

728.1  
+711.4  
I57  
1928  
pt. 2

*J. H. Kolen*



HOUSING AND HOME FINANCE AGENCY  
OFFICE OF THE ADMINISTRATOR  
LIBRARY

MAY 24 1968

**INTERNATIONAL HOUSING AND  
TOWN PLANNING CONGRESS  
PARIS 1928**

**CONGRÈS INTERNATIONAL  
DE L'HABITATION ET DE  
L'AMÉNAGEMENT DES VILLES  
PARIS 1928**

**INTERNATIONALER WOHNUNGS-  
UND STÄDTEBAUKONGRESS  
PARIS 1928**

**PART II  
PROGRAMME  
AND  
GENERAL  
REPORTS**

**II<sup>e</sup> PARTIE  
PROGRAMME  
ET  
RAPPORTS  
GÉNÉRAUX**

**BAND II  
PROGRAMM  
UND  
GENERAL-  
BERICHTE**

INTERNATIONAL FEDERATION  
FOR HOUSING AND TOWN PLANNING

FÉDÉRATION INTERNATIONALE  
DE L'HABITATION ET DE L'AMÉNAGEMENT  
DES VILLES

INTERNATIONALER VERBAND FÜR  
WOHNUNGSWESEN UND STÄDTEBAU

Bureau : 25, Bedford Row, LONDON, W.C. I.



INTERNATIONAL HOUSING AND  
TOWN PLANNING CONGRESS

PARIS 1928

CONGRÈS INTERNATIONAL  
DE L'HABITATION ET DE  
L'AMÉNAGEMENT DES VILLES

PARIS 1928

INTERNATIONALER WOHNUNGS-  
UND STÄDTEBAUKONGRESS

PARIS 1928

PART II  
PROGRAMME  
AND  
GENERAL  
REPORTS

II<sup>e</sup> PARTIE  
PROGRAMME  
ET  
RAPPORTS  
GÉNÉRAUX

BAND II  
PROGRAMM  
UND  
GENERAL-  
BERICHTE

## 2 PROGRAMME

Monday July 2nd, 1928.

Place of Meeting.

**Amphitheatre.** 10 a. m. Official opening of the Congress by the President of the French Republic.  
Chairman : Senator *Paul Strauss*, Former French Minister of Health.

**Amphitheatre.** 2.15 p. m. First Housing Subject.  
Housing of the Very Poor.

(See General Report in this volume and the papers printed on pages 4-76 of Volume I.)

Chairman : *G. Montagu Harris*, Ministry of Health, London.  
General Reporter : *Henri Sellier*, President of the General Council of the Department of the Seine, Mayor of Suresnes.

**Salle du Conseil.** 4 p. m. Meeting of the Housing Section of the International Federation for Housing and Town Planning.  
This meeting is open only to permanent members of the Federation who wish to take part in the work of the Housing Section.

Tuesday July 3rd, 1928.

**Amphitheatre.** 10 a. m. First Housing Subject (Continued).  
Housing of the Very Poor.

Continuation of discussion. Chairman and General Reporter as above.

**Amphitheatre.** 2.15 p. m. Second Housing Subject.  
Rural Housing.

(See General Report in this volume and the papers printed on pages 208-297 of Volume I.)

Chairman : *Kai Hendriksen*, Department of Agriculture, Copenhagen.

General Reporter : *Maurice Dufourmantelle*, Doctor of Law, Professor at the College of Social Science (Paris), President of the French Society for Cheap Housing.

**Salle du Conseil.** 10 a. m. First Town Planning Subject.

Legal and Practical Difficulties in Carrying out Town and Regional Plans.

(See General Report in this volume and the papers printed on pages 300-350 of Volume I.)

Chairman : *Stadtbaurat Ernst May*, Frankfort on Main.

General Reporter : *George L. Pepler*, Past President of the Town Planning Institute, London.

**Salle du Conseil.** 2.15 p. m. First Town Planning Subject (Continued).

Legal and Practical Difficulties in Carrying out Town and Regional Plans.

Continuation of discussion. Chairman and General Reporter as above.

**Salle du Conseil.** 5 p. m. Annual Meeting of the International Federation for Housing and Town Planning.  
This meeting is open only to permanent members of the Federation.

**Wednesday July 4th, 1928.**

**Amphitheatre.** 10 a. m. Third Housing Subject.  
House Building Costs.  
(See General Report in this volume and the papers printed on pages 78-206 of Volume I).  
Chairman : *George B. Ford*, Past President of the American City Planning Institute.  
General Reporter : *Dr. R. Schmidt*, Director of The Ruhr Regional Planning Federation.

**Amphitheatre.** 2.15 p. m. Third Housing Subject.  
House Building Costs.  
Continuation of discussion. Chairman and General Reporter as above.

**Salle du Conseil.** 10 a. m. Second Town Planning Subject.  
Mass and Density of Buildings in Relation to Open Spaces and Traffic Facilities.  
(See General Report in this volume and the papers printed on pages 353-400 of Volume I).  
Chairman : *John Nolen*, Past President of the American City Planning Institute.  
General Reporter : *M. E. H. Tjaden*, Director of Building Police, Amsterdam.

**Salle du Conseil.** 2.15 p. m. Second Town Planning Subject.  
Mass and Density of Buildings in Relation to Open Spaces and Traffic Facilities.  
Continuation of discussion. Chairman and General Reporter as above.

**Salle du Conseil.** 4 p. m. Meeting of the Town Planning Section of the International Federation for Housing and Town Planning.  
This meeting is open only to permanent members of the Federation who wish to take part in the work of the Town Planning Section.

**Thursday, July 5th, 1928.**

**Amphitheatre.** 10 a. m. Full Session of the Congress.  
Reports on discussions that have taken place.  
Chairman : *Louis Bonnier*, formerly Inspector General of Architectural and Aesthetic Services and of the Extension of Paris, President of the French Section of the International Federation for Housing and Town Planning.

**Exhibition.** 3 p. m. Visit to the Exhibition at the Parc des Expositions Porte de Versailles.  
The Exhibition can be reached by Nord-Sud (Underground), Omnibus AG and Tramway route 89.

**Hotel-de-Ville.** 8.30 p. m. Reception at the Hotel-de-Ville.

## PROGRAMME

Lundi 2 Juillet 1928.

Lieu de réunion.

**Amphithéâtre.****10 h.** Ouverture officielle du Congrès par M. le Président de la République Française.Président : *Paul Strauss*, Sénateur, ancien Ministre de l'Hygiène, Paris.**Amphithéâtre.****14 h. 15.** Premier sujet concernant l'Habitation :  
L'Habitation des Très Pauvres.

(Voir le rapport général dans ce volume et les rapports pages 4 à 76 du volume I.)

Président : *G. Montagu Harris*, du Ministère de l'Hygiène, Londres.Rapporteur général : *Henri Sellier*, Président du Conseil général de la Seine, Maire de Suresnes.**Salle du Conseil.****16 h.** Réunion de la Section de l'Habitation de la Fédération Internationale de l'Habitation et de l'aménagement des Villes.

Cette réunion n'est ouverte qu'aux membres permanents de la Fédération qui désirent prendre part aux travaux de la Section de l'Habitation.

Mardi 3 Juillet 1928.

**Amphithéâtre.****10 h.** Premier sujet concernant l'Habitation :  
L'Habitation des Très Pauvres.

Suite de la discussion. Mêmes Président et Rapporteur général que ci-dessus.

**Amphithéâtre.****14 h. 15.** Second sujet concernant l'Habitation.  
L'Habitation Rurale.

(Voir le rapport général dans ce volume et les rapports pages 208 à 297 du volume I.)

Président : *Kai Hendriksen*, Ministère de l'Agriculture, Copenhague.Rapporteur général : *Maurice Dufourmantelle*, Docteur en Droit, Professeur au Collège des Sciences Sociales (Paris), Président de la Société française des Habitations à bon marché.**Salle du Conseil.****10 h.** Premier sujet concernant l'Aménagement des Villes.

Difficultés Légales et Pratiques dans l'Établissement d'un Plan de Ville et d'un Plan Régional.

(Voir le rapport général dans ce volume et les rapports imprimés, pages 300 à 350 du volume I.)

Président : *Stadtbaurat Ernst May*, Francfort-sur-le-Mein.Rapporteur général : *George L. Pepler*, ancien Président du « Town Planning Institute », Londres.**Salle du Conseil.****14 h. 15.** Premier sujet concernant l'Aménagement des Villes.

Difficultés Légales et Pratiques dans l'Établissement d'un Plan de Ville et d'un Plan Régional.

Suite de la discussion. Mêmes Président et Rapporteur général que ci-dessus.

**Salle du Conseil. 17 h.** Assemblée générale de la Fédération Internationale de l'Habitation et de l'Aménagement des Villes.  
Cette réunion n'est ouverte qu'aux membres permanents de la Fédération.

**Mercredi 4 Juillet 1928.**

**Amphithéâtre. 10 h.** Troisième sujet concernant l'Habitation :  
Le Prix de la Construction des Habitations.  
(Voir le rapport général dans ce volume et les rapports pages 78 à 206 du volume I).

Président : *George B. Ford*, ancien Président de l'« American City Planning Institute ».

Rapporteur général : *Dr R. Schmidt*, Directeur de la Fédération d'Aménagement Régional de la Ruhr.

**Amphithéâtre. 14 h. 15.** Troisième sujet concernant l'Habitation :

Le Prix de la Construction des Habitations.

Suite de la discussion. Mêmes Président et Rapporteur général que ci-dessus.

**Salle du Conseil. 10 h.** Second sujet concernant l'Aménagement des Villes :  
La Masse et la Densité des Constructions par rapport aux Espaces Libres et aux Facilités de Trafic.

(Voir le rapport général dans ce volume et les rapports pages 353 à 400 du volume I.)

Président : *John Nolen*, ancien Président de l'« American City Planning Institute ».

Rapporteur général : *M. E. H. Tjaden*, Directeur du Service Municipal des Bâtiments, Amsterdam.

**Salle du Conseil. 14 h. 15.** Second sujet concernant l'Aménagement des Villes :  
La Masse et la Densité des Constructions par rapport aux Espaces Libres et aux Facilités de Trafic.

Suite de la discussion. Mêmes Président et Rapporteur général que ci-dessus.

**Salle du Conseil. 16 h.** Réunion de la Section de l'Aménagement des Villes de la Fédération Internationale de l'Habitation et de l'Aménagement des Villes.

Cette réunion n'est ouverte qu'aux membres permanents de la Fédération qui désirent prendre part aux travaux de la Section de l'Aménagement des Villes.

**Jeudi 5 Juillet 1928.**

**Amphithéâtre. 10 h.** Séance plénière du Congrès.

Rapports sur les discussions qui ont eu lieu.

Président : *Louis Bonnier*, Inspecteur général honoraire des Services d'Architecture et d'Esthétique et de l'Extension de Paris, Président de la Section française de la Fédération Internationale de l'Habitation et de l'Aménagement des Villes.

**Exposition. 15 h.** Visite de l'Exposition au Parc des Expositions, Porte de Versailles.

On peut atteindre l'Exposition par le Nord-Sud (chemin de fer souterrain), l'omnibus AG et le tramway 89).

**Hôtel-de-Ville. 20 h. 30.** Réception à l'Hôtel-de-Ville.

## PROGRAMM

Montag, 2. Juli 1928.

Beratungsort.

- Amphithéâtre.** 10 Uhr. Offizielle Eröffnung des Kongresses durch den Präsidenten der französischen Republik.  
Vorsitzender : Senator *Paul Strauss*, ehem. französischer Minister für Volkswohlfahrt.
- Amphithéâtre.** 14.15 Uhr. Wohnungswesen. (Erstes Thema).  
Wohnungswesen der Aermsten.  
(Siehe Generalbericht in diesem Bande und Berichte auf S. 4-76 in Band I.)  
Vorsitzender : *G. Montagu Harris*, Volkswohlfahrtsministerium, London.  
Generalberichtersteller : *Henri Sellier*, Präsident des Generalrates des Seine-Departements, Maire von Suresnes.
- Salle du Conseil.** 16 Uhr. Sitzung der Wohnungsgruppe des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen und Städtebau.  
Diese Sitzung ist nur jenen ständigen Verbandsmitgliedern zugänglich, welche an der Arbeit der Wohnungsgruppe teilzunehmen wünschen.

Dienstag, 3. Juli 1928.

- Amphithéâtre.** 10 Uhr. Wohnungswesen (Erstes Thema, Forts.)  
Wohnungswesen der Aermsten.  
Fortsetzung der Diskussion. Vorsitzender und Generalberichtersteller wie oben.
- Amphithéâtre.** 14.15 Uhr. Wohnungswesen (Zweites Thema).  
Ländliches Wohnungswesen.  
(Siehe Generalbericht in diesem Bande und Berichte auf Seite 208-207 in Band I.)  
Vorsitzender : *Kai Hendriksen*, Ackerbauministerium, Kopenhagen.  
Generalberichtersteller : *Maurice Dufourmantelle*, Doktor der Rechte, Prof. an der Hochschule für Sozialwissenschaften (Paris), Präsident der französischen Gesellschaft für Billiges Wohnen.
- Salle du Conseil.** 10 Uhr. Städtebau (Erstes Thema).  
Gesetzliche und praktische Schwierigkeiten bei der Durchführung der Stadt- und Landesplanung.  
(Siehe Generalbericht in diesem Bande und Berichte auf S. 300-350 in Band I.)  
Vorsitzender : Stadtbaurat *Ernst May*, Frankfurt am Main.  
Generalberichtersteller : *George L. Pepler*, ehem. Präsident des Städtebau Institutes, London.
- Salle du Conseil.** 14.15 Uhr. Städtebau (Erstes Thema).  
Gesetzliche und praktische Schwierigkeiten bei der Durchführung der Stadt- und Landesplanung.  
Fortsetzung der Diskussion. Vorsitzender und Generalberichtersteller wie oben.

**Salle du Conseil.** 17 Uhr. Jahresversammlung des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen und Städtebau. Diese Sitzung ist nur ständigen Verbandsmitgliedern zugänglich.

**Mittwoch, 4. Juli 1928.**

**Amphithéâtre.** 10 Uhr. Wohnungswesen (Drittes Thema).  
Hausbaukosten.  
(Siehe Generalbericht in diesem Bande und Berichte auf S. 78-206 in Band I.)  
Vorsitzender : *George B. Ford*, ehem. Präsident des Amerikanischen Städtebau Institutes.  
Generalberichtersteller : Verbandsdirektor *Dr. R. Schmidt*, Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk.

**Amphithéâtre.** 14.15 Uhr. Wohnungswesen (Drittes Thema).  
Hausbaukosten.  
Fortsetzung der Diskussion. Vorsitzender und Generalberichtersteller wie oben.

**Salle du Conseil.** 10 Uhr. Städtebau. (Zweites Thema).  
Masse und Dichtigkeit der Bebauung im Verhältnis zu den Freiflächen und Verkehrswegen- und mitteln.  
(Siehe Generalbericht in diesem Bande und Berichte auf S. 353-400 in Band I.)  
Vorsitzender : *John Nolan*, Präsident des Amerikanischen Städtebau Institutes.  
Generalberichtersteller : *M. E. H. Tjaden*, Direktor der Baupolizei, Amsterdam.

**Salle du Conseil.** 14.15 Uhr. Städtebau. (Zweites Thema).  
Masse und Dichtigkeit der Bebauung im Verhältnis zu den Freiflächen und Verkehrswegen- und mitteln.  
Fortsetzung der Diskussion. Vorsitzender und Berichtersteller wie oben.

**Salle du Conseil.** 16 Uhr. Sitzung der Städtebaugruppe des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen und Städtebau.  
Diese Sitzung ist nur jenen ständigen Verbandsmitgliedern zugänglich, welche an der Arbeit der Städtebaugruppe teilzunehmen wünschen.

**Donnerstag, 5. Juli 1928.**

**Amphithéâtre.** 10 Uhr. Generalsitzung des Kongresses.  
Berichte über die stattgehabten Diskussionen.  
Vorsitzender : *Louis Bonnier*, ehem. General Inspektor des Amtes für architektonische Regelung und Stadterweiterung in Paris, Präsident der französischen Sektion des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen und Städtebau.

**Ausstellung.** 15 Uhr. Besuch der Ausstellung im Parc des Expositions Porte de Versailles.  
Um die Ausstellung zu erreichen, benütze man entweder den Nord-Süd (Untergrundbahn), die Autobuslinie AG oder die Tramwaylinie 89.

**Hôtel-de-Ville.** 20.30 Uhr. Empfang im Rathaus.



## VISITS AND TOURS

The service of hotels, visits and excursions is in the hands of the Quinzaine Sociale (Social Welfare For'tnight) of which Mr. *Henri Sellier*, is General Secretary.

Delegates can obtain their tickets and all necessary information from the bureau for Visits and Tours.

All payments must be completed by **4 p. m., on Monday July 2nd.**

The visits on July 6th, 7th and 8th will be made by three different parties on three different days, if necessary. For example Party No. 1 will make visit (a) on July 6th, (b) on July 7th and (c) on July 8th. Party No. 2 will make visit (b) on July 6th etc. Party No. 3 will make visit (c) on July 6th etc. Delegates will be allocated to these parties in the order that they book definitely, completing No. 1 first.

## EXCURSIONS ET VISITES

La Quinzaine Sociale (Secrétaire général, M. *Henri Sellier*) se charge de tout ce qui concerne hôtels, visites et excursions.

Les délégués sont priés de s'adresser au guichet des excursions pour billets et renseignements.

Tous les paiements doivent être effectués le **Lundi 2 Juillet, avant 4 heures.** l'après-midi.

Chaque excursion sera faite éventuellement aux différents jours par trois groupes différents. Par exemple le groupe N° 1 fera les excursions (a) le 6 Juillet, (b) le 7 Juillet et (c) le 8 Juillet, etc. Le groupe N° 2 fera les excursions (b) le 6 Juillet, etc. Le groupe N° 3 fera les excursions (c) le 6 Juillet, etc. Les congressistes seront inscrits dans les groupes dans l'ordre déterminé par l'arrivée de leur adhésion, les premiers seront inscrits dans le premier groupe jusqu'à ce que celui-ci soit complet.

## STUDIENFAHRTEN (VISITS AND TOURS)

Die Vereinbarungen mit Hotels, sowie die Veranstaltung von Studienfahrten und Ausflügen obliegt der Quinzaine Sociale (Volkswohlfahrtswochen), deren Generalsekretär Herr *Henri Sellier* ist.

Die Kartenausgabe und Erteilung aller Auskünfte an Teilnehmer erfolgt durch das Büro für Studienfahrten.

Alle Zahlungen müssen bis längstens **Montag, den 2. Juli 4 Uhr nachm.** geleistet sein.

Die Besichtigungen am 6, 7, und 8. Juli werden, falls erforderlich, an drei verschiedenen Tagen von drei verschiedenen Gruppen gemacht werden. Zum Beispiel: Gruppe 1 wird am 6. Juli (a), am 7. Juli (b) und am 8. Juli (c) besichtigen. Gruppe 2 wird am 6. Juli (b) besichtigen u. s. w. Gruppe 3 wird am 6. Juli (c) besichtigen u. s. w. Die Teilnehmer werden diesen Gruppen nach erfolgter endgültiger Anmeldung der Reihe nach zugeteilt. Gruppe 1 wird als erste vervollständigt.

## PROGRAMME

### **July 6, 7, 8:**

- (a) Visit to Enghien-les-Bains and to housing schemes.
- (b) Visit to St. Cloud, St. Germain and to housing schemes.
- (c) Visite to Versailles and to housing schemes.

### **July 9, 10, 11:**

- (d) Tour of the Chateaux of the Loire.

## General Regulations.

**Opening Meeting.** No discussions will be held at the General Assembly of the Congress on the morning of July 2nd when the official opening takes place.

**Congress Debates.** On Tuesday and Wednesday the town planning discussions and the housing discussions will take place at separate meetings concurrently. At these and the meeting on Monday afternoon the procedure will be regulated as follows :—

- (1) The Congress languages will be English, French and German.
- (2) Discussion of party political and sectarian questions will not be permitted.
- (3) The discussions will take place on the basis of the matter contained in the general reports printed in this volume and the papers printed in Volume I.
- (4) Delegates intending to take part in the discussions must hand a slip containing their name, town and country at the beginning of the proceedings at each session. They will be called upon in turn by the Chairman to speak. In beginning his speech each delegate must announce his name, town and country.
- (5) A speaker will be appointed by the Bureau to open the discussion. This speech will be summarised briefly by the translators.
- (6) Following speakers will be allowed 10 minutes each, subject to the Chairman's discretion to reduce the time allowed if necessitated by the number of delegates wishing to take part.
- (7) Translations of individual speeches, after the first speech, will not be made but a resumé of the trend of the debate will be given from time to time as occasion arises.
- (8) A minute before the time allowed a speaker has elapsed the Chairman will ring his bell once. When the time has elapsed he will ring it three times, and the speaker must then resume his seat.
- (9) Resolutions may not be submitted to the Congress unless first approved by the Executive Committee of the International Federation for Housing and Town Planning.

**Spécial Discussions.** Groups of delegates may apply for facilities for special discussions on particular subjects. All such applications to be addressed to the Bureau, through the Organising Secretary.

**Final Assembly.** A final assembly will be held on Thursday July 5th to receive a report on the discussions that have taken place and the main ideas that have emerged. While a fresh discussion of the subjects will not be permitted opportunities will be given for delegates to make suggestions as to future work on these subjects.

**Future Congresses.** Members of the Congress are invited to send in suggestions in writing to the Bureau regarding subjects for discussion at future congresses, either at the Congress or within three months of its close.

---

*All correspondence after the Congress should be addressed to :*

**THE INTERNATIONAL FEDERATION FOR HOUSING AND TOWN PLANNING**  
25, Bedford Row - London W. C. 1.

## Règlement Général

**Séance d'ouverture.** Il n'y aura aucune discussion à l'Assemblée générale du Congrès, le 2 juillet au matin, quand aura lieu l'ouverture officielle.

**Débats du Congrès.** Le Mardi et le Mercredi auront lieu les discussions sur l'aménagement des villes et sur l'habitation, à des séances séparées, simultanées. A ces séances et à la séance de lundi après-midi la procédure sera réglée comme suit :

1. Les langues employées au Congrès seront l'anglais, le français et l'allemand.
2. La discussion sur des sujets politiques ou sectaires ne sera pas autorisée.
3. Les discussions auront lieu sur la base des données contenues dans les rapports généraux publiés dans ce volume et des rapports publiés au Volume I.
4. Les délégués désirant prendre part aux discussions doivent remettre un morceau de papier indiquant leur nom, leur ville et leur pays au début de chaque séance. Le Président leur donnera la parole à leur tour. En commençant son discours chaque membre doit annoncer son nom, sa ville et son pays.
5. Un orateur sera désigné par le Bureau pour ouvrir la discussion. Ce discours sera résumé brièvement par les traducteurs.
6. Les orateurs suivants auront le droit de parler 10 minutes chacun, le Président ayant le droit de réduire le temps alloué si le nombre des délégués désirant prendre part à la discussion le rend nécessaire.
7. Les discours individuels, après le premier discours, ne seront pas traduits, mais un résumé de la tendance du débat sera fait de temps à autre, quand l'occasion s'en présentera.
8. Une minute avant que ne prenne fin le temps alloué à un orateur le Président agitera une fois sa sonnette. Quand le temps sera écoulé il agitera trois fois et l'orateur devra regagner son siège.
9. On ne doit pas soumettre de résolutions au Congrès sans qu'elles soient auparavant approuvées par le Comité exécutif de la Fédération Internationale de l'Habitation et de l'Aménagement des Villes.

**Discussions spéciales.** Des groupes de délégués peuvent demander qu'on leur facilite l'organisation de discussions spéciales sur des sujets particuliers. Toutes les demandes de ce genre sont à adresser au Bureau, par l'intermédiaire du Secrétaire organisateur.

**Assemblée finale.** Une Assemblée finale sera tenue le Jeudi 5 Juillet pour recevoir un rapport sur les discussions qui auront eu lieu et les principales idées qui s'en sont dégagées. Tandis qu'une nouvelle discussion des sujets ne sera pas autorisée, les délégués auront l'occasion de faire des suggestions relatives au travail futur sur ces sujets.

**Futurs Congrès.** Les membres du Congrès sont invités à proposer par écrit au Bureau des sujets de discussion pour les Congrès futurs, soit au Congrès, soit durant trois mois après sa clôture.

---

Toute correspondance après le Congrès doit être adressée à :

THE INTERNATIONAL FEDERATION FOR HOUSING AND TOWN PLANNING  
25, Bedford Row, London W. C. 1.

## Allgemeine Bestimmungen.

**Eröffnungssitzung.** Bei der offiziellen Eröffnung des Kongresses am 2. Juli werden in der Generalversammlung keine Beratungen abgehalten.

**Kongressthemen.** Dienstag und Mittwoch werden gleichzeitige Beratungen über Städtebau und Wohnungswesen in verschiedenen Sitzungen stattfinden. Bei diesen Sitzungen und der Montag Nachmittagsitzung sind folgende Vorschriften zu beobachten :

1. Die Kongresssprachen sind Englisch, Französisch und Deutsch.
2. Diskussionen über parteipolitische- und Religionsfragen werden nicht zugelassen.
3. Die Diskussionen erfolgen auf Grund der in diesem Bande enthaltenen Generalberichte und der in Band I veröffentlichten Vorberichte.
4. Teilnehmer, welche sich an der Diskussion zu beteiligen wünschen, müssen zu Beginn jeder Sitzung einen Bogen mit Angabe ihres Namens, ihrer Stadt und ihres Landes überreichen. Sie werden von dem Vorsitzenden der Reihe nach zum Sprechen aufgefordert. Vor Beginn seiner Rede muss jedes Mitglied seinen Namen, seine Stadt und sein Land nennen.
5. Die Diskussion wird durch einen vom Büro bestimmten Redner eröffnet, dessen Rede von den Uebersetzern in gekürzter Form wiedergegeben wird.
6. Jedem nachfolgenden Redner wird eine Redezeit von 10 Minuten eingeräumt, doch steht es dem Vorsitzenden frei, diese Zeit zu kürzen, falls dies durch die grosse Zahl der zum Wort gemeldeten Teilnehmer geboten erscheint.
7. Nach der Einleitungsrede werden keine Uebersetzungen einzelner Reden vorgenommen, doch wird von Zeit zu Zeit die allgemeine Richtung der Debatte kurz angegeben.
8. Eine Minute vor Ablauf der Redezeit eines Redners wird der Vorsitzende ein Glockenzeichen geben. Nach Ablauf der Redezeit gibt er dem Redner durch dreimaliges Läuten das Zeichen, seinen Sitz wieder einzunehmen.
9. Resolutionen können dem Kongress nicht unterbreitet werden, ohne von dem Arbeitsausschuss des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen und Städtebau gutgeheissen worden zu sein.

**Einzelberatungen.** Teilnehmergruppen können um Bewilligung für Einzelberatungen über besondere Themen ansuchen. Alle derartigen Gesuche sind an das Büro zuhanden des Organisationssekretärs zu richten.

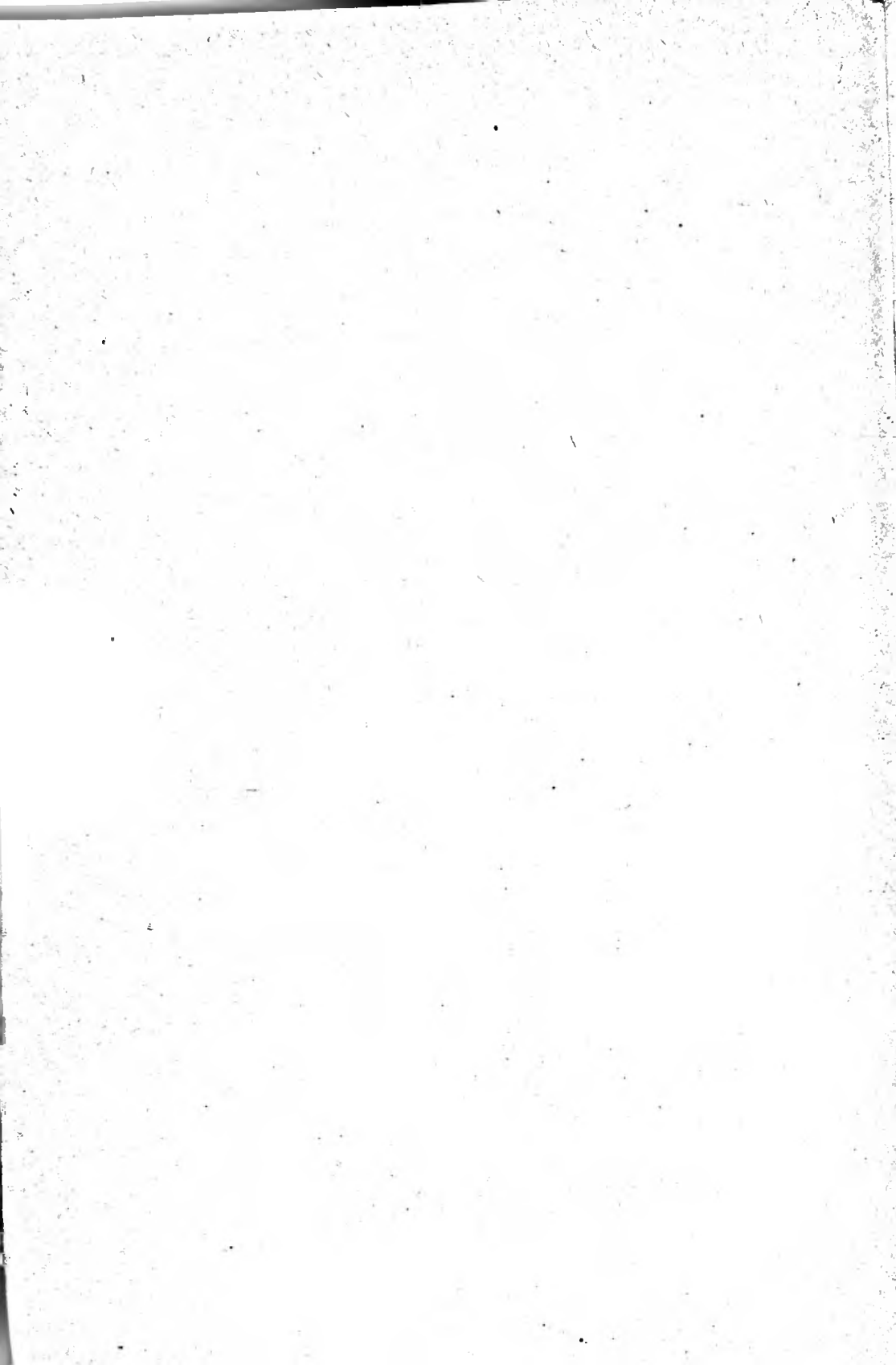
**Schlussversammlung.** Donnerstag, den 5. Juli, wird eine Schlussversammlung stattfinden, in welcher ein Bericht über die abgehaltenen Beratungen und die wichtigsten sich daraus ergebenden Anregungen erstattet werden wird. Obwohl neue Diskussionen über die Beratungsthemen nicht zugelassen sind, wird den Teilnehmern Gelegenheit geboten werden, über die künftige Arbeit auf den behandelten Gebieten Vorschläge zu machen.

**Künftige Kongresse.** Die Kongressteilnehmer werden eingeladen, entweder während des Kongresses oder innerhalb der darauf folgenden drei Monate dem Büro schriftliche Vorschläge für geeignete Beratungsthemen auf künftigen Kongressen einzusenden.

---

Nach dem Kongress sind all schriftlichen Mitteilungen zu richten an :

INTERNATIONAL FEDERATION FOR HOUSING AND TOWN PLANNING  
25, Bedford Row, London W. C. 1.



HOUSING OF THE VERY POOR

---

L'HABITATION DES TRÈS PAUVRES

---

WOHNUNGSWESEN DER ÄRMSTEN

## Housing of the Very Poor.

General Report by *Henri Sellier*,

President of the General Council of the Department of the Seine, Mayor of Suresnes,  
on the Papers Printed in Volume 1. pp 4-76.

The excellent set of papers presented on this subject show that in many countries there are grave problems arising from the housing conditions of the very poor. It seems to be agreed that the authorities must deal with this problem, in the interests not only of the persons badly housed but also of the communities. Mr. PERRY would, apparently, prefer that the authorities confine themselves to sanitary and building codes, zoning and the moral encouragement of better housing by private enterprise, leaving the rest to economic forces.

### 1. *Direct Assistance.*

Perhaps one of the first questions that might be discussed, therefore, is whether the central and local authorities should, by means of special subsidies, give direct assistance to the housing of the very poor, or whether they should confine themselves to sanitary and building laws, inspection and other similar activities. It will be noticed that a number of the writers suggest both methods and lay special emphasis on the need for strict enforcement of sanitary regulations. Presumably it has been taken for granted that the demolition of slums can only proceed as new houses or other accommodation becomes available.

A definition of the term very poor is difficult, as the term is a relative one and conditions are not the same in all countries; but it might be well to devote ourselves mainly to considering the housing of the poorer working-classes who, although normally engaged in some sort of work for a livelihood are yet unable to afford the rent of a dwelling that may be considered suitable to modern ideas of hygiene and well being. In doing this it may be better not to differentiate at this Congress between small and large families. Inability to live in a decent dwelling is bad whether the family be large or small, and such a differentiation would raise questions that could hardly be dealt with here. It is sufficient for us that both have to be dealt with; but let us note in passing that in some countries special subsidies are given to the housing of large families, e. g. France. We may also note that in Austria (City of Vienna) no special measures are taken to provide for housing the very poor as all rents are kept at such a low level. Whether in other countries this is the right course to take or not does not arise here, moreover this question was discussed at the Vienna Congress.

### 2. *Temporary or Permanent Measures.*

The next question is as to whether remedial measures should be regarded as purely temporary or should form part of a permanent programme. From the statements made by Mr. GOMX and other writers it would seem that

there is agreement on dealing with the question for many years yet to come although the methods may change as time goes on. Mr. KEPPLER definitely stands for permanent measures. It may be well to have a discussion both on the question of permanency and the various methods that could be used to abolish slums.

### 3. *Grants to Poor Families.*

A third question, and perhaps one of the most interesting is raised by a comparison between the Swiss and English papers on the one hand and the papers from Belgium, France, Italy, Spain and Holland on the other hand. In Switzerland, Dr. KRÖTI tells us, grants are given from public funds to the heads of poor families so that they may be able to pay the rent of a decent house. This is very much the same as the method proposed by Alderman MITCHELL and also advocated by some people in Holland. It is a method of dealing with general poverty, as general poverty, leaving the housing question as a separate problem. The other reporters mention opinions or legislation tending to favour special housing grants to subsidise building for the very poor. In discussing this we must be careful to keep to our own question and not discuss the general question of the relief of the poor.

### 4. *Type of Dwelling.*

Perhaps the most contentious question that has arisen is as to whether or not a specially cheap type of house should be provided for the very poor. Several of the writers, e. g. Mr. VALENCIA, Mr. GOSSIERES and Mr. van BILLOEN, Mr. RISLER and Mr. GORLA advocate building specially cheap houses, while Mr. KEPPLER cites three different policies advocated in Holland. In Austria the question does not arise and Mr. PAULSEN says that in Germany one is not able to make a distinction between those who are able to afford a house built by public funds and those who are not.

The principal question here is as to whether it is wiser (particularly in view of the long life of a dwelling and the rapidly increasing standards of comfort) to build houses to suit the means of the very poor classes or to build houses that shall not be below quite good standards of comfort, suitable for the vast majority of the working classes.

Alderman Mitchell's opinion on this is very clearly stated: he is entirely opposed to decreasing the standards of quality and comfort to bring the dwellings within the means of the very poor. It may be that the difference between these two policies is expressed to some extent by the difference between the meanings attached to the terms "Houses for the Working Classes" (a very broad term), and "Habitations à bon marché". We have Mr. GORLA on the one hand who says quite truly that because the standard of housing has improved so much the very poor have been unable to afford the rents, while on the other hand Alderman MITCHELL says in effect, and equally truly, that the business of housing reformers is to ensure that good standards shall be maintained and improved. Although there may not be much difference of opinion between these two reporters it may be well for the purposes of



discussion to assume that there is, remembering all the time that we are probably all agreed that no dwelling anywhere should be below a certain minimum. It is perhaps a question of standards.

### 5. *Segregation of The Very Poor.*

The next question, whether it is right or expedient to segregate the very poor and if so what are the best means of doing so, is closely allied with the previous question. It is a fact, of course, that the operation of economic forces tends to segregate large masses of the working classes from the better-off, a fact that has been deplored by many and against which many efforts have been made. In the garden cities there is no such segregation. What we are concerned with now is the complete segregation of the very poor, in so far as housing accommodation is concerned. Mr. KLOTI says that it is against the whole spirit of the people of Switzerland. Alderman MITCHELL says that the tenements built by philanthropy have failed in their purpose and quotes police opinion that crime would decrease, if the tenants were mixed with the general population in cottages. On the other hand there is the experience of Italy and in some cities in Holland, cited by Mr. GORLA and Mr. KEPPLER. We must remember in discussing this question that both the last mentioned writers refer to certain special classes of the very poor and that there are different grades. Nevertheless the main problem remains. It may also be open to question whether it is the duty of a housing authority to deal with the undesirables.

### 6. *Tenement or Cottage.*

Allied with the two last questions is the problem of whether the very poor should be housed in tenements or cottages. In Belgium and England cottages seem to be favoured for the most part, in Italy and Spain tenements appear to be desired, while in France and Switzerland both types are used. Some of the testimonies on this question have already been referred to but we would add that Mr. KEPPLER is of the opinion that the very poor should never be housed in large tenements buildings (maisons-casernes).

### 7. *Finance.*

The question of financing building is also important. Tax exemptions are advocated by some writers, while others are in favour of special subsidies for clearing away slums. Others advocate both. This question is also related to that of subsidising house building or subsidising poor families already referred to above but it may be that for the clearing away of the old houses some form of special subsidy may be necessary.

**8. *Educating the Public and Tenants.***

Finally it may be well to discuss two more points to which mos of the writers have referred, namely educating the general public in housing matters and inculcating in the less well behaved tenants a pride in their home and a desire to preserve its amenities. These are very important points and it would be an advantage if the Congress could have opinions on them from many delegates.

---

## L'Habitation des Très Pauvres.

Rapport Général par *Henri Sellier*.

Maire de Suresnes, Président du Conseil Général du Département de la Seine,  
d'après les Rapports publiés dans le Volume 1, pages 4 à 76.

L'excellente série de rapports présentés au sujet de la présente question montre que dans beaucoup de pays s'élèvent de graves problèmes provenant des conditions d'habitation des « très pauvres ». L'accord semble établi que les autorités publiques doivent traiter cette question, non seulement dans l'intérêt des personnes mal logées, mais aussi dans celui de la communauté. M. Pomy préférerait apparemment, que les autorités se limitent aux règlements sanitaires et de la bâtisse, et qu'elles donnent un encouragement moral pour la construction d'habitations plus confortables par des entreprises privées, laissant le reste aux forces économiques.

### *1 Assistance Directe.*

Une des premières questions à discuter nous semble devoir être : « les autorités centrales et locales doivent-elles, par des subventions spéciales, donner une assistance directe aux habitations des « très pauvres », ou doivent-elles se limiter aux règlements sanitaires et de bâtisse, inspection ou autres activités similaires ». Nous noterons qu'un nombre d'auteurs suggère les deux méthodes, et souligne spécialement la nécessité de la stricte exécution des règles sanitaires. Il a été reconnu que la démolition des taudis ne pourrait être commencée que lorsque les nouvelles maisons ou autres constructions pourraient être habitées.

La définition du terme « très pauvre » est difficile, ce terme étant relatif. et les conditions n'étant pas les mêmes dans tous les pays, mais il serait bon de considérer particulièrement les habitations des classes ouvrières les plus pauvres, qui quoique normalement engagées dans un travail quel qu'il soit pour se subvenir, sont cependant incapables d'assumer le loyer d'un logement convenable tant au point de vue de l'hygiène qu'à celui du bien-être. Pour cela, il serait préférable de ne pas faire de différence aujourd'hui, entre les petites et les grandes familles. Il serait défectueux qu'une famille, selon qu'elle est grande ou petite, ne puisse habiter un logement convenable, et une telle différence ferait naître des questions qu'il serait difficile de traiter ici. Il suffit de dire que les deux points de vue doivent être pris en considération, mais notons en passant que dans certains pays, des subventions spéciales ont été accordées pour loger des grandes familles, par exemple, en France. Notons aussi qu'en Autriche (à Vienne) aucune mesure n'a été prise pour procurer des logements aux très pauvres, les loyers étant restés à un taux très bas. La question ici n'est pas de savoir s'il est juste ou non de prendre de telles mesures dans d'autres pays, cette dernière ayant été discutée au Congrès de Vienne.

## 2 Mesures Temporaires ou Permanentes.

La question suivante est de savoir si les remèdes doivent être considérés comme des mesures temporaires ou bien doivent faire partie d'un programme permanent. D'après M. GORLA et d'autres auteurs, il semble que l'on soit d'accord pour reconnaître que le problème doit être envisagé pour une assez longue période, quoique les méthodes puissent changer avec le temps. M. KEPPLER se range définitivement en faveur des mesures permanentes. Il serait utile qu'une discussion soit engagée, tant sur la question de la permanence des mesures d'intervention, que sur les nombreuses méthodes pouvant être employées pour faire disparaître les taudis.

## 3 Assistance aux Familles Pauvres.

La troisième question, peut-être une des plus intéressantes, provient de la comparaison entre les rapports suisses et anglais d'une part, et les rapports belges, français, italiens, espagnols et hollandais, d'autre part. En Suisse M. KLORI nous dit que, des subventions provenant de fonds publics, sont accordées aux chefs des familles pauvres, afin qu'ils aient la possibilité de payer le loyer d'une maison convenable. Le système proposé par Alderman MITCHELL et défendu aussi par des personnalités hollandaises est très ressemblant. Il consiste à traiter la pauvreté générale comme telle, et de traiter séparément la question de l'habitation. Les autres rapporteurs émettent des avis tendant à favoriser l'octroi de subventions spéciales à la construction de l'habitation des très pauvres. En discutant cette question, nous devons prendre garde de nous en tenir à notre propre sujet, et avoir soin de ne pas discuter la question générale du secours aux pauvres.

## 4 Type d'Habitation.

La question la plus contestée est celle-ci : « Doit-on oui ou non procurer aux très pauvres, un type spécial de maison à bon marché? » Certains rapporteurs, par exemple M. VALENCIA, M. GOSSEKES et M. VAN BILLOEN, M. RISLER et M. GORLA plaident pour une construction spéciale d'habitation à bon marché, tandis que M. KEPPLER cite trois systèmes différents préconisés aux Pays-Bas. En Autriche, la question ne se pose pas, et M. PAULSEN dit qu'en Allemagne il n'est pas possible d'établir une différence entre ceux qui sont capables de payer le loyer de maisons construites au moyen de fonds publics et ceux qui ne le sont pas.

La principale question est celle de savoir, en tenant compte de la durabilité d'une construction et de l'intensité des revendications relatives au confort, s'il est plus sage de construire des habitations correspondant aux moyens dont disposent les classes pauvres que de construire des habitations qui réuniraient les conditions d'hygiène et de confort destinées à la grande majorité des classes laborieuses.

L'opinion à ce sujet de l'Alderman MITCHELL est très clairement énoncée : il s'oppose entièrement à une diminution de la qualité et du confort, en vue

## Das Wohnungswesen der Armsten.

Generalbericht von Henri Sellier,  
Präsident des Generalrates des Seine-Departments, Maire von Suresnes.  
über die Berichte in Band I. Seite 4 bis 76.

Die Reihe ausgezeichnete Berichte, die über diesen Gegenstand erstattet würden, zeigt, dass sich in vielen Ländern aus den Wohnverhältnissen der Ärmsten ernste Probleme ergeben. Es scheint deshalb, dass sich die Behörden mit diesem Problem befassen müssen u. zw. nicht nur im Interesse der in schlechten Wohnungen hausenden Bevölkerung, sondern auch im Interesse der Gemeinden. Mr. Purdy würde es scheinbar vorziehen, dass sich die Behörden auf sanitäre und baupolizeiliche Vorschriften beschränken, darüber hinaus aber die privaten Unternehmer durch ihre moralische Unterstützung zu besseren Wohnbauten veranlassen und das Uebrige dann dem freien Spiel der Wirtschaftskräfte überlassen.

### *1. Direkte Unterstützung.*

Es sollte daher eine der ersten Fragen sein, ob die Zentral- oder Lokalbehörden durch besondere Subventionen die Unterbringung der Ärmsten direkt fördern, oder sich nur auf Sanitäts- und Baugesetze, Ueberwachung und ähnliche Tätigkeiten beschränken sollten. Es ist daran festzuhalten, dass eine Anzahl der Autoren beide Methoden in Vorschlag bringt und ausdrücklich die unbedingte Notwendigkeit der genauen Durchführung der sanitären Massnahmen unterstreicht. Es ist übereinstimmend anerkannt, dass mit der Demolierung der verwahrlosten Wohnviertel erst dann begonnen werden könne, wenn die neuen Häuser und andere Bauten beziehbar sind.

Die Erklärung der Bezeichnung "die Ärmsten" ist schwierig, weil diese Bezeichnung relativ ist und die Verhältnisse nicht in allen Ländern gleich sind. Es wäre jedoch gut, das Hauptaugenmerk auf die Unterbringung der ärmsten Arbeiterklassen zu richten, die zwar einer regelmässigen Beschäftigung nachgehen, welche ihren Lebensunterhalt deckt, aber trotzdem nicht imstande sind, die Miete für eine den Anforderungen der Hygiene und des Wohlbefindens entsprechende Wohnung aufzubringen. Deswegen wäre es auf diesem Kongresse angezeigt, zwischen den grossen und kleinen Familien keinen Unterschied zu machen. Ob es sich nun um kleine oder grosse Familien handelt, es ist jedenfalls ein Fehler, diese nicht in ausständigen Wohnungen unterzubringen, und einen Unterschied zwischen diesen beiden Gruppen zu machen, würde Fragen aufrollen, die hier nicht behandelt werden können. Es genügt aber, darauf zu verweisen, dass beide Standpunkte der Berücksichtigung bedürfen, nebenbei sei jedoch bemerkt, dass in einzelnen Ländern, z. B. Frankreich, besondere Subventionen für die Unterbringung grosser Familien bewilligt worden sind. Zu erwähnen wäre auch, dass in Osterreich (Stadt Wien) keine besonderen Massnahmen zur Unterbringung der Ärmsten getroffen werden mussten, weil die Mieten auf einem sehr

niedrigen Stand gehalten sind. Es handelt sich hier nicht darum, zu entscheiden, ob diese Massnahmen auch in anderen Ländern am Platze wären, zumal diese Frage auf dem Wiener Kongress zur Diskussion gelangt ist.

### **2. Zeitweise oder dauernde Massnahmen.**

Die nächste Frage ist, ob die Hilfsmassnahmen rein vorübergehender Natur sein oder dauernd einen Bestandteil des Programms bilden sollten. Herr Gorla und andere Autoren scheinen darin einer Ansicht zu sein, dass das Problem noch lange Zeit hindurch von der Tagesordnung nicht verschwinden wird, wenn auch die angewendeten Methoden mit der Zeit wechseln können. Herr Keppler setzt sich unbedingt für dauernde Massnahmen ein. Es wäre wünschenswert, sowohl die Frage des dauernden Bestandes als auch die Methoden zur Beseitigung verwahrloster Wohnviertel zu beraten.

### **3. Familienbeihilfen.**

Die dritte, vielleicht eine der interessantesten Fragen wird aufgerollt durch Vergleiche zwischen den Schweizer und englischen Berichten einerseits und den belgischer französischer, italienischer, spanischer und holländischer Berichten andererseits. In der Schweiz werden, wie Herr Klöti berichtet, Subventionen aus öffentlichen Mitteln an das Oberhaupt armer Familien gewährt, um ihnen die Möglichkeit der Bezahlung der Miete für ein entsprechendes Haus zu bieten. Dies deckt sich auch mit den von Alderman Mitchell und von einigen holländischen Fachleuten vorgeschlagenen Methoden, welche darin bestehen, die allgemeine Armut als solche zu behandeln, die Wohnungsfrage hingegen als ein Sonderproblem zu betrachten. Die anderen Berichtersteller vertreten die Meinung, dass gesetzliche Massnahmen für besondere Geldbeihilfen zu den Baukosten für die Wohnungen der Ärmsten geschaffen werden sollten. Bei Beratung dieser Frage ist darauf zu achten, an unserem Gegenstande festzuhalten und nicht die allgemeine Frage der Unterstützung der Armen zur Diskussion zu bringen.

### **4. Haustypen.**

Vielleicht die strittigste Frage ist, ob für die Ärmsten eine besondere Type von Volkswohnungen geschaffen werden sollte oder nicht. Einzelne Berichtersteller, z. B. Herr Valencia, Herr Gosseries und Herr van Billoen, Herr Bisler und Herr Gorla befürworten die Errichtung besonders billiger Volkswohnbauten, während Herr Keppler drei verschiedene, in Holland angewendete Systeme beschreibt. In Österreich kommt die Frage gar nicht in Betracht, in Deutschland ist man nach den Berichten des Herrn Paulsen nicht in der Lage, einen Unterschied zwischen jenen, die die Miete in mit Hilfe öffentlicher Mittel gebauten Häusern erschwingen können und jenen, die es nicht imstande sind, zu machen.

Die wichtigste Frage auf diesem Gebiete geht nun dahin, ob es in Anbe-

tracht der langen Lebensdauer einer Wohnung und des rasch wachsenden Komforts zweckmässiger ist, Häuser zu bauen, die den Mitteln der armen Klassen angepasst sind oder solche, die ein Mittelmass an Komfort bieten und den Bedürfnissen der überwiegenden Mehrheit der arbeitenden Klassen entsprechen.

Alderman Mitchell bringt seine Meinung über diesen Gegenstand sehr klar zum Ausdruck. Er spricht sich entschieden gegen jede Herabsetzung der Qualität und des Komforts, nur um die Wohnungen den Mitteln der Armen anzupassen, aus. Möglicherweise ist der Unterschied zwischen diesen beiden Richtungen auf die Differenz zwischen der Bedeutung der Bezeichnungen "Wohnungen für die arbeitenden Klassen" (ein sehr weiter Begriff) und "Volkswohnungen" zurückzuführen. Einerseits erklärt Herr Gorla mit vollem Recht, dass das Wohnungswesen einen so hohen Stand erreicht hat, dass die Armen nicht mehr in der Lage sind, die Mieten zu erschwingen, während andererseits Alderman Mitchell mit nicht geringerer Berechtigung den Standpunkt vertritt, dass es Aufgabe der Wohnungsreformer sei, nicht nur den jetzigen Standard aufrechtzuerhalten, sondern diesen noch zu verbessern. Obwohl vielleicht zwischen den Meinungen der beiden Berichterstatter kein grundlegender Unterschied besteht, wäre es im Interesse der Beratung doch von Vorteil, einen solchen anzunehmen, da darüber voraussichtlich keine Meinungsverschiedenheit besteht, dass überall die erbauten Wohnungen gewissen Minimalerfordernissen entsprechen sollen; diese untere Grenze wäre allerdings erst näher zu bestimmen.

### 5. Absonderung der Ärmsten.

Die nächste Frage, ob es angezeigt und nützlich ist, die Ärmsten abzusondern und wenn dies geschieht, welche Wege die besten sind, steht im engsten Zusammenhange mit den früheren Erörterungen. Es ist eine Tatsache dass die Arbeiterklasse durch die Wirtschaftsverhältnisse von den begüterten Klassen getrennt wird, eine Tatsache, die von vielen beklagt wurde und gegen die anzukämpfen versucht worden ist. In den Gartenstädten besteht keine solche Absonderung. Was uns hier beschäftigt, ist die vollständige Absonderung der Ärmsten, soweit es sich um *Wohnbau* handelt. Herr Klöti erklärt, dass diese Absonderung der ganzen Einstellung des Schweizervolkes widerspricht. Alderman Mitchell meint, dass die auf philanthropischer Basis errichteten Mehrfamilienhäuser ihr Ziel verfehlt haben und führt die Feststellung der Polizei an, dass die "Verbrechen abnehmen würden, wenn die Bewohner dieser Häuser mit der übrigen Bevölkerung gemischt in Einfamilienhäusern untergebracht würden." Dagegen sind auch die Erfahrungen in Italien und einzelnen holländischen Städten, wie sie die Herren Gorla und Keppler schildern, zu beachten. Es darf jedoch hiebei nicht ausser Acht gelassen werden, dass diese beiden Autoren auf gewisse besondere Klassen der Ärmsten, die wieder nach verschiedenen Graden abgestuft sind, hinweisen. Nichtsdestoweniger bleibt das Hauptproblem bestehen.

Man muss sich auch schliesslich die Frage vorlegen, ob es Aufgabe der Wohnbaubehörden ist, sich mit den unerwünschten Elementen zu befassen.

### **6. Einfamilienhaus oder Mietkaserne?**

In Verbindung mit diesen beiden letzten Fragen ergibt sich das Problem, ob die Ärmsten in Mietkasernen oder in Einfamilienhäusern untergebracht werden sollen. In Belgien und England scheint man vorwiegend das Einfamilienhaus zu begünstigen, in Italien und Spanien werden die Mietkasernen vorgezogen, während in Frankreich und der Schweiz beide Typen angewendet werden. Auf einzelne Feststellungen nach dieser Richtung hin wurde bereits hingewiesen, doch möchten wir hinzufügen, dass Herr Keppler der Meinung ist, dass die Ärmsten niemals in Mietkasernen zusammengedrängt werden sollten.

### **7. Die Finanzierung.**

Wichtig ist auch die Finanzfrage. Von einzelnen Autoren wird die Steuerfreiheit befürwortet, während andere besondere Subventionen in Vorschlag bringen, um die verwahrlosten Wohnviertel zu beseitigen. Andere treten für beide Massnahmen ein. Damit in Zusammenhang steht die Frage der Baukostenbeihilfen oder der Zuwendungen an die armen Familien, die bereits früher erwähnt wurden, wobei die Frage offen bleibt, ob nicht besondere Zuwendungen für Beseitigung der alten Häuser notwendig sein könnten.

### **8. Aufklärung der Öffentlichkeit und der Mieter.**

Schliesslich wäre es von Nutzen zwei weitere Punkte zu erörtern, auf welche die meisten Autoren hingewiesen haben, nämlich : 1. die Aufklärung des grossen Publikums über Wohnungsfragen; 2. Einwirkung auf die Bewohner, ihre Häuser und Heime in gutem Zustande zu erhalten. Das sind sehr wichtige Punkte und es wäre gewiss von grösstem Interesse, die Meinung möglichst vieler Teilnehmer über diesen Gegenstand zu hören.



RURAL HOUSING

---

L'HABITATION RURALE

---

LÄNDLICHES WOHNUNGSWESEN

## Rural Housing

General Report by *Maurice Dufourmantelle*,  
Doctor of Law, Professor at the College of Social Science (Paris),  
President of the French Society for Cheap Housing,  
on the Papers Printed in Volume 1 pp. 208-297

The question of rural housing, long neglected, is attracting universal attention. All the reporters insist on the necessity of having a rural housing policy, necessary not only from a humanitarian point of view but also for the future of the race and for the national economy of each country. The amelioration of rural housing is imperative if depopulation of the country districts is to be prevented.

There is first the subjective view, i. e. taking into consideration the social or family conditions of the various categories of workers. The problem is not the same for independent workers and wage-earners, for married and single workers, for permanent and seasonal workers or for farm-workers or cattle-men and shepherds. Most reporters have taken this into account.

At an international congress it is impossible to devote much attention to details. Let us therefore divide the workers into three main groups: permanent farm-workers (whether independent or labourers, married or single), seasonal workers and cattle-men and shepherds.

In the first case it is a real housing question: a cottage or other comfortable dwelling with outbuildings and a small garden. In the other two cases it is mainly a question of sleeping accommodation.

The question with regard to married workers is whether it is better that they should rent or own their house. From a social point of view it is very much better to adopt the second solution on account of the greater independence and stability which results. It has been said that a house forms a kind of old age pension but on the other hand it is sometimes a very heavy monetary burden and an obstacle to possible changes.

There is no single reply to the question. The solution depends on the customs and the social and economic conditions of each region and on the peculiar situation of each family.

The same is true of the question of "Werkwohnungen" raised by Mr. Krüger. We realise that his criticisms are not without foundation and that the "tied cottage" may give rise to abuses but Mr. de Viel-Castel (France) quotes instances to the contrary, which do honour to the social sense of the employers.

Another question raised is whether it is necessary to build scattered houses near each farm or whether it is better to build groups of houses for several farms. This second solution seems to be the present English tendency (Mr. Elgood's report). This question has been raised with regard to the case of large estates in southern Italy.

From the worker's point of view the group system has great advantages:

saving of time and fatigue in getting to work, better social life and greater facilities of all kinds.

Viewed objectively, i. e. from the planning and building point of view, the rural housing question entails no long discussions. No one denies the necessity of an agreeable and hygienic dwelling (W. C., water supply in the house, electric light, a good aspect and as far away as possible from the stables etc.). There should be at least four rooms where there is a family (kitchen-living room, a bedroom for the parents, one for the sons and one for the daughters) and where ever possible there should be a small kitchen garden, a tool shed, a wood-shed and a small cattle shed.

In the case of cattle-men and shepherds it is agreed to-day that the custom of sleeping in stables must be abandoned and that they must have an adjoining room that gets air from the outside and communicates with the stable either by a door or a window.

In the case of seasonal workers it is agreed that there should be separate dormitories for the two sexes and adequate provision for washing, etc.

Once the necessary reforms are agreed upon they must be put into practice and this gives rise to the two following questions. 1. Will these reforms be realised by the evolution of ideas or should public authorities intervene to ensure their application? 2. Is it possible for private enterprise to realise these reforms or is financial aid from public authorities necessary?

Let us examine the first question.

Undoubtedly private enterprise and groups of rural employers and employees can do much for the propagation of reformist ideas, but it is to be feared that self-interest and force of habit render the intervention of public authorities necessary.

The elementary form of this assistance is in supplementing voluntary action by public services (professors of agriculture in France, Colonisation Committees in Finland) who give useful help and advice. But this is not enough and public authorities must intervene when housing hygiene and morality are at stake. All the reporters are agreed as to the necessity of this intervention but they are not agreed as to how far it should go. One must never omit to take into account the mentality and habits of the different rural populations. In France there is a tendency in favour of moderation in interference and limiting oneself to general rules and principles. Mr. Zanelli also demands that building regulations shall be simple and easily applied. Germany on the contrary tends towards more regulations and in the various states of the Reich building regulations and police ordinances regulate the planning and upkeep of dwellings and outhouses for the lodging of families, as well as unmarried, seasonal and foreign workers. We note finally that Mr. Newman demands for his country the destruction of rural slums. The question of inspecting rural housing is closely allied with this. Stadtrat Anton Weber asks that "the inspection of dwellings form part of a systematic plan of hygiene and social welfare".

We now come to the second question; is it possible for private enterprise to realise these reforms or is public financial aid necessary?

We generally find that the expenditure entailed by the construction of new houses or the improvement of old ones is beyond the financial capacity of the interested parties and that they seek more remunerative employment for their capital, hence the necessity for public assistance (state or commune). This financial aid usually takes the form of bounties or long-term loans at a low rate of interest to public or private building organisations.

The intervention of the local and other administrative authorities, should be exercised with much restraint as it can give rise to abuses. It may well take the form of supplying the materials of construction and giving communal guarantee to the loans; but we do not think they should be responsible for the actual building (nor should the state) and they should not intervene in the granting of state loans.

These are the essential points raised in the papers.

The essential thing in studying this question is to distinguish clearly between the housing problem properly so called, which concerns small-holders and permanent workers (married or single), from the problem of sleeping accommodation, which concerns cattle-men and seasonal workers. The discussion can then develop round the following five questions :

1. What is the best form of tenure : to own or to rent a house or to live in a " tied cottage"?
  2. Should rural houses be scattered or form small hamlets?
  3. From a technical point of view what are the essential conditions that must be fulfilled in rural housing?
  4. The activities of private enterprise and public authorities in rural housing reform; should they be of an educational nature or depend on regulations? Inspection.
  5. The financing of programmes for improving rural housing conditions. Public assistance.
-

## L'HABITATION RURALE

Rapport général par M. Maurice Dufourmantelle, Docteur en Droit :

Professeur au Collège libre des Sciences sociales (Paris) :

Président de la Société Française des Habitations à bon marché.

D'après les rapports publiés dans le volume 1, pages 208-297.

La question de l'habitation rurale, longtemps négligée, retient aujourd'hui partout l'attention de l'opinion publique. Tous les rapporteurs ont insisté sur la nécessité d'une politique du logement rural. Celle-ci s'impose non seulement au point de vue humanitaire, mais aussi au point de vue de la race et de l'économie nationale de chaque pays. Nous ajouterons qu'une telle politique est la contre-partie indispensable des efforts faits en faveur de l'habitation ouvrière urbaine, si l'on ne veut pas que celle-ci fasse office, par son développement même, de pompe aspirante des populations rurales vers les villes dont elle aggraverait le surpeuplement et la prolétarisation. En face du logement urbain qui attire, il faut améliorer ou créer le logement rural capable de retenir à la terre.

Le problème peut être envisagé à plusieurs points de vue.

D'abord subjectivement, c'est-à-dire en égard à la situation sociale ou de famille des diverses catégories d'intéressés. Il ne se pose pas, en effet, dans les mêmes termes, selon qu'il s'agit d'agriculteurs indépendants ou d'ouvriers salariés, de travailleurs mariés ou de célibataires, d'ouvriers de culture ou de préposés aux soins des étables, d'ouvriers permanents ou de saisonniers. La plupart des rapporteurs ont tenu compte de cette variété d'aspects du problème.

Un congrès international ne peut aspirer qu'à poser des directives générales acceptables et adaptables par chaque pays à sa situation propre. Or, un tel résultat nous paraît pouvoir être atteint, si l'on répartit les intéressés en trois groupes essentiels : d'une part, les travailleurs permanents (cultivateurs indépendants, ouvriers de culture mariés ou célibataires) ; d'autre part, les ouvriers et, enfin, les ouvriers préposés à la garde et aux soins des animaux.

Pour les premiers, c'est la question de l'habitation intégrale proprement dite qui se pose : maison familiale ou logement avec le confort, les dépendances et le jardinet que demande une installation de durée. Pour les deux autres groupes, c'est avant tout la question du couchage qui est en cause, tout en se présentant différemment pour l'un et pour l'autre.

On s'est demandé, à propos de la maison d'habitation pour ouvriers mariés, s'il était préférable de la leur donner en location ou de les en rendre propriétaires. Cette seconde solution est assurément la plus recommandable au point de vue social, car elle assure davantage l'indépendance et la stabilité du foyer ; on a dit, non sans raison, de la maison familiale, qu'elle constitue une retraite en nature pour la vieillesse. Mais, d'autre part, elle peut être la source de charges pécuniaires lourdes pour le ménage ouvrier et devenir par fois un obstacle à des changements possibles de situation.

Aussi pensons-nous que la question ne comporte pas de réponse absolue. La solution dépendra des mœurs, des conditions économiques et sociales de chaque région et aussi des convenances particulières de chaque famille.

Nous en dirons autant de la question des « *Werkwohnungen* » soulevée par M. Krüger, tout en reconnaissant qu'en thèse générale les critiques qu'il relève contre ce système ne manquent pas de fondement et que l'incorporation du logement dans les conditions du salaire peut donner lieu à des abus. M. de Vielcastel (France) cite, toutefois, des exemples dignes d'être retenus de maisons d'habitation mises à la disposition de leur personnel par des propriétaires dans des conditions qui font honneur à leur sens social.

Une autre question se pose encore, indépendamment du régime juridique de l'habitation, plus spécialement dans les régions de grandes exploitations. Faut-il construire les maisons pour ouvriers ruraux dans des situations isolées, à proximité de chaque ferme? ou bien est-il préférable de les édifier en groupes pouvant desservir plusieurs exploitations? Cette seconde conception semble être celle de la tendance anglaise actuelle (rapport de M. Frank M. Elgood). La question a été également soulevée pour la région des *latifundia* de l'Italie méridionale.

Au point de vue des travailleurs, la création de ces groupes ruraux présente évidemment des avantages appréciables : économie de temps et de fatigue pour se rendre au travail, possibilité d'une vie sociale plus large, création facilitée de services généraux pour la satisfaction des besoins matériels et moraux.

Envisagée objectivement, c'est-à-dire au point de vue technique de la construction et de l'aménagement, la question de l'habitation rurale ne peut donner lieu à de longues discussions.

Tout le monde est, en effet, d'accord pour reconnaître la nécessité de rendre le logement à la fois hygiénique et agréable (installation de W.-C., adduction d'eau, éclairage électrique), de l'orienter de façon rationnelle, de le séparer des étables, d'en éloigner suffisamment les tas de fumier et les fosses à purin, d'aménager au moins quatre pièces dans les maisons pour ménages (cuisine-salle commune pouvant servir au besoin pour les travaux domestiques de la saison d'hiver, une chambre pour les parents, une chambre pour les garçons, une chambre pour les filles), d'y annexer autant que possible un jardinet pour la culture des légumes, une resserre à outils, un bûcher et une cabane pour l'élevage du petit bétail.

En ce qui concerne les ouvriers préposés à la garde et à la surveillance des animaux, il semble admis aujourd'hui que le couchage dans l'étable même doit être abandonné et être remplacé par l'usage d'une chambre contiguë prenant air sur le dehors et communiquant avec l'étable par une porte et une fenêtre vitrée pour la surveillance.

On est pareillement d'accord pour recommander en faveur des ouvriers saisonniers des dortoirs distincts pour hommes et pour femmes avec des facilités suffisantes pour les soins de toilette et de propreté.

Les principes réformistes, une fois posés, il s'agit de les mettre en pratique. De nouvelles questions surgissent alors qui, sous leurs aspects divers, se ramènent toutes aux deux suivantes : d'une part, faut-il attendre de la seule évolution des idées, la réalisation des réformes préconisées? ou bien les

pouvoirs publics doivent-ils intervenir de façon impérative pour en assurer l'application ? et, d'autre part, l'initiative privée est-elle en mesure d'atteindre par ses seuls moyens les résultats désirés ? ou bien les pouvoirs publics doivent-ils y aider par leur intervention financière ?

Examinons d'abord la première question.

Sans doute l'initiative privée et l'action des groupements agricoles d'employeurs ou d'employés peuvent beaucoup pour la propagation des idées de réforme de l'habitation rurale. Leur rôle, en ce sens, n'est pas à négliger ; mais il est à craindre, cependant, que cette possibilité d'action ne soit souvent entravée par la force de l'esprit de routine ou par des préoccupations intéressées. Pour remédier à son insuffisance, on demande alors aux pouvoirs publics d'intervenir.

La forme élémentaire de cette intervention consistera à compléter l'action propagandiste et éducative libre en instituant des services officiels (professeurs d'agriculture en France, bureau de colonisation en Finlande, par exemple) chargés de ce soin et auprès desquels les intéressés peuvent trouver les conseils et les directives utiles.

Mais on ne s'en tient pas là, et l'on estime que la loi et les pouvoirs publics ont, en notre matière, un droit et un devoir d'intervention impérative pour ce qui touche à l'hygiène et à la moralité de l'habitation, du logement et du couchage. Tous les rapporteurs sont d'accord pour reconnaître la légitimité d'une certaine réglementation concernant la construction de maisons rurales nouvelles et l'amélioration des habitations existantes. Ils ne diffèrent entre eux que sur le degré d'ampleur à donner à cette réglementation.

En cette matière, comme en beaucoup d'autres, si l'on veut faire aboutir les réformes, il faut tenir compte de l'état d'esprit des populations et adapter la réglementation à leurs dispositions. De là, les différences de conceptions que nous révèlent les rapports, selon les pays. En France, la tendance est en faveur d'une réglementation modérée s'en tenant à des prescriptions générales et à des directives de principe. Le rapporteur italien, M. ZANELLI, demande également « des règlements d'édilité simples et faciles à appliquer ». L'Allemagne, au contraire, suit en cette matière une politique plus serrée et dans les divers états du Reich des règlements d'administration publique ou des ordonnances de police ont été pris concernant la construction, l'aménagement et l'entretien des logements et de leurs dépendances, le logement des familles, celui des célibataires, des ouvriers saisonniers et des immigrants étrangers. Notons, enfin, que le rapporteur américain, M. NEWMAN, réclame pour son pays une loi d'État pour lutter contre les « taudis ruraux ».

A la question de la réglementation se lie celle de l'inspection des habitations rurales. Signalons simplement à ce sujet l'intéressante suggestion du rapporteur autrichien, M. Anton WEBER, qui demande que « l'inspection du logement fasse partie d'un plan méthodique d'hygiène et de prévoyance sociale ».

Nous voici amenés à l'examen de la dernière des questions essentielles que soulève le problème de l'habitation rurale : l'initiative privée est-elle en mesure d'atteindre par ses seuls moyens les résultats désirés ? ou bien les pouvoirs publics doivent-ils y aider par leur intervention financière ?

Laissant de côté les questions de doctrines, il faut se placer en face des réalités. Or, celles-ci nous montrent qu'en thèse générale les dépenses qu'exigent la construction d'habitations neuves ou l'amélioration des habitations existantes dépassent la capacité financière des intéressés et qu'au surplus, ces dépenses n'étant généralement pas rémunératrices, on préfère s'en abstenir et appliquer ses capitaux à des emplois plus productifs. De là, l'intervention des pouvoirs publics (État ou communes), pour remédier à l'insuffisance ou à l'inertie des capitaux privés. Ceux-ci consistent, en général, en des dotations ou des avances consenties par l'État à des organismes publics ou privés constitués sous des conditions déterminées, en vue, soit de construire eux-mêmes les habitations, soit de consentir sous leur surveillance et leur responsabilité aux particuliers ou à des Sociétés de construction les prêts à long terme et à faible intérêt qui leur sont nécessaires.

Quant aux interventions des communes ou d'autres entités administratives, nous estimons qu'il faut être très réservé sur ce point, car elles peuvent donner lieu à des abus. Elles peuvent assurément se traduire utilement par des apports de terrains pour les constructions et même — en s'entourant de précautions — par l'octroi de la garantie communale donnée aux prêts consentis. Mais nous ne sommes pas partisan de la construction directe, ni de l'exploitation par les municipalités (pas plus que par l'État d'ailleurs), ni de leur intervention dans les attributions des prêts d'État.

Tels sont les points de vue essentiels qui nous ont paru se dégager des rapports.

En résumé, l'examen du problème demande, pour être étudié avec clarté, que l'on distingue avant tout, nettement, la question de l'habitation proprement dite, concernant les petits propriétaires et les ouvriers permanents mariés ou célibataires, de celle du couchage qui intéresse plus spécialement les préposés à la surveillance des étables ou écuries et les ouvriers saisonniers.

Cela fait, les discussions nous semblent pouvoir se développer autour des cinq questions principales suivantes :

(1) Quel caractère juridique l'occupation de la maison d'habitation doit-elle présenter de préférence : propriété ? location ? logement attaché à l'emploi ?

(2) Laquelle est la plus recommandable de la conception des habitations rurales isolées ou de celle de leur groupement en petits hameaux ?

(3) Au point de vue technique, quelles conditions essentielles doivent remplir les habitations et logements ?

(4) Action de l'initiative privée et des pouvoirs publics en vue de la réforme de l'habitation rurale. Éducation dans la liberté ? ou réglementation ? Inspection.

(5) Moyens financiers de réalisation des programmes de construction ou de réforme. Intervention des pouvoirs publics.



## Landliches Wohnungswesen.

Generalbericht von *Maurice Dufourmantelle*, Doktor der Rechte,  
Professor an der Hochschule für Sozialwissenschaften (Paris),  
Präsident der französischen Gesellschaft für billiges Wohnen  
über die Berichte auf S. 208-207 in Band I.

Die lange vernachlässigte Frage des ländlichen Wohnungswesens beginnt allgemeine Aufmerksamkeit zu erregen. Alle Berichterstatter betonen die Notwendigkeit einer grundsätzlichen Regelung des ländlichen Wohnungswesens, eine Notwendigkeit, die sich nicht nur aus rein menschlichen Gründen ergibt, sondern im Interesse der Zukunft der Rasse und der Wirtschaftspolitik jedes Landes liegt. Die Verbesserung des ländlichen Wohnungswesens ist ein zwingendes Erfordernis, soll die Entvölkerung der ländlichen Bezirke verhindert werden.

In erster Linie ist die Frage vom individuellen Standpunkte aus zu behandeln, d. h. es müssen die sozialen und häuslichen Verhältnisse der verschiedenen Kategorien von Arbeitern berücksichtigt werden. Das Problem ist nicht das gleiche für Kleinbauern oder Lohnarbeiter, für verheiratete oder unverheiratete, für festangestellte- oder Saisonarbeiter, für Landarbeiter oder Viehhirten. Diesem Umstande haben die meisten Berichterstatter Rechnung getragen.

Bei einem internationalen Kongress ist es unmöglich, genauer auf Einzelheiten einzugehen. Teilen wir daher die Arbeiter in drei Hauptgruppen: Ständige Landarbeiter (Kleinbauern oder Lohnarbeiter, verheiratet oder unverheiratet), Saisonarbeiter und Viehhirten.

Im ersten Falle handelt es sich um eine reine Wohnungsfrage, d. h. um Bereitstellung eines Einfamilienhauses oder einer anderen bequemen Wohnung mit Nebengebäuden und einem kleinen Garten. In beiden anderen Fällen hingegen handelt es sich in der Hauptsache um eine Frage der Schlafgelegenheit.

Bei verheirateten Arbeitern ist die Frage zu erörtern, ob es besser für sie sei ein Miethaus zu bewohnen oder ein eigenes Haus zu besitzen. Vom sozialen Standpunkte aus ist wegen der damit verbundenen grösseren Unabhängigkeit und Sesshaftigkeit der Arbeiter die zweite Lösung vorzuziehen. Es ist auch gesagt worden, dass ein Haus eine Art Altersrente darstellt, andererseits jedoch manchmal eine schwere finanzielle Belastung bildet und etwaige Ortsveränderungen erschwert.

Auf diese Frage gibt es keine einheitliche Antwort. Ihre Lösung hängt vom Landesbrauch, von den sozialen und wirtschaftlichen Verhältnissen in den einzelnen Gebieten und auch von den speziellen Verhältnissen in den einzelnen Familien ab.

Dasselbe bezieht sich auch auf die von Herrn Krüger aufgerollte Frage der « Werkwohnungen ». Wir geben zu, dass seine Kritik nicht unberechtigt ist und dass Werkwohnungen zu Misständen führen können, doch gibt andererseits Herr de Vielcastel (Frankreich) Beispiele an, die das Gegenteil bezeugen und dem sozialen Gewissen der Arbeitsgeber alle Ehre machen.

Eine weitere Frage ist, ob es notwendig sei, in der Nähe jeder Farm verstreute Häuser zu bauen oder ob es besser wäre, Häusergruppen für mehrere Farmen zu errichten. Die zweite Lösung scheint, nach Herrn Elgood's Bericht, in England gegenwärtig die gebräuchlichere zu sein. Es ist dies ein Thema, das hauptsächlich wegen der Grossgrundbesitze in Süditalien zur Besprechung gelangte.

Für den Arbeiter hat das Gruppensystem grosse Vorteile: Zeit- und Energieersparnis vor Arbeitsantritt, erhöhte Geselligkeit und alle möglichen Arten anderer Erleichterungen.

Objektiv, d. h. vom Planungs- und bautechnischen Standpunkte aus betrachtet, erfordert das Problem des ländlichen Wohnungswesens keine lange Diskussion. Niemand bestreitet die Notwendigkeit einer angenehmen gesunden Wohnung (W. C. und Wasserleitung in Hause, elektrisches Licht, getälliges Aussehen und möglichst grosse Entfernung von den Ställen, etc.). Das Haus sollte für den Bedarf einer Familie mindestens 4 Räume enthalten (Wohnküche, ein Schlafzimmer für die Eltern und je eines für Söhne und Töchter). Wenn irgendwie möglich sollte auch ein kleiner Küchengarten, ein Geräteschuppen, ein Holzschuppen, und ein kleiner Viehschuppen zum Hause gehören.

Man ist allgemein zu Ueberzeugung gelangt, dass der Brauch, Viehhirten in Ställen schlafen zu lassen, aufgegeben werden muss; sie müssen ein an den Stall angrenzendes Zimmer erhalten, das von aussen her Luftzutritt hat und mit dem Stall entweder durch eine Türe oder ein Fenster in Verbindung steht.

Man hält es für das Beste, Saisonarbeiter in für Männer und Frauen gesonderten Schlafräumen mit entsprechenden Waschgelegenheiten unterzubringen.

Ist man einmal über die notwendigen Reformen einig geworden, so gilt es, sie in die Tat umzusetzen und sich mit folgenden Fragen zu befassen:

1. Werden sich diese Reformen durch Verbreitung der neuen Ideen unter der Bevölkerung durchsetzen lassen oder sollten die Behörden eingreifen, um ihre Verwirklichung zu sichern?

2. Ist es der Privatinitiative möglich, diese Reformen durchzuführen oder wird die finanzielle Unterstützung der Behörden sich als notwendig erweisen?

Untersuchen wir die erste Frage.

Zweifellos kann die Privatinitiative und auch eine Reihe von ländlichen Arbeitsgebern und Arbeitnehmern viel zur Verbreitung von Reformideen beitragen, doch ist zu befürchten, dass Eigennutz und die Macht der Gewohnheit das Eingreifen der Behörden notwendig machen werden.

Die einfachste Form der Unterstützung besteht darin, dass die Privattätigkeit von amtlichen Stellen abgelöst wird (Landwirtschaftlicher Unterricht, Kolonisationskomitees in Finnland), die Hilfe und nützlichen Rat gewähren. Dies allein genügt jedoch nicht und die Behörden werden in Fällen einschreiten müssen, wo Wohnungshygiene und Moral auf dem Spiele stehen. Alle Berichterstatter sind über die Notwendigkeit dieses Eingreifens einer Meinung, sind aber nicht einig darüber, wie weit die Rechte der Behörden gehen soll-

ten. Man darf niemals die Mentalität und die Gewohnheiten der Landbevölkerung ausseracht lassen. In Frankreich ist man geneigt, das Eingreifen nur in geringem Masse auszuüben und sich auf allgemeine Vorschriften und Grundsätze zu beschränken. Auch Herr Zanelli verlangt, dass Bauvorschriften einfach und leicht durchführbar seien. Im Gegensatz dazu bevorzugt man in Deutschland eine grössere Zahl von Verordnungen. In den einzelnen Staaten des Reichs wird die Planung und Instandhaltung von Häusern und Nebengebäuden für die Unterbringung von Familien sowohl, als auch von unverheirateten Saisonarbeitern und ausländischen Arbeitern durch Bauvorschriften und polizeiliche Erlässe geregelt. Wir wollen schliesslich anführen, dass Herr Newman für sein Land die Beseitigung der verwahrlosten Wohnviertel auf dem flachen Lande fordert. In engem Zusammenhange damit steht die Frage der Ueberwachung des ländlichen Wohnungswesens. Stadtrat Anton Weber fordert, dass « die Wohnungsinspektion einen Teil der systematischen Wohlfahrtspflege bilden solle ».

Wir gelangen nun zur zweiten Frage : Ist es der Privatinitiative möglich, diese Reformen durchzuführen oder ist öffentliche finanzielle Unterstützung erforderlich?

In Allgemeinen finden wir, dass die mit der Errichtung neuer und der Adaptierung aller Häuser verbundenen Kosten die finanzielle Leistungsfähigkeit der Interessenten überschreiten und dass diese eine einträglichere Anlage für ihr Kapital suchen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit für öffentliche Unterstützung durch Staat oder Gemeinde. Gewöhnlich geschieht die Finanzierung in Form von Prämien oder langfristigen Darlehen zu niedrigem Zinsfuss an private oder öffentliche Bauvereinigungen.

Das Einschreiten der Ortsbehörden oder anderer Verwaltungsstellen sollte, da es leicht Anlass zu Missbrauch geben kann, mit grosser Zurückhaltung ausgeübt werden. Es könnte z. B. in der Weise geschehen, dass die Behörden die Baumaterialien liefern und die Bürgschaft für Darlehen übernehmen, doch sind wir der Meinung, dass weder sie noch der Staat für die Baufähigkeit selbst die Verantwortung tragen sollten. Auch sollten Ortsbehörden auf die Gewährung staatlicher Darlehen keinen Einfluss nehmen.

Dies sind die in den Berichten behandelten Hauptpunkte.

Beim Studium des Problems ist es wichtig zwischen dem Wohnungsproblem als solches, das Kleinbauern und festangestellte Arbeiter (sowohl verheiratete als unverheiratete) betrifft und dem Problem der Schlafgelegenheiten für Viehhirten und Saisonarbeiter genau zu unterscheiden. Die Diskussion kann sich dann mit folgenden Fragen befassen :

1. Welches ist die beste Form des Wohnens : das Eigenheim, das Miethaus oder das Werkhaus?
2. Sollten die Häuser auf dem flachen Lande verstreut liegen oder zu kleinen Dörfern vereinigt sein?
3. Welches sind, vom technischen Standpunkte aus, die wichtigsten Aufgaben des Wohnungswesens?

**4. Sollten die Privatunternehmer und Behörden bei der Reform des ländlichen Wohnungswesens nur durch Aufklärung der Bevölkerung wirken oder nach gesetzlichen Vorschriften vorgehen?**

**5. Die Finanzierung der Aktion zur Verbesserung des ländlichen Wohnungswesens. Öffentliche Unterstützung.**

---

HOUSE BUILDING COSTS

---

LE PRIX DE LA CONSTRUCTION  
DES HABITATIONS

---

HAUSBAUKOSTEN

## House Building Costs

General Report by *Dr. Robert Schmidt*,  
Director of the Ruhr Regional Planning Federation  
on the Papers Printed in Volume 1, pp. 78-206.

In the eighteen reports on house building costs it has been unanimously stated that the cessation of building during the war and the fluctuations in currencies (especially in Europe) gave rise to a general housing shortage that has been overtaken in very few countries.

This shortage could be combatted only by means of public assistance, private enterprise having ceased because it was unprofitable. The building market conditions and general depreciation in currency caused a considerable rise in the prices of building materials and wages. It is not possible to make a true comparison between figures given in the reports as some of the countries have not returned to gold parity. The reports from Finland and Holland show that private enterprise is functioning now and is able to meet the demand for houses.

The increase in building costs commenced immediately after the war and is still general. Some countries, however, report that the building index has fallen to half what it was at its highest level. The average building index for 1927 is between 163 and 175 (pre-war 100).

Costs reached their peak in 1920 in England (370), Denmark (350) and Holland (370) and in 1919 in Switzerland (276). In all these four countries it has now assumed the normal standard of from 163 to 175.

The increase in the building cost index which nearly everywhere exceeds the cost of living index has three main reasons :

- a) The tension in the building market;
- b) The increase in building material prices, especially in materials imported from other countries, in which there are exportation restrictions because of the housing shortage in the country of origin;
- c) The increase in the cost of living index, which thereby entails an increase in building wages.

### *1. Cost Figures.*

The countries with a building cost index of between 163 and 175 expect a small rise in the building figure. Nowhere is it believed that it will sink below 162.

In France the building cost index is 620 compared with a cost of living index of 525. There has been a decrease in Italy since 1926. With 200 Norway had the highest index in 1928 and seems likely to retain it in spite of the gold parity of the Norwegian Crown. Even in the United States, whose currency has suffered least, a considerable increase in building costs has taken place since 1921 (between 10 to 20 %).

## 2. Subsidies from Public Funds.

To revive building activities most countries had to subsidise from public funds. The city of Vienna spent 106,000,000 schillings for housing purposes in 1926 while the proceeds of the housing tax amounted to 34,000,000 schillings only. Belgium has adopted the policy of reducing rents by means of government grants. Financial assistance is also given by the State, the provinces and the local authorities. Denmark has granted 20 to 40 % of the building costs. This system has been replaced by second mortgages given by the State or local authority. England has granted subsidies to the large amount of £ 227,500,000 from public funds, in addition to loans. In France building is financed by funds allocated by the Banque de France, the Sous-Comptoir des Entrepreneurs, Public Offices and the local authorities. Germany levies a special tax on existing dwellings, 50 % of the proceeds of which are used for the erection of new houses. In Jugoslavia, where the State lends 50 % of the building costs from public funds, it has been equal to 15 % of the building costs.

In general, subsidies are not granted without restrictions. Czecho-Slovakia does not now subsidise cottage building. In England it is believed that subsidies cannot yet be dispensed with. According to statements from various countries land owners as well as building contractors and workmen have tended to receive benefit from building subsidies. It is the tenants, however, who have benefitted most. In Esthonia building subsidies have no noticeable influence on building costs.

## 3. Methods of Reducing Building Costs.

In addition to granting subsidies, other ways have been adopted to reduce building costs. The city of Vienna grants loans to contractors at below the bank rate and makes considerable savings in freight by organising the transport service of building materials. Belgium has had satisfactory experiences in centralising the purchase of building materials. M. Karel Bohac, the Czecho-Slovakian reporter, recommends choosing building sites in accordance with the best transport facilities; technical improvements might also lead to a decrease of from 10 % to 20 % of the building costs. In Denmark it has been found advisable to fix a maximum price for the purchase of building sites (not over 25 % above pre-war prices). Several countries, including France and Germany have realised savings by a better organisation of building which has resulted in the acceleration of work. Stadbaurat Ernst May, the German reporter, recommends technical improvements and the use of machinery although success may take some time to make itself felt. He advocates a sane land policy to avoid congestion of building also standardisation of floor plans. Holland like Finland, has successfully abolished subsidies; the use of concrete in place of bricks has brought about a decrease in building costs.

In Norway it has been helpful to supply home-builders with type-plans prepared by the state. Italy has adopted a system of exempting all new

buildings from taxes for 25 years and thus reduced building costs by 20 %. Vienna in fixing the rents does not take into account interest on the building capital. Rents, therefore, only cover the cost of administration and upkeep.

#### 4. Size of Building Schemes.

Local conditions play an important role in determining the size of a building scheme. The lowest figure is given by Jugoslavia (40 dwellings at one time), whereas Mr. *Bohac*, the Czecho-Slovakian reporter, gives the highest, 500 dwellings. The Belgian reporter, Senator *E. Vinck*, recommends building in series of at least 50 dwellings. The Finnish reporter, Mr. *Ole Gripenberg* states that 10.000 m<sup>3</sup> of floor space within the walls represents the limit.

#### 5. Building Organisation.

Several reporters suggest methods of organisation. The city of Vienna has appointed a Board to be responsible for the carrying out of building schemes and has obtained satisfactory results. The Vienna reporter, *Stadtbaudirektor Franz Musil*, as well as those of other countries, says that substitute materials should not be used, as only the best quality of materials can ensure efficiency. In Belgium a National Society has been established for advice on and control of house building with public funds.

In Germany better organisation of building work, the use of machinery and modern appliances and large scale production are regarded as means of reducing the cost of building. Construction with standardised building-parts should be furthered. The State Research Society for Building Efficiency has been founded with government assistance to deal with this questions.

#### 6. Labour Saving Methods.

Several reporters recommend standardisation, *Stadtbaurat Musil* (Vienna) advocates the adoption of a single type of floor plan within a uniform housing scheme and Mr. *Bohac* (Czecho-Slovakia) refers to the considerable saving in money and labour obtained by the simultaneous building of roads.

#### 7. Standardisation of Fittings.

The standardisation of building parts is generally welcomed but there still exists a difference of opinion as to how far standardisation should go. Nearly all the reporters recommend the standardisation of windows, stairs, doors and metal fittings. In Esthonia special local conditions make the success of standardisation doubtful.

*Stadtbaurat May* (Germany) is in favour of the standardisation of a type of kitchen, which should show a saving of 30 %. In Germany and



in Holland committees of experts are studying all questions relating to standardisation.

### ***8. Centralisation of Building Work.***

Most of the reporters advocate the centralisation of building work. In Vienna it seems to be more suitable to local conditions; the wholesale purchase of buildings is recommended to avoid dealing through the middleman. It need not be feared that the erection of masses of dwellings will decrease the aesthetic effect of housing schemes; it is the general opinion that an efficient architect will always find a satisfactory new solution even in using the same building materials and the same style.

The reporters' uniformity of opinion on nearly all the questions dealt with shows that housing everywhere is taking a certain course of development at the same time. It would be an interesting and useful task to give permanent attention to these matters.

## Le Prix de la Construction des Habitations.

Rapport général par le docteur *Robert Schmidt*,  
Directeur de la Fédération d'Aménagement Régional de la Ruhr,  
d'après les Rapports publiés dans le Volume I, pp. 78-206.

Dans les dix-huit rapports sur le prix de la construction des habitations, on a déclaré à l'unanimité que l'arrêt de la construction pendant la guerre et les fluctuations des changes (spécialement en Europe) ont donné naissance à une crise générale du logement qui n'a été surmontée que dans très peu de pays.

Cette crise ne peut être combattue qu'avec l'aide publique, l'entreprise privée ayant cessé parce qu'elle n'était plus profitable. Les conditions du marché de la construction et la dépréciation générale du change amenèrent une hausse considérable du prix des matériaux de construction et des salaires. Il n'est pas possible d'établir une comparaison réelle entre les chiffres donnés dans les rapports, quelques-uns des pays n'étant pas revenus à l'étalon-or. Les rapports de Finlande et de Hollande montrent que l'entreprise privée a repris et peut satisfaire la demande de maisons.

L'augmentation des prix de la construction a commencé aussitôt après la guerre et est toujours générale. Quelques pays, toutefois, indiquent que l'indice des prix de la construction s'est abaissé à la moitié du chiffre le plus élevé qui ait été atteint. L'indice moyen du coût de la construction pour 1927 est entre 163 et 175 (avant-guerre 100).

Les prix ont atteint leur point culminant en 1920 en Angleterre (370), au Danemark (350), en Hollande (370) et en 1919 en Suisse (276). Dans chacun de ces quatre pays ils sont maintenant revenus au niveau normal de 163 à 175.

L'augmentation de l'indice des prix de la construction qui presque partout surpasse celui du coût de la vie, a trois causes principales :

- (a) La tension du marché de la construction ;
- (b) L'augmentation des prix des matériaux de construction, particulièrement pour les matériaux importés d'autres pays, où il y a des restrictions à l'exportation en raison de la crise du logement dans le pays d'origine.
- (c) L'augmentation de l'indice du prix de la vie, qui entraîne une augmentation des salaires.

### *1. Prix de Revient.*

Les pays qui ont un indice du prix de la construction compris entre 163 et 175 s'attendent à une petite augmentation. Nulle part on ne croit que l'indice s'abaissera au-dessous de 162.

En France l'indice du prix de la construction est 620, l'indice du coût de la vie étant 525. Il y a eu une diminution en Italie depuis 1926. Avec 200, la Norvège avait l'indice le plus élevé en 1928 et il est probable qu'elle le conservera, bien que la couronne norvégienne soit à la parité de l'or. Même aux Etats-Unis, pays dont le change a le moins souffert, une augmentation consi-

dérable du prix de la construction s'est produite depuis 1921 (entre 10 et 20 %).

### **2. Subventions sur les Fonds Publics.**

Pour réveiller l'activité de la construction, la plupart des pays ont dû accorder des subventions sur les fonds publics. La ville de Vienne a dépensé 106.000.000 de schillings pour le logement en 1926 tandis que le rendement de l'impôt sur les loyers n'atteignit que 34.000.000 de schillings. La Belgique a adopté le système de réduction des loyers grâce à des dons du gouvernement. Une aide financière est aussi accordée par l'Etat, les provinces et les communes. Le Danemark a accordé 20 à 40 % du prix de la construction. Ce système a été remplacé par des prêts sur deuxième hypothèque consentis par l'Etat ou la commune. L'Angleterre a accordé sur les fonds publics des subventions atteignant la somme élevée de 227.500.000 livres sterling, outre des prêts. En France la construction est financée par des fonds accordés par la Banque de France, le Sous-Comptoir des Entrepreneurs, les Offices Publics et les municipalités. L'Allemagne lève une taxe spéciale sur les habitations existantes, et 50 % de son rendement sont consacrés à la construction de nouvelles maisons. En Yougo-Slavie, quand l'Etat prête 50 % des frais de construction sur les fonds publics, on réalise une économie de 15 % sur le coût de la construction.

En général les subsides ne sont pas accordés sans restrictions. La Tchéco-Slovaquie ne subventionne pas la construction de cottages. En Angleterre on croit que l'on ne peut pas encore se dispenser de subventions. Selon les indications données pour divers pays les propriétaires fonciers aussi bien que les entrepreneurs et les ouvriers ont une tendance à tirer un bénéfice des subsides à la construction. Ce sont les locataires, toutefois, qui en ont le plus profité. En Esthonie, les subventions à la construction n'ont aucune influence notable sur les prix de la construction.

### **3. Méthodes de Réduction des prix de la Construction.**

Outre l'octroi de subventions, d'autres moyens ont été adoptés pour réduire les prix de la construction. La Ville de Vienne accorde aux entrepreneurs des prêts au-dessous du taux normal d'intérêt et réalise des économies considérables en organisant un service de transport des matériaux de construction. La Belgique a fait des expériences satisfaisantes de centralisation des achats de matériaux de construction. M. Karel Bohac, rapporteur pour la Tchéco-Slovaquie, recommande de choisir les terrains à bâtir en rapport avec les facilités de transport : les progrès techniques pourraient ainsi conduire à une diminution de 10 à 20 % des frais de construction. Au Danemark, on a trouvé convenable de fixer un prix maximum pour l'achat des terrains à bâtir (pas plus de 25 % au-dessus des prix d'avant-guerre). Divers pays, notamment la France et l'Allemagne, ont réalisé des économies par une organisation de la construction qui a entraîné une accélération du travail. Le Stadt baurat Ernst May, rapporteur pour l'Allemagne, recommande les progrès techniques et l'emploi de machines, bien qu'il faille peut-être quelque

temps pour en ressentir l'effet bienfaisant. Il préconise aussi une saine politique foncière pour empêcher la concentration excessive des constructions, ainsi que la standardisation des plans de logements. La Hollande comme la Finlande ont supprimé avec succès les subventions: l'emploi de béton au lieu de briques a amené une diminution du prix de la construction.

En Norvège il a été utile de fournir aux constructeurs des plans-types préparés par l'Etat. L'Italie a adopté le système d'exempter d'impôt toutes les constructions nouvelles pendant 25 ans et ainsi de réduire de 20 % les frais de construction. Vienne, en fixant les loyers de ses maisons, ne fait pas entrer en ligne de compte l'intérêt du capital engagé dans la construction. Les loyers ne couvrent donc que les frais de gestion et d'entretien.

#### 4. Importance des Groupes d'Habitations.

Les conditions locales jouent un rôle important dans la détermination de l'importance d'un groupe d'habitations. Le chiffre le plus bas est fourni par la Yougo-Slavie (40 logements en même temps) tandis que M. *Bohac*, rapporteur pour la Tchéco-Slovaquie, donne le plus élevé, 500 habitations. Le rapporteur belge, le sénateur *E. Vinck*, recommande la construction en série de 50 logements au moins. Le rapporteur pour la Finlande, M. *Ole Gripenberg*, assure qu'un volume de 10.000 mètres cube représente la limite.

#### 5. Organisation de la Construction.

Divers rapporteurs suggèrent des méthodes d'organisation. La ville de Vienne a nommé un Bureau chargé de l'exécution des groupes d'habitations et a obtenu des résultats satisfaisants. Le rapporteur pour Vienne, le Stadtbaurat *Franz Musil*, aussi bien que ceux d'autres pays, dit qu'il ne faut pas employer de matériaux de remplacement, car c'est seulement la meilleure qualité de matériaux qui peut assurer un bon rendement. En Belgique, on a établi une Société nationale pour donner des avis et surveiller la construction de maisons avec les fonds publics.

En Allemagne, on regarde une meilleure organisation des travaux de construction, l'emploi de machines et de procédés modernes et la production sur une grande échelle comme des moyens de réduire le prix de la construction. On devrait favoriser la construction avec des éléments standardisés.

Une société nationale d'étude pour encourager la construction scientifique, (*Reichsforschungsgesellschaft*) a été fondée avec l'aide du gouvernement pour s'occuper de cette question.

#### 6. Méthodes économisant le Travail.

Divers rapporteurs recommandent la standardisation, le Stadtbaurat *Musil* (Vienne) préconise l'adoption d'un seul type de plan dans un même groupe d'habitations, et M. *Bohac* (Tchéco-Slovaquie) insiste sur l'économie considérable d'argent et de travail obtenue en construisant en même temps les routes.

### **7. Standardisation des Éléments.**

La standardisation des éléments de la construction est généralement bien accueillie, mais on diffère toujours d'avis sur le point que doit atteindre la standardisation. Presque tous les rapporteurs recommandent la standardisation des fenêtres, des escaliers, des portes et des éléments métalliques. En Esthonie, des conditions locales spéciales rendent douteux le succès de la standardisation.

Le Stadtbourat May (Allemagne) est en faveur de la standardisation d'un type de cuisine, qui permettrait de réaliser une économie de 50 %. En Allemagne et en Hollande, des comités d'experts étudient toutes les questions relatives à la standardisation.

### **8. Centralisation des Travaux de Construction.**

La plupart des rapporteurs préconisent la centralisation des travaux de construction. A Vienne, elle semble mieux convenir aux conditions locales; l'achat en gros des bâtiments est recommandé pour éviter de passer par un intermédiaire. Il n'y a pas à craindre que la construction de logements par grandes quantités diminue l'effet esthétique des groupes d'habitations: c'est l'opinion générale qu'un architecte capable trouvera toujours une nouvelle solution satisfaisante même en employant les mêmes matériaux de construction et le même style.

L'uniformité d'opinion des rapporteurs sur presque toutes les questions montre que partout l'habitation obéit aux mêmes tendances en même temps. Ce serait une tâche intéressante et utile que d'accorder une attention permanente à ces questions.

---

## Hausbaukosten.

Generalbericht von Verbandsdirektor Dr. Robert Schmidt, Siedlungsverband  
Ruhrkohlenbezirk über die Berichte auf S. 78-206 in Band I.

Zur Frage Hausbaukosten liegen 18 Berichte vor, aus welchen übereinstimmend zu entnehmen ist, dass infolge des Ausfalls der Neubauten während des Krieges und der Änderung der Verhältnisse namentlich in Europa eine allgemeine Wohnungsnot entstanden ist, die nur in wenigen Ländern bisher als überwunden angesehen werden kann.

Diese Wohnungsnot konnte nur unter Zuhilfenahme öffentlicher Geldmittel bekämpft werden, weil sich die freie Wirtschaft wegen der entstandenen Unrentabilität des Wohnungsbaus davon abwandte. Die sich hieraus ergebende Anspannung des Baumarktes in Verbindung mit den allgemeinen Währungsänderungen brachte sodann eine Erhöhung der Baukosten mit sich, zumal die Kosten für die Baustoffe sowohl wie für die Baulöhne teilweise beträchtlich in die Höhe gingen mit der verringerten Kaufkraft des Geldes. Eine absolute Vergleichbarkeit unter den von den Berichten gegebenen Zahlen ist nicht möglich, da einige Länder bisher ihre Währung noch nicht wieder auf Goldparität eingestellt haben.

Die Berichte aus Finland und Holland betonen, dass es dem heimischen Wohnungsmarkte bereits wieder möglich war, zur freien Bauwirtschaft zurückzukehren und dass das Unternehmertum in der Lage ist, die Nachfrage unter annehmbaren Bedingungen zu decken.

Das Ansteigen der Baukosten hat unmittelbar nach Beendigung des Krieges eingesetzt und dauert im allgemeinen an. Der Höhepunkt ist bereits überschritten. Einige Länder melden das Sinken des Bauindex auf die Hälfte des Höchststandes. Im allgemeinen bewegt sich der Bauindex für das Jahr 1927 zwischen 163 und 175 gegenüber den Baukosten für die Vorkriegszeit. Den höchsten Stand hat er in England mit 370 im Jahre 1920 erreicht. Ähnlich stand er in Dänemark mit 330 im Jahre 1920, in den Niederlanden mit 320 im Jahre 1920 und in der Schweiz mit 276 im Jahre 1919. In allen vier Ländern liegt er jetzt in der Normalhöhe zwischen 163 und 175.

Der Grund für die Erhöhung des Bauindex, der fast allgemein über den Lebenshaltungsindex steht, hat drei wesentliche Gründe.

- a) Die Anspannung des Baumarktes.
- b) Die Erhöhung der Baustoffpreise, insbesondere für solche Baustoffe, die vom Ausland eingeführt werden müssen und wegen der eigenen Wohnungsnot Ausfuhrbeschränkungen unterliegen.
- c) Die Steigerung des Lebenshaltungsindex, der den Lohnanteil des Baumarktes zwangsläufig hochtreibt.

### 1. Höhe der Kosten.

Die Länder, welche zwischen den Grenzen 162 und 175 des Bauindex angelangt sind, rechnen zum Teil noch mit einer geringen Steigerung des Index. Ein Fallen unter die Grenze 162 wird nirgends vermutet.

In Frankreich beträgt der Bauindex 620 gegenüber dem Lebenshaltungsindex 525. Ein Absinken wird seit 1926 in Italien festgestellt. Der höchste Index für 1928 bestand in Norwegen mit 200 und zwar scheint diese Zahl stetig zu bleiben, trotzdem die norwegische Krone auf Pari steht. Selbst in den Vereinigten Staaten von Amerika, deren Währung durch die Kriegseignisse am wenigsten in Mitleidenschaft gezogen worden ist, ist eine erhebliche Steigerung der Baukosten seit 1921 in Erscheinung getreten, die sich zwischen 10 und 20 v. H. bewegt.

### *2. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln.*

Die meisten Länder haben zur Befruchtung des Baumarktes Zuschüsse zu den Bauten aus öffentlichen Mitteln zur Verfügung stellen müssen, die zum Teil durch besondere Steuern und Abgaben gedeckt werden. Die Stadt Wien hat für den Wohnungsbau 106,000.000 Schilling im Jahre 1926 aufgewandt, während das Erträgnis der Wohnbausteuer nur 34,000.000 Schilling betrug. Belgien ist zu dem Verfahren der Zinsverbilligung aus Staatsmitteln übergegangen, ausserdem werden Bauzuschüsse des Staates, der Provinz und der Gemeinde zur Verfügung gestellt. In Dänemark wurden 20 bis 40 % der Baukosten gewährt. Seit 1923 werden vom Staat oder den Gemeinden Anleihen als zweite Hypotheken ausgegeben. England hat nebst Darlehen insgesamt den grossen Betrag von 227 1/2 Millionen aus öffentlichen Mitteln aufgewandt. In Frankreich beteiligt sich die Banque de France und das Sous-Comptoir des Entrepreneurs an der Finanzierung der Bauten, ausserdem werden Geldmittel von dem Departement und den Gemeinden unmittelbar zur Verfügung gestellt. Deutschland erhebt eine besondere Steuer von den Altwohnungen, deren Erträgnis zur Hälfte Neubauzwecken zufliesst. Jugoslawien gibt 30 v. H. der Baukosten als Zuschuss aus öffentlichen Mitteln und erzielt dadurch eine Senkung der Baukosten um 15 v. H.

Die Zuschüsse werden im allgemeinen nicht bedingungslos zur Verfügung gestellt. Unter anderem unterstützt die Tschechei keine Einzelhäuser. In England ist man der Auffassung, dass die Zuschüsse einstweilen noch unentbehrlich sind. Nach dortigen Feststellungen erzielen Grundbesitzer, Bauunternehmer und Arbeiter seit Bestehen des Systems der Bauzuschüsse mehr Gewinne. Der hauptsächlichste Nutzen jedoch kommt den Mietern zugute. In Estland sind keine wesentlichen Einwirkungen der Bauzuschüsse auf die Baukosten festgestellt worden.

### *3. Massnahmen zur Verbilligung der Baukosten.*

Neben der Gewährung von Zuschüssen sind verschiedene andere Massnahmen zur Verbilligung des Wohnungsbaues erprobt worden. So gibt die Stadt Wien den Unternehmern Vorschüsse, sodass die bei der Versteigerung des Geldmarktes üblichen hohen Zinsen für Bankgeld erspart werden. Ausserdem ermöglicht die organisierte Anfuhr der Baustoffe eine erhebliche Frachtersparnis. Belgien hat gute Erfahrungen mit der zentralen Beschaffung

von Baustoffen gemacht. Der tschechoslowakische Referent, Herr *Bohac*, empfiehlt, die Baugrundstücke nach den besten Transportverhältnissen zu orientieren. Auf diese Weise lassen sich erhebliche Anfuhrkosten ersparen. Ferner würde es möglich, durch technische Verbesserungen die Baukosten um 10 bis 20 H. zu senken.

In Dänemark hat sich die Massnahme bewährt, eine obere Grenze für den Kaufpreis der Baugrundstücke festzulegen. Sie dürfen nicht teurer als 24 a. H. über dem Vorkriegspreis verkauft werden. Von verschiedenen Ländern, darunter Frankreich und Deutschland sind Ersparnisse durch weitere Organisation der Bauvorgänge und die dadurch erzielte Beschleunigung herbeigeführt worden. Der deutsche Referent, Stadtbaurat May, empfiehlt die Einführung technischer Verbesserungen und Mechanisierung des Baues, wenn der Erfolg auch erst im Verlauf von späteren Jahren augenfällig werden wird. Ausserdem hält er eine gesunde Bodenpolitik, welche eine lockere Bebauung ermöglicht, und die Typisierung der Grundrisse für empfehlenswert.

Die Niederlande haben ähnlich wie Finland günstige Erfolge bei der Abschaffung der früher üblichen Prämien- und Zuschussysteme erzielt. Ausserdem hat die Einführung des Betons an Stelle der Ziegel eine Senkung der Baukosten feststellen lassen.

In Norwegen hat es sich als wirtschaftlich erwiesen, den Baulustigen von der Regierung bearbeitete Typenpläne zur Verfügung zu stellen. Italien ist zu einer grosszügigen finanzpolitischen Massnahme übergegangen, indem es sämtliche Neubauten für 25 Jahre von den Steuern befreit und hierdurch die Baukosten um 20 v. H. senkte. Wien bringt bei Errechnung der Miethöhe die Kapitalzinsen nicht in Ansatz. Die Miete dient daher nur zur Deckung der Verwaltungs- und Unterhaltungskosten.

#### 4. Umfang der Bauausführung.

Wie bei allen Feststellungen zur Untersuchung der Frage spielen auch bei der Beurteilung des Umfanges der Bauvorhaben die örtlichen Verhältnisse eine grosse Rolle. Die untere Grenze liegt bei Bauvorhaben, welche gleichzeitig 40 Wohnungen umfassen (Jugoslavien) und die obere Grenze, die von dem tschechoslowakischen Referenten Herrn *Bohac* verlangt wird, mit 500 Wohnungen in einem Bauvorhaben.

Der belgische Referent, Senator *Vinck* schlägt Serienbauten bei wenigstens 50 Wohnungen vor. Der finnische Referent, Herr *Gripenberg* stellt fest, dass das Optimum bei 10.000 Kubikmetern umbauten Raumes liegt.

#### 5. Bauorganisation.

Organisatorische Massnahmen auf dem Bauplätze werden von verschiedenen Referenten in Vorschlag gebracht. Wien hat eine städtische Treuhandstelle gegründet, welche die gesamten Bauausführungen organisiert und gute Erfolge erzielt hat. Ebenso wie von verschiedenen anderen Referenten ausdrücklich betont wird, hat auch Stadtbaudirektor Musil Wien, die Feststellung gemacht dass Ersatzbauweisen abzulehnen sind und nur beste



Baustoffe die Wirtschaftlichkeit erhöhen können. Belgien lässt eine Bauberatung und Kontrolle durch die Société Nationale durchführen.

Auch in Deutschland hat sich die Erfahrung herausgebildet, dass stärkere Organisation der Bauvorgänge eine Verbilligung herbeiführt. Die Einführung von Baumaschinen und neuzeitlichen Werkzeugen ist von Vorteil und die möglichst weitgehende Verlegung der Herstellung von Bauteilen in die Fabrik zu empfehlen. Insbesondere ist der Montagebau aus fertigen Bauteilen zu fördern. Zur Untersuchung dieser Frage hat sich mit staatlicher Unterstützung die Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bauen, gegründet.

#### **6. Arbeitersparnis.**

Neben der von verschiedenen Referenten betonten stärkeren Mechanisierung des Bauens, wird insbesondere von Stadtbaudirektor Musil Wien, die Durchführung eines Grundrisstyps bei einem geschlossenen Bauvorhaben vorgeschlagen. Der tschechoslowakische Referent Herr *Bohác* weist darauf hin, dass der gleichzeitige Strassenbau grosse Ersparnisse an Geld und Arbeitskraft ermöglicht.

#### **7. Normung der Bauteile.**

Die Normung und Typisierung der Bauteile wird allgemein günstig beurteilt, jedoch sind die Ansichten darüber wie weit sich die Normung erstrecken soll, noch geteilt. Fast alle Referenten empfehlen die Normung der Fenster, Treppen, Türen und Beschläge. Esthland verspricht sich bei den besonderen Verhältnissen des Landes keine nennenswerten Erfolge von der Normung.

Stadtbaurat *May* empfiehlt unter anderem die Normung einer Einheitsküche und errechnet die Ersparnisse der Herstellung auf 50 v. H. der Einzelausführung. Ein besonderer Ausschuss von Fachleuten bearbeitet in Deutschland und Holland alle Fragen, die sich auf Normung beziehen.

#### **8. Vereinheitlichung.**

Im allgemeinen stehen die Referenten auf dem Standpunkt, dass eine Vereinheitlichung des Bauwesens unbedingt zu empfehlen ist. Wien ist sogar der Ansicht, dass unter den örtlichen Verhältnissen das grosse Miethaus den Vorzug verdient. Auch wird der Grossbezug von Baustoffen empfohlen, wodurch der Zwischenhandel ausgeschaltet wird. Aus der grossen Massenerstellung der Wohnbauten ist nicht zu befürchten, dass eine mangelhafte ästhetische Wirkung der Siedlungen erzielt wird. Ein leistungsfähiger Architekt weiss, nach übereinstimmender Ansicht mehrerer Referenten — unter Benutzung derselben Baustoffe und Formen, — immer eine befriedigende Lösung zu finden.

Die Uebereinstimmung, die sich auf fast allen Gebieten bei den Untersuchungen der Referenten herausgestellt hat, lässt ersehen, dass gewisse Entwicklungstendenzen im Wohnungsbau überall gleichartig auftreten und es wäre eine interessante und nutzbringende Aufgabe diesen Vorgängen dauerndes Interesse zuzuwenden.

LEGAL AND PRACTICAL DIFFICULTIES  
IN CARRYING OUT  
TOWN AND REGIONAL PLANS

---

LES  
DIFFICULTÉS LÉGALES ET PRATIQUES  
DANS L'ÉTABLISSEMENT  
D'UN PLAN DE VILLE OU D'UN  
PLAN RÉGIONAL

---

GESETZLICHE UND PRAKTISCHE  
SCHWIERIGKEITEN  
BEI DER DURCHFÜHRUNG  
DER STADT- UND LANDESPLANUNG

## Legal and Practical Difficulties in Carrying Out Town and Regional Plans.

General Report by *G. L. Pepler, F. S. I.*,  
Past President of the Town Planning Institute,  
on the Papers Printed in Volume I. pp. 299-351.

The object of this series of papers was to tabulate the difficulties that hamper the realisation of town and regional plans in various countries, so that by taking counsel together the congress might seek remedies. This put upon the writers a rather difficult task and they are to be congratulated on the manner in which they have fulfilled it.

In the main the difficulties enumerated are of the same character and we do not find anything described as a difficulty in one country that in another is considered an advantage, although in Holland doubt is expressed as to the helpfulness of the part played by the government department, which contrasts with the appreciation of the operations of the Ministry of Health registered by Mr. Radley. Again Mr. Radley suggests that because one authority owns land in the district of another that is no reason why the use or development of such land should not be required to conform to the town plan of the district; whereas Professor Poelje fears that a progressive land-owning authority may be hampered by the backwardness of the planning authority.

The following is a summary of points brought out by the respective authors:—

### *Difficulties Peculiar to Particular Countries.*

*England.* The general limitation of a town planning scheme to "land which is in course of development or appears likely to be used for building purposes".

The obligation put upon a local authority to discover the owners of all pieces of land in the area of a scheme and to inform them individually that a scheme is being prepared.

County councils are responsible for main roads, but cannot prepare town planning schemes or incur direct financial obligations in respect to them.

*Czecho-Slovakia.* A comprehensive town planning law is being drafted, but in the meanwhile the function of town plans is not sufficiently definite nor are they required to be framed to meet the future needs of the community.

There is no provision for any form of special assessment to recoup the cost of open spaces.

*Germany.* No legal provision for carrying out regional planning, except where provided by special legislation, e. g. the Ruhr.

Germany as a nation shares with the United States certain difficulties in respect to regional planning, due to the fact that it is a federation of states.

serv...

In the case of power stations, etc.,

### State

It seems to be agreed that on the one hand efficiently to ensure that comprehensive plans made by neighbouring councils or by public or private way companies, or water boards, and on the other hand to the extent that planning projects are of a national or local character. Also that the state should coordinate the views of local planning authorities in respect of services and routes for state roads, and if

### Regional

The two chief difficulties are, (1)

*Conflict of Authorities.* The first difficulty is to find a unit of area having natural geographical, social or economic interest. The boundaries of such divisions of state, province, county, etc., are frequently the boundaries of such divisions of state, province, county, etc., and is the danger of a conflict of interest between the respective bodies (e. g. for state roads, etc.) which leads to confusion and delay. This is to a considerable extent in England by the existence of planning committees, and in Scotland by the establishment of particular planning commissions for planning in the Highlands and Islands, and in Slovakia. Also in the Regional Park Commission.

*Finance.* The difficulties of finance, which are a serious obstacle to the resources of the region, and the need for concerted action is

is  
to-  
but  
for  
town  
bitants  
20% in  
ed States  
should be

one of the  
city, because  
as planned in  
(general) cannot  
dividual owners  
uld be met either  
alsory pooling of  
nent plan.

### Property

own planning scheme  
— the property of any  
r company for the pur-  
public undertaking; land  
ground, or is otherwise  
house. It is suggested that

ly no.  
semi-public  
other, to render ma.  
are national rather than reg.  
operate by paying attention to the  
spect to determining sites for state  
ie use of government lands, etc.

**Planning.**

**Conflict of Authorities, (2) Finance.**

asis of regional planning is to treat as a  
phical boundaries or united by a common  
difficulty arises because it is found that  
in a region bear no relation to the artificial  
ity, or local authority. Consequently there  
terest between the functions exercised by the  
te roads and local roads). Such conflict inevit-  
inefficiency. This has been met to a consider-  
ie voluntary establishment of joint town plann-  
Germany and Czecho-Slovakia by special legisla-  
ar regions, e.g., the Ruhr in Germany, the State  
g Greater Prague, Brno, and Bratislava in Czecho-  
United States there are such bodies as Statutory  
sions.

vergence of authority is the principal cause of difficul-  
a arise principally owing to the difficulty of pooling the  
ion. If these resources are not pooled sufficiently and  
not taken to ensure the scientific development and conserv

ation of a region, not only do the inhabitants suffer in person but also industry is hampered and burdened.

It is suggested that if the authorities themselves cannot agree as to an equitable distribution of cost between them, the state should be empowered to decide what is a fair allocation.

#### *Conclusions.*

The principal general conclusions emerging from the papers as to remedies for the chief difficulties encountered may perhaps be summarised as follows :—

1. No land should be excluded from town or regional planning, and appropriate authorities should be required to prepare schemes for all land in every country.

2. Regional planning should be encouraged, as far as possible on a voluntary basis, and all authorities concerned should be given the necessary powers to enable them to co-operate fully. Also, if necessary, the highest authority in the country should be empowered to intervene to secure that comprehensive schemes are not defeated through lack of co-operation between the authorities concerned.

3. In any country where town planning has become a common practice it should not be necessary for the authority to inform owners individually that a scheme is being prepared.

4. When a scheme has been prepared and approved, the responsible authority should be given the powers of expropriation necessary to ensure that the objects of the scheme are achieved.

5. When a scheme generally enhances the value of property within its scope, its cost, to the extent of that enhancement, should be borne by the property benefited: and to avoid hardship to individual owners and consequently the necessity for compensating them, the authority should be empowered to pool individual ownerships and redistribute in holdings conforming to the scheme.

6. No property of public or semi-public bodies should be excluded from a scheme, and all public services (e.g. roads, railways) within the locality should come within its purview. The department of state responsible for town planning should be responsible for safeguarding the paramount interests of the public at large.

---

# Les Difficultés Légales et Pratiques dans l'Établissement d'un Plan de Ville ou d'un Plan Régional.

Rapport Général par *G. L. Pepler, F. S. I.*,  
Ancien Président du Town Planning Institute,  
d'après les rapports publiés dans le Volume I, pp. 299 à 351.

Le but de cette série de rapports était d'indiquer les difficultés qui entravent la réalisation des plans d'aménagement urbains et régionaux dans les divers pays, de telle sorte qu'une délibération générale permette au Congrès d'en chercher les remèdes. C'est une tâche assez difficile qui s'impose aux auteurs et il faut les féliciter pour la manière dont ils s'en sont acquittés.

Dans l'ensemble, les difficultés énumérées sont de même nature et nous ne trouvons jamais décrit en un pays comme une difficulté ce qui est considéré comme un avantage dans un autre, bien que, en Hollande, on émette des doutes quant à l'utilité du rôle joué par le Ministère, ce qui contraste avec l'appréciation portée sur l'activité du Ministère de l'Hygiène par M. Radley. En outre, selon M. Radley, il n'y a pas de raison parce qu'une autorité possède du terrain dans le district d'une autre autorité, pour que ne lui soit pas imposée l'obligation de conformer l'usage ou l'aménagement d'un tel terrain au plan d'aménagement urbain du district; tandis que le professeur Poelje craint qu'une autorité progressiste possédant du terrain ne soit gênée par l'esprit arriéré de l'autorité chargée de l'établissement du plan.

Ci-après un résumé des faits qu'ont fait connaître les divers auteurs :

## *Difficultés Spéciales aux Divers Pays.*

*Angleterre.* — La limitation générale d'un programme d'aménagement au « terrain qui est en cours d'urbanisation ou qu'il semble vraisemblable de voir employer à la construction ».

L'obligation imposée à une autorité locale de découvrir tous les propriétaires de tous les lots de terrain compris dans un programme et de les informer individuellement que l'on prépare un programme.

Les Conseils de Comté sont chargés de s'occuper des grandes routes, mais ne peuvent préparer les programmes d'aménagement ou se charger des obligations financières directes qui en dérivent.

*Tchéco-Slovaquie.* — Une loi générale sur l'aménagement des villes est rédigée, mais en attendant le rôle des plans de ville n'est pas suffisamment défini et on n'exige pas qu'ils soient adaptés aux besoins futurs de la commune.

On n'a prévu aucune forme d'imposition spéciale pour compenser le coût des espaces libres.

*Allemagne.* — Aucune disposition légale pour l'exécution de l'aménagement régional, sauf quand il y est pourvu par une législation spéciale, comme dans la Ruhr.

L'Allemagne, en tant que nation, partage avec les Etats-Unis certaines difficultés, relatives à l'aménagement régional, dues au fait que c'est une fédération d'Etats.

*Hollande.* — Aucune disposition n'est prise pour l'aménagement régional. Retard du Ministère à examiner les plans d'aménagement urbain locaux.

*Italie.* — L'aménagement des villes est seulement autorisé et les pouvoirs ne sont donnés en cette matière qu'aux municipalités des communes de 10.000 habitants ou plus. Parfois ceci empêche l'aménagement régional.

La loi sur l'aménagement des villes ne permet pas aux autorités locales de s'occuper des questions esthétiques.

Le droit d'achat obligatoire est assez restreint.

Le temps trop long (plusieurs années) qui s'écoule avant l'approbation d'un plan de ville, durée due en partie au nombre de ministères intéressés. N. B. En Angleterre aussi un plan de ville n'est généralement achevé qu'au bout de plusieurs années, mais l'extension est surveillée et dirigée pendant cet intervalle, ce qui n'est apparemment pas le cas en Italie.

*Etats-Unis d'Amérique.* — La législation sur l'aménagement des villes varie dans les divers Etats et généralement un plan d'aménagement de ville n'a pas de sanction légale, sauf en ce qui concerne le « zoning ».

#### *Difficultés qui sont Générales.*

*Absence d'obligation générale de préparer des plans de villes.* — En Angleterre ceci s'applique seulement aux districts urbains ayant 20.000 habitants. En Tchéco-Slovaquie on n'exige actuellement aucun plan réglementant les extensions futures, mais dans le projet de loi on propose de le rendre obligatoire pour toute commune comptant plus de 2.000 habitants. En Hollande, l'aménagement des villes est obligatoire pour toutes les communes de plus de 10.000 habitants et pour les communes plus petites dont la population augmente de plus de 20 % en cinq ans. En Italie, l'aménagement des villes est seulement autorisé. Aux Etats-Unis, l'aménagement n'est pas obligatoire et on ne propose pas de le rendre tel.

*Modes de propriété.* — Ce fut un des principaux sujets examinés au Congrès de Vienne. On en reparle comme d'une difficulté, parce que si l'on a à s'occuper d'un certain nombre de propriétaires, les améliorations prévues dans l'intérêt public (qui comprend l'intérêt des propriétaires en général) ne peuvent être effectuées à cause de l'indemnité aux propriétaires particuliers à laquelle elles donnent droit. On propose que cette difficulté soit surmontée soit par une imposition spéciale, soit, si c'est nécessaire, par l'expropriation obligatoire des propriétés et leur remembrement en accord avec le plan d'amélioration.



### *Exemption des Propriétés Gouvernementales et Autres.*

En Angleterre, les propriétés du Gouvernement ne sont pas soumises aux dispositions prises pour l'aménagement urbain et d'autres catégories de terrain, dont voici la liste, ne peuvent être expropriées : le terrain qui appartient à une autorité locale; celui qui est acquis par toute corporation ou compagnie s'occupant d'une voie ferrée, d'un dock, d'un canal, de l'approvisionnement en eau ou autre entreprise publique; le terrain qui fait partie d'un parc, jardin ou terrain d'agrément, ou est nécessaire autrement pour la beauté ou la commodité d'une maison. On est d'avis que ces exemptions causent de sérieuses difficultés et devraient être supprimées, en laissant au Ministre le soin de veiller à ce que les divers intérêts soient convenablement protégés.

En Tchéco-Slovaquie, les difficultés naissent du fait que des grandes routes, les voies ferrées et les voies navigables sont administrées par des autorités séparées et sont sans rapports, par exemple : le choix de l'emplacement des gares, et l'aménagement de leurs alentours, incombent à l'administration des chemins de fer, qui n'a pas besoin de consulter l'autorité chargée de l'aménagement des villes.

En Hollande, les zones des fortifications et les cimetières ne sont pas soumis au plan de la ville, et l'organisation des voies ferrées est séparée de l'aménagement des villes.

En Italie et dans d'autres pays, le tracé des voies ferrées semble hors du champ d'action de l'aménagement des villes, ce qui conduit à un manque de coordination des services de transport.

Aux Etats-Unis, la localisation des bâtiments d'Etat, des stations de téléphone, ou de distribution d'énergie, etc., n'est pas du ressort du plan de ville.

### *Intervention de l'Etat.*

On semble d'accord sur ce point que d'une part l'Etat devrait intervenir suffisamment pour que des plans d'ensemble ne soient pas contrecarrés par des conseils apathiques ou mauvais voisins, ou par des organismes publics ou semi-publics, tels que les Compagnies de Chemins de fer, ou les « Water boards » (services des eaux), et d'autre part, accorder une aide financière sous la réserve que les projets d'aménagement soient nationaux plutôt que régionaux ou locaux. Et aussi que l'Etat devrait coopérer, en tenant compte des avis des autorités chargées de l'aménagement local en ce qui concerne le choix de l'emplacement des services d'Etat, le tracé des routes d'Etat et l'usage des terrains d'Etat, etc.

### *Aménagement Régional.*

Les deux principales difficultés sont : 1° le conflit des autorités; 2° la question financière.

*Conflit des autorités.* — Le principe de l'aménagement régional est de

traiter comme une unité une étendue ayant des limites géographiques naturelles ou unie par un intérêt commun, social ou économique. La difficulté naît du fait que l'on trouve souvent que les limites d'une telle région n'ont pas de rapport avec les divisions artificielles de l'Etat, la province, le comté ou la commune. En conséquence il y a risque d'un conflit d'intérêt entre les fonctions exercées par les organismes respectifs (par exemple pour les routes d'Etat et les routes locales). Un tel conflit conduit inévitablement à la confusion et à un mauvais rendement de l'activité. Ceci s'est produit dans une mesure considérable en Angleterre par l'établissement volontaire de comités réunis d'aménagement des villes, et en Allemagne et en Tchéco-Slovaquie par une législation spéciale établissant des régions particulières, par exemple la Ruhr, en Allemagne, les Commissions d'Etat pour l'aménagement du Plus Grand Prague, de Brno et Bratislava en Tchéco-Slovaquie. Aux Etats-Unis aussi existent de tels organismes, comme les Commissions statutaires des parcs régionaux par exemple.

*Question financière.* — La diversité des autorités est la principale cause des difficultés financières qui naissent surtout de la difficulté de grouper les ressources de la région. Si ces ressources ne sont pas suffisamment groupées et si on n'exerce pas une action concertée pour assurer le développement scientifique et la conservation d'une région, ce ne sont pas seulement les habitants qui en souffrent personnellement, mais l'industrie aussi en est gênée et accablée.

On propose que si les autorités elles-mêmes ne peuvent pas se mettre d'accord pour une répartition équitable des frais entre elles, l'Etat devrait avoir le droit de décider ce qui est une juste distribution.

### **Conclusions.**

Les principales conclusions générales résultant des rapports, en ce qui concerne les remèdes à apporter aux principales difficultés rencontrées, peuvent peut-être se résumer comme suit :

1° Aucun terrain ne devrait être soustrait à l'aménagement urbain et régional, et des autorités appropriés devraient être chargées de préparer des plans pour tout le terrain en chaque pays.

2° L'aménagement régional devrait être encouragé, autant que possible sur une base volontaire, et à toutes les autorités intéressées devraient être donnés les droits nécessaires pour leur permettre de coopérer plus complètement. De plus, si c'est nécessaire, la plus haute autorité du pays devrait avoir le droit d'intervenir pour qu'on ne fasse pas échouer des plans d'ensemble par le manque de coopération entre les autorités intéressées.

3° En tout pays où l'aménagement des villes est devenu une pratique courante, il ne devrait pas être nécessaire pour l'autorité d'informer individuellement les propriétaires qu'un plan est en préparation.

4° Quand un plan a été préparé et approuvé, on devrait donner à l'auto-

rité responsable le droit d'expropriation nécessaire pour assurer que soient atteints les buts du plan.

5° Quand un plan augmente dans l'ensemble la valeur de la propriété dans l'étendue qu'il englobe, ses frais, jusqu'à concurrence de cette augmentation, devraient être supportés par les propriétaires qui en bénéficient, et pour éviter un dommage à des propriétaires individuels et par suite la nécessité de les indemniser, l'autorité devrait avoir le droit de réunir les propriétés individuelles et de les remembrer en lots conformes au plan.

6° Aucune propriété d'organismes publics ou semi-publics ne devrait être exempte de soumission à un plan, et tous les services publics (par exemple les routes et voies ferrées) de la localité devraient y être englobés. Le Ministère chargé de l'aménagement des villes devrait être chargé de sauvegarder les intérêts suprêmes du public en général.

---

## **Gesetzliche und Praktische Schwierigkeiten bei der Durchführung der Stadt- und Landesplanung.**

Generalbericht von *Mr. G. L. Pepler*, F. S. I.,  
ehemaliger Präsident des Town Planning Institute  
über die Berichte im Band I. Seite 299 bis 351.

Der Zweck dieser Serie von Berichten ist, die Schwierigkeiten, die sich in den verschiedenen Ländern der Verwirklichung der Stadt- und Landesplanung entgegenstellen, festzuhalten, damit durch gemeinsame Beratung auf dem Kongresse die Abhilfemassnahmen ausfindig gemacht werden können. Die Autoren standen hiebei vor einer ziemlich schwierigen Aufgabe und man muss sie zu der Lösung, die sie gefunden haben, beglückwünschen.

In der Hauptsache sind die aufgezählten Schwierigkeiten gleicher Art und in keinem Lande wurde etwas als Schwierigkeit bezeichnet, was etwa in einem anderen Lande als fördernder Umstand gilt. Nur in Holland sind Zweifel darüber laut geworden, ob die Rolle, welche die Regierungsstellen dabei spielen wirklich Nutzen bringt, eine Ansicht, die im Gegensatz steht mit der von Mr. Radley der Tätigkeit des Gesundheitsministeriums gezollten Anerkennung. Mr. Radley bemerkt allerdings, dass der Umstand, dass der Landbesitz einer Behörde im Gebiete einer anderen liegt, kein Hindernis bilden soll, die Verwendung und Aufschliessung dieser Gebiete auf Grund des Distriktsbebauungsplanes durchzuführen. Professor Poelje hingegen fürchtet, dass fortschrittliche Behörden bei der Verwertung ihres Landbesitzes durch die Rückständigkeit der zuständigen Baubehörde gehemmt werden könnten.

Nachstehend eine Zusammenfassung des von den einzelnen Autoren beigegebenen Materials : —

### ***Spezielle Schwierigkeiten in den Einzelnen Ländern.***

*England.* — Die grundsätzliche Einschränkung eines Bauungsplanes, « auf Land, welches sich im Stadium der Aufschliessung befindet oder voraussichtlich Bauzwecken zugeführt wird ».

Die Verpflichtung der Ortsbehörden, die Besitzer der einzelnen Grundstücke im Planungsgebiet ausfindig zu machen und jeden davon zu verständigen, dass eine Planung im Zuge ist.

Den Bezirksbehörden obliegt die Obsorge für die Hauptstrassen, ohne dass sie Bauungspläne ausarbeiten oder direkte finanzielle Verpflichtungen auf sich nehmen können.

*Tschechoslovakei.* — Ein umfassendes Städtebaugesetz wird im Entwurfe vorbereitet, aber einstweilen ist weder die Befugnis zur Städteplanung genügend festgelegt, noch besteht ein Zwang, den künftigen Bedürfnissen der Gemeinde Rechnung zu tragen.

Es ist in keiner Weise für die Einschätzung der Entschädigungskosten für Freiflächen Vorsorge getroffen.

*Deutschland.* — Hier bestehen im Allgemeinen keine gesetzlichen Vorschriften für die Durchführung der Landesplanung, ausgenommen in speziellen Fällen gesetzlicher Regelung, wie z. B. im Ruhrgebiet.

Deutschland als Staat stösst in vielen Beziehungen auf die gleichen Schwierigkeiten bei der Landesplanung wie die Vereinigten Staaten, da es ebenfalls Bundesstaat ist.

*Holland.* — Keine Vorschriften für Landesplanung.

Zurückhaltung der Regierungsstellen bei der Behandlung der örtlichen Bebauungspläne.

*Italien.* — Nur bei einer Bevölkerungszahl von 10.000 und darüber ist die Aufstellung von Bebauungsplänen zugelassen und werden die hierzu erforderlichen Befugnisse gewährt. Damit wird zugleich die Landesplanung verhindert.

Das Städtebaugesetz gestattet den Ortsbehörden nicht, sich mit ästhetischen Fragen zu befassen.

Die Machtbefugnisse zur Enteignung sind ziemlich beschränkt.

Eine ungeheuer lange Zeit (mehrere Jahre) ist erforderlich, um die Zustimmung zu einem Stadtbauplan zu erlangen u. zw. zum Teile wegen der grossen Zahl der zur Entscheidung berufenen Regierungsstellen. N. B. Auch in England dauert es gewöhnlich einige Jahre, bevor ein Bebauungsplan fertig ausgearbeitet ist, aber in der Zwischenzeit wird die Entwicklung überwacht und geleitet, während dies scheinbar in Italien nicht der Fall ist.

*Vereinigte Staaten von Amerika.* — Die Gesetzgebung über die Stadtplanung ist in den einzelnen Staaten verschieden und in den meisten Fällen beruht ein umfassender Bebauungsplan nicht auf einer gesetzlichen Genehmigung, ausgenommen im Falle der Bauzoneneinteilung.

#### *Schwierigkeiten Gleicher Art.*

*Das allgemeine Fehlen einer Verpflichtung, Bebauungspläne auszuarbeiten.* — In England trifft dies nur in ländlichen Bezirken mit einer Bevölkerung von 20.000 Einwohnern zu. In der Tschechoslovakei sind bisher Pläne, welche die künftige Entwicklung regeln, nicht erforderlich, aber in dem Gesetze, das jetzt entworfen wird, ist beabsichtigt, dies jeder Gemeinde mit über 2.000 Einwohnern zur Pflicht zu machen. In Holland besteht Zwang zur Stadtplanung für alle Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern und für kleinere Gemeinden, deren Bevölkerung sich um mehr als 20 % in je fünf Jahren erhöht. In Italien ist die Stadtplanung nur gestattet. In den Vereinigten Staaten besteht weder eine Verpflichtung zur Stadtplanung noch die Absicht, diese einzuführen.

*Eigenbesitz.* — Auf dem Wiener Kongress bildete diese Frage einen Hauptpunkt. Von Neuen wird als Schwierigkeit darauf hingewiesen, weil dort, wo es sich um eine grössere Anzahl von Besitzern handelt, die im öffentlichen Interesse geplanten Verbesserungen (welche auch das Interesse der Besitzer im allgemeinen einschliesst) wegen der Entschädigungen, auf welche

die einzelnen Besitzer Anspruch haben, nicht durchgeführt werden können. Es ist in Anregung gebracht worden, dieser Schwierigkeit durch besondere Abschätzungen oder dadurch zu begegnen, dass man, wenn notwendig, zwangsweise Zusammenlegungen und Wiederaufteilungen im Sinne des Verbesserungsplanes vornimmt.

#### ***Ausnahmen für Staats- und anderen Besitz, Eisenbahnen, u. s. w.***

In England kann Staatsbesitz nicht in die Bauungspläne einbezogen werden und der nachstehend angeführte Bodenbesitz ist vor Enteignung geschützt. Der Besitz der Ortsbehörden; Bodenbesitz, der von einer Körperschaft oder Gesellschaft zum Zwecke des Baus von Eisenbahnen, Docks, Kanälen, Wasserleitungen und anderen im öffentlichen Interesse gelegenen Unternehmungen erworben wurde; Bodenbesitz, welcher Teile eines Parks, Gartens oder von Spielflächen umfasst und der Annehmlichkeit und Bequemlichkeit eines Hauses dient. Es wird betont, dass diese Ausnahmen ernstliche Schwierigkeiten verursachen und deshalb aufgehoben werden sollten, indem es dem Ministerium vorbehalten sein soll, die verschiedenen Interessen in entsprechender Weise zu schützen.

In der Tschechoslovakei ergeben sich daraus Schwierigkeiten, dass Strassen, Eisenbahnen und Wasserwege verschiedenen Behörden, die nicht miteinander in Verbindung stehen, untergeordnet sind; z. B. werden die Bahnhöfe von den Bahnbehörden errichtet, ohne die Stadtbaubehörden befragen zu müssen.

In Holland werden Befestigungsgebiete und Friedhöfe von der Stadtplanung nicht berührt und der Ausbau der Eisenbahnen ist ebenfalls von den örtlichen Bauungsplänen unabhängig.

In Italien und anderen Ländern scheint die Anlage der Eisenbahnlinien ohne Beeinflussung durch die Stadtplanung vor sich zu gehen, was ein mangelhaftes Zusammenwirken der Verkehrswege zur Folge hat.

In den Vereinigten Staaten liegt die Bestimmung des Platzes für staatliche Gebäude, sowie Telefon- und Kraftanlagen, u. s. w. ausserhalb des Bereiches der Bauungspläne.

#### ***Staatliches Eingreifen.***

Es scheint darin Uebereinstimmung zu herrschen, dass einerseits der Staat ausreichend stark eingreifen soll, um zu verhindern, dass umfassende Pläne durch Uninteressierte, gegnerisch eingestellte Nachbarbehörden oder auch durch amtliche oder halbamtliche Stellen wie Eisenbahngesellschaften oder Wasserbehörden durchkreuzt würden, und andererseits finanzielle Unterstützungen in solchem Ausmass leisten sollte, dass die Planung stärker unter staatlichem Einflusse steht, als unter dem der Bezirks- und Ortsbehörden. Auch sollte der Staat mitwirken, indem er dem Standpunkte der lokalen Planungsbehörden bei der Auswahl der Baustellen für staatliche Zwecke und der Linien für Reichstrassen, sowie der Verwendung staatlichen Bodenbesitzes Rechnung trägt.

### **Landesplanung.**

Die zwei Hauptschwierigkeiten sind, 1.) Die Konflikte der Behörden; 2.) Die Finanzierung.

*Die Konflikte der Behörden.* Die Landesplanung besteht darin, ein Gebiet, das natürliche geographische Grenzen besitzt oder durch ein gemeinsames soziales oder wirtschaftliches Interesse verbunden ist, als Einheit zu behandeln. Schwierigkeiten ergeben sich daraus, dass häufig die Grenzen eines solchen Gebietes mit der künstlichen Einteilung in Staaten, Provinzen, Bezirke und Gemeinden nicht übereinstimmen. Infolgedessen besteht die Gefahr eines Interessenkonfliktes zwischen den Arbeitsgebieten der zuständigen Behörden (z.B. bei Reichsstrassen und Landesstrassen). Solche Konflikte führen unvermeidlich zu Missständen und bewirken geringere Leistungsfähigkeit. In England ist man dieser Gefahr durch die freie Gründung von Städtebauausschüssen entgegengetreten, in Deutschland und der Tschechoslovakei dadurch, dass man durch eine spezielle Gesetzgebung bestimmte Ausnahmgebiete geschaffen hat, z.B. das Ruhrgebiet in Deutschland, die staatlichen Ausschüsse für die Planung von Gross-Prag, Gross-Brünn und Bratislava in der Tschechoslovakei. Auch in den Vereinigten Staaten bestehen Körperschaften wie Statutory Regional Park Commissions.

*Die Finanzierung.* Die Verschiedenheit der Kompetenzen ist die Hauptursache für die Schwierigkeit der Finanzierung, besonders wegen der Unmöglichkeit der Zusammenfassung der Geldquellen in einem Gebiete. Sind diese Geldquellen nicht vereinigt und wird keine gemeinsame Aktion unternommen, um die wissenschaftliche Aufschliessung und Erhaltung eines Gebietes zu sichern, dann leiden nicht nur die Bewohner an sich, sondern es wird auch die Industrie behindert und belastet.

Es wird vorgeschlagen, für den Fall, als sich die Behörden nicht untereinander über eine angemessene Aufteilung der Kosten einigen, den Staat zu ermächtigen, diese Aufteilung vorzunehmen.

### **Schlussfolgerungen.**

Die wichtigsten allgemeinen Schlussfolgerungen, die sich für die Lösung der aufgetauchten Hauptschwierigkeiten ergeben, können folgendermassen zusammengefasst werden :

1.) Es sollte kein Bodenbesitz von der Stadt- und Landesplanung ausgenommen werden und die in Betracht kommenden Behörden sind zu verhalten, jedes Stück Boden in jedem Lande in die Planung einzubeziehen.

2.) Die Landesplanung sollte, soweit möglich, auf Basis der Freiwilligkeit gefördert werden und alle in Betracht kommenden Behörden sollten die notwendigen Machtbefugnisse zur weitgehendsten Mitwirkung erhalten. Auch sollten, wenn nötig, die höchsten Landesbehörden ermächtigt werden, einzuschreiten, um zu verhindern, dass umfassende Massnahmen durch mangelhafte Zusammenarbeit der zuständigen Behörden scheitern.

3.) In jenen Ländern, wo Bebauungspläne allgemein zur Anwendung gelangen, sollten die Behörden nicht gezwungen sein, die Grundbesitzer einzeln von der Vorbereitung eines Planes zu verständigen.

4.) Wenn ein Plan entworfen und genehmigt worden ist, sollte den verantwortlichen Behörden das notwendige Recht der Enteignung zustehen, um den Erfolg der Planung sicherzustellen.

5.) Wenn eine Planung den Wert einer in ihrem Bereich liegenden Besitzung im allgemeinen erhöht, sollten die Kosten im Ausmasse der Werterhöhung von den Besitzern, denen daraus Vorteile erwachsen, getragen werden. Um Härten gegen Grundbesitzer und gleicher Weise auch die Notwendigkeit von Entschädigungen zu vermeiden, sollten die Behörden ermächtigt sein, Einzelbesitze zusammenzulegen und der Planung gemäss wieder aufzuteilen.

6.) Kein Besitz amtlicher oder halbamtlicher Körperschaften sollte von einer Planung ausgenommen werden und alle öffentlichen Dienstzweige (z.B. Strassen, Eisenbahnen) innerhalb dieses Bereiches sollten in den Plan einbezogen werden. Die für die Bebauungspläne verantwortliche Staatsbehörde sollte auch für die wichtigsten Interessen der grossen Öffentlichkeit Sorge zu tragen verpflichtet sein.

---



MASS AND DENSITY OF BUILDINGS  
IN RELATION  
TO OPEN SPACES AND TRAFFIC  
FACILITIES

---

LA MASSE ET LA DENSITÉ  
DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX ESPACES LIBRES  
ET AUX FACILITÉS DE TRAFIC

---

MASSE UND DICHTIGKEIT  
DER BEBAUUNG IM VERHÄLTNIS  
ZU DEN FREIFLÄCHEN UND  
VERKEHRSWEGEN- UND MITTELN

## Mass and Density of Buildings in Relation to Open Spaces and Traffic Facilities.

General Report by *M. E. H. Tjaden*, C.E.  
Director of Building Police, Amsterdam,  
on the Papers Printed in Volume I, pp. 353-400.

The authors of the papers have had no easy task owing to the mass and density of the subject in relation to the space at their disposal and many interesting things have had to be compressed in few pages. One might vary a well known saying and remark that "Giving too little and asking too much is not a fault confined to the Dutch". As the subject under discussion had to be dealt with mainly from experience, reporters have given a large amount of data concerning their own countries. This may give opportunities for discussion and lead on to general principles. Besides these details many suggestions are given regarding solutions of the different problems.

*Sir John Sulman* estimates that every occupied room, should be open to the rays of the sun for at least two hours every day, basements for intensive human occupation should be "taboo", and in planning a new town, the streets should be set diagonally to the cardinal points.

In Sydney the height of building is limited to 150 feet (46 m.), i. e. about  $2\frac{1}{2}$  times the street width; elsewhere the height is limited to  $1\frac{1}{2}$  times the width, but must not exceed 100 feet (30 m.). In factories 400 cubic feet (11 m<sup>3</sup>) per worker is compulsory and less than this should not be permitted in any building. In dwellings the minimum size for a room is 720 cubic feet (20 m<sup>3</sup>). Commercial buildings may at present cover the whole area provided adequate light and air are secured. Flat roofs are desirable in view of the rapid development of the aeroplane. One uniform height is better for a more satisfactory architectural effect and for aerial traffic.

In suburbs and country-towns flat or apartment dwellings must not cover more than half the area of a plot in some circumstances two thirds. Separate dwellings must not cover more than two thirds of the plot, but the uncovered portion must not be less than 500 square feet (46 m<sup>2</sup>).

An acre (0,4 hect.) of open space to every 200 of population is advocated. or one tenth of the total area of the land occupied by buildings, whichever is the greater. Communities should be limited as to size and separated from adjoining communities by an open belt of land.

*Mr. Max Urban* gives information regarding Prague: The height of buildings is often more than twice the width of the street. The new building regulations will provide that the height of a building must not exceed the width of the street, unless in accordance with a special plan.

The number of persons per hectare of built-up area is, populous suburbs about 900, in the centre about 550, the lowest being 221. The area of public parks is equal to one hectare for every 250 persons; in future Prague will have one hectare of open spaces per 40 inhabitants. Data are given of

the height of buildings and the proportion of plot not to be built upon for six classes regulated in the new building code for the zone of contiguous buildings.

*Mr. H. V. Lanchester* has succeeded very well in giving interesting details and important suggestions.

The investigation he says divides itself broadly under two heads: 1. Residential areas and the requirements of health, 2. Commercial areas and the requirements of traffic. In the first case open space is the main objective apart from the specific proportion given to roads, in the second the relationship is almost exclusively between the building masses and the actual roads provided for the purposes of access.

In Great Britain 60 feet (18 m.) should be the minimum width between building lines, where houses are two storeys high, with a minimum of 70 feet (21 m.) for roads running east and west.

The greater the number of houses permitted per acre, the more the need of open spaces for recreation. A formula is given in the paper and summaries.

He thinks it is impracticable to regulate the height of industrial buildings.

Striking examples are given showing that a change from residential to business purposes may bring about a great local increase of traffic, without a square foot of the area being added to the street. Mr. Lanchester suggests a formula by which the more space an owner gives up for the street, the more intensively he will be permitted to build.

The local authority should have a stronger position than at present in bargaining for a rational solution, to prevent the increase of building beyond street capacity.

In the central areas of most cities, the proportion of space built on ranges from 55% to about 70% and unless much through-traffic has to pass through this area, these proportions seem to be admissible, until the buildings begin to exceed an average height of five or six storeys. It is useless to enlarge traffic routes beyond the proportion of 50% of the total area, and should more than this be needed, two decks for traffic would be the solution.

*Baurat W. Koepfen* underlines once more that the building-costs of a cottage-dwelling are about equal to those of a tenement dwelling. For tenement dwellings the three-storey structure seems best from the standpoint of health and economy. The whole floor, even of the lowest storey, at the back of the building as well as to the front, should receive direct daylight. It follows therefore, that for five storey-buildings the proportion of plot to be covered must be limited to three tenths.

Business premises ought not be above a given height, so that the traffic entailed may circulate freely. In the case of factories there should be freedom in the interests of trade, so long as due regard is paid to the health of the workers.

Open space should vary in size and kind according to the density of buildings and the type of lay-out. Suggestions regarding proportions are given in the paper, e. g. for crowded districts 20 sq. m. per head in all; in areas where there is "open" development 16.8 sq. m.

*Mr. E. P. Goodrich* thinks that there should be seven acres (2.8 Ha) of park land per 1,000 persons in large cities of dense population and not less than 3.5 acres (1.4 Ha) per 1,000 persons in small cities, having low population density.

All row housing should run as nearly north and south as possible. It has been deemed desirable to limit the percentage of plot built upon to 30 to 40% for small residences and to 60 to 70% for apartment-houses. Business premises are generally permitted to cover 90 to 100% on the first floor, and 75 to 90% above the first floor, with special provisions frequently made for corner plots.

The minimum cubage for good health may be taken as 1,000 cubic feet (28 M<sup>3</sup>) per person on the gross bulk of the building, or a minimum of 100 square feet (9.3 M<sup>2</sup>) of net floor area per person.

To make a complete list of the numerous questions arising from the papers would only embarrass the Congress. It may be well, however, to call attention to some general suggestions for discussion. The subject can be divided as follows: —

#### I. Projected Schemes

- A. Commercial and Industrial Areas
- B. Residential Areas

#### II. Built-up Areas

- A. Commercial and Industrial Areas
- B. Residential Areas

##### I A.

1. The relationship of building masses to traffic is mainly concerned with industrial and commercial structures. Economic requirements dictate an intensive use of the buildings, provided that adequate light and air is secured. Open spaces are not required.
2. It is not possible to give general rules for road dimensions, as industrial concerns differ very widely as to their road requirements, and the use they are able to make of other modes of transport.
3. It is useless to enlarge traffic route beyond the proportion of 50% of the total area, and should more than this be needed, two decks (underground or overhead) for traffic would be the solution.

##### II A.

4. Where areas change from residential to business use a compensation for the increase of traffic is necessary; the more an owner gives up for the street, the more intensively he might be permitted to build.
5. The local authority should have a stronger position than at present in bargaining for a rational solution, to prevent the increase of building beyond street capacity.

##### II B.

6. For residential areas the requirements of health are the dominant factors; "open space" is the main objective, apart from the specific proportion given to roads.
7. Open space should vary in size and kind according to the density of buildings and the type of lay-out.

8. The one-family house is the ideal dwelling for mankind; the number of dwellings per hectare of the building area should not exceed 30.
  9. For tenement-dwellings the three-storey structure seems best from the standpoint both of health and economy. The number of dwellings per hectare of the built-up areas should not exceed 100.
- II B.
10. In the centre of the city the five-storey building should be the highest for dwellinghouses, with the restriction that the 5th floor may only be used for bed-rooms and storerooms.
  11. The whole floor, even of the lowest storey, at the back of the building as well as at the front, should receive direct daylight.

**Erratum.** — On page 384 of Volume I, ninth line from the bottom the figure *should be 16.8* instead of 3.8.

---

# La Masse et la Densité des Constructions par rapport aux Espaces Libres et aux Facilités de Trafic.

Rapport général par *M. E. H. Tjaden*, ingénieur civil,  
Directeur du Service municipal des Bâtiments, Amsterdam,  
d'après les rapports publiés dans le volume I, pp. 353 à 400.

Les auteurs des rapports n'avaient pas une tâche facile, en raison de la masse et de la densité de l'espace mis à leur disposition, et beaucoup de choses intéressantes avaient à être condensées en peu de pages. On pourrait modifier un dicton bien connu et remarquer que « Giving too little and asking too much is not a fault confined to the Dutch ». (Donner trop peu et demander trop n'est pas une faute qui n'appartient qu'aux Hollandais).

Comme le sujet devait être traité surtout d'après l'expérience, les auteurs des rapports ont indiqué une grande quantité de données concernant leur propres pays. Ceci peut fournir des occasions de discussion et conduire à dégager des principes généraux. Outre ces détails, beaucoup de suggestions sont indiquées concernant les solutions des divers problèmes.

*Sir John Sulman* estime que chaque pièce occupée en Australie devrait être ouverte aux rayons du soleil au moins deux heures par jour, les sous-sols devraient être « tabous » pour l'occupation humaine intensive, et, en traçant le plan d'une nouvelle ville, les rues devraient être placées diagonalement par rapport aux points cardinaux. A Sydney, la hauteur des constructions est limitée à 46 mètres, c'est-à-dire environ deux fois et demie la largeur de la rue; partout ailleurs la hauteur est limitée à une fois et demie la largeur, mais ne doit pas dépasser 30 mètres. Dans les usines, un volume de 41 mètres cubes par ouvrier est obligatoire et un volume inférieur ne devrait pas être permis dans aucune construction. Dans les habitations, la dimension minima d'une pièce est de 20 mètres cubes. Actuellement les bâtiments commerciaux peuvent couvrir le terrain entier pourvu que l'on assure un éclairage et une aération convenables. Les toits en terrasses sont désirables en vue du développement rapide de l'avion. Une hauteur uniforme est préférable pour l'effet architectural et pour la circulation aérienne. Dans les faubourgs et les villes de province, les maisons collectives ne doivent pas couvrir plus de la moitié d'un lot de terrain, deux tiers en certains cas. Les logements isolés ne doivent pas couvrir plus des deux tiers du lot, mais la partie non recouverte ne doit pas être inférieure à 46 mètres carrés. On demande un acre (0,4 hectare) d'espace libre par deux cents habitants, ou un dixième de l'étendue totale du terrain occupé par des bâtiments, celle des deux proportions qui représente la plus grande étendue. La superficie des communes devrait être limitée, et elles devraient être séparées des communes adjacentes par une ceinture d'espaces libres.

*M. Max Urban* donne des informations relatives à Prague : la hauteur des

bâtiments est souvent supérieure à deux fois la largeur de la rue. Les nouveaux règlements sur la bâtisse décideront que la hauteur du bâtiment ne doit pas dépasser la largeur de la rue, à moins que ce ne soit conformément à un plan spécial.

Le nombre de personnes par hectare d'étendue bâtie est dans les faubourgs peuplés neuf cents environ, dans le centre environ cinq cent cinquante, le nombre le plus bas étant deux cent vingt et un. L'étendue de parcs publics est égale à un hectare par deux cent cinquante personnes; dans l'avenir, Prague aura un hectare par 40 habitants. Il indique des données relatives à la hauteur des bâtiments et à la proportion d'un lot de terrain qui ne doit pas être construite pour six classes que détermine le nouveau code de la construction pour la zone des bâtiments contigus.

M. H. V. *Lanchester* a très bien réussi à donner d'intéressants détails et à faire d'importantes suggestions. Les recherches, dit-il, se divisent, d'une façon générale, en deux groupes : 1. Zones résidentielles et les exigences de l'hygiène; 2. Zones commerciales et les nécessités de la circulation. Dans le premier cas, l'espace libre est le but principal, outre la proportion adéquate donnée aux routes; dans le second il y a relation presque exclusivement entre les masses des bâtiments et les routes existantes permettant l'accès.

En Grande-Bretagne 18 mètres devraient être la largeur minima entre les deux lignes de construction, lorsque les maisons ont deux étages, avec un minimum de 21 mètres pour les routes allant vers l'est et l'ouest.

Plus est grand le nombre de maisons permis à l'hectare, plus grand aussi le besoin d'espaces libres pour la récréation. Une formule est indiquée dans le rapport et les sommaires. Il pense qu'il est impraticable de réglementer la hauteur des bâtiments industriels.

De frappants exemples cités montrent que la transformation d'une zone résidentielle en zone à usage commercial peut entraîner un grand accroissement local de circulation sans que soit ajouté un seul pied carré de superficie à la rue. M. *Lanchester* propose une formule d'après laquelle, plus un propriétaire céderait de terrain pour la rue, plus il lui serait permis de construire intensivement.

L'autorité locale devrait avoir une position plus forte qu'à présent lorsqu'elle s'efforce de faire adopter une solution rationnelle, pour empêcher l'accroissement de la construction au delà de la capacité de la rue.

Dans les quartiers du centre de la plupart des villes, la proportion de la surface bâtie va de 55 % à 70 % environ et, à moins que beaucoup de circulation de transit n'ait à traverser ce quartier, cette proportion semble acceptable, jusqu'à ce que les bâtiments commencent à dépasser une hauteur moyenne de cinq à six étages. Il est inutile d'élargir les routes de trafic au delà de la proportion de 50 % de l'étendue totale, et, si ceci devenait nécessaire, deux étages pour la circulation serait la solution.

Le *Baurat W. Koeppe*n souligne une fois de plus le fait que les frais de construction de logement dans un cottage sont à peu près égaux à ceux d'un logement dans un appartement. Pour les logements dans les maisons collectives la construction à trois étages semble la meilleure du point de vue hygiénique et économique. Tout le plancher, même de l'étage le plus bas, en

arrière du bâtiment aussi bien qu'en façade, devrait recevoir directement la lumière solaire. Par suite, pour des bâtiments à cinq étages, la proportion du lot de terrain qui peut être couverte doit être limitée à trois dixièmes.

Les locaux commerciaux ne devraient pas excéder une hauteur donnée, de façon que le trafic qu'ils entraînent puisse circuler librement. Dans le cas d'usines il devrait y avoir liberté, dans l'intérêt du commerce, aussi longtemps qu'on tient compte comme il convient de la santé des ouvriers.

Les espaces libres devraient varier en dimensions et en nature suivant la densité des bâtiments et le type du tracé. Des suggestions concernant les proportions sont données dans le rapport par exemple pour les districts surpeuplés 29 mètres carrés par têtes en tout; dans les zones de développement « ouvert », 16.8 m<sup>2</sup>.

M. E. P. Goodrich pense qu'il devrait y avoir 7 acres (2.8 ha) de pares par mille personnes dans les grandes villes de population dense et pas moins de 3 acres et demie (1.4 ha) par mille personnes dans les petites villes, ayant une faible densité de population.

Toutes les rangées de maisons devraient être dirigées aussi exactement nord-sud que possible. On a jugé désirable de limiter le pourcentage bâti du lot de terrain à 30 ou 40 % pour les petites résidences et à 60 ou 70 % pour les maisons collectives. Pour les locaux commerciaux on permet généralement de couvrir de 90 à 100 % au premier étage, et 75 à 90 % au-dessus du premier étage, des dispositions spéciales étant fréquemment prises pour les lots d'angle.

Le cubage minimum pour une bonne hygiène peut être estimé à 28.3 m<sup>3</sup> par personne par rapport à la masse totale du bâtiment, ou à un minimum de 9.3 m<sup>2</sup> de superficie nette de sol par personne.

Énumérer complètement les nombreuses questions que font naître les rapports ne serait qu'un embarras pour le Congrès. Il peut être bon toutefois d'attirer l'attention sur quelques suggestions générales pour la discussion. Le sujet peut être divisé comme suit :

#### I. Plans projetés.

- A. Zones commerciales et industrielles.
- B. Zones résidentielles.

#### II. Étendues bâties.

- A. Zones commerciales et industrielles.
- B. Zones résidentielles.

#### I A.

1. — La relation entre le volume des bâtiments et la circulation regarde surtout les constructions industrielles et commerciales. Les nécessités économiques imposent un usage intensif des bâtiments, pourvu que soient assurés un éclairage et une ventilation suffisants. Les « espaces libres » ne sont pas exigés.
2. Il n'est pas possible de donner des règles générales pour les dimensions des routes, car les établissements industriels varient beaucoup quant à leurs exigences en matière de routes et quant à l'usage qu'ils peuvent faire d'autres modes de transport.
3. Il est inutile d'élargir les routes de trafic au delà de 50 % de la



superficie totale, et, s'il en fallait davantage, deux étages (chaussée souterraine ou surélevée) pour la circulation constitueraient la solution.

## II A.

4. Lorsque des zones sont transformées de résidentielles en commerciales, une compensation pour l'augmentation de circulation est nécessaire; plus un propriétaire abandonne pour la rue, plus intensivement on devrait lui permettre de construire.
5. L'autorité locale devrait avoir une position plus forte qu'à présent lorsqu'elle s'efforce de faire adopter une solution rationnelle pour empêcher l'accroissement de la construction au delà de la capacité de la rue.

## I. B.

6. Pour les zones résidentielles, les exigences de l'hygiène sont les facteurs dominants : l'« espace libre » est le but principal, outre la proportion adéquate donnée aux routes.
7. L'espace libre devrait varier en dimensions et en nature suivant la densité des bâtiments et le type de tracé.
8. La maison pour une famille est l'habitation idéale pour l'homme; le nombre d'habitations par hectare de la zone de construction ne devrait pas dépasser cinquante.
9. Pour les maisons collectives, la construction à trois étages semble la meilleure au double point de vue de l'hygiène et de l'économie. Le nombre de logements par hectare des zones bâties ne devrait pas dépasser cent.

## II. B.

10. Dans le centre de la ville le bâtiment à cinq étages devrait être le plus haut pour les maisons d'habitation, avec la restriction que le cinquième étage soit employé seulement pour des chambres à coucher et des magasins.
11. Tout le sol, même celui de l'étage inférieur, en arrière du bâtiment comme sur la façade, devrait recevoir directement la lumière du jour.

**Erratum.** — Page 384, 1<sup>er</sup> volume, neuvième ligne en parlant du bas, on doit lire 16.8 au lieu de 3.8.

---

# Masse und Dichtigkeit der Bebauung im Verhältnis zu den Freiflächen und Verkehrswegen- und Mitteln

Generalbericht von *Ing. M. E. H. Tjaden*,  
Baupolizeidirektor, Amsterdam  
über die im Band I S. 353-400 abgedruckten Berichte.

Die Autoren dieser Berichte hatten angesichts des Umfanges und der Reichhaltigkeit des Materials im Verhältnis zu dem ihnen zur Verfügung stehenden Raum keine leichte Aufgabe und es mussten daher viele interessante Einzelheiten auf wenige Seiten zusammengedrängt werden. Man könnte den bekannten Ausspruch variieren und sagen : « Giving too little and asking too much is not a fault confined to the Dutch ». (Zu viel verlangt und zu wenig geschenkt, bleibt nicht auf Holland allein beschränkt.)

Da der Gegenstand hauptsächlich auf Grund der gemachten Erfahrung behandelt werden musste, haben die Berichtersteller eine grosse Menge Daten über ihre eigenen Länder beigebracht. Dies mag Gelegenheit zu Diskussionen bieten und zur Annahme allgemein gültiger Grundsätze führen. Neben diesen Einzelheiten werden viele Lösungen der verschiedenen Probleme in Vorschlag gebracht.

*Sir John Sulman* ist der Meinung, dass in Australien jedes bewohnte Zimmer mindestens 2 Tagesstunden hindurch den Sonnenstrahlen zugänglich sein sollte und Erdgeschosse sollten für dichte Bewohnung durch Menschen « Tabu » sein. Bei der Planung einer neuen Stadt sollten die Strassen diagonal zu den Haupthimmelsrichtungen angelegt sein.

In Sydney ist die Höhe der Bauten auf 150 Fuss (46 m.) d. i. die etwa 2 1/2 fache Strassenbreite beschränkt; anderwärts ist die Höhe auf die 1 1/2 fache Strassenbreite begrenzt, darf aber 100 Fuss (30 m.) nicht überschreiten. In Fabriken sind unbedingt 400 Fuss<sup>3</sup> (11 m<sup>3</sup>) für jeden Arbeiter vorgeschrieben und weniger als dieses Mass sollte in keinem Gebäude zugelassen werden. In Wohnungen beträgt das kleinste Zimmerausmass 720 Fuss<sup>3</sup> (20 m<sup>3</sup>). Geschäftsgebäude dürfen gegenwärtig die ganze Baufläche einnehmen, es müssen jedoch Licht und Luft genügend Zutritt haben. Flache Dächer sind in Anbetracht der schnellen Entwicklung des Flugwesens wünschenswert. Eine einheitliche Höhe ist sowohl wegen der besseren architektonischen Wirkung als wegen des Flugverkehrs vorzuziehen.

In Vorstädten und Landstädten dürfen Häuser mit Stockwerksmietwohnungen oder Logierhäuser nicht mehr als die Hälfte, unter Umständen 2/3 der Baufläche bedecken. Bei einzelstehenden Häusern darf nicht mehr als 2/3 des Baugrundes überbaut werden, doch darf der unverbauter Teil nicht unter 500 Fuss<sup>2</sup> (46 m<sup>2</sup>) betragen.

Für je 200 Köpfe wird 1 Morgen (0,4 ha) Freifläche oder aber 1/10 der gesamten von Gebäuden bedeckten Bodenfläche befürwortet, je nachdem welches Ausmass das grössere ist. Gemeinden sollten in ihrer Ausdehnung

beschränkt und von den Nachbargemeinden durch einen Freiflächengürtel getrennt sein.

*Herr Max Urban* berichtet über Prag: Die Höhe der Gebäude übertrifft oft die Strassenbreite um das Doppelte. Die neue Bauordnung wird aber vorschreiben, dass die Höhe der Gebäude — ausgenommen in Übereinstimmung mit einem besonderen Bauplan — die Breite der Strasse nicht überschreiten darf.

Auf bebauten Flächen beträgt die Kopfzahl in volkreichen Vorstädten rund 900, im Zentrum 350 und in schwächer besiedelten Gebieten 221 per ha. Auf 250 Personen entfällt 1 ha öffentlicher Gartenanlagen, in Hinkunft sollen in Prag auf je 40 Einwohner 1 ha Grünfläche kommen. Es werden weitere Daten über die Höhe der Gebäude und das entsprechende Verhältnis der freizulassenden Flächen für 6 Bauklassen, wie sie die neue Bauordnung für die Zone von Reihenhäusern vorsieht, gegeben.

*Herr H. V. Lanchester* ist es gelungen, interessante Einzelheiten und wichtige Anregungen zu geben.

Die Untersuchungen ergeben, sagt er, als Resultat zwei Hauptgruppen; 1.) Wohnbezirke und sanitäre Forderungen; 2.) Geschäftsviertel und Verkehrsforderungen. In der ersten Gruppe ist das Hauptaugenmerk, abgesehen von den für Strassenzwecken erforderlichen Anteilen, auf Freiflächen gerichtet, während es sich in der zweiten Gruppe fast ausschliesslich um die Beziehung zwischen der Baudichte und den für den Verkehr notwendigen Strassen handelt.

In Grossbritannien sollten 60 Fuss (18 m.) das Minimum an Breite zwischen Häuserreihen bilden, wo Häuser mit zwei Stockwerken stehen, bei Strassen aber, die von Osten nach Westen gehen, sollte das Minimum 70 Fuss (21 m.) betragen.

Je grösser die Zahl der per Morgen (0.4 ha) zulässigen Häuser, desto grösser auch das Bedürfnis nach Freiflächen für Erholungszwecke. Der Bericht und die Auszüge enthalten eine erklärende Tabelle. Er ist der Meinung, dass es undurchführbar sei, die Höhe der Geschäftsgebäude festzulegen.

Bemerkenswerte Angaben über eine Umwandlung von Wohnviertel in Geschäftsviertel beweisen, dass diese eine starke Steigerung des Verkehrs hervorrufen kann, ohne dass die Strasse um einen einzigen Quadratfuss erweitert wird. Herr Lanchester macht Angaben darüber, wie weit dem Grundeigentümer eine intensivere Ausnützung der übrigbleibenden Fläche gestattet werden soll, je mehr Boden er für Strassenzwecke abgibt.

Den Lokalbehörden sollten zur Erreichung einer zweckentsprechenden Lösung weitergehende Machtbefugnisse als bisher eingeräumt werden, um zu verhüten, dass die Baudichte eine Höhe erreicht, der die Strassen nicht mehr gewachsen sind. Im Zentrum der meisten Städte beträgt das Verhältnis zwischen überbauter und unverbauter Fläche 55 bis etwa 70 % und falls kein starker Durchgangsverkehr in diesem Gebiete besteht, scheint dieses Verhältnis annehmbar, solange die Gebäude eine Durchschnittshöhe von 5 oder 6 Stockwerken nicht überschreiten. Es ist überflüssig, den Strassen mehr als 50 % der Gesamtfläche einzuräumen; sollte mehr erforderlich sein, so würden zwei Strassenzüge übereinander die Lösung darstellen.

*Baurat W. Keoppen* betont, dass die Baukosten für ein Einfamilienhaus ungefähr die gleichen sind wie die einer Stockwerkswohnung. Bei Mehrfamilienhäusern scheint die dreigeschossige Bauweise vom gesundheitlichen und wirtschaftlichen Standpunkte aus die beste zu sein. Jedes Stockwerk, selbst das unterste im Hintergrunde des Gebäudes sowohl wie im Vordertrakte, sollte direktes Tageslicht empfangen. Es ergibt sich daraus, dass bei fünfgeschossigen Bauten der zu verbauende Teil auf  $3/10$  beschränkt werden muss.

Geschäftslokalitäten sollten nicht über eine bestimmte Höhe hinaus untergebracht sein, damit sich der damit in Zusammenhang stehende Verkehr frei abwickeln kann. Für Fabriken sollte im Interesse des Geschäftes die Höhe der Bebauung frei sein, solange der Gesundheit der Arbeiter Rechnung getragen wird.

Freiflächen sollten der Baudichte und der Art der Anlagen in Grösse und Form angepasst sein. Der Autor gibt schliesslich in seinem Berichte die notwendigen Freiflächen an u. zw. beispielsweise  $29 \text{ m}^2$  insgesamt in dichtbesiedelten Bezirken und  $3.8 \text{ m}^2$  bei geringer Wohndichte.

*Herr E. P. Goodrich* ist der Meinung, dass 7 Morgen (2.8 ha) Parkanlagen für je 1000 Personen in grossen, dicht besiedelten Städten und nicht weniger als 3.5 Morgen (1.4 ha) für je 1000 Personen in kleinen, dünn besiedelten Städten vorhanden sein sollen.

Reihenhäuser sollten nach Tunlichkeit in der Richtung Nord-Süd angelegt werden. Es wird für wünschenswert gehalten die Überbauung einer Fläche bei kleinen Wohnhäusern mit 30 bis 40 %, bei Mietkasernen mit 60 bis 70 % zu begrenzen. Geschäftslokale dürfen im allgemeinen 90 bis 100 % des ersten Stockwerkes und 75 bis 90 % der höher gelegenen Geschosse einnehmen. Häufig werden besondere Regeln für Eckhäuser vorgeschrieben.

Der für die Gesundheit erforderliche Minimal kubikinhalt für je eine Person kann mit  $1000 \text{ Fuss}^3$  ( $28 \text{ m}^3$ ) des gesamten Rauminhaltes des Gebäudes oder mit  $100 \text{ Fuss}^3$  ( $9.3 \text{ m}^3$ ) der reinen Wohnfläche angenommen werden.

Es würde auf dem Kongress nur Verlegenheit hervorrufen, wollte man die Reihe der den Berichten angeschnittenen Fragen vollständig aufzählen. Es könnte jedoch immerhin von Nutzen sein, die Aufmerksamkeit auf einige zur Diskussion geeignete Anregungen zu lenken. Das Thema lässt sich folgendermassen gliedern :

I. Geplante Anlagen :

A. Geschäfts- und Industrie-  
viertel

B. Wohnviertel.

II. Verbaute Gebiete :

A. Geschäfts- und Industrie-  
viertel

B. Wohnviertel.

I A.

1. Die Beziehung zwischen Baudichte und Verkehr kommt hauptsächlich bei Industrie- und Geschäftsbauten in Betracht. Eine intensive Ausnutzung der Gebäude ist ein Erfordernis der Wirtschaftlichkeit, vorausgesetzt, dass Licht und Luft genügenden Zutritt haben. Freiflächen sind nicht erforderlich.

2. Es ist nicht möglich allgemeine Regeln für Strassenausmasse aufzustellen, da bei den einzelnen Industrieunternehmungen der Grad der Strassenbenützung und die Möglichkeit andere Verkehrswege zu verwenden, sehr verschieden ist.
3. Es ist überflüssig, den Strassen mehr als 50 % der Gesamtfläche einzuräumen; sollte mehr erforderlich sein, so würden zwei Strassenzüge (Untergrund- und Hochbahn) die Lösung darstellen.

## II A.

4. Wird ein Wohnviertel in ein Geschäftsviertel umgewandelt, so muss eine Entschädigung für die Verkehrssteigerung geleistet werden. Je mehr Boden ein Grundeigentümer für Strassenzwecke abgibt, eine umso intensivere Ausnützung der Baufläche soll ihm gestattet werden.
5. Den Lokalbehörden sollten zur Erreichung einer zweckentsprechenden Lösung weitergehende Machtbefugnisse als bisher eingeräumt werden, um zu verhüten, dass die Baudichte eine Höhe erreicht, der die Strassen nicht mehr gewachsen sind.

## I B.

6. In Wohnvierteln bildet die Rücksicht auf Gesundheitsverhältnisse den wichtigsten Faktor. Nebst der Anlage entsprechender Strassenzüge wird das Hauptaugenmerk auf Freiflächen gerichtet.
7. Freiflächen sollten der Baudichte in der Art der Anlage, sowie in Grösse und Form angepasst sein.
8. Das Einfamilienhaus stellt die ideale Form menschlichen Wohnens dar. Die auf 1 ha Baufläche errichteten Häuser sollten die Zahl von 50 nicht überschreiten.
9. Für Mehrfamilienhäuser scheint die dreigeschossige Bauweise vom gesundheitlichen und wirtschaftlichen Standpunkte aus die beste zu sein. Die auf 1 ha überbaute Fläche errichteten Wohnungen sollten die Zahl von 100 nicht überschreiten.

## II B.

10. Im Zentrum einer Stadt sollte die Bauhöhe von Wohnhäusern auf fünf Geschosse beschränkt sein und die Vorschrift bestehen, dass das fünfte Stockwerk ausschliesslich für Schlafräume und Magazine verwendet werden dürfe.
11. Jedes Stockwerk, selbst das unterste im Hintergrunde des Gebäudes sowohl wie im Vordertrakt, sollte direktes Tageslicht empfangen.

**Berichtigung :** Im Band I, auf Seite 384, neunte Zeile von unten heisst die Zahl richtig 16.8 statt 3.8.

---

# Contents. Table des Matières. Inhaltsverzeichnis.

	Page.
Programme (in English) . . . . .	2
Programme (en français) . . . . .	4
Programm (in Deutsch) . . . . .	6
Visits and Tours. — Excursions et visites. — Studienfahrten . . . . .	8
General Regulations . . . . .	9
Règlement Général . . . . .	10
Allgemeine Bestimmungen . . . . .	11

## *General Reports — Housing.*

### 1. By *Henri Sellier* :

Housing of the Very Poor . . . . .	14
L'Habitation des Très Pauvres . . . . .	18
Wohnungswesen der Ärmsten . . . . .	22

### 2. By *Maurice Dufourmantelle* :

Rural Housing . . . . .	28
L'Habitation Rurale . . . . .	31
Ländliches Wohnungswesen . . . . .	35

### 3. By *Dr. Robert Schmidt* :

House Building Costs . . . . .	40
Le Prix de la Construction des Habitations . . . . .	44
Hausbaukosten . . . . .	48

## *General Reports — Town Planning.*

### 1. By *G. L. Pepler* :

Legal and Practical Difficulties in Carrying out Town and Regional Plans . . . . .	53
Les Difficultés Légales et Pratiques dans l'Établissement d'un Plan de Ville ou d'un Plan Régional . . . . .	57
Gesetzliche und Praktische Schwierigkeiten bei der Durchführung der Stadt — und Landesplanung . . . . .	62

### 2. By *M. E. H. Tjaden* :

Mass and Density of Buildings in Relation to Open Spaces and Traffic Facilities . . . . .	68
La Masse et la Densité des Constructions par Rapport aux Espaces Libres et aux Facilités de Trafic . . . . .	72
Masse und Dichtigkeit der Bebauung im Verhältnis zu den Freiflächen und Verkehrswegen — und Mitteln . . . . .	76