



WOCHENSCHRIFT DES ARCHITEKTEN-VEREINS ZU BERLIN

HERAUSGEGEBEN VOM VEREINE

Erscheint Sonnabends u. Mittwochs — Bezugspreis halbjährl. 4 Mark, postfrei 5,30 Mark, einzelne Nummern von gewöhn. Umfange 30 Pf., stärkere entspr. teurer
Der Anzeigenpreis für die 4 gespaltene Petitzelle beträgt 50 Pf., für Behörden-Anzeigen und für Familien-Anzeigen 30 Pf. — Nachlaß auf Wiederholungen

Nummer 6

Berlin, Sonnabend den 8. Februar 1913

VIII. Jahrgang

Zu beziehen durch alle Buchhandlungen, Postämter und die Geschäftsstelle Carl Heymanns Verlag in Berlin W. 8, Mauerstr. 43.44

Alle Rechte vorbehalten

Können die in den heutigen großstädtischen Wohnverhältnissen liegenden Mängel und Schäden behoben werden?

Wettbewerbarbeit um den Strauchpreis 1911 des A. V. B. vom Baurat Dr.-Ing. Albert Weiß in Charlottenburg

(Fortsetzung aus Nr. 5, Seite 32)

Abschnitt VI Reformvorschläge

Im Abschnitt IV haben wir durch Zergliederung der Mängel nachzuweisen gesucht, daß die Mehrzahl der Bevölkerung der Groß- und größeren Städte bei der Unmöglichkeit sich dort ein eignes Heim zu schaffen, sich wirklich anzusiedeln, sich dort einzuleben und einzupassen, den umgebenden Verhältnissen mehr und mehr entfremdet wird.

Wir haben weiter darzutun versucht, daß diese in den Mietkasernen untergebrachte, und zu steter Wanderschaft verurteilte Bevölkerung durch die großen und stets steigenden Mietlasten, die nicht allein auf der Wohnung, sondern auch auf allen Lebensbedürfnissen liegen, gar nie in die Lage kommen kann, das Endziel aller Arbeitenden und Schaffenden, das ist eine, wenn auch nur kleine Erübrigung — Ersparung — zu erreichen. Tritt eine Lohn- oder Gehaltsverbesserung ein, dann kommt diese Mietpresse direkt und indirekt und nimmt das oft erst nach langem Ringen Erkämpfte, vielfach noch mehr, sofort wieder ab. Der Gedanke, daß man trotz allen Ringens und trotz allen Strebens, sowie trotz aller Einschränkungen — das Begnügen mit den zum Teil sehr minderwertigen Wohnungen bedeutet doch schon für viele gewiß eine große Einschränkung — doch zu nichts kommt und kommen kann, lähmt die Schaffensfreude und läßt für viele das Gefühl des Wohlbefindens und das Gefühl der wahren Freude an den sie umgehenden Verhältnissen, das heißt an der Heimat und am Vaterland, gar nicht aufkommen.

Wir haben nachzuweisen versucht, daß sich diese Unbeglücktheit, ja zum Teil Trostlosigkeit, die diese Heimatlosigkeit und diese Mietschraube so hervorbringt, auf unser politisches Leben überträgt und dort die immer mehr steigende Überhebung des Individuums, sowie eine immer größere Unzufriedenheit und Zerfahrenheit hervorbringt. Daß dabei die wahren Ursachen der Mißstände meist nicht erkannt oder durch eine interessierte Presse entsprechend verschleiert oder entstellt werden und daß dann alles, auch das Bestgewollte und das wirklich Gute kritisiert und heruntergezogen wird. Wir haben auf Grund all dieser Erscheinungen die Behauptung aufgestellt, daß der internationale, ja, der direkt vaterlandsfeindliche Charakter unsrer Sozialdemokratie und die große Zahl ihrer sich immer mehr steigenden Anhänger und Zuläufer in der Hauptsache auf diese unhaltbaren Wohnverhältnisse und deren Begleiterscheinungen mit zurückzuführen sind.

Endlich haben wir durch Zahlen den Nachweis zu erbringen gesucht, daß die Weiterentwicklung dieser Zustände den Unter-

gang des Hausbesitzerstands und auch den Zusammenbruch der Urheber der ganzen Mißstände, der Bodenspekulanten selbst, unbedingt bringen muß. Und schließlich haben wir uns bemüht nachzuweisen, daß durch die stetige Erhöhung unsrer Produktionskosten, die durch die jetzigen Wohnverhältnisse veranlaßt wurden und noch weiter veranlaßt werden, eine Ausschaltung des Reichs auf dem Weltmarkt nach und nach bestimmt zu befürchten ist, daß das auf den Schlachtfeldern mit so viel Blut geeinte und im Weltwirtschaftskampf mit so viel Energie und Schweiß emporgearbeitete Vaterland, somit durch innere Schäden dem wirtschaftlichen und dann auch dem politischen Zusammenbruch entgegenzuschreiten scheint.

Ist diese Entwicklung eine unabänderliche, oder kann sie, und dann, wie kann sie in bessere Bahnen gelenkt werden, die nach und nach zu einer Wiedergesundung unsrer sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse führen können und auch müssen?

In unsren bisherigen Ausführungen haben wir den Nachweis geliefert, daß ein erheblicher Teil der ganzen so unheilvoll wirkenden Mietbelastung keine Berechtigung in der Benutzung reeller, durch produktive Tätigkeit erzeugter Werte findet, daß vielmehr von den Mieten im Durchschnitt ein Drittel und mehr auf Spekulationsgewinne zurückzuführen ist. Wir haben weiter zu zeigen versucht, daß seitens der hauptsächlichsten Wirtschaftsklassen im Durchschnitt über ein Achtel des gesamten Arbeitsverdienstes der Verzinsung dieser Bodenauswucherung geopfert werden muß.

Im Abschnitt III haben wir erörtert, wie diese Spekulationsgewinne entstehen und behauptet, daß sie sich lediglich in dieser Höhe entwickeln konnten durch unser staatliches Grundbuch und die dieser Spekulation angepaßte Organisation unsrer Hypothekenbanken. Die einzelnen Zahlen, die wir geben konnten, zeigten überall eine bedeutende hypothekarische Belastung des Grund und Bodens, eine Belastung, die bei jedem Besitzwechsel steigt und auch ohne Besitzwechsel bei den durch den Ertrag vielfach nicht gedeckten hohen Zinsen Jahr für Jahr steigen muß. Vielfach wurden Hypothekenschuldner festgestellt, die nur über einen geringen, oft auch über gar keinen Personalkredit verfügten, denen aber trotzdem hoher Realkredit eingeräumt wurde. Und an sehr vielen Stellen, bei den Baustellen durchweg, fanden wir bei diesem Realkredit Belastungen, die den Nutzungswert des Geländes ganz bedeutend überschritten.

Einer Person, der der Spekulant kaum einen Personalkredit von 10000 M. einräumen würde, wird beim Verkauf einer, sagen wir mit 100000 M. bewerteten Baustelle, ein Realkredit von 90000 M. gewährt, wenn er 10000 M. anzuzahlen oder in dieser Höhe sonstige Sicherheit zu geben vermag. Weshalb gibt man im letzteren Fall derselben Person 90000 M. Kredit, der man im ersteren kaum 10000 M. anvertrauen würde? — Doch nur deshalb, weil der Staat dieses Schuldverhältnis durch die Eintragung der Schuld in das Grundbuch sanktioniert! — Würde der Geldgeber die 90000 M. bei dem gleichen Grundstück und bei derselben Anzahlung einer, in gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Stellung völlig einwandfreien, also jetzt bedeutend sicherer Person ohne diese hypothekarische Eintragung geben? — In den allermeisten Fällen wird diese Frage mit einem glatten Nein beantwortet werden!

Die grundbuchamtliche Sicherstellung der Hypothek ermöglicht somit einer wenig zuverlässigen Person einen weit größeren und leichteren Kredit, als ihn die einwandfreieste Person ohne diese Institution erreichen kann!

Weshalb schafft der Staat solche Erleichterungen für einen gewissen Kreis von Personen? Wir hören die Antwort: „Welch kindliche Frage, das ist alles so gemacht und mußte selbstverständlich so gemacht werden, um den Grundstücksverkehr zu erleichtern.“ — Richtig; man mußte also eine Institution schaffen, die ermöglichte, daß z. B. in Groß-Berlin in jedem Jahr, wie wir im Abschnitt III sahen, ein Gelände, so groß wie die ganze Gemarkung der Stadt Bochum, umgesetzt werden konnte, eine Institution, die ermöglichte, daß man den vaterländischen Grund und Boden, die Existenzgrundlage der ganzen Bevölkerung, ja des ganzen Staats, mit staatlicher Unterstützung täglich verschachern und wechseln konnte, wie man Pferde, Hunde und dergleichen täglich verschachern und wechseln kann!

Wohin wir mit dieser Gleichmacherei gekommen sind, und wohin diese Allheilparole „laissez faire, laissez passer“ noch führen muß, haben wir in unsrer bisherigen Bearbeitung klarzulegen versucht.

Die Sozialdemokratie spricht so gern von dem „ausbeutenden Kapital“. Der Kapitalist, welcher sein Kapital in Industrie und Handel anlegt, schafft aber Werte, gibt Arbeitsgelegenheit und arbeitet selbst; der Bodenspekulant dagegen schafft keine Güter, hemmt den Verdienst anderer, weil er den Boden dem Verkehr entzieht, und gewinnt selbst ohne Arbeit. Wenn man trotz dieser Sachlage schon vor Jahrzehnten nicht zurückgeschreckt ist, die Parole „laissez faire, laissez passer“ im übrigen Wirtschaftsleben aufzugeben, und nicht gezögert hat, der Industrie und dem Handel, die Werte schaffen, die Arbeitsgelegenheit geben und selber arbeiten, die Schranken zu setzen, die das Wohl und Gedeihen des Vaterlands dringend erforderten, weshalb sollen und wollen wir hier bei unsrem wertvollsten Besitz, beim vaterländischen Grund und Boden, zurückschrecken, die Mittel anzuwenden, die eine weitere Ausschachtung desselben durch unproduktive, ja wucherische Kräfte zum Schaden der besten Glieder des Wirtschaftslebens und am Ende zum Schaden des Vaterlands selbst unmöglich machen könnten? Setzen wir der Bodenspekulation bei der hypothekarischen Sicherstellung ihrer Gewinne gewisse Schranken, Schranken, die sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr schon längst gebildet haben und die auch beim nicht spekulativen Grundstücksverkehr längst vorhanden sind.

Wir erblicken in der gesetzlichen Festlegung einer Beleihungsgrenze das einzige Mittel, welches zu einer Gesundung der ganzen Verhältnisse führen kann. Durch Gesetz muß bestimmt werden, daß eine hypothekarische Belastung über den Nutzungswert hinaus unzulässig, deshalb vom Grundbuchrichter zurückzuweisen ist. —

Unter Nutzungswert beim unbebauten Boden, auch bei den Baustellen, verstehen wir natürlich lediglich den landwirtschaftlichen Nutzungswert, das heißt den Wert, den der Boden infolge seines Ertrags immer behalten wird, auch wenn Wirtschaftskrisen, Krieg und sonstige den Staat und das Wirtschaftsleben erschütternde Vorkommnisse eintreten werden. Also der Staat soll den stets bleibenden Wert durch grundbuchamtliche Eintragungen anerkennen, aber den allen Zufälligkeiten unterworfenen, künstlich konstruierten Zufälligkeitwerten die Sanktion versagen. Für eine weitere Belastung über den Nutzungswert hinaus, die eine grundbuchamtliche Eintragung

entbehren müßte, soll dann lediglich der Personalkredit verbleiben.

Wir wollen zunächst untersuchen, wie sich bei dieser Aenderung der gesetzlichen Vorschriften die Beleihungsverhältnisse unsrer bodenbesitzenden Klassen ändern könnten!

Der Grundbesitzer, der seinen Boden landwirtschaftlich bebaut, unsre gesamte Landwirtschaft, erhält jetzt schon nur eine dem Nutzungswert angepaßte Beleihung. Bei dem Beleihungsgeschäft wird und muß dieser Wert durch Taxen nachgewiesen werden, und jeder Geldgeber wird prüfen, ob diese Schätzung richtig ist oder nicht. Bei der Eintragung des Nutzungswerts des Grundstücks in das Grundbuch als Beleihungsgrenze wird hier somit bestimmt keine Benachteiligung dieser Besitzer eintreten. Im Gegenteil, die amtlichen Feststellungen und Eintragungen des Werts im Grundbuch werden das Beleihungsgeschäft hier erheblich erleichtern, indem die jetzigen, vielen Zufälligkeiten unterworfenen und für den Besitzer auch jedesmal mit erheblichen Kosten verbundenen Taxierungen fernerhin in Wegfall kämen.

Der Hausbesitzer muß bei einer realen Beleihung dem Gläubiger jetzt gleichfalls schon eine Taxe vorlegen, eine Taxe, in welcher der Beleihungswert des Grundstücks aus:

Grund und Boden und Gebäudewert + Nutzungswert

2

berechnet wird. Der Nutzungswert, der hier durch Kapitalisierung der Mieten nach Abzug der Unkosten ermittelt wird, ist an der Hand der Mietverträge leicht kontrollierbar, zumal sich für die Höhe der Unkostenabzüge in jeder Stadt bisher schon ganz bestimmte Normen herausgebildet haben. Und einer Ueberschätzung dieser Mieten, deren Höhe bei der Beleihung vor der Vermietung meist durch die Polizeiverwaltungen bescheinigt werden muß, läßt sich durch eine entsprechende Kontrolle leicht vorbeugen. Da der Nutzungswert der Bauten, die für Massenvermietungen usw. erbaut werden, wohl durchweg höher ist, als der Grund-, Boden- und Bauwert zusammen, so wird der Beleihungswert bei realen Beleihungen jetzt schon niedriger sein als der Nutzungswert. Die diesseitigen Vorschläge würden bei dem realen Hausbesitz somit gleichfalls gar nichts ändern. Es werden hier fernerhin lediglich die Eintragungen von Beleihungen unmöglich gemacht werden, die jetzt durch eine zeitweise künstliche Mietsteigerung oder unter Annahme sehr hoher, für zukünftige Bebauung berechneter Grund- und Bodenwerte, wodurch der zweite Faktor in der Wertberechnung erheblich höher als der Nutzungswert wird, möglich waren. Diese künstlichen Belastungen haben es hier bisher ermöglicht, daß Gebäude an guten Lagen von einer Spekulationshand in die andre kamen und so die späteren Mieter — sei es bei Läden oder sei es bei Wohnungen — mit Beträgen belastet wurden, die durch produktive Arbeit nicht bedingt waren. Der Staat hat wohl weder die Pflicht, noch mit Rücksicht auf die übrige Bevölkerung das Recht, solche die Allgemeinheit ausbeutenden Geschäfte einer bestimmten kleineren Wirtschaftsklasse noch durch staatliche Institutionen zu erleichtern.

Auf den Baustellenbesitzer, oder besser den Baustellenhändler sind, wie wir in unsren Erörterungen gezeigt haben, die Hauptschäden in unsrem Wohnungswesen zurückzuführen. Wenn man auch keinen physiokratischen Ideen huldigt, das wird man aber doch zugeben müssen, daß die landwirtschaftlich nicht genutzte Baustelle, diese unproduktive Quelle, schon aus logischen Gründen keine Bevorzugung gegenüber dem landwirtschaftlich genutzten Boden, der produktiven Hauptquelle unsres Nationalreichtums, erhalten darf.

Der Staat kann und darf somit durch gesetzliche Bestimmung die Beleihungsmöglichkeiten dieses ungenutzten Bodens über das bei dem landwirtschaftlich genutzten Boden durch die wirtschaftlichen Verhältnisse gegebene Maß hinaus nicht zulassen. Es darf also hier gleichfalls nur eine Beleihung bis zum landwirtschaftlichen Nutzungswert möglich sein.

Eine solche Einschränkung würde hier die jetzigen Bodenspekulationsgeschäfte völlig unmöglich machen.

Wir haben bei den Erörterungen im Abschnitt III gezeigt, daß schon bei dem ersten Kauf des Geländes vom Urbesitzer ganz bedeutende Summen in Frage kommen, die durch die landwirtschaftliche Nutzung keine Deckung finden. Kann hier der ungedeckte Betrag durch Hypotheken, die den grundbuchamtlichen Schutz genießen, nicht gedeckt werden, dann würde,

schon nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften, die Beteiligung der Hypothekenbanken ausgeschlossen sein.

Ueber so viel flüssiges, ungedecktes Kapital, wie hier schon notwendig ist, verfügen aber sämtliche Banken nicht, und wenn es vorhanden wäre, dann könnten sie es aus rein praktischen Gründen nicht in Geschäften anlegen, die Jahre, ja Jahrzehnte lang gar keinen Ertrag abzuwerfen in der Lage sind. Wo würde man z. B. heute die Bankaktionäre finden, die bereit wären, die 3,5 Milliarden Mark zu zeichnen, die wir im Abschnitt III schon als ersten ungedeckten Betrag ermittelten, wenn diesen Aktionären eine Dividende erst in weiter Ferne zugesichert werden könnte! Und würde man die finden, wo will man die vielen, wie wir in unsren Ausführungen sahen, ganz unentbehrlichen, stark interessierten Zwischenhändler auf-treiben, die dann die doch noch viel teureren Einzelbaustellen bar bezahlen und die dann oft wieder viele Jahre auf einen greifbaren Ertrag warten könnten?

Daß die Banken oder Großspekulanten die Einzelbaustellen auf Personalkredit weitergeben könnten, ist undenkbar; jede Beteiligung an einem Unternehmen, das solche illiquide Geschäfte machen würde, käme doch wohl einem wirtschaftlichen Selbstmord gleich. Folglich würden, falls die hypothekarische Sicherstellung der Spekulationsgewinne ausgeschlossen wäre, viele mit ihren Spekulations- und sonstigen Geschäften das so unsichere Gebiet der Bodenspekulation verlassen und sich den volkwirtschaftlich nutzbringenderen Gebieten zuwenden.

Diese von uns geschilderte Wirkung wird wohl nicht bestritten werden können; sollten Zweifel entstehen darüber, ob das ganze Spekulationsgeschäft in der Tat ein reines Schuldengeschäft ist — bei einem Grundstückverkehr gegen bar würde natürlich nicht diese völlig auflösende Wirkung erzielt werden —, dann wird eine Nachprüfung einzelner Bezirke an der Hand der Grund- und Hypothekenbücher, wie sie von Paul Voigt und R. Eberstadt zum Teil schon durchgeführt wurde, jedem die erforderliche Klarheit bringen.

Bei den Erörterungen über diese Wirkungen sind wir oft gefragt worden, was wird dann geschehen, wenn die jetzige Bodenspekulation durch diese Maßnahmen unmöglich gemacht wird, wer soll denn dann die neuen Straßen- und Stadtanlagen schaffen, die doch manchmal ganz großartig sind? Man verweist dabei mit Vorliebe auf die Kolonie Grunewald, auf den Heerstraßen- und Lietzenseebezirk, auch auf die kommende Bebauung des Tempelhofer-Felds, wo die große Stadt Berlin anscheinend nicht die nötige Energie besessen, und auf das Scheunenviertel, wo dieselbe Stadt in der Tat gezeigt hat, daß es ihr anscheinend unmöglich ist, eine Neubebauung allein, das heißt ohne die Spekulanten durchzuführen. Auch an andren Orten werden ähnliche Fälle genannt. — Wir sind der Meinung, daß sich die bei diesen Beispielen entpuppte, zum Teil unbefriedigende Abwicklung nur zeigen konnte, weil die Städte durch die Machtbestrebungen der Bodenspekulanten ihre vornehmste Pflicht, für die Unterkunft ihrer Bürger in einwandfreier Weise zu sorgen, mehr aus Bequemlichkeit, als durch Unfähigkeit verlernt haben. Ein solcher Zustand kann als ein unabänderlicher nicht angesehen werden, denn eine Stadt, die sich ihrer vornehmsten Pflicht, für die Unterkunft ihrer Bürger zu sorgen, für die Dauer entzieht und sie dem Grundstückspekulanten überläßt, stellt sich auf dieselbe Stufe wie ein Vater, der eine Zahl Kinder in die Welt setzt und diese dann der Armenpflege überläßt. Das wird sich doch wohl keine Stadtverwaltung vorwerfen lassen wollen! Ein Einschreiten des Staats bringt bei solchen Vätern überdies manchmal Wunder zutage, wenn nicht anders, dann muß der Staat auch bei den Städten für eine kleine Aufmunterung sorgen!

Wie wird sich bei dem Vorhandensein der Verschuldungsgrenze die weitere Aufschließung des Geländes entwickeln?

Wir haben im Abschnitt III darauf hingewiesen, daß sich bei den Groß- und größeren Städten das in absehbarer Zeit zur Bebauung kommende Gelände schon in Spekulationshänden befindet. Wir haben ferner im Abschnitt IV nachzuweisen versucht, daß sich schon jetzt die Anzeichen mehren, daß eine gewisse Ueberspannung beim Baustellenhandel schon vorhanden ist. Die Schaffung der Verschuldungsgrenze kann und soll auch selbstredend keine rückwirkende Kraft haben, deshalb kann nicht angenommen werden, daß sofort mit dem Inkraft-treten einer neuen Grundbuchgestaltung auch die bisherige Spekulation verschwinden würde. — Sie wird nicht sofort ver-

schwinden, aber sie wird mit ihren bisherigen Geschäftspraktiken lahmgelegt. — Da fernerhin nur Baustellenkäufer, die bar bezahlen können, möglich wären, so wird sich die Nachfrage natürlich ganz bedeutend verringern; dies wird die Preise drücken. Die Kreise, die den Boden jetzt aufgespeichert haben, werden, um den Anschluß überhaupt nicht zu versäumen, weiter versuchen, sich ihres, keine allzu großen Gewinnchancen mehr bietenden Geländes zu entledigen, dadurch wird großes Angebot und geringe Nachfrage eintreten, und dies wird einen weiteren Preissturz verursachen. Werden diese natürlichen Bewegungen dann noch durch eine entsprechend abgewogene Bauplatzsteuer unterstützt, die die Baustellen am stärksten treffen muß, deren Bebauung am notwendigsten erscheint, dann dürfte es klar sein, daß in nicht allzu ferner Zeit an den meisten Stellen die Möglichkeit geboten ist, wenigstens die Pläne, die uns Eberstadt, Möhring und Petersen in ihrem im Abschnitt V erörterten Wettbewerbsplan vorgeführt haben, zur Verwirklichung zu bringen. Jeder Baustellenbesitzer würde dabei froh sein, seinen Besitz bald mit tunlichst geringem Verlust an den Mann, das heißt zur Bebauung zu bringen, alle dahin zielenden Maßnahmen würden somit jedenfalls schon von dem größten Teil dieser Besitzer entsprechende Unterstützung erfahren. — Und die Kreise, die nicht wollen, können durch entsprechende Wahl der Bebauungsgebiete leicht mürbe gemacht oder außer Kurs gesetzt werden.

Die neue Aufschließung des Geländes müßte natürlich in die Hände der Städte gelegt werden; um jedoch zu vermeiden, daß hierbei nicht wieder, wie bisher, egoistische Sonderinteressen und Kirchturmspolitik zum Durchbruch kommen, muß das staatliche Aufsichtsrecht eine entsprechende Verstärkung erfahren.

Die jetzt unhaltbaren Zustände auf dem Gebiet des Wohnungswesens sind in der Hauptsache auf das gegenwärtig ungenügende staatliche Aufsichtsrecht zurückzuführen. Diese Tatsache kann und wird von niemand geleugnet werden, deshalb ist es nicht allein das Recht, sondern sogar die Pflicht des Staats und der gesetzgebenden Körperschaften, die Bestimmungen zu erlassen, die eine weitere Schädigung des Landes und seiner besten Glieder unmöglich machen. Dies erscheint um so mehr zulässig, als z. B. in Bayern die Festsetzung der Baulinien nach der Landesbauordnung vom 17. Februar 1901 schon jetzt ganz in den Händen der Regierung liegt und die Gemeinden dort nur die erforderlichen Pläne und Instruktions-behelfe beizubringen haben. Die Gesamtbebauungspläne der Gemeinden müßten in ähnlicher Weise wie in Bayern der Prüfung durch die Regierung und dann der endgültigen Feststellung durch eine Zentralstelle unterworfen werden. — Dieser Zentralstelle muß das Recht eingeräumt werden, die Pläne entsprechend abzuändern und endgültige Bestimmungen zu treffen. Diese Gesamtpläne müßten nicht allein das Straßennetz, sondern auch die Aufteilungsart der einzelnen Baublöcke, also die Staffelung der Bauordnung, klar zum Ausdruck bringen.

Die Baupolizeiordnungen müßten zunächst mehr in einen allgemeinen modernen Rahmen gebracht werden; die Bearbeitungen von Mangoldt, Stübgen, Gretzschel, Eberstadt und auch Saß u. a. würden hierbei als wertvolle Unterlagen dienen können. Hierbei könnten auch die Fragen wegen Umlegung der Grundstücke — die Lex Adickes — eine allgemeine Regelung erfahren.

Für die einzelnen Ortsteile würden mit den Bebauungsplänen Ortsstatute zu erlassen sein, die diese allgemeine Bauordnung ergänzten. Diese Ortsstatute müßten genau in derselben Weise wie die Bebauungspläne von der Regierung und der obengenannten Zentralstelle geprüft, wenn nötig ergänzt und festgestellt werden.

Jede Aenderung, sowohl der Pläne wie auch der Ortsstatuten, müßte der Genehmigung der genannten Instanzen unterworfen sein.

Eine solche Regelung würde selbstverständlich eine gewisse Opposition der Städte hervorrufen. Dieser würde aber an der Hand der bisherigen Mißerfolge leicht begegnet werden können und auch müssen. — Es dürfte hier eine Wiederholung der von Professor Eberstadt*) hervorgehobenen Vorkommnisse bei den Parlamentsverhandlungen über das nicht zur Verabschiedung gekommene Wohnungsgesetz von 1903 am Platz sein. Eberstadt schreibt: Der Entwurf fand heftigen Widerstand bei der Mehrzahl der städtischen Verwaltungen und wurde von der Regierung zurückgezogen. Die gegen die not-

*) Handbuch des Wohnungswesens.

wendigen Aufsichtsbefugnisse seitens einiger städtischen Vertreter gerichteten Darlegungen beruhten aber dabei zum Teil auf sachlich unrichtigen Angaben. Es war nicht ein Regierungsbeamter, sondern kein anderer, als der fortschrittliche Rudolf Virchow, der bereits 1875 in der Angelegenheit des Bauungsplans das Bestehen einer Behörde verlangte, die außerhalb des Drucks der örtlichen Interessen steht, und zwar sollte diese eine staatliche Polizeibehörde sein. Die Ausführungen Virchows lauteten: „Anders liegt die Sache, meine Herrn, wenn man eine Staatsbehörde hat, welche gegenüber der in dem einzelnen Fall interessierten Gemeinde angerufen werden kann, auch von jedem einzelnen, an welche sich auch der einzelne wenden kann, um sie aufmerksam zu machen. Dann haben wir eine gewisse Garantie gegen unberechtigte Forderungen, und wenn man fürchtet, daß die Behörde geneigt sei, zu weit zu gehen, so haben wir einen weiteren Schutz darin, daß die Behörde nicht durch ihr Resolut die Sache erledigen kann, sondern daß dieselbe auf den Weg der ordentlichen Instanzen verwiesen wird. . . . Ich verstehe in der Tat nicht, wie man sich so anstellen kann, als müsse bei einer weiteren geordneten Entwicklung unsrer Verhältnisse die Polizei ewig in der Situation des Peinigers und nicht vielmehr in der Situation des Helfers sein. . . . So weit gehe ich nicht in der Forderung der Autonomie der Gemeinden, daß ich der Meinung wäre, man müßte jede Gemeinde machen lassen, was ihr gefällt.“ — Die Argumente, die Virchow hervorgebracht, dürften wohl heute noch ebenso richtig sein als vor 26 Jahren.

Die Schaffung einer Zentralstelle würde überdies für die Gemeinden nicht ungünstig, sondern sehr günstig wirken. Der Wirkungskreis der Lokalinstanzen ist in den allermeisten Fällen ein sehr begrenzter; schon bei einem gewöhnlichen Bauentwurf kann in der Lokalinstanz selbst beim besten Willen und bester Befähigung natürlich nicht das herauskommen, wie in einer Zentralinstanz, wo all die verschiedenen Bearbeitungen zusammenlaufen. Die vielen Vorbilder und die große Übung auf ein und demselben Gebiet räumen hier leicht all die Schwierigkeiten hinweg, mit der die Lokalinstanz zu kämpfen hat und sehr oft ohne Erfolg kämpft. Dasselbe kommt bei den Bauungsplänen noch in weit krasserer Form zum Vorschein.

Die bisherige ungenügende Vorbildung der Techniker auf dem Gebiet des Städtebaus haben wir schon im Abschnitt II hervorgehoben. Selbst durch eine völlige Umgestaltung der Studien und der Prüfungen wird an diesem Mißverhältnis vorerst nicht allzuviel geändert werden. Beim Städtebau greifen überdies die Fragen des Hoch- und Tiefbaus, sowie auch die Fragen des Verkehrs und der sonstigen wirtschaftlichen Verhältnisse so stark ineinander, daß es jetzt und auch fernerhin nicht allzuviel Personen geben kann und geben wird, die all diese Fragen im Zusammenhang genügend erschöpfend zu beurteilen in der Lage sind. Die leitenden Techniker der Städte sind überdies wohl auch durchweg zu stark beschäftigt. Die vielen Sitzungen und Verhandlungen, die ein Selbstverwaltungskörper an und für sich schon mit sich bringt, absorbieren schon einen ganz erheblichen Teil der Arbeitszeit, so daß für diese Herrn neben den laufenden Geschäften gar nicht die richtige Zeit vorhanden ist, neuen schöpferischen Gedanken auf einem wenig geläufigen und noch dazu so schwierigen Gebiet, wie das des Städtebaus, nachzujagen. Auch die früher schon hervorgehobenen Einzelwünsche einflußreicher, ja entscheidender Personen hemmen hier oft die besten Absichten und Gedanken.

Die neuerdings oft gewählten Konkurrenzen werden kaum viel Besserung bringen. Ist der ausgewählte Plan noch so gut und haben ihn die Sachverständigen noch so sehr empfohlen, die Ausführung wird durch Sonderinteressen und Sonderwünsche immer anders; wer hat bei der Stadt die Zeit, die Macht und das Können, Punkt für Punkt all diesen Wünschen zu widerstehen? Man sieht dasselbe ja jetzt bei dem Erfolg des Wettbewerbs Groß-Berlin. Welche Arbeit ist hier aufgewendet worden, welche großzügigen Ideen sind dabei zum Vorschein gekommen, und was machen die Städte damit?

Selbst wenn das zur Verabschiedung gelangte Zweckverbandsgesetz noch derart umgestaltet würde, daß der für Groß-Berlin gebildete Ausschuß hervorragender Städtebaukünstler mit beratender, ja selbst mit beschließender Stimme im Rat des Zweckverbands zur Wirkung kommen könnte — bei der jetzigen Gestaltung des Gesetzes haben die berufensten

Personen, die Techniker, wie immer so gut wie nichts zu sagen*) — so wird sich ohne die von uns genannte Zentralstelle nicht viel bessern, denn die uneingedämmten egoistischen Interessen der einzelnen Kommunen werden selbst die besten Vorschläge und Ratschläge zu nichte machen.

Diese neue Zentralbehörde, die ähnlich dem Landesgewerbeamt beim Handelsministerium, dem Ministerium des Innern oder der öffentlichen Arbeiten angegliedert werden könnte, würde die verschiedenen für Baupolizei, Wegpolizei, Ueberwachung der Genossenschaftsbauten usw., jetzt schon bestehenden einzelnen Referate der verschiedenen Ministerien zusammenfassen und sich auch die Zentralstelle für Abwasserreinigung und Wasserversorgung angliedern können; also auch eine Vereinfachung der Verwaltung bringen. Sie würde sich ferner bei mehr oder minder wichtigen Fragen durch Hinzuziehung von Männern der Praxis ergänzen können. Die Herren des Ausschusses für Groß-Berlin könnten somit als außerordentliche Mitglieder herangezogen werden, wie jetzt auch beim Landesgewerbeamt Herrn außerhalb des Ministeriums mittätig sind.

Diese neue Stelle soll natürlich nicht, wie z. T. irrthümlich angenommen wurde, die Tätigkeit der am Ort ansässigen, mit allen in Frage kommenden Verhältnissen vertrauten Städtebaukünstler ausschalten. Nein, sie soll dieselben lediglich ergänzen, oder auch gegen Sonderinteressen, die die Allgemeinheit, sei es in materieller oder sei es in künstlerischer Beziehung schädigen könnten, schützen, also die Stellung des Technikers stärken. Eine solche Zentralinstanz würde vom grünen Tisch aus den berechtigten örtlichen Forderungen gewiß nicht entgentreten, aber sie würde die stetigen der Allgemeinheit nicht dienlichen Neuschöpfungen und Veränderungen schon im Keim ersticken. Sie würde bei Streitigkeiten am Ort und Stelle Nachprüfungen anstellen und die Gedanken zum Siege bringen können, die der Gemeinde und dem Gesamtstaat am dienlichsten sein würden.

Wenn, wie jetzt eine Stadt von dem Umfang und der Bedeutung wie Köln, den von ihren örtlichen Städtebaukünstlern ausgearbeiteten neuen Stadterweiterungsplan freiwillig von einer Kommission berufenen, nicht ortsansässiger Fachleute nachprüfen läßt und sich den dabei geäußerten Bedenken anpaßt, weshalb soll denn an anderen Orten eine vom Staat eingesetzte, jedenfalls aus den berufensten Städtebaukünstlern zusammengesetzte Instanz nicht dieselbe Nachprüfung vornehmen können?

Falls die Kostendeckungsfrage auf etwaige Schwierigkeiten stoßen würde, so könnte dieselbe durch Erhebung von Prüfungsgebühren, ähnlich wie bei der baupolizeilichen Prüfung, behoben werden.

Es wird jetzt gefragt werden: ja, wenn all dieses geschehen ist, wenn das Bauland zu annehmbaren Preisen zu haben und die Bauungspläne und Baupolizeiordnungen auch für das Einzelhaus mehr und mehr zugeschnitten würden, wer soll dann die weitere Aufteilung und die weiteren Verwertungsgeschäfte übernehmen? Gehen wir nach England, gehen wir auch nur nach Bremen oder nach dem Rheinland und in unsre kleineren und mittleren Orte, dort werden wir die entsprechenden Vorbilder für unser weiteres Vorgehen finden.

Professor Eberstadt schreibt darüber**) u. a.: „Die Veräußerung des Bodens vollzieht sich regelmäßig in der Weise, daß die Grundstücke von dem Eigentümer als „Freehold“ verkauft werden. Käufer sind in der Mehrzahl der Fälle Bauunternehmer. Der Bauunternehmer baut im einzelnen auf feste Rechnung nur für bestimmte Besteller; in der Hauptsache wird jedoch auf Spekulation gebaut, das heißt ohne einen festen Abnehmer, in der Absicht, das Haus nach Fertigstellung zu verkaufen. Der Bauunternehmer sucht das fertige Haus möglichst rasch zu verkaufen. Die Käufer sind zunächst solche Personen, die ein Haus für sich erwerben und die es selbst bewohnen wollen. Die zweite Klasse der Käufer sind Kapitalisten und Rentner, die den Hausbesitz als Kapitalanlage oder Gewerbe betrachten und die von ihnen gekauften Häuser weiter vermieten; ferner kleine Kapitalisten, die ein Doppelhaus kaufen, die eine Hälfte selbst bewohnen und das Nebenhaus mit Nutzen abvermieten.“ Ähnlich ist es im Rheinland sowie in kleineren und mittleren Orten.

(Fortsetzung folgt)

*) Vergl. den Artikel des Geheimen Ober-Baurats Dr.-Ing. Stübgen im Zentralblatt der Bauverwaltung 1911 Nr. 74.

**) Die städtische Bodenparzellierung in England.