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 4gespaltene Petitzeile beträgt 50 Pf., für Behörden-Anzeigen und für Familien-Anzeigen 30 Pf. — Nachlaß auf Wiederholungen

Nummer 11 | Berlin, Sonnabend den 15. März 1913 | VIII. Jahrgang

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

Alle Rechte vorbehalten

Ueber das Reichswohnungsgesetz

Vortrag, gehalten im A.V.B. am 3. Februar 1912 vom Geheimen Oberbaurat Dr.-Ing. **Stübben** mit anschließender Besprechung

I. Der Vortrag selbst

M. H., aus dem Reichs-Versicherungsgesetz, über das ich Ihnen heute einen Vortrag halten wollte, ist, wie Sie wissen, in den letzten Tagen der Entwurf eines preußischen Wohnungsgesetzes geworden. Am 20. Januar hat Staatssekretär Dr. Delbrück in der Kommission des Reichstages erklärt, er setze sich dafür ein, daß im Herbst dieses Jahres dem Reichstage eine Vorlage zum Reichswohnungsgesetz gemacht werden werde, wenn Preußen nicht seinerseits vorgehe. Am 25. Januar erschien der Entwurf eines preußischen Wohnungsgesetzes im Staatsanzeiger. Man braucht aus diesem nicht ganz gewöhnlichen Vorgang nicht auf Unstimmigkeit oder gar Gegensätzlichkeit zwischen dem preußischen Ministerium und dem Reichsstaatssekretär zu schließen, da diesem, da er zugleich preußischer Minister ist, die Absichten der preußischen Regierung ja zweifellos bekannt waren.

Meine folgenden Bemerkungen möchte ich an diesen Entwurf des preußischen Wohnungsgesetzes anknüpfen, vorher aber versuchen, den Werdegang im Reichstage darzulegen. Eine Resolution des Reichstags vom 22. Mai vorigen Jahres hat den Anlaß zur weiteren Behandlung gegeben. Diese Resolution betraf erstens die Wohnungspflege im allgemeinen. Sie wollte einen Erlaß über die Beschaffenheit der zu bewohnen. den Räume und die gesetzliche Einrichtung der amtlichen Wohnungsaufsicht. Zweitens betraf sie Maßnahmen für den Kleinwohnungsbau: Verbesserungen durch Aenderung der Bauordnungen und durch sachgemäßere Erschließung des Baulandes; weiterhin Verbesserungen in wirtschaftlicher Beziehung durch Organisation des Realkredits, sowie Steuer- und Abgabenerleichterung. Wenn man damit den preußischen Entwurf vergleicht, so sieht man, daß die behandelten Gegenstände sich annähernd decken; nur die in der Reichstagsresolution enthaltenen sehr wichtigen Maßnahmen auf wirtschaftlichem Gebiete sind, weil vorwiegend Reichssache, in den preußischen Entwurf nicht aufgenommen. Betrachten wir den Entwurf in seinen einzelnen Teilen.

Art. I bezieht sich auf die Erschließung des Baugeländes und ist eine Ergänzung des Fluchtliniengesetzes von 1875 im Sinne der Erleichterung des Wohnungsbaues. Das Gesetz von 1875 hatte, in gewissem Sinne, die umgekehrte Tendenz; es wurde unter der Stimmung geschaffen, welche infolge der eben verflossenen Gründerjahre herrschte, wo sich eine lebhafte, aber auch wilde Bautätigkeit gezeigt hatte. Es richtete sich gegen Erscheinungen, denen gegenüber sich die Rechtslage — bis dahin waren in den Händen der Polizei fast alle Befugnisse vereinigt — nicht bewährt hatte. Man legte 1875 fast alle Rechte in die Hand der Gemeinde, beschränkte die Rechte des Staates und noch mehr diejenigen der Grundbesitzer und Bauenden. Die letzten drei Jahrzehnte haben die Lücken und Mängel aufgewiesen, die der Gesetzgebung von 1875 anhaften; die Städtebauer haben in ziemlicher Uebereinstimmung ihre Forderungen erhoben. Der Art. 1 des jetzigen Entwurfes kommt diesen Forderungen weit entgegen. So willkommen dies im großen und ganzen für die Bauenden sein mag — wenngleich auch hier noch manche Kreise der Einführung und Durchführung moderner Pläne widerstreben —, so unwillkommen wird es für manche Gemeindeverwaltungen sein, auch für solche, die auf der Höhe der Zeit stehen, und in vollem Maße die Aufgaben des Städtebaues zu erfüllen bemüht sind. Das Gesetz bringt nämlich zunächst eine Einschränkung der Gemeinderechte. Diese Einschränkung besteht zuerst darin, daß die staatliche Polizei in Zukunft die Bebauungspläne der Gemeinde nicht nur aus Gründen des Verkehrs, der Gesundheit und Feuersicherheit, sondern auch auf Grund des Wohnungsbedürfnisses wird beanstanden und andrerseits in diesem Sinne die Aufstellung von Bebauungsplänen wird verlangen können. Was darunter zu verstehen ist, darüber geben Wortlaut und Begründung des Gesetzentwurfes Auskunft. Es besteht wesentlich darin, daß verlangt wird: es sollen die Straßen, die öffentlichen Plätze, die Grünanlagen und Freiflächen nach dem Bedürfnis der verschiedenen Bevölkerungsklassen eingerichtet und abgestuft sein; es sollen nicht nur Blöcke von großer, sondern auch von geringer Tiefe vorgesehen werden; es sollen auch schmale, billige Wohnstraßen im Plan enthalten sein; für Spiel- und Erholungsplätze soll reichlich Vorsorge getroffen werden. Es soll dem Wohnbedürfnis der unteren Klassen besonders entgegengekommen werden; darauf hinaus will ungefähr Sinn und Wortlaut des Gesetzes. Darüber ist kein Wort weiter zu verlieren; es entspricht vollständig den heutigen Anschauungen des theoretischen und praktischen Städtebaues.

Die zweite Einschränkung, welche die Gemeinderechte erfahren, besteht in der Milderung des kommunalen Bauverbots. Das Bauverbot, das Recht, daß die Gemeinde verbieten kann, an unfertigen oder nicht ganz fertigen Straßen zu bauen, bedeutet, streng durchgeführt, das Verbot des Bauens im ganzen Außengelände der Stadt, insoweit nicht die Gemeindebehörde nach freiem Ermessen Ausnahmen zuläßt. Gegen diese weitgehende gesetzliche Befugnis der preußischen Gemeinden sind zahlreiche und heftige Angriffe nicht ausgeblieben. Ganze Druckschriften sind darüber erschienen. Nach meiner Meinung sind diese Angriffe übertrieben und keineswegs voll berechtigt. aber ganz grundlos sind sie gewiß nicht. Einen Gesichtspunkt, den einige Gemeinden bei der Anwendung des Bauverbots in

den Vordergrund gestellt haben, hebt das Gesetz bei der Begründung zu Art. 1 hervor. Sie haben die Baubewilligung von der vertraglichen Zusage des Bauenden, keine Kleinwohnungen zu bauen, abhängig gemacht. Wenn man bedenkt, daß je nach der Art der Stadt 65—90 Prozent aller Wohnungen Kleinwohnungen sind, so leuchtet ein, was solch ein Verbot, an unrichtiger Stelle angewandt, für Folgen haben könnte. Aber auch andere Gesichtspunkte sind, wie berichtet wird, beim Bauverbot angewandt worden: Man habe die Bauerlaubnis an Leistungen geknüpft, die außerhalb der Frage des Straßenzustandes oder außerhalb der kommunalen Zuständigkeit lagen; man habe sie geknüpft an die Verpflichtung, architektonische Ausführungen und bauliche Anordnungen zu treffen, die weit über das hinausgehen, was die Bauordnung vorschreibt. Nach meinem persönlichen Dafürhalten ist von den Gemeinden durch die Handhabung dieser Art manches Gute gestiftet worden, namentlich in bezug auf die Ausführung von ganzen Straßenanlagen und Plätzen, die durch die Bauordnung allein nicht so geworden wären. Aber es ist doch eine eigentümliche Rechtslage, daß es gegen derartige, dem freien Ermessen der Gemeindebehörde unterliegende Forderungen keine Rechtsmittel gibt, weder auf dem Verwaltungswege noch auf dem gerichtlichen Wege — natürlich vorausgesetzt, daß es sich um Straßen handelt, die noch unfertig oder nicht ganz fertig hergestellt sind. Dies ist aber der Fall bei fast allen im Außengelände der Stadt vorhandenen Wegen und bei allen Straßen, die erst auf Grund des Bebauungsplanes angelegt werden sollen.

Der Gesetzentwurf beabsichtigt nun insofern eine Aenderung eintreten zu lassen, als er dem Bezirksausschusse das Recht geben will, im Streitfalle seinerseits vom Baugebot Dispens zu erteilen. Allerdings ist solcher Dispens an besondere Voraussetzungen gebunden, nämlich die, daß überhaupt ein Bedürfnis für die Vermehrung der Wohnungen besteht, daß diesem Bedürfnis durch die in dem beabsichtigten Bau vorgesehenen Wohnungen in angemessener Weise entgegengekommen wird, und daß an der Stelle, wo der Bau beabsichtigt ist, sonstige kommunale Interessen nicht im Wege stehen. Einschränkend ist noch zu bemerken, daß der Bezirksausschuß keinen Dispens soll bewilligen können, wenn es sich um die Errichtung eines Massenmiethauses mit Seiten- und Querflügeln handelt. Wohl aber kann es hier die Gemeinde tun; offenbar ist das eine sonderbare Erscheinung. Man sollte glauben, wenn es sich um Bauten handelt, die aus allgemeinen gesundheitlichen oder sozialen Gründen zu beanstanden sind, so müßte auch die Gemeinde hier nicht das Recht haben, sie zu bewilligen; das heißt, es müßte durch die Bauordnung verboten sein.

Eine dritte Milderung des kommunalen ausschließlichen Rechtes auf dem Gebiete des Städtebaues, die vielfach verlangt worden ist, hat das Gesetz nicht vorgesehen: es ist keine Aenderung in bezug auf das kommunale Straßengenehmigungsrecht vorgesehen. Wenn ein Bebauungsplan förmlich festgestellt ist, so hat in Preußen der Grundbesitzer nicht etwa das Recht, sein Grundstück nunmehr in Uebereinstimmung mit dem Bebauungsplane für die Bebauung aufzuschließen, auch nicht, wenn er alle Kosten bezahlt. Die Gemeinde hat das unbedingte Straßengenehmigungsrecht, dessen Wirksamkeit dadurch gesteigert wird, daß sie allein über die Ausdehnung ihrer Leitungsnetze verfügt. Auch bei Handhabung dieses Rechts sollen einzelne Gemeinden, wie man ihnen vorgeworfen hat, sich nicht ganz frei vom Mißbrauch ihrer Gewalt gehalten haben, z. B. in der Art, daß sie ganze neue Stadtviertel ohne kleine Wohnungen lassen, oder daß sie von den Grundbesitzern Leistungen für den Bau von Kirchen oder Schulen oder sonstige soziale, technische, finanzielle und ähnliche Leistungen verlangen, die an sich mit der Aufschließung des Baugeländes nichts zu tun haben. Ich bin überzeugt, daß auch nach dieser Richtung hin die Uebertreibung groß ist, und glaube, daß auch hier manches Gute erzielt worden ist. Aber immerhin ist es eine nur in Preußen, nicht in den andern deutschen Staaten vorkommende Erscheinung, daß derartig einschneidende Maßregeln ganz dem Gemeindevorstand ohne die Möglichkeit staatlicher Einwirkung anheimgegeben sind. Es wird den Grundbesitzern oft vorgeworfen (zuweilen wohl mit Recht), sie hielten ihr Land künstlich zurück, damit der Bodenpreis steige. Einem solchen Vorwurf steht nun in eigentümlicher Weise der Umstand gegenüber, daß der Besitzer gar kein Recht hat, sein Grundstück als Bauland aufzuschließen und auf den Markt zu bringen. Aber, wie gesagt, eine nach dem Vorbilde andrer Bundesstaaten einzurichtende, maßvolle Aenderung des Straßengenehmigungsrechts, dessen Abschaffung nicht in Frage kommen kann, ist im Gesetzentwurf nicht vorgesehen. Da aber hier vermutlich die Agitation interessierter Kreise einsetzen wird, so wollte ich diesen Punkt nicht mit Stillschweigen übergehen.

In dem früheren Gesetzentwurf, der im Jahre 1904 veröffentlicht und dann zurückgezogen wurde, war noch eine weitere Bestimmung enthalten, welche das Gemeinderecht einschränkte. Die Gemeinde sollte bei gemeinnützigen Kleinwohnungsbauten nur einen Teil der ortsstatutarischen, auf Grund des § 15 des Fluchtliniengesetzes zu erhebenden Straßenanliegerbeiträge zu verlangen berechtigt sein. In dem neuen Gesetzentwurf ist solche Festsetzung nicht enthalten. Damit kann man einverstanden sein. Es handelt sich hier um das gesamte Bau- und Wohnungswesen, und der gemeinnützige Wohnungsbau umfaßt nur wenige Prozent der Bautätigkeit. Aber auch sonst wäre eine solche Bestimmung einer widerstrebenden Gemeinde gegenüber wirkungslos; denn die Gemeinde braucht den § 15 nicht anzuwenden; sie kann einfach auf Grund des § 12 unter Anwendung des kommunalen Bauverbots „nein" sagen, wenn der Baulustige die Leistungen, die die Gemeinde nach freiem Ermessen haben will, verweigert.

Das Ergebnis der bisherigen Uebersicht ist also, daß eine Einschränkung des Gemeinderechts nach zwei Richtungen hin durch Art. I stattfindet. Der Gesetzentwurf bringt aber auch erhebliche Erweiterungen des Gemeinderechts. Zunächst ist den Gemeinden das Recht zugewiesen, die Grundstücksmasken, die oft genug neben den Straßenfluchtlinien übrig bleiben, zu enteignen; diese Abschnitte und Zwergflächen sind selbst zum Bauen nicht brauchbar, hindern aber andere. Daher der Name: Vexierschnippel. Es wird nun ein Verfahren vorgeschrieben, wie die Enteignung dieser Vexierschnippel und ihre Vereinigung mit benachbarten Grundstücken geschehen soll.

Ferner erhält der Art. I die Bestimmung, daß das Frankfurter Umlegungsgesetz (die sog. lex Adickes) auf sämtliche Gemeinden der Monarchie ausgedehnt wird. Es ist eine alte Forderung, die schon seit Jahrzehnten erhoben wird, die notwendige Umlegung von städtischen Grundstücken in baufähige Gestalt zwangsweise im gesetzlichen Wege durchführen zu können. Der Widerspruch gegen den Umlegungszwang, der eine Zeitlang sogar in theoretisierenden Technikerkreisen bestanden hat, ist allmählich verstummt. Nach dem Frankfurter Gesetz, das inzwischen bereits auf Wiesbaden, Köln und Posen ausgedehnt worden ist, liegt die Ausführung in den Händen einer Regierungskommission, in welcher der Gemeindevorstand vertreten ist. Dieser hat in allen Fällen das Recht, durch Beschluß die Tätigkeit einer solchen Kommission herbeizuführen.

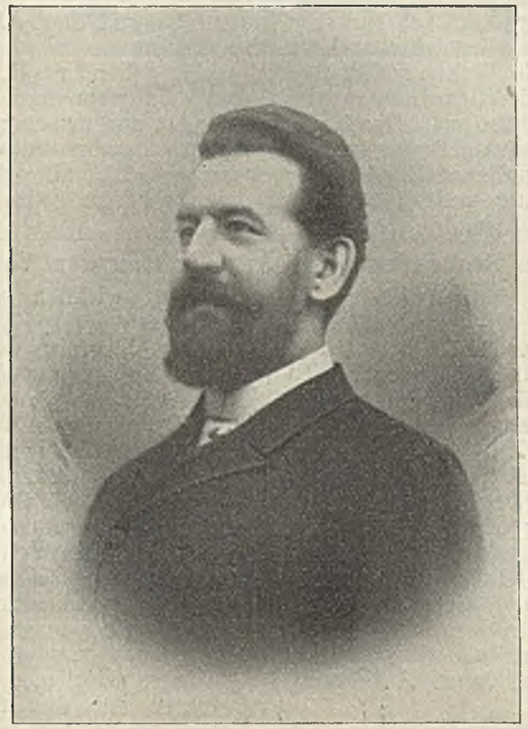
Zwei neue Rechte, von denen das Umlegungsrecht besonders wichtig ist, sind also der Gemeinde durch Art. I gegeben. Es ist meines Erachtens zu bedauern, daß man nicht weiter gegangen ist, daß man nicht ein Recht der Gemeinden vorgesehen hat, bei Straßendurchbrüchen die Enteignungsmöglichkeit nicht nur für die zur Straßenanlage selbst erforderlichen Geländeflächen, sondern auch für die anliegenden Grundstücksteile und Grundstücke, die zur Bebauung und Wiederbebauung bestimmt sind, auszusprechen. Allerdings geht diese Art von Enteignung ziemlich weit, und die Staatsregierung hat wohl davon abgesehen, sie aufzustellen, um nicht den ganzen Entwurf zu gefährden.

Art. II enthält baupolizeiliche Vorschriften, die für uns nichts Neues bringen. Es ist nichts weiter als die gesetzliche Ermächtigung an die Polizeibehörde, die bauliche Ausnützbarkeit der Grundstücke nach Abstufungen zu bestimmen, die Fabriken auf bestimmte Stadtteile zu verweisen, reine Wohngebiete (auch für Kleinwohnungen) vorzuschreiben, auch für verschiedene Gattungen von Bauten die baupolizeilichen Vorschriften unterschiedlich zu gestalten. In den fortgeschritteneren Städten wird schon seit etwa 15 Jahren nach diesen Grundsätzen gehandelt. Auch soll es gestattet sein, durch Baupolizeivorschriften die Verkehrsstraßen und die Wohnstraßen in Anlage, Herstellung und Unterhaltung zu unterscheiden; die Schaffung von Wohnstraßen soll erleichtert und verbilligt werden. Diese Bestimmungen des Art. II sind in das Gesetz aufgenommen, um einen zweifellosen einheitlichen Rechtsboden zu schaffen, da in manchen Teilen der Monarchie noch rechtliche Bedenken in bezug auf die Zulässigkeit der Staffelbauordnung bestehen.

Art. III bezieht sich auf die Wohnungsordnungen. Er gestattet und teilweise verfügt er den polizeilichen Erlaß

von Mindestvorschriften, welche die Beschaffenheit von Wohnräumen, Schlafräumen und Küchen betreffen. Sind diese Mindestvorschriften nicht erfüllt, so ist das Bewohnen nicht gestattet. Solche Ordnungen müssen in allen Orten mit mehr als 10 000 Einwohnern erlassen werden. Es war zu erwarten, daß diese Ziffer sofort bemängelt werden würde, daß man der Regierung unterschob, die Beschränkung auf größere Orte sei ein Zugeständnis an die Agrarier, die man schonen wolle. Das ist schwerlich das Motiv der Regierung, vielmehr das Bestreben, überhaupt auf diesem schwierigen Gebiete einen vorsichtigen Anfang zu machen. Es ist nun aber Tatsache, daß in industriellen und anderen Gegenden, wo keine Gemeinden von mehr als 10 000 Einwohner vorhanden sind, oft recht schlimme Wohnzustände herrschen. Die Scheidewand der Zahl möge also besser fallen. Wollte man die Mindestvorschriften selbst im Art. III für ganz Preußen feststellen, wie es in dem älteren Gesetzentwurf beabsichtigt war, so müßten sie namentlich recht gering sein, wenn sie überall anwendungsfähig sein sollen. Sonst könnten sie am Ende mehr schaden als nützen. Man hat deshalb meines Erachtens nicht ohne Recht die Festsetzung der Mindestvorschriften den örtlichen Behörden überlassen, und es ist anzunehmen, daß die Regierungspräsidenten den erforderlichen Einfluß, so weit nötig, geltend zu machen nicht unterlassen werden. In fortgeschrittenen Gemeinden können jedenfalls erheblich höhere Ansprüche an die Beschaffenheit der Wohnungen gemacht werden, als dies für den Umfang der ganzen Monarchie möglich wäre. Tatsächlich stehen ja schon viele derartige Wohnungsordnungen in Kraft.

Die Punkte, die in Betracht kommen, sind: geeignete Beschaffenheit von Wohnräumen, Schlafräumen und Küchen, angemessene Trennung von Familienwohnungen, einwandfreie Beschaffenheit der Wasserentnahmestellen, Ausgüsse und Aborte; es ist dafür zu sorgen, daß keine Ueberfüllung der Wohn- und Schlafräume eintritt, ferner, daß die Dienstbotengelasse, die Schlafkammern der Gesellen, Kutscher usw. ausreichend sind. Es ist festzusetzen, unter welchen Voraussetzungen Chambregarnisten und Schlafgänger, namentlich zweierlei Geschlechts, aufgenommen werden dürfen u. a.



Professor Emil Hoffmann

Begründer der „Emil Hoffmann Stiftung", deren Zinsen in erster Linie zu Preisen für Mitglieder des A.V.B. verwendet werden sollen, die sich an den Monatswettbewerben mit Erfolg beteiligt haben. Geboren 15. März 1845 zu Gollantsch (Regbz. Bromberg), aufgenommen in den A.V.B. 19. September 1874, gestorben 3. Januar 1901 in Berlin

Man sieht, es kommt bei Art. III ganz darauf an, wie er später in der Praxis ausgeführt werden wird.

Der Art. IV handelt von der Wohnungsaufsicht. In Orten mit mehr als 100 000 Einwohnern müssen besondere kommunale Wohnungsämter eingerichtet werden, die die Wohnungen dauernd beobachten und Verbesserungsvorschläge usw. machen sollen. Der deutsche Verein für Wohnungsreform geht in seinen Forderungen weiter; er will auch für kleine Orte solche Wohnungsämter. Gemeinsame Wohnungsämter können von kommunalen Verbänden, Kreisen usw. gebildet werden. Wichtig ist, daß durch das Gesetz die Wohnungsaufsichtsbeamten das Recht erlangen, alle Wohnungen von 9 Uhr morgens bis 6 Uhr abends zu besichtigen — wenn Schlafgänger vorhanden sind, sogar von 5 Uhr morgens bis 10 Uhr abends. Der Regierungspräsident kann verlangen, daß die Wohnungsämter mit einem Wohnungsnachweis verbunden werden. In manchen Städten ist das schon geschehen. Das führt zur Zählung der leerstehenden Wohnungen usw.; es setzt eine genaue Beobachtung des ganzen Wohnungsmarktes voraus und wird manche Anregung geben.

Soweit der Inhalt des neuen Gesetzentwurfes. Ueber sein Schicksal etwas vorauszusagen, wäre gewagt, aber ihm kommt eine außerordentlich günstige Stimmung entgegen, und wenn im Herbst die Beschlußfassung erfolgt, so werden wir mit Interesse wahrnehmen können, wie die Abgeordneten die wichtige Frage behandeln. Daß wir die Annahme erhoffen, versteht sich wohl von selbst. Damit verbinden wir den Wunsch, daß etwaige Aenderungen im fortschreitenden Sinne gehalten werden. Wenn das Gesetz in Kraft tritt und zielbewußt durchgeführt wird, kann es eine soziale Maßnahme ersten Ranges werden.

M. H.! Ueber wirtschaftliche Maßnahmen ist in dem Gesetzentwurf nichts gesagt. Die Wohnungsreformer gehen bekanntlich auf eine grundsätzliche Verbesserung des Realkreditwesens aus, da der Kleinwohnungsbau und besonders der Kleinbau nicht bloß an der Kostspieligkeit des Bauens, sondern mehr noch an den Schwierigkeiten der Beleihung krankt. Der Grund für die Uebelstände wird großenteils in dem geltenden Hypothekenrecht gefunden, ferner in den sehr empfindlichen Mängeln des Schätzungswesens. Man hat vorgeschlagen, beamtete Schätzer einzusetzen, sogenannte Schätzungsämter zu errichten, Institute von öffentlicher Glaubwürdigkeit, die nicht in unerwünschter und schädlicher Weise beeinflußt werden können. Ob aber dabei die bisherige Höchstgrenze der erststelligen Beleihung seitens der Hypothekenbanken bei 60 Prozent wird beibehalten werden können, ist einigermaßen zweifelhaft. Hier würde es sich um ein neues Reichsgesetz handeln.

Die Reichstagsresolution erwähnt ferner Pfandbriefanstalten, die sich an die Landesversicherungsanstalten anschließen sollen; sie sollen möglichst hohe Darlehen für Kleinwohnungsbauten gewähren. Die Kommission des Reichstages hat ferner die Vorlage eines Entwurfes gewünscht, nach welcher das Reich die Bürgschaft für zweite Hypotheken zwischen 50—90 Prozent übernehmen soll. Das sind beides recht weitgehende Forderungen. Ob und wie das Reich ihnen entgegenkommen wird, ist abzuwarten. Der Staatssekretär hat geäußert, auf allen Gebieten, wo die Einzelstaaten nicht zuständig sind, werde das Reich bereit sein, die Erleichterung der Wohnungsfürsorge in die Hand zu nehmen.

Die Gründung kommunaler Kreditinstitute ist schon Tatsache geworden in mehreren Städten. Dabei handelt es sich hauptsächlich um die Gewährung zweiter Hypotheken, also um das Eingreifen der Gemeindebehörden auf einem Felde, das bisher der Regelung so gut wie ganz entbehrt. Solche kommunale Anstalten, die mit bekannten Personen und Verhältnissen operieren, werden voraussichtlich für den Realkredit auf dem Wohnungsmarkt von großem Nutzen sein.

Ferner hat man gesetzgeberische Maßnahmen von großer Bedeutung für das Erbbaurecht verlangt. Dieses Recht ist zwar im Bürgerlichen Gesetzbuch enthalten; aber so, wie es aufgefaßt wird, bietet es der Beleihung durch einen Dritten außerordentlich große Schwierigkeiten. Es hat sich auch bisher kein Bankinstitut außer der Deutschen Pfandbriefanstalt in Posen bereitgefunden, auf kommunale oder staatliche Erbbaurechte Hypotheken zu geben. In Posen ist das ermöglicht worden durch einen Sicherungsvertrag zwischen der Deutschen Pfandbriefanstalt und dem preußischen Fiskus. In Oesterreich ist eine gesetzgeberische Vorsorge getroffen, die die Rechtsverhältnisse klarer gestaltet; dadurch soll es ermöglicht werden, auch auf Erbbaugrundstücke von den Banken eine angemessene Beleihung zu erzielen.

Sodann wird eine Reform der Bodenbesteuerung angestrebt, die in ihrer bisherigen Gestalt als eine dem Wohnungsbau nachteilige Ueberlastung der Bodenbesitzer empfunden wird. Man muß zugeben, daß das Bauland hohe Lasten zu tragen hat. Den Wertzuwachs nehmen das Reich und die Gemeinden zum großen Teil für sich in Anspruch, den Wertverlust überlassen sie dem einzelnen. Bei der Gemeindesteuer nach dem gemeinen Wert müssen auch die unbebauten und

unbenutzten Grundstücke hoch versteuert werden, und die Steuern sind oft weit höher als die Einkünfte aus dem unbebauten Grundstück. Die Umsatzsteuer, die so sehr in die Höhe gegangen ist, hemmt den Uebergang des Landes vom Nutzboden zum Wohnboden, sie erschwert den Umsatz und damit die Bautätigkeit. Weiter sind noch manche anderen Abgaben vom Grundbesitz zu leisten. Im ganzen kommt ein Berg von Verpflichtungen zusammen. Man kann diese Steuern nicht etwa abschaffen wollen, denn die Finanzen des Reiches, der Staaten und der Gemeinden stützen sich darauf, aber eine Reform im ermäßigenden Sinne dürfte möglich und dringend nötig sein.

Schließlich darf die kommunale Bodenpolitik nicht außer acht gelassen werden. Man hat viel von ihr erwartet und erwartet noch viel von ihr. Aber bis jetzt haben viele Gemeinden unter Bodenpolitik nur verstanden, recht viel Boden aufzukaufen und mit Nutzen zu verkaufen. Wenn dies der Weisheit Schluß ist, so tut die Gemeinde nichts anderes als jeder andere Bodenspekulant auch; die Wohnungsfürsorge wird dadurch nicht gefördert. Ja, wenn die Gemeinde zu viel Boden aufkauft, so hat das große Schattenseiten. Durch die starke Nachfrage steigen die Preise; das private Bodengeschäft wird erschwert, und es kann zu der bedenklichen Erscheinung führen, daß die private Bodenerschließung und die Bodenerschließung überhaupt zurückgedrängt werden. Die Gemeindeverwaltung also, welche viel Boden aufkauft, legt sich damit den Bürgern gegenüber die Pflicht auf, zugleich reichlichen Boden als Bauland aufzuschließen. Die Erschließung von Bauland kostet aber oft beträchtlich mehr als der rohe Boden selbst; es gehören dazu überaus große Mittel, die nicht alle Gemeinden aufzubringen in der Lage sind. Frankfurt a. M. hat eine vorzügliche Stadtverwaltung und treibt vorzügliche Baupolitik. Aber selbst dort, so wird behauptet, stand bisher den ausgedehnten Ankäufen der Gemeinde nicht eine entsprechende Aufschließung gegenüber. Die Folge ist dann die Erhöhung der Baulandpreise und die Einschränkung der Bautätigkeit. Man sieht, die Dinge haben immer zwei Seiten. Man muß sagen, wenn eine Gemeinde nicht das Geld besitzt oder aufwenden will, um den Boden reichlich aufzuschließen, so soll sie im Bodenaufkauf mäßig vorgehen; sie soll lieber dem Privatkapital einen erheblicheren und größeren Teil der Arbeit überlassen, sie soll der Tätigkeit dieses Kapitals nicht im Wege stehen, sondern sie fördern.

Sie sehen, m. H., das sind Fragen, über die man noch stundenlang sprechen könnte, die eine Menge von Erwägungen aller Art und mancherlei Gesetzgebungs- und Verwaltungsmaßnahmen hervorrufen oder wünschenswert machen. Das gemeinsame Ziel aller dieser Maßnahmen und Erwägungen, der Schlußgedanke sollte sein: Erleichterung der Wohnungsproduktion.

II. Die Besprechung im Anschluß an den Vortrag

Regierungsbaumeister **H. Müller**-Steglitz: Im Wohnungsgesetzentwurf Absatz 2 § 1 heißt es: „Durch die Bauordnungen kann insbesondere geregelt werden . . . . 3. Der Verputz und Anstrich oder die Ausfugung der vornehmlich Wohnzwecken dienenden Gebäude und aller an Straßen und Plätzen liegenden Bauten.“ Herr Geheimrat Stübben hat diesen Punkt in seinem Vortrag nicht erwähnt. Mir scheint hier zum ersten Male die Aufnahme einer auf ästhetischem Gebiete liegenden Vorschrift in die Bauordnung angeregt zu sein. Sollte das der Fall sein, so scheint es mir richtig, nicht mit derartig kleinlichen Mitteln vorzugehen, sondern in weitgehender Weise der Bauberatung Mittel zur Durchführung ihrer Absichten in die Hand zu geben. Nach dem jetzigen Stande ist es im allgemeinen nur möglich mit kleinen Konzessionen auf die Unternehmer im Sinne der Bauberatung einzuwirken. Ich wäre Herrn Geheimrat dankbar über eine kurze Aufklärung in dieser Frage.

Dr.-Ing. Stübben: Diese kleine Bestimmung, welche ich glaubte übergehen zu können, ist nach meinem Wissen daraus zu erklären, daß bei gewissen Verwaltungsgerichten Bauordnungen, die solche Vorschriften enthalten, beanstandet worden sind. An sich hat sie wenig oder nichts mit der Wohnungsfrage zu tun. Ob für Anstrich und Verputz die Baupolizei zuständig ist, kann zweifelhaft sein. Um das für alle Fälle klarzustellen, scheint die Bestimmung in das Gesetz aufgenommen worden zu sein. Die weitere Anregung des Herrn Kollegen ist meines Erachtens keine polizeiliche, sondern eine ästhetische Frage, die der Bauberatung überlassen bleiben muß. Das kann einen guten Erfolg haben, aber einen Zwang auszuüben, hat sich der Gesetzgeber, abgesehen vom Verunstaltungsgesetz, bisher nicht entschlossen.

Intendantur- und Baurat **Dr.-Ing. A. Weiß** kann sich von den Wirkungen des geplanten Gesetzes nicht viel versprechen.

Aus den Motiven des Gesetzes können die Massen und die gesetzgebenden Körperschaften nur humanitäre Bestrebungen herauslesen. Die Wohnungsverhältnisse der Großstadt sind zwar, wie die Tätigkeit des Propagandaausschusses ganz besonders eindringlich gezeigt hat, sehr wenig befriedigend. Diese hygienischen und sittlichen Mängel allein werden aber nicht genügen, wirklich wirksame, gesetzliche Maßnahmen zu schaffen.

Der Hinweis, daß dem Großstädter für die etwaigen Mängel andere Vorteile geboten würden, der Trost, daß die Landbevölkerung, für die in den Großstadtwohnungen früher zugrunde gehenden Elemente, noch reichlichen Ersatz bietet, sowie die natürlichen Gegensätze zwischen den Agrarieren — der ausschlaggebenden konservativen Partei und dem Zentrum — und der Stadtbevölkerung, werden humanitären Bestrebungen hier immer stark hinderlich sein.

Stoßkräftiger würde der Hinweis auf die Erschwerung unseres Weltwirtschaftskampfes und der Hinweis auf die politische Entfremdung der großstädtischen Massen, die die großstädtische teure und beschränkte Mietkasernenwohnung bringt, gewesen sein.

Diese wirklichen, mit keinerlei Ausreden zu umgehenden Gefahren für das fernere Sein oder Nichtsein der ganzen Nation können nur durch Kleinwohnungen in den Großstädten, durch Wiederschaffung des in der Mietkaserne verloren gegangenen Vaterhauses — wenigstens für den bessergestellten Teil der werktätigen Massen — mit all seinen mannigfachen Vorteilen behoben werden.

In dieser Beziehung kann in dem neuen Gesetz kein Heil erblickt werden.

Alle Erleichterungen in der Ansiedlung, im Straßen- und Hausbau werden in der Hauptsache dem Grundstückspekulanten und nicht der Hauptmasse der Großstadtbevölkerung, den Mietern zugute kommen. Die wirklich möglichen hygienischen und sittlichen Verbesserungen, die die Wohnungsaufsicht bringen kann, werden mit einer erheblichen Verteuerung der Wohnungen, also wieder mit einer weiteren Erschwerung unseres Weltwirtschaftskampfes bezahlt werden müssen.

Die für unser wirtschaftliches und politisches Leben unbedingt nötige Wohnreform kann somit durch das jetzt geplante Gesetz nicht erreicht werden. Andere, „größere Mittel“ sind nötig. Die Regierung bestreitet das Vorhandensein dieser größern, wirksamereren Mittel; das ist aber irrig. Es gibt sehr wohl solche Mittel, die auch ohne Schädigung unserer dem Allgemeinwohl dienenden Erwerbsklassen anwendbar sind.

(Fortsetzung folgt)

Ehrenmitglied Gustav Knoblauch

Das Diplom, mit dem der Architekten-Verein am Schinkelfeste sein langjähriges Mitglied und Patenkind zu seinem Ehrenmitgliede ernannte, hat folgenden Wortlaut:

Herrn Baurat

Gustav Knoblauch

den Sohn des Begründers unseres Vereins
bei dessen Taufe der Verein vor 79 Jahren Pate gestanden hat
ernennen wir
in dankbarer Anerkennung seiner hervorragenden Verdienste um den Verein während eines langen und reich gesegneten Lebens zu unserem

Ehrenmitgliede

Berlin, am Schinkelfeste, den 13. März 1913 Der Vorstand

Für die Schriftleitung verantwortlich: Baurat M. Guth in Berlin W. 57, Bülowstr. 35
Carl Heymanns Verlag in Berlin W. 8, Mauerstr. 43/44 — Gedruckt von Julius Sittenfeld, Hofbuchdrucker., Berlin W. 8, Mauerstr. 43/44