

X. 3
3

Bodenspekulation

oder

gemeinnützige Bodenpolitik

für Groß-Berlin?

Ein Reformvorschlag

von

Dr. R. v. Mangoldt

Generalsekretär des Deutschen Vereins für Wohnungsreform



Berlin

Carl Heymanns Verlag

1908

Außenmag.

B
735
91

Nicht
entleihbar

11/4

Bodenspekulation

oder

gemeinnützige Bodenpolitik

für Groß-Berlin?

Ein Reformvorschlag

von

Dr. K. v. Mangoldt

Generalsekretär des Deutschen Vereins für Wohnungsreform



Berlin

Carl Heymanns Verlag

1908

137
59
0

Carl Heymanns Verlag, Berlin W

In meinem Verlage erschien ferner:

Wie ist die Schaffung von Groß-Berlin durchführbar

Vortrag gehalten
im Architekten-Verein zu
Berlin am 18. 12. 1906

VON

Theodor Köhn
Stadtbaurat a. D.

Preis 60 Pf.

postfrei 65 Pf.

Carl Heymanns Verlag, Berlin W

Bodenspekulation
oder
gemeinnützige Bodenpolitik
für Groß-Berlin?

Ein Reformvorschlag

von

Dr. R. v. Mangoldt

Generalsekretär des Deutschen Vereins für Wohnungsreform



Berlin
Carl Heymanns Verlag

1908

M B 735191

nicht verleihbar



Gedruckt bei Julius Sittenfeld in Berlin W

H. 73.
38.

Ratsbibliothek
Fachsabz. der Berliner Stadtbibliothek

Inhaltsverzeichnis.

	Seite
Einleitung	1
Groß-Berlin und die städtische Bodenfrage	5
Schluß	33

Die beiden in dieser Broschüre öfters erwähnten Werke von Paul Voigt und K. v. Mangoldt lauten mit ihren ausführlichen Titeln folgendermaßen:

1. Dr. Paul Voigt, weiland Privatdozent an der Berliner Universität, „Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten“. Jena, Gustav Fischer, 1901. XIV u. 276 S.
 2. Dr. K. v. Mangoldt, Generalsekretär des Deutschen Vereins für Wohnungsreform, „Die Städtische Bodenfrage. Eine Untersuchung über Tatsachen, Ursachen und Abhilfe.“ Göttingen, Vandenhoeck & Ruprecht, 1907. XXX u. 745 S. Preis 10 *M.*, gebunden 11,20 *M.* (Das Buch bildet zugleich Heft 8 der vom Deutschen Verein für Wohnungsreform herausgegebenen Sammlung „Die Wohnungsfrage und das Reich“.)
-

Einleitung.

Die Wohnungs- und Ansiedlungsverhältnisse von Berlin und Vororten sind im höchsten Grade reformbedürftig, darüber sollte eigentlich kaum noch ein Streit sein. So glänzend auch die langen breiten Straßen ausschauen und so imponierend vielfach der Verkehr auf ihnen ist, das, was sich dahinter verbirgt an Zuspätkämpfung der Massen, an Ungesundheit der Unterbringung, an Ruhe- und Heimatlosigkeit ist schrecklich. Nach der großen Wohnungs- und Bevölkerungsaufnahme vom 1. Dezember 1900 wohnten von der Haushaltungsbevölkerung der Stadt Berlin selber damals 67 633 Personen in Wohnungen, die nur aus einem einzigen Raume überhaupt bestanden, mochte dies nun ein heizbares Zimmer oder auch nur ein unheizbares Zimmer oder eine Küche sein. Wohnungen, die nur aus zwei Wohnräumen bestanden, bewohnten nicht weniger als 629 696 Personen. Weit über eine halbe Million Menschen, darunter vermutlich ein guter Teil der Elite der Berliner Arbeiterschaft, war also in dieser quetschenden Enge untergebracht. 607 736 Personen hatten Wohnungen mit 3 Wohnräumen inne und nur 520 998 Personen hatten jeweils 4 und mehr Wohnräume zur Verfügung. Und kaum besser sah es in den 23 Nachbargemeinden von Berlin aus (Charlottenburg, Wilmersdorf, Rixdorf usw.), für welche damals, 1900, die Verhältnisse mit erhoben und vom Statistischen Amte der Stadt Berlin mit veröffentlicht worden sind. Auch hier ungefähr dieselbe schreckliche Enge der Wohnungsverhältnisse. Hier halten wir uns an die Haushaltungen. Nicht weniger als 4325 von ihnen haften in diesen 23 Nachbargemeinden in den oben schon erwähnten Wohnungen bestehend aus nur einem einzigen Raume überhaupt, 45 582 Haushaltungen in je zwei Wohnräumen, 45 342 in je drei und endlich nur 45 153 in je vier und mehr Wohnräumen.

Diese Engigkeit der Wohnungen selber wäre noch eher zu ertragen, wenn die einzelnen Wohnungen frei gelegen und mit großen Höfen und Gärten umgeben wären. Aber man weiß ja, wie es damit steht. Von Gärten, außer für die obersten Zehntausend und abgesehen von einigen Vororten, ist schon so gut wie gar keine Rede; die Höfe vielfach eng und dumpf, besonders in der Stadt Berlin selber, noch nicht einmal für die Luftzuführung genügend, geschweige denn benutzbar als Spiel- und Tummelplätze für die heranwachsende Jugend, als Erholungsort für die Erwachsenen. Die Bevölkerung im wesentlichen zusammengepreßt in riesige Mietkasernen: vorn die rasselnde, unruhige und gefährliche Straße, hinten der öde, graue, dumpfe Hof. Und so geht es Straßenzug um Straßenzug, endlos, bis weit in die Vororte hinein! Nirgend's Natur, nirgend's Ruhe und Erholung, mit größter Mühe hier und da einmal ein Plätzchen, wo man frei aufatmen und sich ein wenig sammeln kann. Denn auch die öffentlichen Plätze und Anlagen bieten dem ungeheuren Bedürfnis gegenüber nur einen gänzlich ungenügenden, überaus kümmerlichen Ersatz.

Und das Ganze nicht etwa seiner Schlechtigkeit entsprechend billig, sondern teuer, entsetzlich teuer. Man weiß ja, wie hoch die Mietlasten in Berlin sind und wie blutsauer es vielfach der Bevölkerung wird, sie aufzubringen.

Und wenn das alles schlimm ist schon für die erwachsene, gesunde Bevölkerung — was bedeutet es erst für die Jugend und für die Kranken! Licht, Luft, Ruhe, friedvolle schöne Bilder für das Auge, das sind doch grundlegende Bedingungen des Gesunderwerdens und des Gesundbleibens, und wo ist das in Berlin und zum großen Teil auch in den Vororten für die Kranken zu finden, insbesondere für die unbemittelten Kranken, die doch die große Mehrzahl bilden?

Und erst die Jugend, die Kinderwelt! Wo kann sie sich austummeln, wo die Lungen wohligh mit gesunder Luft anfüllen, wo den jungen Leib recken und in glückseligem Spiele üben? Wo ist für sie in diesem grauen Straßengewirr und in diesen entsetzlichen Mietkäfigen die Heimat, an der sich das junge Herz festrannt unbewußt und die es lieben lernt mit jedem Atemzuge? Wo strahlt dieser Großstadtjugend die Sonne einer glückseligen Kindheit mit tausend süßen Erinnerungen an Baum und Strauch, an Garten und Feld, an Haus und Heim, die sie erwärmte und festigte für den schweren Lebenskampf? Wo? Wo? Man mache sich doch

nichts vor! Alles, was da bisher geschehen ist für Spielplätze, für öffentliche Anlagen u. dgl., bedeutet doch dem ungeheuren Bedürfnis gegenüber sehr wenig. Sehen wir uns vor! Die gegenwärtige grauenhafte Zusammenpferchung weitester Volksmassen und ihre fast völlige Loslösung von der Natur ist erst jungen Datums, ist erst einige Jahrzehnte alt. Die Probe auf das Exempel, ob eine große Nation dauernd auf dieser Grundlage existieren kann, ist noch nicht gemacht und die Befürchtung nicht zu widerlegen, daß, wenn in der bisherigen Weise fortgefahren wird, Städte wie Groß-Berlin trotz allen äußeren Glanzes Massengräber des Volkswohls sein werden statt Geburtsstätten einer neuen, schönen, kraft- und segensvollen Kultur!

Auf der andern Seite aber aus derselben Situation, die eben geschildert worden ist, ungeheure Gewinne für eine relativ kleine Zahl von Bodenbesitzern. Dieselben hochgeschraubten Preise pro Quadratmeter Baulandes oder auch bereits bebauten Landes, die zu einer so fürchterlichen, friede- und freudelosen Zusammendrängung der Bevölkerung nötigen, haben den Bodenbesitzern die Möglichkeit zu teilweise ins Märchenhafte gehenden Bereicherungen geboten. Vor allen Dingen massenweise den ursprünglichen Besitzern des Bodens, aber nicht bloß ihnen: auch zahlreichen einzelnen geschickten Terrainunternehmern, ferner vielen Terraingesellschaften mit ihren Aktionären und Hintermännern, darunter ein guter Teil unserer Hochfinanz, weiter einer Menge reiner Bodenspekulanten, Vermittlern, Agenten und endlich zahlreichen Hausbesitzern. Für alle diese quellen wahre Goldströme aus der geschilderten Lage; ihr Glanz stammt zum großen Teile buchstäblich aus der Entfagung, aus der Entbehrung, aus dem Niedergang weitester Volksschichten! Die Dienste aber, die sie der Allgemeinheit leisten, stehen vielfach in einem geradezu lächerlichen Verhältnis zu den Summen, die sie dafür einheimsen, und es ist schwer zu denken, daß derartig schreiende und massenhafte Ungerechtigkeiten nicht schließlich zu einem bösen Ende führen sollten.

Aber muß das alles so bleiben? Wir antworten laut und vernehmlich: Nein! Viel ist zwar durch die abgelaufenen langen Jahrzehnte einer grundverkehrten Behandlung dieser ganzen Dinge verloren worden, aber viel ist auch noch zu retten. Noch immer kann Groß-Berlin zu einer schönen, gesunden, gerechten und jedenfalls unendlich viel besseren Ansiedlungsstätte seiner Bevölkerung, als es jetzt ist, gemacht werden. Vor allem die erst noch neu zur Entstehung kommenden Stadtteile und Ansiedlungen

lassen sich musterhaft gestalten, und das will nicht wenig sagen, denn bei ihnen ist aller Wahrscheinlichkeit nach mit einer Bevölkerung, die nach Millionen zählt, zu rechnen! Aber auch in den bereits bebauten Teilen wird sich durch stetes Bemühen und gerade auf der Grundlage einer weisen Ansiedlungspolitik draußen noch viel verbessern lassen. Aber freilich: schnell, gründlich und rücksichtslos muß eingegriffen werden. Mancherlei, was in der Richtung einer starken Verbesserung liegt, ist ja bereits in Fluß. Vor allem sind von den beiden großen Architektenvereinen Berlins Schritte zur Schaffung eines großen Generalbebauungsplanes für Groß-Berlin, für ein Gebiet weit, weit über die Grenzen nicht nur der Stadt, sondern auch der näheren Vororte hinaus, unternommen worden; es sollen dadurch einer weitausschauenden großzügigen Entwicklung des ganzen Gebietes, die namentlich auch auf sehr weiträumige Bauweise und auf Erhaltung der nötigen Naturfreiheit gebührend Rücksicht nimmt, die Wege geebnet werden. Ein Zweckverband der beteiligten Stadt- und Landkreise, mit der Stadt Berlin an der Spitze, soll sich für diese Zwecke bilden. Auch der geplante Verkehrszweckverband und die mancherlei anderen kommunalen Neubildungen, die in Aussicht genommen sind, können viel Gutes wirken. Aber eines erscheint uns allerdings durchaus notwendig: alle diese Dinge müssen von Anfang an durch eine umfassende und durchgreifende soziale Boden- und Ansiedlungspolitik ergänzt werden. Das ist die große Lücke, die durch alle diese Pläne bisher noch nicht ausgefüllt ist und deren Ausfüllung unbedingt notwendig ist, wenn dasjenige an wirklicher Reformleistung erreicht werden soll, was erreicht werden kann und erreicht werden muß.

Und hier setzt nun der hier folgende Vortrag „Groß-Berlin und die städtische Bodenfrage“ ein, der am 10. Februar l. J. im Architektenverein zu Berlin von dem Verfasser dieser Schrift, wenn auch nicht ganz wortgetreu so wie er hier steht, gehalten worden ist. Er beschäftigt sich, namentlich auch in Hinblick darauf, daß er eben in einem Architektenkreise gehalten wurde, in seinem ersten Teile mit einer Kritik der eben erwähnten, von den Berliner Architekten angeregten Reformpläne; in seinem zweiten Teile aber entrollt er ein umfassendes Programm, wie diese Pläne durch eine durchgreifende und planmäßige soziale Boden- und Ansiedlungspolitik für Groß-Berlin zu ergänzen wären. Möchten diese Darlegungen für die große Sache viele tatkräftige Freunde und Helfer gewinnen!

Groß-Berlin und die städtische Bodenfrage.

Groß-Berlin! Ein glänzendes Bild taucht vor uns auf. Um das öde und häßliche Häusermeer des heutigen Berlin schlingt sich ein Kranz lieblicher Vororte. Keine mächtigen Mietkasernen mit düsteren Höfen, sondern freundliche Bürger- und Einzelhäuser mit schönen Gärten, in geschmackvoller Ausführung; Schönheit und Kunst kein Vorrecht der reichen Klassen mehr, sondern ein Lebens- element auch der unbemittelten; Tummelplatz genug für alt und jung; zwischen den einzelnen Ortsanlagen Walbesgrün und Kolonien von Kleingärten; die Ufer der zahllosen stillen Seen und Wasserläufe der Umgebung Berlins vorbehalten für den Ausflugsverkehr und durch zahlreiche Spazierwege erschlossen; auf den Wasserflächen an allen schönen Tagen ein lebhaftes Treiben des Segel-, Ruder- und Schwimmsports; für den Sport überhaupt die reichlichsten Vorkehrungen: Tennis-, Fußball-, Kriket-, Golf-, Eislaufplätze; keine Sorge darum — wie in der jetzigen quetschenden Enge —, wo die Kinder spielen und Leib und Seele rüstig und gesund erhalten werden; reichliche Möglichkeit für jeden geschickten und strebsamen Mann, eine eigene Scholle zu erwerben und ein kleines Eigentum zu besitzen; beste Gelegenheit auch für den Wohlhabenden, einen größeren Besitz, wie er heute nur den Reichsten der Reichen möglich ist, zu erwerben. Und all das nicht zu den heutigen unerschwinglichen Mietlasten, sondern zu viel mäßigeren Preisen. Das gesamte ungeheure Gebilde unter sich und mit der Stadt Berlin und ihren angrenzenden großen Vororten in zweckmäßigster Weise durch Schnellbahnen und Verkehrseinrichtungen aller Art verbunden. Das Ganze ein mitten zwischen den märkischen Wald- und Wasserflächen entstandenes und ihrem eigentümlichen Zauber in seinem Charakter sich eng anschmiegendes Wunderwerk der Städtebaukunst. Aber auch ein Ort nicht nur der Zweckmäßigkeit und der Gesundheit, sondern auch der Gerechtigkeit, des Behagens und der Freude. Das ist das Bild, wie es uns von dem kommenden Groß-Berlin etwa vorschwebt und wie wir alle es gewiß gerne schaffen möchten, gewiß ein Ziel des Schweißes der Edlen wert!

Wie weit wir heute noch von diesem Ziele entfernt sind, wissen wir alle nur zu gut, aber große und bedeutsame Anfänge wenigstens sind vorhanden. Durch ihre Denkschrift über Groß-Berlin und durch die daran anknüpfenden Schritte haben die beiden großen Architektenvereine von Berlin der so notwendigen

Reformbewegung einen gewaltigen Anstoß gegeben und nicht nur die trägen Gemüther wach gerüttelt und ein glänzendes Ziel gezeigt, sondern auch einen praktischen Anfang gemacht. Wohl keiner, der es mit der Zukunft Groß-Berlins gut meint, wird diesem Vorgehen seine vollste Anerkennung und seinen vollsten Beifall verweigern, und es ist gewiß, daß die Berliner Architektenvereine durch daselbe gezeigt haben, daß sie nicht gewillt sind, den großen Moment ein kleines Geschlecht finden zu lassen.

Es ist also nicht Hörgelsucht oder irgendwelche Überheblichkeit, wenn ich mir im folgenden zunächst erlaube, eine gewisse Kritik an dem Vorgehen der Architektenvereine zu üben; mein Wunsch ist vielmehr ausschließlich der, durch eine kritische Betrachtung dieses Vorgehens auf gewisse Schwächen, die ihm meines Erachtens noch anhaften, aufmerksam zu machen und so womöglich dazu beizutragen, daß das große uns allen gemeinsam vorschwebende Ziel auch wirklich erreicht werde. In Verfolg dieser Betrachtungen werde ich mir erlauben, im zweiten Teile meines Vortrages ein umfassendes Reformprojekt, nicht zur Störung und Beeinträchtigung, sondern zur Ergänzung der Vorschläge der Architektenvereine vorzulegen.

Wird es möglich sein, durch die bisher von den Architektenvereinen gemachten Vorschläge das große Ziel auch wirklich zu erreichen? Das ist die Frage, die sich zunächst erhebt. Das Ziel, das darin besteht, daß rings um das alte Berlin mit all seinen Übelständen ein neues Berlin, frei von diesen, ein neues Berlin: weiträumig, schön, gesund, zweckmäßig und für den einzelnen zu erschwinglichen Preisen gelegt wird? Und da scheint mir nun, daß die Verwirklichung der genannten Vorschläge allein bei weitem nicht ausreichen wird, um die Erreichung des Ziels zu sichern, ja, daß sie, was am heutigen Abend ja das eigentlich Wichtige ist, allein auch bei weitem nicht ausreichen wird, dasjenige zu leisten, was man von ihnen in Architektenkreisen offenbar erwartet.

Lassen Sie mich das in aller Kürze begründen.

Die Vorschläge, welche von den Architektenvereinen bisher gemacht worden sind, laufen im wesentlichen darauf hinaus, einen mustergültigen Bebauungsplan für Groß-Berlin zu schaffen und seine Ausarbeitung und Verwirklichung durch einen Zweckverband der in Frage kommenden Stadt- und Landkreise, an der Spitze die Stadt Berlin selber, zu sichern. Ich will hinzuzufügend annehmen,

daß damit gleichzeitig auch eine entsprechende Reform der Bestimmungen der Bauordnungen beabsichtigt ist. Es ist zwar außerdem dann noch von besonderen gesetzgeberischen Maßnahmen die Rede — Nummer 7b der Leitsätze der Architekten-Denkschrift „Groß-Berlin“ —, aber dieser Punkt ist weder in der Denkschrift noch in der öffentlichen Erörterung bisher wesentlich hervorgetreten und bezieht sich offenbar im wesentlichen auch nur auf die Verwirklichung des Generalbebauungsplanes; ich lasse ihn daher im folgenden weg. Ebenso lasse ich die Frage der Verbesserungen in dem bereits bebauten Gebiete weg. Die Frage spitzt sich mithin im wesentlichen darauf zu: ist es möglich, durch Bebauungsplan und Bauordnung jene mustergültige Gestaltung des künftigen Groß-Berlin zu erzielen, welche wir alle wünschen und hoffen? Diese Frage ist in Ihrem Kreise bisher naturgemäß wohl überwiegend vom Standpunkte des schaffenden Architekten und Städtebaukünstlers aus behandelt worden; gestatten Sie mir einige Bemerkungen zu ihr von dem des Volkswirtes und wenigstens theoretischen Kenners der städtischen Bodenfrage aus. Wenn ich mich nun auf diesen Standpunkt stelle, so muß ich allerdings sehr erhebliche Zweifel äußern, ob es auch nur annähernd möglich sein wird, durch das eben erwähnte Mittel des Bebauungsplanes und der Bauordnung das gewünschte Ziel zu erreichen, und zwar aus verschiedenen Gründen.

Erste Voraussetzung, wenn das künftige Groß-Berlin so werden soll, wie wir alle es wünschen, ist natürlich, daß eine außerordentlich weiträumige Bauweise vorgeschrieben wird und daß insbesondere auch zahlreiche größere und kleinere Strecken ganz und dauernd von der Bebauung ausgeschlossen werden, wie dies ja auch in der Denkschrift der Architektenvereine dargelegt ist. Aber der Erlaß und die bindende Festsetzung derartiger, das Privateigentum und seine finanzielle Ausnutzung so stark einschränkender Vorschriften ist unter unseren heutigen Verhältnissen keineswegs nur eine Frage der technischen und ästhetischen Gestaltung der Städte, sondern in hohem Grade auch eine kommunalpolitische und sogar politische Machtfrage. Wenn Sie bedenken, mit welcher Zähigkeit und Energie unter dem Aufgebote großer Mittel die Terraininteressenten gewohnt sind, die möglichst weitgehende Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke zu verteidigen, so werden Sie ohne weiteres zugeben, daß ein großer Bebauungsplan, der eine sehr weiträumige Bauweise vorsieht, damit, daß er entworfen und im Prinzip gebilligt ist,

noch längst nicht bindende Kraft erlangt hat. Er muß vielmehr, ehe er als gültiges Orts- oder Staatsgesetz verabschiedet wird, noch die vielen Klippen der Einwände, Ausstellungen, Beanstandungen durch die Interessenten, durch die von ihnen in Bewegung gesetzte Presse, Versammlungen usw., bei den Ortsbehörden, den Ortsvertretungen, bei der Regierung und eventuell beim Parlament glücklich umschiffen, und es ist ohne weiteres zu ermesfen, wie leicht das Schiff bei dieser gefährvollen Fahrt wenigstens einen guten Teil seiner ursprünglichen Ladung fahren lassen wird. Vergessen wir auch nicht, daß am Berliner Terraingeschäft nicht nur gewöhnliche private Kapitalkreise interessiert sind, sondern mehr und mehr in hervorragendem Maße auch die größten Finanzkräfte, die wir in Deutschland haben, unsere großen Banken, wie die Dresdener Bank, die Deutsche Bank usw. Der langjährige Kampf um die Bauordnung für die Berliner Vororte und die außerordentlich heftigen und immer wiederkehrenden Anfeindungen, welche dieser doch immer noch verhältnismäßig schwache Reformversuch zu bestehen gehabt hat, beweisen deutlich, wie weit immerhin der Weg von der Planung und Aufstellung eines guten und durchgreifenden Reformbebauungsplanes bis zu seiner gesetzgeberischen Verwirklichung ist.

Auch auf eine besondere Schwierigkeit sei hier noch aufmerksam gemacht, und das ist die Schaffung der schon vorhin erwähnten zahlreichen größeren und kleineren Strecken im Gebiete des künftigen Groß-Berlin, die dauernd von der Bebauung frei gehalten werden sollen, seien sie nun bestimmt zu gewöhnlichen öffentlichen Plätzen oder zu Sportplätzen, zu Parkanlagen, zu Kleingartenkolonien u. dgl. m., oder handle es sich auch nur um die dauernde Erhaltung schon bestehender großer Waldflächen. Die Rechtslage, ob nach der bestehenden Gesetzgebung solche Strecken durch einfaches Bebauungsverbot der Bebauung dauernd entzogen werden können, ist wohl nur betreffs der gewöhnlichen öffentlichen Plätze zweifellos, zweifelhaft dagegen bereits für die anderen Arten von Platzverwendung. Aber auch wenn der betreffende Platz rechtlich einwandfrei mit Bauverbot belegt werden kann, so ist damit natürlich die Frage noch nicht gelöst, sondern es kommt darauf an, ihn nun auch tatsächlich seiner bisherigen Benutzung als Feld, Wiese u. dgl. zu entziehen und der geplanten neuen Benutzung als Sportplatz, Parkanlage u. dgl. zuzuführen. Das wird aber in der Regel nur auf dem Wege des freihändigen Ankaufs oder der

Enteignung geschehen können. In beiden Fällen muß also der Besitzer voll entschädigt werden. Es ist aber gar nicht abzusehen, woher, wenn wir auch nur einigermaßen mit den bisher in der Berliner Stadterweiterung üblichen Landpreisen rechnen, die ungeheuren Summen kommen sollen, um alle diese Plätze zu bezahlen.

Auch die Frage der dauernden Erhaltung der Wälder in der Berliner Umgegend gehört hierher. Solange wir mit einer derartig hohen Bewertung der Baustellen und des Baulandes zu rechnen haben wie heute, wird immer die dringende Gefahr bestehen, daß bald hier bald dort selbst die fiskalischen und die Gemeindewälder um beträchtliche Stücke verringert werden. In der Sitzung des preußischen Abgeordnetenhauses vom 25. Januar l. J. bei der Beratung des Forstetats sagte der Abgeordnete v. Kessel nach dem stenographischen Bericht: „. . . Seitens eines Mitgliedes der Kommission wurde auf die Nachweisung hingewiesen, welche unter Nr. 33 der Drucksachen uns vorliegt, und zwar auf die Verkäufe im Regierungsbezirk Potsdam, welche auf Seite 9 verzeichnet sind, woselbst nachgewiesen ist, daß ein Gelände von etwa 14 ha für 2287 230 *M* verkauft worden ist. Seitens des betreffenden Mitgliedes der Kommission wurde gesagt, es sei ganz selbstverständlich, daß, wenn solche Preise gezahlt würden, es die Staatsregierung nicht verantworten könne, diese Verkäufe nicht abzuschließen. . .“ In derselben Sitzung sagte ferner der Abgeordnete Hammer nach dem stenographischen Bericht: „. . . Es handelt sich um die Königsheide (bei Berlin). Natürlich sind die dortigen Bewohner dadurch auch stark beunruhigt und sie haben eine Korrespondenz deshalb mit der königlichen Regierung geführt. Der Fiskus hat ihnen geantwortet: In der dortigen fraglichen Gegend sei eine geschlossene Bauweise der betreffenden Baugesellschaft aufzuführen gestattet. Das Terrain sei bei dieser Ausnutzung etwa 15 Millionen Mark wert und sei gegen 200 ha groß. Aber die Regierung fügte hinzu, sie würde zugunsten der dort gelegenen Gemeinden einzelne gewünschte Abschnitte abgeben, und zwar zu einem Vorzugspreise. . .“ In der eben schon erwähnten Drucksache Nr. 33 finden wir ferner bei neu vorgekommenen Waldverkäufen des Fiskus in der Köpenicker Gegend als Begründung den charakteristischen Satz: „Die fernere forstliche Benutzung war bei dem hohen Bodenwerte nicht mehr rentabel und lag deshalb nicht im fiskalischen Interesse.“

Diese Zeugnisse beweisen, wie außerordentlich schwer es sein wird, bei unserem gegenwärtigen System der Stadterweiterung und der Bodenpreisbildung auch nur die fiskalischen und die Gemeindewälder zu erhalten und mit welchen Schwierigkeiten auch in dieser Richtung der geplante Generalbebauungsplan für Groß-Berlin wird rechnen müssen. Wenn das aber bereits am grünen Holz geschieht, d. h. bei den im öffentlichen Besitze befindlichen Wäldern, was kann man da für die Erhaltung der Privatwälder erwarten, die doch offenbar auch in ziemlicher Ausdehnung vorhanden sind! Tatsächlich ist ja jetzt auch bereits dringende Gefahr vorhanden oder hat sich bereits verwirklicht, daß ein großer Privatwald bei Zehlendorf, der an den Grunewald anstößt, zur Bebauung ausgeschlachtet wird.

Aber gut, wir wollen uns über all diese Schwierigkeiten hinwegsetzen und annehmen, daß der große Bebauungsplan, der geschaffen werden soll, nicht nur entworfen und im Grundsatz gebilligt, sondern auch im einzelnen mit bindender Gesetzeskraft ausgestattet worden ist — sind wir damit dann bereits am Ziele? Keineswegs! Alle, die nur einigermaßen etwas vom Stadterweiterungswesen kennen, wissen, daß auch der tatsächlichen Ausführung der bereits genehmigten und gesetzlich gültigen Bebauungspläne noch große Schwierigkeiten entgegenstehen. Schwierigkeiten nicht in dem Sinne, daß nun noch Gegenden verbaut würden, die nach dem Bebauungsplane nicht bebaut werden sollen, wohl aber in dem Sinne, daß z. B. Straßen, die der Bebauungsplan vorsieht und deren Schaffung äußerst notwendig wäre, jahre- und jahrzehntelang nicht zur Entstehung kommen, weil die betreffenden Bodenbesitzer kein Interesse an ihrer Schaffung haben, für die Gemeinden aber die Sache zu schwierig und zu kostspielig ist; Schwierigkeiten auch in dem Sinne, daß leicht trotz bester Anlegung des Bebauungsplanes doch das umliegende Gelände sehr ungünstig zersplittert und für die Bebauung schlecht verwertbar ist; daß auch schlechte Formen der einzelnen Baugrundstücke entstehen, durch welche die Baukosten erhöht werden, die Gebrauchsfähigkeit der späteren Gebäude aber herabgesetzt wird. Es zeigt sich eben auch hier wieder, worauf wir bei unserer Betrachtung immer wieder stoßen werden und worin ich gewissermaßen die Quintessenz der Ausführungen dieses Theils meines Vortrages erblicke, daß es geradezu unmöglich ist, eine wirklich befriedigende und den berechtigten Ansprüchen genügende Stadterweiterung nur auf dem Wege der Aufpressung einer

äußeren Form durch die Bauvorschriften zu erzielen, sondern daß es dazu vielmehr unbedingt weiter der Herrschaft über das von den Bauvorschriften betroffene Land selber bedarf.

Und noch ein anderer Punkt ist zu erwähnen, ein Punkt von entscheidender Wichtigkeit. Was wir haben wollen und haben müssen in dem Groß-Berlin der Zukunft, das ist nicht nur eine schöne und zweckmäßige Gestaltung der Stadt im ganzen und der einzelnen Grundstücke im besonderen, sondern das sind vor allem und geradezu in erster Linie billige Bodenpreise. Nur bei solchen ist eine wirkliche Weiträumigkeit der Ansiedlung, wie sie uns vorschwebt, denkbar: große Gärten, geräumige Höfe. Nur bei solchen ist auch in vieler Beziehung die Befriedigung der ästhetischen Ansprüche möglich. Es ist z. B. bekannt, daß die schmalen, nur wenige Meter tiefen Vorgärten vor verhältnismäßig hohen Häusern, wie sie bei uns vielfach üblich sind, ästhetisch sehr wenig ansprechen. Ein schönheitlich angenehmes Verhältnis entsteht durch den Vorgarten vielmehr erst dann, wenn das Haus seiner Höhe entsprechend ein ordentliches Stück zurückgerückt ist und so von vornherein der Eindruck einer gewissen Breite und Behaglichkeit erweckt wird. Das aber kostet natürlich Land und das Land kostet Geld. Es ist daher auch in dieser ästhetischen Beziehung ein gewaltiger Unterschied auch für den wohlhabenden, ja für den sehr wohlhabenden Mann, ob der Quadratmeter etwa 3—5 *M* oder ob er 20, 30, 50 und selbst 100 *M* kostet. Im ersteren Falle würde dem Besitzer allein schon der Vorgarten bei einer Grundstückslänge von 20 Metern und einer Vorgartentiefe von 12 Metern etwa 1000 *M*, im letzteren dagegen je nachdem etwa 5000, 10 000 und selbst 20—24 000 *M* kosten.

Es ist hier nicht der Ort, um die Theorie der Bodenpreisbildung unter unseren gegenwärtigen städtischen Verhältnissen zu entwickeln. Wer sich näher dafür interessiert, den darf ich auf die Seiten 207—316 meines vor kurzem erschienenen Buches über die städtische Bodenfrage verweisen, wo ich diesen Gegenstand auf Grund eingehender Studien ausführlich dargelegt habe. Soviel steht aber doch fest, daß wir unter unseren gegenwärtigen Verhältnissen so ziemlich überall in unseren anwachsenden größeren Städten, wo eine lebhaftere Aufschließungs- und Bautätigkeit anfängt sich bemerklich zu machen, außerordentlich hohe Bauland- und Baustellenpreise haben, und auch das steht fest, daß dies kein Zufall ist. Das ganze verwickelte System unserer Stadterweiterung in Verbindung mit der weitgehenden Unbeschränktheit des Privat-

eigentums am städtischen Baugelände wirkt vielmehr mit erschreckender Notwendigkeit auf diese außerordentlich hohen Preise hin. Insbesondere der Umstand, daß infolge natürlicher wie rechtlicher und verwaltungsmäßiger Hindernisse für die Aufschließung in jedem gegebenen Augenblicke im allgemeinen nur der nächste an das bereits bebauten und aufgeschlossene Land anstoßende schmale Rand noch unaufgeschlossenen Landes in Betracht kommt, die ganze Fülle des darüber hinaus liegenden Landes aber so gut wie ausgeschlossen ist, treibt die Preise bei unserem gegenwärtigen Stadterweiterungssystem ungeheuer in die Höhe. Dieser Umstand in Verbindung mit einigen weiteren Momenten gibt den Besitzern des eben erwähnten schmalen Randes eine dem Monopol sehr ähnliche Stellung und erlaubt eine geradezu krasse Preisausnutzung des Privateigentums zum Nutzen weniger und zum Schaden und zur dauernden Belastung der großen Masse der Vielen. Es scheint mir aber nicht, daß Berlin und Umgegend hier eine Ausnahme machen.

An all diesen Dingen aber wird durch die Reform der Bauordnung und Bebauungspläne an sich nichts geändert. Der ganze Mechanismus der Preisbildung und Preiserhöhung bleibt bestehen. Natürlich liegt es mir fern zu bestreiten, daß die Gestaltung der Bebauungspläne und Bauordnungen, von denen ja der Grad der Ausnutzungsfähigkeit der einzelnen Grundstücke abhängt, einen großen Einfluß auf die absoluten Bau- und Baustellenpreise hat. Aber wenn auch die absoluten Preise durch schärfere Bauordnungen und Bebauungspläne wesentlich gedrückt werden mögen, so wird doch voraussichtlich auf diesem Wege an der finanziellen Belastung des einzelnen nichts geändert. Bleiben unser Stadterweiterungssystem und die sonstigen Verhältnisse unverändert, so ist auch nach wie vor die monopolähnliche Stellung der Bodenverkäufer gegeben, nach wie vor wird dann die Tendenz bestehen, daß der einzelne bis an die Grenze seiner Leistungsfähigkeit durch die Bodenpreise belastet wird und daß diese selbst für jedes einzelne Stück Land relativ außerordentlich hoch stehen. Die natürliche Folge von alledem würde dann auch bei sehr guten und scharfen Bauvorschriften folgendes sein:

Erstens, eine wirkliche Weiträumigkeit der ganzen Bebauung und Ansiedlung würde noch immer nicht erzielt werden. Es würde knapp gerade nur das erfüllt werden, was Bauordnung und Bebauungsplan vorschreiben, aber nicht mehr; und da diese gesetzlichen Bestimmungen selbstverständlich doch immer nur ein

gewisses Mindestmaß, das allgemein durchführbar ist, festsetzen können, so würden wir eben doch nach wie vor von dem Ziele einer wirklich weiträumigen und freien Ansiedlung noch weit entfernt bleiben. Es ist eben nicht möglich, durch bloße polizeiliche Vorschriften über die Bodenbenutzung und Bodenausnutzung dasselbe Ergebnis zu erzielen, wie es sich erreichen läßt, wenn man tatsächlich billigen Boden zur Verfügung hat und es daher auf 100 oder 200 Quadratmeter mehr oder weniger nicht ankommt.

Zweitens würden wir nach wie vor mit einer außerordentlichen finanziellen Belastung der Bevölkerung zu rechnen haben.

Drittens aber endlich wäre die dringende Gefahr vorhanden, daß, wenn auch die besten Bebauungsbestimmungen mit gesetzlicher Gültigkeit erlassen sind, diese hinterher unter dem ständigen Drängen und Drücken der hohen Bodenpreise doch wieder mehr oder minder geändert werden müßten und zunichte gemacht werden würden. Das ist kein bloßes Phantasiegespenst, das ist leider ein Vorgang, den wir an verschiedenen Orten in Deutschland beobachten können und über den ich in meinem schon oben erwähnten Buche über die städtische Bodenfrage auf Seite 388—390 verschiedene Belege angeführt habe. So sagt Paul Voigt in seinem bekannten Buche „Grundrente und Wohnungsfrage usw.“ (1901) über das Gebiet der Berliner Vororte im Anschluß an seine Schilderung der Vorgänge vor, bei und nach Erlaß der 1893er Bauordnung für dieses Gebiet folgendes: „. . . Die ganze Entwicklung des Baurechtes in den Vororten ist charakterisiert durch eine zunehmende Konnivenz der Behörden gegenüber den Interessen und Bestrebungen der Spekulanten . . . Solange sich die öffentliche Meinung der Reform der Bauordnungen gegenüber so vollständig apathisch wie bisher verhält . . ., so lange wird keine Regierung auf die Dauer dem Ansturm der Spekulanten mit Erfolg widerstehen können, die in den angesehensten Organen der Tagespresse, in der Volksvertretung und ihren Kommissionen und in den Gemeindevewaltungen mit Rührigkeit und Eifer ihre Interessen vertreten . . .“ Und in einem Artikel in der Zeitschrift für Wohnungswesen vom 25. März 1907 von Stadtbeirat Dr. Schott in Mannheim sagt dieser mit bezug auf diese Stadt: „. . . Eine auf ganz moderner Grundlage unter Mitwirkung Baumeisters bearbeitete Bauordnung ist 1901 in Kraft getreten. Auf ihre einzelnen Bestimmungen kann hier nicht weiter eingegangen werden. Bei ihrer scharfen Bekämpfung der übermäßigen Raum-

und Bodenausnutzung hat sie sich unter den Bodenspekulanten und Bauunternehmern grimmige Feinde zugezogen. Auch die Industrie hat teilweise gegen sie mobil gemacht, so daß einzelne Milderungen der Bauvorschriften bereits gewährt werden mußten. Es wäre zu bedauern, wenn allmählich wieder das Beste von ihr abbröckeln würde . . .“

Nicht erreicht endlich würde das Ziel einer besseren Stadterweiterung durch bloße Behauungsvorschriften auch in den beiden wichtigen Beziehungen, daß der großen Verderbnis, die über anfänglich gute Verhältnisse leicht durch spätere Spekulation kommen kann, in keiner Weise vorgebeugt würde, und daß ebenso die später zu erwartenden bedeutenden Wertsteigerungen des Bodens nicht für die Allgemeinheit nutzbar gemacht würden.

Fassen wir das Ergebnis unserer bisherigen Betrachtungen zusammen.

Das Unternehmen eines Generalbebauungsplanes usw. für das neue Groß-Berlin, wie er von den Architektenvereinen in Vorschlag gebracht worden ist, ist sicher im höchsten Grade dankens- und begrüßenswert. Aber für sich allein werden diese reformierten Bauvorschriften meiner bestimmten Überzeugung nach nicht entfernt genügen, um das Ziel zu erreichen. Sowohl dem Erlaß der gewünschten Vorschriften mit gesetzlich bindender Kraft wie auch ihrer tatsächlichen Durchführung später stellen sich die größten Hindernisse entgegen. Vor allem aber wird das Problem der Beschaffung billigen An siedlungslandes, das man geradezu als den Kardinalpunkt der ganzen Reform bezeichnen muß, durch Bauvorschriften allein bei weitem nicht gelöst. Endlich wird auch einer späteren Spekulationsverderbnis durch sie nicht vorgebeugt und die Nutzbarmachung der zu erwartenden außerordentlichen Wertsteigerungssummen des Bodens für die Allgemeinheit nicht in die Wege geleitet.

Auf der anderen Seite ist nicht zu übersehen, daß die Propagierung und Ausarbeitung der von den Architektenvereinen in Angriff genommenen Pläne ganz direkt auch eine große Gefahr heraufzuführen vermag, nämlich die dringende Gefahr, die Spekulation außerordentlich anzuregen und zu ermutigen und dadurch die Bodenpreise in den in Frage kommenden Gegenden auf eine gefährliche Höhe zu treiben, längst ehe noch der beabsichtigte Generalbebauungsplan Gestalt

und Wirklichkeit gewonnen hat. Daß das keine Leere Befürchtung ist, beweist die allgemeine Erfahrung, beweisen speziell für Berlin auch die historischen Erfahrungen. Hören wir doch, was Paul Voigt in seinem eben schon erwähnten berühmten Werke über die Wirkungen der Spekulationsperiode der 70 er Jahre auf die Berliner Umgegend sagt. Es heißt da auf Seite 114 und 115: „... Die Terrain- und Baupespekulation blieb jedoch nicht auf das Berliner Weichbild beschränkt, sondern griff nunmehr nach allen Richtungen der Windrose auch auf die Umgegend hinüber, wobei die Spekulanten wie in Berlin selbst teils einzeln vorgingen, teils sich zu Konsortien zusammenschlossen, teils auch Aktiengesellschaften gründeten, um das große Publikum in die Terrainspekulation hineinzuziehen. Von den damals in Berlin entstandenen etwa 60 Aktienbaugesellschaften ersah sich ungefähr die kleinere Hälfte die Umgegend zum Operationsfeld ...“ „... Neben diesen ganz großen Unternehmungen standen zahllose kleinere Spekulanten und die vielen anderen Aktienbaugesellschaften, die alles erreichbare Land in der Umgegend von Berlin aufkauften ... In weitem Umkreise von Berlin gab es plötzlich keine Äcker und Felder mehr, nur noch Baustellen und Baugründe. Auch die Bauern und Kossäten der Nachbardörfer verschwanden vielfach und verwandelten sich in Rentiers ...“ Besonders lehrreich aber ist dann noch folgende Stelle auf Seite 119—120: „Durch die Gründerjahre wurde in vollständiger Verfälschung der ursprünglich an die englischen Baugenossenschaften anknüpfenden Ideen die Ära der kapitalistischen Terrainspekulanten für die Berliner Umgegend eingeleitet. Ein großer Teil des Grund und Bodens kam in die Hände gewerbsmäßiger Terrainspekulanten. Mit einem Schlage wurden die Grundbesitzer der Umgegend über die Möglichkeit, durch Verwandlung ihrer Sandshollen in Bauland fabelhafte Reichtümer zu erwerben, aufgeklärt. Die Wertbegriffe erfuhren eine vollständige Umgestaltung; die Bodenpreisbildung vollzog sich jetzt überall unter Rücksicht auf die Möglichkeit der zukünftigen Verwertung als Bauland. Wohl trat in der zweiten Hälfte der 70 er Jahre ein starkes Sinken der Bodenpreise ein; an einzelnen Stellen fand sogar zeitweise eine Rückbildung zum Ackerwerte statt. Im allgemeinen aber hielten begreiflicherweise die Grundbesitzer überall dort, wo einmal eine intensivere Terrainspekulation eingesetzt hatte, an der Verwertung ihrer Ländereien als Bauland fest, wenn sie auch zu erheblich niedrigeren Preisen als in den Gründerjahren zu verkaufen bereit waren ...“

Daß auch jetzt bereits wieder, gerade im Anschlusse an die an sich so dankenswerten Pläne der Architektenvereine, ähnliche Gefahren dringend und drohend am Horizont heraufziehen, dafür gestatte ich mir Ihnen einen kleinen Beleg vorzulegen. Ich fand nämlich in der Deutschen Tageszeitung vom 3. Februar l. J. einen kleinen Artikel, der folgendermaßen beginnt: „Das bauliche Groß-Berlin. Der Plan der Architekten, das zukünftige Berlin in großen Zügen einheitlich zu gestalten, hat alle Leute aus dem Bau gelockt: die Verwaltungen von Berlin sowohl wie in den Vororten, die bisher geschlafen hatten und nun geblendet und mit Bewunderung in das neue Licht sehen; die Bauleute, die von der Zukunft große Dinge erhoffen, und nicht zuletzt die — Spekulanten, die wie immer schnell bei der Hand sind, ihren Vorteil vorweg zu nehmen. Die Verwaltungen und die Bauleute ergehen sich in hoffnungsfreudigen Plänen sozusagen auf theoretischen Wegen; die Spekulanten haben die Sache praktisch angefaßt, sie haben bereits 30, 40 Kilometer weit draußen Ländereien durch die zweite und dritte Hand gehen lassen, natürlich mit großem Nutzen. Wenn diesem Treiben nicht bald Einhalt getan wird, geht der Traum von der freien Scholle in der zukünftigen Wald- und Wiesenstadt Groß-Berlin niemals in Erfüllung. Das verhängnisvollste dabei ist, daß die Terrain-spekulanten, zum Teil in Konkurrenz mit den angeblich ihr Interesse wahren den Gemeinden allerwärts bestrebt sind, möglichst bald Bebauungspläne aufzustellen und ihre offizielle Genehmigung zu erreichen. Und was für Bebauungspläne werden aufgestellt und — genehmigt! . . .“

Wenn man diese Erscheinungen recht ins Auge faßt, kann man nur auf das dringendste rufen: Gefahr ist im Verzug!

Angeichts aller dieser Umstände ist es klar, daß das Unternehmen eines Generalbebauungsplanes für Groß-Berlin so bald und so gründlich wie möglich durch weitere Maßregeln ergänzt werden muß, die den bisherigen traurigen Mißbrauch des heimischen Bodens ausschließen und eine bessere Zukunft sichern.

Aber was für Maßregeln können das sein? Jede vermünftige Stadterweiterung hat m. E. vor allem drei große Forderungen zu erfüllen: sie muß erstens eine wirklich befriedigende Gestaltung des Ortsganzen und der einzelnen Grundstücke gewährleisten — gesund, schön, zweckmäßig usw.; sie muß zweitens, was bisher fast ganz vernachlässigt worden ist, den

Grund und Boden so billig wie nur möglich und unbeschwert von allen unberechtigten Aufschlägen zur Verfügung stellen; und sie muß drittens Vorsorge treffen dafür, daß die zu erwartenden großen Wertsteigerungen der Zukunft möglichst der Allgemeinheit dienstbar gemacht werden. Diese großen Ziele bloß auf dem Wege der Bauvorschriften zu erreichen, ist unmöglich; sie müssen vielmehr erstrebt werden dadurch, daß zu der Herrschaft über die Bauvorschriften die Herrschaft über den Boden selber, der von ihnen betroffen wird, hinzutritt, oder mit anderen Worten dadurch, daß die öffentliche Regelung der Stadterweiterung sich nicht wie jetzt kümmerlich und unvollkommen und mit dem schlechtesten Erfolge auf eine gewisse äußere Ordnung eben durch den Erlaß von Bauvorschriften beschränkt, sondern daß sie kraftvoll und entschlossen auch die Beschaffung des Baulandes und der Baustellen selber und die Grundlagen der Verwertung dieser in die Hand nimmt. Die bisherige, überwiegend private Stadterweiterung muß durch eine überwiegend öffentliche und öffentlichrechtliche ersetzt werden; unsere ganze Entwicklung drängt schon seit langem mehr und mehr nach diesem Ziele hin. Kaum ein Jahr vergeht, ohne daß nicht bedeutsame Schritte in dieser Richtung getan würden — die immer stärkere Ausgestaltung der Bauvorschriften, der steigende Landerwerb durch die Gemeinden, neuerdings die Ausbildung besonderer Verwertungsformen für dieses öffentliche Land (Erbbaurecht usw.), die Wertzuwachssteuer u. dgl. m. Es ist die höchste Zeit, daß wir uns endlich entschließen, auf diesem Gebiete einen entscheidenden Schritt vorwärts zu tun. Dies um so mehr, als wir nicht erwarten dürfen, daß unser großes Städtewachstum so wie bisher in ungemessene Zeiten fortdauern wird. Schon sinken die Geburtenziffern, besonders in den großen Städten, erheblich, und man kann ernsthaft fragen, ob wir, wenn uns auch sicher noch eine große Städteentwicklung bevorsteht, rein quantitativ genommen nicht bereits den Höhepunkt dieser Entwicklung überschritten haben, so daß es also die elfte Stunde ist, um zu retten, was noch zu retten ist. Der Reichshauptstadt aber, ihren Vororten und ihrer Umgebung, wo das Problem geradezu am brennendsten ist, gebührt es hier voranzugehen. Auf märkischem Sande wird die Entscheidungsschlacht geschlagen! Im übrigen erlaube ich mir darauf aufmerksam zu machen, daß ich in meinem schon früher erwähnten Buche über die städtische Bodenfrage dieses ganze grundlegende Problem, ob öffentliche oder private Stadterweiterung, auf das eingehendste behandelt und die

Forderung der öffentlichen Stadterweiterung nach allen Seiten hin zu begründen und klarzustellen versucht habe.

Und nun gestatten Sie mir, im Rahmen dieser Grundanschauung an den ersten, negativen und kritischen Teil meines Vortrages einen zweiten, positiven und bejahenden anzuschließen, in dem ich versuchen will, wenn auch nur in kurzen und groben Zügen, das Reformprogramm zu entwickeln, das meiner Ansicht nach verwirklicht werden muß, wenn aus dem zukünftigen Groß-Berlin das werden soll, was wir alle wünschen.

Ich gehe aus, wie Sie schon aus dem eben Dargelegten ersehen haben, von der Forderung, daß die öffentlichen Stellen, der Staat, die Gemeinden usw., welche die Bauvorschriften für Groß-Berlin zu erlassen haben würden, in Zukunft auch die Beschaffung des Baulandes und der Baustellen und ihre Überführung an die Bautätigkeit in die Hand nehmen sollen. Ich möchte aber hier zwei Mißverständnissen gleich vorbeugen. Ich schlage nicht vor, daß etwa die Bautätigkeit dem Staate und den Gemeinden in die Hand gegeben werden soll, sie soll vielmehr nach wie vor in der Hauptsache eine private Tätigkeit, betrieben von privaten Unternehmern, bleiben; nur die Beschaffung des Baulandes und die Festsetzung der sozialen und wirtschaftlichen Formen seiner Verwertung sollen in öffentliche Hände genommen werden. Zweitens schlage ich aber auch für diese öffentliche Tätigkeit des Staates und der Gemeinden keineswegs ein Monopol vor. Die private Aufschließungstätigkeit, wie sie jetzt von einzelnen Terrainunternehmern, von Terraingesellschaften, Konsortien u. dgl. ausgeübt wird, soll nach wie vor erlaubt sein und mag nach wie vor ihr Glück versuchen, nur vermute ich, daß sie mit der gleich näher zu schildernden Tätigkeit des Staates und der Gemeinden dann schwer wird konkurrieren können und daß deshalb ihr Betrieb ganz außerordentlich zusammenschmelzen wird.

Welche öffentlichen Stellen sollen nun die so erweiterte öffentliche Stadterweiterung für das weite Gebiet von Groß-Berlin in die Hand nehmen und darin die führende Rolle spielen? Da vermag ich nun nur eine Stelle zu sehen, die wirklich berufen erscheint: nicht die Stadt Berlin, nicht die einzelnen Gemeinden, so wichtig die weitgehende Mitwirkung beider ist, sondern der Staat, der preußische Staat, der trotz allem, was man sagen mag, doch bis auf den heutigen Tag noch ein außerordentlich

leistungsfähiges Gebilde ist. Er allein scheint mir einer so gewaltigen Aufgabe gewachsen zu sein, wie auch er allein für das ganze weite Gebiet und nicht nur wie die Stadt Berlin und die einzelnen Gemeinden für einzelne mäßige Bruchstücke desselben in Betracht kommt. Viele und durchschlagende Gründe sprechen dafür, daß in erster Linie der preußische Staat zur Lösung des Groß-Berliner Ansiedlungsproblems berufen wird. Zunächst einmal steht fest, daß seine Gesetzgebung und Verwaltung ohnehin auf jeden Fall, man mag die Sache anfangen wie man will, weitgehend an der Sache beteiligt werden müssen. Schon die Festsetzung entsprechender Bauvorschriften wird ohne seine Hilfe kaum möglich sein. Aber auch der Umstand, daß naturgemäß die ganze große Frage der verwaltungsmäßigen und verwaltungsrechtlichen Organisation des gesamten Komplexes Groß-Berlin in erster Linie von der staatlichen Regelung abhängig ist, wirkt stark in dieser Richtung, denn selbstverständlich hängt diese Frage eng zusammen mit der großen Ansiedlungsfrage, die wir hier behandeln. Der preußische Staat besitzt ferner bereits große Teile des in Frage kommenden Gebiets, teils als Domänen, vor allem aber als Forsten; man kann wohl ohne weiteres sagen, daß er der größte Territorialbesitzer in dem ganzen Gebiete ist. Er ist aber auch weiter in der Lage, auf Grund seiner Finanzen und seiner Verwaltung, wenn es nottut, zu dem Lande, das er bereits in den in Frage kommenden Gegenden hat, noch sehr viel anderes hinzu zu erwerben. Der preußische Staat ist ferner der Eigentümer und Herr des wichtigsten Teils des Lokalverkehrs in der Berliner Umgegend. Schwer fällt ferner ins Gewicht, daß er ohne weiteres und wie nicht so leicht irgend eine andere Stelle in der Lage ist, die nötigen großen Kapitalien, die auf alle Fälle in die Entwicklung der Sache hineingesteckt werden müßten, wenn aus ihr etwas werden soll, aufzubringen; und noch schwerer wiegt vielleicht der Umstand, daß er einen vollen und berechtigten Anspruch darauf hat, daß das große Finanzinteresse, welches er an der Entwicklung der Berliner Umgegend besitzt, genügend gewahrt wird, und daß ihm als dem obersten Vertreter der Gesamtheit wenigstens ein Teil der zu erwartenden Wertsteigerung zufällt. Endlich ist als besonderer Punkt auch noch zu erwähnen das Interesse, das der Staat vom militärischen Gesichtspunkte aus daran hat, daß ein so großer Bruchteil der Bevölkerung, wie er in Groß-Berlin haust, nicht für alle Zukunft derartig ungesund und ent-

nerbenden Wohnungs- und Ansiedlungsverhältnissen ausgesetzt wird, wie das jetzt zum großen Teile der Fall ist.

Wenn ich so in erster Linie die Aufgabe des Staats betone, so liegt es mir doch ganz fern, bei Lösung des Ansiedlungsproblems von Groß-Berlin die Gemeinden und insbesondere die Stadt Berlin vernachlässigen zu wollen. Es wäre ein schwerer Fehler, das hohe Gut, welches eine kräftige kommunale Selbstverwaltung für uns darstellt, und das doch immerhin erhebliche Kapital an opferfreudigem Bürgerinn, das in den einzelnen Orten schon vorhanden ist und das in der Zukunft noch immer mehr erwachsen soll, hintanzusehen. Mir scheint also, daß auf jeden Fall die Stadt Berlin und die Gemeinden in umfassender und ausgiebiger Weise heranzuziehen wären, wenn auch die oberste Führung und Leitung sowie die Verwirklichung vieler Einzelheiten dem Staate zugesprochen werden müßten. Die Gemeinden würden mitzuwirken haben namentlich natürlich bei der Festsetzung von Bebauungsplan und Bauordnung; sie würden mitzuwirken haben, umfangreich, bei der Beschaffung des nötigen Landes und ebenso bei seiner Verwertung; sie würden mitzuwirken haben bei dem Verkehrswesen u. dgl. m. Ich denke mir, daß sich die Sache so gestalten würde, daß allerdings vielfach sowohl der Staat für sich allein, wie auch daß vielfach die einzelne Gemeinde für sich allein vorginge; aber sehr oft, ja vielleicht ganz überwiegend, würde auch, glaube ich, ein Zusammenwirken notwendig sein, und zwar nicht nur der einzelnen Gemeinde mit dem Staate, sondern auch eines größeren Verbandes der Gemeinden mit diesem letzteren. Es ist ja jetzt so viel von Zweckverbänden die Rede, welche für die Befriedigung der verschiedenen Gesamtbedürfnisse von Groß-Berlin gebildet werden sollen. Einer der notwendigsten und berechtigtesten wäre wohl ein solcher, der die zahlreichen Außengemeinden von Groß-Berlin zwecks gemeinsamer Lösung des großen Ansiedlungs- und Bodenproblems unter sich und andererseits mit dem Staate und mit der Stadt Berlin in richtigen, organischen Zusammenhang brächte. Jedenfalls, so oder so, betrachte ich eine organische Zusammenfassung der Außengemeinden unter starkem staatlichen Einflusse als einen notwendigen Bestandteil der zur Lösung des Groß-Berliner Ansiedlungsproblems erforderlichen Maßnahmen.

Wie hätte man sich nun aber die Lösung der gewaltigen Aufgabe, die nach dem früher Gesagten besteht nicht nur in der Erlassung von Bauvorschriften, sondern vor allem und in erster

Linie auch in der Beschaffung des nötigen Bau- und Ansiedlungslandes selber durch die öffentlichen Faktoren und in seiner Überführung an die Bautätigkeit — wie hätte man sich also die Lösung dieser großen Aufgabe konkret vorzustellen? Wird diese Lösung überhaupt möglich sein? Und auf welchen Wegen wäre sie zu versuchen? Darüber ein paar Worte.

Zunächst wäre für das ganze weite Gebiet von Groß-Berlin von staatlicher Seite ein Ansiedlungsamt, ein „Stadterweiterungsamt Groß-Berlin“ zu gründen und die Gemeinden, insbesondere durch den eben erwähnten Gemeindeverband, sowie auch die Stadt Berlin zur Mitwirkung bei diesem Amte heranzuziehen. Übrigens bin ich ja nicht der erste, der diesen Vorschlag macht. Ich ersehe aus einem Zeitungsausschnitte, daß bereits Herr Theodor Goetze vor einiger Zeit einen ähnlichen Vorschlag gemacht hat und überhaupt liegt dieser Gedanke in der Luft. Wenn so der Staat die Stadterweiterung von Groß-Berlin wieder in die Hand nimmt und sie damit zu einer in erster Linie öffentlichen Angelegenheit macht, so kehren wir damit übrigens nur zu einer alten und glänzenden Tradition der Hohenzollernschen Politik zurück, denn wenn wir auch nur einigermaßen den ausgezeichneten Forschungen von Paul Voigt in seinem schon früher hier erwähnten Buche „Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten“ trauen dürfen, so ist insbesondere im 18. Jahrhundert unter Friedrich Wilhelm I. und Friedrich dem Großen die Stadterweiterung Berlins durchaus als öffentliches Geschäft und vom Staate gehandhabt worden, und zwar mit dem Erfolge, daß die fürchterlichen Übelstände der Spekulation, die Bodenpreis- und Mietverteuerung, unter denen wir heute leiden, damals so gut wie unbekannt waren. Dieses Stadterweiterungsamt für Groß-Berlin würde die Zentralstelle bilden, von der aus die ganze Angelegenheit bearbeitet und auch viele wichtige einzelne Sachen direkt in die Hand genommen würden. Ihm würde namentlich auch die oberste Sorge für die Durchführung des beabsichtigten Generalbebauungsplanes obliegen. Ich bin durchaus nicht der Meinung, daß etwa der geplante künstlerische Wettbewerb zur Erlangung eines solchen Planes aufgegeben werden sollte; ich meine nur, daß, wenn aus dem Traume des künftigen Groß-Berlin etwas werden soll, eine solche Zentralstelle vorhanden sein und daß ihr selbstverständlich ein starker Einfluß auch auf den Bebauungsplan zustehen muß, der sich aber namentlich auch zu äußern haben würde in der Sorge für

die tatsächliche Verwirklichung der schönen Pläne und dafür, daß diese nicht etwa durch unversehens in der Zwischenzeit erwachsende Hindernisse, wie vorzeitige Genehmigung unpassender Bebauungspläne in den einzelnen Orten u. dgl., unmöglich gemacht würde. Ähnlich wie mit dem Generalbebauungsplan steht es natürlich auch mit den Grundzügen der Kanalisation, des Verkehrswesens u. dgl. m.; auch bei diesen Dingen müßte selbstverständlich dem Stadterweiterungsamt Groß-Berlin ein weitgehender Einfluß zustehen. Ich erinnere jedoch dabei immer daran, daß man sich dieses Stadterweiterungsamt nach dem eben vorhin Gesagten keineswegs als eine bürokratische, reine Staatsbehörde vorzustellen hätte, sondern daß sie durchaus organisch mit den einzelnen Gemeinden, einem großen Gemeindeverbände und der Stadt Berlin Hand in Hand arbeiten soll. An seine Spitze aber wären natürlich die weitblickendsten und talentiertesten Männer zu berufen, deren man nur habhaft werden kann, ohne ängstliche Rücksicht darauf, welche Vorbildung sie genossen haben und welchen Kreisen sie entstammen. Für die Führung und den Geist dieses Stadterweiterungsamtes aber müßten außer den selbstverständlichen juristischen, verwaltungsmäßigen, künstlerischen und technischen Rücksichten namentlich auch das volkswirtschaftliche und insbesondere das sozialpolitische Moment maßgebend sein. Denn was hier geleistet werden soll, das wäre nicht nur ein hervorragendes Kunstwerk der Städteverwaltung und der Städtebaukunst, sondern vor allem auch eine große soziale Tat zur Befreiung von Millionen unseres Volkes und vieler kommender Geschlechter aus den Fesseln der Bodenspekulation und einer unwürdigen, Leib und Seele verderbenden und die Heimatliebe erstickenden Aus- und Zusammenpressung.

Die beiden großen Aufgaben nun, die im Unterschied von dem bisherigen Zustande bei der kommenden Stadterweiterung von Groß-Berlin den öffentlichen Faktoren zugeschoben werden müßten und an deren glücklicher Lösung durch diese Sie, meine Herren, bislang wohl am meisten zweifeln werden, sind die Beschaffung des nötigen Bau- und Ansiedlungslandes durch die öffentlichen Faktoren und die entsprechende Verwertung dieses Landes durch diese selben Faktoren, d. h. seine Überführung an die Bautätigkeit und an die sonstigen Ansiedlungszwecke. Zunächst: wie sollen der Staat, wie sollen die Gemeinden und wie etwa sonstige in Betracht kommende Stellen, von denen man eine

andere Landpolitik als die gewöhnliche, auf den größtmöglichen Profit gerichtete der Terraingesellschaften usw. erwarten kann, in den Besitz der nötigen Landmassen kommen? Da ist nun zunächst einmal zu sagen, daß ein wertvoller Grundstock bereits vorhanden ist. In dem weiten Gebiete von Groß-Berlin besitzt der preußische Staat bereits ausgedehnte Ländereien, namentlich in Gestalt von Forsten. Ebenso sind auch Gemeindeländereien vorhanden. Weite andere Ländereien würden sowohl der Staat wie auch die Gemeinden und etwa auch Baugenossenschaften, Ansiedlungsgenossenschaften u. dgl., wenn jetzt bald, geschickt und energisch zugegriffen wird, auf dem Wege des freihändigen Ankaufs größtenteils zu noch recht billigen Preisen erwerben können. Ich habe an der Hand einiger neuerer, übrigens jedermann zugänglichen Quellen eine Anzahl Stichproben über die gegenwärtigen Landpreise in der Berliner Umgegend gemacht und ich habe danach den Eindruck, daß in der Tat ohne allzugroße Schwierigkeiten sehr umfassende Erwerbungen zu teilweise recht billigen Preisen auch jetzt noch sehr wohl möglich wären. Die Lage ist hier eben für die öffentlichen Faktoren unter der Voraussetzung einer großen, einheitlichen öffentlichen Boden- und Ansiedlungspolitik doch eine wesentlich andere, vorteilhaftere als für die Privatspekulation. Die ersteren können die Besiedlung in viel höherem Grade nach den Orten, die sie wollen, lenken, sie haben auch den Lokalverkehr in der Hand, sie können mit viel längeren Fristen rechnen u. dgl. m. und sie können deshalb in vielen Fällen Land mit Vorteil erwerben und verwerten, bei dem die Privatspekulation nichts als einen bösen Hereinfall erleben würde. Es wäre eine der ersten und alsbald in Angriff zu nehmenden Aufgaben des eben geschilderten Stadterweiterungsamtes für Groß-Berlin, in Zusammenwirken mit den Gemeinden hier einzugreifen und größere Ankäufe vorzunehmen, und es würde sich m. E. vollauf rechtfertigen, hierfür in reichem Maße die Mittel des preußischen Staatskredits, etwa auf dem Wege einer besonderen Anleihe, in Anspruch zu nehmen. Auch die einzelnen Gemeinden, Genossenschaften usw. müßten m. E. auf dem gleichen Wege vorgehen.

Eine außerordentlich günstige Beeinflussung erfährt die Lage nun noch durch das Vorhandensein der Berliner Rieselfelder. Es ist bekannt, insbesondere in Ihren Kreisen, meine Herren, daß der Gedanke aufgetaucht ist — der Urheber ist m. W. Herr Landgerichtsrat Kade —, die Kanalisation von Berlin, die

jetzt mit Hilfe der Rieselfelder bewirkt wird, statt dessen in Zukunft durch einen großen Abzugskanal nach der Oder und vielleicht noch einen weiteren nach der Elbe zu bewirken und dafür die Rieselfelder aufzugeben und Ansiedlungszwecken dienstbar zu machen. Es scheint, daß dieser Gedanke technisch recht wohl durchführbar ist; ja, es scheint, als ob auch abgesehen von aller Land- und Bodenpolitik, die Entwicklung ohnedies auf etwas Derartiges drängte, da möglicherweise die Rieselfelder nicht in alle Ewigkeit für ihren Zweck werden benutzt werden können. Gelänge es, die Rieselfelder Berlins, die jetzt bereits annähernd 16 000 ha ausmachen, tatsächlich frei zu machen und für Ansiedlungszwecke zu gewinnen, so wäre dadurch mit einem Schlage ein ungeheures und zum Teil gewiß recht günstig gelegenes Areal gewonnen. Selbst wenn man eine recht weiträumige Bau- und Ansiedlungsweise mit nur etwa 80 Menschen auf den Hektar annimmt — in der Stadt Berlin kommen jetzt etwa 400 Menschen auf den Hektar — und überdies noch einen beträchtlichen Teil der Rieselfelder als für dauernde öffentliche Anlagen u. dgl. zu verwenden abzieht, so würden sich auf diesen 16 000 ha doch immerhin 800 000 bis eine Million Menschen ansiedeln lassen, wenn auch freilich die Frage offen bleibt, ob sich die Groß-Berliner Stadterweiterung gerade vorwiegend nach diesen Gegenden würde ziehen lassen. Es ist nun bisher immer, wenn von dieser ganzen Idee die Rede gewesen ist, die Meinung vertreten worden, daß die Stadt Berlin die Ausnutzung der Rieselfelder in dieser Richtung in die Hand zu nehmen haben würde. Ich bin indes der Meinung, daß dies verkehrt wäre. Mir scheint vielmehr, daß dieses Rieselfelderareal, wenn einmal der ganze Gedanke zur Verwirklichung kommen sollte, vom Staate bzw. von dem oben dargelegten Stadterweiterungsamte Groß-Berlin anzukaufen und zur Ausrüstung des notwendigen öffentlichen Landfonds mit zu verwenden wäre. Ich stelle mir es als sehr wohl möglich vor, daß ein Abkommen zwischen dem Staate Preußen und der Stadt Berlin getroffen würde etwa auf der Grundlage, daß der Staat der Stadt Berlin die oben erwähnten großen Abzugskanäle mit allem notwendigen Zubehör baute, ihr vielleicht auch noch eine Reihe von Millionen herauszahlte, während dafür der Besitz der Rieselfelder an ihn bzw. das Stadterweiterungsamt Groß-Berlin überginge. Nähere Einzelheiten eines solchen Planes jetzt etwa zu erörtern, ist natürlich müßig. Erst müßten selbstverständlich die Vorfragen der Möglichkeit des ganzen Unternehmens und seiner Kosten einerseits, und

andererseits des Wertes, den man für das Rieselfelderland einzusetzen hätte, eingehend geprüft werden.

Sie sehen, daß bereits auf diese Weise sich sicher ein großer Teil des benötigten Landes für die öffentliche Hand gewinnen ließe, und zwar zu Preisen, bei denen die vorschwebende Ansiedlungsreform von Groß-Berlin noch recht wohl möglich erscheint. Aber ich glaube, wir dürfen uns keiner Täuschung darüber hingeben, daß zur völligen Sicherung und Ausgestaltung der Sache auch noch einige gesetzgeberische Maßnahmen notwendig sein würden. Es würde erforderlich sein — wenn man nicht etwa, was mir nicht ohne weiteres unmöglich erscheint, schon das bestehende Enteignungsgesetz auf diese Dinge anwenden will —, eine erweiterte Enteignungsbefugnis zu schaffen. Stellen wir uns z. B. den Fall vor, daß zwei große Komplexe öffentlichen und für die Verwirklichung bestimmter großer Teile des Groß-Berliner Ansiedlungsplanes sehr geeigneten Landes nahe beieinander liegen, daß sie aber durch eine Zone von privatem Land getrennt werden, deren Besitz für die Verwirklichung der öffentlichen Pläne unbedingt notwendig ist, deren Eigentümer aber die Abgabe selbst zu guten Preisen hartnäckig verweigern. Es liegt auf der Hand, daß an solchen Hindernissen das große Werk nicht scheitern darf und daß hier eventuell mit der Enteignung muß eingegriffen werden können. Das ist keineswegs etwas so Unerhörtes. Wir haben bisher den Begriff der Unverletzlichkeit des Privateigentums gerade auf diesem Gebiete viel zu sehr auf die Spitze getrieben und so ist, dank der monopolähnlichen Stellung der Bodenbesitzer in der Nähe anwachsender Städte, sehr vielfach das Eigentum dieser wenigen, die bereits da sind, zum größten Hindernisse des hundertmal wichtigeren Eigentums der Zahllosen geworden, die erst kommen und sich dort ansiedeln wollen und die in vielen aufeinanderfolgenden Generationen ein volles Anrecht darauf haben, daß ihnen nicht durch einen falschen Rechtsbegriff zugunsten weniger einzelner jetzt der Weg versperrt wird, auch ihrerseits zu einem Eigentum und einer eigenen kleinen Scholle zu kommen. Erwägt man die geradezu krasse Verhinderung der breiteren Bevölkerungsschichten gegenwärtig an dem Erwerb eines kleinen Bodeneigentums, so sieht man, daß gerade diejenigen, welche die jetzigen Verhältnisse abändern wollen, die eigentlichen Freunde eines vernünftigen Privateigentums am Boden sind, während umgekehrt gerade die, welche eine solche Abänderung als eine Verletzung der Heiligkeit des Privateigentums

bekämpfen, sich als die schlimmsten Feinde dieser letzteren darstellen.

Noch wichtiger aber als die bloße Enteignungsbefugnis erscheint mir die weitere Befugnis, eventuell, wenn es gar nicht anders geht, zu einem gewissen, ein für allemal festgesetzten mäßigen Preise zu enteignen. Meines Erachtens sollte — ich habe das schon im Sommer in der Zeitschrift „Soziale Praxis“ in einem Artikel „Eine Stadterweiterungstaxe für Groß-Berlin“ ausgeführt — jetzt alsbald eine Taxierung der jetzigen Bodenwerte im Gebiete von Groß-Berlin vorgenommen und dann der öffentlichen Hand, insbesondere dem Stadterweiterungsamte Groß-Berlin, das Recht gegeben werden, wenn es eben gar nicht anders geht, eventuell zu diesem jetzigen und jetzt taxierten Werte später, im Bedarfsfalle, das Land zu enteignen. Die bestehenden Werte würden also respektiert, aber ihrem unsinnigen weiteren Hinaufstreiben würde vorgebeugt. Wir müssen uns darüber klar sein, daß die ungeheure Steigerung der Bodenwerte in der Zukunft, auf welche jetzt die Landbesitzer spekulieren, eine absolut unnatürliche Erscheinung ist, möglich gemacht nur durch die krasse und mißbräuchliche Ausnutzung monopolähnlicher Stellungen und durch ein verkehrtes Bodenrecht und Stadterweiterungssystem, und daß sie zur notwendigen Folge hat die unglücklichste Zusammenpressung, Einpferchung und dauernde Ausbeutung der breitesten Volksschichten sowie eine ungeheure Verschuldung des vaterländischen Bodens. Es kann kein Unrecht sein, wenn diesem System endlich einmal ein Ende gemacht und natürlichere, würdigere und gerechtere Verhältnisse an seine Stelle gesetzt werden, und es scheint mir, daß dazu das beste Mittel diese von mir vorgeschlagene Stadterweiterungstaxe wäre.

Im übrigen möchte ich gleich bei dieser Gelegenheit betonen, daß ich den landwirtschaftlichen Urbesitzern einen reichlichen Gewinn aus der Hereinziehung ihres Landes in die Stadterweiterung von Groß-Berlin durchaus nicht bestreiten und mißgönnen will. Sie mögen ruhig im allgemeinen den zwei- und selbst dreifachen landwirtschaftlichen Wert ihres Landes erhalten, und es mag dieser Grundsatz auch meinethalben in irgend einer Form in die Bestimmungen über die Stadterweiterungstaxe aufgenommen werden; aber damit muß es dann auch genug sein. Es ist doch gewiß ein glänzendes Geschäft, wenn der Landwirt den zwei- bis dreifachen landwirtschaftlichen Wert seines Gutes erhält; daß er den 10-, 20- und 50fachen Wert bekommt, ohne diesen

Wert irgendwie selber geschaffen zu haben, ist ein großes Unrecht und ein schwerer Mißbrauch gegenüber der kommenden Stadtbevölkerung, welche diese großen Lasten dauernd zu tragen und zu verzinsen hat. Im übrigen aber ein Schaden nicht nur für diese Stadtbevölkerung, sondern auch für die große Masse der anderen, weiter draußen gelegenen Urbesitzer. Es muß mit aller Energie betont werden, daß die außerordentlichen Gewinne, welche unter dem gegenwärtigen System die näher an dem bereits bebauten Gebiete von Groß-Berlin gelegenen Urbesitzer machen, das größte Hindernis dafür sind, daß die große Zahl der sonstigen, der weiter außen gelegenen Urbesitzer sich gleichfalls einer gewinnbringenden Verwertung ihrer Ländereien erfreut. Hohe Boden- und Baustellenpreise bedingen selbstverständlich eine sehr dichte Bebauung. Je dichter aber diese ist, desto weniger Land wird natürlich für die Besiedlung gebraucht und um so weniger ursprüngliche Landbesitzer treten in den Genuß erhöhter Landpreise. Die zufällig weiter innen gelegenen machen auf diese Weise außerordentliche Gewinne, die große Masse der weiter draußen gelegenen geht halb oder ganz leer aus. Im Interesse der Urbesitzer in dem weiten Gebiete von Groß-Berlin selber ist deshalb zu fordern, daß die gegenwärtigen unsinnigen Baustellenpreise und damit die gedrängte Bauweise aufhören, und daß die den Urbesitzern billigerweise zuzugestehenden Landgewinne durch eine große öffentliche Boden- und Ansiedlungspolitik ihnen möglichst allen gleichmäßig und gerecht zugewendet werden.

Doch kehren wir zu unserem Ausgangspunkte zurück.

Sie haben die Mittel gesehen, auf Grund deren man, wie mir scheint, hoffen darf, die große Frage der Beschaffung der nötigen Massen wirklich billigen und geeigneten Landes für die öffentlichen Faktoren und ihre Ansiedlungspolitik in Groß-Berlin glücklich zu lösen. Sie bestehen in der klugen Benutzung des bereits vorhandenen Landes, in umfassenden freihändigen Ankäufen, in der Übernahme der Rieselfelder durch den Staat bzw. das Stadterweiterungsamt für Groß-Berlin und endlich in der Ergänzung aller dieser Maßregeln, wo es nicht anders geht, durch Enteignungsrecht und Stadterweiterungstaxe.

Wie sollen nun aber diese Landmassen verwertet werden? Auch darüber noch ein paar Worte.

Zunächst, scheint mir, wäre grundsätzlich davon auszugehen, daß jedenfalls die Abgabe des Landes für Ansiedlungszwecke an die Baulustigen ungefähr zu den Selbstkosten seiner Be-

schaffung zu erfolgen hätte, d. h. also etwa zu den Ankaufspreisen des Landes zuzüglich der aufgelaufenen Zinsen und der gesamten Aufschließungskosten; dazu mag auch, sei es für den Staat, sei es für die Gemeinden oder wer sonst die Land ausgebende öffentliche Stelle ist, ein mäßiger Gewinnausschlag treten. Ich denke mir, daß einige Rechtsfälle, die ungefähr dies besagen, in das Stadterweiterungsrecht des kommenden Groß-Berlin als Fundamentum für die ganze öffentliche Stadterweiterung aufgenommen werden müßten, schon damit wir vor der Gefahr einer einseitig fiskalischen Ausbeutung der Sache sicher wären. Die eigentliche Aufschließung des Landes, d. h. seine Erschließung durch Straßen und seine Umwandlung in Baustellen u. dgl., einschließlich auch der Schaffung der notwendigen öffentlichen Anlagen usw., würde nun m. E. grundsätzlich den Gemeinden des Gebietes von Groß-Berlin sowie auch dem oben erwähnten Gemeindeverbande zuzuweisen sein. Diese Stellen würden, soweit sie nicht unter diesem ganzen Verhältnissen ohnedies genug Land für diese Zwecke haben, aus dem großen staatlichen Landfonds von dem Stadterweiterungsamt Groß-Berlin zu den festgesetzten mäßigen Preisen das nötige Land erwerben und es nach Vornahme der nötigen Aufschließungsarbeiten zu gleichfalls festgesetzten mäßigen Preisen an die Bauherren weitergeben. An vielen Stellen aber, denke ich mir, würde auch der Staat bzw. das Stadterweiterungsamt Groß-Berlin ganz direkt selber mit Aufschließung und Neugründung von Kolonien vorzugehen haben — nicht als Bauherr, wohl aber etwa in der Weise, wie es jetzt meines Wissens vielfach bereits private Terraingesellschaften tun. Natürlich würde es anfänglich erst Schwierigkeiten machen, die Gemeinden zu dieser ganzen neuartigen Politik zu bringen, und eben deshalb erscheint es mir auch unerläßlich, auch eine direkte staatliche Tätigkeit auf diesem Gebiete vorzusehen. Aber eine Anzahl von Gemeinden in dem weiten Gebiete von Groß-Berlin würden doch sich der Aufgabe jedenfalls widmen, und wenn nur erst einige vorgegangen wären, so würden die andern wohl oder übel folgen müssen; denn das läßt sich wohl mit Sicherheit sagen, daß diejenigen Gemeinden, welche die öffentliche Stadterweiterung in dem hier dargelegten Sinne mit Energie und auch nur einigermaßen Geschick handhaben, sehr bald die andern an Schönheit, Billigkeit der Mieten, Annehmlichkeit der Ansiedlung und überhaupt an Anziehungskraft erheblich übertreffen würden. Im übrigen wäre dann hier auch ein ausgezeichnetes und großartiges Feld für eine umfassende

Aufklärungs- und Propagandaarbeit, z. B. von seiten der Bodenformer, der Gartenstadtgesellschaft, des Deutschen Vereins für Wohnungsreform usw., gegeben.

Aber nicht nur auf den Staat und die Gemeinden wäre zu rechnen, sondern auch auf eine umfassende Entfaltung des Genossenschaftswesens. In Deutschland bestehen zurzeit über 700 Baugenossenschaften; die ganze Baugenossenschaftsbewegung hat sich im letzten Jahrzehnt geradezu rapid entwickelt. Hier, auf dem Gebiete der Groß-Berliner Stadterweiterung, nach der Befiegung der einen großen Schwierigkeit, nämlich der Landbeschaffung, und unter wohlwollender Förderung des Staates usw. würde das Baugenossenschaftswesen voraussichtlich Großartiges leisten können. Und nicht nur das Baugenossenschaftswesen! Der mächtige Baum unseres Genossenschaftswesens ist noch durchaus im Wachstum und vermag sehr wohl noch neue Äste zu treiben. Es liegt vollkommen im Bereiche der Möglichkeit, wenn wir uns einmal in diese neuen Verhältnisse hineindenken, daß auf genossenschaftlicher Grundlage in dem Gebiete von Groß-Berlin zahlreiche Siedlungsgenossenschaften entstehen, etwa so wie die Gartenstadtgesellschaft sie jetzt propagiert, oder auch direkte Vereinigungen von Gewerbetreibenden und Industriellen zum Zwecke der gemeinsamen Hinausverlegung ihrer Betriebe aus der teureren und quetschenden Enge der Großstadt. Es kann da eine Entwicklung stattfinden, die wir jetzt noch kaum zu ahnen vermögen.

Bei der Vergebung des Landes an die Baulustigen wären natürlich die modernen sozialpolitischen Gesichtspunkte und Erfahrungen zu verwerten. Wo irgendetwas sollte ein dauernder Obereinfluß der Land ausgebenden Stellen — der Gemeinde, des Stadterweiterungsamtes Groß-Berlin usw. — über das vergebene Land auch nach dessen Bebauung gewahrt bleiben, damit Handhaben vorhanden sind, um allen spekulativen und sonstigen Mißbräuchen, z. B. Überfüllung durch Astermietwesen u. dgl., vorzubeugen. Es mangelt ja jetzt nicht mehr an passenden Formen, die dafür bereits durch die Erfahrung ausprobiert sind. Es kommen in Betracht vor allem das Erbbaurecht, das Wiederkaufsrecht nach Ulmer Muster, die einfache Zeitpacht und die Form des Rentengutes. Des weiteren ist natürlich der Gesichtspunkt der möglichsten Gewinnung der künftigen Wertsteigerung für die Allgemeinheit zu berücksichtigen. So weit irgend möglich sollte das Land aus der öffentlichen Hand in die Privatbebauung nur unter solchen Formen und Bedingungen

vergeben werden, die es möglich machen, wenigstens einen ansehnlichen Teil der mit der Zeit sich einstellenden Wertsteigerung für die Öffentlichkeit zu gewinnen.

Es liegt auf der Hand, daß dieser ganze große Plan nicht durchzuführen sein würde ohne besondere gesetzliche Bestimmungen. Am meisten würde sich wohl die Schaffung eines Spezialgesetzes für die Groß-Berliner Stadterweiterung empfehlen. Schon zur Einsetzung eines Stadterweiterungsamtes für Groß-Berlin würde ein solches notwendig sein. Damit würden eng zusammenhängen gesetzliche Bestimmungen über die Schaffung eines Gemeindeverbandes und die ganze Verwaltungsorganisation auf dem Groß-Berliner Gebiete. Die Befugnisse zwischen Staats- und Gemeindeverwaltung würden auf unserem Felde zum Teil wohl neu abzugrenzen sein und es würden auch die Grundlagen für ein spezielles Stadterweiterungsrecht gelegt werden müssen, in dem auch Enteignungsrecht und Stadterweiterungstaxe und Bestimmungen über die Bemessung der Verkaufspreise des öffentlichen Landes in dem oben dargelegten Sinne Platz zu finden hätten. Ein oder sogar auch mehrere Spezialgesetze würden also wohl erforderlich sein, doch darf man sich die Sache auch nicht zu schwierig vorstellen: man fängt mit dem notwendigsten an, und das andere entwickelt sich dann in allmählichem Hinzutreten.

Auf zwei andere Punkte sei jedoch, ehe wir zum Schlusse kommen, noch aufmerksam gemacht.

Der eine ist das finanzielle Interesse des preussischen Staats an der ganzen Angelegenheit. Der preussische Staat, insbesondere die Domänen- und Forstverwaltung, sucht jetzt von dem steigenden Bodenwerte in der Berliner Umgebung durch teuren Verkauf einzelner Waldstücke u. dgl., zu profitieren. Er erregt damit vielfach Unwillen und erhascht, vom Standpunkte des Ganzen aus betrachtet, am Ende doch nur einige kümmerliche Stückchen. Er könnte meiner Überzeugung nach ein ganz anderes Geschäft machen und doch zugleich ein großes Reformwerk, getragen von der begeisterten Zustimmung der großen Masse der Bevölkerung, vollbringen, wenn er sich der Groß-Berliner Stadterweiterung in dem hier dargelegten Sinne annähme. Wenn er sich zu dem Grundsatz bekannte, die Masse muß es bringen, so würde er, wenn er in großem Maßstabe das Land für die öffentliche Stadterweiterung rings um Groß-Berlin in die Hand nähme, etwa 100—200 Millionen und vielleicht noch viel mehr

gewinnen können, auch wenn er auf den einzelnen Quadratmeter nur 50 Pfennige aufschlüge, zumal da es ihm dann auch möglich sein würde, von den erst später, längere Zeit nach der Bebauung eintretenden großen Wertsteigerungen mit zu profitieren. Daß der Staat bei dieser Gelegenheit auch auf seine Kosten kommt, ist n. E. nicht mehr als recht und billig. Und es ist das eben auch, wie mir scheint, möglich ohne irgendwelche drückende Belastung der breiten Masse der Bevölkerung und ohne Gefährdung des ganzen Reformwerkes, wenn man sich nur entschließt, hier nicht wieder die unberechtigten Mitesser der Spekulation das Fett von der Suppe schöpfen zu lassen.

Der zweite Gesichtspunkt aber, den ich noch betonen möchte, das ist eine Warnung an eben diese Spekulation. Es scheint, daß sie auch jetzt bereits wieder in den weiten Gebieten von Groß-Berlin emsig am Werke ist. Sie möge sich nicht täuschen! Der Wille und die Kraft, die darauf hinausgehen, bei dieser ungeheuren und für das gesamte Volkswohl Deutschlands so außerordentlich wichtigen Aufgabe sich die Sache nicht wieder wie bisher durch spekulative Eingriffe verderben zu lassen, sind in der Zwischenzeit außerordentlich gewachsen. Diesmal kann und muß die ganze Sache auf öffentlich-rechtlicher, auf gemeinnütziger, auf genossenschaftlicher Grundlage gemacht werden. Für die Spekulation ist unter solchen Verhältnissen aber nichts zu holen außer schweren Verlusten. Sie sei hiermit gewarnt und beklage sich nicht darüber, wenn hinterher keinerlei Rücksicht auf sie genommen wird!

Ich habe mir, meine Herren, erlaubt, ein großes Programm vor Ihnen aufzurollen. Vom Generalbebauungsplan ausgehend, sind wir angelangt bei einem umfassenden Rechts- und Verwaltungssystem der öffentlichen Stadterweiterung für Groß-Berlin. Aber wir wollen über den letzten Schritten die ersten nicht vergessen. Ebenso wichtig und vielleicht wichtiger als große Pläne schmieden ist es das Nächstliegende zu tun, und deshalb lassen Sie mich zum Schlusse noch einige nächstliegende Forderungen aufstellen — ohne dabei Anspruch auf Vollständigkeit zu machen —, die n. E. auf jeden Fall jetzt alsbald und unbedingt erfüllt werden müßten. Die erste besteht in der ja bereits so glücklich eingeleiteten Förderung des Generalbebauungsplans für Groß-Berlin. Aber nicht nur in ihr, sondern auch in der eiligsten und schnellsten Verhinderung des Unfugs, daß, während dieser große Plan noch

studiert und ausgearbeitet wird, wie es scheint, fortgesetzt bereits, unter dem Antrieb der Spekulation, in den einzelnen Orten Bauungspläne erlassen und genehmigt werden, die dem großen beabsichtigten Werke nicht förderlich, sondern im höchsten Grade hinderlich sind. Hier muß m. E. eiligst ein Riegel vorgeschoben werden. Die zweite Forderung ist, daß jetzt baldigst mit dem Erwerb noch wirklichen billigen Landes draußen durch den Staat, die Gemeinden, Genossenschaften usw. in möglichst großem Umfange begonnen wird, aber billig, wirklich billig muß das Land sein, derart, daß es durch den Zinsenaufschlag längerer Jahre nicht so teuer wird, daß eine außerordentlich weiträumige und doch billige bauliche Ansiedlung darauf nicht mehr möglich wäre. Drittens aber müßte m. E. der preußische Staat ohne Verzug in ein umfassendes offizielles Studium der ganzen Groß-Berliner Ansiedlungsfrage nach der volkswirtschaftlichen und sozialen Seite hin und mit dem besonderen Gesichtspunkte, was er bei diesem großen Werke zu tun habe, eintreten. Es erschiene mir durchaus richtig, wenn so bald wie nur irgend möglich in den preußischen Etat Mittel für den Zweck eingestellt würden, eine umfassende Durcharbeitung der ganzen hier dargelegten Ideen in die Wege zu leiten, denn Zeit ist in dieser ganzen Sache nach keiner Richtung hin mehr zu verlieren. Viertens endlich und namentlich müßten schon jetzt, schon vom heutigen Tage ab alle etwaigen Maßnahmen und Veränderungen in dem fraglichen Gebiete streng unter dem Gesichtspunkte geprüft werden, ob sie den großen zukünftigen sozialen Ansiedlungsplänen nicht hinderlich sind, ihnen nicht vorgreifen u. dgl. m. Das gilt insbesondere auch von Veräußerungen von irgendwelchem öffentlichen Grundbesitz in unserem Gebiete und von Veränderungen im Lokal- und Vorortverkehr. Hier dürfen nicht etwa durch die Spekulation die Kosten schon vorher aus dem Kuchen herausgepickt werden.

Und nun, meine Herren, zum Schlusse! *Suum cuique*, sagt das alte Hohenzollernwort: Jedem das Seine! Nur allzulange ist dieses Wort auf dem Felde der Stadterweiterung und der städtischen Bodenfrage überhaupt vernachlässigt worden. Bringen wir es wieder zu Ansehung und Geltung! *Suum cuique*: Jedem das Seine! Auf unseren Fall angewandt heißt das: der großen Masse der Bevölkerung nach des Tages Last und Arbeit eine friedvolle Heimstätte, eine eigene Scholle der heimatlichen Erde, ein Fleck, wo sie in Zusammenhang mit der Natur, in Gesund-

heit und Fröhlichkeit und unbeschwert von ungeheuren Mietlasten ihr Dasein in Frieden und Freude führen kann. *Suum cuique:* Jedem das Seine! Das heißt: auch den landwirtschaftlichen Urbesitzern ein angemessenes, wenn auch mäßiges Stück des Gewinnes, aber in allgemeiner und gerechter Verteilung. *Suum cuique:* Jedem das Seine! Das heißt: dem Staate und den Gemeinden als den berechtigten Vertretern der Gesamtheit ein wesentlicher Anteil an der zu erwartenden Wertsteigerung und dadurch eine erhebliche Erleichterung ihrer Finanzlasten. *Suum cuique:* Jedem das Seine! Das heißt aber auch für die unberechtigte Spekulation, für die vielen, die da ernten wollen, wo sie nicht gesät haben, und deren Gewinn beruht auf dem Schmerz, auf dem Elend und den Entbehrungen eines ganzen Volkes und vieler kommender Geschlechter: Hände weg! *Suum cuique:* Jedem das Seine! Das heißt für uns alle die Freude und die Ehre, mitzuwirken in gesegneter Arbeit an einem großen Werke, das ragen soll über die Jahrhunderte!

Schluß.

Seit dem vorstehenden Vortrage ist die Welt natürlich nicht stehen geblieben. Vielmehr sind bereits einige Dinge geschehen, die ein Fortschreiten in der gewünschten Richtung bedeuten. Zunächst wurde in direktem Anschlusse an den vorstehenden Vortrag von der Versammlung des Architektenvereins zu Berlin am 10. Februar beschlossen, den Vorstand des Vereins zu beauftragen, daß er bei dem gemeinsamen „Ausschusse Groß-Berlin“ der Architektenvereine anrege, daß dieser die Frage prüfe, ob nicht jetzt schon an die Staatsregierung der Antrag zu richten sei, zu prüfen, was im Wege der Gesetzgebung und Verwaltung staatlicherseits zu tun sei, um die Durchführung einer vom volkswirtschaftlichen und sozialen Standpunkte erwünschten Bebauungsart von Groß-Berlin zu erleichtern und sicherzustellen.

Sodann aber wurde am 13. Februar l. J. auf Anregung des Verfassers dieser Broschüre von einem kleineren Kreise der „Anfiedlungsverein Groß-Berlin“ gegründet. Er hat nach § 1 seiner Satzungen „den Zweck, auf eine durchgreifende Verbesserung der Anfiedlungs- und Wohnungsverhältnisse in Berlin und Umgegend hinzuwirken“ und beabsichtigt insbesondere, sich um die Verwirklichung des in dem vorstehenden Vortrage

entfalteten Reformprogrammes zu bemühen. Für diesen Zweck ist natürlich an eine lebhafteste öffentliche Propaganda gedacht, aber nicht nur an diese, sondern auch an direkte Eingaben, Anregungen usw. bei den Behörden, an die Ausarbeitung spezieller, praktischer Reformprojekte, an die Förderung und Indienststellung des Genossenschaftswesens für die Groß-Berliner Siedlungszwecke u. dgl. m., kurz an die Beschreitung aller Wege, allgemeiner wie spezieller, die zu dem gewünschten Ziele führen können. Alle Freunde der Sache werden dringend gebeten, dem Vereine, der natürlich, wenn er etwas leisten will, auf Gewinnung einer großen Mitgliederzahl angewiesen ist, beizutreten und sich zu diesem Zwecke bei dem Bureau für Sozialpolitik, Berlin W, Rollendorfstraße 29/30, anzumelden, das vorderhand als äußere Geschäftsstelle des Vereins fungiert. Der Mitgliedsbeitrag beträgt im Mindestsatz 3 M im Jahr, doch erbittet man von Bemittelteren, wenn möglich, etwas höhere Beiträge; auch einmalige Beiträge zur Förderung der Sache sind dringend wünschenswert. Ein größeres öffentliches Hervortreten des Vereins ist innerhalb absehbarer Zeit geplant.

Doch nicht mit der Bitte um Beitritt zu einem neuen Verein, so ernst gemeint sie auch ist, wollen wir hier schließen, sondern mit dem herzlichen Wunsche, daß es den vereinten Bemühungen beschieden sein möge, das große Ziel zu erreichen. Gelingt es auch nur einigermaßen, um das jetzige Berlin herum ein ganz anderes, viel schöneres, freieres, gesünderes und billigeres Neu-Berlin zu schaffen, so wird sich auch in den jetzt bereits bebauten Teilen Berlins und der Vororte mit der Zeit vieles zum Bessern wenden: in den Mietpreisen sowohl wie in der Gestaltung der einzelnen Stadtteile, Häuser und Wohnungen. Weit ist der Weg, aber köstlich der Lohn und auf alle Fälle feststehend die Pflicht. Arbeiten und nicht verzweifeln!

Schluß "Vorbereitung" 1908 S. 383.
 Kommunisten Programm 1908 S. 786.
 Sozial Programm S. 176. 1014
 Zentralprogramm f. Arbeiterbewegung S. 60. 279
 Programm des Sozialdemokratischen S. 298. 917
 Communisten Programm S. 958. 290.
 Sozialdemokratisches Programm S. 118. 243.

Karl

Mangelt, Gruppe Lorch in die Blöcherformen. (Biff
Kamin, Ausgabe 1910 0.250)



ENTSÄUERT
PAL 2021

Gedruckt bei Julius Eittenfeld, Hofbuchdrucker, Berlin W 8

AG N11<01659683701 GB



X.
3

[Yellow rectangular mark]

ENTSÄUERT
PAL 2021



Kat. 2021