

728.1  
+711.4  
I57  
1928  
pt. 3



HOUSING AND TOWN PLANNING ADMINISTRATION  
OFFICE OF THE ADMINISTRATOR  
LIBRARY

MAY 24 1960

**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 III  
REPORT**

**III<sup>e</sup> PARTIE  
COMPTE-RENDU**

**BAND III  
BERICHT**

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 III  
REPORT**

**III<sup>e</sup> PARTIE  
COMPTE-RENDU**

**BAND III  
BERICHT**

**INTERNATIONAL FEDERATION FOR HOUSING AND  
TOWN PLANNING**

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

**INTERNATIONALER VERBAND FÜR WOHNUNGS-  
WESEN UND STÄDTEBAU**

25, Bedford Row, London, W. C. 1, England

President : Dr. RAYMOND UNWIN.

Vice-Presidents : Sir JOHN SULMAN, K. B. E., Australia; Stadtrat ANTON WEBER, Austria; Senator VINCK, Belgium; Dr. F. L. PROCHAZKA, Czecho-Slovakia; KAI HENDRIKSEN, Denmark; Professor ELIEL SAARINEN, Finland; LOUIS BONNIER, France; Dr. R. SCHMIDT, Germany; Rt. HON. NEVILLE CHAMBERLAIN, M. P., Great Britain; Dr. H. P. BERLAGE, Holland; Prince LUDOVISI, Italy; CH. GREHLOFF, Norway; J. CONTINESCU, Roumania; SALVADOR CRESPO, Spain; Baron PALMSTIERNA, Sweden; Dr. E. KLÖTI, Switzerland; ALEXANDER M. BING, United States.

**COUNCIL**

**VERBANDSRAT**

**CONSEIL**

Appointed by Affiliated Organisations

Nommés par les groupements affiliés

Ernannt durch die angeschlossenen Organisationen

*Australia.*

Sir JOHN SULMAN, Town Planning Association of New South Wales; W. F. GATES, Town Planning Association of Victoria; G. F. HUSSEY M. P., Town Planning Association of Western Australia; C. H. KLEM, Town Planning Association of Western Australia; S. B. SWINEY, Town Planning Association of Queensland; Sir MATTHEW NATHAN, P. C., G. C. M. G., Queensland Institute of Surveyors.

*Austria.*

Dr. H. KAMPPMEYER, Österreichischer Verband für Siedlungs- und Kleingartenwesen, Österreichische Gartenbaugesellschaft.  
WILHELM L. BAUMGARTEN, Zentralvereinigung der Architekten Österreichs.

*Belgium.*

Senator E. VINCK, GILLES GERARD, RAYMOND FOUcart, VAN DER STEGEN, LEBON, Union des Villes et Communes Belges; PAUL de HEEM, Commission d'Etudes pour l'Aménagement de l'Agglomération Anversoise; A. VAN BILLOEN, Société Nationale des Habitations à Bon Marché.

*Canada.*

NOLAN CAUCHON, Town Planning Institute of Canada.

*Czecho-Slovakia.*

Dr. O. FIERLINGER, Stavební družstvo Zahradní Město; Dr. O. CMUNT, Společnost pro Základní Zahradních Měst; M. URBAN, Společnost Architektu Dr. H. KUBISTA, Ministry of Social Welfare.

*Denmark.*

KAI HENDRIKSEN, A. BJERRE, Danks Byplan Laboratorium; F. DALGAARD, J. C. JENSEN, M. P., Fællesorganisationen af Almenyttige Danske Boligselskaber; F. C. BOLDSSEN, København's Almindelige Boligselskab.

*Finland.*

Hon. Dr. EINAR BÖÖK, Finnish Housing Association; YRJO HARVIA, Union of Finnish Towns.

*France.*

Professor A. BRUGGEMAN, Association française pour l'Etude de l'Aménagement et de l'Extension des Villes; F. SENTENAC, Ecole des Hautes Etudes Urbaines; MARCEL POËTE, Institut d'Histoire; HENRI SELLIER, Office Public des Habitations à bon marché du Département de la Seine; DIERBERCOURT, Office Public des Habitations à bon marché de la Ville de Paris; LUCIEN FERRAND, Association française des Habitations à bon marché; Professeur CH. GIDE, Association française des Cités-Jardins; Mlle T. PAGE, La Renaissance des Cités de France.

*Germany.*

Professor Dr. J. BRIX, Freie Deutsche Akademie für Städtebau; Geheimer Rat Professor Dr. Ingenieur CORNELIUS GURLITT; Professor Dr. Ingenieur JANSEN; Architekt B. D. A. CLEMENS MANGNER; Geheimer Baurat Professor Dr. phil. FISCHER, Bund Deutscher Architekten; FRANZ WETZLAR, Hessen-Nassauischer Verein für Kleinwohnungswesen; E. NIEMEYER, Reichsverband der Wohnungsfürsorgegesellschaften e. V.; Dr. J. STÜBBEN, Verband Deutscher Architekten und Ingenieurverein; Geheimer Oberbaurat Dr. Ingenieur HOEPFNER, Kassel, Vereinigung der Technischen Oberbeamten deutscher Städte; Dr. R. SCHMIDT, Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk; G. LANGEN, Deutsches Archiv für Siedlungswesen; Bürgermeister a. D. BRUNO SCHWAN, Deutscher Verein für Wohnungsreform; Stadtbaudirektor Dr.-Ing. A. GUT, Komm. Vereinigung für Wohnungswesen; Regierungsbaurat RUDOLF STEGEMAN, Ministerialrat Dr. SCHMIDT, Deutscher Ausschuss für Wirtschaftlicher Bauen; Ministerialrat Dr. LOHNER, Staatsministerium für Sozialfürsorge; B. KAMPFFMEYER, A. OTTO, Deutsche Gartenstadt-Gesellschaft.



*Great Britain.*

G. L. PEPLER, Town Planning Institute; Capt. R. L. REISS, British Garden Cities and Town Planning Association; Sir REGINALD BLOMFIELD, R. A., Professor S. D. ADSHEAD, H. T. BUCKLAND, W. ALEXANDER HARVEY, W. HARDING THOMPSON, Royal Institute of British Architects; FRANK M. ELGOOD, W. H. GAUNT, Major C. P. LOVELOCK, JOHN G. MARTIN, T. BARRON, National Housing and Town Planning Council; Ex-Provost NORVAL, Councillor GEORGE D. BROWN, Ex-Baillie G. D. MORTON, W. E. WHYTE, Scottish National Housing and Town Planning Committee.

*Holland.*

Dr. D. HUDIG, M. J. GRANPRÉ MOLIÈRE, Nederlandsch Instituut voor Volkshuisvesting en Stedebow.

*Italy.*

Ing. CESARE ALBERTINI, Associazione Nazionale dell'Abitazione e dei Piani Regolatori; Gr. Uff. Prof. Arch. ALBERTO CALZA BINI, Istituto delle Case Popolari di Roma; Senatore ANTONIO MOSCONI, Istituto Nazionale per le Case Degli impiegati dello Stato, Rome.

*Japan.*

HIKOJI KAWAGUCHI, Town Planning Committee of Aichi Prefecture.

*Lithuania.*

J. JONAS, Lithuanian Towns Association.

*Mexico.*

CARLOS CONTRERAS, Asociacion Nacional para la Planificacion de la Republica Mexicana.

*Norway.*

CH. GIERLOFF, Norske Forening for Boligreformer.

*New Zealand.*

Hubert C. CORLETTE, New Zealand Institute of Architects.

*Palestine.*

Dr. JOSEPH ETTINGER, Agricultural and Colonisation Department, Zionist Commission.

*Poland.*

ZYGMUNT RUDOLF, Ministerstwo Spraw Wewnetrznych; JOSEPH OPOLSKI, Ministerstwo Robót Publicznych; Prof. T. TOLWINSKI, Towarzystwo Urbanistów Polskich w Warszawie.

*Spain.*

F. L. VALENCIA, Ministerio de Trabajo (Seccion des Casas Baratas); G. F. BALBUENA, Sociedad Central de Arquitectos

*United States of America.*

F. L. OLMSTED and GEORGE B. FORD, National Conference on City Planning; LAWRENCE VEILLER, R. W. DE FOREST, National Housing Association; F. L. ACKERMAN, Regional Planning Association of America; F. A.

DELANO, Dr. JOHN M. GRIES; JOHN HILDER, American Civic Association; BERNARD J. NEWMAN, Philadelphia Housing Association; BLEEKER J. MARQUETTE, Cincinnati Better Housing League; BENJAMIN H. HALDEMAN, Pennsylvania Housing and Town Planning Association.

*U. S. S. R.*

V. BELOUSOFF, M. V. ZEMBLUCHTER, A. A. LEVIN and A. M. VLASSIUK, Centrozilsoyus (Central Union of Co-operative Housing Societies).

Appointed by the Annual General Meeting  
Nommés par l'Assemblée générale annuelle  
Ernannt durch die Jahresversammlung

Professor PATRICK ABERCROMBIE, Professor H. BERNOULLI, FREDERICK BIGGER, Sir THEODORE CHAMBERS, K.R.E., Senator F. CREMONESI, G. M. HARRIS, Dr. R. HEILGENTHAL, ARIE KEPPLER, Dr. E. KLÖTI, A. LILJENBERG, Dr. F. LILLJEKVIST, JOHN NOLEN, Professor SVERRE PEDERSEN, C. B. PURDOM, L. S. P. SCHEFFER, Dr. F. SCHUMACHER, Professor C. SPINESCU, Dr. ERIK SJOSTRAND, CLARENCE S. STEIN, RAYMOND UNWIN, R. VERWILGHEN, Stadtrat ANTON WEBER, Stadtrat WUTZKY.

Executive Committee	Comité Exécutif	Arbeitsausschuss
Dr. EINAR BÖÖK, Professor A. BRUGGEMAN, Dr. OTAKAR FIERLINGER, CH. GIERLOFF, G. M. HARRIS, KAI HENDRIKSEN, Dr. D. HUDIG, Dr. R. HEILGENTHAL, Dr. H. KAMPFFMEYER, A. KEPPLER, Dr. F. LILLJEKVIST, G. L. PEPLER, JOHN NOLEN, ADOLF OTTO, C. B. PURDOM, L. S. P. SCHEFFER, Dr. R. SCHMIDT, HENRI SELLIER, Dr. ERIK SJOSTRAND, CLARENCE S. STEIN, RAYMOND UNWIN, F. LOPEZ VALENCIA, R. VERWILGHEN, Senator VINCK, LAWRENCE VEILLER.		

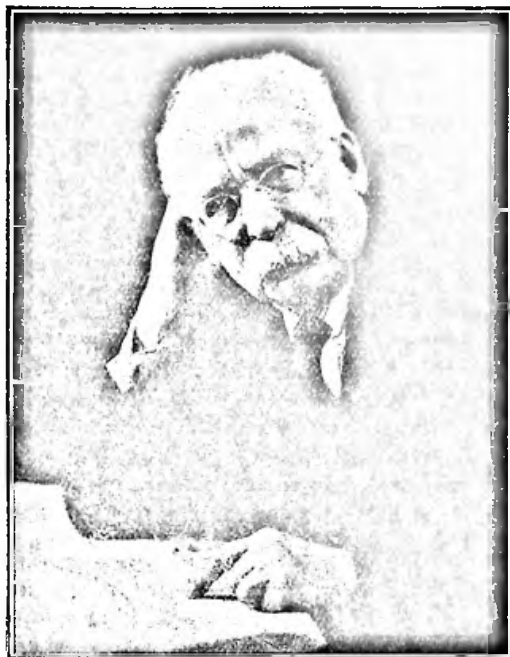
Chairman of Council :	Président du Conseil :
Vorsitzender des Verbandsrates :	
HENRI SELLIER	

Chairman of Executive Committee :	Président du Comité Exécutif :
Vorsitzender des Arbeitsausschusses :	
A. BRUGGEMAN	

Hon. Treasurer :	Ehrenamtlicher Schatzmeister :	Trésorier :
ROBERT SCHMIDT		

Hon. Secretary :	Ehrenamtlicher Sekretär :	Secrétaire :
C. B. PURDOM		

Organising Secretary :	Organisationssekretär :	Secrétaire-Organisateur :
H. CHAPMAN		



*Photo : J. Taylor.*

The late Sir Ebenezer Howard, O. B. E., J. P.

## INTERNATIONAL FEDERATION FOR HOUSING AND TOWN PLANNING

PARIS CONGRESS, JULY 1928

The Congress meetings were held in the Sorbonne, which had kindly been placed at the disposal of the Federation by the authorities. The arrangement of the sessions is printed in the programme in Volume II.

About 1,300 delegates representing ministries, public bodies and institutions, technical bodies and housing and town planning associations were present from 47 countries. Official representatives were sent by 32 governments and the International Labour Office.

In the absence of the President of the Republic the Congress was opened by Mr. Louis Loucheur, Minister of Labour, Health and Social Welfare.

### **Exhibition.**

The International Housing and Town Planning Exhibition was held at the Parc des Expositions. This exhibition formed part of an exhibition of hous-

ing, town planning and social welfare organised by the *Quinzaine Sociale*. The International Federation and the French Section of the Federation were responsible for collecting and arranging the housing and town planning exhibits. Mr. Jean Royer, D. E. S. A. Paris, was mainly responsible for the hanging and disposition of the exhibits.

The Federation is indebted to Mr. Royer and to the affiliated societies and members in the various parts of the world who cordially responded to the invitation to co-operate in this exhibition. A very good selection of material was sent from Austria, Belgium, Czecho-Slovakia, Germany, Great Britain, Holland, Italy, Norway, Poland, Switzerland, United States, U. S. S. R. The following countries also sent representatives to superintend the hanging and disposition of their exhibits: Austria (City of Vienna), Belgium (Société Nationale des Habitations), Germany (Auslandsvertretung des Deutschen Städtebaues), Great Britain (National Housing and Town Planning Council), Italy (Several cities and housing institutes), Poland (Ministry of Public Works) and U. S. S. R. (Central Union of Co-operative Housing Societies - Centrozil-sojus).

#### Receptions and Visits.

The delegates were received by the Chairman of the Municipal Council of Paris and the Chairman of the General Council of the Department of the Seine on the afternoon of Thursday, July 5th, at the Hotel de Ville, where a concert was given.

At the conclusion of the Congress proceedings there were housing and town planning study visits in and around Paris on July 6th to 8th. On July 9th, 10th and 11th a number of delegates took part in a tour of the Chateaux of the Loire.

### ANNUAL MEETING OF THE FEDERATION

The Annual Meeting of permanent members of the Federation was held on July 3rd when Mr. Louis Bonnier presided.

Mr. Bonnier referred to the passing of the late President, Sir Ebenezer Howard, O. B. E., J. P., and to the memorial resolution passed at the opening meeting of the Congress. (This resolution is printed in the report of the opening meeting of the Congress.)

The members of the Council had been asked to send in nominations for the new President and, as an overwhelming majority had nominated Dr. Unwin the Council proposed his election. The Council had decided that in future Presidents should not hold office for more than three consecutive years. The nomination of Dr. Unwin was received with acclamation and he was duly elected.

Dr. Unwin then thanked the meeting for having elected him.

The Vice-Presidents were re-elected.

The list of council members appointed by the affiliated organisations having been printed and circulated, additional members were elected in accordance with the rules. (The full list of members of the Council is printed at the beginning of this report.)

The Report of the Council was unanimously adopted.

The audited statement of receipts and payments for the year ending December 31st, 1927 was unanimously adopted.

At the Council Meeting that followed the Annual Meeting, Dr. Robert Schmidt, Essen, was elected Honorary Treasurer.

## REPORT OF THE COUNCIL

---

### Death of Sir Ebenezer Howard.

The Federation has suffered a severe loss by the death of the President, Sir Ebenezer Howard, at his residence in Welwyn Garden City on Tuesday May 1st 1928.

The place Sir Ebenezer Howard held in the hearts and minds of housing reformers and town planners of every country was a very special one, and since his death letters of appreciation and condolence have been pouring in to the Central Bureau from all parts of the world.

The Council, who will consider further how they can most appropriately commemorate the services rendered to housing and town planning by the late President, propose the following resolution as a record of their great appreciation of his life and his work. (This resolution is printed in the report of the opening meeting of the Congress).

### Vienna Congress.

The International Housing and Town Planning Congress held in Vienna was attended by approximately 1000 delegates and was the largest congress held under the auspices of the Federation. Delegates were present from thirty four countries and official representatives were sent by twenty four governments and the International Labour Office. An International Housing and Town Planning Exhibition was organised at the same time, with exhibits from eighteen countries.

The Congress debates were well attended. The printed report of the Congress proceedings has since formed the basis of discussions in many countries.

The delegates were received by the President of the Austrian Republic. At the close of the Congress the delegates were entertained by the Burgomaster, Herr Seitz, and visits were made to housing schemes in the vicinity of Vienna. The delegates also visited several towns on the Danube, and later a large party took part in a tour of German towns (Munich, Nuremberg, Stuttgart, Karlsruhe, Heidelberg, Frankfurt on Main, Cologne, Essen and Düsseldorf) where they were cordially received.

### Growth of the Federation.

Since the Vienna Congress the Federation has continued to grow rapidly and a considerable number of organisations have become affiliated in addition to a large number of individual members. This has involved an increase in the work of the Federation and in February 1927 it was found necessary to take a lease of larger premises and to increase the staff.

### Finance.

The finances of the Federation have been kept in a satisfactory condition by the observance of strict economy. The audited financial statement will be submitted by the Honorary Treasurer.

### **Organisation of Future Congresses.**

Following on the Vienna Congress an inquiry was made into the arrangements for future congresses and the method of dealing with business there. It was decided to hold no congress in 1927 but to hold congresses in 1928, 1929 and 1930. The recommendations with regard to the methods of dealing with congress affairs have been put into effect in organising the Paris Congress, notably in holding meetings concurrently.

### **International Glossary.**

The Executive Committee have appointed a Committee to attend to the preliminary work of preparing a glossary of technical terms in English, French and German. The Committee is confining itself to town-planning terms in the first instance, preliminary lists of which have now been made. The report of the Committee will be issued to members when completed.

### **Architectural Control over Town Development.**

The inquiries that have been made by the Federation into this subject have attracted attention in all parts of the world and have resulted in a large amount of correspondence from interested organisations. The results are being published in the Bulletin.

### **Bulletins.**

Five bulletins have been issued since the last report, viz. Nos, 12, 13, 14, 15, 16. These have contained reports on housing and town planning conditions in various countries in addition to the reports on Architectural Control over Town Development.

### **Future Congresses.**

The Federation has received invitations to hold congresses in Rome 1929 and Berlin 1930 and these invitations have been accepted. Invitations have also been received from Los Angeles 1932, Chicago, Barcelona, Mexico, Prague and Athens.

### **Sections.**

The Council have considered a special report on Sections and have decided that the question of the organisation of Sections be referred to a special representative committee to be appointed by the President with instructions to prepare a definite scheme of sectional organisation for regional planning, town planning and housing for submission to the next meeting of the Council.



*Photo : G. Beresford.*

Dr. Raymond Unwin, F. R. I. B. A.

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

**CONGRÈS DE PARIS, JUILLET 1928**

Les réunions du Congrès eurent lieu à la Sorbonne, mise aimablement à la disposition de la Fédération par les autorités. L'organisation des séances est indiquée dans le programme publié au volume II.

Environ 1.300 délégués représentant des ministères, des organismes publics et des institutions, des organismes techniques et des associations s'occupant de l'habitation et de l'aménagement des villes, de 47 pays différents, y assistèrent. Des représentants officiels avaient été envoyés par 32 gouvernements et par le Bureau International du Travail.

En l'absence du Président de la République, le Congrès fut ouvert par M. Louis Loucheur, ministre du Travail, de l'Hygiène et de la Prévoyance sociale.

### **Exposition.**

L'Exposition Internationale de l'habitation et de l'aménagement des villes eut lieu au Parc des Expositions. Cette exposition faisait partie d'une exposition de l'habitation, de l'aménagement des villes et du progrès social, orga-

nisée par la Quinzaine Sociale. La Fédération Internationale et la Section française de la Fédération s'étaient chargées de la réunion et de la mise en place des documents relatifs à l'habitation et à l'aménagement des villes. A M. Jean ROYER, D. E. S. A. Paris, incombaient principalement l'accrochage et l'agencement des objets exposés.

La Fédération a contracté une dette de reconnaissance envers M. ROYER et envers les sociétés et membres affiliés des diverses parties du monde qui ont cordialement répondu à l'invitation à coopérer à cette exposition.

Un très bon choix de documents fut envoyé d'Allemagne, d'Autriche, de Belgique, de Tchéco-Slovaquie, de Grande-Bretagne, de Hollande, d'Italie, du Japon, de Norvège, de Pologne, de Suisse, des États-Unis, d'U. R. S. S. Les pays suivants envoyèrent aussi des représentants pour surveiller la mise en place de leurs objets exposés : Allemagne (Auslandsvertretung des Deutschen Städtebaues), Autriche (Ville de Vienne), Belgique (Société nationale des Habitations), Grande-Bretagne (National Housing and Town Planning Council), Italie (divers instituts d'habitations et villes), Pologne (Ministère des Travaux Publics) et U. R. S. S. (Centrozilsojus - Union centrale des Sociétés coopératives d'Habitation).

#### Réceptions et Visites.

Les délégués furent reçus par le Président du Conseil municipal de Paris et le Président du Conseil général du département de la Seine, le jeudi 5 juillet, dans l'après-midi, à l'Hôtel de Ville, où fut donné un concert.

A la fin du Congrès eurent lieu du 6 au 8 juillet des visites d'études relatives à l'habitation et à l'aménagement des villes dans Paris et aux alentours. Les 9, 10 et 11 juillet un certain nombre de délégués prirent part à une excursion aux châteaux de la Loire.

### RÉUNION ANNUELLE DE LA FÉDÉRATION

La réunion annuelle des membres permanents de la Fédération eut lieu le 3 juillet sous la présidence de M. Louis Bonnier.

Le Président rappela la mort du feu président, Sir Ebenezer Howard, O. B. E., J. P., et la résolution commémorative adoptée à la séance d'ouverture du Congrès. (Cette résolution est publiée dans le rapport de la séance d'ouverture du Congrès.)

Les membres du Conseil avaient été priés d'envoyer leur proposition pour la nomination du nouveau président, et, comme une majorité écrasante avait nommé le Dr. Unwin le Conseil proposa son élection.

Le Conseil avait décidé qu'à l'avenir les présidents ne resteraient pas en fonctions plus de trois années consécutives. La candidature du Dr. Unwin fut accueillie par des acclamations et il fut régulièrement élu.

Le Dr. Unwin remercia alors l'assemblée de l'avoir élu.

Les Vice-Présidents furent réélus.

La liste des membres du Conseil nommés par les organisations affiliées ayant été imprimée et mise en circulation, des membres supplémentaires furent élus conformément aux statuts. (La liste complète des membres du Conseil est publiée au début de ce compte rendu.)

Le rapport du Conseil fut adopté à l'unanimité.

Le compte rendu financier vérifié pour l'année finissant au 31 décembre 1927 fut approuvé à l'unanimité.

A la séance du Conseil qui suivit la réunion annuelle, le Dr. Robert Schmidt, d'Essen, fut élu trésorier.



## RAPPORT DU CONSEIL

---

### Décès de Sir Ebenezer Howard.

La Fédération vient de subir une perte douloureuse par le décès de son Président, Sir Ebenezer Howard, qui a eu lieu en sa résidence à Welwyn Garden City, mardi le 1<sup>er</sup> mai 1928.

Sir Ebenezer Howard a occupé une place très particulière dans le cœur et la pensée des réformateurs de l'habitation et des urbanistes du monde entier et depuis sa mort le Bureau Central a reçu un grand nombre de lettres d'estime et de condoléances de toutes les parties du monde.

Pour rendre l'hommage dû à l'ancien Président, pour les services rendus au mouvement de l'habitation et de l'urbanisme, le Conseil propose la résolution suivante comme témoignage de sa grande admiration pour sa vie et son œuvre. (Cette résolution est publiée dans le rapport de la séance d'ouverture du Congrès).

### Congrès de Vienne.

Le Congrès International de l'Habitation et de l'Aménagement des Villes qui eut lieu à Vienne groupa environ mille délégués, et fut le plus important de ceux qui se réunirent sous les auspices de la Fédération. On y comptait des délégués de trente-quatre pays et les représentants officiels de vingt-quatre gouvernements et du Bureau International du Travail. Une Exposition Internationale de l'Habitation et de l'Aménagement des Villes fut organisée en même temps, et dix-huit pays y exposèrent.

Les débats du Congrès furent attentivement suivis. Le compte rendu imprimé des séances du Congrès a depuis lors servi de base aux discussions en beaucoup de pays.

Les délégués furent accueillis par le Président de la République Autrichienne. A la fin du Congrès les délégués furent reçus par le Bourgmestre, Herr Seitz, et des visites furent faites à des groupes de constructions dans les environs de Vienne. Les délégués visitèrent aussi diverses villes sur le Danube, et un grand nombre prirent part ensuite à une excursion dans les villes allemandes (Munich, Nuremberg, Stuttgart, Karlsruhe, Cologne, Heidelberg, Francfort, Essen et Düsseldorf) où ils furent reçus cordialement.

### Progrès de la Fédération.

Depuis le Congrès de Vienne la Fédération a continué à s'accroître rapidement et un nombre considérable d'organisations se sont affiliées, outre un grand nombre de membres à titre individuel. Ceci a entraîné un accroissement de travail pour la Fédération et en février 1927 on jugea nécessaire de louer un local plus vaste et d'augmenter le personnel.

### Situation Financière.

Les finances de la Fédération ont été maintenues en une situation satisfaisante en observant une stricte économie. Le compte rendu financier sera présenté par le trésorier.

### **Organisation des Congrès Futurs.**

A la suite du Congrès de Vienne on se préoccupa de l'organisation des congrès futurs et de la méthode de travail à y adopter. On décida de ne réunir aucun congrès en 1927 mais d'en réunir en 1928, 1929 et 1930. Les recommandations relatives aux méthodes de travail du congrès ont été suivies pour l'organisation du Congrès de Paris, notamment en faisant des réunions simultanées.

### **Glossaire International.**

Le Comité exécutif a nommé un Comité chargé de s'occuper du travail préliminaire de préparation d'un glossaire des termes techniques anglais, français et allemands. Le Comité se borne en premier lieu aux termes concernant l'aménagement des villes, et des listes préliminaires en ont été dressées. Le rapport du Comité sera remis aux membres une fois terminé.

### **L'intervention de l'Architecte dans les Plans d'Extension des Villes.**

Les recherches qui ont été faites sur ce sujet par la Fédération ont attiré l'attention dans toutes les parties du monde et ont entraîné une grande quantité de correspondance de la part des organisations intéressées. Les résultats en sont publiés dans le Bulletin.

### **Bulletins.**

Cinq bulletins ont paru depuis le dernier rapport, c'est-à-dire les n<sup>os</sup> 12, 13, 14, 15, 16. Ils ont contenu des rapports sur la situation de l'habitation et de l'aménagement des villes dans divers pays, outre les rapports sur l'intervention de l'architecte dans les plans d'extension des villes.

### **Futurs Congrès.**

La Fédération a reçu des invitations pour la réunion de congrès à Rome en 1929 et Berlin en 1930, et ces invitations ont été acceptées. Des invitations ont été reçues aussi de Los Angeles 1932, Chicago, Barcelone, Mexico, Prague et Athènes.

### **Sections.**

Le Conseil a examiné la question d'un rapport spécial pour les sections et a décidé que la question de l'organisation de sections serait renvoyée à un comité représentatif spécial que nommerait le Président, avec des instructions pour la préparation d'un programme défini d'organisation par sections pour l'aménagement régional, l'aménagement des villes et le logement, programme à soumettre à la prochaine réunion du Conseil.



*Photo : X. Becker.*

**Dr. Robert Schmidt.**

## **INTERNATIONALER VERBAND FÜR WOHNUNGSWESEN UND STÄDTEBAU**

**PARISER KONGRESS, JULI 1928**

Die Kongressverhandlungen wurden in der Sorbonne, welche dem Verbands von den Behörden in entgegenkommender Weise zur Verfügung gestellt worden war, abgehalten. Die Anordnung der Sitzungen ist im Programm in Band II abgedruckt.

Etwa 1300 Teilnehmer aus 47 Ländern waren als Vertreter von Ministerien, öffentlichen Behörden und Instituten, technischen Körperschaften und Wohnungs- und Städtebauvereinigungen anwesend. Es waren 32 Regierungen und auch das Internationale Arbeitsamt offiziell vertreten.

An Stelle des abwesenden Präsidenten der Republik eröffnete M. Louis Loucheur, Minister für öffentliche Arbeiten, Gesundheitswesen und Volkswohlfahrt den Kongress.

### **Ausstellung.**

Im Parc des Expositions wurde eine Internationale Wohnungs- und Städtebauausstellung veranstaltet, welche im Rahmen der Ausstellung der Quinzaine Sociale für Wohnungs und Städtebau und Volkswohlfahrt gezeigt wurde. Dem Internationalen Verband und der französischen Sektion des Verbandes

oblag die Sammlung und Verteilung des Wohnungs- und Städtebaumaterials. M. Jean Royer, D. E. S. A. Paris, war hauptsächlich für das Hängen und die Anordnung der Objekte verantwortlich.

Der Verband ist M. Royer, den angeschlossenen Gesellschaften und den Mitgliedern in allen Weltteilen, welche der Aufforderung, sich an dieser Ausstellung zu beteiligen, in so bereitwilliger Weise Folge leisteten, zu grossem Danke verpflichtet. Belgien, Deutschland, Gross-Britannien, Holland, Italien, Japan, Norwegen, Oesterreich, Polen, die Schweiz, die Tschechoslowakei, die Vereinigten Staaten und U. S. S. R. sandten eine Auswahl vorzüglichen Materiels. Die nachstehend angeführten Länder entsandten ausserdem Vertreter, die das Hängen und die Anordnung ihrer Ausstellungsobjekte zu überwachen hatten: Belgien (Société Nationale des Habitations), Deutschland (Auslandsvertretung des deutschen Städtebaues), Gross-Britannien (National Housing and Town Planning Council), Italien (Mehrere Städte und Wohnbauinstitute), Oesterreich (Stadt Wien), Polen (Ministerium für öffentliche Arbeiten), und U. S. S. R. (Zentralvereinigung der gemeinnützigen Gesellschaften für Wohnungswesen - Centrozilsojus).

#### Empfänge und Studienfahrten.

Die Teilnehmer wurden Donnerstag, den 5. Juli nachmittags vom Vorsitzenden des Gemeinderates der Stadt Paris und dem Vorsitzenden des Generalrates des Seinedepartements im Rathaus empfangen, wo ihnen zu Ehren ein Konzert veranstaltet wurde.

Zum Abschlusse des Kongresses fanden vom 6. bis 8. Juli Wohnungs- und Städtebaustudienfahrten in Paris und Umgebung statt. Am 9. 10. und 11. Juli beteiligte sich eine Anzahl von Kongressteilnehmern an der Studentenfahrt zu den Loireschlössern.

#### JAHRESVERSAMMLUNG DES VERBANDES

Die Jahresversammlung der ständigen Verbandsmitglieder wurde am 3. Juli unter dem Vorsitz des M. Louis Bonnier abgehalten.

M. Bonnier erinnerte an das Hinscheiden des früheren Präsidenten, Sir Ebenezer Howard, O. B. E., J. P., und an die Kundgebung bei der Eröffnungssitzung des Kongresses. (Diese Kundgebung ist im Berichte über die Eröffnungssitzung des Kongresses wiedergegeben.)

Die Mitglieder des Verbandsrates waren schriftlich aufgefordert worden, ihre Vorschläge für die Wahl des neuen Präsidenten einzusenden und da die überwiegende Mehrzahl für Dr. Unwin gestimmt hatte, befürwortete der Verbandsrat dessen Ernennung. Nach dem Beschlusse der Verbandsrates soll in Zukunft der Präsident nicht länger als drei aufeinanderfolgende Jahre sein Amt bekleiden. Die Ernennung Dr. Unwins wurde mit grossem Beifall begrüsst und seine Wahl ordnungsgemäss bestätigt.

Hierauf dankte Dr. Unwin der Versammlung für seine Wahl.

Die Vizepräsidenten wurden wiedergewählt.

Nachdem die gedruckte Liste der von den angeschlossenen Organisationen ernannten Mitglieder verteilt worden war, wurden weitere Mitglieder gemäss der Satzung hinzugewählt. (Die vollständige Liste der Verbandsratsmitglieder ist zu Beginn des Berichtes veröffentlicht.)

Der Bericht des Verbandsrates wurde einstimmig angenommen.

Der überprüfte Rechenschaftsbericht über Einnahmen und Ausgaben für das Jahr 1927 wurde einstimmig angenommen.

Bei der der Jahresversammlung folgenden Sitzung des Verbandsrates wurde Dr. Robert Schmidt (Essen) zum ehrenamtlichen Schatzmeister gewählt.

## BERICHT DES VERBANDSRATES

---

### Der Tod Sir Ebenezer Howards.

Der Verband hat einen schweren Verlust erlitten. Sein Präsident, Sir Ebenezer Howard ist Dienstag, den 1. Mai 1928 in seinem Heim in Welwyn Garden City verschieden.

Den Wohnungsreformern und Städtebauern der ganzen Welt hat Sir Ebenezer Howard etwas Besonderes bedeutet und seit seinem Tode strömen ins Zentralbüro aus allen Ländern der Welt Briefe, die der hohen Einschätzung seiner Persönlichkeit und der Trauer über seinen Hingang Ausdruck geben.

Um das Andenken an die Dienste, welche der verstorbene Präsident dem Wohnungswesen und Städtebau geleistet hat, würdig zu feiern, schlägt der Verbandsrat die Annahme folgender Resolution als Zeichen der grossen Wertschätzung seines Lebens und Wirkens vor. (Diese Kundgebung ist im Berichte über die Eröffnungssitzung des Kongresses wiedergegeben).

### Wiener Kongress.

Der von etwa 1000 Teilnehmern besuchte Wiener Internationale Kongress für Wohnungswesen und Städtebau war der grösste, den der Verband bisher veranstaltet hatte. Es hatten sich Teilnehmer aus 34 Ländern eingefunden und sowohl 24 Regierungen, als auch das Internationale Arbeitsamt hatten Vertreter entsandt. Gleichzeitig mit dem Kongress fand eine von 18 Ländern beschickte Städtebauausstellung statt.

Die Kongresssitzungen waren gut besucht. Der veröffentlichte Kongressbericht hat seither in vielen Ländern die Grundlage für Diskussionen geboten.

Die Teilnehmer wurden von dem Präsidenten der österreichischen Republik empfangen. Während des Kongresses fand ein Empfang beim Bürgermeister Herrn Seitz statt und wurden Wohnbauanlagen in verschiedenen Bezirken der Stadt besichtigt. Die Teilnehmer besuchten auch einige Städte an der Donau und anschliessend wurde unter starker Beteiligung eine Studienreise unternommen, welche durch die Städte München, Nürnberg, Stuttgart, Karlsruhe, Köln, Heidelberg, Frankfurt, Essen und Düsseldorf führte. Ueberall wurden die Gäste herzlich aufgenommen.

### Fortschritte des Verbandes.

Seit dem Wiener Kongress hat sich der Verband rasch vergrössert und nicht nur eine grosse Zahl von Einzelmitgliedern, sondern auch eine erhebliche Anzahl von Organisationen zu Mitgliedern gewonnen. Durch die daraus entstehende Mehrarbeit sah sich der Verband im Februar 1927 genötigt, ein grösseres Bürolokal zu mieten und die Zahl der Büroangestellten zu erhöhen.

### Finanz.

Durch Beobachtung grösster Sparsamkeit ist die finanzielle Lage des Verbandes auch weiterhin eine zufriedenstellende geblieben. Die überprüfte Rechenschaftsbericht wird vom ehrenamtlichen Schatzmeister vorgelegt werden.

### **Die Organisation künftiger Kongresse.**

Nach dem Wiener Kongresse wurde über die Veranstaltung künftiger Kongresse und die besten Arbeitsmethoden am Kongressorte Umfrage gehalten. Es wurde vereinbart, das Jahr 1927 auszuschalten, jedoch in den Jahren 1928, 1929 und 1930 wieder Kongresse abzuhalten. Die bei Durchführung eines Kongresses anempfohlenen Arbeitsmethoden, namentlich die gleichzeitige Abhaltung von Sitzungen, werden auf dem Pariser Kongress erprobt werden.

### **Internationale Bezeichnungen.**

Der Arbeitsausschuss hat ein Komitee ernannt, dem die Vorarbeiten zur Anlegung eines Verzeichnisses von Fachausdrücken in englischer, französischer und deutscher Sprache obliegen. Das Komitee beschränkt sich vorläufig auf Städtebauausdrücke und hat bereits eine provisorische Liste angefertigt. Der abgeschlossene Bericht des Komitees wird den Mitgliedern zugesandt werden.

### **Architektonische Regelung der Stadterweiterung.**

Die vom Verband über diesen Gegenstand veranstalteten Umfragen haben in der ganzen Welt Interesse hervorgerufen und eine ausgebreitete Korrespondenz mit beteiligten Organisationen zur Folge gehabt. Die Ergebnisse werden im Bulletin (Mitteilungen) veröffentlicht.

### **Bulletins.**

Seit dem letzten Bericht sind 5 Bulletins, u. zw. Nr. 12, 13, 14, 15 und 16 erschienen. Ausser Abhandlungen über die künstlerische Beeinflussung der städtebaulichen Entwicklung enthielten sie auch Berichte über Wohnungswesen und Städtebau in den einzelnen Ländern.

### **Künftige Kongresse.**

Der Verbandsrat wurde eingeladen, im Jahre 1929 in Rom und im Jahre 1930 in Berlin Kongresse abzuhalten. Beide Einladungen wurden angenommen. Es liegt ferner eine Einladung von Los Angeles für 1932 und weitere Angebote aus Chicago, Barcelona, Mexico, Prag und Athen vor.

### **Gruppen.**

Der Verbandsrat hat einen besonderen Bericht über Gruppen ins Auge gefasst und beschlossen, die Frage der Organisation von Gruppen einem vom Präsidenten zu ernennenden, mit besonderen Vollmachten ausgestatteten Komitee zur Beratung zuzuweisen. Dieses Komitee ist beauftragt, einen endgültigen Schema über die Organisation der Gruppen für Stadt- und Landesplanung und Wohnungswesen vorzubereiten und diesen bei der nächsten Sitzung des Verbandrates vorzulegen.

Morning July 2nd, 1928.

## OFFICIAL OPENING OF THE CONGRESS

by

Mr. Louis Loucheur, Minister of Labour, Health and Social  
Welfare.

Chairman : Senator Paul Strauss, Former French Minister of  
Health.

---

2 juillet 1928, Matin.

## OUVERTURE OFFICIELLE DU CONGRÈS

par

M. Louis Loucheur, Ministre du Travail, de l'Hygiène et de  
l'Assistance et de la Prévoyance Sociales.

Président : Paul Strauss, Sénateur, ancien Ministre de l'Hygiène,  
Paris.

---

2. Juli 1928, Vormittags.

## OFFIZIELLE ERÖFFNUNG DES KONGRESSES

durch

Herrn Louis Loucheur, Minister für Arbeits-, Gesundheits- und  
Volkswohlfahrtswesen.

Vorsitzender : Senator Paul Strauss, ehem. französischer Minister  
für Volkswohlfahrt.

### Sénateur Paul Strauss (Paris).

C'est un grand honneur qui m'a été fait par les organisateurs du Congrès International de l'Habitation et de l'Aménagement des Villes lorsqu'ils m'ont demandé d'accepter la présidence de cette séance. Ils ont bien voulu se souvenir, avec une bienveillance qui m'a vivement touché, des encouragements que j'ai eu la bonne fortune de leur apporter, en qualité de Ministre de l'Hygiène, à l'occasion de la tenue du congrès en 1922.

La présidence qui m'a été confiée m'est d'autant plus précieuse qu'elle me donne l'occasion de souhaiter la bienvenue, dans cette Assemblée, à M. le Ministre du Travail, de l'Hygiène, de l'Assistance et de la Prévoyance sociales, M. Louis Loucheur, ainsi qu'à son Sous-Secrétaire d'Etat, M. Oberkirch.

M. Loucheur, depuis de longues années, a marqué par des faits, par ses initiatives, par une action persévérante et continue, la sollicitude constante et passionnée qu'il a pour la réforme de l'habitation populaire, et sa venue parmi nous coïncide avec les débats qui vont incessamment s'ouvrir devant le Parlement français, sur les projets que, d'accord avec M. le Président du Conseil Raymond Poincaré, ministre des Finances, il a déposés sur le Bureau de la Chambre des Députés.

Cette coïncidence est du meilleur augure et, si nous n'avions pas à déplorer la perte de celui qui devrait occuper ce fauteuil, de Sir Ebenezer Howard, notre joie serait complète.

Mr. Unwin aura, au cours de cette réunion, le mandat qui lui revient à tant d'égards de célébrer les mérites de ce grand homme que la plupart d'entre nous ont connu, apprécié, estimé et admiré.

Je me trouve ainsi amené à souhaiter la bienvenue à tous les délégués : délégués de gouvernements, délégués de municipalités, délégués d'associations, venus de quarante sept pays, de toutes les parties du monde. Et nos confrères européens me permettront de faire une place exceptionnelle dans ces remerciements et dans l'expression de notre reconnaissance aux congressistes venus de si loin, des Etats-Unis d'Amérique, de l'Amérique du Sud et de l'Amérique Centrale, du Canada, du Japon, de l'Australie et d'autres pays transocéaniques.

Aussi bien, l'intérêt de votre Congrès n'échappe-t-il à personne. Il a un double caractère, un double objectif, un double aspect ; il ne se borne pas à étudier le prix de la construction des habitations, l'habitation des très pauvres et l'habitation rurale.

Le Congrès est également qualifié et compétent pour s'occuper avec une assiduité, une continuité dignes de tous éloges, de l'aménagement des villes.

Comment pourrait-il venir à l'esprit de qui que ce soit, qu'au point de départ de la réforme de l'habitation urbaine et rurale, ne se place pas, par rang de priorité et par hiérarchie fonctionnelle, l'urbanisme, cette science nouvelle qui a pris son essor à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et qui se développe chaque jour davantage, grâce aux initiatives hardies d'un certain nombre de municipalités de tous les pays, en liaison et en collaboration avec les champions de la réforme de l'habitation populaire.





M. Louis Loucheur.



*Photo Manuel.*

Sénateur Paul Strauss.

Désormais, nul n'aura le droit, sur toute la surface du globe, de se désintéresser du logement, des conditions d'existence de la famille, des jeunes ménages, de tous les êtres humains, qui ne doivent pas s'entasser dans des taudis, dans des logements surpeuplés et insalubres, mais qui ont tous droit à la vie, dans les meilleures conditions d'ensoleillement, d'aération et de salubrité.

Je suis certain à l'avance que ce congrès, dont le programme est si soigneusement déterminé, conduira à des conclusions pratiques ; je suis persuadé qu'il contribuera à la propagande nécessaire, à cette éducation de la santé vers laquelle doivent tendre tous nos efforts conjugués.

#### Translation.

The organisers of the International Housing and Town Planning Congress have done me a great honour in asking me to preside at this meeting. They have been kind enough to remember the encouragement which I as Minister of Health was able to give them at the Congress held in Paris in 1922.

I appreciate this honour all the more since it gives me the opportunity of welcoming to this meeting Mr. Louis Loucheur, Minister of Labour, Health and Social Welfare, and his Under-Secretary, Mr. Oberkirch.

During many years Mr. Loucheur has proved by persevering and uninterrupted activity his constant and eager anxiety to bring about housing reform. His presence with us to-day coincides with the debates which will very shortly take place on the bill which, with the approval of the Prime Minister, Mr. Raymond Poincaré, he has put before the Chambre des Députés.

This coincidence is an excellent omen and had we not to mourn the loss of Sir Ebenezer Howard, who should occupy this chair, our joy would be complete.

During this meeting Mr. Unwin will say a few words recording the merits of this great man whom most of you knew, appreciated, esteemed and admired.

It is my duty to welcome all delegates : delegates from governments, from municipalities, from associations, from forty seven countries, from all corners of the world. I am sure that my European colleagues will permit me to express our especial thanks to those delegates who have come from distant countries, such as the United States, South America, Central America, Canada, Australia, Japan and other countries overseas.

The interesting nature of your Congress is very evident. It has a double character, a double object and a double aspect ; its scope is not limited to studying housing-costs, housing of the very poor and rural housing. It is equally competent in the town planning domain.

Town planning is a new science that came into being at the end of the nineteenth century and is developing more and more each day, thanks to the initiative of a certain number of municipalities in all countries in collaboration with the champions of housing reform. And there is no doubt that town planning is the starting point of all housing reform, urban and rural.

Henceforth no one in any part of the world will have the right to ignore housing questions : the living conditions of families, of young couples, of all

human beings. They must not be packed together in hovels, in overcrowded, insanitary dwellings; they all have the right to live and to enjoy as much as possible the blessings of cleanliness, fresh air and sunshine.

I am certain already that this Congress whose programme is so carefully defined will arrive at practical conclusions and I am convinced that it will contribute greatly to the education of the public, which is the object which we are all trying to attain.

#### Übersetzung

Die Veranstalter des Internationalen Kongresses für Wohnungswesen und Städtebau haben mir eine grosse Ehre erwiesen, als sie mich baten, den Vorsitz dieser Versammlung zu übernehmen. Es geschah dies wohl hauptsächlich wegen meiner Tätigkeit als Minister für Volkswohlfahrt beim Pariser Kongress im Jahre 1922.

Ich schätze diese Auszeichnung um so höher, als ich den Minister für öffentliche Arbeiten, Gesundheits- und Wohlfahrtswesen, Herrn Louis Loucheur und seinen Untersekretär Herrn Oberkirch hier begrüssen darf.

Herr Loucheur hat durch seine unermüdlige, zielbewusste Tätigkeit bewiesen, dass er rastlos bestrebt ist, eine Wohnungsreform herbeizuführen. Seine heutige Anwesenheit steht im Zusammenhange mit der bevorstehenden Beratung eines Gesetzentwurfes über ein Wohnbauprogramm, welches er mit Zustimmung des Ministerpräsidenten, Herrn Raymond Poincaré, der Deputiertenkammer unterbreitet hat.

Unsere Freude über dieses glückliche Omen wird durch den Schmerz getrübt, den uns der Tod Sir Ebenezer Howards, der hier den Vorsitz führen sollte, bereitet.

Mr. Unwin wird im Verlaufe der Sitzung in kurzen Worten die Verdienste dieses grossen Mannes, den die meisten unter Ihnen gekannt, geschätzt und bewundert haben, würdigen.

Es ist mir eine angenehme Pflicht, alle Teilnehmer begrüssen zu dürfen: Delegierte der Regierungen, der Gemeinden und Vereinigungen, Vertreter aus 47 Ländern aller Erdteile. Ich bin überzeugt, dass meine europäischen Kollegen es mir gerne gestatten, jenen Teilnehmern, welche aus entfernteren Ländern, wie den Vereinigten Staaten, Südamerika, Zentralamerika, Kanada, Australien, Japan und anderen überseeischen Staaten gekommen sind, unseren besonderen Dank für Ihr Erscheinen auszusprechen.

Dieser Kongress ist zweifellos von Interesse und Bedeutung. Er hat zweifachen Charakter, zweifache Ziele und zweifache Ausblicke; sein Arbeitsfeld beschränkt sich nicht nur auf das Studium der Baukosten, des Wohnungswesens der Armsten und des ländlichen Wohnungswesens, er ist auch von massgebender Bedeutung auf dem Gebiete des Städtebaus.

Der Städtebau ist eine neue Wissenschaft, die erst am Ende des 19. Jahrhunderts entstand und nun, dank der Initiative vieler Gemeinden in allen Ländern und der Mitarbeit der Verfechter der Wohnungsreform von Tag zu Tag fortschreitet. Es unterliegt gar keinem Zweifel, dass der Städtebau den Ausgangspunkt für das gesamte Wohnungswesen, sei es in der Stadt oder auf dem flachen Lande, bildet.

Nirgends auf der Welt werden fortan die Wohnungsverhältnisse der

Familien, bei Neugründungen von Haushalten, kurzum bei allen menschlichen Wesen überhaupt unbeachtet bleiben können: die Menschen dürfen nicht mehr in elenden Hütten oder überfüllten, unhygienischen Wohnungen zusammengepfercht werden, denn alle haben das Recht zu leben und so weit wie möglich den Segen der Reinlichkeit, der frischen Luft und der Sonne zu geniessen.

Ich bin davon überzeugt, dass Ihr Kongress mit seinem sorgfältig ausgearbeiteten Programm zu praktischen Ergebnissen gelangen und wesentlich zur Aufklärung beitragen wird, wodurch wir dem Ziele, das wir Alle zu erreichen streben, sicherlich näher kommen.

### Louis Loucheur (Ministre du Travail).

Au nom du Gouvernement de la République, je vous souhaite la bienvenue.

C'est en effet l'une des premières grandes manifestations auxquelles il m'est permis d'assister depuis le moment où m'ont été confiées les fonctions de Ministre du Travail, de l'Hygiène, de l'Assistance et de la Prévoyance sociales.

Comme vous le disait, il y a un instant, M. Strauss, vous arrivez en France au moment même où le Gouvernement de la République soumet au Parlement un vaste programme de construction d'habitations à bon marché.

Depuis longtemps, en effet, je me suis préoccupé de cette question, tant dans mon pays qu'à l'étranger; j'ai notamment admiré les œuvres considérables réalisées en Angleterre, en Hollande, en Belgique et dans bien d'autres pays que j'ai eu l'occasion de visiter, pour le logement des travailleurs.

Il est nécessaire que, dans ces réunions internationales, nous sachions ce que vous avez fait — que vous nous apportiez vos pensées, vos idées, et très souvent vos lumières. Hélas, à part quelques efforts remarquables réalisés en France depuis quelques années, nous n'aurons peut-être pas à vous montrer des choses magnifiques. Mais je suis persuadé que, grâce aux idées qui seront ici débattues, vous pourrez nous aider à faire aboutir l'œuvre importante que le Gouvernement de la République française entend réaliser.

M. Strauss rappelait, il y a un instant, les questions principales inscrites à l'ordre du jour de vos délibérations; il signalait que, successivement, vous allez étudier l'habitation des travailleurs, l'habitation rurale, les plans d'urbanisme et aussi, je le rappelle pour ma part, cette nécessité de mettre, dans la vie moderne, une harmonie entre les espaces occupés et les espaces libres.

Tout cela constitue une science assez récente; j'ai eu l'occasion, il y a peu de temps, d'admirer, dans l'exposition qui en avait été faite à Paris, les efforts magnifiques réalisés dans divers pays pour l'extension des villes.

Sur ce point aussi, mon pays est en retard, et je ne crains pas de le dire; mais nous sommes gens à savoir rattraper le temps perdu et nous suivrons avec une attention toute spéciale vos débats dans lesquels, je le répète, nous comptons puiser d'utiles leçons.

L'œuvre à laquelle vous vous consacrez est une des plus belles œuvres de solidarité sociale. Je souhaite que, souvent, vous vous réunissiez pour constater, dans les divers pays, les progrès accomplis. Vous savez qu'en temps, et parallèlement à vous, la France accepte, suggère parfois, souvent même, de prendre part à des réunions internationales où sont agitées toutes les grandes questions de la paix. Vous travaillez pour la paix des cités, vous travaillez pour la paix du monde en poursuivant votre œuvre; et c'est pour cela qu'aujourd'hui, j'ai été fort enchanté de venir vous saluer.

En vous souhaitant la bienvenue, le jour de votre arrivée à Paris, vous me permettez, en terminant, d'exprimer l'espoir que, comme tous ceux qui sont venus avant vous, vous serez séduits par son charme; il vous fera peut-être un peu oublier la vue des masures un peu honteuses qui s'élèvent à ses alentours; et vous vous direz simplement que les Français sont des hommes capables de se discipliner, de se corriger — en sorte que, si vous revenez dans quelques années, vous trouverez, je l'espère, beaucoup de logis salubres, simples et confortables et qui, ainsi qu'une parure, entoureront notre capitale.

#### Translation.

I welcome you in the name of the Government of the Republic.

This is one of the first important ceremonies at which I have had the pleasure of being present since my appointment as Minister of Labour, Health and Social Welfare.

As Mr. Strauss has just said, you arrive in France at a time when the Government of the Republic is submitting to Parliament a vast programme of cheap housing.

This question, both at home and abroad, has been occupying my attention for a very long time. I have admired the important work that has been achieved in the housing of working class families in England, Holland, Belgium and many other countries I have had the opportunity of visiting.

At these international meetings it is very necessary that we learn what you have done, share your thoughts, your ideas and your wisdom. Alas, with the exception of one or two fine things accomplished during the last few years, I fear we have nothing very wonderful to show you. I am convinced, however that, thanks to the ideas that will be discussed here, you will be able to help us to achieve the important work the Government of the French Republic intends to accomplish.

Mr. Strauss enumerated a few minutes ago the principal questions which will form the subject of your discussions. He noted that you were going to study housing of the poor, rural housing and town planning.

For my part I also recall that you are going to study the necessity in modern life of attaining some harmony between built up spaces and open spaces. All this constitutes a rather new science. A few days ago I had the opportunity of admiring at the Exhibition the magnificent work that has been done in different countries for the extension of towns.

Here again my country is backward and I am not afraid to acknowledge this; but we are a nation who know how to make up for lost time and we

shall follow with a very special attention your discussions where, I repeat, we hope to find many useful lessons.

The work you have undertaken is very important for social stability and I hope that you will meet frequently in various countries to ascertain what progress has been made. In pursuing your efforts you are working for the peace of cities, for the peace of the world and it is for this reason that I am so pleased to be able to greet you to-day.

I bid you welcome on the day of your arrival in Paris and you will permit me perhaps in conclusion to express the hope that, like all those who have come before, you will be captivated by her charm which will help you to forget the wretched hovels that are to be found on the outskirts; say to yourselves simply that the French are a nation who are very amenable to discipline and correction — with the result that if you return in a few years you will find many healthy dwellings, simple and comfortable, a fitting setting for our capital.

#### Übersetzung.

Im Namen der Regierung der Republik heisse ich Sie willkommen. Seit meiner Ernennung zum Minister für Arbeits-, Gesundheits- und Wohlfahrtswesen ist dies eine der ersten wichtigen Veranstaltungen, an welcher teilzunehmen ich die Ehre habe.

Wie Herr Senator Strauss soeben erwähnte, unterbreitet gerade jetzt zur Zeit Ihrer Anwesenheit in Paris die französische Regierung dem Parlament eine Gesetzesvorlage, welche ein grosszügiges Programm für den Bau billiger Wohnungen umfasst.

Diese Wohnbaufrage hat mich schon lange Zeit hindurch sowohl in der Heimat als auch im Auslande beschäftigt. Das grosse Werk der Beschaffung von Wohngelegenheiten für Arbeiterfamilien in England, Holland, Belgien und anderen Ländern, welche ich zu bereisen Gelegenheit hatte, hat meine Bewunderung erregt.

Bei internationalen Zusammenkünften ist es besonders wichtig, die bisherigen Leistungen, Ideen und Erfahrungen der anderen Länder kennen zu lernen. Wir können Ihnen leider mit Ausnahme eines oder zweier schöner Werke, die wir während der letzten Jahre geschaffen, fürchte ich, wenig Grosse zeigen. Ich bin jedoch fest überzeugt, dass uns die Anregungen des Kongresses die Durchführung der grossen Aufgabe, welche sich die französische Regierung gestellt hat, erleichtern werden.

Herr Senator Strauss hat vor wenigen Minuten die Hauptfragen, die zur Diskussion stehen, aufgezählt. Er erwähnte hierbei, dass Sie das Wohnungswesen der Ärmsten, das ländliche Wohnungswesen und Städtebaufragen eingehend behandeln wollen.

Ich glaube mich auch zu erinnern, dass davon gesprochen wurde, dass Sie sich mit der Notwendigkeit, einen gewissen harmonischen Ausgleich zwischen verbauten Flächen und Freiflächen herzustellen, befassen werden. Alle diese Fragen gehören einer ziemlich jungen Wissenschaft an. Vor einigen Tagen erst hatte ich in der Ausstellung Gelegenheit, die wirklich grossartige Arbeit zu bewundern, die von einzelnen Ländern auf dem Gebiete der Stadterweiterung geleistet worden ist.

Auch hierin ist mein Vaterland leider noch rückständig und ich schäme mich nicht, dies offen einzugestehen; aber wir sind eine Nation, die bestrebt ist, Versäumtes nachzuholen. Wir werden deshalb mit besonderer Aufmerksamkeit Ihren Verhandlungen folgen, aus welchen wir, wie ich nochmals betone, viele nützliche Lehren zu ziehen hoffen.

Ihre Arbeiten sind für die soziale Entwicklung der menschlichen Gesellschaft von grosser Bedeutung und ich hoffe, dass Sie in vielen Ländern auf Grund Ihrer Tätigkeit künftige Fortschritte werden feststellen können. In Verfolgung Ihrer Ziele arbeiten Sie nicht nur für den Frieden der Städte, sondern für den Weltfrieden und ganz besonders aus diesem Grunde freut es mich, Sie heute hier begrüßen zu dürfen.

Am Tage Ihrer Ankunft in Paris heisse ich Sie hiemit willkommen und möchte zum Schlusse noch den Wunsch aussprechen, dass auch Sie gleich Allen, die vor Ihnen hier gewesen, der Zauber unserer Stadt so gefangen nehmen wird, dass Sie die elenden Hütten an ihrem äussersten Rande nicht sehen und sich bloss sagen, dass die französische Nation fortschrittlichen Verbesserungen so leicht zugänglich ist, dass Sie, wenn Sie in einigen Jahren wiederkehren, viele einfache, aber gesunde bequeme Wohnungen vorfinden werden, die für unsere Hauptstadt eine würdigere Einrahmung abgeben.

#### G. Montagu Harris (Ministry of Health, London)

Je dois maintenant vous dire quelques mots en français. Je regrette infiniment que ce devoir me soit confié car il y a ici beaucoup d'autres personnes beaucoup plus compétentes que moi dans cette question de l'habitation et de l'aménagement des villes. Tout ce que je puis dire, c'est que j'ai été associé à l'œuvre internationale qui est la nôtre depuis son commencement.

Notre Fédération Internationale fut fondée avant la guerre et je suis resté pendant dix ans président du Conseil de cette association. Puis, quand la fédération a grandi en importance et en nombre d'affiliés, on a voulu, ce qui était naturel, que la présidence du Conseil fut confiée à des personnalités d'autres pays et c'est ainsi que nous avons eu le plaisir d'avoir comme président du Conseil notre ami M. Henri Sellier.

Nous vous sommes très reconnaissants, Monsieur le Ministre, de nous avoir reçus ici. C'est toujours un très grand plaisir pour tout le monde que de visiter Paris, mais il ne faut pas nous laisser séduire par le charme de Paris au point d'oublier les misères qui se rencontrent ici comme dans toutes les grandes villes du monde. Mais, si nous pouvons faire quelque chose dans notre Congrès pour résoudre les grands problèmes de l'habitation et de l'aménagement des villes, nous aurons réalisé notre but. J'espère que nos discussions de cette semaine seront très fécondes.

Nous vous sommes très reconnaissants de nous avoir donné l'occasion de nous réunir dans cette belle salle. Nous vous sommes reconnaissants également d'être venu inaugurer le Congrès. Nous avions espéré voir M. le Président de la République. Nous savons qu'il n'a pu y assister à cause de ses nombreuses occupations. Mais nous sommes très contents qu'en son absence nous soyons présidés par un ministre qui va réaliser demain, nous en sommes

certain, une grande œuvre pour l'amélioration de l'habitation du peuple dans ce pays.

#### Translation.

I have been asked to say a few words in French. I am very sorry that I have been entrusted with this task for there are many here with much greater competence than I in this question of housing and town planning. All that I can say is that I have been associated with this international work since its beginning.

Our International Federation was founded before the war and for ten years I was Chairman of the Council. As the Federation grew in importance and increased its membership there arose a very natural desire that the Chairman of the Council should belong to some other nation and we have thus at present the pleasure of having our friend Mr. Henri Sellier as Chairman.

We are very grateful to you, Mr. Loucheur for having received us here. Everyone enjoys a visit to Paris but we must not let ourselves be so captivated by the charm of Paris that we forget all about the distress that there is here, as in all great cities. If our Congress can help to solve the great housing and town planning problems then we shall have attained our object. I hope our discussions this week will prove very fertile. We have to thank you for permitting us to meet in this beautiful hall and we have to thank you also for opening the Congress. We had hoped to see the President of the Republic and we are sorry that he was unable to be present. But we are very pleased that in his absence the chair should be occupied by a minister who, we are certain, is about to accomplish great housing reforms for the people of this country.

#### Übersetzung.

Man ist mit der Bitte an mich herangetreten, einige Worte in französischer Sprache an die Versammlung zu richten. Ich muss es bedauern, dass die Wahl gerade auf mich gefallen ist, weil sich in diesem Saale so Viele befinden, die in der Frage des Wohnungswesens und des Städtebaus weit kompetenter sind als ich, obwohl ich mit dieser internationalen Bewegung seit ihren Anfängen verknüpft bin.

Unser Internationaler Verband wurde vor dem Kriege gegründet und zehn Jahre hindurch war ich Vorsitzender des Verbandsrates. Mit der wachsenden Bedeutung und der steigenden Mitgliederzahl des Verbandes erwachte auch der natürliche Wunsch, einen Angehörigen einer anderen Nation zum Vorsitzenden des Verbandsrates zu ernennen und diesem Umstande verdanken wir es, dass unser Freund Herr Henri Sellier gegenwärtig dieses Amt versieht.

Wir danken Ihnen, sehr geehrter Herr Loucheur, aufs Herzlichste dafür, dass Sie uns in Paris empfangen haben. Der Aufenthalt in dieser Stadt bedeutet für Jeden einen Genuss, aber wir dürfen uns durch ihren Zauber nicht so gefangen nehmen lassen, dass wir das Elend übersehen, das hier ebenso wie in allen anderen Grossstädten herrscht. Wenn es unserem Kongress gelingt, an der Lösung der grossen Wohnungs- und Städtebau-



probleme mitzuwirken, dann haben wir das Ziel, das wir uns setzten erreicht und ich hoffe, dass die Verhandlungen der folgenden Tage sich in diesem Sinne nutzbringend erweisen werden. Wir möchten Ihnen auch noch besonders dafür danken, dass Sie uns diesen schönen Saal zur Verfügung gestellt und persönlich den Kongress eröffnet haben. Wir hatten gehofft, den Präsidenten der Republik begrüßen zu dürfen und bedauern es, seine Anwesenheit zu vermissen, aber es freut uns aufrichtig, ihn durch einen Minister vertreten zu sehen, der eine grosszügige Wohnungsreform in diesem Lande begonnen hat und sicherlich auch erfolgreich zu Ende führen wird.

#### Louis Loucheur.

Mr. Montagu Harris a montré qu'il savait à la fois manifester de nobles sentiments et les exprimer très bien en français. Je le remercie en votre nom à tous.

Mr. Montagu Harris has shown that he is capable of expressing very fine sentiments in very good French. I thank him in the name of all present.

Mr. Montagu Harris hat bewiesen, dass er es vortrefflich versteht, sich mit grossem Feingefühl in sehr gutem Französisch auszudrücken. Ich danke ihm hiemit im Namen aller Anwesenden.

#### G. Montagu Harris

Il va maintenant vous être donné lecture en trois langues, en anglais par M. Unwin, en français par M. Vinck et en allemand par M. Schmidt, d'une délibération au sujet de Sir Ebenezer Howard.

(Les délégués écoutent debout la lecture de la délibération.)

A resolution concerning Sir Ebenezer Howard will now be read in English by Dr. R. Unwin, in French by Senator E. Vinck and in German by Dr. R. Schmidt.

(The delegates stood while the resolution was being read.)

Es wird jetzt eine Kundgebung für Sir Ebenezer Howard in englischer Sprache von Dr. R. Unwin, in französischer Sprache von Senator E. Vinck und in deutscher Sprache von Dr. R. Schmidt zur Verlesung gelangen.

(Alle Anwesenden hörten stehend die Trauerkundgebung an.)

#### Resolution.

The members of the International Federation for Housing and Town Planning, on the occasion of the death of their President, Sir Ebenezer Howard, O. B. E., J. P., desire to put on record their profound sorrow for the loss of so lovable a friend and so great a leader; their keen appreciation of the genius, the foresight and the benevolence which were the moving forces of his life; their gratitude for the beneficent work he accomplished; and their firm determination, inspired by his ideals and his example, to carry on the work to even greater success and fulfillment.

The Federation recognise that in his revolt against the squalor and degradation he saw developing in the great towns, in evolving the idea of the Garden City, and in demonstrating the practicability of that idea by creating two examples within his lifetime, Sir Ebenezer Howard gave a new impetus along a fresh and more hopeful path to the movement for better housing and the improvement of towns and cities. He pointed the way towards a reconciliation of the conflicting demands of town and country, and inspired fresh hope that greater harmony could be created between the claims of a free, healthy and natural life for mankind, and those of civilisation, culture and art, which depend on close co-operation of the dwellers in a city.

The Federation believe that the fruitful ideas emplanté by the Father of Garden Cities, and so successfully nurtured by him, now that he rests from his labours here, will continue to grow, and will prove their value and vitality by their adaptability to new conditions, and their capacity to infuse their influence into many movements for the amelioration of the conditions of life both in city and country.

#### Délibération.

Les membres de la Fédération Internationale de l'Habitation et de l'Aménagement des Villes tiennent à l'occasion de la mort de Sir Ebenezer Howard, O. B. E., J. P., à exprimer la peine que leur a fait éprouver la perte d'un si grand ami et d'un si noble chef, leur admiration pour le génie qui anima son existence, leur reconnaissance pour son travail utile, et leur ferme résolution, inspirés par son idéal et son exemple, de poursuivre son œuvre avec l'espoir de la conduire à un succès encore plus considérable.

La Fédération se rend compte qu'en luttant contre les maux des grands centres, en faisant naître l'idée de la cité-jardin, et en démontrant, par la création, au cours de sa vie, de deux villes nouvelles, que cette idée était réalisable, Sir Ebenezer Howard a donné aux aspirations du mouvement en faveur de la réforme de l'Habitation et de l'Aménagement rationnel des Villes, une impulsion inégalée. Il a indiqué la voie dans laquelle peuvent être apaisées les revendications divergentes de la ville et de la campagne. Il a doté d'espoirs nouveaux à la fois ceux qui réclament pour l'humanité une vie plus libre, plus saine et plus naturelle, et ceux qui voient le progrès de la civilisation, de la culture et des arts dans une étroite collaboration entre les habitants de la cité.

A l'heure où le père de la cité-jardin disparaît pour jouir de son dernier repos, la Fédération exprime sa conviction que les si fructueuses pensées qui lui sont dues, qu'il a muries et fait fructifier, continueront à se répandre et affirmeront leur valeur et leur vitalité par leur adaptation aux conditions nouvelles de l'existence et par l'influence qu'elles exerceront sur tous les mouvements qui ont pour but l'amélioration de la vie urbaine et rurale.

#### Kundgebung.

Den Mitgliedern des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen und Städtebau, die den Tod ihres Präsidenten, Sir Ebenezer Howard, O. B. E., J. P., beklagen, ist es eine Herzenspflicht, ihrer tiefen Trauer über den Ver-

lust eines so liebenswerten Freundes und grossen Führers Ausdruck zu verleihen, seines Genies, seines weitschauenden Blicks und seiner Güte zu gedenken, die die treibenden Kräfte seines Lebens waren, und ihre Dankbarkeit für sein grosses Werk zu bezeugen, indem sie, von seinen Idealen und seinem Beispiel angeeifert, den festen Entschluss fassen, dieses sein Werk mit wachsendem Erfolg der Vollendung zuzuführen.

Der Verband ist sich bewusst, dass Sir Ebenezer Howard durch seinen Kampf gegen die Uebel der Grosstädte und durch die Entwicklung seines Gartenstadtgedankens, dessen Verwirklichungsmöglichkeit er durch die Gründung zweier Musterstädte bewies, neue Anregungen zur Reform des Wohnungsbaues und der rationellen Verbesserung der Wohnverhältnisse in grossen und kleinen Städten und auf dem flachen Lande miteinander in Einklang zu bringen und hat die Hoffnung geweckt, dass es möglich sei, das Recht der Menschen auf ein gesünderes, freieres und natürlicheres Leben zu vereinen, Forderungen, deren Erfüllung in hohem Grade von der Mitarbeit der Stadtbewohner abhängt.

Der Vater der Gartenstädte ruht nun aus von allen Erdenmühen. Der Verband aber glaubt fest daran, dass die Ideen, die Sir Ebenezer Howard gesät und zur schönsten Blüte gebracht hat, auch weiterhin ihren Wert und ihre Lebensfähigkeit erweisen, dass sie neue Daseinsformen schaffen und einen mächtigen Einfluss auf alle jene Bewegungen ausüben werden, welche sich die Verbesserung der Lebensverhältnisse in den Städten und auf dem Lande zum Ziele gesetzt haben.

#### Sénateur Paul Strauss.

Nous sommes encore sous l'impression de l'hommage si impressionnant qui vient d'être rendu à la mémoire du créateur des cités-jardins, du grand homme qui a présidé jusqu'à sa mort votre Fédération. Cet hommage n'est pas seulement un acte de reconnaissance. Il est aussi, j'ose le dire, une promesse d'espoir et de réconfort.

We are deeply moved by the tribute which has just been paid to the memory of the founder of garden cities, the great man who was president of the Federation until his death. The resolution is not only an act of gratitude, it contains also a message of hope and comfort for the future.

Mit tiefer Bewegung haben wir der Ehrenbezeugung beigewohnt, die dem Andenken des Gründers der Gartenstädte galt, dem grossen Manne, der bis zu seinem Tode Präsident dieses Verbandes war. Die Kundgebung ist nicht nur ein Akt der Dankbarkeit, sie bringt uns auch eine hoffnungsvolle, tröstliche Botschaft für die Zukunft.



M. Henri Sellier.

*Photo Manuel.*

Afternoon July 2nd and Morning July 3rd, 1928.

First Housing Subject

## HOUSING OF THE VERY POOR

Discussion on Papers in Vol. I, pp. 4-76, and General Reports  
in Vol. II, pp. 14-25.

Chairman : G. Montagu Harris, O. B. E., Ministry of Health,  
London.

General Reporter : Henri Sellier, President of the General Council  
of the Department of the Seine, Mayor of Suresnes.

---

2 juillet Après-midi et 3 juillet Matin, 1928.

Premier Sujet concernant l'Habitation

## L'HABITATION DES TRÈS PAUVRES

Discussion au sujet des rapports présentés aux pp. 4-76 Vol. I  
et des rapports généraux présentés aux pp. 14-25 Vol. II.

Président : G. Montagu Harris, O. B. E., du Ministère de  
l'Hygiène, Londres.

Rapporteur Général : Henri Sellier, Président du Conseil Général  
de la Seine, Maire de Suresnes.

---

2. Juli Nachmittags und 3. July Vormittags, 1928.

Wohnungswesen (Erstes Thema)

## WOHNUNGSWESEN DER ÄRMSTEN

Diskussion über Vorberichte in Band I, S. 4-76, und über Generalberichte  
in Band II, S. 14-25.

Vorsitzender : G. Montagu Harris, O. B. E., Volkswohlfahrts-  
ministerium, London.

Generalberichterstatter : Henri Sellier, Präsident des Generalrates  
des Seine-Departements, Maire von Suresnes.

### Henri Sellier (Paris)

La première question qui se pose est celle de définir exactement ce qu'on entend par « très pauvre », au sens de l'habitation.

A cet égard les rapports hollandais et italiens ont donné des définitions ayant un caractère restreint.

Mais dans l'ensemble les différents rapporteurs ont considéré que le problème du logement des très pauvres est identifié avec le problème de l'habitation pour les familles dont le revenu ne permet pas de payer le loyer normal résultant des circonstances économiques.

La question envisagée sous cet angle conduit tout d'abord à examiner ce qu'on entend par loyer normal pour un revenu déterminé.

Intrinséquement, le loyer normal comporte l'intérêt courant et l'amortissement du capital, en même temps que les charges fiscales et les frais d'entretien.

On peut considérer que sous cet angle dans la plupart des pays les conditions économiques et sociales actuelles permettent difficilement à la construction d'immeubles d'habitations d'être suffisamment rémunérée.

La situation a été considérablement aggravée dans les pays qui ont eu après la guerre, à supporter une crise monétaire et dans lesquels le taux de l'intérêt a atteint jusqu'au triple des taux d'avant-guerre.

Alors que les prix or sont en général restés en parité avec les prix d'avant-guerre, la construction coûte 30 % plus cher et le taux d'intérêt, quoiqu'il ait baissé au cours de la période récente, dépasse encore le double du taux d'avant-guerre. C'est-à-dire que pour 100 francs or de dépense de construction avant-guerre, le prix de revient actuel est 650 francs papier, soit 130 francs or, mais alors qu'avant la guerre 100 francs exigeaient un intérêt de 3,50 %, ils demandent à l'heure actuelle un intérêt supérieur à 7 : cet intérêt s'appliquant à une dépense de 130, représente 9,10 contre 3,50 % avant-guerre. Cela veut dire que le prix du loyer normal représente en or presque trois fois le prix du loyer d'avant-guerre, pour des revenus particuliers sensiblement équivalents.

Si on ajoute à ce facteur l'augmentation considérable des dépenses d'entretien et des impôts, on peut considérer que pour obtenir une rémunération suffisante d'un capital engagé en construction, il faut en tirer un revenu qui représente en or quatre fois la valeur d'avant la guerre, soit vingt fois en francs papier.

C'est la raison essentielle pour laquelle des mesures exceptionnelles d'ordre légal et réglementaires ont dû être prises sous forme de limitation du prix des loyers, de façon à éviter que les taux de location pratiqués dans les constructions antérieures à la guerre, s'élèvent, comme le voudrait la loi de la concurrence, au niveau du loyer exigé par le prix de revient de la nouvelle bâtisse.

Mais cette limitation du taux des loyers dans les anciennes constructions, a pour conséquence directe de rendre impossible aux nouvelles bâtisses d'être louées à un taux normal, ce qui est la cause primordiale de paralysie constatée dans l'effort de construction privée.

Étant donné que les besoins de logement ont été et sont encore considérables, et que la construction s'impose un peu partout, les pouvoirs publics ont été amenés à concevoir d'une façon plus ou moins accentuée, le logement des classes pauvres comme un service public, et à y consacrer des subventions qui pratiquement aboutissent à faire couvrir par la collectivité une partie des charges de loyer des habitants des nouvelles constructions.

L'objectif de l'effort public a été, sous diverses formes, de diminuer le montant des annuités destinées à rémunérer et couvrir les dépenses de construction, soit sous forme de subventions, soit sous forme de prêts à taux réduit, soit sous forme d'exonérations fiscales. Dans nombre de cas des avantages particuliers ont été attribués aux familles les plus nombreuses.

La question se pose de savoir si les dispositions envisagées doivent être dans leur durée, limitées à la période exceptionnelle actuelle, ou si elles doivent avoir un caractère permanent.

Dans certains cas on considère que la préoccupation doit être de revenir, en matière d'habitation, d'une façon plus ou moins rapide, au jeu normal de la loi de l'offre et de la demande. Comme il existera toujours des familles que le caractère social ou leur composition prive des ressources suffisantes pour payer un loyer normal, devront à ce moment intervenir les services d'assistance générale, mais la question du logement d'après cette théorie ne saurait être séparée de l'ensemble des problèmes qui se posent pour l'assistance aux familles pauvres, la consommation de logements ne devant pas être traitée d'une autre façon que la consommation alimentaire.

Certains, au contraire, considèrent que l'aide publique pour le logement doit être traitée sous un angle tout différent de celui où est envisagée l'attribution des secours d'assistance.

Si divergentes qu'apparaissent ces deux conclusions, elles se ramènent à la même préoccupation, et l'une et l'autre correspondent à la mentalité générale de la population ouvrière des nations dans lesquelles elles sont exprimées.

Ces controverses n'ont d'ailleurs actuellement qu'un intérêt tout à fait relatif : dans aucun pays, l'équilibre économique n'est encore suffisamment atteint pour que l'hypothèse de l'indifférence des pouvoirs publics en matière de construction puisse être envisagée, et la nécessité d'une intervention financière de la collectivité est indispensable.

Reste la question des mesures particulières d'ordre technique ou d'ordre social, en ce qui concerne les catégories les plus pauvres de la population.

Une première préoccupation s'impose alors, celle de réduire au minimum le prix de revient des logements destinés aux familles qui ne peuvent consacrer que de très faibles ressources à l'habitation.

Des efforts très nets ont été faits à cet égard dans certains pays ; la Société Nationale Belge a établi pour les familles les plus pauvres, des types de logements salubres, mais dégagés de toute installation qui ne soit pas rigoureusement indispensable. Il en a été aussi de même en Angleterre bien avant la guerre ; on a tenté en Hollande, et en Italie de résoudre ce problème, et certaines expériences analogues ont été réalisées en France, notamment dans la région parisienne.

Il paraît nécessaire de faire une distinction entre les familles qui constituent des locataires indésirables et les familles pauvres.

Une famille pauvre peut être parfaitement honorable, et avoir autant qu'une famille moyenne le souci de la propreté et de la tenue; elle doit alors être logée normalement et suivant la théorie émise par M. Klöti, dans le rapport suisse, relever des services généraux d'assistance de l'administration locale.

Une famille à mentalité sociale arriérée peut au contraire, au sens matériel du mot, n'être pas une famille pauvre; il en est, dans lesquelles l'ensemble des revenus du travail des membres de la famille, s'ils exerçaient régulièrement leur activité, permettraient de payer un loyer élevé, mais qui dilapident leurs ressources, en laissant libre cours à leur esprit de désordre et à leurs instincts vicieux, et ne se considèrent à leur aise que dans un infect laudis.

Les rapports italiens et hollandais mettent nettement en évidence ce problème.

La conclusion à tirer des rapports est qu'il est désirable d'éviter de parler dans des espèces de « ghetto » modernes, les familles pauvres, l'aménagement de logements spéciaux pour elles devant être strictement limité aux familles socialement indésirables. Cette méthode ne doit être appliquée qu'avec la préoccupation de discerner parmi les familles, celles qui sont susceptibles de relèvement, et de nature à être affectées à une habitation normale.

Enfin, un très gros effort d'éducation doit être fait auprès d'elles, en imposant une discipline étroite dans les groupes d'habitations qu'elles occupent ensuite en exerçant d'une façon permanente auprès d'elles, surtout par l'intermédiaire d'infirmières sociales qualifiées, une assistance matérielle et morale qui contribuera à leur relèvement, échaque fois qu'il sera possible.

L'ensemble des rapports internationaux affirment la nécessité générale, dans les conditions actuelles, d'une intervention publique afin de diminuer le taux du loyer normal.

Enfin, la constitution de logements particuliers pour les familles socialement indésirables, ne doit être considérée que comme une mesure temporaire qui devra rapidement disparaître au fur et à mesure que, par une éducation appropriée, la mentalité des populations ainsi hébergées aura pu être améliorée.

#### Summary.

The Dutch and Italian reports have given a very restricted description of the « very poor » but taking the reports as a whole, they may be defined as those unable to pay the normal rent of a dwelling. In the majority of countries it is very difficult to build houses to let at economic rents, and these impose much heavier burdens on the tenants than before the war. The situation is even worse in countries where there has been inflation of currency. In France, taking costs at 100 pre-war, they are now 130 gold or 650 paper, while interest has risen from 3.5 % to 7 %. As the latter is on 130 instead of 100 it equals 9.1 %. This needs a rent of three times that of pre-war.

Subsidies have been given in some cases to house large families particularly.

Should this policy be permanent or temporary? In some countries there



is a desire to return to the free play of supply and demand, as there will always be some people unable to pay a normal rent but this question cannot be separated from that of general poverty. Others think that assistance in housing should be considered separately.

The first necessity is to reduce the cost of rents of houses for the very poor, and this has been done in certain countries.

It seems necessary to distinguish between the very poor and the undesirables. Some very poor people take care of their dwellings, while on the other hand, some socially backward people are not very poor. The Dutch and Italian reports show this.

The conclusion to be drawn is that one must not confine the very poor to « ghettos » and that if special houses are provided it should be with a view to fitting the inhabitants for normal homes.

All the reports affirm the necessity of public assistance to reduce rents.

#### Auszug.

Die holländischen und italienischen Berichtersteller haben den Begriff « Die Ärmsten » sehr eng begrenzt, man kann jedoch dem gesamten Berichtsmaterial entnehmen, dass damit Jene gemeint sind, welche ausser Stande sind, die normale Miete für eine Wohnung zu bezahlen. In den meisten Ländern ist es sehr schwierig, Häuser zu bauen, die sich zu wirtschaftlichen Mietzinsen vermieten lassen, denn heute belasten solche Zinse die Mieter in weitaus stärkerem Masse als vor dem Kriege. Die Lage verschärft sich in Ländern mit entwerteter Währung. In Frankreich z. B. betragen heute die Kosten 130 Goldfranken oder 650 Papierfranken gegenüber 100 Franken Vorkriegskosten, während der Zinssuss von 3,5 % auf 7 % gestiegen ist. Da dieser jedoch von 130 anstatt von 100 berechnet wird, beträgt er 9,1 %, wodurch sich die Miete auf das Dreifache der Vorkriegsmiete erhöht.

In einzelnen Fällen wurden Beihilfen gewährt, um namentlich grossen Familien Wohnungen zu verschaffen.

Sollen diese Massnahmen bloss vorübergehende oder dauernde sein? In einzelnen Ländern macht sich der Wunsch fühlbar, zur freien Wohnungswirtschaft zurückzukehren, da es stets Leute geben wird, die nicht in der Lage sind, eine normale Miete zu bezahlen; aber diese Frage lässt sich von jener der allgemeinen Armut nicht trennen. Manche wieder sind der Ansicht, dass die Frage der Beihilfen gesondert behandelt werden sollte.

Vor allem ist es notwendig, die Mietzinse der Wohnungen für die Ärmsten herabzusetzen: dies ist auch in einigen Ländern geschehen.

Es scheint geboten, zwischen den Ärmsten und unerwünschten Elementen zu unterscheiden. Manche unter den Ärmsten halten ihre Wohnung gut instand, während andere zwar in der Kultur zurückgeblieben sind, aber nicht zu den Ärmsten zählen. Die holländischen und italienischen Berichte führen uns diese Tatsache vor Augen.

Daraus folgt, dass man die Ärmsten nicht auf « Ghettos » beschränken soll, sondern man sie, falls eigens für sie bestimmte Häuser errichtet werden den Bewohnern normaler Wohnungen gleichzustellen hat.

In allen Berichten wird die Notwendigkeit öffentlicher Baulhilfen betont, um die Mieter herabzusetzen.

### Frederick W. Platt (Manchester).

I wish to express on behalf of Alderman Mitchell his great regret at not being present here to-day, owing to illness. I will confine what I have to say on Alderman Mitchell's behalf to three paragraphs in his paper, all of which may with advantage be discussed under the paragraph headed : " Type of Dwelling ".

On this matter let us be clear about determining the type of dwelling. What should be predominant? Should the type correspond with the number of persons in the family, or should it be reduced in size to correspond with the ability to pay rent? If we say, as we surely must, that the primary social need is a house to correspond with the needs of the family, then we must determine that we will only build dwellings to correspond with those needs, and afterwards provide the necessary administration. Ability to pay rent will only improve if the house is worth the rent.

In Manchester recently investigations were made regarding dwellings in which there had been 1,000 maternity cases. The information I shall give was collected immediately before the birth of the children; no distinction was made between types of families, and the thousand cases were taken in succession as reported. They are spread throughout the city and include every grade of working class family without regard to ability to pay for proper housing accommodation. Over 5,000 people were living in these thousand dwellings. In 594 of them there were single families containing in all 3,400 persons, of whom nearly 1,700 were children. If one assumes there should not be more than  $2\frac{1}{2}$  persons per bedroom, nearly 25 % of those 594 families were living in overcrowded conditions. An expectant mother in those overcrowded houses was not able to have a room set apart in that great hour of trial. It was even difficult to do so in the houses that were not overcrowded for the bedroom accommodation was even there barely sufficient. In the remaining 406 houses there were nearly 1,600 people; 44 % of whom were in overcrowded conditions. The bedroom standard is the vital standard. In every one of these latter cases, more than two persons other than those concerned with the birth had to occupy the same room during at least a portion of the time.

Take any great city in Great Britain, or anywhere else where there are similar census figures and examine the official returns. In Great Britain they are alarming, for in many of the large towns at least about 48 % of the people are living in houses with only two bedrooms, and in other towns the figure is as high as 60 %. I do not think that Great Britain is worse than the rest of Europe. It is humiliating to have to admit that after ten years of intensive effort in Great Britain, we have only dealt with about 30 % of the people who have been living in similar conditions, and that one of the reasons why the remaining 70 % have not attempted to obtain houses is that they doubt their ability to pay the rent. Of those people who made application to be provided with houses in Manchester, we found last

September that nearly 30 % could not pay the subsidised rents. The City of Manchester therefore has a big problem to face.

Let me conclude by saying that less than one third of the population have as yet been provided with good houses sufficient for their needs. Two thirds have yet to be provided for, most of whom cannot pay the rents. Is it not clearer every day that housing must become definitely re-organised as a National Service, just as education has perforce become a public service? It is cheaper to keep a man in good health and able to work than it is to cure him when he is ill, especially when it is possible to prevent that illness by giving him and his family an opportunity of living in healthy surroundings at less cost to the public purse than medical benefits would entail. The house is the first national necessity and should be the first charge on the nation's purse. Never were truer words written than those by Ruskin : " That we may have splendour in art, and with that truly honour and praise our Maker, and set forth the beauty and holiness of all He has made, but only after we have striven with our whole hearts first to sanctify the temple of the body of every child that has no roof to guard its head from the cold and no walls to guard its soul from the corruption in this our English land. "

#### Sommaire.

Je parle au nom de l'Alderman Mitchell, qui m'a prié d'exprimer ses regrets de ne pouvoir, pour raison de maladie, être ici aujourd'hui.

Si la nécessité sociale primordiale est une maison répondant aux besoins de la famille, nous n'aurions donc qu'à bâtir des habitations convenant à ces besoins, et ensuite à organiser l'administration nécessaire. Dans un millier de cas récents d'accouchements à Manchester, comprenant toutes les catégories de familles ouvrières, sur 394 familles, 23 % vivaient dans des conditions de surpeuplement (plus de 2 ½ % personnes par chambre à coucher) et la mère n'avait pas de chambre séparée. Sur les 406 autres maisons, 44 % étaient surpeuplées. Le nombre de chambres à coucher est le critérium essentiel. Dans beaucoup de grandes villes anglaises, 48 % des habitants vivent dans des habitations ne comptant que deux chambres à coucher et dans quelques autres villes le nombre atteint 60 %. La situation à cet égard n'est pas plus mauvaise en Grande-Bretagne que dans le reste de l'Europe. Jusqu'ici nous ne nous sommes occupés que de 30 % de la population, et beaucoup des 70 % restants ne peuvent payer le loyer nécessaire. En septembre dernier, presque 30 % des candidats locaux pour des maisons à Manchester ne pouvaient payer les loyers des maisons ayant bénéficié de subventions.

Le logement devrait être réorganisé comme un service national, exactement comme nous avons eu à organiser l'éducation. Il en coûte moins cher pour maintenir un homme en bonne santé que pour payer le médecin.

#### Auszug.

Alderman Mitchell, an dessen Stelle ich spreche, hat mich, gebeten, der Versammlung sein Bedauern darüber auszudrücken, dass er durch Krankheit ferngehalten wird.

Wenn wir einsehen, dass Häuser, die den Bedürfnissen der Familien entsprechen, die Erfüllung der wichtigsten sozialen Forderungen bedeuten, dann sollten wir nur Häuser bauen, die diesen Bedürfnissen angepasst sind und erst in zweiter Linie für die notwendige Verwaltung sorgen. Erst kürzlich wurde in Manchester festgestellt, dass bei tausend Geburten in Arbeiterfamilien der verschiedensten Kategorien in 594 Fällen 25 % in derart überfüllten Wohnungen hausten, dass mehr als 2 ½ Personen auf einen Schlafräum entfielen und der Mutter kein eigener Raum zur Verfügung stand. In den übrigen 406 Fällen waren 44 % der Häuser überfüllt. Die Zahl der Schlafräume stellt einen Masstab für das Lebensniveau dar. In vielen grossen Städten Englands leben 48 % der Einwohner in Wohnungen mit nur zwei Schlafräumen, in einigen anderen Städten erhöht sich diese Verhältniszahl sogar auf 60 %. Dabei aber sind in Grossbritannien die Verhältnisse nicht ungünstiger als im übrigen Europa. Damit haben wir jedoch bisher nur 30 % der Bevölkerung erfasst, während sich unter den übrigen 70 % noch Viele befinden, die nicht imstande sind, die Miete aufzubringen. Im September vorigen Jahres konnten in Manchester fast 30 % der Wohnungssuchenden trotz der geleisteten Zuschüsse nicht einmal die Miete bezahlen.

Das Wohnungswesen muss reorganisiert und geradeso wie die Volksbildung eine nationale Einrichtung werden, denn es ist billiger, einen Menschen bei guter Gesundheit zu erhalten, als die Kosten der Krankenfürsorge zu bezahlen.

#### Dr. Virgilio Testa (Rome).

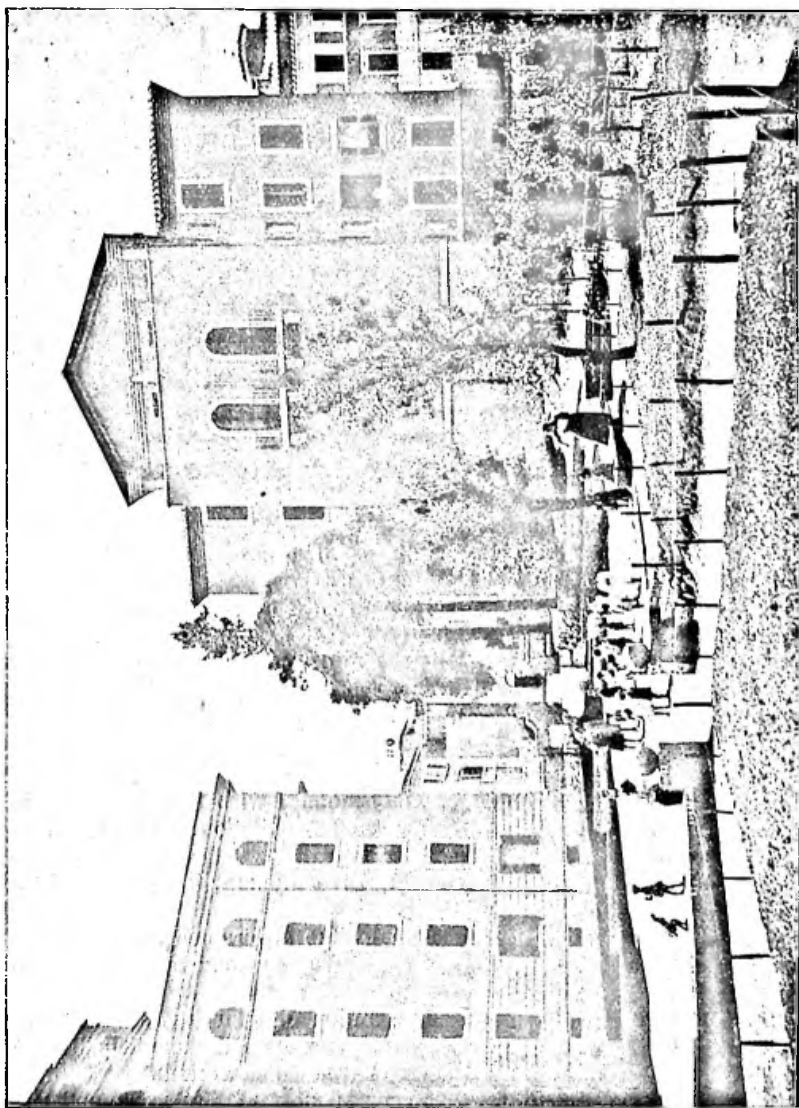
Au nom de l'Administration de Rome je désire tout d'abord remercier le Conseil de la Fédération d'avoir accepté l'invitation de tenir le prochain Congrès à Rome.

L'Administration et la ville entière de Rome auront grande joie à vous recevoir dans la capitale.

Le problème du logement a aujourd'hui beaucoup perdu de sa gravité, grâce aux mesures prises par le gouvernement. Mais à Rome, l'augmentation de la population, due à l'excédent des naissances sur les décès et à l'immigration d'autres communes, a été également très forte. Si donc le besoin de logements a notablement diminué par rapport à 1919, il se maintient à un niveau assez haut.

Par suite, plusieurs familles à qui le propriétaire du logement avait intimé l'ordre de quitter leur appartement à l'expiration du terme de leur contrat de location se sont trouvés du jour au lendemain dans l'impossibilité de se procurer un logement.

Le gouvernement n'a pas voulu abandonner ces familles à elles-mêmes, et, au moyen de l'Administration municipale, efficacement aidée par l'« Istituto delle Case Popolari » (Société d'habitations à bon marché), a pourvu à l'installation de la plus grande partie des expulsés d'abord en de grands locaux arrangés en logements de fortune, puis en trois très grandes bâtisses



Portonaccio Quarter. Houses for the very poor constructed by the Institute for People's Housing, Rome.

construites tout exprès dans une des localités les plus salubres de Rome, et qui pourront, une fois terminées, héberger plus de 3.600 personnes.

Ces bâtiments sont, en raison de leur organisation spéciale et de l'asile qu'y trouvent les familles expulsées, appelés « hôtels populaires » : ils comprennent des réfectoires, des bibliothèques, des salles de réunion, des dispensaires, etc. Les familles expulsées y sont reçues et assistées pendant le temps qui leur est nécessaire pour trouver un nouveau logement.

M. le professeur Calza-Bini, président de l'Institut delle Case Popolari, également présent à ce Congrès, vous présentera un film qui montre l'organisation et le fonctionnement de ces maisons.

Une autre initiative prise par l'Administration de Rome en faveur des classes populaires est l'installation des familles logées en bicoques.

A Rome, comme dans beaucoup d'autres grandes villes d'Europe, l'insuffisance de logements avait contraint un grand nombre de familles à construire des refuges primitifs, dans lesquels elles s'étaient installées, en se souciant peu des inconvénients qui en découlaient.

Ceci nuisait considérablement à l'hygiène et à l'esthétique. Dans le passé on ne prit aucune mesure pour y remédier, mais l'Administration actuelle s'en occupa à partir de 1924 et fit construire un nombre considérable de maisons pour y loger ces malheureuses familles. Les fonds furent alloués par l'Administration municipale.

Jusqu'à ce jour, plus de 900 logements, (formant un total de plus de 2.500 pièces) ont été assignés à des familles habitant des bicoques ; et l'on est en train de construire plus de 2.000 autres pièces.

C'est ainsi que l'administration de Rome a entrepris la solution du problème des logements pour les « très pauvres », et l'Administration sera très heureuse que les sereines discussions qui se dérouleront ici lui apportent d'opportunes propositions pour intensifier son activité en faveur des familles pauvres.

#### Summary.

In the name of the Administration of Rome I wish first to thank the Council of the Federation for having accepted an invitation to hold the next Congress in Rome.

The Administration and the whole town of Rome will be delighted to receive you in the capital.

Although, thanks to measures taken by the government, the housing situation has become easier, there is still a shortage in Rome owing to excess of births over deaths, and to immigration.

Many families evicted owing to the expiration of their leases have been temporarily unable to find new quarters. For these the municipality of Rome has provided three large buildings (known as workers' hotels) in a healthy spot, until they obtain new homes. About 2,000 are accommodated but when the buildings are completed they will provide for 3,000. Families usually stay about three months.

Until 1924, nothing was done for hut dwellers but this question has been taken up seriously, and 900 dwellings have been erected. Very soon there will be 1,700 with 4,500 rooms.

**Auszug.**

Im Namen der Stadtverwaltung Roms möchte ich zuerst dem Verbandsrat dafür danken, dass er die Einladung, den nächsten Kongress in Rom abzuhalten, angenommen hat.

Die Stadtverwaltung und auch die ganze Stadt Rom selbst wird sich glücklich schätzen, Sie willkommen heissen zu dürfen.

Obwohl, dank der Regierungsmassnahmen, die Wohnungsfrage minder ernst geworden ist, besteht in Rom, infolge des Geburtenüberschusses und der Einwanderung noch immer Wohnungsnot.

Viele Familien, die nach Erlöschen ihrer Pachtverträge ihre Wohnstätte räumen mussten, waren zeitweise wohnungslos. Für solche Fälle hat die Gemeinde Rom drei grosse Gebäude (unter dem Namen Arbeiterhotels bekannt) in gesunder Lage errichtet, in welchen die Familien bis zur Zuweisung einer neuen Wohnung leben können. Bisher sind etwa 2000 untergebracht, nach Fertigstellung der Gebäude wird jedoch für 3000 Raum zur Verfügung stehen. Der Aufenthalt der Familien erstreckt sich meist über drei Monate.

Bis zum Jahre 1924 ist für die Bewohner von Hütten nichts geschehen, aber man ist der Frage jetzt ernstlich näher getreten und hat bisher 900 Wohnungen für sie gebaut. Die Zahl wird sich bald auf 1700 mit insgesamt 4500 Räumen erhöhen.

**Pedro Paulet (Pérou)**

Notre gouvernement fait de grands efforts pour améliorer les conditions de l'habitation.

Puis-je seulement attirer l'attention sur le fait que la plupart des rapports publiés se rapportent aux conditions en Europe. Le Pérou est un pays neuf et les conditions y sont très différentes, aussi voudrais-je demander que, lors de l'établissement des projets de résolutions, ils soient conçus de façon à ne pas répondre uniquement aux conditions européennes.

Les rapports parlent de diverses sortes de maisons, par exemple : cottages, maisons collectives et cités-jardins. Il nous intéresserait de savoir quel type est préconisé pour les pays neufs. Une opinion de cette grande Fédération serait utile aux pays neufs.

En ce qui concerne les indésirables; je pense certainement qu'ils devraient être isolés.

Quant au loyer normal, je voudrais rappeler que nous ne devons pas oublier l'existence du Bureau International du Travail, qui s'occupe de la question du salaire minimum déjà appliqué en Australie et, je crois, en d'autres pays aussi. Je vois en ce salaire minimum une solution possible pour le problème du logement des très pauvres.

**Summary.**

Our government is making great efforts to improve housing conditions.

Most of the papers refer to conditions in Europe. Peru is a new country, conditions there are very different and I should like to ask that when

he resolutions are drafted they should be so elaborated as not to cover European conditions only.

We should be interested to know which form is advocated for new countries, cottage tenements or garden cities. An opinion from this great Federation ought to be helpful to new countries.

I certainly think undesirables should be isolated.

As to the normal rent, I should like to say that we must not forget the existence of the International Labour Office, which is dealing with the question of minimum salary, already applied in Australia and I believe in other countries too. I see in this minimum salary a possible solution for the problem of the housing of the very poor.

#### Auszug.

Unsere Regierung bemüht sich eifrig, die Wohnungsverhältnisse zu verbessern.

Die meisten Berichte beziehen sich auf europäische Verhältnisse, Peru aber ist ein neues Land, in welchem die Verhältnisse ganz anders liegen und ich möchte daher das Ansuchen stellen, die Beschlüsse so auszuarbeiten, dass sie nicht ausschliesslich den europäischen Verhältnissen Rechnung tragen.

Es würde uns interessieren zu erfahren, welche Wohnbauweise man für neue Länder für die geeignetste hält: den Flachbau, den Hochbau oder Gartenstädte. Der Rat eines so bedeutenden Verbandes wäre für jedes neue Land sehr wertvoll.

Ich bin jedenfalls der Meinung, dass unerwünschte Elemente abgesondert werden sollten.

Zum Problem der Friedenszinse möchte ich bemerken, dass wir nicht vergessen sollen, dass sich das Internationale Arbeitsamt mit der Frage der Minimallöhne befasst, die bereits in Australien und, wie ich glaube, auch in einigen anderen Ländern eingeführt sind. In diesen Minimallöhnen sehe ich die Möglichkeit einer Lösung des Wohnungsproblems der Ärmsten.

#### Arnost Winter (Maire-adjoint de Pilsen)

Nous sommes tous d'accord sur le fait que les cottages sont préférables à tous les autres types de maisons, mais la vraie question est de savoir comment procurer aux très pauvres un logement à un prix convenable. Nous savons que le cottage vaut mieux au point de vue des conditions sociales et morales, mais avant de parler de vivre dans de meilleures conditions nous avons à penser à ceux qui doivent « vivre » quelque part et d'une manière ou d'une autre. Nous avons eu à faire face à un grand déficit de logements dans mon pays, mais nous avons essayé de suppléer au passé en construisant en grandes quantités. A Pilsen se trouvent quelque 115.000 habitants, et pendant la crise du logement nous avons environ 1.200 demandes de logements. Nous avons alors bâti 3.000 logements et depuis lors les demandes ont augmenté et nous en avons maintenant 2.000 environ à satisfaire. La



situation n'est pas devenue plus facile et ce sont seulement ceux qui peuvent payer le loyer (représentant environ de 7 % à 10 % du prix de la construction) ou ceux qui ont les moyens d'élever des maisons eux-mêmes qui peuvent se procurer le logement nécessaire. Le loyer que l'on demande à l'ouvrier représente à peu près de trois à quatre mois de salaire, ce qui est prohibitif.

Une loi de protection des locataires existe en Tchéco-Slovaquie, mais les difficultés financières subsistent. Je pense que ce serait une bonne chose si l'on pouvait introduire une loi permettant d'exproprier de bons terrains à bâtir. La législation provisoire d'après-guerre encourageant la construction de maisons devrait être rendue tout à fait définitive.

#### Summary.

The cottage is better from the social and moral standpoint but before we speak of living under better conditions we must think of those who have to "live" somewhere and somehow.

In Pilsen (115,000 inhabitants) there were 1,200 requests for houses during the shortage. We built 3,000 but requests increased and we now have 2,000 to satisfy. Only those who can afford the rent (7 % to 10 % of building cost) or can build themselves find accommodation. For a working man the yearly rent would be equal to three or four months wages, which is prohibitive.

Rents are still controlled but finance is a difficulty.

There should be a law for expropriating building sites. Provisional post-war legislation for assisting building should be made definite.

#### Auszug.

Das Einfamilienhaus ist vom sozialen und moralischen Standpunkt vorzuziehen; bevor wir jedoch über verbesserte Lebensverhältnisse sprechen, müssen wir Jener gedenken, die irgendwo und irgendwie « leben » müssen.

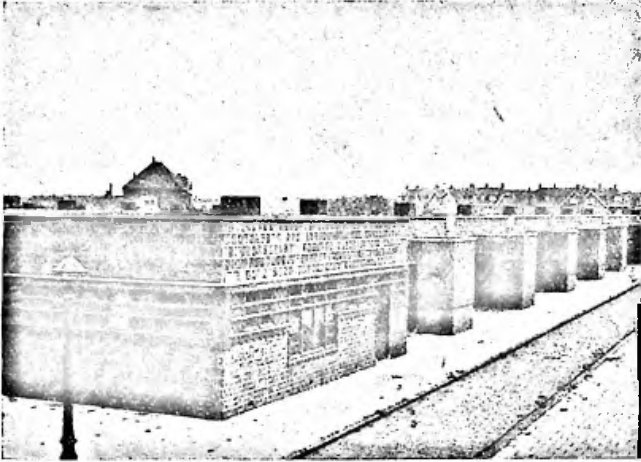
In Pilsen (115.000 Einwohner) lagen während der Zeit der Wohnungsnot 1.200 Wohnungsgesuche vor. Wir haben 3.000 Wohnungen gebaut, aber die Gesuche vermehrten sich und wir müssen jetzt noch 2.000 Wohnungssuchende befriedigen. Nur Diejenigen, welche eine Miete in der Höhe von 7 % bis 10 % der Baukosten bezahlen können, finden Unterkunft. Für den Arbeiter würde eine solche Jahresmiete drei bis vier Monatslöhne darstellen, also unerschwinglich sein.

Der Mieterschutz ist noch in Geltung, aber die Finanzierung stösst auf Schwierigkeiten.

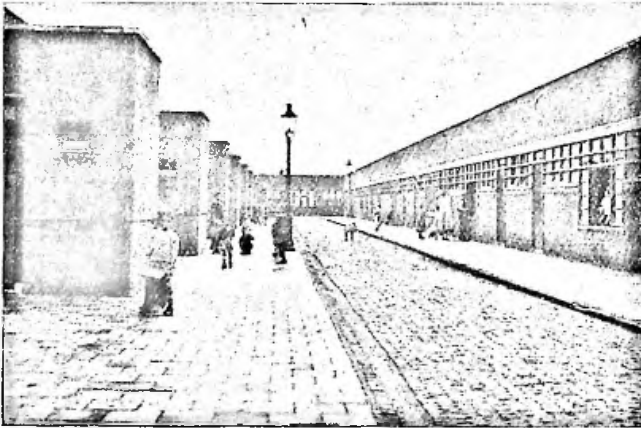
Man sollte ein Gesetz über Enteignung von Baugründen schaffen und den provisorischen Nachkriegsgesetzen für Bauhilfe dauernde Geltung sichern.

#### J. Kruseman (Amsterdam).

Dans ma qualité de membre de la Commission de l'hygiène publique d'Amsterdam et de membre du Conseil supérieur de l'hygiène publique de



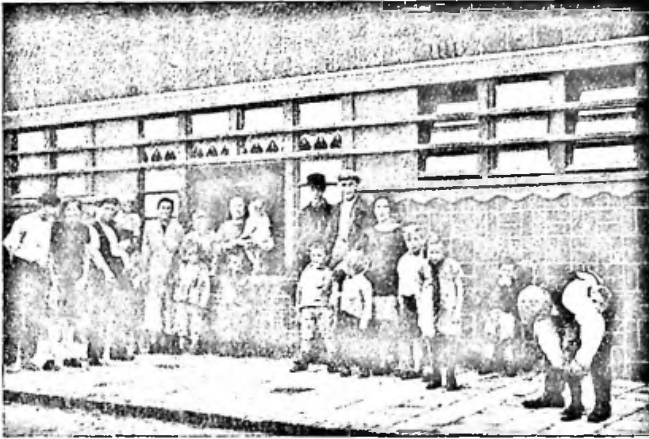
Logements pour familles indésirables. Amsterdam.



Logements pour familles indésirables. Amsterdam.

l'État hollandais. j'ai pu suivre déjà pendant trente ans environ le mouvement pour l'amélioration du logement dans mon pays.

Il n'est pas dans mon intention de nous vanter de la grande œuvre de construction réalisée en Hollande qui n'est que l'accomplissement d'un devoir social de tout premier ordre. J'en voudrais seulement tirer un argument pour la question qui nous occupe actuellement. En effet, la question du logement, des ouvriers peu fortunés, malgré ce grand effort, n'est pas encore résolue. Les primes de construction ont été abolies plus tard, de même les lois sur les loyers, et les entreprises privées ont commencé à bâtir comme



Logements pour familles indésirables. Amsterdam.

(Clichés prêtés par *Die Wohnung*, Berlin.)

avant la guerre. Mais elles n'ont construit et ne construisent des maisons que pour les vendre avec profit et elles ne trouvent un bénéfice suffisant que dans la construction de logements destinés surtout pour la classe ouvrière, qui gagne de gros salaires, ainsi que pour la classe moyenne. D'autre part, les habitations nouvelles des sociétés d'utilité publique s'étant élevées dans un temps relativement court en concurrence avec les maisons à primes, par l'effet de la loi économique de l'offre et de la demande, le prix des matériaux et surtout le taux du salaire des ouvriers travaillant dans la construction des maisons pendant la période indiquée, qui était d'une cherté excessive, sont tellement montés que même ces sociétés n'ont pas pu construire des habitations pour les pauvres. Le gouvernement s'étant donc vu obligé, par l'épuisement du trésor, à diminuer sensiblement son effort à partir de 1923, quoique la crise générale du logement soit passée, il reste une crise latente en Hollande dans les logements des pauvres. A part cela, il y a encore une grande quantité de taudis, surtout dans les grandes villes, de sorte que le gouvernement accorde encore des prêts et des subventions pour favoriser l'œuvre du remplacement des taudis par de meilleures habitations. La ville d'Amsterdam

est maintenant en train de construire 1.500 habitations à bon marché pour déplacer les familles expulsées des taudis. L'expropriation des taudis déclarés insalubres est entreprise d'une manière systématique.

Il résulte de cette expérience en Hollande que l'initiative privée est impuissante à pourvoir suffisamment au logement des pauvres et que dans des temps de crise l'intervention même du Gouvernement et des communes ne peut pas y remédier entièrement, tandis que dans des temps plus normaux comme nous les passons actuellement, cette intervention reste nécessaire et indispensable. Cette intervention se fait en Hollande directement par les communes.

Je voudrais encore attirer l'attention du Congrès sur la relation qu'il y a entre les assurances sociales, spécialement l'assurance contre l'invalidité, et la question du logement. Les fonds énormes de cette assurance sont, par leur nature même, destinés à fournir les capitaux nécessaires pour la construction de logements pour les ouvriers peu fortunés et mal logés, qui sont particulièrement menacés par la tuberculose. L'exemple en a été donné par les institutions de l'assurance sociale en Allemagne. Chez nous, la direction de ces fonds accorde de temps en temps des crédits pour la construction d'habitations à bon marché sous garantie de la commune, mais il manque encore un règlement à ce sujet.

#### Summary.

In Holland building subsidies are no longer granted, rent restrictions have been abolished and private contractors are building as in pre-war days. They find that only houses for the middle class and for well paid workmen give a sufficient return. Houses were built by public utility societies at a time when everything was very dear and are also beyond the means of the poorer workmen. There are still a large number of slums, especially in the large towns; expropriation and demolition is being undertaken in a systematic manner and houses are being built to accommodate the displaced families.

Experience in Holland shows that private enterprise is unable to provide houses for the very poor and that in abnormal times even government intervention is not sufficient. This intervention is necessary even in normal times; in Holland it is exercised directly by the local authorities.

Social insurance funds should be used for building houses for the very poor.

#### Auszug.

In Holland werden keine Bauhilfen mehr gewährt, der Mieterschutz ist aufgehoben und private Unternehmen bauen wie in den Vorkriegstagen. Man ist zur Einsicht gekommen, dass nur Häuser für den Mittelstand und für gut bezahlte Arbeiter genügenden Ertrag gewährleisten. Zu einer Zeit, wo die Preise sehr hoch waren, haben gemeinnützige Baugesellschaften Häuser errichtet, die für die ärmere Arbeiterklasse nicht erschwinglich sind. Es besteht noch, namentlich in den grossen Städten, eine ganze Reihe verwahrloster Wohnviertel; man hat jedoch systematisch mit der Enteignung und Demolierung begonnen und errichtet Häuser, um die ausgemieteten Familien unterzubringen.

Die Erfahrung in Holland lehrt, dass das private Unternehmertum nicht imstande ist, Häuser zu bauen, die den Ärmsten entsprechen und dass in abnormalen Zeiten selbst die staatliche Hilfe nicht ausreicht. Ein solches Eingreifen, das auch in normalen Zeiten notwendig ist, fällt in Holland den Lokalbehörden direkt zu.

Zur Errichtung von Häusern für die Ärmsten sollten Sozialversicherungsgelder herangezogen werden.

### Casimir Lapinski (Varsovie)

La Pologne, en raison de sa situation géographique, servit pendant toute la guerre de champ de bataille à des armées innombrables : elle fut ainsi dévastée en grande partie.

Au printemps de 1916, le Conseil Titulaire, secondé utilement par l'initiative privée, recommença l'estimation des dommages subis par les villes, par le commerce et par l'industrie. La population, soumise à toutes sortes de réquisitions, privée de toutes les commodités de la vie, était forcée de trouver des ressources indispensables pour résister aux privations et à la misère et d'avoir en outre assez d'initiative et assez de foi pour réunir les capitaux nécessaires au relèvement des bâtiments détruits et pour atténuer les maux de la guerre. Au moment de l'armistice conclue sur le front français, la situation de la Pologne était des plus terribles : plus d'un tiers des villages avaient été incendiés, le trésor de l'Etat n'existait plus, 3 millions d'habitants sans toit, absence totale des matériaux de construction ; ces faits et chiffres se passent de commentaires.

Après le rétablissement de l'indépendance, les organisations privées, créées spontanément, servirent d'embryon à l'administration polonaise. Épuisé par les réquisitions continues, le pays était forcé de faire venir d'Amérique des denrées alimentaires ; aussi, pour délivrer l'Etat de la charge écrasante qui en résultait, tant au point de vue économique que financier, il fallait avant tout réorganiser la production agricole. C'était là l'idée directrice du programme de relèvement de la Pologne.

D'autre part, l'industrie produisant des matériaux de construction n'existait plus. Les briqueteries étaient détruites, les carrières ensevelies, les moyens de communication désorganisés. On ne possédait que du bois, et encore en quantité insuffisante. Les forêts, en partie dévastées par les occupants, suffisaient à peine pour couvrir les premiers besoins. Aussi, une des premières lois votées par la Diète Constituante, celle du 28 février 1919, réglementait la répartition du bois de construction entre les populations lésées par la guerre.

Cependant, cette répartition du bois ne pouvait suffire à elle seule aux besoins de la population. Le développement de la reconstruction forçait l'Etat à intervenir pour soutenir l'initiative privée. Aussi la loi du 18 juillet 1919 et du 2 mars 1920 prévoyait, outre la répartition du bois, un secours en argent.

Après la conclusion du traité de Riga, cette œuvre de protection fut étendue au Palatinat de l'Est. L'intervention de l'Etat avait soutenu l'initiative privée et, avec des moyens modestes, avait obtenu de très grands résultats.

Malheureusement, une œuvre de si grande envergure, menée par une nation appauvrie et ruinée par la guerre, ne pouvait durer longtemps. La crise, inévitable, arriva, et il fallut liquider des dépôts de matériaux de construction et réduire le personnel.

Le nombre total des bâtiments détruits s'élevait à 1.837.000 à savoir : écoles 6.586, églises 1.969, édifices d'utilité publique 1.793, maisons de pierre 27.000, maisons de bois 499.000, dépendances 1.248.000. Les étapes de la reconstruction effectuée étaient les suivantes : en 1920 on avait reconstruit 405.000 bâtiments, en 1921, 674.000, en 1922, 880.000, en 1923, 1.090.000, jusqu'à la fin de l'année 1927, on avait reconstruit 1.500.000 bâtiments, soit 82,8 %, La valeur totale des secours accordés par l'Etat pour la reconstruction des bâtiments jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 1928 est évaluée à 360 millions de zlotys-or, aussi bien en matériaux qu'en espèces. La valeur totale des reconstructions à faire s'élevait à 1.800 millions de zlotys, soit à plus de 1 milliard de francs-or. Au fur et à mesure que l'Etat réduisait ses dépenses pour la reconstruction, l'initiative particulière y suppléait et son activité augmentait en proportion. Ainsi pour ne citer qu'un exemple, en 1923, on avait reconstruit 12,1 % de l'ensemble et la part de l'Etat n'y entraît que pour 5 millions de francs, c'est-à-dire 3 %.

#### Summary.

During the war Poland became the battlefield of innumerable armies and most of it was laid waste. At the date of the armistice more than a third of the villages had been burned down, there were no state funds, five million people were homeless and there were no building materials.

After our independence had been re-established we were obliged to get our food supply from America and this entailed such terrible expense that the very first problem to be attacked was the re-organization of agricultural production.

Brick-making no longer existed, our quarries were filled up and means of communication were completely disorganised. All that we had was wood, and even that in an insufficient quantity, for many of our forests had been destroyed. One of the first laws of the Constituent Diet regulated the distribution of wood among the war-devastated regions. This was not enough and the state was obliged to give financial aid to private enterprise, and accomplished wonders with the modest means at its command.

The total number of buildings destroyed was 1,837,000 including : 6,586 schools, 1,969 churches, 1,793 public buildings, 27,000 stone houses, 499,000 wooden houses and 1,248,000 out-buildings. By the end of 1927, about 82.8 %, i. e., 1,500,000 buildings had been rebuilt. The state contributed about 3 % of the cost.

#### Auszug.

Während des Krieges war Polen der Schauplatz unzähliger Kämpfe und wurde grösstenteils verwüstet. Zur Zeit Waffenstillstandes war mehr als ein Drittel der Dörfer niedergebrannt, Staatsmittel fehlten, fünf Millionen Menschen waren obdachlos und Baumaterial war nicht vorhanden.

Nach Wiederherstellung unserer Unabhängigkeit waren wir gezwungen, unsere Lebensmittel aus Amerika zu beziehen. Dies verursachte so ungeheure Kosten, dass die Reorganisation der landwirtschaftlichen Produktion das wichtigste Problem darstellte.

Ziegelfabrikation bestand nicht mehr, unsere Steinbrüche waren verschüttet und das Transportwesen vollständig desorganisiert. Wir hatten nur Holz und auch dies nur in ungenügender Menge, weil auch unsere Wälder zum grossen Teile vernichtet worden waren. Eines der ersten Gesetze des konstituierenden Reichstages regelte die Holzverteilung in den kriegsverwüsteten Gebieten. Da dies unzureichend war, sah sich der Staat genötigt, die Privatunternehmungen finanziell zu unterstützen. Mit den geringen zur Verfügung gestellten Mitteln wurden wahre Wunder vollbracht.

Die Gesamtzahl der zerstörten Gebäude betrug 1,837,000, darunter 6,386 Schulen, 1,969 Kirchen, 1.793 öffentliche Gebäude, 27,000 Steinhäuser, 499.000 Holzhäuser und 1,248,000 Nebengebäude. Ende 1927 waren 82.8 % d. i. 1,500.000 Gebäude wiederhergestellt.

### Stadtrat A. Weber (Wien)

Übereinstimmend ist die Meinung der Berichterstatter und des Generalberichterstatters, dass überall, in den verschiedenen Ländern mehr oder weniger eingeschränkt, eine ungeheure Not an Volkswohnungen besteht, und dass Land und Gemeinden die Verpflichtung haben, der Wohnungsnot durch materielle Hilfen beizukommen. Einig sind auch alle darüber, dass in keinem Land die arbeitenden Volksschichten in der Lage sind, aus ihrem Einkommen die Kosten für Wohnung allein zu tragen. Nirgends sind die Einkommen den gewaltigen Steigerungen der Baukosten gefolgt.

Der Herr Wohnbaudirektor Platt ist der Meinung, dass es eine Aufgabe des Landes und der Gemeinden sei, Volkswohnungen zu bauen, ebenso wie Land und Gemeinden Schulen errichten. Ich bin der Meinung dass eines der Mittel, die zur Bekämpfung der Wohnungsnot sehr wirksam angewendet werden können: die Steigerung der Mieten in den Althäusern sei, um so Mittel für die Errichtung von neuen Wohnungen herbeizuschaffen. In dieser Auffassung haben die grossen Gemeinden Oesterreichs, und insbesondere Wien, vor 5 und mehr Jahren den Volkswohnhausbau nach unseren wirtschaftlichen Verhältnissen möglichstweise in Angriff genommen. Einen privaten Wohnhausbau gibt es in Oesterreich so gut wie nicht. Oesterreich ist ein Land des absoluten Mieterschutzes, nicht nur in Bezug auf die Kündigung, sondern auch in Bezug auf die Höhe der Mieten. Die Gemeinde Wien hat beschlossen, bis zum Jahre 1923 60,000 Volkswohnungen zu erbauen, Wohnungen von 20-60 m<sup>2</sup> Grösse: 30,000 davon sind heute bereits fertig. Dadurch, dass die Verzinsung und die Amortisation den Mietern erspart bleibt, ist es möglich, einen so niedrigen Mietzins zu erheben, dass auch der Allerärmste in der Lage ist, sich eine den Erfordernissen der Kultur entsprechende Wohnung zu halten. Die Mieten bewegen sich für eine Wohnung in der Grösse von 48 m<sup>2</sup> um rund 10 Schilling (6 R. M.) im Monat.

Die von Herrn Platt geforderte Wohnungspolitik ist also durchaus

möglich, ebenso die von einem Redner hier angedeutete Aufbringung der Geldmittel. Das Beispiel Wiens, die Tatsache, dass wir schon Jahre hindurch Zehntausende von Wohnungen errichtet haben, kann wohl als Beweis gelten, dass diese Methode heute durchaus möglich ist.

#### Summary.

Mr. Platt is of the opinion that the state and municipalities should provide houses just as they do schools. In Austria, and particularly in Vienna, a tax on the rent of existing houses provides capital for building new ones. We are going to build 60,000 dwellings by 1932, of which 30,000 are already built. Since there is no interest to pay on this capital these houses can be let at the low rent of about 3/6 a month, which enables even the poorest workmen to occupy them. This system has proved very successful and I think it is a good example.

#### Sommaire.

M. Platt est d'avis que l'Etat et les municipalités devraient fournir des maisons exactement comme des écoles. En Autriche, et particulièrement à Vienne, un impôt sur le loyer des maisons existantes fournit le capital pour la construction de maisons nouvelles. Nous sommes en voie d'avoir construit, en 1932, 60.000 logements, dont 30.000 sont déjà bâtis. Comme il n'y a pas d'intérêt à payer pour ce capital, ces maisons peuvent être louées au faible taux de 20 francs par mois, ce qui permet de les occuper même aux plus pauvres ouvriers. Ce système s'est prouvé très heureux et je pense que c'est un bon exemple.

#### Mrs. Brydon (Brisbane).

The population of Queensland is about 889,434 persons scattered at the proportion of about one to 400 acres. Therefore you will understand that our problems are totally different from the problems in Manchester.

In 1926 there were 263,711 people in Brisbane. Although conditions are good as to climate and general comfort, there are some people very poor. We have learnt lessons from older lands. We have studied Octavia Hill's work. The problem in Queensland is to prevent slums. This object is being attained partly by insisting that a home shall not be built on a plot less than one eighth of an acre.

In 1926 in Brisbane the plans of 3,093 dwellings were approved by the City Council. Of these 1,309 were plans for workers' dwellings. It is hoped that the worker will own his home and have a garden.

As part of the attempt to prevent slums the Department of Public Instruction provides for the training of girls in home making and housekeeping, including the care of children. We want girls to know what a home should be like, and we want them to know how to keep that home as it should be kept, and thus to make conditions safer and better for coming generations.

The pioneer in Queensland — like all pioneers — has a woman at his



back, ready to face conditions, terrible if judged by the standard of comfort of older lands. A woman may have to be content to live and work in a tent with perhaps a bark roof, which may later be replaced by a galvanized iron roof. Sir Matthew Nathan formerly Governor of the State, found that one of the greatest blots on the Queensland landscape was what he called the "tin box of a house", the house with walls and roof of galvanized iron.

Even so, there are advantages in galvanized iron. A woman is glad in those parts of Queensland where tropical rain comes often, to have dry shelter for her children; galvanized iron gives that protection. Also, although it takes in heat very quickly, it gives off quickly when the sun sets.

#### Sommaire.

La situation du Queensland est très différente de celle de l'Europe. Quoique le bien-être général y soit satisfaisant, il y a quelques personnes très pauvres. Notre problème consiste à empêcher les taudis et nous insistons sur le fait qu'il ne devrait pas y avoir plus de huit maisons par are (vingt maisons à l'hectare). A Brisbane (263.711 habitants) furent approuvés, en 1926, les plans de 3.093 habitations, dont 1.309 maisons ouvrières. Nous espérons que chaque homme possédera sa propre maison.

L'enseignement ménager et la puériculture font partie du programme des écoles de filles.

Les pionniers, dans les districts non encore mis en valeur, souffrent de désagréments dans leur logement. Ils peuvent avoir à vivre dans des tentes avec des toits d'écorce, qu'ils échangent plus tard pour une maison en boîte de fer-blanc (toits et murs galvanisés). Il y a toutefois avantage à avoir des toits galvanisés lorsqu'il y a des pluies tropicales.

#### Auszug.

Die Verhältnisse in Queensland weichen von jenen in Europa stark ab. Obwohl im Allgemeinen genügend für Komfort gesorgt ist, leben einzelne Menschen noch sehr armselig. Wir haben uns die Aufgabe gestellt, das Entstehen verfallener Wohnviertel zu verhindern und darauf zu dringen, dass auf je 0.4 ha Land nicht mehr als 8 Häuser gebaut werden. In Brisbane (263.711 Einwohner) wurde im Jahre 1926 die Errichtung von 3.093 Wohnungen genehmigt, von welchen 1.309 auf Arbeiterhäuser entfielen. Wir hoffen, dass dann Jeder ein eigenes Haus besitzen wird.

Schulmädchen werden in Haushaltungskunde und Kinderpflege unterrichtet.

In den unaufgeschlossenen Gebieten haben die Pioniere der Wohnkultur unter der Unzulänglichkeit der Unterkunftsmöglichkeiten zu leiden. Oft müssen sie in Zelten mit Baumrindendächern leben, die sie später gegen Blechbüchsenhäuser (galvanisierte Dächer und Wände) vertauschen. In Gegenden, die tropischen Regen ausgesetzt sind, bieten die galvanisierten Dächer immerhin manche Vorteile.

### Dr. R. Brandt (Hamburg).

Die Unterbringung der Ärmsten ist kein Problem der allgemeinen Wohnungsfürsorge oder gar des Städtebaus, sondern ein spezifisches Problem der Wohlfahrtspflege. Überall gibt es eine gewisse Unterschicht, die aus eigener Kraft nicht das Minimum einer ausreichenden Lebenshaltung erreicht und sich daher auch nicht das erforderliche Wohnungsminimum beschaffen kann. Diese Schicht besteht seit Jahrhunderten und wird auch weiter bestehen. Ihr Umfang wechselt je nach den Ländern und ihrer Wohlhabenheit. In dem verarmten Oesterreich soll sie nach den vorliegenden Berichten sehr gross sein, in dem reichen Amerika sehr klein. In Hamburg glaube ich sie nach vielfachen Beobachtungen auf etwa 4 % der Bevölkerung schätzen zu können. Wenn diese Unterschicht auch zahlenmässig keine grosse Rolle spielt, so darf sie doch nicht vernachlässigt werden.

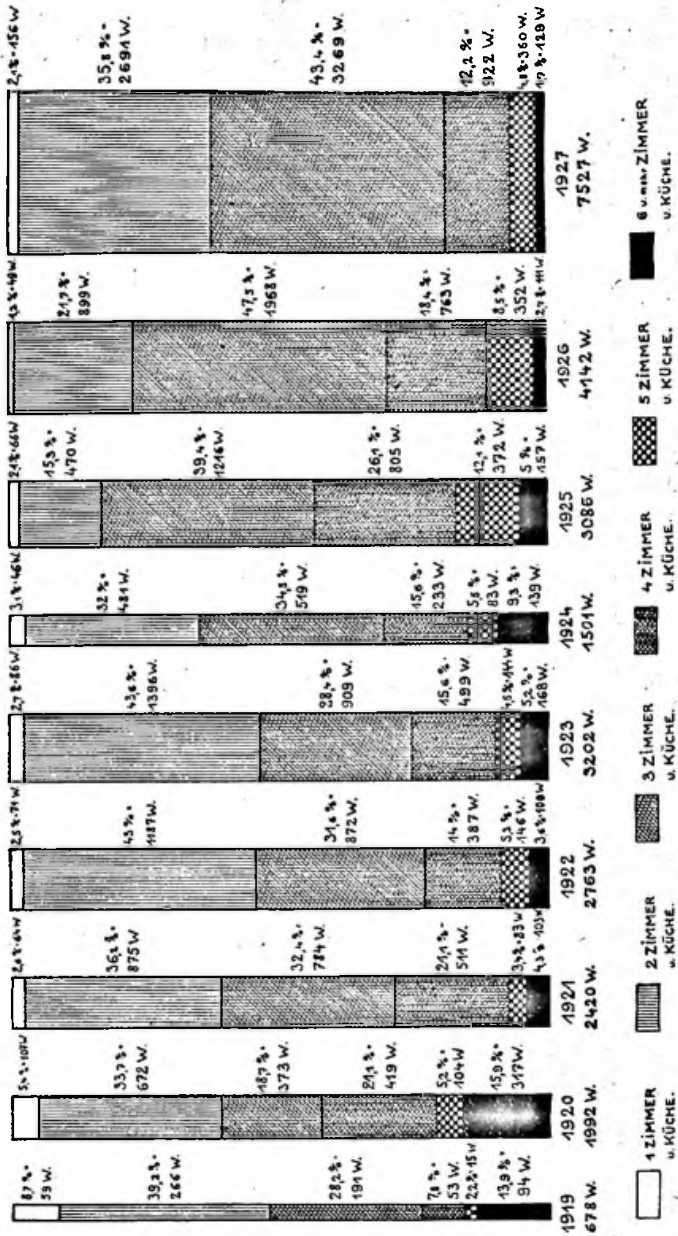
Wie können nun die Wohnverhältnisse dieser Unterschicht gebessert werden? Der amerikanische Berichtersteller sagt, die Öffentlichkeit braucht nichts dafür zu tun. Die natürliche Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt sorgt schon dafür, dass die schlechtesten Wohnung jeweils von den zahlungskräftigeren Schichten geräumt werden und für die Ärmsten zur Verfügung stehen. Es sei ein wirtschaftlicher Unsinn, die ärmste Bevölkerung etwa in neue Häuser zu setzen. Demgegenüber sagt der Wiener Bericht, dass die Neubautätigkeit den Ärmsten ebenso zugute müsse wie allen Arbeitern. Zwischen diesen beiden extremen Auffassungen schlagen die meisten andern Staaten einen Mittelweg ein. Mir scheint das Richtige zu sein.

In Hamburg treffen wir verschiedene Massnahmen, um den Ärmsten zu helfen. Soweit die Familien unverschuldet in Armut geraten sind, geben wir Mietzuschüsse, besonders für kinderreiche Familien. Die asozialen Mieter bringen wir in Notwohnungen unter, die nur dem Mindestbedarf genügen. Endlich werden die schlechtesten Wohnungen polizeilich gesperrt und die sanierungsbedürftigen Wohnungen abgerissen. Eine Zeitlang haben wir auch versucht, Verfallwohnungen wieder instandzusetzen, aber das hat sich nicht gelohnt. Für alle alleinstehende Männer und Frauen haben wir Wohnstifte von gemeinnützigen Gesellschaften, die öffentliche Unterstützungen erhalten. Die Massnahmen, die getroffen werden, sind also von Fall zu Fall verschieden. Aber ich glaube nicht, dass man ganz ohne öffentliche Fürsorge auskommen kann. Wenn man die Ärmsten ihrem Schicksal überlassen würde, so würden sie einen dauernden Krankheitsherd an dem Lebenskörper eines Volkes bilden.

#### Summary.

This is not a problem of general housing reform nor of town planning, but a special problem of social reform that has existed for a long time. In Hamburg nearly 4 % of the population are unable to afford a minimum of housing accomodation.

There is a middle course between using no public money for housing the very poor (U. S. A.) and providing houses for all poor people from public funds. In Hamburg we have various administrative powers. If the families



Der Wohnungsbau in Hamburg nach dem Kriege.  
La Construction des Habitations à Hambourg après la guerre.  
House Building in Hamburg after the war.

became poor by no fault of their own we give financial assistance from public sources. This is done especially for families with many children. The undesirable families are put into emergency houses, which provide only for minimum demands. Finally, we evacuate the worst slum dwellings and either prohibit their use or destroy them. We have sometimes tried to put the old dwellings into good condition but that is not worth while. For single men or women we have charity-houses, erected by philanthropic organisations with public assistance. It is not possible to meet the need without public assistance. If the very poor were left to themselves they would become a permanent source of sickness in our social life.

#### Sommaire.

Ceci n'est pas un problème de réforme générale de l'habitation, ni d'aménagement des villes, mais un problème spécial de réforme sociale qui a existé depuis longtemps. A Hambourg, presque 4 % de la population n'ont pas les moyens de payer pour le minimum de logement nécessaire.

Il y a un juste milieu entre le fait de n'employer aucun fonds public pour le logement des très pauvres (États-Unis) et de fournir des logements à tous les pauvres sur les fonds publics. A Hambourg, nous avons divers pouvoirs administratifs. Si les familles deviennent pauvres sans qu'il y ait de leur faute, nous leur accordons une assistance financière sur les ressources publiques. Ceci se fait surtout pour les familles ayant de nombreux enfants. Les familles indésirables sont logées dans des maisons pour cas urgents, qui ne satisfont qu'à des exigences minima. Enfin, nous faisons évacuer les pires taudis, et nous interdisons leur emploi ou les détruisons.

Nous avons quelquefois essayé de remettre en état les vieilles demeures, mais cela n'en vaut pas la peine. Pour femmes ou hommes seuls, nous avons des hospices construits par des organisations philanthropiques avec l'assistance publique. Il n'est pas possible de répondre aux besoins sans l'aide publique. Si les très pauvres étaient abandonnés à eux-mêmes, ils deviendraient une source permanente de maladie dans notre vie sociale.

#### Georges Wolfenson (Moscow).

(Le Président de notre délégation, M. Popoff, ne parlant pas assez bien les langues admises au Congrès, m'a prié de lire ici son rapport) :

Le rétablissement et l'accroissement du nombre des habitations forment en U. R. S. S. essentiellement une œuvre de l'État. Cette œuvre appartient aux organes centraux et aux organes locaux du pouvoir. La construction de logements pour les masses travailleuses de l'U. R. S. S. est une tâche constante qui se trouve incluse dans le plan général du développement économique du pays. Malgré l'insuffisance des ressources financières du pays, la construction de nouvelles habitations pour les ouvriers a absorbé, pendant les quatre dernières années, plus d'un milliard 300 millions de roubles.

En 1928 il existe en U. R. S. S. près de 2.000 coopératives ouvrières de construction, dans lesquelles sont groupées environ 780.000 personnes, y compris les familles de membres des coopératives. Les coopératives de cons-

truction possèdent un capital social de 20 millions de roubles. Pendant ces dernières années plus de 200.000 personnes ont déjà été logées dans les maisons construites par les coopératives. Il faut noter l'influence très considérable que les coopératives ouvrières de construction exercent sur l'éducation sociale des masses, ainsi que l'importance de l'œuvre qu'elles poursuivent dans le domaine de la culture. La coopération ouvrière de construction est un des canaux par lesquels la population est entraînée dans l'activité sociale.

Ce qui vient d'être dit démontre quelle large application a trouvé en U. R. S. S. la résolution du Congrès de 1914 de la Fédération Internationale qui recommandait d'encourager les coopératives d'habitation dans leur lutte avec la crise du logement.

D'après les perspectives établies par le plan quinquennal du développement général de l'économie du pays, plus de 3 milliards de roubles sont destinés à la construction d'habitations ouvrières. Dans ce plan sont inclus les 500 millions de roubles qui sont affectés à cette œuvre pour l'année 1928.

En attachant une importance toute particulière au développement de la construction d'habitations ouvrières, le gouvernement de l'U. R. S. S. a créé la « Banque Centrale Communale », appelée à fournir les crédits nécessaires pour ces constructions. Le capital spécial de cette banque se traduit, pour l'année courante, par le chiffre d'à peu près 250 millions de roubles. Actuellement, cette banque ouvre des crédits à long terme, jusqu'à 60 ans, en percevant de 1/4 à 1 % d'intérêts sur le capital prêté. En plus d'un crédit tellement avantageux, les entreprises de construction d'habitations ouvrières sont dispensées, pendant les premières années, de tous impôts généraux et locaux.

L'expérience acquise au cours de la construction d'habitations ouvrières dans notre pays a démontré que le type de bâtiment le plus approprié à nos conditions est celui d'une maison à plusieurs appartements, avec lavoir central, jardin d'enfants, crèche, etc. Des installations spéciales dispensent la femme du travail spécifique du foyer, lui facilitant les conditions générales du travail et lui donnant la possibilité de prendre une part active à la vie sociale. Les plans des appartements dans les habitations ouvrières comportent au minimum le confort suivant : chaque appartement a une cuisine, une salle de bains, un w. c. clair et séparé, une antichambre claire, le chauffage central, les pièces sont disposées de façon à assurer une aération complète, etc. Les loyers doivent, d'après notre avis, être calculés en proportion avec les salaires et le nombre des membres de chaque famille. Dans le budget moyen d'un ouvrier en U. R. S. S., les frais de loyer constituent, ces derniers temps, de 5,4 % à 7,4 %. Les habitations ouvrières sont comprises dans le plan général des constructions de chaque ville. Elles ne forment pas de quartiers séparés dits « quartiers ouvriers ».

La tâche des organes centraux et locaux doit être de remplacer les taudis par des habitations confortables, ainsi que de fournir des logements à la population indigente là, où ces phénomènes sont observés.

Vu l'importance, au point de vue de la lutte avec la crise de logements, de la propagande sociale, sanitaire et hygiénique pour le maintien des logements, nous soulignons toute l'utilité qu'ont dans ce domaine les mesures suggérées par plusieurs rapporteurs au présent Congrès.

### Summary.

In Russia, building is a state matter carried out either by the central or local authorities. The provision of houses for the working class is not considered a temporary measure, it is a permanent part of the economic programme.

During the last few years co-operative housing societies have provided dwellings for more than 200,000 people. These societies have an important social influence and the results they have achieved show to what a great extent the decisions of the Congress of the International Federation in 1914 have been applied in Russia.

The Government has created a bank that provides long period loans at a very low interest and enterprises for the provision of working class houses are exempt from all general local taxation.

Experience in Russia has shown that the multi-family house with a communal wash-house, playground, etc., is best adapted to local conditions.

It is not intended to form separate "working class" districts. Rents are calculated according to the wages earned and the number of children. Recently rents have been about 5.4 % to 7.4 % of wages.

### Auszug.

In Russland obliegt das Bauen dem Staate, der mit der Durchführung die Zentral- oder Lokalbehörden betraut. Die Bereitstellung von Häusern für die Arbeiterklasse wird nicht als vorübergehende Massnahme angesehen, sondern bildet einen dauernden Bestandteil des Wirtschaftsprogramms.

Während der letzten Jahre haben gemeinnützige Baugesellschaften Wohnungen für mehr als 200.000 Personen hergestellt. Diese Gesellschaften haben einen bedeutenden sozialen Einfluss und die erzielten Resultate zeigen, in welcher hohem Masse die auf dem Kongresse der Internationalen Federation im Jahre 1914 gefassten Beschlüsse in Russland zur Anwendung gelangt sind.

Die Regierung hat eine Bank gegründet, welche langfristige Darlehen zu sehr niedrigem Zinsfuß zur Verfügung stellt. Unternehmen für die Errichtung von Arbeiterhäusern sind von allen Abgaben befreit.

Die Erfahrungen in Russland lehren, dass das Mehrfamilienhaus mit gemeinsamen Waschküchen, Spielplätzen, etc., am besten den örtlichen Verhältnissen entspricht.

Es ist nicht beabsichtigt, eigene "Arbeiterviertel" zu schaffen. Die Mieten werden nach den Löhnen und der Kinderzahl berechnet. In letzter Zeit bewegen sich die Mietzinse um 5.4 % bis 7.4 % der Lohnsumme.

### Senateur E. Vinck (Bruxelles).

Il me semble que nous sommes pour une grande part d'accord pour dire que le problème du bâtiment des plus pauvres existe. Nous sommes d'avis, au moins la grande majorité d'entre nous, pour dire qu'il faut, en faveur de ces plus pauvres, une intervention collective.

Cependant, dans la lecture des rapports, j'ai trouvé un passage qui m'a

profondément étonné. Le délégué des États-Unis nous dit que pour prendre le terme dans sa valeur européenne, le problème des plus pauvres n'existe pas chez lui, que chez lui on n'est pas d'avis qu'il faille une intervention d'une collectivité quelconque, et surtout pas d'une collectivité publique.

Il y a évidemment ici deux conceptions qui s'opposent. La conception de ce délégué, si elle est celle de tous ses compatriotes, est en opposition absolue avec celle de tous les autres rapports. Il est intéressant de voir ici quelle est l'opinion de ce Congrès.

Je pense que le Congrès est d'avis que c'est un devoir pour les collectivités publiques de considérer le problème du logement des plus pauvres comme rentrant dans leurs attributions obligatoires au même titre que l'hygiène et l'enseignement, de compléter l'initiative privée là où elle est insuffisante, d'interdire l'occupation des taudis au fur et à mesure de la construction des nouveaux logements et de prendre les mesures nécessaires pour que les plus pauvres puissent financièrement occuper ces logements salubres.

En Europe, il y a des gens qui sont même sans taudis et qui sont obligés de loger sous les ponts ou dans des abris de fortune. Nous avons la possibilité d'interdire les taudis en Belgique par des mesures de police et d'hygiène au fur et à mesure qu'il y a des logements salubres pour faire passer ces plus pauvres dans ces logements salubres. Ou bien nous pouvons faire que le loyer soit très bas et par conséquent que le pauvre n'ait presque rien à payer, ou bien, par des mesures, non pas de la charité, mais de la solidarité, nous arrivons à ce que celui qui ne peut pas payer le loyer soit aidé, soit soutenu par des administrations publiques ou privées pour arriver au même résultat par une autre voie.

#### Summary.

Most of us agree that intervention on behalf of the very poor is necessary, but I am astonished to find that the reporter from the United States does not share this opinion. Dr. Purdy advocates building for those who can afford new houses and letting the poor occupy the houses which thus become vacant. I think the Congress will agree that the community should regard the housing of the very poor as an obligation on their part in the same way as public health and education.

In Belgium we try to solve the problem in various ways : by gradually replacing slums by more sanitary dwellings, by making rents so low that even the poor can pay them and by numerous measures of public and private relief.

#### Auszug.

Die meisten von uns stimmen darin überein, dass Beihilfen für die Ärmsten notwendig sind und ich bin erstaunt, dass der Berichterstatter aus den Vereinigten Staaten diese Meinung nicht teilt. Dr. Purdy ist der Ansicht, dass man für Jene, welche sich neue Häuser leisten können, solche bauen solle und die Armen in die freigewordenen Häuser einziehen lasse. Der Kongress wird, wie ich glaube zugeben, dass die Unterbringung der Ärmsten ebenso Pflicht der Gemeinden ist, wie Gesundheitspflege und Unterricht.

In Belgien versuchen wir das Problem auf die Weise zu lösen, dass wir nach und nach die verwahrlosten Wohnviertel durch gesunde Wohnungen ersetzen, die Mieten so niedrig halten, dass sogar die Armen sie bezahlen können und zahlreiche öffentliche und private Hilfsmassnahmen schaffen.

### F. Lopez Valencia (Madrid)

Nous avons en Espagne depuis 1911 une loi des habitations à bon marché qui peut être considérée comme une des plus heureuses. Nous avons aussi une loi sur l'habitation de la classe moyenne qui est moins heureuse pour l'Etat. Mais il y a au-dessous de ces deux classes une autre classe, celle des très pauvres, qui ne peut pas bénéficier des avantages des habitations à bon marché.

On étudie maintenant en Espagne une nouvelle législation pour ces très pauvres et nous espérons que le résultat du congrès aura sa répercussion sur la forme définitive de la nouvelle loi. Il y a chez nous un problème d'urgence qu'on a tâché de résoudre par des moyens spéciaux. Je parle de la question des bicoques qui existent dans toutes les grandes villes de l'Espagne. Il y a à Barcelone 5.420 bicoques qui logent, si on peut dire ainsi, 26.130 personnes, il y en a presque autant à Madrid et il y en a environ la moitié à Séville. Comme vous le savez tous, nous aurons l'année prochaine en Espagne deux expositions universelles, une à Séville, l'autre à Barcelone. Nous voulons nettoyer un peu les environs des ces villes et c'est pour cela que récemment a été publié un arrêté royal qui crée à Barcelone et à Séville des comités d'habitation formés par les autorités et par des personnes qui s'intéressent aux œuvres sociales. Ces comités ont pour tâche de substituer aux bicoques des habitations salubres et à un prix que peuvent payer les habitants des bicoques, bicoques qui, après, seront détruites.

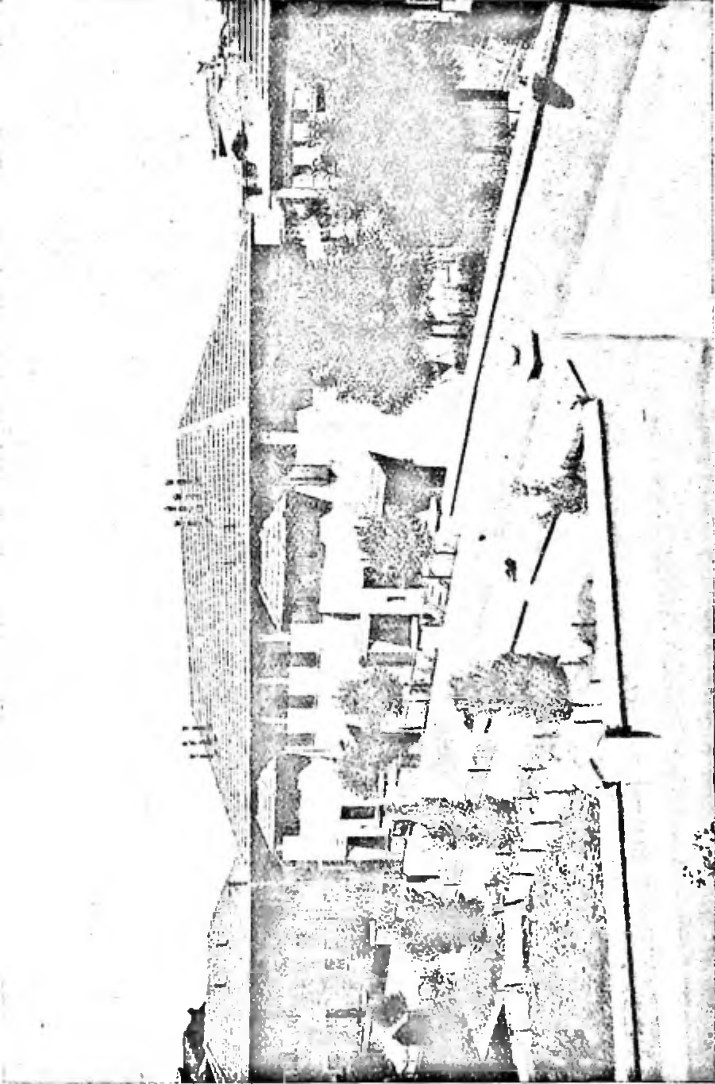
Pour financer cette œuvre on a recours à l'émission d'obligations hypothécaires dont l'intérêt est garanti par la commune. A Barcelone, ces obligations ont été prises par une société commerciale qui a commencé par bâtir 4.000 maisons avec un budget de 30 millions de pesetas (120.000.000 de francs). Ces habitations ont toutes les caractéristiques des habitations à bon marché, tant au point de vue de l'hygiène que des autres conditions. Il y a des habitations familiales avec une petite cour. Elles seront louées à un prix très modique. Après 30 ans, la propriété reviendra à la commune. On espère qu'avec ces 4.000 maisons on pourra résoudre à Barcelone la question des bicoques et nettoyer les environs de la ville.

### Summary.

The very poor in Spain do not benefit by the existing housing legislation which benefits the middle class and better off workmen. In Barcelona there are 26.136 persons living in huts; in Madrid there is about the same number and in Seville half this number. In Barcelona and Seville committees have been formed by royal decree to replace these huts by sanitary dwellings to be let at a rent such people can pay.

This scheme is financed by the issue of mortgage bonds of which the





Garbetella Housing Scheme near Ostia-on-Sea Station. "Case Rapide".  
Modest, simple and inexpensive houses constructed rapidly by the Institute for People's Housing, Rome.

interest is guaranteed by the local authorities. The dwellings will satisfy all the necessary conditions of hygiene and will be let at a very low rent. At the end of thirty years they will become the property of the local authorities.

#### Auszug.

In Spanien geniessen die Ärmsten nicht die Vorteile einer Wohnungsgesetzgebung, die hauptsächlich dem Mittelstande und der wohlhabenderen Arbeiterklasse zugute kommt. In Barcelona leben 26.136 Personen in Hütten ebenso in Madrid und in Sevilla ist die Hälfte so untergebracht. In Barcelona und Sevilla sind durch königliches Dekret Ausschüsse gebildet worden, die die Aufgabe haben, die Hütten durch gesunde Wohnungen zu ersetzen und sie zu erschwinglichen Mietzinsen abzugeben.

Die finanziellen Mittel werden aufgebracht durch Hypothekendarlehen, deren Zinsen durch die Lokalbehörden garantiert sind. Die Wohnungen tragen allen hygienischen Anforderungen Rechnung und werden zu niedrigen Preisen vermietet. Nach dreissig Jahren werden sie Eigentum der Lokalbehörden.

#### Professeur Calza-Bini (Rome)

Lorsque, en juin 1923, on commença à réduire chez nous les mesures restrictives de la liberté des locations, l'administration municipale de Rome songea à assister les familles qui se trouvaient du jour au lendemain sans abri, en créant des refuges improvisés dans de grands locaux arrangés en logements de fortune. Mais la facilité de l'adaptation humaine est si grande que ces refuges créés pour un usage tout à fait temporaire menaçaient de devenir définitifs.

C'est pourquoi le gouvernement de Rome a voulu faciliter avec un emprunt de presque 20 millions de lires à un taux très bas, l'Institut des Maisons Populaires qui, depuis le mois d'octobre de l'année dernière a commencé la construction de quatre grands bâtiments destinés au refuge exclusivement temporaire des employés.

Nous voulons faire une installation durable afin que dans les temps à venir, lorsque le phénomène des expulsés et des sans-abri aura disparu, cette institution puisse servir d'hôtel populaire pour les ouvriers. C'est pour cela qu'à cette institution nous n'avons pas donné le nom de refuge, mais celui d'hôtel populaire, afin de ménager la dignité des hospitalisés.

Le premier des quatre bâtiments est terminé et complètement occupé depuis le mois de mai par environ 1.400 personnes. Tous les bâtiments ensemble pourront contenir presque 5.000 personnes. Chaque famille occupe une, deux et quelquefois trois pièces, selon le nombre des membres de la famille qui chez nous, est très grand. Toutes les chambres sont aérées par de grandes fenêtres, ensoleillées et souvent égayées par des balcons fleuris. Toutes les chambres sont aussi meublées, avec des meubles très simples, démontables et propices au nettoyage. Elles renferment une grande crédence, des lits, des chaises et tables en fer avec dessus de marbre, un lavabo fixe, qui, souvent, fournit de l'eau courante.

L'installation est complétée d'un service hygiénique des plus modernes :

de douches, de lavoirs, d'hydro-extracteur, d'une station de désinfection, d'ambulatorio médical, d'une chapelle pour service religieux, et enfin d'un grand réfectoire pour les repas communs, ce dernier rempli de lumière, égayé par une décoration très propre. Les repas sont servis par des religieuses, les filles de la Charité, qui se chargent aussi de la cuisine. Celle-ci est installée dans le sous-sol qui est très sain et contient les derniers perfectionnements.

Le prix de la location est calculé par jour et par personne au-dessus de 7 ans. Elle s'élève à 1-2 lires. Le prix le plus bas s'applique aux familles les plus nombreuses. Les prix des repas, très modestes aussi, varient entre 60 centimes et 1 fr. 30 c. par plat. La discipline la plus rigoureuse, mais aussi la plus fraternelle, est surveillée par les employés de l'Institut qui sont aidés par des soldats de la milice.

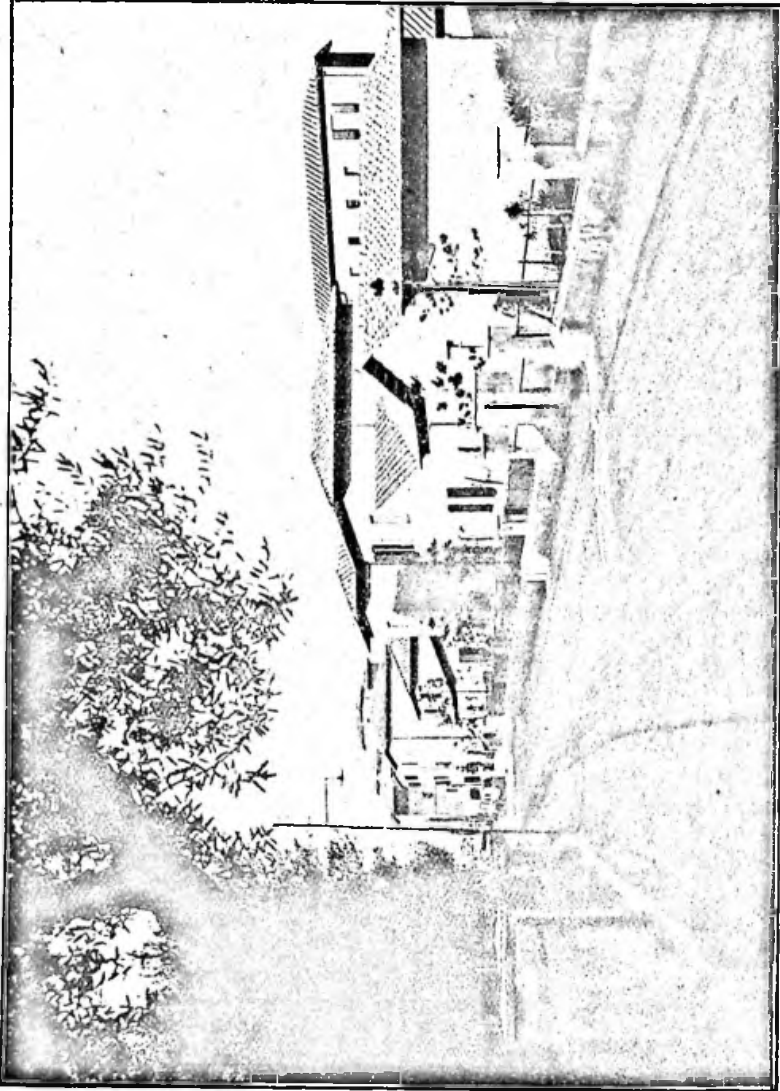
En créant cette organisation, notre but n'a pas seulement été de donner à l'homme un abri temporaire, mais encore de lui rendre le sens de la famille et de l'ordre discipliné, et surtout de l'habituer à payer régulièrement sa location, bien qu'elle soit petite. Cette dernière question était difficile à résoudre dans les premières semaines, mais aujourd'hui la régularité est presque établie et nous pouvons entrevoir les temps dans lesquels l'industrie privée aussi, pourra bâtir des maisons, même pour le peuple. Alors seulement, l'État et les communes pourront se préoccuper spécialement des logements pour les très pauvres.

#### Summary

When rent restriction became less stringent many tenants were evicted and the government tried to assist them by building temporary shelters. Unfortunately human nature is so adaptable that many families refused to leave these temporary huts for which they paid next to no rent. The government of Rome therefore granted the Institute for People's Housing a loan of 20 million liras at a very low interest to enable them to build four large buildings as temporary homes for workers. When the housing shortage is over it is intended that this shall become a "workers' hotel". The first building is complete and already occupied by 1,400 persons. The rooms are fitted and furnished to make housework easy. The buildings are equipped with all kinds of modern appliances. There is a large dining room where meals are served by nuns at a very low price. The rent is calculated by the day for each person over seven years of age and varies from 2 ½ d. to 3 d. in accordance with the size of the family; the larger families are housed at the cheaper rates. However small the rent is, the tenants are obliged to pay regularly. This was difficult at first but great progress has been made.

#### Auszug.

Zur Zeit, da der Mieterschutz schon weniger streng gehandhabt wurde, wurden viele Mieter delogiert und die Regierung versuchte ihnen durch den Bau provisorischer Unterkünfte beizustehen. Leider ist die menschliche Natur derart anpassungsfähig, dass viele Familien sich weigerten, diese provisorischen Unterkunftshütten zu verlassen, da sie hierfür fast keine Miete zu



Another group in the Garbetella "rapid housing" scheme.

bezahlen hatten. Die römische Regierung gewährte deshalb dem Institut für Volkswohnbauten ein Darlehen von 20 Millionen Lire zu niedrigem Zinsfuss, um ihm die Errichtung von vier grossen Gebäuden, die den Arbeitern vorübergehend Unterkunft bieten sollten, zu ermöglichen. Wenn die Wohnungsnot einmal gewichen ist, beabsichtigt man, diese Gebäude in "Arbeiterhotels" umzuwandeln. Das erste Gebäude ist bereits fertiggestellt und von 1.400 Personen bewohnt. Die Zimmer sind möbliert und so eingerichtet, dass die Hausarbeiten möglichst erleichtert werden. Das Gebäude ist mit allen erdenklichen modernen Behelfen ausgestattet. Es enthält auch einen grossen Speiseraum, in dem von Nonnen Mahlzeiten zu billigen Preisen abgegeben werden. Der Zins wird tagweise für jede Person über 7 Jahre berechnet und schwankt zwischen 8 bis 16 Pfennig je nach der Kopfzahl der Familie. Die grösseren Familien bezahlen niedrigere Mieten. Der sehr geringfügige Zins muss allerdings von den Mietern regelmässig beglichen werden. Obwohl dies anfangs schwer durchzusetzen war, macht sich nunmehr ein bemerkenswerter Fortschritt geltend.

#### John G. Martin (London).

This problem is of peculiar interest to me as the Secretary of the National Housing and Town Planning Council, because it has been proved that it is the most complicated and the most baffling of all the housing problems with which we have been confronted in these difficult days of post-war reconstruction. It is a problem that lies near our hearts because we are all sympathetic and do what we can for the poorer classes.

I am certain that as citizens of the world we are all actuated by the noble principles which inspired a Roman poet to write "Homo sum: humani nil a me alienum puto," (I am a man. Everything that touches mankind is my concern.)

I subscribe to the proposition made by Mr. F. W. Platt, director of Housing for Manchester, that this problem must now be treated as a Public Health problem. So far as Britain is concerned I do not think that this is provocative, for we recognised in 1919 that it must be so, and the Housing Act of 1919 laid down for the first time that it was the duty of the local authorities to provide houses for the working classes: and if there was any doubt as to whether that duty was merely to be carried out in the period of transition, that doubt was set at rest by the fact that the law was written into the permanent housing code of England in 1925.

There was certainly to be no differentiation; it was to be for all members of the working classes.

In England there have been constructed since 1919 more than 1,100,000 dwellings of all sorts, but of those about 50 % only have been constructed for letting. Generally speaking a very small ratio of this 50 % is occupied by the very poor.

We believe that the only logical and right solution is to determine what is to be standard of accommodation the very poor require. It is only fair to suppose that the families of the poorer classes require the same minimum as those who are better placed. The children require just as much cubic space

in their bedrooms. The families desire cleanliness, should be educated along those lines and require bathrooms and proper washing accommodation.

The housewife requires a proper kitchen, a place for storing coal and food, for the preparation of food, for washing clothes and so on. The kitchen living room must be of a decent size, where the family may take its meals and pass its time in the evenings.

It is useless to build these houses and then fix a high rent, so that applicants have to be refused because they cannot pay the rents, or to let them the houses with the result that they get into arrears of rent.

Therefore it is a question of fixing the minimum rent that we can reasonably ask the poorest people to pay, and having done so, I am sure that the only reasonable solution, if we treat this as a Public Health problem, is to approach the government for public assistance. If we do this, we must not look upon it in the way a business man looks upon the income and the outgoings of commercial enterprise. We must consider it as a work that will be of immense advantage, if not immediately, in the generations to come. We shall increase industrial efficiency and reduce the number of hours lost through ill-health, the general and infant mortality rates, the amount of tuberculosis and other diseases resulting from bad housing.

In every country you will find the nation in the cottage, unless the light of your legislation shines into the cottage, then we as housing reformers must maintain that your system is a mistake and that there is something wrong with your legislation.

#### Sommaire.

Je suis d'accord avec M. Platt, directeur du Service de l'Habitation, à Manchester, pour penser que cette question devrait être considérée comme un problème intéressant l'hygiène publique. En Grande-Bretagne, ce fait a été reconnu dans la loi de 1919, incorporée ensuite dans le code permanent de l'habitation par la loi de 1925, qui stipule que c'est le devoir des autorités locales de fournir des maisons aux classes ouvrières; elle n'établit pas de différenciation entre diverses catégories dans ces classes. Nous avons construit en Angleterre, depuis 1919, plus de 1.100.000 maisons, mais 50 % d'entre elles seulement destinées à la location, et une très faible proportion de ces 50 % est occupée par les très pauvres.

Nous croyons que la juste solution est de déterminer, tout d'abord, quelle doit être la norme du logement. Il n'est que juste de supposer que les classes plus pauvres ont besoin du même minimum que ceux qui sont plus à leur aise, que les enfants ont besoin du même cubage d'air pour leurs chambres à coucher, que les familles désirent la propreté et devraient être encouragées.

Il est inutile de construire des maisons et de fixer ensuite des loyers si élevés que les candidats locataires sont refusés parce qu'ils n'ont pas les moyens de payer les loyers ou si on les accepte, sont bientôt en retard dans leurs paiements. La question consiste donc essentiellement à fixer des loyers qui puissent être payés, traitant le problème comme un problème d'hygiène publique et obtenant l'assistance publique. Nous ne devons pas le considérer

comme une affaire commerciale isolée, mais tenir compte des résultats au point de vue du rendement industriel, de la réduction de la mortalité et de la maladie, ainsi que la perte de temps due à la maladie.

#### Auszug.

Ich stimme mit Herrn Platt, dem Direktor des Wohnungsamtes in Manchester, darin überein, dass die Frage des Wohnungswesens der Ärmsten als ein Problem der Volksgesundheit behandelt werden muss. In Gross-Britannien wurde diese Forderung im Jahre 1919 durch ein Gesetz anerkannt, welches bestimmt, dass es Pflicht der Lokalbehörden sei, Häuser für die arbeitende Klasse, ohne Unterschied der Kategorie, zu errichten. Seit 1919 haben wir in England mehr als 1,1000.000 Häuser gebaut; jedoch nur 50 % derselben waren zur Vermietung bestimmt und von diesen 50 % ist nur ein geringer Teil von den Ärmsten bewohnt.

Wir sind der Meinung, dass die richtige Lösung darauf beruht, vorerst die Art der notwendigen Wohnungen zu bestimmen. Es ist eine durchaus berechtigte Annahme, dass die ärmeren Klassen das gleiche Mindestmass an Wohnkultur benötigen wie die Wohlhabenderen. Die Kinder brauchen den gleichen Kubikinhalt für die Schlafräume, die Familien wünschen Reinlichkeit und sollten in diesem Verlangen nur bestärkt werden.

Es ist nutzlos, Häuser zu bauen und dann so hohe Mieten zu bestimmen, dass die Wohnungssuchenden zurückgewiesen werden müssen, weil sie diese Mieten nicht bezahlen können oder, falls sie sich doch zur Übernahme entschliessen, in Schulden geraten. Nächst der Frage der Festsetzung erschwinglicher Zinse ist daher das Problem der Volksgesundheit und der Gewährung öffentlicher Beihilfen in Betracht zu ziehen. Man darf diese Massnahmen nicht vom rein geschäftlichen Gesichtspunkte aus betrachten, sondern man muss auch auf den damit verbundenen Wirtschaftsaufschwung, die verminderte Sterblichkeit, die Abnahme der Krankheiten und die dadurch gewonnene Zeit Bedacht nehmen.

#### G. Gorla (Milan).

Qu'est-ce qu'on entend par « très pauvres »? La question a déjà été posée. J'entends par très pauvres les familles qui ne peuvent payer un logement convenable, spécialement au point de vue de l'hygiène et du bien-être. Doit-on de l'assistance à ces familles? Oui. Quelles que soient les raisons pour lesquelles elles sont tombées à l'indigence, nous leur devons l'assistance sans faire distinction de désirables et d'indésirables. Nous leur devons l'assistance même par des mesures de prévention pour la société parce que ce sont pour la plupart des malades et des fous. Nous avons donc un devoir, nous avons un intérêt de le faire; nous devons racheter les indésirables pour les redonner à la société.

Type d'habitation? Doit-on, oui ou non, procurer aux très pauvres un type spécial? Oui, parce que les très pauvres ont des besoins spéciaux. Mon avis est que cette habitation doit contenir tous les comforts modernes au point de vue de l'hygiène. Elle doit être disposée de la manière la plus simple,

mais contenir tout ce qui est nécessaire pour relever les malheureux et en faire des hommes. L'expérience de l'Italie démontre la nécessité et l'importance de ce relèvement.

Immeuble ou cottage? Je préférerais le cottage s'il n'y avait pas les préoccupations financières; c'est la solution pratiquée par les pays riches. Il ne faut pas tomber dans le système des bâtiments de caserne. Il faut se limiter à des maisons contenant un nombre facile à contrôler et à surveiller.

#### Summary.

I understand the term "very poor" to mean those who are unable to pay the rent of a satisfactory dwelling, and in the interests of society we must assist in the housing of these people. A special type of dwelling (as simple and as hygienic as possible) is necessary because they are a special type of people. One-family houses are preferable. If for financial reasons we are obliged to build tenements they should not be too large.

#### Auszug.

Für mich umfasst der Begriff "Die Ärmsten" jene Klasse, welche nicht in der Lage ist, den Zins für eine entsprechende Wohnung aufzubringen. Im Interesse der gesamten Gesellschaft müssen wir zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse dieser Gruppe beitragen. Die Schaffung einer besonderen Wohntype (so einfach und hygienisch als möglich) ist notwendig, weil man es mit einer besonderen Type von Menschen zu tun hat. Einfamilienhäuser sind vorzuziehen. Falls wir aber aus finanziellen Gründen Mehrfamilienhäuser bauen müssen, sollten sie nicht zu umfangreich sein.

#### T. Barron (Glasgow)

I would not have presumed to intervene here after the able exposition of Mr. Martin of the conditions in England, except that I represent a point of view that is not always represented. I directly represent those who build the houses.

Government and statesmen claim the credit for building millions of houses. The people whom I represent do the actual work.

Being a Scotsman, I like first of all to get a definition of what we mean by the very poor. We recognise the term "poor" but "very poor" is difficult to define. I noticed yesterday that the term "socially undesirable" was used. I am quite sure none of us would agree that the very poor are the socially undesirable. In fact, at the risk of breaking congress regulations, some of us would say that it is perhaps at the other end of the scale that the socially undesirables are found.

It is a very difficult problem, even if one agrees that it is really a matter of public health and should be treated as such. I think all of us would look into the future with dismay if we thought there was to be permanently a segregated class, living under special conditions and labelled "very poor". In our treatment of this subject we must avoid the idea of having perman-



ently in every country, segregated masses of people who, not because of any fault of their own, are labelled and ticketed and dealt with as a semi-criminal population.

It is not easy to find the medium way of dealing with them. While it may be necessary to treat the very poor temporarily in the method generally supported in the papers presented, we ought to avoid doing anything that would tend to a perpetual subsidising of low wages; and if we are not careful we shall do that. Poverty is at the root of all our troubles, economic and social, and bad housing is just one phase of poverty. We might as well set up councils to deal with proper feeding of the very poor, and we do that in a way; but the real thing that we desire and ought to aim at is to remove the causes that lead to the conditions that many of our communities find themselves in. My warning is in dealing with these questions, do not let us legislate for ever, do not let us even in our own minds believe that large numbers of the socially valuable people of the country will be obliged to continue to live under conditions which segregate them and label them in a class by themselves.

I would like to say on behalf of those whom I represent and who may be included in the term "very poor" (because although we build the houses our economic position does not allow us to dwell in them) that we are socially alive to this question and that the building-trade workers of Great Britain are anxious to do their part in the solving of this great problem common to all the countries of the world.

#### Sommaire.

Les gouvernements et les hommes d'État réclament le crédit d'avoir construit des millions de maisons. Je représente ceux qui font le véritable travail, les travailleurs du bâtiment.

Le terme de « très pauvres » est difficile à définir. Hier on employa le terme de « socialement indésirables ». Aucun de nous ne sera d'avis que les très pauvres sont les indésirables socialement. Au risque d'enfreindre les règlements du Congrès je dis que c'est peut-être à l'autre extrémité de l'échelle sociale que se trouvent les « socialement indésirables ».

C'est un problème difficile même si on le considère comme concernant l'hygiène publique. Nous regarderions tous l'avenir avec effroi si nous pensions qu'il doive y avoir une classe séparée de façon permanente sous le nom de « très pauvre » qui, sans faute de sa part, serait traitée comme une population semi-criminelle.

Il peut être nécessaire d'adopter temporairement les mesures suggérées dans les rapports, mais nous devrions éviter de faire tout ce qui tendrait à perpétuer les subventions aux bas salaires. Le mauvais logement n'est qu'une des phases de la pauvreté. Nous devrions en supprimer les causes.

Au nom de ceux que je représente et qui peuvent être compris parmi les très pauvres (car, bien que nous construisions les maisons, notre situation économique ne nous permet pas de les habiter), je déclare que nous sommes socialement intéressés à ce problème et que les ouvriers britanniques du bâtiment sont désireux de contribuer à le résoudre.

**Auszug.**

Regierungen und Staatsmänner schreiben sich die Ehre von dem Bau von Millionen Häusern zu. Ich vertrete jene welche, die wirkliche Arbeit leisten, die Bauhandwerker.

Der Ausdruck « Die Ärmsten » ist schwer zu definieren. Gestern wurde von « Sozial Unerwünschten » gesprochen. Keiner von uns würde nun zugehen, dass die Ärmsten sozial unerwünscht sind. Auf die Gefahr hin, die Kongressvorschriften zu verletzen, sage ich, dass die sozial Unerwünschten vielleicht auf der entgegengesetzten Seite der Gesellschaft zu suchen sind.

Es ist ein schweres Problem, selbst wenn man es vom Gesichtspunkte der Volksgesundheit aus behandelt. Wir Alle würden mit Schrecken in die Zukunft blicken, müssten wir daran denken, dass eine Gesellschaftsklasse dauernd mit der Aufschrift « Die Ärmsten » abge sondert und unschuldigerweise als Halbverbrecher behandelt wird.

Es mag sich als notwendig erweisen, die in den Berichten in Vorschlag gebrachten Massnahmen anzuwenden, aber wir sollten alles vermeiden, was dazu führen könnte, die Zuschüsse zu niedrigen Löhnen zu einer dauernden Einrichtung werden zu lassen. Schlechtes Wohnen ist eine Begleiterscheinung der Armut. Wir aber sollten ihre Ursachen beheben.

Als Vertreter der britischen Bauhandwerker, die in die Klasse der Ärmsten eingerechnet werden können (weil unsere wirtschaftliche Lage es uns nicht gestattet, die Häuser, die wir bauen auch zu bewohnen) möchte ich betonen, dass wir die soziale Bedeutung des Problems voll erfassen und uns eifrig bemühen wollen, unser Teil zu dessen Lösung beizutragen.

**Stadtrat E. Wutzky (Berlin)**

Ich meine dass doch sicher bei Festlegung dieses Beratungspunktes an den einzig richtigen sozialen Gedanken gedacht worden ist, das Problem vom Standpunkt der breiten Volkskreise aus anzusehen und den Versuch zu machen, es zu lösen, d. h. also die Wohnungsfrage zu behandeln für diejenigen, die man allgemein als Lohnempfänger betrachtet, diejenigen Volkskreise, die aus der Hand in den Mund leben müssen. Ich muss leider sagen, dass wir der Lösung dieses Problems noch bei weitem nicht in dem Masse näher gekommen sind. Es stehen der Lösung ein paar entscheidende Gesichtspunkte entgegen.

Der Baukostenindex stellt sich auf rund 170. ja, in grossen Städten bis 180 %. Dann kommt dazu, dass die Beschaffung des Baukapitals ausserordentliche Schwierigkeiten macht. Darüber hinaus ist aber noch zu sagen, dass die Baukapitalien so teuer sind, dass man im Augenblick sagen muss, sie seien unter rund 9-10 % überhaupt nicht zu erhalten. Rechnet man dies zu der Tatsache, dass der Baukostenindex 170-180 beträgt, so muss man die Miete in einem normalen Neubau in Deutschland heute mit rund 200 % gegenüber der Friedenszeit in Ansatz bringen.

Es besteht bei uns nun allerdings die Tatsache, dass aus öffentlichen Mitteln zum Wohnungsbau in erheblichen Umfange beigetragen wird, und zwar zunächst einmal auf dem Wege über ein Reichsgesetz, das von den

Mieten der Altwohnungen einen Teil wegsteuert und diesen Teil, aber auch nur zur Hälfte, für den Wohnungsneubau zur Verfügung stellt. Alle am Wohnungsneubau in Deutschland Beteiligten sind darin mit der gesetzlichen Regelung nicht einverstanden, dass nur die Hälfte dieser Mittel für den Wohnungsneubau zur Verfügung gestellt wird, sondern sie vertreten energisch den Standpunkt, dass der volle Betrag für den Wohnungsbau hergegeben werden muss. Wenn das geschähe, dann könnte in absehbarer Zeit die Wohnungsnot, die in Deutschland in einem geradezu entsetzlichen Umfange in die Erscheinung getreten ist überwunden werden. Gegenwärtig liegt die Sache so, dass aus diesen auf dem Reichsgesetz beruhenden öffentlichen Mitteln nicht ganz die Hälfte der Baukosten gedeckt werden kann, sodass erheblich mehr als die Hälfte auf anderem Wege hereingebracht werden muss. Das geschieht nun wiederum zum Teil aus privaten Mitteln: zum Teil steuern aber auch Gemeinden und Gemeindeverbände durch Zusatzhypotheken, die verbilligt werden, dazu bei, um auf diesem Wege die Zinsbelastung der Wohnungen herabzudrücken und so die Mieten zu senken. Aber alle diese Mittel haben sich nicht als ausreichend erwiesen, um zum Ziele zu gelangen, von dem hier die Rede ist. Es muss festgestellt werden, dass selbst die Wohnungen, die mit all diesen erwähnten öffentlichen Hilfen ausgestattet werden, noch ganz erheblich über den gesetzlich festgelegten Friedensmieten der Altwohnungen liegen und nicht weiter als höchstens auf 150 % der Vorkriegsmieten herabgedrückt werden können.

#### Summary.

I think this subject was intended to cover all those wage-earners who live from hand to mouth. The problem of housing them is not solved in Germany. We have two chief obstacles. The building cost index is about 170, in large towns 180, and capital costs 9 % to 10 %. Taking these together rents have to be 200 % of pre-war rents.

In Germany more public means must be used for housing. Half of the proceeds of a tax on rents of older houses is devoted to building new houses, but all interested in housing think the whole should be used for this purpose. At present we obtain capital partly from the above means, partly by private means, and partly by additional mortgages from public authorities.

#### Sommaire.

Je pense que ce sujet était conçu comme englobant tous les salariés qui vivent au jour le jour. Le problème de leur logement n'est pas résolu en Allemagne. Nous nous heurtons à deux obstacles principaux. L'indice des prix de la construction est de 170 environ, de 180 dans les grandes villes, et les frais du capital de 9 % à 10 %. En tout, les loyers devraient être 200 % des loyers d'avant-guerre.

En Allemagne il faut employer plus de fonds publics pour l'habitation. La moitié du rendement d'un impôt sur les maisons plus anciennes est consacrée à la construction de nouvelles maisons, mais tous ceux qui s'occupent de l'habitation pensent qu'il faudrait en utiliser à cet effet la totalité. Actuellement nous nous procurons le capital partie sur les fonds ci-dessus, partie sur les fonds privés, et partie par des prêts sur hypothèques supplémentaires accordés par les autorités publiques.

### W. E. Nicholls (Poplar, London).

I live in the Metropolitan Borough of Poplar, of which I am deputy town-clerk. Sometimes you read in your newspapers of « Poplarism ».

In inner London there are five and a half million people, and in the outer circle there are great communities aggregating together some seven and a half millions. My particular district is at the East End of this great city, and it is a riverside area. The poor people naturally gravitate to a casual labour market. Dockland absorbs them. They concentrate together, and the labour market offers them very irregular employment. Therefore they are mainly very poor.

What is our trouble? Our rates (municipal taxes) are twenty shillings in the pound. That is almost unique, and yet we have the burden of providing the necessary accommodation for these people. We have applied ourselves to the problem. The County Council have done admirable work in providing estates outside the metropolitan area, but no metropolitan borough can provide housing accommodation outside its area. The County Council, before they will take a tenant, want to be assured that the rent will be paid. In a word, the County Council house the better-off of the poor and leave the metropolitan borough councils to house the rest.

Our opportunities are very few. We have built many new houses. We have made the rents as low as possible. We have acquired larger houses for the poorest and have adapted them, so that they may have what we term a decanting period, a period in these adapted houses after transfer from the slums. Rents are only just a little above the rental that they formerly paid. While in these adapted houses, tenants have the opportunity of getting into our new houses.

It is unthinkable that the people can be allowed to stay where they are. Dirt, disease and death are the characteristics of the habitations of these poor people. We must also train our young people in the formation of character, so that they will have an opportunity of adapting themselves to better and newer surroundings.

We commend the work of our borough to you, and although our problem is probably the most acute in the whole of the great metropolis, yet we feel we must grapple with it if we are worthy of the name of a great town and of a great municipality.

### Sommaire.

J'habite le « Metropolitan Borough » de Poplar, dont je suis « deputy town clerk » (secrétaire délégué du Conseil municipal). Vous avez peut-être entendu

parler de « Poplarism ». Nous nous trouvons dans l'Est de Londres et sommes un bourg riverain de la Tamise où les pauvres gens se concentrent et sont employés de façon irrégulière. Nos impôts (taxes municipales) sont de 20/- par livre sterling, et cependant nous avons le fardeau du logement des très pauvres. Le London County Council accomplit une œuvre admirable en construisant des maisons hors de Londres, mais nous n'avons aucun pouvoir de faire de même. Avant d'accepter un locataire, le County Council veut être assuré que le loyer sera payé et par suite il loge les plus à leur aise des pauvres et nous laisse le reste.

Nous avons peu d'occasions. Nous avons bâti beaucoup de maisons et fixé les loyers aussi bas que possible. Nous avons acheté de grandes maisons et les avons adaptées au logement temporaire des gens expulsés des taudis. Pendant qu'ils logent dans les maisons adaptées ils ont l'occasion de se transporter dans des maisons plus neuves. On ne doit pas leur permettre de rester dans des taudis. Nous devons aussi habituer les jeunes à la formation du caractère.

#### Auszug.

Ich lebe in der Londoner Stadtgemeinde Poplar, in welcher ich stellvertretender « Town Clerk » bin. Sie haben vielleicht schon über die Arbeitsmethoden in Poplar, dieses im Osten Londons am Flusse gelegenen Stadtteils gelesen, in welchem die arme Bevölkerung zusammengedrängt mit nur unregelmässiger Beschäftigung lebt. Die Gemeindesteuern (rates) betragen 20 Schillings vom Pfund (d. i. 100 %) und trotzdem sind wir mit der Unterbringung der Ärmsten belastet. Der Londoner Grafschaftsrat vollbringt die bewundernswertesten Leistungen auf dem Gebiete des Wohnungsbaues ausserhalb Londons, wir aber sind nicht imstande diesem Beispiele zu folgen. Bevor die Grafschaft einen Mieter annimmt, muss sie die Gewähr haben, dass die Miete gezahlt wird und deshalb weist sie den Bessergestellten unter den Armen Wohnungen zu und überlässt uns die Übrigen.

Uns bleiben wenig Möglichkeiten. Wir haben viele Häuser gebaut und die Mieten so tief wie möglich angesetzt. Wir haben auch grosse Häuser erworben und sie für den vorübergehenden Gebrauch derjenigen, welche aus den verwahrlosten Wohnvierteln entfernt wurden, hergerichtet. Während des Wohnens in diesen Häusern haben sie Gelegenheit, sich nach besseren Häusern umzusehen. Das Wohnen in den verwahrlosten Vierteln darf nicht gestattet werden. Wir müssen auch für die Charakterbildung unserer Jugend Sorge tragen.

Wir bitten Sie, die Arbeit unserer Gemeinde im Auge zu behalten.

#### A. Van Billoen (Bruxelles).

Je voudrais parler contre l'idée présentée par certains orateurs et rapporteurs. En Belgique, le problème du logement des très pauvres se rapporte à la lutte contre les taudis. C'est au taudis qu'il faut s'attaquer en le prenant à la gorge, en l'améliorant ou en le détruisant et en construisant, d'autre part, des habitations nouvelles. Il faut donc construire en masse. Seulement, ce n'est qu'avec des sacrifices du pouvoir public qu'on pourra le faire. Quant

les gens peuvent acheter des maisons, c'est très bien, mais les plus misérables ne peuvent pas le faire, ils doivent devenir locataires. Mais pour aider ces gens-là, faut-il, comme on l'a dit dans les traités d'une façon générale, faut-il les assister complètement? Je ne pense pas. Je pense que les sacrifices que l'on réclame des pouvoirs publics ne peuvent pas être trop considérables, ne peuvent pas dépasser la capacité financière de l'Etat et des autres pouvoirs publics. Ces sacrifices doivent donc être réduits au minimum. Une œuvre qui s'attache aux problèmes des malheureux ne doit pas être, selon moi, une œuvre d'assistance complète, comme certains orateurs l'on dit, sinon on tombe dans le domaine de l'étatisme pur. C'est par le relèvement, en donnant à chacun une part des sacrifices à faire, qu'on peut faire une œuvre de relèvement social et non seulement une œuvre de l'assistance sociale pur.

Pour arriver à cela, il faut que l'habitation soit d'un type très modeste, très réduit. Il y a controverse sur ce point, et j'aurais aimé entendre un contradicteur. Pour réduire les frais du pouvoir public, il faut que l'occupant lui-même intervienne aussi. Il faut que l'on construise des maisons d'un caractère économique très spécial afin que le sacrifice à demander à la commune ne soit pas exagéré. Des maisons de ce type ont été créées par la Société belge de l'habitation à bon marché. Nous avons l'honneur de vous montrer ces exemplaires à l'exposition où nous vous montrerons quelques plans-types. Ces maisons coûtent en Belgique 25.000 francs, maisons individuelles ou habitations à logements multiples; c'est le type le plus réduit.

#### Summary.

In Belgium the housing of the very poor is closely related to the campaign against slums. Slums must be demolished and new houses must be built in large quantities. I do not agree with those reporters who claim that the state must provide all the necessary capital. Sacrifices demanded from the state must be reduced to the minimum.

The houses must be of an extremely modest type and the future occupants must make some sacrifice on their part. The National Society for Cheap Housing constructs houses of this type for about £ 200 (25.000 francs).

#### Auszug.

In Belgien steht die Unterbringung der Ärmsten in engstem Zusammenhang mit dem Kampfe gegen verahrloste Wohnviertel. Diese müssen demoliert und dafür Neubauten in grosser Menge geschaffen werden. Ich stimme aber nicht mit jenen Berichterstattern überein, welche der Meinung sind, dass der Staat das ganze erforderliche Kapital beizustellen hat. Die dem Staate auferlegten Opfer wären vielmehr auf ein Minimum herabzusetzen.

Es handelt sich um Häuser der allereinfachsten Type und auch die zukünftigen Bewohner müssen ihrerseits zu Opfern bereit sein. Die « Nationalgesellschaft für billiges Wohnen » errichtet Häuser dieser Type zum Preise von ungefähr 4.000 marks (25.000 francs).

#### P. Angella (Rome).

Je parle au nom de l'Instituto Nazionale per le case degli impiegati dello stato italiano, institut qui a été créé par le gouvernement pour fournir des

habitations à bon marché aux employés de l'Etat dans toutes les villes chefs-lieux des départements. Le programme fixé par la loi constitutive de l'Institut national est de 500 millions de lire. L'initiative, adoptée d'abord en faveur des employés résidant dans la capitale, après les satisfaisants résultats obtenus, fut étendue à toute la péninsule. Depuis trois ans de travail seulement, les constructions élevées à Rome et dans plus de 50 autres villes, de Venise à Palermo, de Turin à Syracuse, d'Ancona et de Bari, de Bolzano à Florence et Livorno, de Naples à Cagliari et Sassari, ont coûté plus de 300 millions de lire, ce qui, en calculant en moyenne pour chaque logement 60.000 lire, fait 3.000 logements pour 3.000 familles.

Les moyens financiers sont fournis par la plus grande part des caisses postales et d'épargne, à l'intérêt de 6% et avec un amortissement de 50 ans.

Le gouvernement donne seulement une subvention de 2 % pour toute la durée de l'amortissement et l'œuvre de prévoyance des employés donne encore 1 %. C'est ainsi que le prix des locations peut être maintenu sur une base modérée et que les habitations de l'Institut sont toujours recherchées.

La construction de ces habitations présente un autre grand avantage en faveur de l'administration publique, c'est la possibilité de transférer sans difficultés ses employés, selon les exigences du service, car ils trouveront facilement dans les diverses villes un logis sain, à bon marché et correspondant aux besoins de leurs familles.

#### Summary.

I speak in the name of the Istituto Nazionale per le case degli impiegati created by the government to build houses for state employees. This enterprise was so successful in Rome that it has spread through the whole country. In three years we have constructed about 3,000 dwellings, the mean price per dwelling being 60,000 liras. (Total cost 300 million liras).

Most of the capital is lent by the Post Office Savings Bank at 6 % for 50 years. The government gives a subvention of 2 % during these 50 years and the institution for Social Welfare gives 1 %. In this way rents can be kept fairly low.

One advantage about these dwellings is that they enable the state to transfer their employees and their families easily from one town to another.

#### Auszug.

Ich spreche im Namen des « Istituto Nazionale per le case degli impiegati » das vom Staate zur Errichtung von Häusern für Staatsangestellte geschaffen wurde. Das Unternehmen arbeitete in Rom mit so gutem Erfolge, dass sich seine Tätigkeit nunmehr auf das ganze Land erstreckt. In drei Jahren haben wir ungefähr 3.000 Wohnungen zum Durchschnittspreise von 60.000 Lire gebaut. (Insgesamt wurden 300 Millionen Lire aufgewendet).

Der grösste Teil des Kapitals wurde von der Postsparkasse zu 6 % auf 50 Jahre zur Verfügung gestellt. Die Regierung gewährte eine Subvention von 2 % während dieser 50 Jahre und das Institut für soziale Wohlfahrt trägt 1 % bei. Auf diese Weise können die Mieten ziemlich niedrig gehalten werden.

Ein Vorteil dieser Wohnungen ist, dass es hierdurch dem Staate leicht

möglich ist, seine Beamten und ihre Familien aus einer Stadt in eine andere zu versetzen.

### R. Puget (Paris).

Une question fait butter actuellement le problème du logement des pauvres et décourage bien des institutions, celle des conséquences financières dues aux inconvénients évidents que présente le logement des familles indésirables et surtout incorrigibles. Comment y maintenir l'ordre, et même maintenir les habitations en bon état, sans frais excessifs? Je parle ici en mon nom personnel, car la Compagnie du Chemin de Fer du Nord, qui m'a envoyé ici, n'a pas eu à s'occuper de cette question.

Mais le problème du logement des très pauvres m'a toujours passionné, aussi serais-je très heureux si l'on pouvait me faire connaître comment les délégations ont envisagé certains problèmes que soulève le logement des très pauvres et spécialement des indésirables et des incorrigibles. Je félicite hautement la délégation italienne et surtout la délégation hollandaise d'avoir cherché à résoudre ce problème ardu.

#### Summary.

Financial difficulties arising from the character of the tenants discourage efforts to provide houses for undesirables.

How can one maintain order and keep the houses in good condition without excessive cost?

I wish to congratulate particularly the Dutch and Italian reporters.

#### Auszug.

Die finanziellen Schwierigkeiten, die sich aus der Art dieser Mieter ergeben, beeinträchtigen die Möglichkeiten der Wohnungsfürsorge für diese Elemente.

Wie kann man auch Ordnung wahren und die Häuser ohne Kostenüberschuss in gutem Zustande erhalten?

Ich beglückwünsche besonders die holländischen und italienischen Berichterstatter.

### G. Montagu Harris O. B. E. (London).

(At the conclusion of the meeting the Chairman, Mr. Harris, summarised the discussion. As this is printed in the report of the proceedings of the final assembly it is omitted here.)

(A la fin de la réunion le Président, M. Harris, résuma la discussion. Comme son discours est reproduit dans le compte rendu de la réunion finale, il est omis ici.)

(Zum Schlusse der Sitzung wurde die Diskussion vom Vorsitzenden, Herrn Harris auszugsweise wiedergegeben. Da diese in den Berichten über den Verlauf der Schlussversammlung abgedruckt ist, kann sie hier übergangen werden.)



Afternoon July 3rd, 1928.

Second Housing Subject.

## RURAL HOUSING.

Discussion on Papers in Vol. I, pp. 208-297, and General Reports  
in Vol. II, pp. 28-38.

**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.**

---

3 juillet après-midi, 1928.

Deuxième sujet concernant l'habitation.

## L'HABITATION RURALE

Discussion au sujet des rapports présentés aux pp. 208-297, Vol. I,  
et des rapports généraux présentés aux pp. 28-38, Vol. II.

**Président : Kai Hendriksen, Ministère de l'Agriculture, Copenhagen**

**Rapporteur général : Maurice Dufourmantelle, Docteur en Droit, Professeur au Collège des Sciences Sociales (Paris), Président de la Société française des Habitations à bon marché.**

---

3 Juli Nachmittags, 1928.

Wohnungswesen (Zweites Thema).

## LÄNDLICHES WOHNUNGSWESEN

Diskussion über Vorberichte in Band I, S. 208-297, und über Generalberichte  
in Band II, S. 28-38.

**Vorsitzender : Kai Handriksen, Ackerbauministerium, Kopenhagen.**

**Generalberichterstatteur : Maurice Dufourmantelle, Doktor der Rechte, Prof. an der Hochschule für Sozialwissenschaften (Paris), Präsident der französischen Gesellschaft für Billiges Wohnen.**

### Kai Hendriksen (Copenhagen).

Au nom du gouvernement du Danemark, je me permets d'exprimer nos remerciements sincères pour l'honneur qui nous a été fait en me confiant la présidence.

L'habitation rurale est d'une grande importance pour presque tous les pays. Les gouvernements, les départements, les communes et les associations agricoles doivent envisager des mesures à prendre à cet effet. Toutefois, il faut se rendre à l'évidence que l'habitation rurale ne constitue qu'une partie d'une question plus complexe, celle des conditions sociales dans les campagnes, la manière de la répartition des terres, la façon dont est constituée la propriété, etc. A la base de la question de l'habitation rurale reste le démembrement. Au Danemark nous avons réussi à terminer ce démembrement il y a plus d'un siècle. Or, à peu d'exceptions près, chaque fermier est le propriétaire de sa ferme et il a ses bâtiments sur ses propres terres. Pendant un siècle et demi, le Danemark a poursuivi une politique rurale ayant pour but d'augmenter le nombre des fermiers indépendants, de sorte que chaque exploitation soit assez grande pour nourrir une famille. Avec l'intensité de la production croissante, mon pays a pu, pendant ces dernières vingt années, avec l'emploi des subventions considérables de l'État, multiplier continuellement le nombre des fermiers indépendants. On dit qu'en Danemark les fermes se trouvent côte à côte. Et cela est vrai, car en parcourant les routes du Danemark, on passe à chaque instant devant une ferme plus ou moins grande, entourée de ses terres. On peut donc dire que chez nous la question de l'habitation rurale n'existe pas.

Je me permets d'exprimer le vœu que la discussion de cette réunion permettra d'éclairer d'une façon précise les divergences de l'importante question de l'habitation rurale et qu'elle sera surtout fertile pour la prospérité de la France, si belle et si richement dotée par la nature, mais qui a, pendant les dernières années, souffert de la dépopulation de sa campagne.

#### Summary.

Rural housing is part of a series of complex questions, social conditions in the country, distribution of land, etc. Excessive cutting up of large estates is no longer practised in Denmark. For the last 150 years our aim has been to increase the number of independent farmers, each owning sufficient land to support a family, and the problem of rural housing therefore does not exist.

I hope the discussions here will prove fertile and will help to solve the problem; especially in countries where rural districts are becoming depopulated.

#### Auszug.

Der ländliche Wohnungswesen bildet einen Teil eines Fragenkomplexes, der die sozialen Verhältnisse des Landes, die Aufteilung des Bodens, etc., umfasst. Starke Stückerlung ausgedehnter Grundbesitze wird in Dänemark nicht mehr geübt. Während der letzten 150 Jahre war es unser Bestreben,

die Zahl der unabhängigen Landwirte, von denen jeder genügend Land besitzt, um eine Familie zu erhalten, zu erhöhen, so dass das Problem des ländlichen Wohnungswesens nicht besteht.

Ich hoffe, dass die Diskussionen sich als nutzbringend erweisen und dazu beitragen werden, das Problem, besonders für jene Länder, in denen die Abnahme der Bevölkerung in den ländlichen Gebieten fortschreitet, zu lösen.

### M. Dufourmantelle (Paris).

Je me permettrais tout d'abord de remercier, au nom de mon pays, M. le Président de ses aimables paroles d'ouverture. Je me permettrais également de féliciter le Danemark du fait que, comme vient de le dire M. le Président, là-bas la question de l'habitation rurale ne se pose plus. Il serait bien désirable que toutes les autres nations puissent en dire autant. Mais ce n'est malheureusement pas le cas.

Cette question peut varier d'aspect selon le pays, d'après la structure et l'organisation rurale de chaque pays.

Il y a une tendance qui joue plus ou moins, selon le pays, un rôle qui s'est manifestée déjà depuis plus d'un demi-siècle, mais qui s'aggrave d'année en année, cet exode des populations rurales vers les centres urbains. Il est admis presque généralement, surtout dans les pays à forte natalité, que les villes aspirent la population attachée jusqu'à présent à la terre. Tout le monde s'en plaint. Comment retenir les gens au travail des champs? C'est un problème complexe. Constatons simplement que tout le monde est d'accord pour reconnaître que l'amélioration de l'habitation rurale est un des moyens qui peut contribuer à l'attachement des populations à la terre. Cette considération qui est capitale n'a malheureusement pas été remarquée en temps utile. Le problème de l'habitation ouvrière en général a été mal envisagé jusqu'à présent. On s'est occupé surtout du logement des ouvriers urbains. On a complètement oublié de s'occuper de l'autre aspect de la question. Au fur et à mesure que l'on a développé le logement populaire urbain, on en a fait une sorte de pompe qui attirait de plus en plus les populations des campagnes vers les villes. Il faut donc que l'on s'occupe du logement rural.

Tous les rapporteurs sont d'accord pour reconnaître que les intéressés, patrons et ouvriers, n'ont pas la capacité suffisante pour remplir à eux seuls l'effort que la réforme du logement rural exige. Il faut des interventions publiques qui peuvent se manifester de la part de l'État, de la part des communes, de la part des autres entités administratives, de la part des intéressés. Les rapporteurs ne se sont pas beaucoup étendus sur les sources d'où peuvent provenir les fonds à mettre ainsi à la disposition de la réforme de l'habitation rurale. Il serait intéressant qu'on vienne nous indiquer, peut-être dans la discussion, de la part des pays qui ont pratiqué cette politique de l'habitation rurale, de quelles sources viennent les capitaux mis à la disposition des entreprises d'habitation et dans quelle proportion ces capitaux ont pu être attribués aux intéressés. Je crois qu'il n'est pas désirable que les sommes soient remises directement par l'État aux

intéressés. Je crois qu'il est nécessaire et sage et prudent pour les finances publiques qui sont ainsi mises à la disposition pour l'habitation rurale, que les subventions soient distribués par des organismes intermédiaires et responsables, qui recevront les fonds de l'État.

C'est ce que nous faisons en France. Des subventions sont données par l'État à des organismes particuliers, par exemple à des sociétés d'habitation populaire ou des caisses de crédit agricole. Il peut être intéressant de vous signaler à ce sujet que grâce à l'organisation du crédit agricole, depuis 1910 à 1915 environ, notre crédit agricole pour l'amélioration du logement rural a pu faire revenir à la terre environ 45.000 familles.

Une dernière question se pose. Il faudrait que l'on sache ce qu'il y a à faire en matière de réforme. Il y a des enquêtes à faire sur les conditions de l'habitation de telle et telle région. Il y a des interdictions à prononcer contre des maisons qui ne sont plus habitables, il faut des autorités pour les déclarer inhabitables et qui exigent ou qu'elles soient démolies et remplacées par de nouvelles constructions, ou que telle et telle amélioration y soit apportée. Il y aura donc un service d'inspection, un contrôle qui doit être établi pour qu'on puisse se rendre compte des besoins de la réforme et de l'efficacité des mesures prises, un service qui devra, d'autre part, veiller à ce que les mesures jugées nécessaires soient observées, et veiller à ce que les habitations conservent, une fois améliorées, leur caractère d'habitation saine et hygiénique.

Comment faut-il organiser ce service de contrôle? Chaque pays doit suivre ses mœurs, ses habitudes, les possibilités qu'il a de trouver les éléments d'un contrôle efficace et effectif. Chaque pays a ses disciplines particulières. Nous autres latins sommes assez frondeurs à ce sujet. Nous voulons bien d'un contrôle, mais d'un contrôle léger qui ne restreigne pas trop l'initiative privée, qui ne choque pas. Dans d'autres pays, en Angleterre, Danemark, Allemagne, on a plus l'habitude de cette discipline vis-à-vis de l'autorité, on emploie des mesures plus rigoureuses. Il y a donc des conditions dont il faut tenir compte dans les différents pays, mais le principe doit être en tout cas retenu. J'espère que dans la discussion qui va suivre tout à l'heure, on nous fournira des exemples de cette intervention par les pouvoirs publics.

#### Summary.

The depopulation of rural districts is a danger that is becoming increasingly grave in most countries. Everybody is agreed that improvements in rural housing would help to check this tendency but unfortunately this discovery was not made soon enough and improvements in housing have been restricted to urban districts.

All reporters are of the opinion that employers and employees are unable to accomplish the necessary reforms unaided. Public intervention is necessary. Funds should be allocated through organisations responsible to the state.

We must have a service of inspection that will decide upon what must be done and judge of the efficacy of the reforms. This service will vary in different countries according to the needs of the country and the temperament of the people.

**Auszug.**

Die Bevölkerungsabnahme in den ländlichen Gebieten ist eine in den meisten Ländern sich stetig steigernde, schwere Gefahr. Man ist darüber einig, dass Verbesserungen im ländlichen Wohnungswesen dazu beitragen würden, diese Tendenz einzudämmen, doch leider hat man darauf nicht früh genug sein Augenmerk gelenkt und sich auf Verbesserungen des Wohnungswesens in den Stadtgebieten beschränkt.

Alle Berichtersteller sind der Meinung, dass Arbeitgeber und Arbeitnehmer die nötigen Reformen nicht ohne Unterstützung durchzuführen in der Lage sind. Öffentliche Hilfe ist notwendig. Kapital sollte durch Organisationen unter Staatskontrolle zur Verfügung gestellt werden.

Eine eigene Überwachungsstelle sollte die notwendigen Entscheidungen treffen und die Wirksamkeit der Reformen begutachten. Diese Überwachungsstellen werden einen verschiedenen Charakter annehmen je nach den Bedürfnissen der einzelnen Länder und der Eigenart der Bevölkerung.

**Kai Hendriksen (Copenhagen).**

Le point essentiel dans l'étude de cette question est de distinguer nettement entre le problème de l'habitation proprement dit, qui concerne les petits fermiers et les ouvriers permanents mariés ou célibataires, et le problème du couchage, qui concerne les employés soignant le bétail et les travailleurs saisonniers. La discussion peut ensuite se développer autour des cinq questions énumérées à la fin du rapport général du Professeur Dufourmantelle publié au Volume II.

**Translation.**

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 five questions at the end of the general report by Professor Dufourmantelle printed in Volume II.

**Übersetzung.**

Das entscheidende Moment beim Studium dieser Frage ist die klare Unterscheidung zwischen dem Wohnungsproblem an sich, welches Kleinbauern und ständige Arbeiter (verheiratet oder ledig) betrifft, um dem Problem der Schlafgelegenheiten, bei welchem es sich um Landarbeiter handelt. Die Diskussion kann sich dann auf die fünf Fragen erstrecken, die am Ende des in Band II abgedruckten Generalberichtes von Professor Dufourmantelle angeführt sind.

**Georges Wolfenson (Moscou).**

Les autorités centrales et locales de l'Union des Républiques Soviétiques Socialistes considèrent que c'est à l'État qu'appartient le soin de procurer à la

population rurale des maisons d'habitation, c'est pourquoi elles ont pris des mesures pour améliorer les conditions de logement des paysans.

D'une part; une aide directe est apportée à la population paysanne, soit par des crédits accordés à la construction de maisons dans les villages, soit en envoyant sur place les techniciens nécessaires. D'autre part, les grandes exploitations soviétiques qui s'occupent d'agriculture sur un pied industriel et qui font travailler de nombreux paysans, construisent des maisons d'habitation pour leurs ouvriers, ceci sur les bénéfices que font ces exploitations rurales, et sur les crédits spéciaux qui leur sont accordés par des organes d'État spéciaux.

Les villages russes sont en très grande majorité construits en bois. Les incendies ont toujours été un des grands fléaux de la campagne russe. L'État est appelé à rendre les villages susceptibles de se défendre contre les ravages du feu.

L'aide de l'État aux paysans pauvres est constituée par l'octroi gratuit de superficies boisées, par la création de sociétés de coopération rurale pour la lutte contre l'incendie, sociétés coopératives qui reçoivent à crédit des briques, du ciment, de la tôle pour toitures et d'autres matériaux. Les sections agraires des comités exécutifs viennent en aide aux paysans au point de vue technique, en établissant des types de fermes construites rationnellement et en mettant la population rurale au courant des méthodes de construction les plus aptes à prévenir les incendies. Des coopératives de crédit spéciales accordent des avances pour la construction de maisons pouvant résister au feu. Le modèle de ces maisons a été établi suivant les expériences faites dans les villages construits spécialement pour étudier la lutte contre l'incendie et pour la rationalisation des habitations rurales. On a également créé des écoles d'inspecteurs et de contremaîtres pour répandre dans les campagnes les méthodes de construction rationnelle. Les logements pour les ouvriers et journaliers qui surveillent le bétail sont construits en général par les exploitations soviétiques suivant les règles adoptées officiellement pour ce genre de bâtiments. Ces maisons sont construites d'après des types qui ont été établis à la suite de plusieurs concours d'architecture. Les modèles les plus heureux de maisons rurales ont été publiés sous forme d'albums.

Les projets de construction de maisons pour abriter les ouvriers des exploitations soviétiques sont établis avec l'approbation de comités spéciaux qui comprennent les délégués des commissariats de la Santé publique et du Travail.

En ce qui concerne les procédés de construction, la création de fermes isolées ou de hameaux, ces questions sont résolues de diverses manières suivant la région, ceci par suite des différences qu'on remarque entre les climats et entre les mœurs de la population.

#### Summary.

Local and central authorities in U. S. S. R. are agreed that it is the duty of the state to provide houses for the rural population. State aid to poor peasants includes free grants of woods and forests, the creation of societies for fire protection, loans from co-operative societies and skilled advice as to the best type of dwelling.

Dwellings for employes on large estates are subject to the approval of committees appointed by the Ministries of Public Health and Labour. The question of groups of houses or scattered dwellings depends upon the region and the temperament of the population.

#### Auszug.

Lokal- und Zentralbehörden in U. S. S. R. stimmen darin überein, dass es Pflicht des Staates ist, Häuser für die ländliche Bevölkerung bereitzustellen. Die Staatshilfe für arme Bauern erstreckt sich auf freie Beistellung von Forsten und Wäldern, die Schaffung von Feuerwehren, Darlehensgewährung durch gemeinnützige Gesellschaften und fachmännische Beratung über die besten Haustypen.

Die Wohnungen für die Angestellten auf grossen Gütern unterliegen der Prüfung durch Ausschüsse, die vom Gesundheitsministerium und dem Arbeitsministerium ernannt werden. Die Frage, ob Häusergruppen oder verstreut liegende Häuser vorzuziehen sind, hängt von der Beschaffenheit des Landes und der Bevölkerung ab.

#### Frank M. Elgood, O. B. E., F. R. I. B. A. (London).

May I congratulate Mr. Dufourmantelle upon the way in which he has gathered up the various points brought out in the papers and has summarised them at the conclusion of his General Report.

The position in England is different from that in most other countries dealt with in the papers. We have nothing in the nature of a peasant proprietorship. There is comparatively little ownership in small holdings, and in so far as it does exist and affects the problem of rural housing it is negligible. For centuries the system of farming in England has involved that virtually all the houses of agricultural workers are owned by the owner of the farm and are generally let with the farm. The consequence is that the majority of cottages of agricultural labourers are « tied » cottages. This system has some advantages and some disadvantages. It is not a system which perhaps, if one were to begin again, one would desire to initiate; but we have to deal with it as it is. It is lamentable that owing to the bad conditions of agriculture during the last century an enormous number of cottages became vacant, fell into disrepair and were pulled down. During the first thirteen years of this century, it is estimated that five thousand cottages were lost in this way. Very little building was done for many years because there was no need, as the countryside was depopulated.

Some of the ordinary types of cottages are extraordinarily picturesque to look at outside. One of the worst things we suffer from in the villages and in groups of cottages is lack of a good water supply.

After the war, when agriculture took rather a better turn, it was recognised that rural housing was in a bad state and wages of agricultural labourers were not sufficient to enable them to pay an economic rent. Under the Act of 1919 a very large number of cottages were built at very little expense to the local authorities, but at very considerable expense to the

national exchequer. For the most part the cottages were not built in connection with individual farms, but in groups, sometimes on the outskirts of the village, sometimes forming little hamlets quite by themselves. There are disadvantages as well as advantages in both these cases.

Those who know what conditions are in mining areas, particularly in the North of England and South Wales, recognise that it is very bad to have a whole village where the inhabitants have the same occupation. The miners at the end of their day's work have no one to see except workmen in the same trade and have very little opportunity of taking part in any of the brighter things of life.

So it is that small groups of cottages in rural areas, or isolated cottages, where each house is occupied by an agricultural worker, give fewer of the amenities of life than in a village. It is not only the agricultural worker himself but, more important, his wife and children. It is therefore recommended that rural housing should be concentrated, certainly in groups, but in connection with a village, where there is some social life, children have not so far to go to the schools, the church is near, and there are shops and better means of locomotion.

I have spoken of the bad condition of many of the old cottages. The government recognised, however, that they were a priceless possession of the nation, that they fulfilled a useful purpose if they could be brought up to date. Recognising also that the owners of those cottages had suffered as regards agriculture, they offered assistance to improve the houses, by making certain additions, or by bringing a water supply and making them more adequate. They offered a subsidy up to two-thirds of the cost of the outlay, the subsidy not to exceed £ 100 per cottage.

There were special conditions attached to this offer, one being that for a certain number of years the cottage be let only to persons engaged in agricultural work. Unfortunately the offer has not received the attention it deserves.

If anything can be done to bring about a greater measure of prosperity in the country, it will, whether in our own or in any other country, have a very great effect upon the urban population.

#### Sommaire.

En Angleterre nous n'avons rien qui ressemble à une propriété paysanne. Pendant des siècles notre système d'agriculture a impliqué le fait que presque toutes les maisons d'ouvriers agricoles sont possédées par le propriétaire de la ferme. Nous avons le système du « cottage attaché à l'emploi ». Pendant le siècle dernier, par suite de la mauvaise situation de l'agriculture, la campagne se dépeupla, des maisons devinrent vacantes, cessèrent d'être entretenues et tombèrent en ruines. Après la guerre, quand les conditions de l'agriculture se furent améliorées, on reconnut que l'habitation rurale était dans une mauvaise situation et que les salaires des ouvriers agricoles n'étaient pas suffisants pour payer un loyer économique. Sous le régime de la loi de 1919 un grand nombre de maisons furent construites, en grande partie avec les fonds de l'État. Le gouvernement a offert des subsides allant jusqu'aux deux tiers



des frais de réparation et d'amélioration des vieilles maisons. On recommande généralement de concentrer l'habitation rurale là où existe quelque vie sociale.

#### Auszug.

In England gibt es keine Forme bäuerlichen Grundeigentums. Seit Jahrhunderten hat es unser System der Landbewirtschaftung mit sich gebracht, dass der Besitzer des Landgutes Eigentümer fast aller Häuser der Landarbeiter ist. Wir haben das « Werkwohnung » System.

Während des letzten Jahrhunderts nahm infolge der ungünstigen landwirtschaftlichen Verhältnisse die Bevölkerung auf dem flachen Lande ab, Häuser wurden leer, verfielen durch Vernachlässigung und wurden schliesslich niedergerissen. Als sich nach dem Kriege die landwirtschaftlichen Verhältnisse besserten, erkannte man, dass die Wohnungsverhältnisse auf dem Lande sehr viel zu wünschen übrig liessen und dass die Löhne der Landarbeiter im Verhältnis zu einem ausreichenden Zins zu niedrig waren. Durch das Gesetz des Jahres 1919 wurde eine grosse Anzahl von Einfamilienhäusern hauptsächlich aus Staatsmitteln gebaut. Die Regierung hat auch Beihilfen bis zu zwei Dritteln der Reparaturkosten und der Kosten der Instandsetzung alter Einfamilienhäuser bewilligt. Allgemein wird empfohlen, den ländlichen Wohnbau dort zu konzentrieren, wo hinreichende soziale Vorbedingungen gegeben sind.

#### M. S. Siegel (Los Angeles).

In California we have a Housing Law dealing with construction, use and occupancy of dwellings, apartment houses, hotels and so forth in urban territory chiefly, and rural housing in part. We also have a labour camp law and a law on education.

The two latter laws are most important because they have I think solved the problem of rural housing and education.

In California we produce more crops than any fifteen states in the whole United States. We have in Los Angeles county a number of farmers, canneries and other enterprises that employ large numbers of labourers, who have to provide houses for their workers, most of these are little cottages about 20 feet apart containing from three to four rooms; often they have a little garden and water closet and bathing facilities for each house. For the unmarried worker in labour camps, the employer is compelled by law to provide adequate sleeping accommodation. The ceiling height must not be less than 8 feet and 500 cubic feet per person is the minimum. Sufficient facilities for hygiene, comfort and welfare must be provided.

During the seasonal periods our school departments, in co-operation with our State Commission of Housing and Immigrant Welfare, send out travelling schools to which the children of itinerant workers must go, unless there is a permanent school quite close.

The recently appointed Housing Commission in Los Angeles is authorised to expropriate land for building houses but the city itself does not finance this. No one is eligible for membership of the Commission unless he is a

bond holder. The rents charged will be equal to a small interest on capital. Houses will be tax free as long as they are under the jurisdiction of the Commission. The Commission may accept endowments, gifts, or bequests of any kind and apply them to such purposes. All the holders of bonds have contributed from a quasi philanthropic point of view for the rents will not yield a sinking fund for the liquidation of assets. This law is now in our state courts where its constitutionality is being tested.

The Bureau of Housing and Sanitation of Los Angeles has instructed me to extend my compliments to the Congress.

#### Sommaire.

En Californie nous avons une loi sur les camps de travail et une loi sur l'éducation qui ont résolu les problèmes de l'habitation rurale et de l'éducation.

Les fermiers, les fabriques de conserves et autres entreprises employant de grands nombres d'ouvriers doivent fournir des maisons à leurs ouvriers. La plupart d'entre elles sont de petits cottages espacés de 20 pieds (6 m.) avec trois ou quatre pièces, une installation de bains et un petit jardin. Les employeurs sont forcés par la loi de fournir un logement convenable aux ouvriers célibataires dans des camps de travail. Pendant les périodes saisonnières des écoles ambulantes sont organisées pour les enfants.

La Commission de l'habitation de Los-Angeles est autorisée à exproprier du terrain pour construire des maisons, mais la ville ne fournit pas de fonds. Seuls les porteurs de bons sont éligibles comme membres de la Commission. Les impôts sont égaux à un petit intérêt du capital et les maisons sont exemptes d'impôts aussi longtemps qu'elles sont sous la juridiction de la Commission.

#### Auszug.

In California gibt es ein Gesetz über Landerbeiterlager und ein Gesetz über Schulwesen, wodurch gleichzeitig das Problem des ländlichen Wohnungswesens und der Erziehung gelöst wird.

Pächter, Konservenfabriken und andere Unternehmungen, welche eine grosse Anzahl von Arbeitern beschäftigen, müssen für diese Häuser bereitstellen. Meistens handelt es sich um kleine Einfamilienhäuser, die 20 Fuss (6 Meter) von einander entfernt sind, drei oder vier Räume, Badegelegenheit und einen kleinen Garten besitzen. Die Arbeitsgeber sind gesetzlich dazu verpflichtet, für unverheiratete Arbeiter entsprechende Unterkunft zur Verfügung zu stellen. Während der Arbeitssaison werden für die Kinder Wanderschulen eingerichtet.

Die Wohnungskommission in Los Angeles ist berechtigt, Land für den Hausbau zu enteignen, ohne, dass jedoch die Stadt finanzielle Beihilfen leistet. Zu Mitgliedern der Kommission sind nur Pfandbriefinstitute wählbar. Die Zinse gewährleisten eine geringfügige Verzinsung des Kapitals, die Häuser sind steuerfrei, solange sie unter der Kontrolle der Kommission stehen.

#### Zygmunt Rudolf (Warsaw).

Rural housing is of great importance, not only because of the economic problem but because of great public health questions. In Poland it is

impossible to improve public health without rural action. Public assistance is necessary but we also use other methods, i. e., education, regulations and inspection.

We carry on educational work in many ways. There is a State School of Hygiene provided partly by the Rockefeller Foundation and through it we hope to increase the knowledge of all men working in public health. We also think that by educating young people we can do much towards solving the problem. Regulations do a great deal. We are working now on new regulations and a new labour law came out this year that will serve as a basis for rural regulations.

The Ministry of the Interior is responsible for inspections. I am greatly interested in this work and I can assure you that astonishing progress has been made in recent years. We have interested the Ministry of Agriculture in reforming the whole of rural conditions and a new Commission has been formed to consider rural problems. In Poland land has been partly redistributed into smaller areas and we can make a beginning towards a good scientific progress. We lack two things, government money and technical help.

I suggest in connection with Professor Dufourmantelle's third question that we should not rely on one method but should combine education, regulations and inspection, at least in such a country as the Polish Republic.

#### Sommaire.

En Pologne il est impossible d'améliorer l'hygiène publique sans une action rurale. L'assistance publique est nécessaire, mais nous employons aussi d'autres méthodes, c'est-à-dire l'éducation, les réglementations et l'inspection. Le Ministère de l'Intérieur est chargé de l'inspection et des progrès étonnants ont été faits dans les dernières années.

Nous avons intéressé le Ministère de l'Agriculture à la réforme des conditions rurales et une nouvelle commission a été constituée pour examiner les problèmes ruraux. Le terrain a été en partie redistribué en plus petites étendues et nous pouvons commencer notre marche vers un progrès scientifique satisfaisant. Il nous manque deux choses; l'argent du Gouvernement et l'aide technique.

#### Auszug.

In Polen ist es unmöglich, die öffentlichen Gesundheitsverhältnisse ohne Fürsorge für die Landbewohner zu verbessern. Öffentliche Beihilfen sind notwendig, aber es gelangen auch andere Methoden, wie Erziehung, gesetzliche Massnahmen und Überwachung zur Anwendung. Die Überwachung obliegt dem Ministerium des Innern und während der letzten Jahre wurden erstaunliche Fortschritte erzielt.

Wir haben das Interesse des Ackerbauministeriums für die Reform der ländlichen Verhältnisse zu gewinnen gewusst, so dass eine neue Kommission eingesetzt wurde, die sich mit den Problemen auf dem flachen Lande zu befassen hat. Das Land wurde streckenweise wieder in kleinere Gebiete aufgeteilt und wir stehen nun am Beginne guter wissenschaftlicher Arbeit. Es mangelt an zwei Dingen: Staatliche Geldmittel und technische Hilfe.

### Dr. Mimbela (Pérou).

Le rapport que nous venons d'entendre confirme l'autorité d'une personne très connue et très spécialiste en cette matière. Le congrès s'intéresse peut-être à entendre quelques détails sur les conditions existant dans mon pays en ce qui concerne les habitations ouvrières, surtout dans les industries de pétrole et des nitrates. Est-ce que dans le terme « habitation rurale » est comprise l'habitation des mineurs ou est-ce que ce terme se borne aux habitations des personnes travaillant dans l'agriculture? (M. le rapporteur : Nous entendons par là surtout l'habitation des travailleurs de la terre, des cultivateurs.)

Chez nous où il y a beaucoup d'exploitations minérales, on voue plus d'attention aux conditions d'existence des ouvriers mineurs que des ouvriers agricoles. Dans les industries que je viens de citer, une maisonnette est fournie à chaque famille. Elle est gratuite ou presque gratuite, parce qu'elle est comprise dans le salaire des ouvriers. C'est pour cela que ce matin j'ai été frappé à entendre les paroles de M. Vinck envers l'Amérique. Quiconque est à même de visiter ces colonies ouvrières peut constater les conditions d'hygiène et de confort dans lesquelles vivent nos populations travailleuses et il peut comprendre pourquoi ce problème, si important et si complexe, est considéré par nous comme presque résolu. C'est pour cette raison que le rapporteur des États-Unis a rédigé un rapport enthousiaste et si plein de foi en l'avenir en ce qui concerne le bien-être de la classe ouvrière.

Retenons encore un autre point. Tous les visiteurs de l'Amérique, quand ils veulent aussi voir les quartiers spécialement ouvriers, ils ne les trouvent pas, parce que chez nous on trouve les ouvriers complètement mêlés aux autres classes de la population, les maisons ouvrières ressemblent tout-à-fait aux autres. Dans le Pérou, par exemple, il arrive qu'une famille ouvrière ait son logement sur une place comme ici à Paris la place de l'Étoile. Les matériaux de construction les plus employés sont le bois, le sable, l'asphalte et quelquefois la brique.

Pour ce qui concerne l'habitation rurale proprement dite, je suis moins documenté, mais je puis néanmoins dire que l'espace, le confort et les autres mesures hygiéniques et sociales modernes sont satisfaisantes.

#### Summary.

In Peru the housing of miners is more important than rural housing. Each miner has a small house rent free, or nearly so, house rent forming part of his wages. The excellence of our workmen's dwellings shows that we have almost solved this problem. Visitors to America who look for working class districts do not find them, for our workmen are completely intermingled with the rest of the population and their houses do not differ from other houses. Housing for rural workers complies with all modern requirements.

#### Auszug.

In Peru ist die Unterbringung von Bergleuten wichtiger als das ländliche Wohnungswesen. Jeder Bergmann bewohnt ein kleines Haus, wofür er keine

oder fast keine Miete zahlt, da die Löhne darnach bemessen sind. Der ausgezeichnete Zustand unserer Arbeiterwohnungen beweist, dass wir dieses Problem fast zur Gänze gelöst haben. Besucher Amerikas, welche nach Arbeitervierteln suchen, können diese nicht finden, weil unsere Arbeiter völlig mit der übrigen Bevölkerung vermischt sind und sich ihre Häuser von denen der Anderen nicht unterscheiden. Auch die Wohnungen der Landarbeiter sind mit allen modernen Erfordernissen ausgestattet.

#### **Kai Hendriksen (Copenhagen).**

Je me permets de remercier le rapporteur-général, M. le professeur Dufourmantelle, pour son intéressant exposé, et d'exprimer aussi mes remerciements à M. le Ministre du Pérou (M. Mimbela) qui a bien voulu traduire la discussion.

#### **Translation.**

I want to thank the General Reporter, Mr. Dufourmantelle, for his interesting contribution and to express my thanks to Mr. Mimbela, the Minister of Peru, who was kind enough to translate the discussion.

#### **Übersetzung.**

Ich gestatte mir, dem Generalberichterstatler Herrn Professor Dufourmantelle für seine interessanten Ausführungen meinen Dank auszusprechen. Weiters danke ich bestens dem Herrn Ministers von Peru (M. Mimbella), der die Freundlichkeit hatte, die Diskussion zu übersetzen.



**Morning and Afternoon July 4th, 1928.**

**Third Housing Subject**

## **HOUSE BUILDING COSTS**

Discussion on Papers in Vol. I, pp. 78-206, and General Reports  
in Vol. II, pp. 40-51.

**Chairman : George B. Ford, Past President of the American City  
Planning Institute.**

**General Reporter : Dr. R. Schmidt, Director of the Ruhr Regional  
Planning Association.**

---

**4 juillet Matin et Après-Midi, 1928.**

**Troisième sujet concernant l'Habitation**

## **LE PRIX DE LA CONSTRUCTION DES HABITATIONS**

Discussion au sujet des rapports présentés aux pp. 78-206, Vol. I,  
et des rapports généraux présentés aux pp. 40-51, Vol. II.

**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.**

---

**4. Juli Vormittags und Nachmittags, 1928.**

**Wohnungswesen (Drittes Thema)**

## **HAUSBAUKOSTEN**

Diskussion über Vorberichte in Band I, S. 78-206, und über Generalberichte  
in Band II, S. 40-51.

**Vorsitzender : George B. Ford, ehem. Präsident des Americanischen  
Städtebau Institutes.]**

**Generalberichterstatte r : Verbandsdirektor Dr. R. Schmidt,  
Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk.**

### Dr. Ing. Robert Schmidt (Essen).

Ich möchte Ihnen ganz kurz den Inhalt der 18 Berichte wiedergeben. Diese Berichte über die Frage der Hausbaukosten zeigen, dass fast überall in Europa die durch den Weltkrieg verursachte Wohnungsnot trotz der staatlichen Hilfe nicht behoben werden konnte, weil der Währungsverfall und die Unausgeglichenheit zwischen Einkommen und Miethöhe den Wohnungsbau noch unrentabel machen. Finnland und die Niederlande machen dabei eine Ausnahme. Der Baukostenindex, der bis auf 350 gestiegen war ist 1927 im Mittel auf etwa 170 gegenüber der Vorkriegszeit mit steigender Tendenz stabilisiert. Amerika zeigt gegenüber 1921 etwa 20 % Baukostensteigerung. Die staatliche Beihilfe wird überall bedingt gegeben, um unberechtigte Gewinne auszuschalten. Herabminderung der Baukosten wird angestrebt durch Gewährung von Vorschüssen zur Vermeidung hoher Bankkredite, durch Steuernachlass, Normalisierung der Baustoffherzeugung und Erwerbung im grossen, sowie der Transporte, also Ausschaltung des Zwischenhandels, Wahl günstig gelegener Baustellen, Konzentrierung der Bauten, also keine Verzettelung, Mechanisierung der Baubetriebe, Typisierung und Normalisierung von Bauteilen, wobei Deutschland bis zur Einheitsküche vorsehreit, nach amerikanischem Vorbild. In dieser Vereinheitlichung der Formen liegt für den begabten Architekten keine Gefahr der Monotonität. Das Ergebnis der Untersuchungen aller Länder lässt deutlich erkennen, dass eine Förderung durch unsere internationalen Untersuchungen erfolgen kann. Der Wohnungsstandard ist bei denjenigen Völkern am höchsten, wo auch das Familienleben am höchsten steht.

#### Summary.

The housing shortage must be counteracted by having recourse to public money because, except in certain countries, e.g., Finland and Holland, houses cannot be built to let at economic rents. After increasing to 350 (pre-war = 100) the index of building costs dropped by 1927 to an average of about 170 with a slightly upward tendency. America shows about 20 % increase of the building costs over 1921. Public subsidies are generally given with conditions that prevent profit-making.

Reduction of costs is attempted by public loans to avoid dear bank credits by remission of taxes, organisation in purchasing building materials, organisation of transport, elimination of the middle man, choice of suitable sites and building in large groups, Germany has developed the standardisation of fittings and has borrowed the standard-kitchen from America. Standardising need not produce monotony if the architect is talented.

The conformity in the reports shows that in house building certain similar tendencies appear everywhere, and that much good can be done by international investigations and comparisons. The housing standard is highest in the nations where family life is highest.

#### Sommaire.

La crise du logement doit être combattue en ayant recours aux fonds publics, parce que, sauf dans certains pays comme la Finlande et la Hollande



on ne peut construire de maisons dont le loyer puisse représenter un rendement économique. Après être monté jusqu'à 350 (avant-guerre 100) l'indice des prix de la construction est tombé en 1927 à une moyenne de 170 environ avec une légère tendance à la hausse. L'Amérique montre 20 % environ d'augmentation des prix de la construction sur 1921. Les subventions publiques sont généralement accordées sous des conditions empêchant d'en tirer un bénéfice.

On cherche à réduire les prix par des prêts publics empêchant les emprunts coûteux auprès des banques, par des exemptions d'impôts, par l'organisation de l'achat des matériaux de construction, l'organisation des transports, l'élimination des intermédiaires, le choix de sites convenables et la construction par grands groupes. L'Allemagne a développé la standardisation des éléments et a emprunté à l'Amérique la cuisine-type. La normalisation ne produit pas nécessairement la monotonie si l'architecte a du talent.

La conformité entre les rapports montre que dans la construction de maisons certaines tendances analogues apparaissent partout, et que beaucoup de bien peut être réalisé par des recherches internationales et des comparaisons. Le standard de l'habitation est plus élevé parmi les nations où la vie de famille est plus élevée.

#### Dr. Raymond Unwin (London).

I hope in discussing this question we shall consider a little bit what we mean by a cheap house. What I mean by a cheap house is a good house at a low price rather than a less good house at a price which, though it may be low, is not as much lower as the house is less good.

There is altogether too much tendency to reduce standards instead of reducing costs. According to our different requirements we must determine what is a good house, what is the necessary minimum for a family and then put our ingenuity to work to build it at the lowest possible cost.

Our experience in England in controlling our hundreds of thousands of houses built with Government assistance is that one of the most effective courses is to have a simple standard on which to base your price. It is no good saying what is the price of a house. It may have two, three or four rooms, which may be little or big. But if you say that we are building houses today at so much per square foot or per quadratmeter, or whatever you take as your unit, and apply that all through, you will get a fairly accurate standard by which to measure. You have so many square feet. They may be a little better arranged in one than the other, but you have something which brings the price definitely into relation to it. It is no use saying a carpet costs £ 1, but if it costs 5/- a square yard, you know where you are.

In England we have been building very many houses at the same time and have to control the prices. We find it a great help to be able to tell our commissioners in different parts of the country that they may pass plans or contracts for this month that do not exceed a given sum per square foot and that if prices are higher they must refer them to headquarters with the reasons.

We were able to overcome the peak of prices in 1920 and began

to get them to come down by bringing prices under general supervision and general control on this simple basis, which gave us the greatest amount of essential information that you can get by the one factor. I have tried in my paper to bring this out, and to bring out also in relation to it the different main factors of the house.

#### Sommaire.

Une maison « à bon marché » devrait être une maison satisfaisante à bas prix. On réduit trop la qualité au lieu de réduire les prix. Nous devrions déterminer quel est le minimum nécessaire pour un « home » satisfaisant et ensuite le construire au plus bas prix possible. Nous avons trouvé bon de prendre le prix par pied carré comme norme de comparaison des prix au lieu de comparer les prix de maisons qui peuvent différer par le nombre et la taille des pièces. Nos Commissaires ont été habitués à adopter des plans ou conclure des contrats lorsque les prix ne dépassent pas une somme donnée par pied carré, et à consulter pour tous prix plus élevés les autorités centrales en donnant des raisons.

Sur cette base simple, nous avons pu avoir une surveillance générale et un contrôle.

#### Auszug.

Ein "billiges" Haus sollte ein gutes Haus zu niedrigem Preise sein. Es wird zu stark die Qualität statt der Kosten verringert. Wir sollten erst festsetzen, welches die Minimalbedürfnisse für ein gutes Heim darstellen und es dann mit den geringsten Kosten bauen. Wir haben es für richtig befunden, die Kosten per Quadratfuss als Grundlage für Vergleichszwecke zu nehmen, anstatt die Preise der Häuser, welche in der Zahl und Grösse der Räume sehr verschieden sind, zu vergleichen. Unsere Prüfungsorgane sind beauftragt worden, Pläne und Verträge dort zu billigen, wo die Preise eine bestimmte Summe per Quadratfuss nicht übersteigen und höhere Preise unter Angabe der Gründe hierfür an die Zentralstelle zu leiten.

Mit diesen einfachen Mitteln ist es uns gelungen, eine allgemeine Überprüfung und Kontrolle durchzuführen.

#### Professeur Cesare Chiodi (Milan).

Je n'ai que deux mots à ajouter à mon rapport.

En me souvenant des difficultés que j'ai rencontrées pour recueillir et unifier les données statistiques de mon pays au sujet du coût des constructions, je pense qu'il serait bon et utile d'établir des méthodes uniformes et constantes pour recueillir des statistiques afin qu'il soit possible de suivre et de contrôler à tout moment et sur des données comparables les causes de situations nationales ou locales déterminées.

Il s'agit en somme de trouver des points de repère communs et de réduire à un dénominateur commun des chiffres qui pris séparément n'ont aucune valeur pratique.

Deuxièmement, je crois qu'il est nécessaire que l'attention des techniciens

s'adresse assidûment à l'étude des problèmes d'organisation des chantiers et des travaux, d'où peut dériver une réduction graduelle et permanente des prix.

Notre Fédération Internationale peut donner un résultat pratique à nos réunions en se consacrant à cette œuvre, en devenant un centre de recueil, de mise à jour, et de propagande, de tous les renseignements que peuvent lui fournir les différentes institutions nationales dans le domaine de l'organisation rationnelle des chantiers, de l'application des moyens mécaniques, et de l'instruction des ouvriers.

Je prie notre Président de bien vouloir soumettre à l'examen du Comité exécutif la proposition que, comme conclusion pratique de nos travaux et en vue d'une étude toujours plus scrupuleuse et plus profonde de la question essentielle de l'économie de la construction, on trouve le moyen de créer un centre de recueil et de diffusion :

a) de toutes les données statistiques sur le prix des matériaux, de la main-d'œuvre et des travaux finis, en établissant des méthodes uniformes de relevement et de compilation, de manière à permettre des études utiles et faciles de comparaison :

b) de tous les renseignements dans le domaine de l'organisation rationnelle des chantiers, de l'application des moyens mécaniques, de l'instruction et de la préparation de la main-d'œuvre.

#### Summary.

There is need of a better common ground for the comparison of statistics and methods employed in housing in the various countries. There appear to be no common standards. I suggest that the Executive Committee of the Federation consider the establishment of an information bureau which will collect and distribute statistics reduced to a common standard, on costs of material, labour and completed houses, also on methods of organisation and training labour and the application of mechanical methods.

#### Auszug.

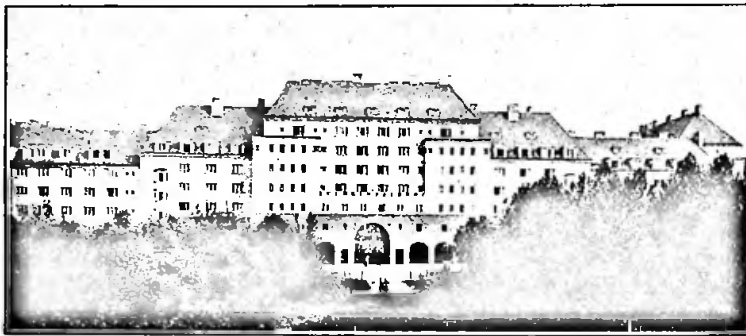
Es wäre notwendig, eine bessere allgemeine Basis für den Vergleich von Statistiken und den in den verschiedenen Ländern angewendeten Wohnbaumethoden zu schaffen. Es scheint keine gemeinsamen Vergleichsgrundlagen zu geben. Ich schlage vor, dass der Arbeitsausschuss der Federation die Gründung eines Informationsbüros in Erwägung ziehen möge, welches auf gemeinsamen Grundlagen gebrachte Statistiken über Materialkosten, Löhne und Kosten fertiger Häuser sammelt und vorbereitet, weiters die Methoden der Organisation und der Schulung der Arbeiter unter Anwendung mechanischer Methoden bekanntmacht.

#### Raoul Puget (Paris).

Je suis ingénieur du Chemin de fer du Nord, mais je parle ici en mon nom personnel. J'ai actuellement métré ou vérifié plus de 30 millions de francs de travaux et agi en qualité d'expert dans des vérifications contentieuses et je

puis vous assurer qu'il ne m'est rarement arrivé de vérifier une facture de travaux sans en réduire le montant de 20 %, 30 % et même plus de 50 %, et de réussir à faire accepter, sans procès, ce règlement par les entrepreneurs, en plus du rabais, quand il en était prévu au contrat.

Quand j'étais dans l'entreprise, voilà les ordres qui m'ont été donnés, et c'était à respecter ou à prendre la porte. J'avais l'ordre de copier les mémoires de la façon suivante : je prenais les feuilles de mon client, les feuilles de fournitures, on m'avait donné exactement ce que l'entreprise y avait mis, le nombre des heures passées par chaque ouvrier, je faisais la somme et puis j'ajoutais le 70 %, vous entendez bien, le 70 % de frais généraux. Ensuite, j'avais l'ordre formel de doubler la somme. Supposez un travail qui coûte 10.000 francs, à savoir : 6.000 francs pour la main-d'œuvre, 4.000 francs



Fuchsenfeld. Wien.

pour les fournitures, j'ajoute le 70 %, ce qui fait 17.000 francs ; je double ce montant et le mémoire s'élève à 34.000 francs.

Je crois qu'il faut recommander :

1° L'obligation de traiter autant que possible à l'aide de forfaits globaux et définitifs, avec, pour les suppléments toujours à prévoir, même dans les dossiers les mieux composés : un bordereau de prix unitaire de tous les travaux plausibles et possibles pouvant être envisagés avant de commencer les travaux ; l'engagement formel préalable de l'entreprise de composer les prix des forfaits supplémentaires ultérieurs avec ce bordereau de prix : d'indiquer par avance le montant du rabais à appliquer sur les prix non compris au bordereau et le barème d'où on doit les prendre si besoin est ;

2° Faire rédiger au préalable, par des techniciens de la construction et des juristes, des cahiers des clauses et conditions générales et des cahiers des charges très précis et très complets, comme le font les Compagnies de chemins de fer français, par exemple, mais en évitant les clauses qui limitent par trop la liberté de l'entrepreneur et les prescriptions dont l'observation est dix fois plus coûteuse que ce que vaut le bénéfice à en attendre ;

3° La présence, dans les organisations chargées de diriger les travaux, de spécialistes de la vérification sachant non seulement se servir des séries et

bordereaux de prix locaux, mais aussi la technique spéciale de chaque métier, de chaque corps d'état, et capable de discuter comment les ouvriers de chaque métier s'y prennent pour réaliser chaque ouvrage et partie d'ouvrage.

#### Summary.

I am an engineer in the Chemin de Fer du Nord but I speak here in my own name. I have had to verify more than 30,000,000 francs worth of building work and it rarely happens in verifying prices that are contentious, that I do not reduce the sum by 20, 30 or 50 % and succeed in getting this accepted by the contractor, in addition to any rebate stipulated for. When I was in the trade I was ordered to add 70 % to cost of labour and materials and then double the total. The alternative was to resign.

There should be very well defined contracts with special methods for dealing with "extras".

#### Auszug.

Ich bin Ingenieur der Chemin de Fer du Nord, aber ich spreche hier nur im eigenen Namen. Ich hatte Bauwerke im Werte von mehr als 30.000.000 francs zu überprüfen. Es ist bei der Überprüfung strittiger Preise selten vorgekommen, dass es mir nicht gelungen wäre, die Summe, mit Zustimmung des Unternehmers um 20, 30 oder 50 % zu ermässigen, abgesehen von dem schon vorher vereinbarten Rabatt. Als ich dem Gewerbe noch angehörte, wurde ich beauftragt, den Löhnen und Materialkosten 70 % zuzuschlagen und dann die Gesamtsumme zu verdoppeln. Es blieb mir daher kein anderer Ausweg übrig als mich zurückzuziehen.

Die Verträge sollten genau in allen Einzelheiten mit speziellen Methoden für die Behandlung der "Extraausgaben" festgelegt sein.

#### Professeur Simeon Rashkovich (Londres).

Je tiens à déclarer qu'il me semble absolument nécessaire de continuer le travail de documentation, effectué avec un si grand succès par le Congrès. Ce travail doit être poursuivi dans le sens de la normalisation de types et de données; notamment il fallait, me semble-t-il, normaliser trois types d'habitations: a) habitations à bon marché; b) habitations d'ouvriers; c) habitations pour les employés et pour la classe moyenne. Les caractéristiques de ces trois types doivent contenir la surface totale de l'habitation, la hauteur et le nombre des pièces, enfin les caractéristiques des installations sanitaires. A la base de ces types normalisés, tous les pays et les municipalités pourront calculer le prix de construction mètre carré de chaque type, en établissant en même temps les modifications apportées à ces types par les nécessités locales et le prix de ces modifications.

La majorité des pays d'Europe auront stabilisé leurs devises, les indices des prix seront également stables; les variations ne seront pas importantes. Les indices des prix de la construction doivent être complétés par l'indice supplémentaire du coût des capitaux (élément philanthropique exclu).

### Summary.

It is necessary to continue the documentation so well begun by this congress. Three standard types should be taken : (1) cheap houses ; (2) working class houses ; (3) middle class houses.

We ought to consider the total floor space, the height and number of rooms, and characteristics as to sanitary appliances and installations. The different municipalities ought to calculate the cost per square foot or per square yard or per square metre of each type.

In most European countries the specifications have been standardised and prices are also stable. The relationship between countries should be worked out.

The cost index should be completed by an index of cost of capital (excluding philanthropy). A permanent organisation should be constituted for this study.

### Auszug.

Es ist notwendig, die richtige Stellungnahme, die dieser Kongress von Anfang an eingenommen hat, beizubehalten. Drei Normaltypen sollten unterschieden werden : 1.) Das billige Haus ; 2.) Das Arbeiterhaus ; 3.) Das Mittelstandshaus.

Man sollte die gesamte Wohnfläche, die Höhe und Zahl der Räume, die Besonderheiten der sanitären Einrichtungen und Anlagen in Betracht ziehen. Die verschiedenen Gemeinden sollten die Kosten jeder Type per Quadratfuss, per Quadratyard oder Quadratmeter berechnen.

In den meisten europäischen Ländern sind die Berechnungen vereinheitlicht und die Preise stabilisiert worden. Die Beziehungen zwischen den einzelnen Ländern sollten erweitert werden.

Die Indexziffern der Kosten sollten durch Indexziffern der Geldkosten unter Nichteinrechnung der Zuwendungen aus philanthropischen Gründen ergänzt werden. Für dieses Studium sollte eine ständige Organisation geschaffen werden.

### Professor Hans Bernoulli (Zürich).

Zu den beiden vorausgehenden Voten erlaube ich mir einen ganz präzisen Vorschlag zu machen. Unser Bericht über die Baukosten ist irreführend. Er spricht von steigenden Baukosten bis zu 300, 500 und 600 %, und von absinkenden Baukosten. Es ist selbstverständlich, dass bei einer Inflation der Baukostenindex steigt und dass er bei einer Deflation sinkt. Was uns interessiert, was uns einen Massstab und Vergleichspunkte gibt, das ist einzig die Antwort auf die Frage; Sind die Baukosten im Niveau der allgemeinen Preise gleich geblieben? Sind sie über das Niveau hinausgegangen, und wieviel? Oder sind sie unter dieses Niveau gesunken, und wieviel? Wir haben ein Interesse daran, dies ganz genau zu wissen; denn ohne dies könnten wir den Erfolg der Rationalisierungsbestrebungen überhaupt nicht messen. Ich erlaube mir also den Vorschlag einzubringen, für künftige Publikationen vorzugehen wie folgt :

1) Die Baukosten werden immer in Verhältnis gesetzt zum Lebenskosten-

index, und zwar zum Lebenskostenindex desselben Zeitpunktes, nicht von Juli 1914, sondern vom Moment der Erhebung des Baukostenindexes.

2) Der Lebenskostenindex ist bei diesen Untersuchungen in jedem Zeitpunkt mit 100 einzusetzen. Dann haben wir eine Vergleichsbasis und einen Ausgangspunkt für alle unsere Besprechungen und Verhandlungen.

#### Summary.

The reports mention building costs index figures of 300, 500 and 600. This will not do. What we are interested in is the relations between building costs index and the cost of living, not the 1914 cost of living but the present day; the cost of living should be taken as 100.

#### Sommaire.

Les rapports mentionnent des indices de prix de construction de 300, 500 et 600. Ceci ne suffit pas. Ce qui nous intéresse, ce sont les relations entre l'indice des prix de la construction et le coût de la vie, non le coût de la vie en 1914, mais celui d'aujourd'hui; le coût de la vie devrait être pris égal à 100.

#### S. Agapitos (Athènes).

Pendant ces dernières années il a été réalisé en Grèce, en matière d'habitations à bon marché, une œuvre considérable et qu'on peut même qualifier d'immense, relativement à la grandeur du pays. En effet il a été construit plus de 80.000 logements en moins de cinq ans. Mais il faut dire que ces habitations ont été construites pour y loger les réfugiés venus en grandes masses d'Asie Mineure.

Elles ont été exécutées par deux administrations, une Commission spéciale placée sous les auspices de la Société des Nations, et ensuite par le Ministère de l'Assistance Publique directement. La Commission a construit des maisons agricoles et des maisons urbaines, plus de 40.000 nouvelles maisons, sans compter les anciennes maisons totalement restaurées. Il y a des maisons à une, deux, trois et quatre pièces, des maisons doubles et des maisons simples. Le type le plus fréquent est l'habitation à deux pièces, le plus souvent avec écurie. La plupart sont en maçonnerie et mortier de chaux; d'autres en béton, et d'autres en briques de pisé.

On a souvent appliqué le système de l'entrepreneur, mais on n'a pas toujours eu de bons résultats. Un second mode de construction intéressant consiste à procurer aux intéressés les matériaux, ainsi que de l'argent liquide nécessaire pour les salaires des menuisiers et des maçons, les réfugiés fournissant eux-mêmes la main d'œuvre et le transport. Un conducteur de travail dirige et surveille la quantité et la qualité du travail, faisant les différentes avances en espèces ou en nature, à mesure du progrès. Ce système, appliqué avec beaucoup de succès en Thrace et en Macédoine, a donné satisfaction au triple point de vue du délai, de l'exécution et surtout du prix. Entre autres avantages il a eu celui de procurer du travail aux réfugiés eux-mêmes et de pousser la création, dans les différentes régions agricoles, de petites industries, telles que scieries, tuileries, etc.

Le prix de revient de l'habitation à deux pièces varie beaucoup, mais je donne quelques exemples. Près d'Athènes, une habitation d'une surface de 38 m<sup>2</sup> a coûté £ 51, une habitation de 36 m<sup>2</sup>, mais d'une qualité supérieure, a coûté £ 87. En Macédoine des habitations de 46 m<sup>2</sup> ont coûté £ 77 et en Thrace des habitations de 43 m<sup>2</sup> £ 110. L'indice du prix des matériaux est à peu près le même que dans les autres pays, mais l'indice de la main d'œuvre est inférieur, peut-être de 20 %.

La Commission a aussi construit, en dehors des maisons agricoles, des maisons urbaines dans diverses villes, surtout dans les environs d'Athènes, au total 18.966 maisons. On a bâti avec beaucoup de succès des maisons en pisé avec soubassement en maçonnerie, avec une couverture en tuiles et avec un crépissage de l'extérieur qui protège le pisé contre l'humidité et les intempéries. On en a fait aussi en ciment et en béton armé, ce qui a donné lieu à beaucoup de plaintes.

L'État lui-même, par l'intermédiaire du Ministère de l'Assistance a construit dans les grandes villes 22.337 logements de types divers à un prix moyen de £ 90. Il n'est pas compris la valeur des terrains, généralement donnés gratuitement par l'État ou expropriés à un prix très bas.

#### Summary.

About 80,000 houses have been built in Greece during the last five years by the special Commission appointed by the League of Nations and by the Ministry of Public Assistance. Under the Commission appointed by the League of Nations they have built some 40,000 cheap houses for refugees from Asia Minor and 18,966 houses in various towns. The superficial area has ranged from 36 m<sup>2</sup> to 46 m<sup>2</sup> and the cost from £ 51 to £ 100; the refugees have contributed the unskilled work. The cost of materials is about the same as in other countries but skilled labour is 20 % cheaper.

#### Auszug.

In Griechenland sind während der letzten fünf Jahre etwa 80.000 Häuser durch die vom Völkerbund ernannte Spezialkommission und durch das Ministerium für öffentliche Unterstützung gebaut worden. Unter der Mitwirkung dieser Spezialkommission wurden ungefähr 40.000 billige Häuser für die Flüchtlinge aus Kleinasien und 18.966 Häuser in verschiedenen Städten errichtet. Die überbaute Fläche schwankte für ein Haus zwischen 36 und 46 m<sup>2</sup>, die Kosten zwischen £ 51 und £ 100. Die Flüchtlinge haben hierbei Hilfsarbeiten geleistet. Die Materialkosten betragen ungefähr soviel wie in anderen Ländern, die Löhne der Handwerker sind aber um 20 % niedriger.

#### E. P. Goodrich (New York).

Very little reduction in price can be secured by the methods now employed. The Hon. Herbert Hoover has said: "The real solution of the housing problem probably lies in some radical departure in house construction and economics".



A group has been meeting in New York to consider radical methods that might be applied, and after analysing the situation it was unanimously agreed that a research institute for economic housing is needed, practically the same sort of thing as has been established under governmental auspices in Germany.

The housing cost index in the United States in 1926 compared with 1913 was 200 and other commodities were 150. The automobile industry had decreased its costs during that same period. Why not apply automobile construction methods to houses?

The answers are many. The younger architects do not think that there can be any improvement. Those who supply building materials have their supplies and want to sell them. The builders of small houses know their particular devices and do not want to change. The banks want a loan on things with which they are familiar. The building laws do not permit new methods. Even the real estate developers have their standards and will not change. All sorts of things have been tried: charity, governmental development, mass construction to a certain extent; but we seem to have come to the limit. What should be done? Shall we build a whole bathroom in a factory, tub, everything complete, take it bodily and set it up in the house? Shall we build the hall and stairs complete in the factory, take it by motor-truck and place it in the house? Shall we build a chimney complete with all the fireplaces and set it up in a house? Those things are being tried today in the United States.

One rather better adjusted scheme which has been set out fairly completely by this group is what is known as the "cork steel" houses. No new materials are being employed. The scheme is to have a steel framework like the steel frames of office buildings in New York adapted for house construction. In fact, such a steel frame was erected in three hours in one house which was built, not of this type but of a similar type.

The next step is to use cork for the walls. Cork has been used for building walls in the United States already. It not only can be erected in units, but the reduction in the heating cost in the Northern part of the United States and Canada is sufficient in one year to pay for a quarter of the house.

It is possible, because of this insulation, to use cheaper heating appliances, for example to use the cooking stove with a hot water boiler on the first floor for all the heating connected to the radiators. That scheme has actually been developed by a commercial organisation in the United States. A similar small heater that goes on the second floor would provide all the heat necessary.

That house, after the most careful estimates had been prepared, could be built for from 25 to 50 % less than usual.

We do not suggest that as being an ideal. That is simply one study.

I suggest that research in economic housing by new combinations of materials already on the market may develop more than any other scheme suggested.

### Sommaire.

On ne peut obtenir par les méthodes actuelles qu'une très faible réduction des prix.

L'indice du coût du logement aux États-Unis en 1926 était 200 (1913 = 100) et celui des autres commodités 150. Dans l'industrie automobile les prix ont été très fortement réduits au cours de la même période. Pourquoi ne pas appliquer les méthodes de la construction automobile au logement?

En Amérique on a expérimenté des maisons en « acier et liège ». D'abord une charpente en acier, comme celle d'un bâtiment renfermant des bureaux, puis des murs en liège. On peut construire un tel bâtiment par unités, et le liège réduit le coût permanent de chauffage dans les climats plus froids. Les maisons peuvent être bâties de 25 % à 50 % meilleur marché que par les méthodes usuelles.

Ceci n'est pas proposé comme un idéal, mais je trouve que des recherches sur la construction économique par l'emploi de nouvelles méthodes sont nécessaires.

### Auszug.

Bei den jetzt angewendeten Methoden können nur sehr geringe Preisermässnisse erzielt werden.

Der Index der Wohnbaukosten betrug 1926 in den Vereinigten Staaten 200 (gegen 100 im Jahre 1913) und der der anderen Artikel stellte sich auf 150. Die Kosten der Autoindustrie haben sich in der gleichen Periode wesentlich ermässigt. Warum liessen sich die in der Autoindustrie zur Anwendung gebrachten Methoden nicht auch auf den Wohnbau übertragen?

In Amerika macht man Versuche mit « cork steel » Häusern: zuerst ein Stahlrahmen wie bei einem Bürohaus und dann Korkwände. Die Errichtung erfolgt in Einheitsmassen und der Kork verringert die Heizungskosten in kälteren Gegenden. Die Häuser können um 25 bis 50 % billiger als nach den gebräuchlichen Methoden hergestellt werden.

Ich möchte dies nicht als Ideal hinstellen, aber darauf verweisen, dass es notwendig ist, nach neuen Methoden wirtschaftlichen Bauens zu suchen.

### Baurat Kurt Hager (Dresden).

Bei uns ist es so, dass heute sowohl öffentliche Kreditanstalten als auch die privaten Banken, vor allen Dingen die Hypothekenbanken nicht gewillt sind, eine 1. Hypothek über 50 % des sog. Friedensbauwertes zu geben. Das ist natürlich eine ausserordentlich ernste Sachlage. Es ist ja bekannt, dass die übersteuerten Baukosten fast in allen Ländern durch Zuschüsse gemildert werden sollen. Gerade Deutschland hat ja, vielleicht neben England, den grössten Anteil an derartigen Zuschüssen. Die deutsche Regierung, Reich sowohl wie Länder, haben in der Bezuschussung Bewunderungswürdiges geleistet. Aber der staatliche Zuschuss genügt nicht, um Wohnungen, die über 80 m<sup>2</sup> Grundfläche hinausgehen, zu finanzieren, wenn es nicht gelingt neben dem Eigenkapital von etwa 10 % noch einen grössern Betrag von den Hypothekenbanken als 1. Hypothek zu erhalten. Ich möchte die deutschen Stellen bitten, sich

mit dem Problem zu beschäftigen und vor allem die Banken und die öffentlichen Kreditanstalten auf dieses hochbedeutsame Ergebnis unserer Enquete, nämlich die Feststellung des internationalen Städtebaukongresses hinzuweisen und sie zu bitten, sich mit den Ergebnissen zu beschäftigen, wonach mit einem Fallen der Hausbaukosten unter 162 % nicht zu rechnen ist, und dieses Mass als Grundlage für die Beleihung zu nehmen.

Unser Mittelstand ist ganz verarmt. Diese Verarmung begünstigt naturgemäss in hohem Masse die Errichtung von kleinen Wohnungen in Massenmietblocks. Ob dies die wünschenswerte Entwicklung ist, scheint mir fraglich. Ich möchte da ganz besonders an die Stellungnahme erinnern, die unser verehrter Präsident, Herr Unwin, von jeher vertreten hat, dass nämlich die letzte Konsequenz eines gesunden Städtebaues schliesslich doch die Errichtung eines Eigenheims ist, und zwar eines möglichst freistehenden, mit Garten. In Deutschland ist es heute tatsächlich so, dass die Errichtung von Eigenheimen, sobald die Finanzierung nicht gesichert ist, vor allem für den Mittelstand sehr schwer ist. Ich glaube aber, dass die Kapitalbildung innerhalb des Mittelstandes in Deutschland im Fortschreiten ist. In dem Moment, wo es gelingt, wieder einen Mittelstand mit entsprechender Kapitalkräftigkeit zu erlangen, wird auch das Problem der Errichtung von Einfamilieeigenhäusern wieder mehr in den Vordergrund treten.

#### Summary.

Our credit institutions are unwilling to give first mortgages on more than 50 % of pre-war gross costs. I would like them to note that the general opinion of our International Congress is that the building cost index is not likely to fall below 162 and to arrange their credits accordingly. In all countries state assistance is required to remedy this state of affairs. The German Reich and states have done much in making grants but these loans are insufficient to finance the building of houses exceeding 80 sq. m. superficial area unless one can also obtain large sums from mortgage banks. Our middle class is very poor. This poverty encourages the building of large blocks of small dwellings. I doubt whether this is a desirable development but until capital can be more easily obtained it will not be possible to build one family houses. The ideal is a one-family house with a garden owned by the tenant.

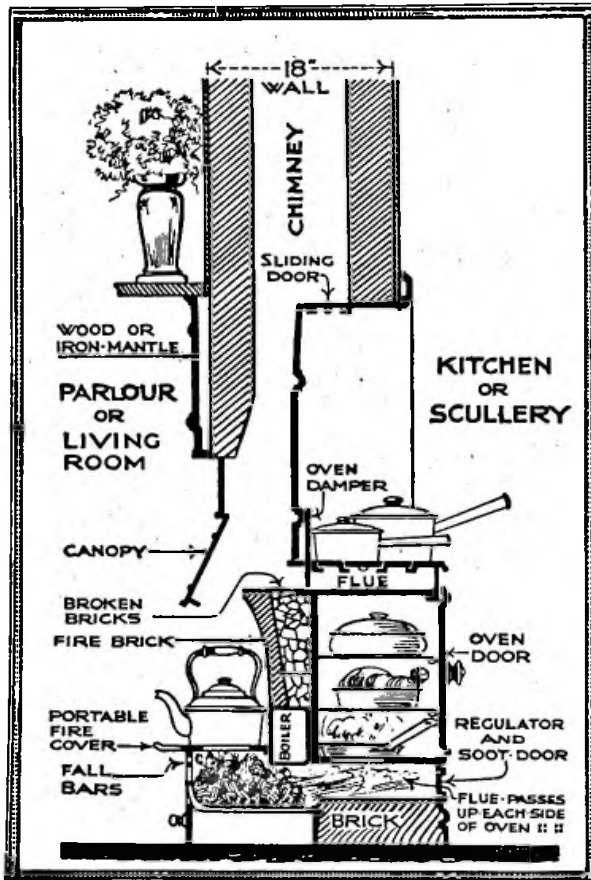
#### Sommaire.

Nos institutions de crédit ne veulent pas accorder de premières hypothèques sur plus de 50 % des prix de gros d'avant-guerre. Je voudrais qu'elles notent que l'opinion générale de notre Congrès International est que l'indice des prix de la construction ne tombera vraisemblablement pas au-dessous de 162 et qu'ils organisent leurs crédits en conséquence. Dans tous les pays l'aide de l'État est nécessaire pour remédier à cet état de choses. Le Reich et les États allemands ont fait beaucoup par les avantages accordés mais ces emprunts sont insuffisants pour financer la construction de maisons dépassant 80 mq. d'étendue superficielle à moins que l'on ne puisse aussi obtenir de fortes sommes de banques prêtant sur hypothèques. La situation en Allemagne est telle que notre classe moyenne est très pauvre. Cette pauvreté encourage

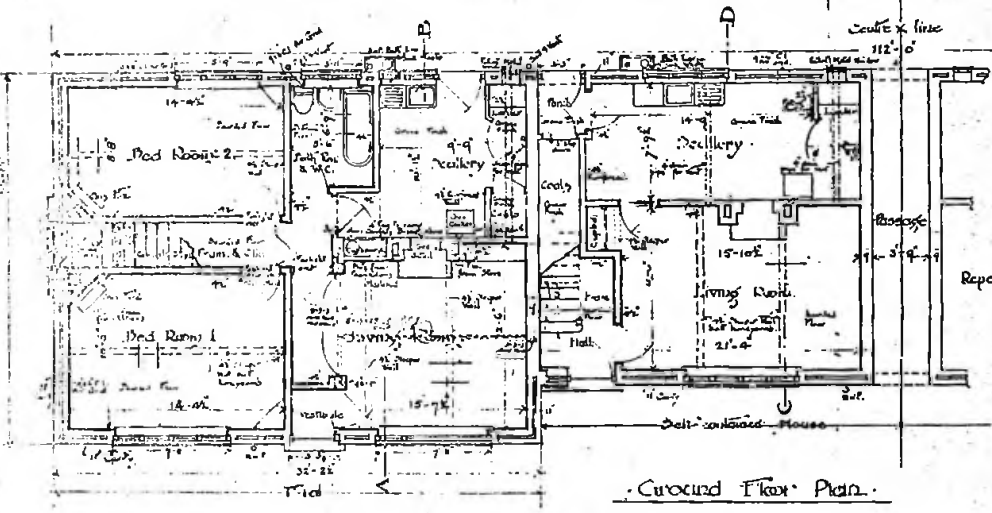
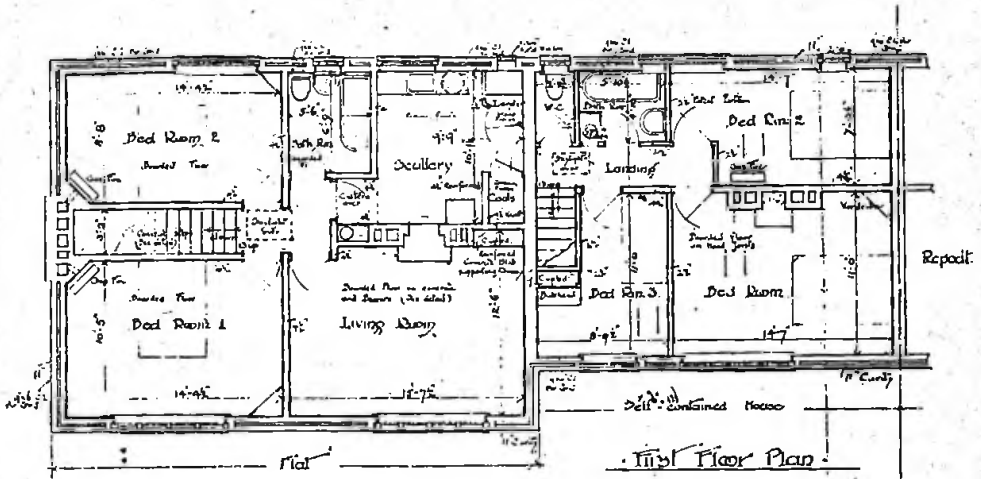
la construction de grands groupes de petits logements. Je me demande si c'est là un développement désirable, mais jusqu'à ce que le capital puisse être obtenu plus facilement il ne sera pas possible de construire des maisons pour une famille. L'idéal est une maison pour une famille, propriété de son occupant, et ayant un jardin.

**Frederick W. Platt (Manchester).**

In building costs there are a number of factors that may be peculiar to Great Britain. We are compelled to import a great quantity of material required, and so difficult has it become that the plan of the house and the disposition of the materials used by each trade or craft have both to be carefully considered. For example, it is more profitable to slope the roof on all



Back-to-Back Grate and Cooker.



Manchester Flats and Houses.

four sides than to build gables because the number of bricklayers available is proportionately lower than the number of slaters and tilers. There was a time within the last ten years when the City of Manchester had only about 90 plasterers available for the interiors and we had to use other materials and other workmen. Today we have over 300 plasterers, and one plasterer can do over twelve houses a year. This shows that the volume of materials and the supply of skilled labour have an important influence upon building costs, and to that among other factors must be attributed the high costs in Great Britain prior to 1927. The cost of houses now corresponds roughly with the increase in the cost of living.

In Manchester we plan our houses around the fittings. The house must be warm and dry. The fireplaces must be placed so that a minimum of fuel will be required. Therefore the flue is always placed in the centre of the house with the rooms grouped round it. There is only one flue. That brings us to a standardisation of planning. The next thing is that every house has a certain number of units common to all houses. A lavatory basin, bath, w. c., kitchen sink, etc. These fittings are common to every house whatever the number of rooms may be and form standard units of cost. As the area of the house increases, the cost per square foot diminishes. Therefore it is cheaper, relatively, to build houses to your standard accommodation than to build them smaller. The value received will be higher, for all the expensive items are common to every house.

The cheapest type of house, if it is designed on the principles I have explained, is the semi-detached (two houses side by side). It is most expensive to put dwellings on top of each other, such as I have seen in some continental cities.

Technique in design of two-storey houses in Great Britain has made reductions in costs which, if they could be expressed in terms of parity at 1912 would be about 30 %.

It may be asked, in view of this, why it is we cannot build houses at rents people can afford. There are several answers to this. One is that it has not been normal in the past for poorer people to live in new houses. Another explanation is that building trade workers have received larger increases over pre-war wages than other workers.

I am sorry that the Chairman of my Committee, Councillor Cundiff, is not able to be here today. He would have told you from his own wide experience in these matters that building costs in England are as low as can be expected for houses such as it is necessary for the great city of Manchester to build for its people.

#### Sommaire.

Nous sommes forcés d'importer une grande quantité de matériaux nécessaires à la construction et par suite le plan de la maison et les matériaux employés doivent être examinés avec soin. La quantité de matériaux et la fourniture de main-d'œuvre qualifiée ont une influence importante sur les prix de construction; c'était un des facteurs des prix élevés en Grande-Bretagne avant 1927. Les prix de construction correspondent sensiblement maintenant au coût de la vie.

A Manchester nous traçons le plan de nos maisons autour des conduites ; il n'y a qu'un tuyau, qui est toujours tracé au centre de la maison, avec les pièces groupées tout autour. Comme chaque maison a un certain nombre d'accessoires tels que lavabo, bain, W.-C., évier, etc., le prix par mètre carré diminue au fur et à mesure que s'accroît la superficie de la maison.

Le type le moins coûteux de maison est le type semi-détaché (deux maisons côte à côte). La technique de la conception de maisons à deux étages entraîne des réductions de prix qui, si elles pouvaient être exprimées à la parité des chiffres de 1912, serait de 30 % environ.

Deux des raisons pour lesquelles nous ne pouvons loger les gens plus pauvres à des loyers économiques sont qu'il n'a pas été normal dans le passé pour les gens plus pauvres de vivre dans des maisons neuves, et que les ouvriers du bâtiment ont vu leurs salaires s'accroître par rapport aux salaires d'avant-guerre plus que ceux des autres ouvriers.

#### Auszug.

Da wir gezwungen sind, Material für Bauzwecke in grossen Mengen einzuführen, muss der Plan des Hauses und die Verwendung des Materials genau überlegt werden. Die Menge des Materials und die Beistellung gelernter Arbeiter übt auf die Baukosten grossen Einfluss aus. Dies hat in Gross-Britannien vor dem Jahr 1927 bei den hohen Baukosten eine grosse Rolle gespielt, heute korrespondieren die Baukosten ungefähr mit denen der Lebenshaltung.

In Manchester plant man die Häuser rund um die Mitteleinrichtung. Es gibt nämlich nur einen Rauchfang, der immer in der Mitte des Hauses angebracht ist und um den sich die weiteren Räume gruppieren. Da jedes Haus eine bestimmte Anzahl von Zubehör enthält, wie Waschraum, Bad, W. C., Küchenabfluss, etc., vermindern sich die Kosten per Quadratfuss im Verhältnisse zur Grösse des Hauses.

Die billigste Haustype ist das freistehende Doppelhaus. Durch technische Verbesserungen in der Anlage zweistöckiger Häuser sind Ersparnisse erzielt worden, die an der Goldparität von 1912 gemessen etwa 30 % betragen.

Zwei Gründe sind es vornehmlich, welche es unmöglich machen, die ärmere Bevölkerung zu wirtschaftlichen Mieten unterzubringen, u. zw. weil in früherer Zeit die ärmere Klasse nicht in neuen Häusern zu wohnen pflegte und weil die Löhne der Bauhandwerker in der Nachkriegszeit stärker gestiegen sind als die der anderen Arbeiter.

#### Wilfrid Lagier (Alger).

Je prends la parole comme président de l'Association algérienne de l'habitation à bon marché. Je voudrais voir un bureau de documentation composé surtout de praticiens et de techniciens pour appuyer les organismes qui s'occupent de la construction à meilleur marché.

Il faut absolument que nous trouvions à construire à meilleur marché. Les prix que nous devons payer actuellement pour la maçonnerie sont prohibitifs. Par conséquent il nous faut des machines, il faut des méthodes nou-

velles. Un second point, c'est les entrepreneurs. Comme je suis directeur d'une guilde, je suis en principe contre les entrepreneurs, parce que ceux-ci cherchent surtout à tirer un profit personnel de ce qu'ils font, tandis que les guildes travaillent dans l'intérêt général. Dans la société que j'ai fondée, depuis quatre ans les ouvriers font abandon chaque année de leur bénéfice pour améliorer les installations, pour augmenter l'outillage, etc.

En Algérie, lorsqu'il n'y a que des entrepreneurs privés pour s'occuper de la construction, neuf fois sur dix ils s'entendent, le libre jeu de la concurrence ne joue plus, ils n'accordent pas de rabais. Nous avons les moyens, dans la guilde du bâtiment, de faire de gros rabais, mais il nous faut des capitaux. Cependant, les gouvernements en général ne favorisent pas les associations ouvrières, ils favorisent beaucoup plus les coopératives agricoles, et on leur prête le double du capital souscrit, à 2 %. A nous, par contre, nous association ouvrière, on prête le 75 % du capital versé, et non souscrit. Vous voyez la différence! Les colons souscrivent 1 million, ils obtiennent de la part de l'État deux millions... ensuite ils trouvent toujours un prétexte pour ne pas verser l'argent souscrit, car il y a des catastrophes de toutes sortes : c'est la pluie qui fait défaut, ce sont les sauterelles qui envahissent le pays, etc.

#### Summary.

I want to see a bureau, composed primarily of technicians, to assist organisations concerned with building cheap houses.

The price we pay for building is prohibitive and we must find new machines and methods.

Guilds work in the general interest. Contractors work for their own profit and in Algeria when there are only contractors they agree among themselves as to prices.

The government lends to rural co-operative societies twice the capital subscribed (not paid) for, and these societies find excuses afterwards for not paying up the capital. To our society it only lends 75 % of the capital paid up.

#### Auszug.

Es wäre wünschenswert ein Amt, vornehmlich aus Technikern bestehend, zu schaffen, welches den Organisationen, die sich mit dem Bau billiger Häuser befassen, zur Seite steht.

Die Kosten, die für das Bauen bezahlt werden müssen, verhindern jede Bautätigkeit und man muss daher neue Maschinen und Methoden zu finden suchen.

Der wo Genossenschaften sind, arbeiten sie im Interesse der Allgemeinheit. Die Unternehmer aber arbeiten nur für den eigenen Gewinn und in Algier, wo nur Unternehmer in Betracht kommen, legen sie gemeinsam die Preise fest.

Die Regierung borgt den ländlichen gemeinnützigen Gesellschaften das Doppelte des gezeichneten (nicht des eingezahlten) Kapitals und diese Gesellschaften suchen nachträglich oft nach Ausflüchten, um das Kapital nicht voll



eininzahlen. Unsere Gesellschaft erhält nur 75 % des eingezahlten Kapitals als Darlehen.

### Miss Helen Hanning (New York).

In New York the chief difficulty is the cost of capital. So far we have entirely failed to get cheap money. It is not quite true that we do not believe in subsidies, because we are offering indirect subsidies to limited dividend companies in the form of tax exemption. They also have power of expropriation. These companies must raise one-third of the cost at not more than 6 %. Except in one small instance in Brooklyn they have failed to find the capital at 6 %

The only other houses we have been able to build on this basis have been built by the workers themselves, and they are mostly the garment workers of the very poorest kind. They subscribe capital without interest to start the work. Houses for 1,800 families have been built and a further 1,200 are being built. They are very good tenements. In Manhattan it is almost impossible to build single houses owing to the climate. Perhaps the best solution is the tenement block only two rooms deep, so that you get a cross current of air and the whole centre of the block is laid out as a garden.

We must not blame our builders. It is impossible at the present cost of labour, material and money to build a house at a rent the worker can afford. It is not possible to build in New York a house to rent for less than \$ 14 per room per month, and 50 % of our workers have less than \$ 210 per month, many of them a great deal less. One group I am interested in does not average \$ 100 per month and yet they are paying forty fifty, and sixty dollars a month rent. That leads to sub-letting and all the other evils.

I was on the first Housing Commission appointed by the State of New York. We started out with the notion that the cost of building was due firstly to the high cost of labour. We then considered the cost of materials and money. After six months we completely reversed that, and said first the cost of money, then material and then labour.

Some of us are agitating for using the Postal Savings Banks moneys, for which depositors receive 2 %. I see no reason why the government could not lend that at 3 %.

### Sommaire.

A New-York, la difficulté principale est le coût du capital. Il n'est pas tout à fait vrai que nous ne croyons pas aux subventions, car nous offrons des subventions indirectes aux Compagnies à dividende limité sous la forme d'exemption d'impôt.

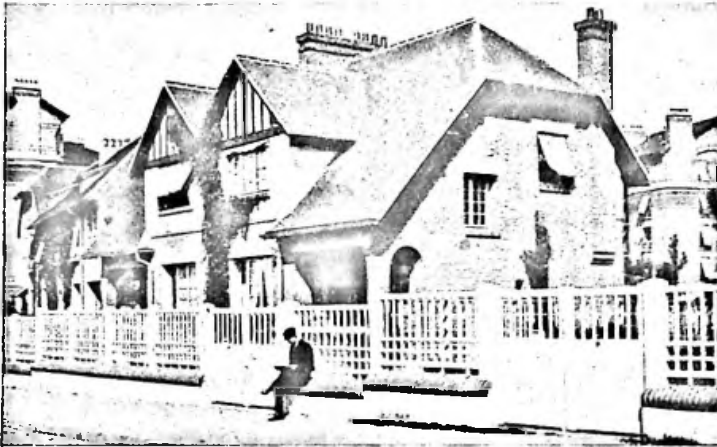
Il est impossible actuellement de construire des maisons dont le loyer puisse être payé par les ouvriers, et ceci conduit à la sous-location et à d'autres maux. La première Commission de l'Habitation nommée par l'État de New-York commença ses travaux avec l'idée que le prix élevé du logement était dû en premier lieu au prix élevé du travail et ensuite aux matériaux et à l'argent. Après six mois, nous avons retourné la proposition et parlions en premier lieu du coût de l'argent, puis des matériaux, puis du travail.

Quelques-uns d'entre nous s'emploient à faire utiliser les fonds des Caisses d'Épargne postales, où les déposants reçoivent 2 %.

**Auszug.**

In New York bilden die Geldbeschaffungskosten die Hauptschwierigkeit. Es ist nicht ganz richtig, dass wir Unterstützungen ablehnen, denn wir gewähren durch Steuerfreiheit indirekt jenen Genossenschaften Unterstützungen die Gewinne nur in beschränktem Umfange verteilen.

Es ist gegenwärtig unmöglich, Häuser zu bauen, deren Mieten für die Arbeiter erschwinglich sind; dies führt zu Untervermietungen und anderen Übeln. Die erste vom Staate New York ernannte Wohnbaukommission ging



Suresnes.

von der Annahme aus, dass die hohen Wohnbaukosten in erster Linie auf die hohen Arbeitslöhne und erst weiterhin auf die Materialkosten und den Geldpreis zurückzuführen seien. Nach sechs Monaten wurde diese Ansicht gänzlich durch die Erklärung umgestossen, dass in erster Linie der Geldpreis, dann erst das Material und die Arbeit in Betracht kämen.

Einige unter uns befürworten die Verwendung von Postsparkassen Kapital für welches die Einleger 2 % erhalten.

**Georges Wolfenson (Moscou).**

La réduction du prix de revient des constructions est à l'ordre du jour dans l'U. R. S. S. C'est à partir de l'année 1923 qu'ont été reprises les constructions des maisons d'habitation. Depuis cette époque, et jusqu'en 1926, l'index des prix montait régulièrement pour se stabiliser en 1926-1927 à une moyenne de 250 (1914 = 100).

On s'attend en 1928 à une réduction des prix de revient du bâtiment, ceci

grâce à l'application d'une série de mesures prises à cet effet. Il a été donné comme instruction à tous les trusts d'État s'occupant de construction, d'abaisser leurs prix d'au moins 15 % en comparaison avec ceux de l'année 1927. Cette réduction doit être obtenue par l'abaissement du prix des matériaux, le développement et la rationalisation de la production, la diminution des frais généraux, mais non par la réduction des salaires ouvriers, bien que ceux-ci soient supérieurs au niveau d'avant-guerre.

Des mesures radicales, en vue d'abaisser les prix de revient, doivent également être prises par une rationalisation technique des travaux. Dans ce domaine, notre pays procède actuellement à une suite de recherches et d'essais. Mais cet abaissement, au moyen de perfectionnements techniques, est rendu difficile chez nous par les conditions du climat. Aussi cette économie technique ne pourra-t-elle atteindre que 7 à 8 %.

La mécanisation des travaux du bâtiment devra se faire notwithstanding les résultats assez peu heureux des premières tentatives faites dans ce sens. Les économies à réaliser de cette manière ne pourront se faire sentir que par l'usage prolongé et rationnel des machines employées à ces travaux. Il en est de même pour l'emploi de nouveaux matériaux de construction ; l'effet ne pourra s'en faire sentir que plus tard. Bien que les grandes opérations de construction se fassent encore chez nous suivant les anciennes méthodes de travail, et surtout en employant la brique, nous sommes en train d'étudier de toute façon les nouveaux matériaux et les nouveaux procédés de construction. Il a été créé dans ce but un institut spécial de recherches scientifiques, qui a surtout pour but, à l'heure actuelle, d'étudier la méthode susceptible de permettre de remplacer les murs extérieurs épais de deux briques et demie, épaisseur que commande la rigueur du climat, par des murs d'une construction plus légère.

Le remplacement de la brique par le béton n'a pas encore donné tout son effet économique. Cette mécanisation des travaux ne peut naturellement être intéressante que si l'on concentre aux mêmes lieux de vastes travaux de construction. L'édification d'un quartier de 200 logements a donné d'heureux résultats et nous espérons pouvoir faire mieux encore dans l'avenir.

La normalisation des détails divers d'un bâtiment est appliquée chez nous aux fenêtres, aux portes et aux escaliers. Ces principes de standardisation se répandent de plus en plus et contribuent à abaisser les prix de revient. Nous ne partageons pas l'opinion de ceux qui craignent de voir la normalisation tuer la valeur artistique que des bâtiments modernes et nous estimons que, même si cette standardisation est poussée fort loin, l'architecte disposera encore de vastes possibilités pour incarner sous une forme artistique les principes d'utilité technique et économique qui doivent présider aujourd'hui à l'établissement des plans de constructions locatives.

#### Summary.

The cost of building in U. S. S. R. increased from 1923-1926, after which it became stabilised at 250 (1914 = 100). A reduction is expected in 1928. This decrease will arise from better methods and organisation and not from decreases in wages. We have instituted a permanent organisation for

research into building methods, materials and organisation. Replacement of brick by concrete has not given full satisfaction. The industrialisation of building is only successful in large schemes (200 dwellings). Standardisation of fittings has been found economical.

**Auszug.**

Die Baukosten in U. S. S. R. stiegen von 1913 bis 1926 auf 250 (gegen 100 im Jahre 1914), auf welchem Stande sie sich seither erhielten. Für 1928 ist ein Rückgang zu erwarten. Diese Abnahme wird auf bessere Methoden und Organisation, nicht aber auf verringerte Löhne zurückzuführen sein. Wir haben eine ständige Prüfungsstelle für Baumethoden, Materialien und Organisationsfragen eingesetzt. Die Verwendung von Beton an Stelle von Ziegeln hat nicht ganz befriedigt. Die Industrialisierung im Baufache ist nur bei gross angelegten Plänen (200 Wohnungen) erfolgreich. Die Normierung der Bauteile hat sich als wirtschaftlich erwiesen.

**Dr R. Schmidt (Essen).**

Ich möchte noch etwas ganz kurz als Ergebnis hervorheben. Eine Verbilligung der Wohnungen ohne Senkung des Wohnungsstandards ist wirklich nur möglich auf Grund wissenschaftlich aufgebauter Untersuchungen und praktischer Beobachtungen der Ausführung selbst. Da möchte ich nun Ihre Aufmerksamkeit lenken auf die Koje unserer Ausstellung, wo ein Herr Klein eine wissenschaftliche Untersuchung der Grundrisse vorgenommen hat, die ausserordentlich wertvoll anzusehen ist. Man bekommt damit eine Idee von der Vereinfachung auf wissenschaftlicher Form.

**Summary.**

Decreasing building costs is a question of scientific research. We have at the exhibition the plans of Mr. Klein, which are very well worth seeing.

**Sommaire.**

La réduction des prix de la construction est une question de recherche scientifique, et nous avons à l'exposition les plans de M. Klein, qui valent tout à fait la peine d'être vus.

**P. Bourdeix (Reims).**

Je vous dirais deux mots sur un système de construction extrêmement économique qui ne se généralise pas, mais qui est fort employé à Lyon et à Saint-Étienne. C'est le système de la construction en béton de mâchefer. On en bâtit des maisons à bon marché et même de très grandes maisons, y compris les murs verticaux ainsi que les planchers. C'est le résidu de la combustion du charbon, c'est un produit silicieux. On le coffre tout simplement et on le monte comme on monterait n'importe quel béton. On peut, non seulement faire les murs, mais très bien aussi les planchers, en posant des fers à

des intervalles de 80 centimètres, on fait un coffrage dessus et on le remplit avec du mâchefer.

L'exemple le plus remarquable qui ait été fait de ces constructions à bon marché a été fourni à Lyon, il y a vingt ou vingt-cinq ans, où on a obtenu par ce moyen des constructions qui, à cette époque, valaient pour quatre étages et le rez-de-chaussée, extrêmement bien solide, 200 francs le mètre carré, et il arrivait à louer ces habitations à 5 francs le mètre carré, c'est-à-dire le local de 60 mètres carrés au prix de 300 francs par an. Ces résultats



Suresnes.

n'ont plus jamais été atteints, ni dépassés en France. Mais le système reste absolument localisé à Lyon et à Saint-Étienne. Lorsqu'on se permet, à Paris, de parler de bâtiments en mâchefer, tout le monde déclare que c'est impossible. Et cependant il a été fait quelques expériences dans la région de Paris pour des planchers, expériences qui ont parfaitement réussi. On ignore complètement les raisons pour lesquelles ce système ne se généralise pas. Le mâchefer est un matériel cellulaire qui permet la circulation de l'air. Ce pro-

cédé est à recommander surtout dans les régions où l'on brûle beaucoup de charbon, donc dans les contrées industrielles.

#### Summary.

In Lyons a system of construction with slag cement (mâchefer) has been found economical. It has been used for buildings with five storeys, also for floors. The process is recommended for all regions where much coal is used i. e. industrial regions.

#### Auszug.

In Lyon wurden mit Schlackenzement (mâchefer) günstige wirtschaftliche Erfahrungen gemacht. Er fand bei Bauten mit fünf Stockwerken auch bei Fussböden Verwendung. Diese Methode empfiehlt sich für alle Kohlen und Industriegebiete.

#### Sénateur E. Vinck (Bruxelles).

Nous avons fait en Belgique les mêmes expériences comme à Lyon partout où nous trouvons des scories mortes au point de vue de la composition chimique. Nous avons construits des murs en béton pauvre. Il faut calibrer le béton de façon à le remanier à une dimension à peu près égale pour toutes les particules qui composent le béton. Sinon, si vous avez de gros et de petits morceaux, les gros morceaux tombent au fond, et comme ces gros morceaux n'ont pas de surfaces aussi grandes que si l'on en fait vingt ou trente parties, ils n'adhèrent pas. Ce béton est en réalité composé de scories « pralinées », c'est-à-dire simplement enrobé de ciment, qui ne constitue pas, comme dans le ciment armé, la masse même de la construction, c'est la scorie vitrifiée qui ne subit plus de transformation chimique. Son poids est relativement léger. C'est la scorie qui constitue la masse, le ciment ne constituant que le liant, de sorte que vous n'avez besoin que d'un dixième ou onzième de ciment par rapport à la quantité générale. D'un côté on fait de très mauvaises expériences avec le ciment plein, le ciment riche qui est extrêmement calorifère et qui forme des espèces de citerne en hiver et de chaudière en été, et de l'autre côté vous avez ce matériel dans des conditions tout à fait autres. Non seulement la scorie ne transporte pas la chaleur, mais toutes les poches d'air qui se trouvent entre les particules forment des parties qui ne transmettent non plus la chaleur.

Ce matériel possède la qualité d'être très bon marché, surtout si vous avez des scories sur place. C'est un système qui se fait par versement dans un coffrage.

Si vous avez des entrepreneurs assez entêtés pour ne pas se décourager à la première expérience, vous y réaliserez une économie de 20 à 30 % sur la construction des maisons.

#### Summary.

We have the same experience in Belgium as in Lyons. We use the slag in particles that are as near the same size as possible and we coat them with cement. The slag is the main material and the cement is put there to bind

it together. It as many advantages and if contractors are not discouraged at the first attempt a saving of 20 % to 30 % is possible.

#### Auszug.

In Belgien haben wir die gleichen Erfahrungen gemacht wie die Stadt Lyon. Wir verwenden die Schlacke in möglichst gleich grossen Stücken und umgeben sie mit Zement. Die Schlacke bildet den Hauptbestandteil, der Zement das Bindemittel. Diese Methode hat viele Vorteile und wenn sich die Unternehmer nach den ersten Versuchen nicht entmutigen lassen, können Ersparnisse von 20 % bis 30 % erzielt werden

#### Joseph Opolski (Warschau).

In Polen ist ein grosser Teil der Arbeiter sehr schlecht untergebracht, sodass ein Zimmer von vier und mehr Personen bewohnt wird. Die Mittel, die Regierung ergreift, um diesen Umzukömmlichkeiten und Mängeln zu begegnen, sind zweifacher Natur, erstens technischer und zweitens finanzieller Natur.

Für gewisse Familien die Festsetzung einer gewissen Grösse für die Wohnung, woran die Bedingung geknüpft ist, dass die Bank für Volkswirtschaft, welche in namhafter Masse von der Regierung subventioniert wird, die Anleihen gegen einen für die gegenwärtige Zeit sehr geringen Zins gewährt. Es bestehen also Vorschriften über die Grösse der Wohnung, die Anzahl der Räume, die Dimensionen, die Lichterverhältnisse usw. Im vorigen Jahre waren es über 100 Millionen Zlotys, die in Form von Subventionen verteilt wurden. Mit der Durchführung im Detail beschäftigen sich die Genossenschaften, die Regierung überwacht aber die Ausführung und die zweckmässige Verwendung des Geldes, wozu sie um so mehr Berechtigung hat, als sie den Boden für die Errichtung von Gebäuden oft zu sehr billigem Preise abgibt, wie es bisher in der Mehrzahl der Fälle von Neubauten in Warschau der Fall war.

Es besteht bei uns eine Tendenz der Steigerung in den Kosten der Baumaterialien, zuerst für die Ziegel, dann für den Zement. Durch die energischen Massnahmen, die die Regierung ergriffen hat, ist es zu Anfang dieses Jahres gelungen, der weiteren Steigerung bei den Ziegeln zu steuern. Was die Zementpreise betrifft, denkt die Regierung an sehr weitgehende Massnahmen, um unberechtigten Forderungen der Fabrikbesitzer zu begegnen.

Bezüglich des Materials selbst greifen wir beim Bau der Häuser zu billigen Ersatzmitteln. Wir haben ein eigenes Mittel, dessen Bestand vorläufig noch nicht mitgeteilt werden darf und mit dem noch Versuche gemacht werden, um es zu verbessern. Ausser bei Bauten ist es bei andern Herstellungen schon mit sehr grossem Erfolg angewendet worden.

#### Summary.

In Poland a large number of the working class are very badly housed, often there are four or more persons in one room. The government is trying to overcome this shortage by technical and financial measures.

Banks which receive large subventions from the state lend money at a low interest. Minimum prescriptions are laid down as to the size of the houses, the number of rooms, amount of daylight, etc. Societies build the houses; the state inspects the work and provides the land at a very low cost.

There is a tendency for the cost of building materials to rise. The government has taken energetic measures and has succeeded in checking a further rise in the price of bricks. In the case of cement it intends to oppose unjustified demands of manufacturers.

We are trying to build cheaper houses by using substitute materials and



Auteuil.

are experimenting with a substitute material whose composition may not yet be divulged.

#### Sommaire.

En Pologne, un grand nombre d'ouvriers sont très mal logés; il y a souvent quatre personnes ou plus dans une pièce. Le Gouvernement s'efforce de surmonter cette crise de logement par des mesures techniques et financières.

Des banques, qui reçoivent de fortes subventions de l'État, prêtent de l'argent à faible intérêt. Des prescriptions minimum sont fixées en ce qui concerne la taille des maisons, le nombre de pièces, la quantité de lumière solaire, etc. Des sociétés construisent les maisons; l'État inspecte le travail et fournit le terrain à très bas prix.

Le prix des matériaux de construction tend à s'élever. Le Gouvernement a pris des mesures énergiques et a réussi à empêcher une nouvelle augmenta-



tion du prix des briques. Dans le cas du ciment, il a l'intention de s'opposer aux demandes injustifiées des fabricants.

Nous essayons de construire des maisons à meilleur marché en employant des matériaux de remplacement et expérimentons un matériau de remplacement dont la composition ne peut encore être divulguée.

#### Dr. Binder (Bielefeld).

Die Frage der Baukosten kann nicht losgelöst von den übrigen allgemeinen Wirtschaftsfragen behandelt werden; es geht mit Eindeutigkeit hervor, dass die Baustoffe bestimmt werden durch Angebot und Nachfrage. Und da ja die Nachfrage nach Wohnungen ausserordentlich gross ist, haben selbstverständlich Bauunternehmer wie Arbeitnehmer die Konjunktur für sich sehr stark ausgenützt. Das geht daraus hervor, dass der Baukostenindex im allgemeinen in allen Ländern höher ist als der übrige allgemeine Lebenshaltungindex.

Es scheint mir notwendig, hier auch darauf hinzuweisen, dass die Methoden der Baumaterialerzeugung wesentlich zurückgeblieben sind, dass diese Einrichtungen nicht den heutigen technischen Entwicklung entsprechen. Ich gebe zu, dass hierbei auch die Kapitalnot eine grosse Rolle spielt. Die Betriebe würden sicherlich technisch umgestaltet sein, wenn das dazu erforderliche Kapital in grösserem Umfang vorhanden wäre. Immerhin scheint es mir eine wichtige Aufgabe zu sein, gerade auf diesem Gebiet ebenfalls einzusetzen, um die Baumaterialerzeugung günstiger zu gestalten im Sinne einer Senkung der gesamten Baukosten.

Man soll möglichst die heimischen Baustoffe verwenden, weil die Rentabilität der Verwendung solcher Stoffe eine Grenze habe, wenn man sie zu weit transportieren müsse. Dagegen ist anzuführen, dass mit der allgemeinen Verwendung des Ziegelsteines die Erfahrungen der Arbeitskräfte in der Anwendung heimischer Baustoffe wesentlich zurückgegangen sind. So finden wir in Deutschland wenig Arbeitskräfte mehr, die ein ordentliches Bruchsteinmaterial verarbeiten können, wie es vielfach noch vorhanden ist und sicherlich angewendet werden könnte als Gegengewicht gegen die allzu starke Heranziehung des Ziegelsteinmauerwerks. Es ist Tatsache, dass dieses Bruchsteinmaterial von den Arbeitern heute kaum mehr richtig verwertet werden kann, weil es aus der Mode kam, indem heute die Bauten fast durchwegs aus Ziegelstein hergestellt werden. Es wird also notwendig sein, wenn man die heimischen Baustoffe in grösserem Umfang verwenden will, die Arbeitskräfte auch wieder daraufhin zu schulen, damit sie die Baustoffe wieder richtig verarbeiten können.

Ich sagte vorhin, dass die Frage der Baukosten in engem Zusammenhang steht mit den allgemeinen Wirtschaftsfragen, und knüpfte daran die Forderung, wenn festgestellt werde, dass die Kreise, die insbesondere als Werkleute, als Unternehmer und Arbeiter dabei tätig sind, Forderungen stellen, die über das allgemeine Mass hinaus gehen und dadurch die Herstellung der Wohnungen besonders stark verteuern, dass dann die gesetzgebenden Körperschaften, die öffentlichen Stellen einschreiten sollten. Ich bin durchaus bewusst, dass ich damit wieder einer Art Zwangswirtschaft das Wort rede,

wie sie in Deutschland vielfach angefeindet wurde. Wenn tatsächlich festgestellt wird, dass der Baukostenindex wesentlich höher liegt als der allgemeine Lebenshaltungsindex, dann wird man um einen solchen Entscheid nicht herumkommen; es wird dann Aufgabe der öffentlichen, besonders der gesetzgebenden Körperschaften sein, gegebenenfalls mit gesetzlichen Massnahmen einer solchen Ausnützung der allgemeinen Notlage des Volkes entgegenzuwirken.

#### Summary.

The price of building materials is closely related to all economic questions; it is a question of supply and demand. The demand for houses is very great and contractors have taken advantage of this. This explains why the building cost index exceeds the other index figures. When contractors and workmen make unjustifiable demands the law should intervene.

Our methods of production of building materials do not correspond with modern technical development. Lack of capital explains this. Something should be done in this direction to decrease building costs.

One should as far as possible make use of local building materials. Since the use of bricks has become universal this is not done. Ordinary quarried stone is very seldom used and labourers have forgotten how to use it.

#### Sommaire.

Le prix des matériaux de construction est étroitement lié à toutes les questions économiques; c'est une question d'offre et de demande. La demande de maisons est très grande et les entrepreneurs en profitent. Ceci explique pourquoi l'indice du prix de la construction dépasse les autres nombres-indices. Quand les entrepreneurs et les ouvriers adressent des demandes injustifiables, la loi devrait intervenir.

Nos méthodes de production de matériaux de construction ne correspondent pas au développement technique moderne. Le manque de capital l'explique. Quelque chose devrait être fait dans cette voie pour diminuer les prix de la construction.

On devrait autant que possible utiliser les matériaux de construction locaux. L'emploi de la brique étant devenu universel, ceci n'a pas lieu. La pierre ordinaire extraite d'une carrière est très rarement employée et les ouvriers ont oublié la façon de s'en servir.

#### Councillor Miss Sturgess (Paddington, London).

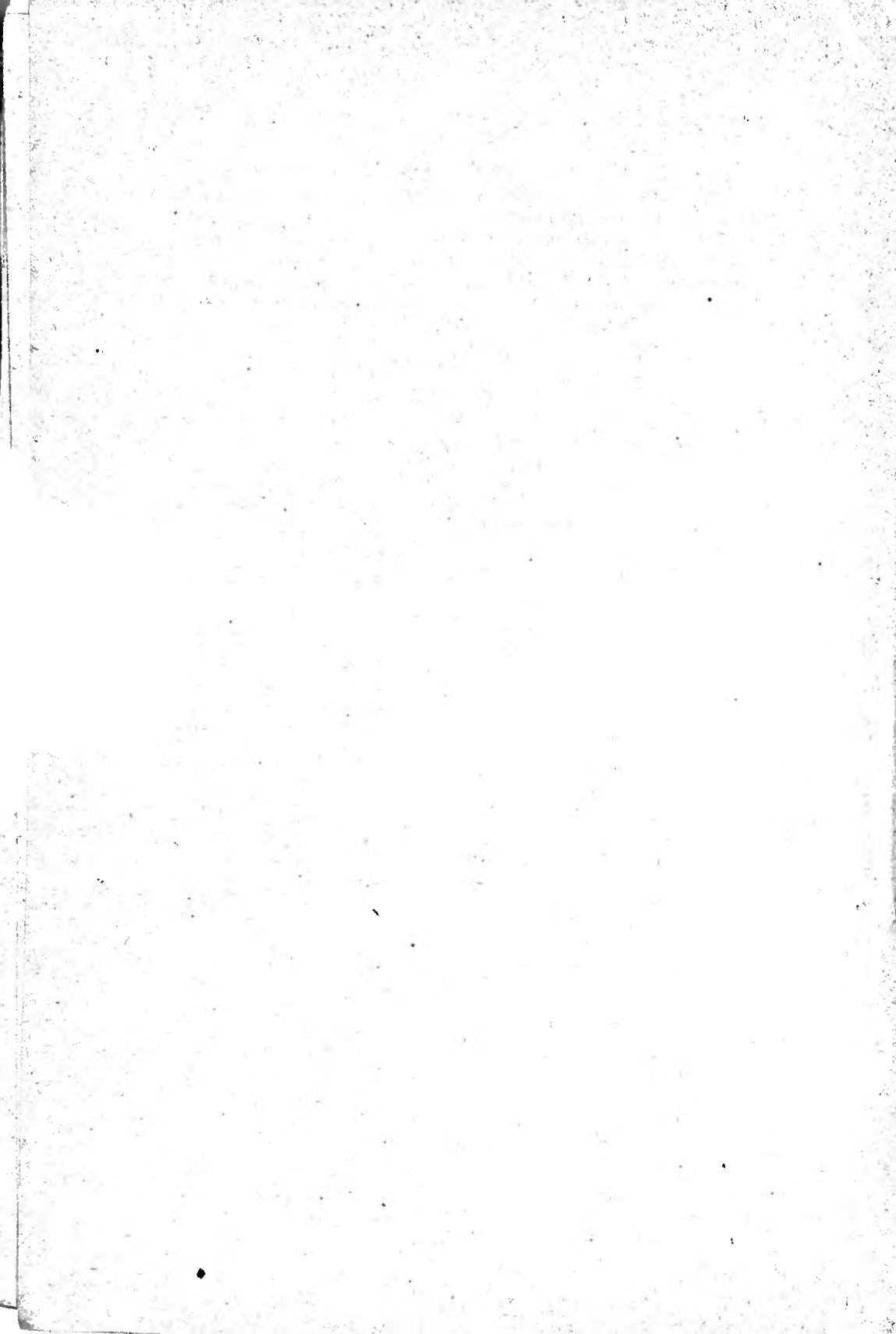
On one of the London County Council Housing Estates the poured concrete method of building has been found to be very satisfactory. One of the great difficulties we have had in London is a shortage of bricklayers. With poured concrete it is possible to use men who have not been trained and one gets the advantage of economy and rapidity of construction. On some of the other estates, the concrete slabs used for interior partitions are constructed from clinker. It is of the utmost importance that one should be able to utilise waste material and make it productive.

**Sommaire.**

Sur l'un des domaines de construction d'habitations du Conseil de Comté de Londres, la méthode de construction en béton coulé a été trouvée très satisfaisante. L'une des grandes difficultés que nous avons rencontrées à Londres est le manque de maçons. Avec le béton coulé, il est possible d'employer des ouvriers non qualifiés et on a un avantage d'économie et de rapidité dans la construction. Dans quelques-uns des autres domaines, les dalles de béton employées pour les parois intérieures sont en scories.

**Auszug.**

In einem der Baugrundbesitze des Londoner Grafschaftsrates hat sich die Baumethode des Gussbetons sehr bewährt. Eine grosse Schwierigkeit bedeutet in London der Mangel an Maurern. Bei Gussbeton ist es nicht nur möglich, ungelernete Arbeiter zu verwenden, sondern es ergeben sich durch die wirtschaftliche und rasche Bauweise noch weitere Vorteile. In einigen anderen Gebieten wurden die Betonplatten für die Innenwände aus Klinker hergestellt.



Morning and Afternoon July 3rd, 1928.

First Town Planning Subject

LEGAL AND PRACTICAL DIFFICULTIES  
IN CARRYING OUT TOWN AND  
REGIONAL PLANS

Discussion on Papers in Vol. I, pp. 300-350, and General Reports  
in Vol. II, pp. 53-61.

Chairman : Stadtbaurat Ernst May, Frankfort on Main.

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

---

3 juillet 1928, Matin et Après-Midi.

Premier Sujet concernant l'Aménagement des Villes

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

Discussion au sujet des rapports présentés aux pp. 300-350, Vol. I  
et des rapports généraux présentés aux pp. 53-61.

Président : Stadtbaurat Ernst May, Francfort-sur-le-Mein.

Rapporteur Général : George L. Pepler, ancien Président du  
" Town Planning Institute ", Londres.

---

3. Juli 1928 Vormittags und Nachmittags.

Städtebau (Erstes Thema)

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

Diskussion über Vorberichte in Band I, S. 300-350 und über Generalberichte  
in Band II, S. 53-61.

Vorsitzender : Stadtbaurat Ernst May, Frankfurt am Main.

Generalberichterstatte : George L. Pepler, ehem. Präsident des  
Städtebau Institutes, London.

**G. L. Pepler. F. S. I. (London).**

I have tried to sum up in the General Report the conclusions that seem to emerge from the papers and I suggest it might be fruitful if the discussion this morning be confined to these conclusions, because the Chairman and I have to try and arrive at what the consensus of opinion of this Congress is on certain matters so that we can report to the Final Assembly. This would focus the debate.

I should like to say that I believe that those who defined our subject had in mind that the Vienna Congress was largely devoted to the difficulties of town planning raised by the ownership of land, perhaps the greatest difficulty of all, owing to the fact that land is owned by so many people, and there is the difficulty of reaching general agreement. That side of the problem has not been dealt with because the Vienna Congress was devoted to it.

**Traduction.**

J'ai essayé de résumer dans le rapport général les conclusions qui semblent se dégager des rapports et je suggère qu'il serait peut-être fructueux de limiter ce matin la discussion à ces conclusions, parce que le président et moi avons à essayer de déterminer qu'elle est l'opinion générale de ce Congrès sur une question donnée, de façon à pouvoir soumettre un rapport à la séance finale. Ceci concentrerait la discussion.

Je voudrais dire que je crois que ceux qui ont défini notre sujet avaient l'idée que le Congrès de Vienne a été surtout consacré aux difficultés de l'aménagement des villes soulevées par la propriété du sol, peut-être la plus grande de toutes les difficultés du fait que le sol appartient à tant de gens, et qu'il est difficile de parvenir à un accord général. Ce côté du problème n'a pas été examiné parce que le Congrès de Vienne lui avait été consacré.

**Übersetzung.**

Im Generalbericht habe ich versucht, die Schlussfolgerungen, welche sich aus den Berichten ergeben, zusammenzufassen. Meiner Meinung nach wäre es zweckmässig, die Diskussion in dieser Sitzung auf diese Schlussfolgerungen zu beschränken, da der Vorsitzende und ich versuchen müssen, die Stellungnahme des Kongresses zu gewissen Fragen festzuhalten, um ihr bei der Schlussitzung Ausdruck verleihen zu können. Hierdurch würde die Debatte konzentriert bleiben.

Ich möchte hinzufügen, dass bei der Abgrenzung unseres Themas darauf Rücksicht genommen wurde, dass sich schon der Wiener Kongress hauptsächlich mit den durch den Grundbesitz zusammenhängenden Schwierigkeiten der Städteplanung befasste, Schwierigkeiten, die vielleicht grösser als alle anderen sind, weil es sehr viele Grundbesitzer gibt und sich nur schwer eine für alle befriedigende Lösung erzielen lässt. Diese Seite des Problems wurde hier nicht erörtert, weil sie auf dem Wiener Kongress eingehend behandelt worden ist.

**Stadtbaurat Ernst May (Frankfurt am Main).**

I thank Mr. Pepler for his Report and the clearly expressed conclusions.

Je remercie M. Pepler de son rapport et de ses conclusions si bien exprimées.

Ich danke Herrn Pepler für seinen Bericht und seine klar gefassten Schlussfolgerungen.

**John Mac Nicol (Birmingham).**

Regional planning has been « weighed in the balance and found wanting ». The development that followed on industrial concentration, lies at the bottom of all regional planning. Mr. Pepler has stressed the point that the fifty two regional planning committees in England are non-continuous. There is no guarantee that a region will be established adjoining one already existing. Some of them cover very small areas and some very large. If landowners and industrialists were consulted in conference, many of the initial difficulties might be got rid of. I think we have now passed the experimental stage of regional planning and have reached a more sure stage.

There is a danger of the authorities and administrators taking the view that we have gone too far, that the regional areas are too large, that they cannot get a consensus of opinion on various points and should be split up into smaller executive planning committees. I am afraid if that takes place many of the sub-regional committees will not incorporate into their schemes many of the suggestions put forward.

I would advocate a system of Super-Regions. The principal difficulty in the constitution of committees is areas that are established aiming at an artificial boundary : we have districts in England where there are several committees for what is really one industrial district. I would suggest, super regions of from 8 to 10.000 squares miles, in which one could deal with communications first of all, and with parkways. If it were possible to set committees of that kind worked and organised by the central government, I think we could divide the whole of Great Britain into nine super regions, and could get out a scheme to deal first with communications and major proposals which would run through the whole of the region ; smaller committees would deal with the detail work.

Under the present arrangement regional committees are dealing with too much detail, with points which cannot become actualities. It is a national matter and should be dealt with on the same lines as an ordinance survey, but rather in a geographical, and not in a geodetic spirit. A Super Region about twice the area of the New York region would be suitable. I have worked out a scheme for Europe, and find it fits into that figure of 8 to 9.000 square miles, giving Spain, for instance, twenty Super Regions. The Milan region would include Turin, the Italian Lakes and the industrial towns of the Po. Then there is the Marseille Region with its road and railway schemes, the general development of the Mediterranean, the Rhone and its traffic, the Lyons district with its coal fields, and the Spanish region of Barcelona, and the new railways communicating between France and Spain.

There you have several regions which go together, and would enable a greater measure of schematic design.

Dr. Fierlinger put his finger on the spot when he said they had no difficulty in getting local authorities to associate, but that local interests have developed and many difficulties have to be met. When the plan is out, disagreement arises among the authorities, but Super Regions controlled by the central government will give greater continuity of development.

#### Sommaire.

L'aménagement régional a été trouvé insuffisant. L'urbanisation qui s'est produite à la suite de la concentration industrielle est la principale difficulté. Les 52 comités d'aménagement régional ne sont que consultatifs et les régions dont ils s'occupent ne sont pas forcément adjacentes. Les propriétaires fonciers et les industriels devraient être consultés en conférence.

On peut craindre que les autorités ne pensent que nous avons déjà été trop loin, que les régions considérées sont trop vastes pour arriver à une unanimité d'opinion, et qu'elles devraient être morcelées en plus petites zones exécutives.

Je préconise un système de super-régions, sous la surveillance du gouvernement, neuf pour toute la Grande-Bretagne, de 8.000 à 10.000 milles carrés chacune, laissant l'étude des détails à de plus petits comités.

J'ai étudié un plan pour l'Europe sur une base super-régionale.

Je suis d'accord avec le docteur Fierlinger sur le fait qu'on peut amener les autorités locales à s'associer, mais que les intérêts locaux entraînent des difficultés.

#### Auszug.

Es hat sich gezeigt, dass die Landesplanung bisher vernachlässigt wurde. Dies hängt mit den Schwierigkeiten zusammen, welche sich aus der nachträglichen Aufschliessung der Industriezentren ergeben. Die 52 Landesplanungsausschüsse sind nur Beratungsstellen, die nicht unbedingt miteinander in Verbindung stehen müssen. Grundbesitzer und Industrielle sollten gemeinsamen Beratungen zugezogen werden.

Es ist zu befürchten, dass die Behörden annehmen, wir wären schon zu weit gegangen, weil die Landbezirke zu ausgedehnt sind, um eine Uebereinstimmung der Meinungen zu erzielen und dass man daher kleinere Verwaltungsgebiete schaffen sollte.

Ich schlage vor, man möge für Gross-Britannien insgesamt neun, unter der Kontrolle der Regierung stehende Hauptverwaltungsbezirke bilden, die je 8.000 bis 10.000 Quadratmeilen umfassen und die Einzelheiten der Planung kleineren Ausschüssen überlassen.

Für ganz Europa habe ich auf Grund dieses Systems einen Plan ausgearbeitet.

Mit Dr. Fierlinger stimme ich darin überein, dass man wohl die Lokalbehörden zur Mitarbeit gewinnen kann, dass jedoch die Ortsinteressen hierbei stets Schwierigkeiten verursachen.



**Ladislav Kubik (Prague).**

Comme délégué et président de l'Institut d'Urbanisme de l'Académie Masaryk du Travail à Prague, j'aimerais constater que la plus grande difficulté de l'aménagement urbain et régional n'est, ni une législature insuffisante ou le manque des mesures légales en tout, ni le manque de bonne volonté, mais l'ignorance des municipalités et quelquefois des autorités supérieures en ce qui concerne les tâches compétentes.

Il faut alors les informer et les instruire.

Et d'un plan régional il n'y a qu'un pas au plan national de l'aménagement.

Quelques besoins du caractère international peuvent trouver sans conflit, j'en suis sûr, une satisfaction plus conforme à l'intérêt commun.

En Tchécoslovaquie déjà la première Assemblée nationale d'après-guerre a reconnu par une loi du 29 janvier 1920, l'Académie Masaryk du Travail, comme un institut indépendant et autonome, dans le but d'organiser tout le travail technique en vue d'une utilisation rationnelle des capacités de la population et des richesses naturelles de l'État.

A la sixième section de l'Académie — d'économie politique et sociale — est rattaché depuis le 6 novembre 1922 l'Institut d'urbanisme.

La sphère d'action de l'Institut s'étend sur tout ce qui se rattache à l'aménagement urbain et régional, surtout :

*a)* aux plans topographiques et aux plans d'aménagement; *b)* aux questions de voies de circulation, d'égouts, distribution d'eau, éclairage, nettoyage des villes, etc.; *c)* aux questions des habitations à bon marché et aux arrangements techniquement hygiéniques et d'éducation physique; *d)* à la fondation des cités-jardins et des villes industrielles et à l'organisation de colonisation en tenant compte de l'aménagement régional et national.

L'Institut s'efforce d'atteindre son but : *a)* par des conférences sur les matières spéciales; *b)* par des délibérations des spécialistes sur les questions spéciales (par exemple sur le projet d'une nouvelle loi sur l'aménagement et sur la construction); *c)* en envoyant des spécialistes en qualité d'experts en matière d'aménagement; *d)* par l'organisation des expositions instructives et propagatives; *e)* par des publications populaires et scientifiques.

Un assez grand nombre de villes et de communes, de toute la Tchécoslovaquie a déjà cherché et trouvé nos bons services et conseils, dont l'effet réjouissant est l'établissement progressif de bons plans d'aménagement, d'après les principes les plus nouveaux de l'urbanisme.

Il est intéressant que les municipalités en suivant nos renseignements adoptent par anticipation de leur plein gré, les principes, qu'arrêtera chez nous une nouvelle loi actuellement en préparation et dont informe le rapport de notre vice-président, le Dr. Fierlinger.

C'est aussi l'aménagement régional, et enfin l'établissement d'un plan national d'aménagement, que notre Institut propage avec zèle et on peut déjà dire avec un succès partiel, mais satisfaisant et encourageant.

### Summary.

As delegate and president of the Town Planning Institute of the Masaryk Academy of Work I would say that it is the ignorance of the local (and sometimes higher) authorities, and not lack of good will, that causes difficulties. We must instruct them.

Regional planning is but a step towards national planning.

Our Town Planning Institute does this by meetings, examination of projects, sending specialists to advise, organisation of exhibitions and by publications.

A number of towns have already made use of our services, and are already putting into practise the principles of the new town planning bill, mentioned in Dr. Fierlinger's paper, in anticipation of its being made law.

### Auszug.

Als Präsident und Delegierter des Städtebau Institutes der Masaryk'schen Arbeitsakademie möchte ich der Meinung Ausdruck geben, dass nicht schlechter Wille, sondern die Unwissenheit der Lokal (und manchmal auch höherer) Behörden den Grund der Schwierigkeiten bildet. Wir müssen aufklärend wirken.

Die Gebietsplanung ist nur ein Schritt auf dem Wege zur Reichsplanung.

Unser Städtebau Institut trägt hiezu durch Versammlungen, die Überprüfung von Plänen, die fachmännische Beratung, sowie die Veranstaltung von Ausstellungen und die Veröffentlichung von Schriften bei.

Eine ganze Reihe von Städten hat bereits unsere Dienste in Anspruch genommen und den in Dr. Fierlinger's Bericht erwähnten neuen Gesetzentwurf über Städtebau in die Praxis umgesetzt, ehe er noch zum Gesetz erhoben wurde.

### W. Rees Jeffreys (London).

In town planning, like most other directions of human activity, the question finally, always is: "Who is to pay?" And I believe that the reason town and regional planning does not make the progress it ought is that we do not face soon enough the question of who is to pay and we do not settle the machinery for collecting the payments.

Mr. Pepler has already indicated that one of the difficulties in every country is this question of payment, and in Great Britain, in particular, in connection with regional planning, progress is slow because of the necessity of getting local committees and other interests concerned to agree as to how the cost shall be divided between them. I could cite many instances that would appeal to representatives of authorities in Great Britain, but they might not apply to those of other countries, but I dare say everybody in every country can furnish instances where schemes have not been developed owing to lack of machinery to settle who should pay, and in what proportion. I propose an addition to Mr. Pepler's Conclusion No. 2. Mr. Pepler proposes that an authority should be empowered to intervene to secure that comprehensive

schemes are not defeated through lack of co-operation between the authorities concerned. I would like to go a little further and add these words :

“ And shall in default of agreement finally allocate the division of the cost among the authorities and parties concerned. ”

I am familiar with the objections that may be made against such a proposal. It means that the final authority, whoever it may be, is imposing taxation on the minor authority which, in principle, in England and Wales is an unconstitutional proceeding. But we are constantly departing from that principle, for example in all schemes for the equalization of rates. But it has advantages, it ensures the schemes will be carried out, and incidentally it meets a point Mr. Mac Nicol has made : that regional committees know the cost is going to be separated for all the authorities concerned finally by the highest, it will mean that the committees will confine their plans to schemes and proposals that interest them all and are really important. What we want these regional committees to do is to settle the backbone planning, highways and open space that affect a large area and the minor authorities can fill in the detail. But the backbone plan is essential to town planning in the larger sense as a skeleton of the body, it is to carry the body ; that we want to set up and have the payment agreed and fixed as soon as possible. Therefore, while agreeing entirely with Mr. Pepler's proposal, I make the suggested addition, for the sake of precision and definiteness, because until we set up some machinery for saying how the question of who is to pay is settled, we shall not make the progress in town planning and regional planning that the importance of the subject demands.

#### Sommaire.

En matière d'aménagement des villes, la question est toujours « qui payera ? » et la raison pour laquelle nous ne faisons pas de progrès plus rapides est que nous n'y faisons pas face assez tôt.

J'aimerais ajouter à la conclusion No. 2.

« Et en cas de non-accord répartira finalement les frais entre les » autorités et parties intéressées ».

Ceci signifie que l'autorité supérieure imposerait une taxation à l'autorité inférieure, ce qui est présumé inconstitutionnel en Angleterre, mais nous l'avons fait déjà dans des tentatives pour rendre plus égales les impositions locales.

Ma proposition aurait pour conséquence la création de comités régionaux, ne considérant que les problèmes qui se sont posés pour toutes les autorités constituantes.

Nous avons besoin de comités préparant l'« ossature » du plan, et laissant les autorités locales remplir le reste.

#### Auszug.

Im Städtebau spielt immer die Frage, wer die Kosten tragen sollte, eine grosse Rolle. Wenn wir nun nicht schnellere Fortschritte machen, so liegt der Grund darin, dass wir diese Tatsache nicht rechtzeitig genug ins Auge fassen.

Zu Schlussfolgerung No. 2 möchte ich folgendes hinzugefügt wissen :

« Und sind, falls keine Uebereinstimmung zu erzielen ist, schliesslich »  
 » die Kosten zwischen den beteiligten Behörden und Parteien aufzuteilen.

Dies bedeutet zwar, dass die vorgesetzte Behörde der ihr untergeordneten Steuern auferlegt, was in England als verfassungswidrig angesehen wird; wir haben jedoch trotzdem den Versuch gemacht, um eine Angleichung der Ortssteuern herbeizuführen.

Mein Vorschlag geht dahin, Gebietsausschüsse zu schaffen, welche sich nur mit der Beratung von Problemen zu befassen haben, die dann zur Beschlussfassung an die gesetzgebenden Behörden weiterzuleiten wären.

Wir brauchen solche Gebietsbehörden, um ein festes « Rückgrat » zu schaffen; den Lokalbehörden ist es dann überlassen die Lücken auszufüllen.

### Teodor Toeplitz (Varsovie).

Jusqu'à une date toute récente la Pologne n'avait aucune législation sur l'aménagement des villes. La loi actuelle date seulement du 28 février 1928. Cette loi doit son origine au fait que, par suite de notre histoire passée, nous avons un Code basé sur différentes législations, aussi représente-t-elle une combinaison des meilleures dispositions empruntées aux diverses législations qui étaient en vigueur en Pologne. Nous avons été soumis aux législations autrichienne, russe et allemande, et avons aussi essayé de profiter de l'expérience d'autres pays.

La législation correspond aux besoins du pays; l'aménagement des villes est obligatoire, même pour les petites villes, et aussi pour les villages et les stations climatiques où s'en fait sentir le besoin.

L'aménagement régional fut introduit il y a quelques années et fut la conséquence naturelle de nos lois agraires. Chaque ville est entourée de régions nommées « sphères d'influence »; elles sont destinées à sauvegarder les intérêts de la ville. Aucun lotissement de la propriété n'est autorisé dans ces sphères qui, dans la plupart des localités, s'étendent de 3 à 12 kilomètres autour de la ville. Dans le cas de Varsovie la sphère s'étend à 15 kilomètres. En pratique, ces sphères signifient qu'il est possible, dans certains cas, de rendre obligatoire l'aménagement régional sans appliquer en fait les lois en vigueur.

Je ne donnerai pas d'autres détails sur les points du système polonais qui sont analogues à ceux en vigueur dans d'autres pays, mais j'aimerais qu'on me permit de revenir aux conclusions émises par M. Pepler, et de proposer une légère modification ou addition à la conclusion n° 4.

Je suis entièrement d'accord avec cette conclusion, en fait, c'est une question sur laquelle on ne peut avoir deux opinions. Cependant, si le droit d'expropriation est regardé signifiant une obligation qu'il faut exécuter durant une période définie, il peut devenir une charge pour la communauté et un obstacle au point de vue financier. Je voudrais donc proposer l'addition suivante :

« Ce droit ne devrait pas impliquer le droit d'achat obligatoire durant une » période fixée, à moins que ce ne soit nécessaire dans l'intérêt de l'aménagement du sol. »

**Summary.**

The present town planning law (February 1928) is derived from the experience of the laws established by the various governments prior to Poland regaining its independence. Town planning is obligatory even for small towns, villages, and health resorts.

Regional planning introduced some years back is the natural result of our agrarian laws. Every town is surrounded by a sphere of influence in which no parcelling out is allowed, extending in places for 3 to 12 kilometres. in Warsaw 15.

I would like to propose the following addition to Conclusion No. 4 :

“ This right should not imply the right of compulsory purchase within a fixed period unless it is necessary in the interests of the development of the land. ”

If the power of expropriation is interpreted to mean an obligation to be carried out within a definite period it may become an obstacle financially.

**Auszug.**

Das gegenwärtige Städtebaugesetz (vom Februar 1928) beruht auf den Erfahrungen, die sich aus älteren Gesetzen ergaben, welche von den verschiedenen Regierungen geschaffen wurden, ehe Polen seine Unabhängigkeit wiedergewonnen hatte. Heute besteht selbst für kleine Städte, Dörfer und Kurorte der Zwang zum planmässigen Städtebau.

Die einige Jahre zurück liegende Einführung der Landesplanung ist eine natürliche Folge unserer Agrargesetze. Die allen Städten zugestandene Machtsphäre, in welcher keine Parzellierung gestattet ist, erstreckt sich oft über 3 bis 12, in Warschau sogar über 15 km im Umkreis.

Ich schlage vor, der Schlussfolgerung No. 4 folgenden Zusatz hinzuzufügen :

„ Dieses Recht sollte nicht das Recht zu Zwangskäufen innerhalb einer bestimmten Frist beinhalten, ausgenommen, wenn dies im Interesse der Aufschliessung des Gebietes begründet ist. „

Wenn das Recht zur Enteignung so ausgelegt wird, dass dies eine, innerhalb einer festgesetzten Zeit durchzuführende Pflicht bedeutet, so kann dieser Zwang zu finanziellen Schwierigkeiten führen.

**Oberregierungs- u. -baurat Dr. Stephan Prager (Düsseldorf).**

Herr Pepler betont die zwei Hauptschwierigkeiten der Landesplanung und zwar erstens die Konflikte der Behörden bei der Planung und zweitens die Finanzierung des durch die Planung für richtig erkannten Vorgehens. In meinem Referat, habe ich den Versuch gemacht, eine Anregung zu geben wie Planung und Durchführung in Preussen vereinigt werden können und zwar dadurch, dass grössten Selbstverwaltungskörper, nämlich die Provinzen, mehr als es bisher der Fall ist eingeschaltet werden. Es wird abgewartet werden müssen, in welcher Weise das preussische Städtebaugesetz die wertvolle Arbeit der Provinzen zu gedenkt. Unabhängig davon lässt sich aber schon jetzt weitere positive Arbeit auf dem Gebiet der Landesplanung leisten, wenn die auf

freiwilliger Grundlage gebildeten Planungsverbände Anschluss an die Provinzen zu gewinnen suchen. Diese Verbände bringen durch die Planung eine Teillösung, und da sie in engem Zusammenhang mit den Regierungspräsidenten arbeiten, wird noch eine zweite Teillösung, die Exekutive bezüglich der Verwaltung, erreicht. Es fehlt aber das Schlussglied, die Durchführung der Pläne durch die Finanzierung. Diese Durchführung lässt sich zweifellos durch die Provinzen erheblich fördern. Eine Provinz z. B. wie die Rheinprovinz, die über 7,000 Kilometer Strassen verfügt, die grosse Mittel zu Meliorationen, zum Hochwasserschutz, für Wanderwege, für landwirtschaftliche Zwecke, zum Wohnungsbau, zum Bau von Kleinbahnen, zum Heimatschutz, zur Förderung der Landesaufnahme u. s. w. gibt, kann erst das finanzielle Rückgrat für die Landesplanung schaffen und uferlose Entwürfe verhindern, sie wird der bester Vermittler zur Wirtschaft, zur Reichsbahn, zur Wasserstrassenverwaltung, zum Ruhsiedlungsverband und zu den anderen Provinzen sein.

Wir werden in Deutschland in den nächsten Jahren noch angestrengt an allen diesen Problemen zu arbeiten haben, und wir sind der internationalen Städtebauvereinigung, die Gelegenheit gibt uns diese ernsthaften Arbeiten anderen Länder durch Gedankenaustausch zu vermitteln, dankbar für die Förderung und die Anregungen, die sie uns auf dem Gebiete der Landesplanung gegeben hat.

Die internationale Städtebauvereinigung hat bei der Tagung in Amsterdam Leitsätze aufgestellt, die für alle Länder tatsächlich führend gewesen sind: die Begründung in dem Entwurf zum preussischen Städtebaugesetz geht z. B. ausführlich auf diese Leitsätze ein. Die Leitsätze sind damals durch eine Kommission, in der Vertreter sämtlicher Länder beteiligt waren, formuliert worden, ich möchte vorschlagen, dass die Schlussfolgerungen, die Herr Pepler aus den diesjährigen Berichten herausgezogen hat, als eine wertvolle Ergänzung der damaligen Leitsätze heute eingehend beraten und formuliert werden, damit sie in gleicher Weise Richtlinien für die Weiterarbeit in allen Ländern geben.

#### Summary.

Mr. Pepler says in his report that the two chief difficulties are finance and the conflict between the various authorities.

In my report I have suggested that in Prussia the preparation and carrying out of plans might be facilitated if the highest local government bodies, the Provinces, collaborated more than hitherto. Town planning work could also be carried out better if the voluntary regional planning committees would seek closer connections with the provinces.

The Federation's Amsterdam Congress laid down main principles that are practical for the guidance of all countries. These were formulated by a committee of representatives of various countries, and I should like to propose that the Conclusions drawn up by Mr. Pepler be added to the principles adopted at Amsterdam, so that in the same way they may guide further work in all countries.

#### Sommaire.

M. Pepler dit dans son rapport que les deux principales difficultés sont les finances et le conflit entre les diverses autorités.

Dans mon rapport j'ai suggéré qu'en Prusse la préparation et l'exécution de plans pourrait être facilitée si les organismes supérieurs du gouvernement local, les provinces, collaboraient plus que jusqu'ici. L'œuvre d'aménagement des villes pourrait aussi s'effectuer mieux si les comités volontaires d'aménagement régional cherchaient des rapports plus étroits avec les provinces.

Le Congrès de la Fédération à Amsterdam posa les principes essentiels qui sont pratiques pour diriger tous les pays. Ceux-ci furent formulés par un comité de représentants de divers pays, et je voudrais proposer que les conclusions dégagées par M. Pepler soient ajoutées aux principes adoptés à Amsterdam, pour qu'elles puissent de la même façon guider le travail ultérieur dans tous les pays.

### J. Francq (Bruxelles).

Je voudrais attirer votre attention sur la cinquième conclusion de M. Pepler. A Schaerbeck, près de Bruxelles, l'aménagement des villes a été réorganisé. En Belgique nous avons une loi qui permet l'expropriation sans aucun des délais proposés par M. Toeplitz. La situation financière est telle en Belgique qu'il est impossible d'exproprier par zones, bien que nous en ayons le droit. L'avantage que l'on trouve à remplacer l'activité obligatoire par un remembrement volontaire est que la question financière ne se pose pas. Comme exemple de l'avantage du nouveau système je voudrais mentionner que récemment, en remembrant un district en Belgique, le propriétaire intéressé ne perdit que 13 % de la valeur de la propriété.

Pour ces raisons je voudrais soutenir la conclusion. Je crois en la démocratie, et tous les propriétaires devraient être traités de la même façon.

### Summary.

In Belgium we have an act permitting expropriation without any of the delay proposed by Mr. Toeplitz. The financial situation is such that it is impossible to expropriate by zones, although we have powers for doing so.

The advantage of voluntary distribution is that the financial question does not arise. In replanning a district recently a private owner lost only 13 % of the value.

I should like to support Mr. Pepler's 5th Conclusion.

### Auszug.

In Belgien haben wir ein Gesetz, welches die Enteignung ohne die von Herrn Toeplitz vorgeschlagenen Aufschiebe gestattet. Die finanzielle Lage macht es jedoch unmöglich, zonenweise zu enteignen, obwohl uns die Macht hierzu zusteht.

Die Vorteile freiwilliger Aufteilung liegen darin, dass die Finanzfrage nicht in Betracht kommt. Bei der kürzlich vorgenommenen Neuplanung eines Bezirkes betrug der Verlust eines privaten Grundbesitzers nur 13 % des Wertes.

Ich befürworte die von Mr. Pepler angeregte 5. Schlussfolgerung.

### H. van der Kaa (The Hague).

I sincerely regret to be obliged to enter into argument with Prof. Van Poelje, who says several things in his paper that call for refutation. He says :

« As to regional plans, no legal provisions had been passed yet. A  
 » royal commission is studying the matter, but not much progress seems  
 » to be made. » (Page 327). « We have to acknowledge that in Holland  
 » even the Minister's advisers do not seem to have a proper insight into  
 » the pressing urgency of regional planning. » (Page 330).

This does not do justice to the assiduity of the Minister and his officials. The Housing Act gives wide town planning powers to the local authorities. These do not, however, seem sufficient in all respects for the realisation of regional plans. Some town planning experts have now propagated the creation of new public authorities, empowered to establish regional plans leaving out of account the wishes of the local authorities. The government prefer regional plans growing from the voluntary co-operation of local authorities, stimulated, if necessary, by the Permanent Provincial Delegation. Should lacunae in the Housing act come to light, measures will be taken to complete the law. A Bill concerning these measures will probably be introduced in Parliament in the course of this year. The government is as convinced of the necessity of regional planning as the above-mentioned experts, but prefer this working method in preference to issuing drastic regulations.

Further Prof. Van Poelje says :

« Alas, latter years have shown us some examples of farseeing pro-  
 » visions being checked by the central authorities. » (Page 328).

I do not know where these events may have happened. Plans that are checked by the central authority are generally in defiance of the law. Farseeing provisions may be of much use, but they are only permitted, when legal regulations underlie them.

Further he says :

« In 1926, for instance, the town-plan of Wassenaar, the natural  
 » garden suburb of the Hague, was approved by the Crown, although it  
 » allocated for housing purposes an area sufficient for nearly 500,000 inha-  
 » bitants. » (Page 327).

« ... the town-plan in Wassenaar which allows a density of building  
 » and shows a disdain for the preservation of the natural beauty of the  
 » landscape that are directly contrary to sound town planning principles. »  
 (Page 328).

As to these statements Prof. Van Poelje must have been misinformed. The town-plan of Wassenaar has been amended several times. The plan that finally was approved cannot hold anything like half a million of inhabitants, nor does it show " a disdain for the preservation of the natural beauty of the landscape. "

It should not be forgotten that our legislation does not permit the preservation of the natural beauty of the country exclusively at the expense of the private owners.



Finally Prof. Van Poelje says :

» The administrative practice of the last few years also seems to be  
 » not entirely free from an inclination to place the private landowner's  
 » financial interests above the interests of sound town planning. »  
 (Page 328).

I should like to say that the Central Authority in checking town-plans has done nothing but administer legal regulations, whereas some local authorities, at the instance of many of our town-planning experts seem to be not entirely free from an inclination to make beautiful town-plans and to preserve the existing natural beauty on a large scale, but to have it paid for exclusively by the private landowners. The central authority has to stand up for the rights of all citizens.

I regret that Prof. Van Poelje did not revise his paper in these respects, for in my opinion our government is not to be blamed.

#### Sommaire.

Je voudrais réfuter les reproches formulés par le Professeur Van Poelje, qui ne rend pas justice au Ministre et à ses fonctionnaires. La loi sur l'habitation donne des droits étendus mais qui ne semblent pas suffisants pour l'aménagement régional. Quelques urbanistes souhaitent instituer des autorités d'aménagement régional au-dessus des autorités locales, mais le gouvernement préfère une coopération volontaire. Une loi a été proposée cette année. Je ne sais pas où « des dispositions à large vue ont été entravées par les autorités centrales ». De telles dispositions ne sont autorisées que quand elles sont légales.

Le plan de ville de Wassenaar a été modifié plusieurs fois, il conviendra pour quelque 500.000 habitants. Notre législation ne permet pas de préserver la beauté naturelle aux frais du propriétaire exclusivement comme quelques municipalités qui font de beaux plans de ville pour préserver la beauté naturelle semblent croire qu'elle le fait.

L'autorité centrale édicte les règlements légaux, elle a à protéger les droits de tous les citoyens.

#### Auszug.

Ich kann mich nicht Prof. van Poelje anschliessen, der dem Minister und seinen Beamten nicht Gerechtigkeit widerfahren lässt. Das Wohnbaugesetz räumt zwar weitgehende Rechte ein, doch scheinen diese trotzdem nicht für die Landesplanung auszureichen. Einzelne Städtebauer wollen eigene Landesplanungsbehörden einsetzen, um die Befugnisse der Lokalbehörden einzuschränken, die Regierung zieht jedoch freiwillige Mitarbeit vor. Noch in diesem Jahre wird ein einschlägiges Gesetz eingeführt. Es ist mir kein Fall bekannt, in welchem « weitblickende Massnahmen durch die Zentralbehörden gehemmt worden sind. » Solche Massnahmen sind eben nur dann gestattet, wenn sie auf gesetzlicher Grundlage beruhen.

Der Stadtbauplan von Wassenaar ist mehrere Male geändert worden und wird nun für etwa 500.000 Personen Vorsorge treffen. Unsere Gesetzgebung gestattet nicht, die Erhaltung von Naturschönheiten ausschliesslich dem

Grundbesitzer anzulasten; einzelne Gemeinden aber, welche schöne und grosszügige Stadtbaupläne unter Bedachtnahme auf den Schutz der Naturschönheiten ausarbeiten, scheinen dieser Ansicht zu sein.

Die Zentralbehörden, welche die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen überwachen, sind verpflichtet, die Rechte aller Staatsbürger zu schützen.

### Carlos Contreras (Mexico).

We see this problem as a national one, and it has been our aim for the past three years to consider the planning of the whole Republic as a unit, taking into account first, national systems of highways, railways, airways and airports, then a national park and a forest reserves system, properly linked up. National zoning comes next in our consideration and takes into account the sources of natural supplies, agriculture, waterfalls, our political organisation and racial conditions. (We have at least sixteen native races speaking sixteen or more different dialects and constituting a large percentage of our population). A National Highway Commission and a National Irrigation Commission have been functioning for the past two years very successfully.

To achieve our aims we have a National Association for the Planning of the Mexican Republic. We have a Committee for the Regional Planning of the Valley of Mexico and we hope soon to have a National Planning Commission.

The Regional Planning problem of the Valley of Mexico presents special characteristics due mainly to the geographical situation of the Valley, which covers about 8,000 square kilometres of practically flat land, 2,240 metres above sea level and surrounded by mountain ranges on all sides.

The population of Mexico City and its environs is about 1,000,000. If the region is properly planned now and growth continues as it has in the last twenty-five years it will have a population of 2,000,000 by 1960.

The region was divided this year into sixteen municipalities, functioning independently, mostly political in character. This has been the main cause of inefficiency. A bill recently passed in Congress replaces the free municipalities, by a unified municipal council, not popularly elected but appointed by the President of the Republic. It will consist of technical and efficient administrative elements.

The net income at present in the sixteen municipalities amounts to 30,000,000 pesos per annum — (£ 3,000,000).

With the change of organisation this income will probably increase considerably, and all municipal services will be properly carried out.

If we also have a Regional Plan of the Valley of Mexico to guide our steps great things will be accomplished within the next ten years.

Important Mexican elements in the financial world are working on the creation of a Banking Institution for providing funds for planning and public works.

The Regional Planning Committee of the Valley of Mexico have appointed me Director of the Plan, with Edward H. Bennett of Chicago and Jacques H. Lambert of Paris as Consultants.

I hope that if the International Congress comes to Mexico City in the near future we shall be able to show you marked progress.

#### Sommaire.

Pendant trois ans nous avons étudié l'aménagement de la République du Mexique en son entier, d'abord au point de vue de systèmes nationaux de routes, voies ferrées, lignes aériennes et aéroports. Vient ensuite le « Zoning National » en tenant compte des ressources naturelles, de l'agriculture, des chutes d'eau, et des conditions politiques et ethnographiques (16 races indigènes parlent 16 dialectes différents ou plus et constituent une grande partie de la population).

Nous avons une Association Nationale pour l'Aménagement de la République, et un Comité Régional (dont je suis directeur) pour la Vallée de Mexico.

La région a une étendue de 8.000 kilomètres carrés, est à 2.240 mètres au-dessus du niveau de la mer, est en grande partie plate, et est entourée de montagnes.

La population de la ville de Mexico et des environs est de 1.000.000 environ et sera probablement de 2.000.000 en 1960.

Jusqu'à cette année la région était divisée en 16 municipalités, de caractère surtout politique. Elles seront remplacées par un conseil municipal non élu, nommé par le Président de la République. Le revenu net des 16 municipalités est £ 3.000.000 mais il augmentera maintenant et l'administration sera améliorée.

#### Auszug.

Seit drei Jahren befassen wir uns mit der Planung der ganzen Republik Mexico. In erster Linie käme die Anlage eines staatlichen Strassennetzes, sowie von Eisenbahnen, Flughäfen und die Einrichtung eines Flugverkehrs in Betracht: dann würde eine Reichszoneneinteilung mit besonderer Berücksichtigung der natürlichen Hilfsquellen, wie Landwirtschaft Wasserfälle, sowie der politischen und Rassenverhältnisse (16 eingeborene Rassen, die einen grossen Teil der Bevölkerung ausmachen, sprechen 16 oder mehr verschiedene Idiome) folgen,

Wir besitzen einen Nationalen Verband zur Planung der Republik und einen Gebietsausschuss für das Tal von Mexico, dem ich als Direktor vorstehe.

Das meist flache Gebiet umfasst 8.000 km<sup>2</sup>, liegt 2.240 m. über dem Meeresspiegel und ist rings von Bergen umgeben.

Die Bevölkerung der Stadt Mexico und Umgebung zählt ungefähr 1.000.000 Köpfe und diese Zahl dürfte sich bis zum Jahre 1960 auf 2.000.000 erhöhen.

Bis zum heurigen Jahre bestand das Gebiet aus 16 selbstverwalteten Gemeinden auf politischer Grundlage. Deren Verwaltung soll nun auf einen durch den Präsidenten der Republik zu ernennenden (nicht zu wählenden) Gemeinderat übergehen. Die Nettoeinkünfte dieser 16 Gemeinden, welche bisher £ 3.000.000 (60.000.000 mark) betragen haben, werden sich dann steigern und eine bessere Verwaltung ermöglichen.

Wir hoffen, Ihnen weitere Fortschritte zeigen zu können, wenn der Kongress innerhalb der nächsten Jahre nach Mexico kommt.

### Zygmunt Rudolf (Warsaw).

I wish to bring to the Congress the very cordial greetings of the Polish Public Health Service of the Ministry of the Interior.

Three years ago at the Congress the International Federation held at New York, I emphasised the point that Public Health Service men ought to pay more attention to these matters.

At this Congress I want to stress the same point again, and to say that I consider the subject chosen by the International Federation for discussion here to-day is a very important one. It needs careful and thorough study, not only by the authorities responsible for social service, but by all public services and governmental authorities in every country of the world. Small dwelling houses built under careful town planning schemes make for happiness and they constitute a basis for healthy living and hygienic conditions. Housing and town and regional planning cannot be separated, they form one single problem, and a problem that is almost more important than any other one.

Town planning therefore must be understood as meaning better housing with a view to preventing infection developing into disease. If you take Warsaw as an example you will find that the incidence of tuberculosis is greater and more marked in one-room dwellings. There it represents 15.4 per cent while in the three-room dwellings it drops to 12.5 per cent. Of course it is not possible to introduce all the necessary reforms immediately, there are too many financial difficulties to be faced, but reform is urgent. Tenement buildings opposed to all hygienic requirements should not be allowed.

May I draw your attention to the fact that at this Congress Poland is represented by forty delegates; at the New-York Congress we sent but one. The inference is clear; interest in this question has developed enormously in Poland during the past few years, and we now find Ministers and Ministries among the members of the Federation.

The public health authorities could do much in the way of propaganda. The public must be educated, and doctors, engineers, teachers, and sanitary inspectors should do what they can by giving public lectures and spreading knowledge.

Co-operation with other institutions is useful too. In Warsaw, for instance, the Public Health Service collaborates with the Ministry of Public Works and other departments.

### Sommaire.

Ce sujet est le plus important. Il devrait être étudié aussi par tous les services publics et les autorités gouvernementales.

L'habitation et l'aménagement urbain et régional ne peuvent être séparés, car ils forment un seul et même problème.

L'aménagement des villes signifie un meilleur logement et une meilleure hygiène.

A Varsovie le taux de la tuberculose est 13,4 % dans les logements à une pièce et 12,5 % dans les logements à 3 pièces.

La Pologne attache plus d'intérêt qu'auparavant à ce sujet et les ministres et les ministères entrent dans la Fédération.

La coopération est nécessaire. A Varsovie le service de l'Hygiène Publique collabore avec le Ministère des Travaux Publics et les autres ministères.

#### Auszug.

Die Planungsfrage ist sehr wichtig; sie sollte von allen öffentlichen Stellen und Regierungsbehörden studiert werden.

Wohnungswesen, sowie Stadt- und Landesplanung können unmöglich voneinander getrennt werden, da sie ein zusammenhängendes Problem darstellen.

Stadtplanung bedeutet besseres Wohnen und bessere Gesundheitsverhältnisse.

In Warschau beträgt das Prozentverhältnis der Tuberkulose 13.4 % in Einzimmerwohnungen gegen 12.5 % in Dreizimmerwohnungen.

Polen nimmt gegenwärtig an diesen Fragen ein höheres Interesse als früher und sowohl Minister wie auch Ministerien schliessen sich der Federation an.

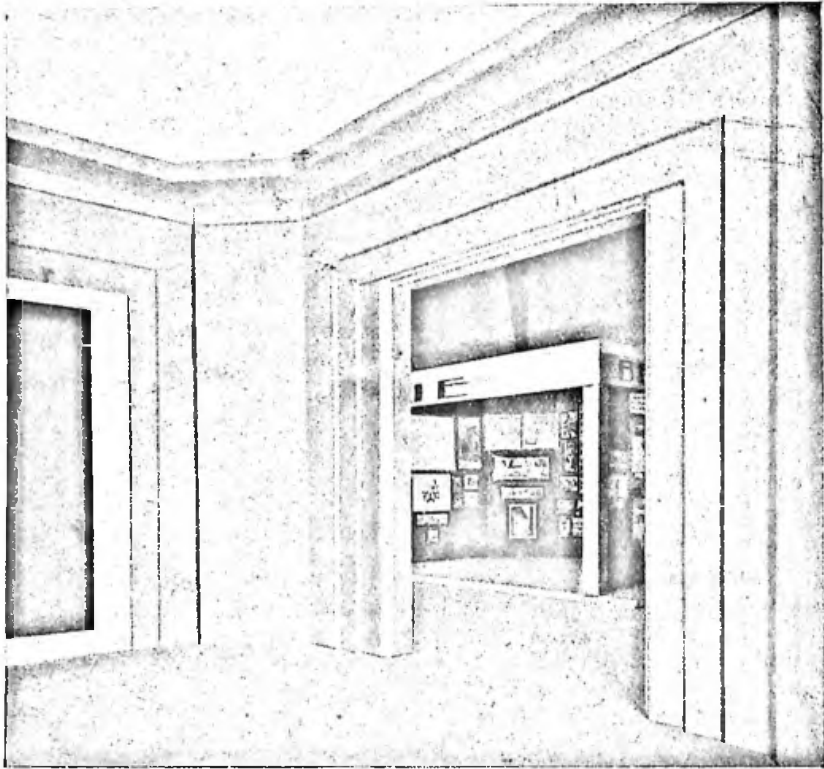
Zusammenarbeit ist notwendig. In Warschau arbeiten das Volksgesundheitsamt und das Ministerium für öffentliche Arbeiten und andere Abteilungen Hand in Hand.

#### C. W. Gladwell (Slough).

I think the practical difficulties that confront us in regional and town planning are very well set out in the Conclusions. In England I should like to see control of areas not likely to be built. This is a very weak point in British town planning but we do not try to promote legislation in advance of public opinion.

I suggest that in Great Britain it would be well worth while considering whether it would be advisable or not to confer regional planning powers on County Councils. The County Councils could prepare the regional plan, inside which the present town planning authorities would prepare their schemes. It has this further very great advantage that the expense can be allocated on a definite rate (tax) basis. In England there is a county rate, which would be a definite basis on which to allocate the expenditure necessary in preparing a regional scheme.

I cannot see the slightest advantage in Super Regions. They are to my mind too rigid; after all, town planning must be elastic. It does not seem any use trying to get a rigid scheme which would apply to the same degree over a large area of 8,000 to 10,000 square miles. Either the counties should develop as regions with "liaison committees" to co-ordinate the various schemes where they touch, and see that development proceeds according to a definite plan between region and region, or else the regions should



Le petit hall d'entrée de la Section Internationale de l'Habitation,

*Cliché prêté par le Maître d'Œuvre.*

be kept small and compact so that they may be as easily worked as possible. One factor that Mr. MacNicol seems to have forgotten is the tendency of industry in Great Britain to move from the North to the South. We in the South of England must prepare for this.

I agree with Mr. Rudolf, of Warsaw, that housing and town and regional planning are one problem, but I cannot agree with the addition Mr. Tøpplitz wishes to make to Conclusion n° 4. It seems a retrograde step, so far as England is concerned. We want the land before the development takes place.

We are very fortunate in England in the permanent town planning officials of the Ministry of Health, and so long as they remain responsible we need have no fear as to the progress of economical and efficient town planning in Great Britain.

#### Sommaire.

J'aimerais voir exercer en Angleterre un contrôle sur les zones qui ne seront vraisemblablement pas bâties; ceci est un point faible de l'aménagement britannique des villes.

Il vaudrait la peine de considérer l'octroi de pouvoirs d'aménagement régional aux Conseils de Comté. Ils pourraient préparer le plan régional, à l'intérieur duquel les autorités chargées actuellement de l'aménagement prépareraient leur projet. Il y a un impôt de comté (taxe) qui constituerait une base précise sur laquelle répartir les frais nécessaires.

Les super-régions sont trop rigides, et l'aménagement des villes doit être élastique. Soit que les comtés se développent en régions avec les comités de liaison pour coordonner les projets, soit que les régions soient maintenues petites et compactes. M. MacNicol a oublié la tendance de l'industrie de Grande Bretagne à se déplacer du Nord au Sud. Nous devons, dans le Sud, nous y préparer.

Je pense comme M. Rudolf que le logement et l'aménagement urbain et régional sont un seul problème, mais je ne puis approuver l'addition que M. Tøpplitz voudrait faire à la conclusion 4. Elle paraît un pas en arrière en ce qui concerne l'Angleterre.

#### Auszug.

In England sollten ausser den Baugeländen auch die übrigen Gebiete unter Aufsicht gestellt werden: dies ist allerdings ein wunder Punkt in der britischen Städteplanung.

Es wäre der Erwägung wert, die Rechte der Landesplanung den Grafschaften zu übertragen. Sie hätten den Landesplan vorzubereiten und die einzelnen Stadtbaubehörden hätten dann innerhalb dieses Rahmens ihre eigenen Pläne auszuarbeiten. Es besteht eine Grafschaftssteuer (tax), die eine genaue Basis für die Bestimmung der notwendigen Ausgaben bilden könnte.

Die höheren Verwaltungskörper sind zu schwerfällig, um der Städteplanung elastisch zu folgen. Entweder sollten die Grafschaften Gebiete mit Ausschüssen bilden, die ihre Pläne in Einklang zu einander bringen oder die einzelnen Gebiete sollten klein und geschlossen sein. Herr MacNicol hat vergessen, dass sich in Gross-Britannien die Industrie von Norden nach Süden bewegt. Wir im Süden müssen dem Rechnung tragen.

Ich stimme mit Herrn Rudolf darin überein, dass das Wohnungswesen und Stadt- und Landesplanung ein einziges Problem darstellen, aber ich kann den Zusatz nicht gutheissen, den Herrn Töplitz zur Schlussfolgerung n° 4 zu machen wünscht. Er würde einen Rückschritt für England bedeuten.

#### Dr. Virgilio Testa (Rome).

Quand un plan d'aménagement a été approuvé l'autorité municipale doit pouvoir s'approprier les terrains nécessaires pour les services publics qui doivent être installés, c'est-à-dire les routes, les parcs, les écoles, les hôpitaux, etc., et il faut encore que l'autorité municipale puisse obtenir que la construction sur les terrains à bâtir soit réalisée avec ordre et suite.

Dans plusieurs villes on a bâti beaucoup dans la périphérie, en des endroits très lointains des groupes d'habitations existants, tandis que de larges étendues de terrain à bâtir, situées dans les localités centrales, sont restées longtemps sans constructions quelconques.

Cet état de choses est une conséquence de la spéculation exercée par les propriétaires des terrains : ceux qui possèdent des terrains dans les localités centrales désirent attendre l'augmentation des prix avant de vendre aux constructeurs, tandis que ceux qui possèdent des propriétés foncières dans les environs de la ville cherchent d'attirer sur leurs terrains l'activité des constructeurs afin que les terrains mêmes puissent être mis en valeur. De très grands inconvénients en ont découlé. Des villes très importantes, possédant d'intéressantes traditions esthétiques, ont eu une extension irrationnelle qui a porté préjudice à leur beauté et à leurs caractères spéciaux. En même temps les administrations municipales ont été contraintes à dépenser des sommes considérables pour l'installation des services publics en des zones lointaines, pendant que les services publics déjà installés au centre restaient sans utilité pour les citoyens.

Je crois que les inconvénients signalés ne subsisteraient pas si l'autorité municipale pouvait exproprier les terrains à bâtir quand on a besoin de nouveaux bâtiments : par suite je propose que le numéro 4 des Conclusions soit complétée comme suit :

« Quand un plan a été préparé et approuvé, on devrait donner à l'autorité responsable le droit d'expropriation nécessaire pour assurer que soient atteints les buts du plan, y comprise l'expropriation des terrains à bâtir, lorsque cela est considéré indispensable par l'autorité municipale, afin d'assurer la normale extension de la ville. »

#### Summary.

The right of expropriation given to responsible authorities should be considerably increased. When a plan has been approved the municipal authorities should have the power to expropriate the necessary land for public services. In many towns land on the outskirts is built up while there remain unbuilt on plots in the centre. This is the result of speculation. Owners of central plots wait for prices to go up, and town extension does not proceed in a rational manner.



I think Conclusion 4 should be completed as follows :

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, including the expropriation of building land the municipal authorities consider indispensable for the normal extension of the town ".

#### Auszug.

Das den zuständigen Behörden eingeräumte Recht der Enteignung sollte wesentlich erweitert werden. Sobald ein Plan genehmigt worden ist, sollten den Gemeindebehörden das Recht zustehen, das erforderliche Land für öffentliche Zwecke zu enteignen. In vielen Städten wird an der Peripherie gebaut, während im Zentrum unverbaute Stellen freibleiben. Dies ist das Ergebnis der Bodenspekulation. Die Besitzer zentral gelegener Grundstücke warten, dass die Preise steigen, infolgedessen kann die Städterweiterung nicht in rationeller Weise vor sich gehen.

Ich bin der Meinung, dass die Schlussfolgerung n° 4 folgende Ergänzung erhalten sollte :

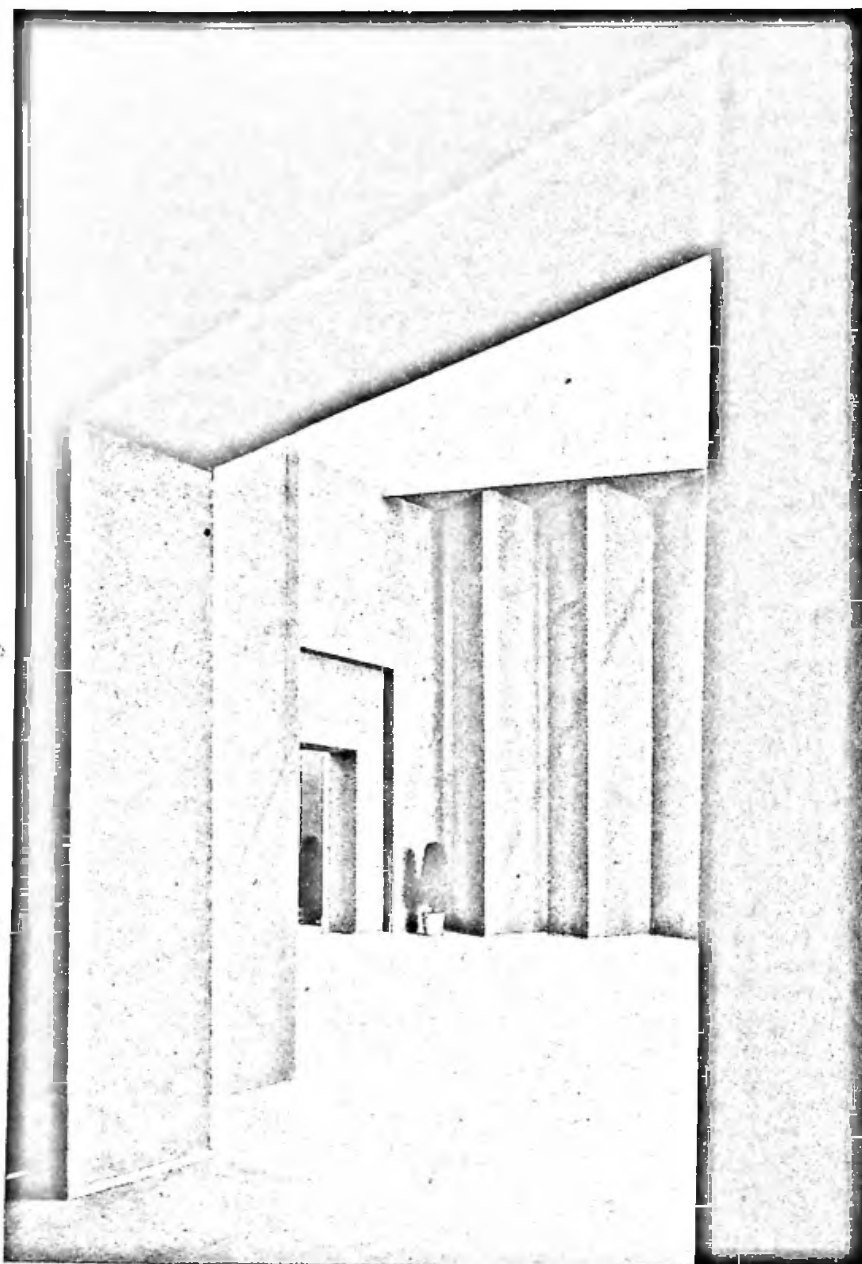
4. — « Wenn ein Plan vorbereitet und genehmigt ist, sollte der zuständigen Behörde das Recht der Enteignung in derartigem Umfange eingeräumt werden, dass hiedurch der Zweck des Planes voll erreicht werden kann: nicht ausgenommen werden sollte die Enteignung von Bauland, welches die Behörden für die normale Ausbreitung der Stadt für unentbehrlich halten.

#### M. R. Atkins (Calcutta Improvement Trust).

On returning to Europe I have been disappointed to find so little progress being made in the improvement of built-up areas. I am met on all sides by the remark : " We cannot touch it, the cost is prohibitive ". Want of money is not a real difficulty. Some say that money is not necessary and that compensation should not be paid. That seems a shirking of the facts. A large amount of money is necessary, but it will in time bring its own return provided we approach the problem in the widest sense.

If an improvement scheme is worth carrying out, it will benefit the city directly by providing new avenues for traffic and new open spaces and indirectly by increasing the rateable (taxable) values. But such schemes will not be undertaken at all if they are dependent for their inception merely on the goodwill and co-ordination of several independent authorities. There must be a local executive authority whose sole business it is to prepare and carry out the schemes, with full powers of expropriation, ample funds, enthusiasm for its work, and patience to live down opposition. Such bodies have been formed in Bombay, Calcutta and other cities in India, and they are making steady and encouraging progress.

These " Improvement Trusts ", derive their funds partly from the municipal revenues, partly from special taxation, and partly from rents of lands temporarily vested in their charge. The method of procedure in Calcutta is as follows :



Un coin du grand hall d'entrée de l'Exposition.

*Cliché prêté par le Maître d'Œuvre.*

1. The area is scheduled and plans published with copies and sent to each owner.

2. A period is then allotted for hearing objections, and a committee is set up for this purpose. If the objections seem insuperable the plan is modified, but in most cases the original proposal can be adhered to.

3. The plan is sent to the local government for approval, and if approved the date of declaration is announced.

4. Acquisition is proceeded with and all land is acquired at the market value it had at the date of declaration.

The acquisition may take place some years afterwards, but there is no exploitation of land values. Many points crop up in connection with the acquisition. Owners of large properties not entirely needed can claim exemption. Surplus land is disposed of by public auction, or else by private treaty. All owners are given a 15 per cent statutory allowance above the market value of their land in the case of expropriation.

Replanning is a noble ideal and can be put into practice more readily than many other ideals.

#### Sommaire.

Si un plan d'amélioration mérite d'être exécuté, il profitera directement à la ville en la dotant d'avenues de circulation et d'espaces libres nouveaux et indirectement en augmentant les valeurs imposables. De tels projets ne doivent pas dépendre de la bonne volonté et de la coopération d'autorités indépendantes. Il doit y avoir une autorité exécutive locale dont la seule occupation est de préparer et d'exécuter les projets, avec pleins pouvoirs pour exproprier, des fonds abondants, de l'enthousiasme pour son œuvre et de la patience pour user l'opposition. De tels organismes ont été formés à Bombay, Calcutta et dans d'autres villes de l'Inde et font des progrès continus et encourageants. Ils tirent leurs ressources en partie des revenus municipaux, en partie d'une imposition spéciale, en partie du loyer des terrains qui leur sont temporairement dévolus. La procédure est la suivante à Calcutta :

1. La zone est inventoriée et des plans publiés et envoyés à chaque propriétaire.

2. Un délai est alors fixé pour entendre les objections. Si les objections semblent insurmontables, le plan est modifié.

3. Le plan est envoyé au gouvernement local pour approbation et s'il est approuvé on annonce la date de la proclamation.

4. On procède à l'achat et tout le terrain est acquis à la valeur marchande qu'il avait à la date de la proclamation.

#### Auszug.

Die Durchführung eines verbesserten Planes bringt einem Staat direkten Nutzen dadurch, dass neue Verkehrswege und Freiflächen geschaffen werden, indirekt überdies noch durch eine Vermehrung der Steuerwerte. Solche Pläne aber dürfen nicht von dem gutem Willen und der Mitarbeit selbständiger Behörden abhängen. Es muss eine, mit allen Rechten zur Enteignung und reichlichen Mitteln ausgestattete vollzugsberechtigte Lokalbehörde bestehen,

welche sich mit vollem Eifer ausschliesslich der Aufgabe widmet, Pläne vorzubereiten und durchzuführen und entgegengesetzte Bestrebungen zu unterdrücken. Solche Körperschaften sind in Bombay, Calcutta und anderen indischen Städten geschaffen worden und machen ständig vielversprechende Fortschritte. Sie beziehen ihr Kapital teils aus Gemeindeeinkünften, teils aus besonderen Steuern und aus der Verpachtung von Grundstücken, welche ihnen vorübergehend zur Verwaltung übergeben werden. In Calcutta wird folgendermassen vorgegangen :

1. Es werden Pläne, in welche das Gebiet eingezeichnet ist, herausgegeben und an die einzelnen Grundbesitzer versendet.
2. Es wird dann eine Frist zur Erhebung von Einwänden eingeräumt. Sollten diese Einwände unüberwindlich sein, so muss der Plan abgeändert werden.
3. Der Plan wird der Lokalbehörde zur Genehmigung unterbreitet und falls eine solche erfolgt, wird das Datum der Annahme bekannt gegeben.
4. Man geht mit der Erwerbung von Land vor, welches zum Marktwert des Datums der Annahme angekauft wird.

#### **J. M. de Casseres (Castricum, Hollande).**

Je désire dire quelques mots sur un aspect du sujet qui me semble avoir échappé à l'attention générale et n'est pas examiné dans l'analyse de M. Pepler : c'est l'influence de la psychologie sur l'aménagement des villes modernes. Depuis quelques années les influences psychologiques ont représenté un problème plus compliqué encore que les difficultés légales.

Il y a quelques influences psychologiques qui sont nuisibles à l'évolution de l'aménagement des villes. Elles émanent de « cliques » ; nous trouvons des amateurs qui souhaitent par dessus tout empêcher l'aménagement des villes de réussir ; nous devons les combattre.

Je ne désire pas vous fatiguer par des détails, mais je voudrais seulement mentionner qu'en Hollande ces influences pernicieuses existent et cela m'intéresserait de savoir s'il y a ici des urbanistes d'autres pays qui ont fait la même expérience.

#### **Summary.**

I want to say a few words on the influence of psychology on modern town planning. For some years this has presented a still more complicated problem than legal difficulties.

Psychological influences are injurious to town planning. They emanate from cliques who want to prevent town planning from being successfully carried on. In Holland this harmful influence exists and I should like to know whether other town planners have had the same experience.

#### **Auszug.**

Ich möchte kurz die Bedeutung des psychologischen Moments im modernen Städtebau erwähnen, welches seit mehreren Jahren ein noch komplizierteres Problem darstellt, als die gesetzlichen Schwierigkeiten.

Psychologische Einflüsse schädigen den Städtebau. Sie gehen meist von

Cliquen aus, welche die erfolgreiche Durchführung der Städteplanung zu verhindern suchen. Es ist mir bekannt, dass dieser schädliche Einfluss in Holland besteht und es würde mich interessieren, ob auch andere Städtebauer dieselbe Erfahrung gemacht haben.

### H. de la Casinière (Maroc).

Je regrette que jusqu'ici personne de plus qualifié que moi n'ait discuté la question de l'urbanisme français.

Pourquoi nous, urbanistes de France, n'exposons-nous pas nos vues? Nous sommes légion. Je ne voudrais pas que vous pensiez qu'elles n'existent pas. On poursuit cette tâche en France.

Pendant dix ans j'ai travaillé au Maroc sous les ordres du Maréchal Lyautey. Notre association, le « Redressement Français » fait tout ce qui est en son pouvoir pour introduire des améliorations et résoudre les problèmes français d'aménagement. En France l'urbanisme rencontre beaucoup de graves difficultés, dont quelques-unes sont peut-être insurmontables. Nous avons besoin d'une opinion publique et d'une administration adéquate: un de ces facteurs seul ne permet pas d'atteindre le but, tous deux doivent être réunis. La législation sur l'aménagement des villes existe à peine en France, et ce qu'il y en a est mauvais; l'opinion publique n'est pas préparée à soutenir nos efforts, et nous ne pouvons que plaindre les urbanistes qui se heurtent de tous côtés au manque d'intérêt et à l'indifférence. Et cependant des urbanistes ont réussi et ont montré ce qu'ils peuvent faire dans toutes les parties de la France.

Nous avons eu les deux facteurs ci-dessus réunis au Maroc, où M. Prost, président de notre association, a, pendant les dix dernières années, pratiqué l'urbanisme sur une échelle qui ne s'était encore rencontrée en aucun pays. Il avait à commencer avec « table rase ». Vous pouvez penser que ce fait rendait sa tâche plus facile, mais il signifiait qu'il avait à faire face à des problèmes très différents de ceux qui se posent dans les pays d'Europe plus vieux. En tout cas ce pays inculte et stérile n'est pas pourvu de villes tentaculaires.

En France nous avons eu à faire face à une situation compliquée due à un système anormal de répartition de la propriété foncière.

Au Maroc, nous avons appliqué la collaboration proposée ici et le résultat a été que de la confusion l'urbanisme s'est dégagé avec de tels résultats qu'il est possible de vivre au Maroc dans de meilleures conditions que maintenant en France.

Tant que la France n'aura pas de code d'urbanisme (et n'a pas le code marocain) il ne sera pas possible d'obtenir de bons résultats, l'urbanisme et l'habitation doivent être réunis et j'aimerais à féliciter la Fédération d'avoir lié ces deux sujets. On ne devrait pas en venir à l'habitation tant que l'urbanisme n'a pas été chargé du travail préliminaire.

### Summary.

In France town planning meets many difficulties. Public spirit and an adequate administration are needed. Town planning hardly exists and public opinion is not prepared to back our efforts.

In Morocco we have the two necessary factors and our town planning has been so successful that it is possible to live in Morocco under better conditions than at present in France.

Town planning and housing must be united: I wish to congratulate the Federation on having linked up these two subjects.

#### Auszug.

In Frankreich stellen sich der Städteplanung viele Schwierigkeiten entgegen. Es mangelt an Gemeinsinn und an der richtigen Verwaltung. Von Städteplanung ist kaum noch die Rede und die Öffentlichkeit ist nicht gewillt, unsere Bestrebungen zu unterstützen.

In Marokko verfügen wir über die obgenannten zwei Voraussetzungen und wir haben daher die Städteplanung so erfolgreich durchgeführt, dass gegenwärtig die Wohnverhältnisse in Marokko günstiger sind als in Frankreich.

Städtebau und Wohnungswesen müssen Hand in Hand gehen. Ich beglückwünsche die Federation dazu, dass sie diese beiden Fragen miteinander verkettet hat.

#### Colonel Carte de la Fontaine (London).

May I say a word in supplement to what M. de la Casiniere has said, because for several years I was a delegate of a French Association called the « Renaissance des Cités. » This society did a great deal of propaganda in favour of town planning in the days when the movement was very little understood in France. At one time a sum of money had been collected from foreign countries and it was proposed to take a village in the devastated areas in France and let it serve as a model for reconstruction of villages in other parts. The village of Pignon was taken and the proposals were agreed to. The mayor agreed to the plan and all went well until the work was to be started. Then the builder found himself up against the sentiment of the peasant; the peasant would not hear of having one stone of his house altered. The plans were there, the money was forthcoming, energy was available, but public opinion was lacking, and there were no laws to see the matter through, and the consequence was that the opportunity of doing this good work was lost.

#### Sommaire.

Je désire compléter ce qu'a dit M. de la Casinière. Je fus un moment délégué d'une association française, la « Renaissance des Cités ». On avait recueilli des fonds donnés par des pays étrangers et l'on se proposait de reconstruire dans les régions dévastées un village qui servirait de modèle. Le village de Pinon fut choisi et les propositions acceptées. Tout alla bien jusqu'au moment de commencer le travail, mais alors le constructeur se trouva opposé au sentiment du paysan qui ne voulait pas entendre parler de changer une pierre de sa maison. Les plans étaient là, l'argent venait, on avait de l'énergie disponible, mais l'opinion publique manquait, il n'y avait pas de lois pour trancher la question, et l'occasion fut perdue.

**Auszug.**

Ich möchte die Ausführungen des Herrn de la Casinière noch ergänzen: Meinerzeits war ich Delegierter einer französischen Vereinigung, der « Renaissance des Cités », welche im Auslande Geldmittel aufgebracht hatte, um im verwüsteten Gebiet ein Dorf frisch aufzubauen, das als Vorbild dienen sollte. Man wählte das Dorf Pignon und einigte sich über die Entwürfe. Alles ging in Ordnung bis zu dem Zeitpunkte, wo die Arbeit beginnen sollte und der Baumeister auf den Widerstand der Bauern stiess, die nicht einen Ziegel ihres Hauses an anderer Stelle wie früher haben wollten. Die Pläne waren voranden, das Geld bereitgestellt und alle nötigen Kräfte zur Verfügung, aber durch den Mangel an Gemeinsinn und die Unmöglichkeit, das Projekt auf gesetzlichem Wege durchzusetzen, musste der Plan fallen gelassen werden.

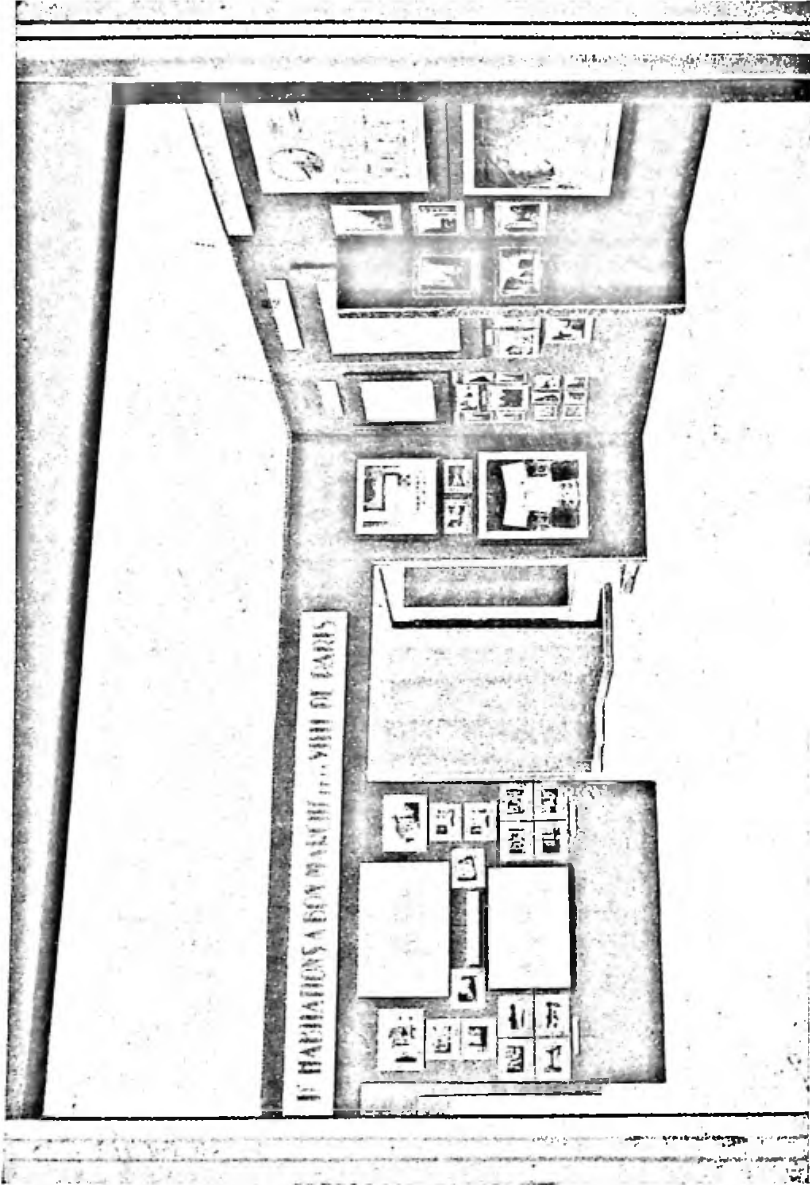
**Beigeordneter Josef Herlet (Köln).**

Die Hauptschwierigkeiten bei der Landes- und Städtebauplanung bleibt die Entschädigungsfrage der Grundeigentümer, an ihr ist auch bis jetzt das preussische Städtebaugesetz gescheitert; sie rollt eine Reihe anderer Fragen auf, wie die Kosten- und Finanzierungsfrage des städtebaulichen Grunderwerbs, die Wirtschaftlichkeit und den Zeitpunkt der Planausführung, die Rentabilitätsfrage die Spekulations-, die Boden- und damit auch die Mietpreisbildungsfragen.

Mittel zur Überbrückung oder Milderung dieser vielseitigen Schwierigkeiten sind zunächst: « Eine gute Bodenpolitik ». Neben den Kollektivmassnahmen städtebauliche und steuerrechtlicher Art gibt es zunächst Einzelmassnahmen rein privatrechtlicher Art, also solche ohne Gesetzeszwang, die jeder Städtebauer seiner Bodenpolitik zu Grunde legen kann.

Daneben treten Massnahmen auf gesetzlicher Grundlage (bodenpolitische Gesetze). Mit grösstem Erfolg sind z. B. in Preussen benutzt worden: das Fluchtliniengesetz von 1873, das Wohnungsgesetz von 1918, die Reichs-Siedlungs- und Heimstättengesetze, das Enteignungsgesetz von 1874, das Reichsrayongesetz von 1920, die gesamte Umlegungs-, Zusammenlegungs- und Gemeinheitsteilungsgesetzgebung, sowie sonstige sachenrechtliche und öffentlich rechtliche Gesetzesvorschriften mit kommunal-bodenpolitischer Bedeutung und Wirkung.

Das Mass des bei den bestehenden « Mitteln und Wegen » bereits Erreichbaren würde noch erheblich vervollkommen werden können durch eine zweckmässiger Abgrenzung der heutigen Selbstverwaltungsbezirke, entsprechend den grössern Wirtschaftsbezirken, ferner durch Kodifizierung der vorhandenen bodenpolitischen, und städtebaulichen Gesetze (wie im preussischen Städtebaugesetzentwurf vorgesehen) sowie durch Regelung der mit dem Flächenaufteilungsplan verbundenen Fragen der Eigentumsbeschränkung und Grundstücksentschädigung. Erforderlich ist vor allem eine den heutigen Verkehrs- und Raumbegriffen entsprechende wirtschaftlichere Arbeitsdisponierung, was zunächst am besten durch « Landesplanungsverbände » geschieht; sie beschaffen den Generalplan für die verschiedenen Planungen der Stadt- und Landkreise. Die bisherige Arbeitsdisponierung wird dadurch zukünftig etwa wie folgt umgestellt:



Le salon de l'Éclair public d'H. B. M. de la Ville de Paris.

*Cliché prêté par le Maître d'Œuvre.*



1. Landesplanung, 2. Generalpläne oder Generalverkehrspläne der Stadt- und Landbezirke, 3. Bebauungspläne als Teilpläne zu 2)- sogenannte elastisch bleibende Wunsch- und Geheimpläne. 4. Flächenaufteilungspläne, die nicht auf zu weite Sicht festgelegt werden dürfen. Wie Schwierigkeiten, die bei der Realisierung von Flächenaufteilungs- und anderen Plänen entstehen, überwunden werden können, zeigt Köln bei der praktischen Durchführung seiner städtebaulichen Umgestaltung des früheren äusseren und inneren Festungsrays (4000 ha bzw. 360 ha) auf Grund des Rayonenteilungsgesetzes und des Baulandumlegungsgesetzes.

#### Summary.

The chief difficulty is the question of compensation of landowners, and this question raises many other important points.

How can these difficulties be overcome? The answer is: « A good land policy ». In addition to the normal legal powers of town planning, taxation etc., such a policy should include all methods that may be applied without recourse to compulsory legal powers.

The situation would be improved by an appropriate delimitation of self-governing areas, by codifying the present town and regional planning laws and by a settlement of ownership and compensation questions connected with zoning plans. It is very important to have better organisation and this can be attained by Regional Planning Committees.

#### Sommaire.

La principale difficulté est la question d'indemnité au propriétaire, et cette question soulève nombre d'autres points importants. Comment surmonter ces difficultés? La réponse est: « Une bonne politique foncière ». Outre les pouvoirs légaux normaux en matière d'aménagement de villes, d'imposition etc... une telle politique engloberait toutes les méthodes qui peuvent être employées sans avoir recours à des pouvoirs légaux obligatoires.

La situation serait améliorée par une délimitation convenable de zones autonomes, en codifiant les lois actuelles sur l'aménagement urbain et régional, et par la résolution des problèmes de propriété et d'indemnité liés aux plans de « zoning ». Il est très important d'avoir une meilleure organisation et l'on peut y parvenir grâce à des comités d'aménagement régional.

#### Thomas Adams (New York).

I have not observed that any of the members of my profession confess that any of the difficulties rest with themselves; they all rest with politicians who withhold the money, or the public who are unprepared to accept the scheme. We have to consider very carefully whether all our schemes are worth carrying out. There is as much town tinkering done as town planning, and I am speaking frankly because we are in the experimental stage, and have not evolved a true science of town planning and cannot develop the true art until we can build up such a science. This cannot be built up in twenty or thirty years, and it is only within the last twenty or thirty years that the conditions arose that confront the present generation.

In regional planning one must never forget the necessity for elasticity. The more elastic the regional plan is from the point of view of application, the more definite the town plan can be. It is only when a regional plan is being prepared that planners have freedom to design without the crippling effect of existing conditions, or political expediency, or of the money available.

Definite proposals can be incorporated into town plans, and they can be put into statutory effect. The regional plan may contain much that is not in the town plan. It should not touch details at all. It should be a complete conception of the best thing to be done for the next forty or fifty years for the region.

I have assisted in preparing two regional plans for parts of Middlesex adjacent to the County of London. These plans will not be carried out by a regional body, but nearly everything in them has been incorporated in statutory planning schemes by each local authority, and will gradually be carried out by them. The regional plan was unhampered. In the planning of the New York region, with which I am associated, we have an area of 5,500 square miles and yet I say that the true basis for the selection of a regional area may sometimes be the county or the inter-county area, but not a political select area although it has some relation to the political unity. It should be an economic and social and physical unity, but not a political unity. It should adapt itself to the county areas as far as possible.

In New York we have in eight years spent 800,000 dollars to get and publish information for a plan and we are now beginning to know what we do not know about planning in New York.

#### Sommaire.

Les membres de ma profession n'ont pas confessé que quelques-unes des difficultés tiennent à eux-mêmes. Tous nos plans valent-ils la peine d'être exécutés? L'aménagement des villes en est toujours au stade expérimental.

Autant le plan régional est élastique, autant le plan de ville doit être précis. Des propositions définies peuvent être incorporées aux plans de villes et on peut leur donner force de loi. Le plan régional peut contenir beaucoup de choses qui ne sont pas dans le plan de ville. Il ne devrait pas s'occuper des détails; il devrait être une conception complète de la meilleure chose à faire pour la région durant les quarante ou cinquante ans suivants.

La vraie base pour la sélection d'une zone régionale peut être quelquefois le comté ou la région inter-comtés. Ce devrait être une unité économique, sociale et physique, mais non politique. Elle doit s'adapter autant que possible à la circonscription du comté.

A New-York nous commençons à apprendre qu'il est au sujet de l'aménagement des villes beaucoup de choses que nous ne savons pas.

#### Auszug.

Meine Berufskollegen haben nicht zugegeben, dass manche Schwierigkeiten auf sie selbst zurückzuführen sind. Sind alle unsere Pläne auch der Durchführung wert? Der Städtebau befindet sich noch im Versuchsstadium.

Je mehr Bewegungsfreiheit der Landesplan gestattet, desto bestimmter

kann der Stadtplan sein. In die Stadtbaupläne können ganz bestimmte Vorschläge einverleibt und satzungsgemäss festgelegt werden.

Der Landesplan hingegen kann mancherlei enthalten, was im Stadtbauplan nicht vorgesehen ist und sollte sich nicht mit Details befassen. Er soll ein vollständiges Bild der Arbeit darstellen, welche innerhalb der nächsten vierzig oder fünfzig Jahre für das betreffende Gebiet geleistet werden soll.

Bei der Auswahl eines Landbezirkes kommt manchmal als die richtige Basis eine Provinz, mit unter auch mehrere in Betracht. Er sollte eine wirtschaftliche, soziale und geographische, nicht aber eine politische Einheit sein. So weit möglich sollte er sich allerdings an die Provinzeinteilung anschliessen.

In New York beginnen wir einzusehen, dass wir auf dem Gebiete des Städtebaues noch viel zu lernen haben.

### Baurat Kurt Hager (Dresden).

In Preussen ist das Städtebaugesetz « ständig auf dem Tapet » und in Sachsen wird ein Gesetzentwurf für einen Flächenaufteilungsplan vorbereitet. Beide Vorlagen sind den betreffenden Parlamenten vorgelegt und von diesen während vieler Monate beraten worden, ohne jedoch bisher zum Gesetz erhoben worden zu sein.

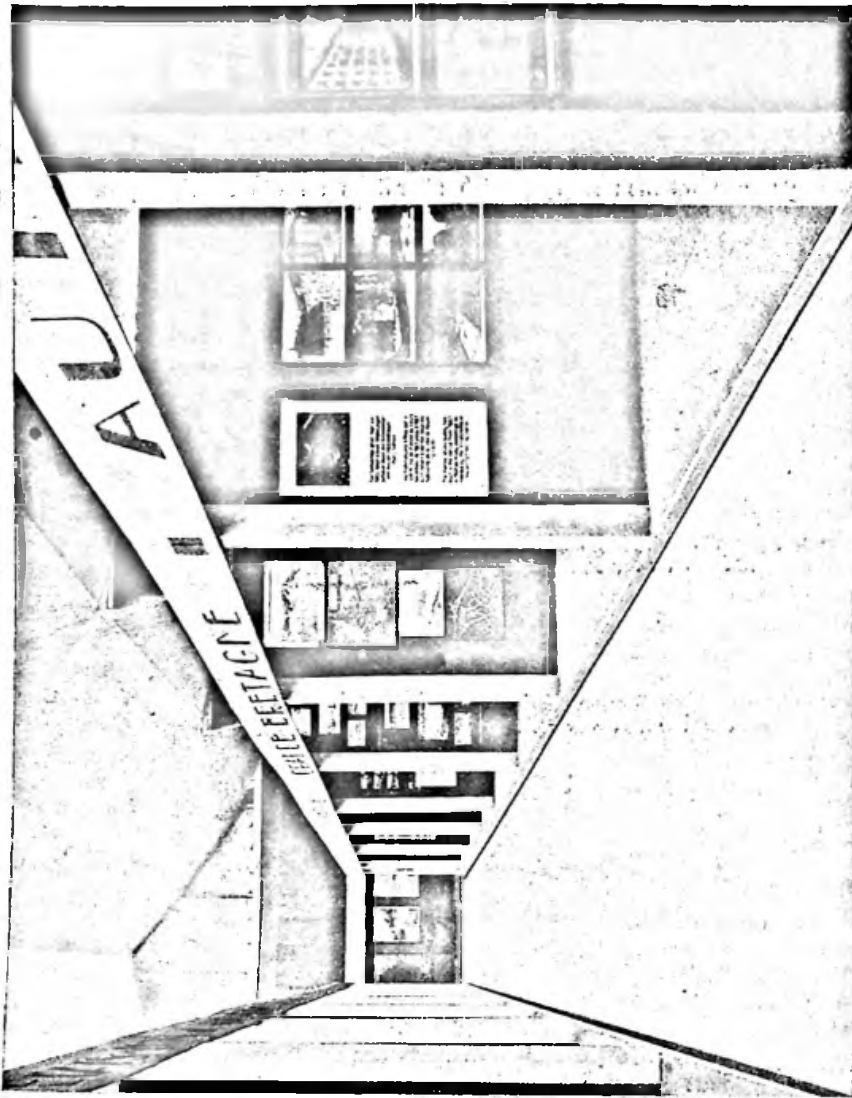
Unter Flächenaufteilungsplan (zoning plans) versteht man einen Plan, welcher die Verwendung der einzelnen Gebiete genau bestimmt, d. h. angibt, welche Teile für Verkehrswege, für Wohnzwecke, für Freiflächen, Fabriken, Bergbauunternehmungen, Landwirtschaft u. s. w. in Aussicht genommen sind. Die Schwierigkeiten, die sich aus diesem Problem in Deutschland ergeben, beruhen hauptsächlich darauf, dass die Gesetzesvorlage ein zu weites Feld umfasst. Zweifellos wäre das Gesetz schon lange in Kraft getreten, wenn der Wirkungsbereich enger begrenzt gewesen wäre.

Ich habe die Frage der Baustellen für Fabriken mit einem der grössten deutschen Industriekonzerne besprochen und die Meinung der führenden Industriellen geht dahin, dass die Abgrenzung einzelner Gebiete, besonders im Falle der Textilindustrie, praktisch unmöglich ist. In Bergwerksbezirken ist es leichter, das Gebiet genau abzugrenzen.

Die ganze Angelegenheit starrt von Problemen und ich stimme darin mit Herrn Adams überein, dass die Landesplanung so elastisch wie nur möglich sein müsse. Es freut mich feststellen zu können, dass die Frage des Bodenbesitzes, über welche in Wien vor zwei Jahren so erregt verhandelt wurde, hier ruhiger betrachtet wird. Ich bin Herrn Pepler für seine ausgezeichneten Schlussfolgerungen sehr dankbar und möchte anregen, die vorgeschlagenen Abänderungen und Zusätze nicht weiter zu diskutieren, sondern Herr Peplers Schlussfolgerungen in ihrer jetzigen Form anzunehmen, da sie sowohl den Regierungen als auch den Verwaltungsbehörden im allgemeinen genügende Unterlagen bieten.

### Summary.

In Prussia town planning legislation is « on the stocks » and in Saxony legislation is being drafted for the determination of distribution of areas by



Une galerie de la Section Internationale de l'habitation et de l'aménagement des villes.

*Cliche prise par le Maître d'œuvre.*

« Flächenaufteilungspläne » (Use Zoning Plans). The difficulties entailed by this problem in Germany lie chiefly in the fact that the scope of the bill is too extensive; it would have been passed before now if the problem had been limited.

With regard to sites for factories, the delimitation of some areas is practically impossible especially in the case of the textile industry. In mining it is easier to determine the spheres.

I agree with Mr. Adams that regional planning should be as elastic as possible. Mr. Pepler's conclusions should be adopted as they stand as offering a sufficient basis to governments and administrative bodies in general.

#### Sommaire.

En Prusse, la législation sur l'aménagement des villes est en projet, et en Saxe une législation est proposée pour la détermination de la répartition de zones par « Flächenaufteilungspläne » (plans de zones déterminées suivant l'emploi).

Les difficultés entraînées par ce problème en Allemagne résident surtout dans le fait que la portée de la loi est trop vaste; elle aurait été adoptée auparavant si le problème avait été limité.

En ce qui concerne les sites pour industries, la délimitation de zones est pratiquement impossible spécialement dans le cas de l'industrie textile. Pour les mines il est plus facile de déterminer les sphères.

Je suis d'accord avec M. Adams pour penser que l'aménagement régional devrait être aussi élastique que possible. Les conclusions de M. Pepler devraient être adoptées car elles offrent une base suffisante pour les gouvernements et les organismes administratifs en général.

#### Dr. A. Ciffrin (Haifa).

I represent the smallest city represented at the Congress. I am the City Engineer of Haifa, which is, in contrast to New York, a small town aiming at great development. A harbour is to be constructed at Haifa, and people even speak of it as the future Antwerp of the Near East.

I want particularly to refer to Conclusion no. 6, as it really covers all the difficulties with which we are faced.

Our government usually supports us when we have to carry out small local schemes, but with regard to the harbour of Haifa we are met with a great difficulty. We have elaborated a scheme for Haifa which we have tried to keep as elastic as possible because we do not know how the town may develop. We got out a scheme including the various zoning areas for industries, storage, residential quarters, and so on; the scheme was approved by the government, and then suddenly the government began to elaborate the harbour schemes without even consulting the town planners. Town planning in Palestine is in the hands of the local town planning commissions, which submit their schemes to the central authority for approval. The government passed an expropriation order under the Turkish law and not under the Town-Planning By-Laws to have the railway extension in an area we had intended for a residential quarter. In the end our views prevailed

against government opinion, and the railway was not run through the residential quarter. The government is now preparing its harbour scheme, and we town planners do not know exactly how it will be arranged. Of course it may be expedient to keep the matter secret to prevent unnecessary speculation.

Conclusion no. 6 is perhaps a little weak. Might it not be strengthened by words to the effect that :

“ Even Government schemes should be in intimate connection with any other schemes and really approved by those authorities which have to approve town planning schemes. ”

#### Sommaire.

Haïffa est une petite ville visant à un grand développement. Nous avons établi un plan pour le port proposé. Il fut maintenu aussi élastique que possible parce que nous ne savions pas comment la ville se développerait. Le projet fut approuvé par le gouvernement, mais il commença soudain à élaborer les projets de port sans même consulter d'urbanistes. Il adopta un règlement d'expropriation sous le régime de la loi turque et non pas sous celui du règlement d'aménagement des villes, pour étendre les voies ferrées dans une zone que nous destinions à un quartier résidentiel. A la fin, nos vues prévalurent, mais le gouvernement prépare maintenant son projet de port et nous autres urbanistes ne savons pas exactement comment il sera organisé.

La conclusion 6 devrait être renforcée par les mots suivants :

« Même les projets du gouvernement devraient être en lien étroit avec tous les autres projets et être réellement approuvés par les autorités qui approuvent les projets d'aménagement. »

#### Auszug.

Haifa ist eine kleine Stadt, die einer grossen Entwicklung zustrebt. Wir haben für den zukünftigen Hafen einen sorgfältigen Plan ausgearbeitet, den wir jedoch so elastisch wie möglich gestalteten, da wir nicht voraussagen können, wie sich die Stadt entwickeln wird. Der Plan wurde von der Regierung genehmigt, doch begann diese unvermittelt mit der Durchführung der Hafenarbeiten, ohne die Städtebauer überhaupt zu Rate zu ziehen. Es wurden auf Grund des türkischen Gesetzes und nicht des örtlichen Städtebaugesetzes Enteignungsverfügungen erlassen und der Ausbau des Eisenbahnnetzes in einem Gebiete vorgenommen, welches wir für Wohnviertel bestimmt hatten. Schliesslich gelang es uns, unsere Meinung durchzusetzen, die Regierung bereitet jedoch nun ihren eigenen Hafenplan vor und wir Städtebauer wissen nicht genau, wie derselbe beschaffen ist.

Der Schlussfolgerung no. 6 könnte durch folgenden Zusatz Nachdruck verliehen werden :

« Selbst Regierungspläne sollten nur in engem Zusammenhange mit anderen Projekten und nicht ohne Zustimmung jener Behörden, welche die Städtebaupläne genehmigen, zur Ausführung gelangen. »

### Regierungsbaumeister a. D. Gustav Langen.

Die Schwierigkeiten welche sich bei der Ausführung von Städtebau- und Landesplanung ergeben können auf zweierlei Weise überwunden werden : durch Gesetz und Verwaltung oder durch freiwilliges Zusammenarbeiten, besonders mit der Wirtschaft. Die zweite Methode gewinnt in Deutschland zunehmend an Bedeutung. Wenn es auch immer nötig sein wird, ein Gesetz im Hintergrund zu haben.

Die Landesplanungbezirke in Deutschland sind in drei Gruppen zusammenzufassen.

1. Gebiete, in denen eine durch lange Jahrzehnte entstandene Unordnung geordnet wird.

2. Gebiete in denen auch hauptsächlich neue zu erschliessen den Flächen eine gewisse Einheitlichkeit der Planung und eine gewisse äussere Ordnung nach grösserem Gesichtspunkt angestrebt wird.

3. Gebiete in denen diese Ordnung hauptsächlich unter dem Gesichtspunkt der Förderung der Wirtschaft bearbeitet wird.

Zur erstgenannten Gruppe gehört vor Allem das Ruhrbezirk mit seinen gesetzlichen Befugnissen oft diktatorischer Natur, mit denen dort versucht wird eine Generallösung für die Planung und Ordnung des ganzen Gebietes zu finden. Aehnlich liegen die Verhältnisse in Oberschlesien.

Als weiteres grosses Planungsgebiet gehört Sachsen zu dieser Gruppe, wo die Industrie über das ganze Land verteilt ist, und wo in Folge dessen die natürliche Grundlage welche die Bevölkerung in der Landwirtschaft findet, gefährdet ist.

Die zweite Gruppe enthält weite Flächen die für ein einheitliches Vorgehen der Planung in Frage kommen oder das im Augenblick schon einschneidende Gesetzesmassnahmen dringlich sind. Diese Gruppe enthält zunächst eine Anzahl von Gebieten wo die Regierungen selbst die Einheitlichkeit der Planung in die Hand genommen haben.

In derselben Gruppe haben wir dann weiter die ausgedehnten Gebiete der grossen Städte z. B. Hamburg, Köln, Berlin und den Rhein-Mainischen Städtekranz um Frankfurt a/Main. Hier ist die Planungsaufgabe schon von bestimmteren Natur, und wir haben hier in grossen einheitlichen Räumen zu denken um in den konzentrierten Kraftfeldern dieser Grossstädte neue geordnete Entwicklungen der Zukunft zu verwirklichen. Die ersten Pläne dieser Richtung sind die von Köln, die als geniale Konzeptionen durch hervorragende Städtebauer geschaffen und durch einen starken Oberbürgermeister zum Teil schon verwirklicht sind.

Die dritte Kategorie ist die derjenigen Landesplanungsgebiete wo das Wirtschaftsproblem vor allem in Form freiwilliger Zusammenarbeit gefördert wird. Es sind dies das grosse Mitteldeutschegebiet wo industrielle und landwirtschaftliche Produktionen nach grosszügigen Plänen gefördert wird, und einige kleineren Gebiete in denen solche Wirtschaftspläne besonders genau durchgearbeitet wurden. Neuerdings wird auch für Ostpreussen ein solches Werk vorbereitet. Ich muss da der Ansicht entgegenreten die ein Redner geäussert hat, der glaubt wirtschaftliche Entwicklung dürfe an Pläne nicht

gebunden sein. Der Plantechniker muss keine Projekte machen ohne auf das Genaueste von den Bedürfnissen der Praxis unterrichtet zu sein, und ohne die verschiedenen Ideen geordnet zu haben.

Als allgemeine Vorbereitung der Landesplanung die manche Schwierigkeit aus dem Wege räumt, wird endlich noch in Deutschland gepflegt die Einheitlichkeit der Pläne und Planunterlagen in Bezug auf Darstellung, Massstab, Gradeinteilung, u. s. w. Diese Art von Vorbereitung des Planungswesens ist ausgezeichnet durchgeführt beim « Landesplanungsverband » Düsseldorf.

#### Summary.

Difficulties can be overcome in two ways, either by legislation or by voluntary co-operation. The latter method is gaining ground in Germany but a background of law will always be necessary.

Regional planning areas in Germany may be divided into three categories: 1. Districts in which century-old chaos must be replaced by order; 2. Districts in which recently developed areas necessitate unity of planning; 3. Districts where planning is carried out chiefly from the point of view of production.

In Germany we find as a general preliminary to regional planning that planners try to unify plans with regard to scale, notation, etc. The « Landesplanungsverband » of Düsseldorf is doing excellent work of this kind.

#### Sommaire.

Les difficultés peuvent être surmontées de deux façons, soit par la législation, soit par une coopération volontaire. La seconde méthode gagne du terrain en Allemagne, mais une base législative sera toujours nécessaire.

Les zones d'aménagement régional en Allemagne peuvent se diviser en trois catégories :

- 1° Districts dans lesquels un chaos séculaire doit être remplacé par l'ordre.
- 2° Districts dans lesquels des zones récemment urbanisées nécessitent une unité de plan.
- 3° Districts dont l'aménagement est effectué surtout du point de vue de la production.

En Allemagne nous trouvons, comme prélude général à l'aménagement régional, que les urbanistes s'efforcent d'unifier les plans en ce qui concerne l'échelle, les conventions, etc... Le « Landesplanungsverband » de Düsseldorf accomplit un excellent travail en ce genre.

#### A. Bettman (Cincinnati).

As the word « authority » in Conclusion no. 4 is in the singular and because of certain things that have been said here I feel it might be useful to voice certain fundamental considerations of law and political science in their relations to city and regional planning. City and regional planning, as we conceive it in the United States, is a comprehensive design or programme for the development of the area included in the plan, so that as the land is used the various developments may be integrated and become harmonious and



co-ordinated. A plan therefore includes many different kinds of things considered functionally and there has to be considerable specialisation of function in administration, i. e. in health, police, highways, communications, recreation, and so on, particularly where there are large communities. Furthermore, the governmental structure in any community, at any time, represents not necessarily a perfectly logical *a priori* mathematical scheme, but an historical development which has placed certain functions in certain hands; the state, the province, the town, etc. Furthermore, there are necessarily in every country certain fundamental political principles that cannot be departed from without producing reaction and catastrophe. In the United States, for instance, it is fundamental that any form of taxation shall repose solely and exclusively in the elective body, and the expropriation of any man's land shall repose exclusively in an elective body.

A plan is intended to be a product of the community's capacity to think for a long time ahead instead of doing everything in an emergency or in an haphazard way, and in the period of carrying out the plan there will necessarily be changes in the governmental structure, which in all countries is evolutionary.

The execution of the plan must necessarily be reposed in the various authorities in the community, in accordance with their specialisation of function, and if it be the intention, either by the use of the singular form in Conclusion no. 4, or by remarks made by other speakers to concentrate the carrying out of plans in a way in which the other functions of government are not concentrated, there is a danger of hostile reaction.

It seems to me that if a plan be a good plan it is financially feasible, because if not financially feasible there must be something defective in the plan, since the plan must take into account the financial resources of the community. Therefore the difficulty of executing a good plan must come from the attempt to carry it out too quickly for the community to bear the financial burden. In Cincinnati and other American cities, we have a system of scheduling plans chronologically, through the full period of the programme, up to ten, fifteen or more years, the community always having the right to vary the programme, but from year to year carrying out those portions of the plan specified. This is based on the financial resources of the community, how much can be raised by taxes, special assessments of benefits on special property, community bonds, or other means.

#### Sommaire.

L'organisation gouvernementale dans une commune ne représente pas nécessairement un plan logique mais un développement historique et il y a nécessairement en chaque pays certains principes politiques fondamentaux dont on ne peut s'écarter sans causer de réaction. Aux États-Unis il est fondamental que toute forme d'imposition et que l'expropriation du terrain de tout homme repose seulement sur un organisme électif.

L'exécution d'un plan repose sur les diverses autorités de la commune selon leurs fonctions et si l'on vise, soit en employant le mot « autorité » au singulier dans la Conclusion 4, ou dans des remarques faites par d'autres

orateurs, à concentrer l'exécution des plans plus que ne sont concentrées les autres fonctions du gouvernement, on peut craindre une réaction hostile.

Si un plan est un bon plan, il est financièrement exécutable et la difficulté à exécuter un tel plan doit venir de la tentative de l'exécuter trop rapidement pour que la communauté supporte cette charge financière. A Cincinnati et dans d'autres villes nous avons un système de répartition chronologique des plans durant toute la période du programme. Les ressources financières de la commune en sont la base.

#### Auszug.

Die Regierungsform einer Gemeinde beruht nicht ausschliesslich auf einer rein vernunftgemässen Entwicklung, sondern geht auf historische Grundlagen zurück. In jedem Lande gibt es daher gewisse eingewurzelte politische Grundsätze, die nicht ausseracht gelassen werden dürfen, ohne Erschütterungen hervorzurufen. In den Vereinigten Staaten gilt es als unumstösslicher Grundsatz, dass jede Besteuerung und Enteignung des Bodens ausschliesslich wählbaren Körperschaften zusteht.

Die Durchführung eines Planes obliegt verschiedenen Behörden je nach ihrer Funktion. Wenn in der Schlussfolgerung 4 oder in den Referaten anderer Redner mit Absicht von « einer Behörde » gesprochen wird, um die Durchführung der Pläne in einer Weise zu konzentrieren, ohne dass die Funktionen dieser Behörden in gleicher Art konzentriert sind, dann liegt die Gefahr von Widerständen vor. Wenn ein Plan gut ist, ist er auch finanziell durchführbar und die Schwierigkeiten eines solchen Planes können nur in einer übereilten Durchführung liegen, wenn sie über die finanzielle Tragfähigkeit der Gemeinden hinausgeht. In Cincinnati und anderen Städten besteht ein chronologisches Planverzeichnis für die ganze Zeit, die das Programm umfasst und auf der finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinden aufgebaut ist.

#### M. Tigranoff (Moscou).

Dès la fin de la guerre, l'U. R. S. S. mit à l'ordre du jour la question de l'aménagement rationnel des villes. Dans ce but il fut élaboré et édicté des règles concernant la délimitation des territoires urbains, les questions de propriété foncière, la cession des terrains appartenant aux villes, l'établissement des plans des lieux habités, etc. En même temps, la plupart des soviets municipaux, en particulier dans les centres industriels, se préoccupèrent d'élaborer des projets rationnels pour l'aménagement des villes. Pour quarante-neuf des villes les plus importantes de l'U. R. S. S., il fut fixé des délais auxquels devait être terminée l'élaboration de ces plans d'urbanisme. A côté du régime général de l'aménagement des lieux urbains, il fut établi également des règlements concernant la construction des cités ouvrières.

En ce qui concerne l'aménagement des diverses régions de l'Union — problème qui présente d'immenses difficultés vu l'énorme étendue du pays — on a déjà fait un premier pas important qui facilitera la continuation de cette activité : il a été établi un plan de division de tout le pays par rayons, c'est-à-dire qu'on a fixé les limites des diverses régions qui présentent le caractère d'une unité au point de vue économique et géographique.

La réalisation pratique des programmes d'aménagement en U. R. S. S. ne rencontre de difficultés qu'au point de vue technique; en effet, la plupart des obstacles de caractère formel qui ont été signalés dans les rapports des représentants des divers pays ne se présentent pas en U. R. S. S., vu la nature de son organisation politique et économique.

Le droit de propriété privée sur la terre ayant été annulé, on évite les difficultés que rencontrent les projets d'aménagement des villes dans la nécessité de tenir compte des intérêts nombreux et variés des propriétaires de terrains. En même temps, la question de l'octroi de terrains municipaux pour la construction de maisons d'habitation et pour la réalisation des plans d'urbanisme, cette question a trouvé en U. R. S. S. une solution pratique et facile. Vu que presque toute l'industrie, tous les moyens de transport, les centrales électriques, etc., sont concentrés dans les mains de l'État, et que les bâtiments communaux et maisons d'habitation municipalisées sont aux mains des soviets urbains, on ne rencontre plus les difficultés qu'entraînent l'opposition des intérêts et la nécessité de régler toutes les questions qui s'élèvent entre les innombrables organisations d'État et sociétés officielles ou semi-officielles. C'est de ces difficultés qu'ont parlé ici certains rapporteurs.

#### Summary.

Immediately after the war town planning was given great prominence in U. S. S. R. Forty nine of the most important towns were required to elaborate town plans within a fixed time.

The vast size of the country is one of the chief problems. Important progress has been made by dividing the country into regions that are economic and geographical units. The carrying out of town planning programmes only encounters technical difficulties for most of the obstacles present in other countries do not exist in Russia. As there is no private ownership of land and nearly all industries, means of transport, etc., are in the hands of the state, there are no conflicting interests.

#### Auszug.

Unmittelbar nach dem Kriege begann die Stadtplanung in der U. S. S. R. eine grosse Rolle zu spielen und 49 der bedeutendsten Städte wurden aufgefordert, innerhalb einer bestimmten Frist Stadtpläne auszuarbeiten.

Die ungeheure Ausdehnung des Landes bildet eine der grössten Schwierigkeiten. Es wurden jedoch schon grosse Fortschritte dadurch erzielt, dass das Land in Bezirke eingeteilt wurde, welche wirtschaftliche und geographische Einheiten darstellen. Der Durchführung des Städtebauprogramms stellen sich in Russland nur technische Schwierigkeiten entgegen, da die meisten, in den anderen Ländern vorherrschenden Hindernisse dort nicht bestehen. Nachdem es keinen privaten Grundbesitz gibt und fast alle Industrien, Verkehrsmittel, etc., in den Händen des Staates sind, ergehen sich keine Interessenkonflikte.

### Stadtbaudirektor W. Arntz (Köln).

Herr Adams hat behauptet, dass die Städteplanung innerhalb wirtschaftlicher Grenzen gehalten und von politischen Fragen unberührt bleiben solle. Dies würde, meiner Meinung nach bedeuten, dass wir den Kernpunkt des Problems gänzlich ausseracht lassen. Politische Angelegenheiten können von wirtschaftlichen Fragen nicht getrennt werden. Ein früherer Redner teilte mit, dass das Gebiet von Frankfurt sich über drei verschiedene Regierungsbezirke erstreckt und das gleiche trifft auch für Hamburg und das Ruhrsiedlungsgebiet zu. Es ist daher unmöglich, wirtschaftliche und politische Gesichtspunkte zu trennen. Bisher ist übersehen worden, dass die heutigen Grenzen keineswegs auf geschichtlicher Grundlage aufgebaut sind und dass sich die Auffassung über das Verhältnis zwischen Gemeinden und benachbarten Bezirken geändert hat. Die Idee der Kommunalgemeinschaft gewinnt immer mehr Boden und die Gegensätze zwischen Land und Stadt haben eine Wandlung erfahren. Die Stadt ist nicht länger ein begrenztes, sondern ein erweiterungsfähiges Gebiet, ein Wirtschaftszentrum, welches Spielraum benötigt. Andererseits wieder haben wir den Landkreis (einen grossen ländlichen Bezirk, der eine Anzahl von Städten und Dörfern umfasst) mit einer Behörde höherer Art.

Ich glaube, dass wir uns gegenwärtig im Stadium starker Veränderungen befinden, dass jedoch Jahre vergehen werden, ehe wir zu voller Klarheit gelangen. Es besteht kein Zweifel, dass eine mit wirtschaftlichen Befugnissen ausgestattete Lokalbehörde eine bedeutend ausgedehntere Ansiedlungspolitik durchzuführen imstande ist.

#### Summary.

I do not agree with Mr. Adams, who contended that town planning must be kept within economic limits and that political questions should not be involved. The Frankfurt region lies in three different government areas and we have the same sort of thing in Hamburg and in the Ruhrsettlementsgebiet. It is impossible to separate economic and political aspects. Boundaries of the present day are on anything but an historical basis and conceptions regarding municipalities and neighbouring districts have altered. The idea of communal unity is developing and the antithesis between land and town is altering. The town is no longer a limited area but an extensive centre that needs scope. Important developments are going on at present. A local authority with economic power can carry on an important and widespread settlement policy.

#### Sommaire.

Je ne suis pas de l'avis de M. Adams, qui prétendait que l'aménagement des villes doit être maintenu dans des limites économiques et que les questions politiques ne devraient pas y être englobées. La région de Francfort se trouve dans trois zones administratives et nous avons le même état de choses à Hambourg et dans le « Ruhrsiedlungsgebiet » (domaine de colonisation de la Ruhr). Il est impossible de séparer les aspects économiques et politiques. Les limites actuelles ne reposent que sur une base historique et les concep-

tions relatives aux municipalités et aux districts avoisinants se sont modifiées. L'idée de l'unité communale se développe et l'antithèse entre ville et campagne change. La ville n'est plus une zone limitée mais un vaste centre qui a besoin d'espace. Des développements importants se poursuivent à présent. Une autorité locale ayant des pouvoirs économiques peut poursuivre une politique de colonisation étendue et considérable.

### Stadtbourat Ernst May (Francfort).

S'il n'y a pas d'objections, nous proposons les additions suivantes aux conclusions :

Addition à la conclusion n° 2 :

« et faute d'accord répartira définitivement les frais entre les autorités et parties intéressées ».

Addition à la conclusion n° 4 :

« Quand un plan a été préparé et a été approuvé, l'autorité compétente devrait avoir le droit d'exproprier les propriétaires de tels terrains, y compris les terrains à bâtir, quand l'autorité municipale le juge indispensable pour assurer la croissance normale et l'extension de la ville ».

Comme il n'y a pas d'objections, ces additions seront faites.

#### Translation.

If there are no objections we propose the following additions to the Conclusions.

Addition to Conclusion No. 2 :

“ and shall in default of agreement finally allocate the division of the cost among the authorities and parties interested ”.

Addition to Conclusion No. 4 :

“ When a plan has been prepared and has been approved, the competent authority should be empowered to expropriate the owners of such lands, including building lands, when this is judged indispensable by the municipal authority in order that the normal growth and extension of the town may be assured ”.

As there are no objections these additions will be made.

#### Übersetzung.

Wenn keine Einwendungen erhoben werden, schlagen wir folgende Zusätze zu den Schlussfolgerungen vor.

Zusatz zu Schlussfolgerung No 2 :

« und falls keine Einigkeit zu erzielen ist sind die Kosten zwischen den Behörden und den Interessenten aufzuteilen. »

Zusatz zu Schlussfolgerung No 4 :

« Wenn ein Plan vorbereitet und genehmigt ist, sollte die zuständige Behörde ermächtigt sein, die Eigentümer solcher Gebiete, einschliesslich Bauland zu expropriieren, welche von der Stadtbehörde für das normale Wachstum und die gesicherte Entwicklung der Stadt für unentbehrlich erachtet werden ».

Da keine Einwände erhoben werden, werden diese Zusätze angefügt.

Morning and Afternoon July 4th, 1928.

Second Town Planning Subject

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

Discussion on Papers in Vol. I, pp. 353-400, and General Reports  
in Vol. II, pp. 68-79.

Chairman : John Nolen, Past President of the American City  
Planning Institute.

General Reporter : M. E. H. Tjaden, Director of Building Police,  
Amsterdam.

---

4 juillet, Matin et Après-Midi, 1928.

Second Sujet concernant l'Aménagement des Villes

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

Discussion au sujet des rapports présentés aux pp. 353-400, Vol. I,  
et des rapports généraux présentés aux pp. 68-79, Vol. II.

Président : M. John Nolen, ancien Président de l' " American City  
Planning Institute " .

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

---

4. Juli Vormittags und Nachmittags, 1928.

Städtebau (Zweites Thema)

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

Diskussion über Vorberichte in Band I, S. 353-400, und über Generalberichte  
in Band II, S. 68-79.

Vorsitzender : John Nolen, Präsident des Amerikanischen  
Städtebau Institutes.

Generalberichterstatter : M. E. H. Tjaden, Direktor der Baupolizei,  
Amsterdam.

### John Nolen (Cambridge, Mass.).

I am sure that among the Americans there will be a feeling that this is a day we must celebrate, and there will be a kind of thrill because we have the privilege of participating in an international gathering on such a day. It is gratifying to be able to combine a big day with a big subject.

We are very fortunate in having had the foundation for to-day's discussion so well prepared. The papers are exceedingly representative, and they supplement each other in an admirable way. Mr. Tjaden has summarised them with a great deal of discrimination in the printed report.

#### Sommaire.

Voici une journée que célèbrent tous les Américains et il est agréable de pouvoir unir un grand jour à un grand sujet.

Les rapports sont tout à fait représentatifs et ils se complètent l'un l'autre d'une façon admirable. M. Tjaden les a résumés avec beaucoup de discernement.

#### Auszug.

Heute ist ein Tag, den alle Amerikaner festlich begehen und es ist eine schöne Genugtuung, einen grossen Tag mit einer grossen Sache zu feiern.

Die Berichte sind ausserordentlich bedeutungsvoll und ergänzen einander in bewundernswerter Weise. Herr Tjaden hat sie auszugsweise mit besonderer Sachlichkeit wiedergegeben.

### M. E. H. Tjaden (Amsterdam).

Vous aurez trouvé un sommaire dans la deuxième partie du livre du Congrès, et un sommaire d'un sommaire serait trop lourd pour la digestion mentale.

Je veux commencer par rendre hommage aux rapporteurs :

J'ai donné quelques suggestions empruntées aux rapporteurs et quelques chiffres, dont on peut différer d'opinion; mais on peut les discuter, on peut les dévorer, si l'on veut, pourvu que l'on nous en donne d'autres et meilleurs.

Quand nous serons d'accord, viendra la tâche, encore plus difficile en beaucoup de cas, de réaliser ces idées. Alors nous venons aux problèmes liés étroitement à ceux des autres sections. Par exemple, comme Mr. Lanchester l'a suggéré dans son rapport: la nécessité que les autorités publiques devraient avoir une position beaucoup plus forte qu'à présent.

Pour que la réalisation soit parfaite il faut éliminer l'intérêt individuel et le hasard; il faut que l'autorité publique possède les terrains et puisse les obtenir au prix le plus modéré possible,

La spéculation dans les terrains devrait être défendue par des mesures légales.

#### Summary.

In my summary I have given suggestions from various reporters and quoted figures. We want to discuss these and then will come the more difficult task of putting our ideas into practice.

Mr. Lanchester has suggested that local authorities should be in a stronger position than at present.

It is essential that they should be given the power to purchase land at the lowest possible price and speculation in land should be made illegal.

#### Auszug.

In meinem Auszuge habe ich die Anregungen der verschiedenen Berichter-statter wiedergegeben und auch Zahlen angeführt. Wir wollen darüber erst beraten, daran wird sich der schwierigere Teil unserer Aufgabe schliessen, unsere Ideen in die Praxis zu übertragen.

Herr Lanchester hat vorgeschlagen, die Lokalbehörden mit grösseren Machtbefugnissen als gegenwärtig auszustatten.

Es ist dringend notwendig, ihnen das Recht zu übertragen, Land zu möglichst niedrigen Preisen zu erstehen und die Bodenspekulation als ungesetzlich auszuschalten.

#### G. Benoit-Levy (Paris).

Laissons les villes comme elles le sont mais n'y ajoutons pas un seul habitant. Le président de l'Association Française des Cités-Jardins, M. Louis Dausset, nous a dit à une séance du Comité pour l'aménagement régional, tenue au Ministère de l'Intérieur, que nous devrions restreindre l'étendue des villes et ne pas admettre un seul habitant ni une seule usine de plus dans cette étendue.

Mes recommandations sont :

La superficie des villes doit être limitée ainsi que la densité de leur population.

Chaque commune doit être entourée d'une vaste ceinture rurale qui en constituera le réservoir d'air et la zone nourricière.

Dans un rayon plus ou moins éloigné du centre des grandes agglomérations, suivant le prix du terrain, on encouragera la formation de villages à population réduite, répartie dans des fermes d'un minimum d'un hectare autant que possible.

Le plan de ces villages sera conçu de la façon la plus économique et la plus rationnelle.

Ils seront en liaison directe, soit entre eux, soit avec leur métropole par des cités linéaires.

Chaque pays établira un plan général d'aménagement de son territoire où les tendances indiquées précédemment seront favorisées.

#### Summary.

I recommend that the size and density of population of towns be limited; that each town be surrounded by a rural belt; that within a wide radius (according to land values) small economically planned villages should be encouraged with farms of at least 2 ½ acres; that these villages and the central town be connected with each other by « lineal cities »; and that each country prepare a general plan of territory where such schemes could be carried out.



**Auszug.**

Ich empfehle, die Grösse und Dichte der Stadtbevölkerung zu begrenzen, jede Stadt mit einem Wirtschaftsgürtel zu umgeben, innerhalb eines weiten Kreises (je nach den Bodenwerten) die Anlage kleiner, zweckentsprechend geplanter Dörfer mit Farmen von mindestens 1 ha zu fördern, diese Dörfer mit dem Zentrum durch « Linienstädte » zu verbinden und in jedem Lande einen Gesamtplan für solche Gebiete vorzubereiten, in welchen diese Projekte zur Durchführung gelangen sollen.

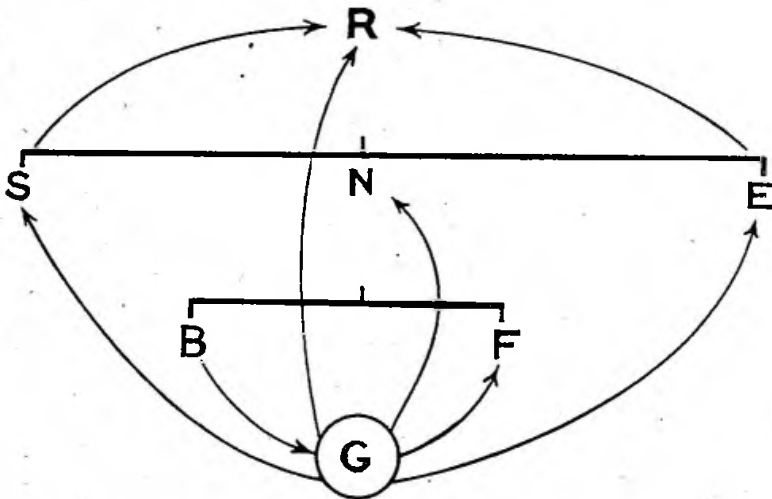
**Dr. Ing. Anton Hœnig, Köln.**

Das privatwirtschaftliche Streben nach grösster Rentabilität ist auf die Herstellung eines Maximums an Wohn- und Arbeitsfläche, das heisst: Geschossfläche, gerichtet. Dagegen ist die Versorgung mit Verkehrs- und Erholungsflächen die Aufgabe der Gemeinwirtschaft: Die Praxis des Städtebaues ist allenthalben ein ununterbrochener Kampf um Quadratmeter.

Die Elemente eines Bebauungsplanes sind exakt messbare und vergleichbare Flächensummen: Rohland, Nettobauland, Strassenfläche, Erholungsfläche, bebaubare Fläche, Garten- und Hoffläche, endlich Geschossfläche.

Die städtebauliche Synthese lässt sich am besten durch ein einfaches Diagramm veranschaulichen.

Das zur Verfügung stehende Rohland (Ackerland) wird durch den



Bebauungsplan zunächst in drei Teile von verschiedenem Nutzungswert zerlegt: Strassenland, Nettobauland und (öffentliche) Erholungsflächen. Die Bauklasse bestimmt, was aus dem Nettobauland gemacht werden kann; sie scheidet es zunächst wieder in die bebaubare Fläche und die Freiläche im Block.

Die Geschossfläche ist die Summe jener menschenansammelnden Wohn- und Arbeitsflächen, durch welche der Nutzungsgrad des städtischen Bodens bestimmt wird; aber auch die Siedlungsdichte und die städtische Bodenrente steigt und fällt im Verhältnis mit der Geschossfläche. Die Menge der Geschossfläche und ihr Verhältnis zu den anderen Teilflächen des Bebauungsplanes ist zugleich bestimmend für alle übrigen Qualitäten des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der künstlerischen Qualität.

So ergibt das Verhältnis zwischen Geschossfläche und Strassenfläche offenbar einen Massstab für den Nutzungsgrad der letzteren, den wir gewöhnlich als Verkehrsdichte bezeichnen.

Das Verhältnis zwischen Geschossfläche und den öffentlichen und privaten Freiflächen gibt konkrete Vergleichsmasse für den Begriff der Weiträumigkeit.

Die Beziehung zwischen Geschossfläche und Nettobauland ist nichts anderes als die Bauklasse; sie ist zugleich die wesentliche Komponente der Bodenrente.

Das Mass der Verkehrsflächen und der öffentlichen Erholungsflächen bestimmt die Herstellungskosten des Baulandes.

Für die Verkehrsdichte wurde durch genaue Berechnungen in der Stadt Köln ermittelt, dass unter den gegenwärtigen Verhältnissen auf etwa 5 bis 6 Quadratmeter Geschossfläche 1 Quadratmeter Strassenfläche zu rechnen ist, um gesunde Verkehrszustände in verkehrsreichen Flächen zu schaffen; in den Altstädten deutscher Groszstädte findet man das Verhältnis von 1 zu 10 bis 1 zu 12; dieses Verhältnis hat sich als nicht ausreichend erwiesen.

Für den Begriff der Weiträumigkeit im sozial-hygienischen Sinne darf als Mindestforderung gelten, dass die Summe der privaten und öffentlichen Erholungsflächen gleich gross sei wie die Geschossflächensumme. Öffentliche Grünpolitik kann immer nur ein minderwertiges Surrogat für die fehlenden Hausgärten bieten; und ist keineswegs als ideal zu werten, sondern einfach als Busse für alte Sünden. Dazu kommt, dass öffentliche Grünpolitik die Bodenwerte belastet, während die Hausgartenpolitik, die Gartenstadtpolitik, die Bodenwerte in mässigen Grenzen hält.

Man kann auf Grund dieses Diagrammes eine ganze Reihe Grundgesetze des Städtebaues ableiten. Wir werden uns daran gewöhnen müssen, die nebelhaften Begriffe und verschwommenen Ausdrücke aus dem Städtebau zu verbannen.

#### Summary.

Private enterprise when striving for the greatest profit tries to get the maximum of floor space in residential, industrial and commercial areas. Local authorities provide open spaces and traffic routes. Town planning is a constant fight for space.

The diagram shows undeveloped land (R) which the plan divides into three parts, i.e., land for streets (S), net building land (N) and open spaces (E). The building class determines the use of (N) and divides each plot into the area to be built upon (B) and area not to be built upon (F). The total residential, commercial and industrial floor space built upon (B) is (G), which determines the productivity of town land; the density of

population and the ground rents also rise and fall with (G). The relation of (G) to all the other parts of the plan determine their qualities, e.g., the relation of (G) to (S) determines density of traffic.

The relation between (G) and public and private open spaces gives a concrete standard for comparison. The relation between (G) and (N) is the building class and is an essential component of ground rent. The amount expended on open spaces (E) and streets (S) determines what net building land (N) will have cost.

In Cologne exact calculations show that in existing conditions 1 sq. m. of street land is necessary for every 5 to 6 sq. m. of floor space in busy areas. In old parts of large German towns we have only 4 to 10 or 12 which is insufficient.

Public and private recreation spaces should be at least equal to the total floor space. Public green spaces are a very poor substitute for private gardens and should in no way be considered as ideal but merely as an expiation of old sins. Moreover public open spaces increase the cost of land whereas house-gardens and garden cities keep the value within reasonable limits.

#### Sommaire.

L'entreprise privée quand elle s'efforce de réaliser le plus grand profit possible cherche à obtenir le maximum d'espace superficiel dans les zones résidentielle, industrielle et commerciale. Les autorités locales pourvoient aux espaces libres et aux routes de circulation. L'aménagement des villes est donc une lutte constante pour l'espace.

Le diagramme montre le terrain non urbanisé (R) que le plan divise en trois parties, c'est-à-dire terrain pour rues (S), terrain à bâtir (N), et espaces libres (E). La catégorie des bâtiments détermine l'emploi de (N) et divise chaque lot entre l'étendue à couvrir (B) et celle qui ne doit pas être bâtie (E). L'espace superficiel total, résidentiel, commercial et industriel bâti sur (B), est (G), qui détermine la productivité du terrain urbain; la densité de population et la rente foncière augmentent et diminuent aussi avec (G). Le rapport de (G) à toutes les autres parties du plan détermine leurs qualités, notamment la relation de (G) à (S) détermine la densité du trafic.

La relation entre (G) et les espaces libres publics et privés donne un standard concret pour la comparaison. La relation entre (G) et (N) est la catégorie de bâtiment et est un composant essentiel de la rente foncière. La somme dépensée en espaces libres (E) et rues (S) détermine ce qu'aura coûté le terrain net à bâtir (N).

A Cologne des calculs exacts montrent que dans les conditions existantes un mètre carré de terrain de rue est nécessaire pour chaque 5 ou 6 mq. d'espace superficiel dans les zones d'activité. Dans les parties anciennes de vieilles villes allemandes nous en avons seulement 4 pour 10 ou 12 ce qui est insuffisant.

Les espaces publics et privés destinés à la récréation doivent être au moins égaux à l'espace superficiel total. Les espaces verdoyants publics remplacent mal les jardins privés. De plus les espaces libres publics augmentent le coût du terrain tandis que les jardins des maisons et les cités-jardins maintiennent la valeur dans des limites raisonnables.

**Robert Whitten (New York).**

I agree in the main with the conclusions arrived at by Mr. Tjaden.

As to business areas I think that adequate provision of light and air both in the buildings and in the adjacent streets should be the primary consideration in regulating the height and bulk of buildings. Street traffic capacity should also be considered, but, principally from the point of view of requiring appropriate set-backs from the property line, and this sometimes quite regardless of the height and bulk of the building.

Even a single-storey business building in a local business centre should be set back from the property line so that motor cars and trucks coming to the centre may have a place to stand without interfering with traffic.

Large commercial buildings should be required to provide space for loading and unloading vehicles serving the building. The size of the space should vary with the use and floor area of the building.

It is well to point out, however, that control of the mass and density of buildings cannot solve our chief traffic problem, i.e. providing adequate main and secondary thoroughfares. Control of mass and density is most effective in maintaining an adequate traffic capacity for local business streets.

The aggregate number of vehicles to and from the central business district of a city depends on the size and character of the city. A city of a given size and character requires a certain aggregate bulk of business buildings and a certain aggregate of traffic movement. The aggregate number of vehicles going to and from the central business district will not be materially affected by height or bulk regulations. It may, however, be affected by use of zoning and by street and transit planning.

I dissent from the suggestion that five storeys should be the height limit for residential buildings. The limit should be in relation to adequate open space on the lot for access of light and air and for garden and playing purposes. There should be a playground in connection with every multi-family house, the area to increase with the floor area of the building.

**Sommaire.**

Je suis d'accord dans l'ensemble avec les conclusions de M. Tjaden. Dans les quartiers commerciaux un éclairage et une aération convenables devraient être la première considération à envisager en réglementant la hauteur et le volume des bâtiments. La capacité de trafic des rues devrait être considérée du point de vue de la nécessité d'emplacements convenables en retrait sur l'alignement des propriétés, et ceci sans rapport avec la hauteur et le volume du bâtiment. Les grands bâtiments commerciaux devraient être obligés de ménager l'espace pour le chargement et le déchargement des véhicules desservant le bâtiment.

La réglementation de la masse et la densité des bâtiments ne peut pas résoudre notre principal problème de circulation, c'est-à-dire l'établissement de voies convenables principales et secondaires. La réglementation de la masse et de la densité est surtout efficace pour maintenir une capacité convenable de circulation pour les rues commerciales locales. Le nombre total de

véhicules allant vers le quartier commercial central ou en revenant ne sera pas matériellement influencé par la réglementation de la hauteur ou du volume. Il pourra l'être par le « Zoning » et l'aménagement de la rue et du transit.

Je ne suis pas d'avis de considérer cinq étages comme la limite de hauteur pour les bâtiments résidentiels. La limite devrait être en rapport avec les espaces libres. Il devrait y avoir un terrain de jeu pour toute maison collective, son étendue devant s'accroître avec la superficie du bâtiment.

#### Auszug.

In der Hauptsache stimme ich mit Herrn Tjadens Schlussfolgerungen überein. In Geschäftsvierteln sollten bei der Festsetzung der Höhe und der Dichte der Gebäude vor allem genügende Licht- und Luftzufuhr von ausschlaggebender Bedeutung sein. Bei der Anlage ausgedehnter Verkehrsstrassen sollten ohne Rücksicht auf die Höhe und den Umfang des Gebäudes, je nach Erfordernis die Bauten hinter die Eigentumslinie zurückgerückt werden müssen. In grossen Geschäftsvierteln müsste für das Auf- und Abladen der dort benötigten Wagen entsprechend Raum vorgesehen sein.

Durch die Überwachung der Masse und Dichtigkeit der Bebauung wird aber unser Hauptverkehrsproblem, d. i. die Schaffung geeigneter Haupt- und Nebenfahrstrassen nicht gelöst. Diese Überwachung stellt sich jedoch als ausserordentlich wirksame Massnahme für die Aufrechterhaltung der entsprechenden Verkehrsstärke in lokalen Geschäftsstrassen dar. Die durchschnittliche Anzahl der Fahrzeuge, welche sich vom und zum Geschäftszentrum, bewegen, wird durch Bestimmungen über Höhe oder Umfang nicht wesentlich beeinflusst. Nur durch Zonung und Planung der Haupt- und Durchgangsstrassen kann das Verkehrsproblem gelöst werden.

Ich kann nicht die Meinung anschliessen, dass fünf Stockwerke die Höchstgrenze für Wohnbauten bilden sollten, die Grenze sollte vielmehr im Verhältnis zu den Freiflächen festgesetzt werden. Jedes Mehrfamilienhaus sollte einen Spielplatz je nach der Grösse des Gebäudes besitzen.

#### E. P. Goodrich (New York).

Mr. Tjaden's items for general discussion are so explicit that they might have been suggested for Conclusions; I wish to present some ideas perhaps diametrically opposed to them. For example in 1, it is suggested that open spaces are not required for industrial and commercial structures. I think they are just as essential for the well-being of the factory workers during the noon hour as is the necessity for open spaces for children's play during other hours.

In 2, it is suggested that it is not possible to give general rules for road dimensions. I believe it is entirely possible to give the specific dimensions which will apply to a specific factory, and in a large region it is possible to determine mathematically the proportion to be set aside for road space in comparison with the general area. There I agree with Dr. Hoenig who has suggested the same type of mathematical agreement.

In 3, it is suggested that double deck streets and roads are necessary when 50 % or perhaps more of the space is set aside for such traffic.

I believe that such a condition should never exist, and that no more than 50 %, and no double deck streets will be necessary. I suggest therefore : " That it is useless to enlarge traffic routes beyond the proportion of 50 % of the total area, and no more should be needed. "

In 4, I do not like the word " intensively ". It may mean more room or density. I propose to change " more intensively " into " higher, " it being understood that the same bulk should continue.

With 5 I entirely agree.

In 6, I would change " residential " into " all ".

In 8 and 9 the figures 50 and 100 are too high for the ideals this Congress stands for, and I recommend they should be reduced from 50 to 25, and from 100 to 50.

In 10, I would omit the last part of the sentence - the reservation referring to the fifth floor. Probably that is not carrying out the ideal I have been trying to express, but in the United States five storeys are found possible, even for living purposes. It is not wise, I admit.

In the last section I would like to strengthen the idea that daylight means direct sky light and not light that comes in through the halls and is reflected ; some direct sky must be visible from every room.

#### Sommaire.

Je désire proposer quelques idées opposées aux articles de M. Tjaden pour la discussion générale.

Article 1. — Je ne partage pas l'opinion que des espaces libres ne sont pas nécessaires pour des constructions industrielles et commerciales.

Article 2. — Je crois qu'il est possible de déterminer mathématiquement la proportion à réserver pour l'espace des rues en comparaison avec l'étendue totale.

Pour l'article 3, je propose : « Qu'il est inutile d'élargir les routes de trafic au delà de la proportion de 50 % de l'étendue totale, et qu'on ne devrait pas avoir besoin de plus. »

Dans l'article 4, je propose de changer « plus intensivement » en « plus haut ». Je suis tout à fait d'accord avec l'article 5. Dans l'article 6, je voudrais remplacer « résidentielles » par « toutes ». Dans les articles 8 et 9 les chiffres 50 et 100 sont trop élevés pour les idéals que ce Congrès préconise. Je propose 25 et 50. Dans l'article 10, je voudrais supprimer la réserve relative au cinquième étage. Dans l'article 11, j'aimerais à renforcer l'idée que lumière du jour signifie lumière directe du ciel.

#### Auszug.

Ich möchte einige Ideen vorbringen, die allerdings zu den von Herrn Tjaden zur allgemeinen Diskussion gestellten Punkten im Gegensatz stehen.

Punkt 1 : Ich bin nicht der Meinung, dass Freiflächen für Industrie- und Geschäftsgebäude überflüssig sind.

Punkt 2 : Ich halte es für möglich, den Anteil der für Strassenzweck

bereitzustellenden Fläche im Verhältnis zur Grundfläche ziffernmässig genau zu berechnen.

Punkt 3 : Ich schlage vor : -

« Es ist unzweckmässig, Verkehrsstrassen über 50 % des Gesamtgebietes » hinaus auszudehnen. Damit sollte man das Auslangen finden. »

In Punkt 4 sollte das Wort « intensiver » durch « höher » ersetzt werden.

Mit Punkt 5 stimme ich vollkommen überein.

Im Punkte 6 wurde ich statt « Wohnviertel » allgemein « alle Viertel » sagen.

In den Punkten 8 und 9 sind die Zahlen 50 und 100 für die idealen Ziele des Kongresses zu hoch gegriffen, ich wäre für 25 und 50.

In Punkt 10 wäre ich dafür, die Einschränkung für das fünfte Stockwerk fortzulassen.

In Punkt 11 wäre schärfer zu betonen, dass Tageslicht direktes Sonnenlicht bedeutet.

#### M. F. Franq (Schaerbeek, Bruxelles).

Je ne puis partager l'avis que quand les conditions sont mauvaises dans les villes, les villes devraient être simplement abandonnées. Nous devons être plus pratiques ; les conditions mauvaises devraient être améliorées. De nouvelles villes seraient bâties, mais il est nécessaire dans le cours de l'évolution de continuer à réglementer l'activité de la construction dans les régions où nous vivons.

C'est ce que nous faisons en Belgique, et à Schaerbeek en particulier nous avons essayé d'améliorer le logement en appliquant très sévèrement les lois. En Belgique, la municipalité seule peut autoriser la construction ; elle peut promulguer des décrets relatifs aux nécessités hygiéniques, aux apparences, etc... La hauteur d'une maison dépend de la largeur de la route, par exemple si la route a 12 mètres de largeur vous pouvez avoir une maison haute de 20 mètres, jusqu'à la corniche, et à Paris par exemple, aucun bâtiment n'est plus haut que cela.

Les prescriptions relatives à la construction varient pour les villes et les faubourgs.

#### Summary.

New towns should be built but old towns should also be improved.

In Belgium the municipality alone can authorise building ; it can promulgate decrees regarding hygienic requirements, appearances, etc. The height of a house depends on the width of a road ; if the road is 12 metres wide the house can be 20 metres high. Building prescriptions vary for towns and suburbs.

#### Auszug.

Wenn auch neue Städte angelegt werden, sollte darüber die Verbesserung alter Städte nicht versäumt werden.

In Belgien kann einzig und allein die Gemeinde Baubewilligungen erteilen, die auch Vorschriften über hygienische Erfordernisse, Ausstatt-

ung, etc. erlässt. Die Höhe eines Hauses hängt von der Breite der Strasse ab. Bei einer Strassenbreite von 12 m darf das Haus 20 m hoch sein. Die Bauvorschriften sind für Städte und Vororte verschieden.

### Regierungsbaumeister a. D. G. Langen.

Einige Redner bevorzugen zwei- oder dreistöckige Häuser als die wirtschaftlichsten und gesündesten. In grossen Städten mag den dreistöckigen Häusern der Vorzug gegeben werden, aber wenn wir daraus ein Prinzip machen, könnten die offiziellen Stellen oder die Bevölkerung darauf bestehen, solche Häuser auch in kleinen Städten zu bauen, ohne darauf zu achten, dass die für die grossen Städte geltenden Voraussetzungen nicht auch für Kleinstädte massgebend sind.

Die hier zur Beratung gelangenden Fragen sind zu sehr spezialisiert, um in allgemeine Schlussfolgerungen gefasst werden zu können. Wir könnten jedoch zu einer Übereinstimmung gelangen, wenn wir die von mir in Entwurf vorbereiteten Grundsätze annehmen.

« Der gegenwärtigen Behandlung der Städtebaufragen mangelt ein System.

» Die Bezeichnung unseres Themas deutet auf ein allgemeines Problem, das nach einem gewissen System behandelt werden müsste...

» Die mathematischen Methoden der Wirtschaftsökonomie sollten bei der Städtebaufragen in Anwendung kommen. Die Städteplanung müsste auf gesetzliche Grundlagen mit praktischen Endzielen gestellt werden. »

Dieser Text berücksichtigt die in dem Diagramm des Dr. Hoening zum Ausdruck kommenden Ergebnisse und diese systematische Behandlung der Städteplanung bedeutet den Beginn einer neuen beachtenswerten Entwicklung. Das Diagramm, obzwar sehr interessant, stellt doch nur einen Anfang dar, von dem wir nicht wissen, ob er zu praktischen Folgen führt. Wir sollten es jedenfalls kritisch studieren.

### Summary.

Conditions advocated for large towns are not always best for small towns. The questions we are discussing are too highly specialised to be formulated in general conclusions. We might reach unity by drafting the following principles.

» There is no system in the present treatment of town planning questions.

» The title of our subject suggests a general problem but this is a problem that ought to be dealt with according to a certain system.

» The mathematical methods of national economy should be applied to town planning problems. Town planning should be based on legal work tending to a rational end ».

Dr. Hoening's diagram represents the beginning of a new development which must be taken into consideration. Though interesting it is only a beginning and we do not know whether it is practical. We should study it critically.



### Sommaire.

Les conditions préconisées pour les grandes villes ne sont pas toujours les meilleures pour les petites villes. Les questions que nous discutons sont trop fortement spécialisées pour être formulées dans des conclusions générales. Nous pourrions parvenir à une unité d'opinion en rédigeant les principes suivants :

« Il n'y a pas de système dans la façon actuelle de traiter les questions d'aménagement des villes.

» Le titre de notre sujet évoque un problème général, mais c'est un problème qui devrait être abordé selon un certain système.

» La méthode mathématique d'économie nationale devrait être appliquée aux problèmes d'aménagement. L'aménagement des villes devrait être fondé sur une œuvre législative tendant vers un but rationnel. »

Le diagramme du Dr. Hoenig représente le commencement d'un nouveau développement qui doit être pris en considération. Bien qu'intéressant il n'est qu'un commencement et nous ne savons pas s'il est pratique. Nous devrions en faire une étude critique.

### John Nolen (Cambridge. Mass.)

One of the most interesting phases of our discussion is the question of how far a formula like this, or any formula can be used in solving the particular problem before us to-day. It qualifies and illuminates this subject, and is simple, but town planning is complex. It lays down valuable general principles, but town planning always has been applied in a local and definite way. Furthermore, the basis needed for even the application or theoretical discussion of a particular diagram like this is at present lacking. We need more evidence and more statistics to see how it can be locally applied. That does not invalidate the principle involved in trying to determine the relationships which exist.

### Sommaire.

Jusqu'à quel point une formule telle que celle-ci ou une formule quelconque peut-elle être employée pour résoudre le problème qui se pose pour nous aujourd'hui? Elle définit et éclaire le sujet et est simple; mais l'aménagement des villes est complexe. Elle pose des principes généraux précieux mais l'aménagement des villes a toujours été appliqué d'une façon locale et définie. Il nous faut plus de preuves et de statistiques pour voir comment elle peut être appliquée localement.

### Auszug.

Inwieweit kann eine Formel dieser oder einer anderen Art zur Lösung des uns heute beschäftigenden Problems benutzt werden? Sie bestimmt und erläutert das Thema und klingt einfach, aber der Städtebau hat viele Seiten. Sie umfasst nur allgemein gültige Grundsätze, der Städtebau aber ist immer bestimmten lokalen Verhältnissen angepasst worden. Wie diese Anpassung an die Lokalverhältnisse zu erfolgen hat, dazu benötigt man mehr Beweismaterial und Statistik.

### C. F. Mangner (Barmen).

Die grössten Schwierigkeiten im grosstädtischen Verkehr entstehen dadurch, dass durch den gleichzeitigen Geschäftsbeginn und Geschäftsschluss der Verkehr sich auf Kurze konzentriert. Eine Abhilfe ist nur dadurch möglich, dass man die Verkehrsmittel und Wege ausbaut, das hiesse die Stadt zu erneuern, hierzu fehlt es überall an Geld. Vielmehr kann die Abhilfe nur darin liegen, dass der Geschäftsbeginn und -Schluss in den Städten durch gesetzliche Massnahmen zonenmässig geregelt wird.

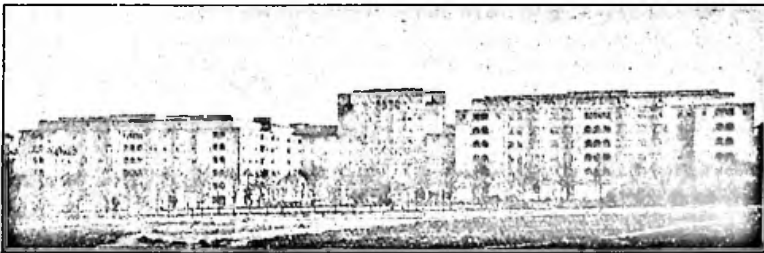
Die öffentlichen Institute, wie Banken, Rathäuser u. s. w., dürfen erst für das verkehrende Publikum geöffnet werden, wenn die letzte Hafel eingetroffen ist und müssen schliessen wenn die erste Hafel ihre Büros verlässt, damit eine Bevorzugung einzelner Personen vermieden wird. Durch eine solche organisatorische Massnahme würde mehr erreicht werden als alle bisherigen kostspieligen Versuche zeitigen konnten.

#### Summary.

The fact that commercial houses all commence and finish the day's work simultaneously causes one of the greatest traffic difficulties. An increase of traffic facilities often necessitates replanning a town but it is possible to relieve the situation without replanning if public institutions such as banks, municipal authorities, etc., can be induced to commence work later than commercial houses and finish later, so that all will benefit equally. In this way improvement can be obtained without costing money.

#### Sommaire.

Le fait que les maisons commerciales commencent et finissent toutes leur travail en même temps occasionne l'une des plus grosses difficultés de la circulation. Un accroissement des facilités de circulation nécessite souvent un nouvel aménagement de la ville, mais il est possible d'améliorer la situation sans nouvel aménagement, si l'on peut persuader aux institutions publiques telles que les banques, les autorités municipales, etc., de commencer leur travail plus tard que les maisons commerciales, et de finir plus tard, de telle sorte que tous en profiteraient également. De cette façon une amélioration peut être obtenue sans dépenses.



Vienna Houses.

### T. M. Casseres (Castricum, Hollande).

Je pense comme M. Langen que nous n'avons pas à discuter ici des détails. L'aménagement des villes est une science pratique et a été appliqué durant un certain nombre d'années. Je ne suis pas d'avis que les questions pratiques ne peuvent pas être introduites dans des discussions théoriques. J'ai suivi très attentivement la discussion ce matin et ne peux m'empêcher de me demander si une discussion qui est si théorique peut être utile pour une question aussi pratique que celle de l'aménagement des villes. J'apprécie la bonne volonté et le zèle des théoriciens, mais ne puis m'empêcher de me demander s'ils sont des urbanistes ou de simples amis de l'urbanisme. Il y a une grande différence. Je pense que nous nous engageons sur un terrain dangereux quand nous suivons des systèmes théoriques et entrons dans trop de détails.

Je soutiens les propositions de M. Langen et aimerais rendre hommage au rapport de M. Lanchester.

#### Summary.

I do not agree that practical questions cannot be brought up in theoretical discussions. I followed the discussion this morning and I wonder whether such a theoretical discussion can be of use in a question which is as practical as town planning. We are treading on dangerous ground when we follow theoretical systems and go too much into detail.

I support Mr. Langen's suggestions and I should like to pay a tribute to Mr. Lanchester's paper.

#### Auszug.

Es ist wohl nicht richtig, dass praktische Fragen nicht in theoretischen Diskussionen erörtert werden können. Ich habe die heutigen Auseinandersetzungen verfolgt und frage mich, ob solche theoretische Verhandlungen in einer so rein praktischen Frage wie dem Städtebau von Nutzen sein können. Wir betreten aber gefährlichen Boden, wenn wir nur theoretischen Systemen folgen und uns zuviel mit Einzelheiten befassen.

Ich unterstütze Herrn Langens Anregungen und zolle meine volle Anerkennung dem Vorberichte des Herrn Lanchester.

### Dr. J. Stübben (Köln).

Die wichtige Frage, die wir hier behandeln, ist die Masse und Dichtigkeit der Bebauung im Verhältnis zu den Freiflächen und Verkehrswegen- und Mitteln. Ich bin der Meinung, dass diese Frage von grösster Bedeutung ist, die gründlich nicht nur theoretisch, sondern auch praktisch studiert werden sollte.

Ich anerkenne den besonderen Wert der für diesen Kongress geleisteten Vorarbeiten, namentlich der Berichte Herrn Lanchesters und Dr. Koepfens, ebenso auch die sehr interessante Arbeit unseres Kollegen Dr. Hoenig aus Köln, der in seinem Diagramm die Beziehungen zwischen einzelnen Stadtteilen gezeigt hat, aber ich stimme mit ihm in der Frage der Bodenfläche nicht überein. Dies nämlich ist eine Frage, die je nach der Bauart, die in Betracht

kommt, schwankt, je nachdem ob es sich um ein Einfamilien- oder Dreifamilienhaus handelt. Ich möchte die Leistung Dr. Hoenigs durchaus nicht verkleinern, doch glaube ich, dass die Frage der Dichtigkeit Berücksichtigung finden sollte.

Es ist hervorgehoben worden, dass die Beziehung zwischen Flächen und Dichtigkeit wichtiger ist, als die Beziehung zwischen Freiflächen und Stadtgebiet. Früher war man zufrieden, wenn es gelang, 10 % des ganzen Stadtgebietes für Freiflächen zu sichern, ohne die Wälder ausserhalb der Stadt, die Flugplätze, Stadien und Friedhöfe einzurechnen. Diese Ziffer ist heute nicht hoch genug in Anbetracht der jetzt glücklicherweise so stark entwickelten Liebe zu Sport und Spielen.

Die Amerikaner haben uns gelehrt, wie wichtig es ist, diese Freiflächen innerhalb der Städte durch dem Wagenverkehr verschlossenen Alleen, Spazierwege und Strassen zu verbinden.

Früher wiesen die Städte zwei Strassenkategorien auf: Wohnstrassen und Hauptverkehrsstrassen. Heute sind die Verkehrsstrassen in zwei Gruppen geteilt und so werden jetzt Autostrassen angelegt, um den Verkehr in den Strassen zu entlasten.

Eine vierte Gattung von Strassen stellt sich nun als unumgänglich notwendig heraus, nämlich Fusswege, um die Parkanlagen zu verbinden. Diese sollten nicht für den Verkehr offen und 3-3 ½ m breit sein. Es ist von grösster Bedeutung, diese verschiedenen Arten von Strassen im Städtebau zu berücksichtigen und entsprechende Unterscheidungen zu machen.

#### Summary.

I congratulate the Congress on the excellent preparatory work in the report, especially the reports of Mr. Lanchester and Dr. Koeppe. I also congratulate Dr. Hoenig on his interesting work but I differ from him on the question of floor space. This varies according to whether we are discussing a one-family or a three-family building.

Americans have shown us how necessary it is to unite open spaces within towns by parkways, footways and avenues not open to vehicular traffic. Formerly urban roads were divided into two classes: residential roads and main traffic roads. Nowadays traffic roads are sub-divided and we have motor roads to relieve traffic in towns. A fourth kind of road is needed: namely footways to link up the parks. It is most important that these various kinds of roads be taken into consideration.

#### Sommaire.

Je félicite le Congrès pour l'excellent travail préparatoire accompli dans les rapports, et spécialement ceux de M. Lanchester et du Dr. Koeppe. Je félicite aussi le Dr. Hoenig pour son intéressant travail, mais je m'écarte de lui sur la question de l'espace superficiel. Celui-ci varie suivant que nous discutons sur une maison pour une famille ou une maison pour trois familles.

Les Américains nous ont montré combien il est nécessaire de réunir entre eux les parcs d'une ville par des allées plantées d'arbres, des chemins de piétons, des avenues non ouvertes à la circulation des véhicules. Primitivement

les routes urbaines étaient divisées en deux classes : routes résidentielles et routes principales de circulation. Aujourd'hui les routes de circulation sont subdivisées et nous avons des routes pour véhicules à moteur pour alléger la circulation dans les villes. Une quatrième sorte de route est nécessaire : c'est à-dire des chemins de piétons, pour relier les parcs. Il est très important que ces diverses catégories de routes soient prises en considération.

#### Thomas Adams (New York).

The diagram interests me from the point of view of open spaces. It is important to consider more than one factor when you are dealing with a problem such as recreation. We all know that if we decide that 10 % of the area is sufficient for active recreation, our ratio will not be satisfactory unless the density of population in the area is kept within certain limits.

Up to twenty years ago what the Bible says was still true : " that the children would be found playing in the streets of the city ". In New York and in Europe, the streets available were a sort of recreation space, but they have become more dangerous than railways. The ideal playground is near the home, and the problem is to combine the space attached to the building with public recreation space.

The existence of the street as a recreation place has for the last two centuries allowed owners to crowd cities more than they should.

Until recently, New York children could play in the streets which are 33.3 % of the town area.

To reduce this to actual figures, if you take " S " as 33.33 % ; " N " as 50 % and " E " as 16.66 %, you get a large amount of public space. But as you increase the one you might reduce the other. The relation between the amount of free space on a building plot should depend on public recreation space, and therefore zoning and recreation facilities should be determined together. Finally, who pays for the space on the building plot? and who pays for the public recreation space? In New York the owner pays the former, but he also pays in taxes for the latter, and this of course has weight with him in his building policy.

#### Sommaire.

Le diagramme m'intéresse du point de vue des espaces libres. Il est important de considérer plus d'un facteur quand nous nous occupons d'un problème tel que la récréation. L'existence de rues en tant que lieu de récréation a permis aux propriétaires d'encombrer les villes plus qu'ils ne l'auraient dû.

Jusqu'à tout récemment les enfants de New-York pouvaient jouer dans les rues, qui représentent 33,3 % de la superficie de la ville.

Si vous prenez " S " égal à 33,33 %, " N " égal à 50 % et " E " à 16,66 %, vous avez une grande quantité d'espaces libres. Mais tandis que vous augmentez l'un vous réduirez l'autre. La proportion d'espace libre sur un lot à bâtir dépend de l'espace public de récréation et par suite le « zoning » et les facilités de récréation devraient être déterminés ensemble. A New-York, le propriétaire paye pour l'espace libre sur le lot à bâtir, mais paye

aussi sous forme de taxe pour l'espace libre de récréation et ceci a influencé sa politique de construction.

#### Auszug.

Das Diagramm ist vom Gesichtspunkte der Freiflächen aus interessant. Es ist notwendig, mehr als einen Faktor in Betracht zu ziehen, wenn es sich um ein Problem wie das der Erholung handelt. Das Bestehen von Strassen zu Erholungszwecken hat die Grundbesitzer veranlasst, die Strassen stärker als zweckmässig auszunützen. Bis vor Kurzem durften die Kinder in New York in Strassen spielen, die 33.3 % des Stadtgebietes ausmachen.

Wenn man "S" mit 33.33 %, "N" mit 30 % und "E" mit 16.66 % annimmt, ergibt sich ein weites Freiflächengebiet. Durch Vermehrung des Einen wird aber das Andere möglicherweise verringert. Die Beziehung zwischen dem Ausmass der Freiflächen und einer Baustelle sollte von dem Umfange der zur Verfügung stehenden öffentlichen Erholungsplätze abhängig gemacht werden und darnach sollten sich die Baueinteilung und die Erholungsflächen gemeinsam bestimmen. In New York zahlt der Eigentümer für die zum Baugelände gehörige Freifläche, er zahlt aber auch Steuern für öffentliche Erholungsplätze. Dieser Umstand spielt in der Baupolitik eine Rolle.

#### Sir Theodore Chambers, K. B. E. (Welwyn Garden City).

I want to emphasise the importance of linking up the planning of built up areas with the question of housing and distribution of population. I have been very much struck with some of the figures given to-day as to what should be the proper open space to be allotted in connection with re-development. It might interest you to appreciate a piece of practical work I am responsible for in one of the most valuable areas of London, namely Westminster.

We control 30 acres of land and this has given the owners the ability to do something on a very large scale. When we hear of 10 % you will be surprised to hear that here 75 % of the area has been devoted to open space. In spite of that, we are increasing the density of the population on the area by 100 %. Those who only know the centre of London do not appreciate the small density of population per acre within a mile or two of the centre, entirely different from the overcrowding of individual houses or tenements. I found in three of the London boroughs 62 persons to the acre, and even as low as 32, 44 and 30 persons to the acre; the latter refers to one of the Wards of Camberwell, commonly supposed to be an overcrowded district.

In the case I am referring to land value is only £ 6,000 an acre, and increased density by limitation of open space is not economically necessary.

With land at £ 60,000 an acre, the density of population would have to be abnormally increased and open spaces limited in order to avoid an impossible pressure on the tenants. This implies that the Town Planning of built up areas and reconstruction on broad lines is essential to the solution of the Housing Problem. It is essential that housing should be carried out on land which has not yet a high utility value for commercial purposes.

This will show you how the question of housing is dominated by land values and density of population, and I would plead for large areas which are undeveloped and where, by re-development, a larger population can be housed and at lower figures of cost to the individual. I say it is impossible to-day to carry out economic housing schemes on land valued at £ 40, £ 50 and £ 60,000 an acre, and it is unnecessary to look at land of this value. We have to link it up with transport and accessibility, and we must get lots standing in the market at a low figure, and get transport to take the people 1 or 2 miles to their work. This is all linked up with garden cities, the removal of factories and population to the outer areas, but what dominates my mind is the financial point that you are able to carry out your housing on an economic basis. There is no reason at all to allow those people to own land of low economic value, to crowd population on that land, and then to argue that the value of the land has gone up. If we were to deal with the matter on the lines of reasonable density of population, broad open spaces, ample accommodation for playgrounds, we could get a reasonable return without bringing undue pressure of burden on the tenants.

#### Sommaire.

Il est important de relier l'aménagement des zones déjà bâties à la question du logement et de la distribution de la population. A Londres, il y a une très petite densité de population près du centre, en dépit de causes occasionnelles de surpeuplement du terrain. Dans un projet dont je m'occupe, nous consacrons 75 % du terrain à des espaces libres bien que nous augmentions de 100 % le nombre de gens logés.

L'aménagement des zones bâties et la reconstruction sur de grandes lignes sont essentiels pour résoudre le problème du logement. Ce problème est dominé par la valeur du terrain et la densité de la population. De nouvelles zones devraient aussi être urbanisées sur du terrain bon marché et les usines et les populations transportées dans des zones plus éloignées. Ceci empêcherait le surpeuplement et les prix exorbitants du terrain.

#### Auszug.

Der Zusammenhang zwischen der Planung verbauter Gebiete und der Unterbringung und der Verteilung der Bevölkerung ist von nicht zu unterschätzender Bedeutung. In London ist die Dichtigkeit der Bevölkerung in der Nähe dem Zentrum gelegenen Teilen ganz gering, trotzdem in einzelnen Fällen der Boden fast zur Gänze verbaut ist. Bei einer Anlage, an der auch ich Anteil habe, sind 75 % des Gebietes Freiflächen gewidmet, obwohl wir die Zahl der Bewohner um 100 % steigern.

Die Räumung verbauter Stadtgebiete und der Wiederaufbau in grossem Masstabe ist für die Lösung des Wohnungsproblems von Wichtigkeit. Das Problem wird von dem Bodenwert und der Bevölkerungsdichte beherrscht. Neue Bezirke sollten auf billigem Boden entstehen, die Fabriken und die Bevölkerung in den äusseren Kreisen untergebracht werden. Damit würde die Übervölkerung und die übermässigen Bodenpreise verhindert.

**Victor Bachinsky (Moscou)**

A propos des conclusions faites par le rapporteur général, il pourra être intéressant de signaler brièvement quelques résultats des expériences faites dans ce domaine dans l'U. R. S. S. et les règlements en vigueur dans ce pays.

Une ventilation convenable des bâtiments industriels et commerciaux ne suffit pas à assurer des conditions hygiéniques aux ouvriers et employés qui y travaillent, si l'air servant à l'aération intérieure des bâtiments provient de rues étroites et manquant d'espaces libres. C'est pourquoi, lorsqu'on établit les plans d'aménagement de ces quartiers, il ne faut pas se contenter de répondre aux exigences des transports, mais il est nécessaire d'assurer l'aération de ces quartiers en élargissant les rues ou en laissant des espaces vides.

Dans les petites villes de l'U. R. S. S., les maisons d'habitation n'ont, la plupart du temps, qu'un étage et elles ne sont pas serrées les unes contre les autres; mais, dans les grands centres, on bâtit, surtout aujourd'hui, de hautes maisons, avec un grand nombre de logements; par suite des conditions climatiques, qui exigent des murs épais, le type le plus économique comporte des maisons à quatre ou cinq étages. Dans le but toutefois d'améliorer les conditions hygiéniques de ces maisons, un règlement oblige à les construire de manière à ce que chaque logement ait des fenêtres donnant sur deux façades opposées.

Dans les zones résidentielles, la hauteur des nouvelles maisons ne doit pas dépasser la largeur des rue adjacentes. En outre, il a été établi encore des limitations relatives à la hauteur des maisons; cette hauteur doit être de 12 à 24 mètres suivant les rayons qui servent à diviser les grandes villes.

Dans les nouveaux plans la largeur des rues doit répondre aux règles suivantes: les grandes rues et avenues doivent avoir 40 mètres au moins, les rues de seconde catégorie 23 à 40 mètres, les rues d'importance locale 16 à 30 mètres.

L'aménagement et le réaménagement des villes doit toujours comprendre des espaces plantés d'arbres. C'est ainsi que, pour Moscou, ces espaces doivent couvrir au moins 10 % de la superficie totale.

La densité des espaces bâtis dans les nouveaux quartiers varie suivant les rayons de 28 à 30 % de la superficie totale.

Il est obligatoire d'assurer une aération complète des rues et des cours intérieures; il ne peut y avoir de cours fermées.

Ces circonstances, à savoir le peu de densité des espaces bâtis et leur aération justifie pleinement, au point de vue de l'hygiène, l'autorisation de construire des maisons d'habitation de plusieurs étages dont la construction est la plus économique.

**Summary.**

Adequate ventilation in industrial and commercial buildings is insufficient if the air comes from narrow streets with no open spaces. In planning such districts one must not be content with satisfying traffic requirements one must also ensure an adequate supply of fresh air by widening the streets



and providing open spaces. In small towns in U. R. S. S. dwelling houses are one storey detached buildings but in large towns we have blocks containing many dwellings. As a result of climatic conditions which necessitate very thick walls, four or five storey buildings are found most economical. A regulation provides that each dwelling shall have windows both at the front and at the back of the building. In residential zones the height of new buildings is restricted to the width of the street. Other regulations prescribe a limit between 12 and 24 metres in accordance with the zones into which large cities and divided. In new plans main roads must be at least 40 metres wide, secondary roads from 25 to 40 metres and local roads 16 to 30 metres. Towns plans should always provide for spaces planted with trees. The proportion of plot built upon varies in new districts from 28 % to 30 %. Complete ventilation of streets and courts is obligatory; "closed" courts are not permitted. The regulations fully justify the construction of many storeyed buildings.

#### Auszug.

Selbst eine an sich ausreichende Ventilation in Industrie- und Geschäftsgebäuden ist dann ungenügend, wenn die Luft aus engen Strassen ohne Freiflächen zugeführt wird. Bei der Planung solcher Bezirke darf man sich nicht mit der Befriedigung der Verkehrsbedürfnisse begnügen, sondern muss auch für eine entsprechende Zufuhr von frischer Luft Sorge tragen indem man die Strassen erweitert und Freiflächen schafft. In kleinen Städten in U. S. S. R. sind die Wohnhäuser einstöckige, freistehende Gebäude, in den grossen Städten jedoch haben wir Häuserblocks, die viele Wohnungen enthalten. Durch die klimatischen Verhältnisse, welche dicke Mauern notwendig machen, erweisen sich vier- oder funfstöckige Häuser als äusserst wirtschaftlich. Eine Verordnung schreibt vor, dass jede Wohnung sowohl an der Vorderfront als an der Rückseite des Gebäudes mit Fenstern versehen sein muss. In Wohnvierteln darf die Höhe der neuen Gebäude nicht das Ausmass der Strassenbreite übersteigen. Andere Vorschriften setzen eine Grenze von 12 bis 25m je nach den Bauzonen, in welche grosse Städte eingeteilt sind, fest. In neuen Plänen müssen die Hauptstrassen mindestens 40 m, Nebenstrassen 25 bis 40 m und Seitengassen 16 bis 30 m breit sein. Die Stadtpläne sollten auch immer mit Bäumen bepflanzte Flächen vorsehen. Das Verhältnis der verbauten Flächen schwankt in den neuen Bezirken zwischen 28 und 30 %. Grundliche Ventilation der Strassen und Höfe ist zwingend vorgeschrieben, geschlossene Höfe sind nicht gestattet. Die erlassenen Vorschriften rechtfertigen auch die Errichtung von Hochbauten.

#### T. Peirson Frank, F. R. I. B. A. (Liverpool).

I think the authors of the papers which we are considering appreciate the fact that we are grateful to them for the details given us in the volume we have received. I hope that to-day or to-morrow this will be put on record.

I do not think the conclusions in the General Report are quite worded as we should like. In 1. Mr. Goodrich wanted to delete the word "not", and I think the Congress will be with him.

Then as to 2, I should prefer you not to send forward a negative proposition. On Page 70 it is said : " It is not possible to give general rules for road dimensions ". I think we should be able to give some sort of guidance, and those of us who are visitors here to Paris have surely had an object lesson and realise that though Paris is flanked with boulevards, yet at certain times of the day they are congested. And so some guidance should be given if only guidance in the direction of warning, against roads having too small a width.

Coming to 4, I would suggest beginning with the words : " Where commercial or industrial buildings are to be reconstructed to an increased height or ". This is because in Liverpool industrial property is being raised to-day to 4, 5 and 6 storeys and we have not got the adequate street width along with it.

No. 5 is important in connection with the re-planning of built up districts, a subject with which many of the older towns are faced. If we could add to it that we were to be given the power to close to traffic the too numerous or unnecessary side streets, we should have a lever with which to work when we want to acquire property along the front of the street to widen it.

En the case of 8, it has been suggested here that the number of houses per acre should be 10, not 20. I feel we cannot recommend it to-day for many cities, but I think a figure between the two might be the correct one.

Sir John Sulman suggests one should take five acres per thousand of the population for open spaces. Mr. Urban says Prague will ultimately have 62 acres per thousand; Mr. Koeppen suggests 7 approximately and Mr Goodrich 7. (My committee in Liverpool have just been considering this very figure.) One speaker here has suggested 10 %; that means 2 ½ acres per thousand of population. If land is extremely valuable, as in parts of Liverpool, 5 % is an ideal figure to aim at.

#### Sommaire.

Nous sommes très reconnaissants aux auteurs des rapports. Je ne suis pas d'accord avec la façon dont sont formulées les conclusions. Dans le n° 1 M. Goodrich voulait supprimer « ne... pas », et je pense que le Congrès sera de son avis. Je n'approuve pas le n° 2. Il devrait être possible de donner quelques directives pour les dimensions des routes. Je voudrais proposer de commencer le n° 4 par les mots : « Lorsque les bâtiments commerciaux ou industriels ont à être reconstruits à une hauteur accrue ou... etc... ». Le n° 5 est important pour ce qui touche au nouvel aménagement de districts construits; il serait bon de pouvoir lui ajouter qu'il faudrait nous donner le droit d'interdire à la circulation les trop nombreuses rues latérales. Dans le cas du n° 8 on a proposé que le nombre de maisons par acre soit de 10 et non 20 (25 et non 50 à l'hectare). Un nombre entre les deux pourrait être le plus juste.

Sir John Sulman propose que l'on prenne 5 acres (2 hectares) par 1.000 habitants pour les espaces libres. M. Urban dit que Prague aura finalement 62 acres (24 ha. 8 par 1.000), M. Koeppen et M. Goodrich proposent 7 (2 ha. 8). (Mon Comité à Liverpool a étudié ce chiffre). Un orateur a proposé 10 %, ce qui signifie 2 acres 1/2 (1 hectare) par 1.000 habitants. Si le terrain a une grande valeur, comme dans certains quartiers de Liverpool, 5 % est un chiffre idéal auquel on doit tendre.

**Auszug.**

Wir sind den Verfassern der Berichte sehr dankbar. Mit dem Wortlaute der Schlussfolgerungen stimme ich aber nicht überein. In No. 1 wünscht Mr. Goodrich das Wort « nicht » auszuschalten, ich glaube, dass des Kongress ihm darin Recht gibt. Ich bin auch mit No. 2 nicht einverstanden. Es müsste dort möglich sein, für Strassenausmasse Regeln aufzustellen. Ich schlage vor No. 4 mit den Worten zu beginnen : « Wo Handels- und Industriegebäude höher als vorher aufgebaut werden oder ein Wohnviertel in ein Geschäftsviertel umgewandelt wird, muss.... etc. ». No. 3 ist wichtig im Zusammenhang mit der Neuplanung verbauter Bezirke. Es wäre gut, wenn beigestiftet werden könnte, dass uns das Recht zustehen sollte, zahlreiche Seitenstrassen für den Verkehr zu sperren. Es wird angeregt, dass bei No. 8 die Zahl der auf 0.4 ha (acre) Baulfläche errichteten Häuser 10 und nicht 20 betragen sollte. Das Richtige dürfte in der Mitte liegen.

Sir John Sulman tritt dafür ein, dass auf 1.000 Köpfe 3 Morgen Freiflächen entfallen sollen. Herr Urban erklärt, dass Prag über 6.2 Morgen Freifläche per 1.000 Köpfe verfügen wird, Herr Koeppen und Mr. Goodrich verlangen 7 Morgen. (Mein Ausschuss in Liverpool nimmt diese Ziffer als Grundlage an). Ein Redner hat 10 % in Vorschlag gebracht, das bedeutet 2 ½ Morgen für 1.000 Köpfe. Wenn der Boden besonders wertvoll ist, wie in einzelnen Teilen Liverpools, stellen 5 % eine erstrebenswerte Idealziffer dar.

**Théodor Stradal (Reichenberg, Tchéco-Slovaquie).**

Je voudrais que l'on me permit de dire quelques mots au sujet du diagramme figuré sur le tableau noir. On a déclaré ce matin qu'une certaine relation existait entre "S" et "G". Il serait intéressant d'examiner l'autre côté de ce projet. Quelle est la relation entre "E" et "G"? On nous dit que "E" comprend les terrains de récréation et aussi les espaces libres. "F" est fourni par les fonds privés, et "E" par les fonds publics. Il est par suite important de savoir combien plus de "E" est nécessaire pour maintenir l'air pur, et nous arrivons alors au point où je voudrais demander aux représentants de grandes villes si des observations ont été faites à cet effet. Sinon, je voudrais demander que soient entreprises des recherches sur la mesure de la pureté de l'air. Ce n'est, naturellement, pas si simple que cela, mais il me semble indispensable de découvrir quelque chose là-dessus et d'établir définitivement jusqu'à quel point "E" est nécessaire et comment l'on peut obtenir des fonds pour cet objet.

**Summary.**

I wish to speak about Dr. Hoenig's diagram. It was stated that a certain relation existed between "S" and "G". What is the relation between "E" and "G"? We are told "E" includes recreation ground and open spaces. "F" is provided for by private means and "E" by public funds. It is important to know how much more of "E" is needed to keep the air pure. It is imperative to lay down definitely how far "E" is necessary and how funds for this object can be obtained.

**Auszug.**

Ich nehme zu Dr. Hoenigs Diagramm Stellung. Es wurde festgestellt, dass zwischen "S" und "G" ein grosser Zusammenhang besteht. Was für eine Beziehung haben "E" und "G" zueinander? Es ist erklärt worden, dass "E" Spiel- und Freiflächen umfasst. "F" wird aus privaten, "E" aus öffentlichen Mitteln zur Verfügung gestellt. Es ist besonders wichtig, zu wissen, wieviel mehr von "E" benötigt wird, um genügend frische Luft zu erhalten. Es ist ein dringendes Erfordernis, gesetzmässig festzulegen, inwieweit "E" notwendig ist und wie die Mittel für diesen Zweck aufgebracht werden können.

**H. V. Lanchester, F. R. I. B. A. (London).**

I did not come prepared to speak at this meeting because I have already had an opportunity, which I appreciate very much, of being able to contribute a paper.

The paper was purposely condensed: the subject has been treated at this meeting more comprehensively. The statistics of the relationship between the buildings and the streets are very valuable. I endeavoured to condense my statistics into a very abbreviated form, and I am glad to see that others speaking here have elaborated that part of the subject. We should get valuable results from those further contributions, especially as a definite programme of relationships seems to be becoming established between the requirements of space for buildings and accommodation for recreation and for traffic outside. I think there is a danger in carrying those statistical studies too far, because there are so many indeterminate factors, and so many ways in which houses and business premises can be used, and each of those ways makes a different demand, in one case on recreation, and in the other, on transport.

I was very glad to see the method adopted by the Reporter in making his conclusions, and I think that with the amendments suggested here they will be very useful.

**Sommaire.**

Dans mon rapport, je me suis efforcé de condenser mes statistiques sous une forme très abrégée. Je suis heureux que les orateurs étudient le sujet ici. Ces contributions nouvelles devraient nous fournir des résultats précieux, spécialement parce qu'un programme défini de rapports semble s'établir entre les nécessités d'espace pour les bâtiments et de facilités pour la récréation, et pour la circulation extérieure. Il y a un risque à pousser ces sujets trop loin, parce qu'il y a tant de facteurs indéterminés et tant de façons dont on peut employer les maisons et les établissements commerciaux.

**Auszug.**

Ich habe mich bemüht, die Statistik in meinem Berichte auf die einfachste Form zu bringen. Es freut mich, dass die Redner das Thema gründlich beraten. Es ist daher anzunehmen, dass wir durch die weiteren

Beiträge zu wertvollen Ergebnissen gelangen werden, besonders da sich endgiltige Grundlagen zu bilden scheinen, die zwischen dem erforderlichen Bauland und den der Erholung und dem Verkehr gewidmeten Flächen ein richtiges Verhältnis darstellen. Es ist aber gefährlich, sich auf diesem Gebiete zu weit vorzuwagen, weil so viele unbestimmte Faktoren ins Gewicht fallen und die Verwendungsmöglichkeiten für Häuser und Geschäftslokale überaus gross sind.

### Hope Gibbons (Wanganui, New Zealand).

New Zealand has no such problems as you have before you at the present time. But the discussion here must be an inspiration to New Zealand to go along on correct lines and not make the errors made by all the older countries.

I wish to thank you, the author of the reports and the Federation for bringing such a discussion about.

We have in New Zealand the same area as England, Scotland and Wales together, but only 1,300,000 population. Our largest city has a quarter of a million inhabitants. But we have made many errors and we have a population that needs the same inspiration as the older countries to do the correct thing. They are not here and do not know your difficulties, but for the few amongst us who travel round the world and see those difficulties, to come to such a Conference as this and get experience which we can pass on to our people is a great privilege.

I have been the mayor of our fifth largest city, and although I worked for open spaces, playgrounds for the children, and so on, I was defeated. I hope to be able to go back and say that the whole world will vote for open spaces, playgrounds and general health measures.

### Sommaire.

La Nouvelle-Zélande n'a pas de problèmes tels que ceux qui se posent à vous actuellement. Mais la discussion présente doit être une inspiration pour la Nouvelle-Zélande à suivre une bonne voie et à ne pas commettre les mêmes erreurs que les pays plus vieux. C'est un grand privilège que de pouvoir assister à un tel congrès et y acquérir une expérience dont nous pourrions faire profiter notre peuple. J'espère pouvoir revenir et dire que le monde entier votera pour les espaces libres, les terrains de jeux et les mesures hygiéniques générales.

### Auszug.

In Neu-Seeland gibt es die hier aktuellen Probleme nicht. Die Diskussion wird aber Neu-Seeland veranlassen, die richtigen Wege einzuschlagen und die Fehler zu vermeiden, welche in der alten Welt gemacht wurden. Es bedeutet einen grossen Gewinn, den Beratungen des Kongresses beizuwohnen, um den eigenen Landsleuten die hier gewonnenen Erfahrungen vermitteln zu können. Bei meiner Rückkehr will ich berichten, dass man in der ganzen Welt Freiflächen, Spielplätze und allgemeine Gesundheitsmassnahmen befürwortet.

**John Nolen (Cambridge, Mass.).**

We have no provision for the adoption of resolutions at this discussion, but suggestions made here will be incorporated into a report which will be made at the Final Assembly. It is desirable to get something tangible out of the discussions, but it is unwise to try to crystallise further on such large subjects which cannot be pushed to the very end of debate.

We are closing on a hopeful note, not only were the words of the New Zealand representative of a hopeful kind, but his name too is Hope.

**Traduction.**

Il n'y a pas de dispositions prises pour l'adoption de résolutions à cette discussion, mais les suggestions faites ici seront incorporées au rapport qui sera fait à l'Assemblée finale. Il est désirable de retirer des discussions quelque chose de tangible, mais il n'est pas sage d'essayer de donner une forme plus définitive aux avis émis sur des sujets aussi vastes, que l'on ne peut approfondir jusqu'à la fin réelle de la discussion.

Nous terminons sur une note pleine d'espoir, non seulement les paroles du délégué de la Nouvelle-Zélande étaient encourageantes, mais son nom aussi est Hope (espoir).

**Übersetzung.**

Nach diesen Diskussionen ist die Annahme von Beschlüssen nicht vorgesehen, aber alle hier vorgebrachten Anregungen werden dem Berichte der Schlussversammlung einverleibt werden. Es ist daher wünschenswert, aus den Diskussionen wesentliches Material zu gewinnen, aber es wäre unklug, den Versuch zu machen, sich auf dieses umfassende Thema, das in der Debatte nicht erschöpft werden kann, weiter zu konzentrieren.

Die Beratungen schliessen mit einem hoffnungsvollen Ausklang, denn nicht nur die Worte des Vertreters aus Neu-Seeland sprechen Zuversicht und Hoffnung aus, auch sein Name "Hope" hat diese Bedeutung.



Morning July 5th, 1928.

FINAL ASSEMBLY  
REPORTS ON DISCUSSIONS  
DURING THE CONGRESS

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.

---

5 juillet 1928, Matin.

SÉANCE PLÉNIÈRE  
RAPPORTS SUR LES DISCUSSIONS  
PENDANT LE CONGRÈS

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.

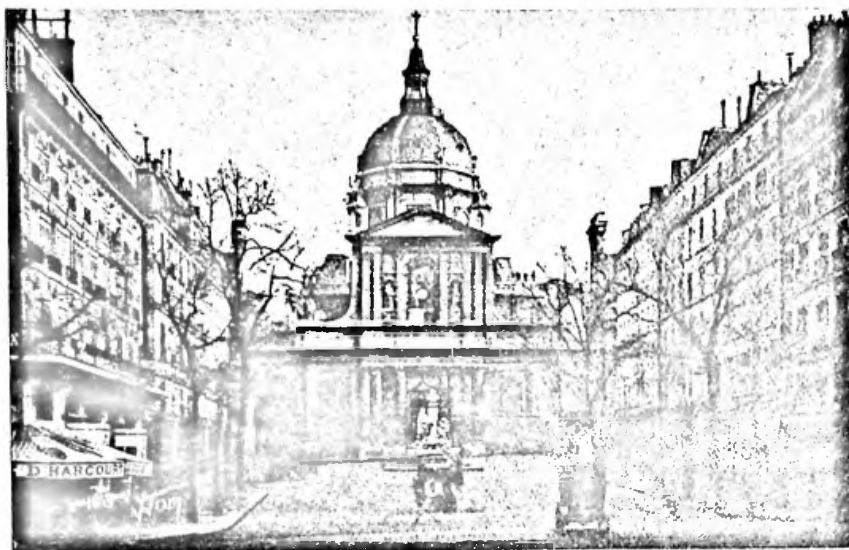
---

5 Juli 1928, Vormittags.

GENERALSITZUNG  
BERICHTE ÜBER DIE DISKUSSIONEN  
WÄHREND DES KONGRESSES

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.





La Sorbonne.

### Louis Bonnier (Paris).

M. Montagu Harris fera le rapport sur les discussions au cours du congrès qui concernent l'Habitation des Très Pauvres.

Mr. Montagu Harris will report on the discussions during the congress on Housing of the Very Poor.

Herr Montagu Harris wird über die Diskussionen während des Kongresses über das Wohnungswesen der Ärmsten berichten.

### G. Montagu Harris O. B. E. (London).

Out of the discussion one very definite point of view seemed to arise and to be generally supported, namely, that this question is but a part of the general question of social reform.

Nevertheless, something has to be done in the meanwhile for those unfortunate ones who have no dwellings fit to live in or have no dwellings at all.

It has been pointed out that it is difficult to define "the very poor". This may not be a matter of great importance, but we can take it that we have to deal here with those who are unable to pay the normal rent of a decent dwelling.

The question was put whether subsidies should be given by state or muni-

cipality, and the conclusion was undoubtedly come to, that whether desirable or not it is, in existing conditions, absolutely unavoidable.

Dr. Brandt gave an interesting account of the procedure in Germany, and in Hamburg in particular, where the municipality gives assistance in the payment of rent.

We received from many countries particulars as to the manner in which the erection of dwellings for the very poor is subsidised by the state or the municipality. There was some difference of opinion as to whether such measures should be permanent or temporary. In Austria, and particularly in Vienna, it is held that the provision of houses at little more than a nominal rent is as justifiable a public service as any other. The great majority of speakers, however, were clearly of opinion that as a permanent system this is undesirable. Mr. Barron pointed out the danger of so dealing with this matter as practically to subsidise low wages. Mr. Gorla expressed the view that it was desirable that the poor should learn, as soon as possible, to pay their own rent. In several countries steps are taken to enable the workers eventually to own their own dwellings.

As to the type of dwelling, it is clearly wrong that the very poor should be deliberately segregated from the rest of the population. In principle it is evident that as Mr. Martin put it, the very poor family similarly needs proper sleeping, washing and other accommodation, and it is a generally accepted view that this can be better provided by the cottage or one family house than by the high multi-family tenement buildings.

On the other hand, in Russia and in Vienna, the very large tenement building with a central wash-house, etc. is found suitable.

Mr. Valencia pointed out the desirability of getting rid of the huts that surround the great towns in Spain, and in most other countries.

It is necessary, however, to face facts. Mr. Van Billoen, among others, pointed out that it is essential that the public burden of expenditure should be kept within limits. It appeared to be generally agreed that whereas new houses for the very poor should provide all the amenities for decent living, they must necessarily be on modest and economical lines.

It is clear that one class of the very poor needs to be considered apart from the rest, namely those who have been termed undesirable. It cannot be said that there was any general agreement as to whether it was desirable that such special institutions or measures as in Holland and Italy for undesirables should be established in other countries, but it was clearly the opinion that it was of the utmost importance that people of this description, and especially their children, should receive education in the manner of properly treating and caring for their home. Nor does this only apply to the undesirables. Mrs. Brydon, of Australia, mentioned that every girl who passed through the schools was trained in home-making, especially the care of children, and the meeting decidedly considered that the education of the people as a whole in the care of their homes should be continuously and actively carried on.

#### Traduction.

De la discussion un point de vue très défini sembla se dégager et être

approuvé de tous : c'est que cette question n'est qu'une partie de la question générale de la réforme sociale.

Néanmoins, il y a quelque chose à faire en attendant pour les infortunés qui n'ont pas d'habitations convenables ou pas d'habitations du tout.

On a insisté sur le fait qu'il est difficile de définir les « très pauvres ». Ceci peut ne pas être une question de grande importance, mais nous pouvons admettre que nous avons à nous occuper ici de ceux qui ne peuvent payer le loyer normal d'une habitation décente.

On s'est demandé si l'État ou la municipalité devaient accorder des subsides, et la conclusion fut sans aucun doute que, désirable ou non, c'est absolument inévitable dans les conditions existantes.

Le Dr. Brandt donna un compte rendu intéressant de la procédure en Allemagne, et à Hambourg en particulier, où la municipalité accorde une aide pour le paiement du loyer.

Nous avons reçu de beaucoup de pays des détails relatifs à la manière dont la construction de maisons pour les très pauvres est subventionnée par l'état ou la municipalité. Il y a eu quelques divergences d'opinion sur le point de savoir si de telles mesures devaient être permanentes ou temporaires. En Autriche, et particulièrement à Vienne, on considère que la fourniture de maisons pour une somme peu supérieure à un loyer nominal est un service public aussi justifiable que tout autre. La grande majorité des orateurs, toutefois, fut nettement d'avis que ceci n'est pas désirable comme système permanent. M. Barron montra le danger de traiter cette question en subventionnant en fait les bas salaires. M. Gorla exprima l'avis qu'il était désirable que les pauvres apprennent, aussi rapidement que possible, à payer leur propre loyer. En divers pays on s'efforce de permettre aux ouvriers de devenir éventuellement propriétaires de leur propre logement.

Quant au type d'habitation, il est nettement mauvais que les très pauvres soient délibérément séparés du reste de la population. En principe, il est évident que, comme M. Martin l'a établi, la famille très pauvre a besoin des mêmes facilités pour dormir, laver, etc., et c'est un avis généralement adopté que ceci peut être mieux fourni par le cottage ou maison à une famille que par la haute maison collective.

D'autre part, en Russie et à Vienne, la très grande maison collective avec buanderie centrale, etc., est trouvée satisfaisante.

M. Valencia a montré combien il était désirable de se débarrasser des huttes qui entourent les grandes villes en Espagne, et dans la plupart des autres pays.

Il est nécessaire toutefois de regarder les faits en face. M. Van Billoen, parmi d'autres, a montré qu'il est essentiel que la charge publique résultant des dépenses ne dépasse pas certaines limites. Il sembla généralement admis que, tandis que les maisons neuves pour les très pauvres devaient fournir tous les agréments pour une vie décente, elles devaient nécessairement être de type modeste et économique.

Il est clair qu'une catégorie des très pauvres doit être considérée à part du reste, ce sont ceux qui ont été nommés indésirables. On ne peut dire qu'il y eut un accord général sur le point de savoir s'il était désirable d'établir dans d'autres pays des mesures ou des institutions spéciales pour indésirables,

comme en Hollande et en Italie, mais l'avis était nettement qu'il était d'une extrême importance d'apprendre aux gens de cette espèce, et spécialement à leurs enfants, la manière de tenir proprement leur maison et de s'en occuper. Et ceci ne s'applique pas qu'aux indésirables. M<sup>me</sup> Brydon, d'Australie, mentionna que toute fillette passant par l'école était habituée à la tenue du ménage, particulièrement aux soins à donner aux enfants, et l'assemblée fut absolument d'avis que dans l'ensemble on devait apprendre sans cesse et activement aux gens à soigner leurs maisons.

#### Übersetzung.

In der Diskussion kam der allgemein vertretene, ganz bestimmte Standpunkt zum Ausdruck, dass diese Frage bloss einen Teil des allgemeinen Problems der Sozialreform darstellt.

Wie dem auch sei, es muss jetzt schon für jene Unglücklichen gesorgt werden, welche keine menschenwürdige oder gar keine Wohnung besitzen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass der Begriff « die Ärmsten » schwer zu definieren sei. Dies mag an sich unwichtig sein und wir können und dahin einigen hier Jene zu verstehen, welche nicht imstande sind, die Miete für eine gute Wohnung aufzubringen.

Man hat auch die Frage aufgeworfen, ob Staat oder Gemeinden zu Unterstützungen herangezogen werden sollen und man ist zu der unangefochtenen Schlussfolgerung gelangt, dass solche Beihilfen, gleichviel ob wünschenswert oder nicht, unter den gegenwärtigen Verhältnissen unvermeidlich erscheinen.

Dr. Brandt erstattete einen interessanten Bericht über das Verfahren in Deutschland, insbesondere in Hamburg, wo die Gemeinde Unterstützungen zur Bezahlung der Mieten gewährt.

Aus vielen Ländern haben wir Einzelheiten über die Art und Weise vernommen, in welcher Staat oder Gemeinden zur Errichtung von Wohnungen für die Ärmsten beitragen. Es bestanden Meinungsverschiedenheiten darüber, ob solche Massnahmen eine vorübergehende oder dauernde Einrichtung bilden sollten. In Österreich, namentlich in Wien, vertritt man die Ansicht, dass die Bereitstellung von Häusern zu einer den Nominalzins nur wenig übersteigenden Miete ebenso gerechtfertigt sei wie irgend ein anderer öffentlicher Betrieb. Die grosse Mehrzahl der Redner war jedoch offensichtlich der Meinung, dass dieses System als Dauereinrichtung nicht wünschenswert sei. Herr Barron schilderte insbesondere die Gefahr, die sich daraus ergebe, dass auf diese Weise praktisch die Löhne niedrig gehalten werden. Herr Gorla vertrat die Ansicht, dass es angezeigt sei, die Armen dazu zu bringen, die Mietzinse sobald als möglich selbst zu bezahlen. In einzelnen Ländern werden Schritte unternommen, um die Arbeiter in Stand zu setzen, nach Möglichkeit Eigenheime zu besitzen.

Welche Wohnungstypen immer man in Betracht ziehen möge, ist es doch klarer Weise falsch, die Ärmsten willkürlich von der übrigen Bevölkerung abzusondern. Prinzipiell ist es, wie Herr Martin ausführte, einleuchtend, dass die arme Familie die gleichen Forderungen an Schlaf-, Wasch- und anderen Räumlichkeiten stellen darf wie die anderen Familien, und es ist ein allgemein anerkannter Standpunkt, dass diesen Erfordernissen besser im Flach-

bau oder Einfamilienhaus als in hohen Mehrfamilienhäusern entsprechen werden kann.

Andrerseits hat man in Russland und in Wien die sehr grossen Hochbauten mit Zentralwaschküche, u. s. w., für zweckmässig befunden.

Herr Valencia verwies auf die Notwendigkeit, die Hütten, welche die grossen Städte in Spanien wie auch in den meisten anderen Ländern umgeben, zu beseitigen.

Es ist jedoch notwendig, den Tatsachen ins Auge zu sehen. Herr van Billoen und andere machten geltend, dass es von grösster Wichtigkeit sei, die Belastung der Öffentlichkeit in entsprechenden Grenzen zu halten. Man schien sich allgemein darüber einig zu sein, dass die Häuser für die Ärmsten wohl alle Annehmlichkeiten einer guten Wohnung, doch notwendig auf bescheidener und wirtschaftlicher Grundlage aufweisen müssen.

Es ist klar, dass eine Kategorie der Ärmsten von den übrigen gesondert zu betrachten sei, nämlich jene, welche wir als die unerwünschten Elemente bezeichnet haben. Man kann nicht behaupten, dass man allgemein zu der Auffassung gelangte, dass ähnlich wie in Holland und Italien auch in anderen Ländern besondere Einrichtungen oder Massnahmen für diese Elemente getroffen werden sollen, aber klar kam zum Ausdruck, dass es von höchster Wichtigkeit sei, heute dieser Kategorie und besonders deren Kinder in der richtigen Behandlung und Pflege ihres Heims zu unterweisen. Dies sei allerdings nicht nur auf die unerwünschten Elemente zu beschränken. Frau Brydon aus Australien erwähnte, das jedes Mädchen, das die Schule besucht, in der Haushaltung, besonders in der Kinderpflege Unterricht erhalte. Die Versammlung gab der Überzeugung Ausdruck, dass die gesamte Bevölkerung durch ständige und eifrige Bemühungen zur Pflege des eigenen Heimes angehalten werden solle.

#### **Louis Bonnier (Paris).**

M. M. Dufourmantelle fera le rapport sur les discussions au cours du congrès qui concernent l'Habitation Rurale.

Mr. M. Dufourmantelle will report on the discussions during the congress on Rural Housing.

Herr M. Dufourmantelle wird über die Diskussionen während des Kongresses über das Ländliche Wohnungswesen berichten.

#### **M. Dufourmantelle (Paris).**

Je me bornerai à constater que les principes que j'ai posés semblent répondre, dans leur ensemble, au sentiment du congrès, puisqu'ils n'ont fait l'objet d'aucune contradiction.

Les débats ont été ouverts par le président, M. Hendriksen (Copenhaguë), qui a très justement fait remarquer que la question de l'habitation rurale se pose dans des termes différents selon les conditions économiques ou sociales des différents pays et la politique agraire suivie par ceux-ci. Rien n'est plus exact, et l'exemple même du Danemark justifie cette assertion, puisqu'en ce pays la politique agraire tendant à multiplier les petites et moyennes exploitations rurales indépendantes limite le problème de l'habitation dans les campagnes presque uniquement à la maison familiale et rend à peu près inexistante la question du logement des ouvriers ruraux.

La plupart des autres pays représentés à ce congrès n'ont pas la bonne fortune de voir le problème se poser, chez eux, dans des termes aussi simples.

M. Wolfenson (Moscou) nous a montré, au contraire, combien en Russie la question est complexe, non seulement du fait de la diversité des besoins à satisfaire (maisons pour ménages, logements des préposés aux soins du bétail, par exemple), mais aussi en raison de la mentalité paysanne et des modes traditionnels de construction. De là, et indépendamment des conceptions politiques en application dans la Russie soviétique, une intervention accentuée de l'État et des pouvoirs publics dans la question de l'habitation rurale.

Le souci qu'avait manifesté M. Hendriksen d'assurer aux travailleurs de la terre un foyer indépendant, s'est retrouvé dans l'intervention de M. Elgood (Londres). Pour lui, à la conception de l'habitation ouvrière isolée devrait être substituée celle du groupement des habitations en petits hameaux constitués à proximité des villages, pour permettre de procurer aux ouvriers ruraux une vie sociale plus développée.

Peut-être est-ce là, en effet, une combinaison de nature à conserver la main-d'œuvre agricole à la terre, en la soustrayant aux effets déprimants de l'existence isolée. Nous estimons, toutefois, qu'elle n'a pas une valeur absolue et que sur ce point, comme sur beaucoup d'autres en notre matière, il faut tenir compte des mœurs, des nécessités de l'exploitation et des conditions géographiques variant avec les pays et les régions.

Des préoccupations analogues se sont fait jour dans le discours de M. Siegel (Los Angeles), qui nous a entretenus de la législation californienne concernant la matière au triple point de vue de l'habitation, de l'hygiène et de l'éducation, et dans celui de M. Rudolf (Pologne) qui a insisté particulièrement sur le rôle et l'importance de l'inspection en notre matière.

Les débats ont pris fin sur une intervention du Dr. Mimbela, ministre du Pérou à Berne, qui a donné d'intéressants aperçus sur le logement des ouvriers des mines dans son pays, travailleurs qui, s'ils ne représentent pas un élément de population agricole, constituent cependant, à ses yeux, un groupe spécial de travailleurs ruraux distinct des salariés occupés dans les grands centres urbains.

Tels ont été, dans leurs grandes lignes, les exposés qui ont suivi la présentation de notre propre rapport général sur la question de l'habitation rurale. Celle-ci n'a pas donné lieu à des délibérations aussi nourries, ni aussi approfondies que celles qui ont eu lieu dans les autres sections du congrès.

Cela tient-il à ce que l'on n'accorde pas encore au problème du logement rural toute l'attention qu'il mérite? Peut-être; et s'il en est ainsi, il conviendrait qu'on se pénétrât — comme je l'ai dit dans mon rapport général — de

cette idée que la réforme de l'habitation rurale est la contre-partie nécessaire de la réforme de l'habitation urbaine; que toutes d'eux doivent marcher de pair; qu'une saine économie nationale demande un juste équilibre entre l'industrie et l'agriculture; et que cet équilibre serait rompu si, par le soin donné à l'amélioration du logement urbain et la négligence à s'occuper du logement rural, on encourageait les campagnes à se vider dans les villes surpeuplées.

C'est là une idée fondamentale et dominante que je livre aux méditations de tous ceux qui ont à cœur le bien-être des travailleurs sans distinction de catégories et le souci de la prospérité de leur pays.

#### Translation.

The principles I laid down seem to sum up the general opinion of the Congress, for they have met with no contradiction.

The discussion was opened by Mr. Hendriksen (Copenhagen) who remarked that the question of rural housing varies in different countries according to their social and economic conditions and to their agrarian policy. Nothing is truer. Denmark itself justifies this assertion, for the policy there is to increase the number of independent farmers on small and medium sized farms, which reduces the rural housing question to providing houses for small farmers. The problem of providing accommodation for labourers is almost non-existent.

In most other countries the question is, unfortunately, a more complex one.

Mr. Wolfensen has shown us how complicated it is in Russia not only on account of the various needs to be satisfied (i.e., houses for families, accommodation for cattlemen and shepherds, etc.) but also on account of the mentality of the peasant and the old traditional building methods. This, quite apart from political conceptions in Soviet Russia, explains why so much state intervention is necessary.

Mr. Elgood (London) also expresses the desire that agricultural workmen should live in their own homes. He would like to see groups of houses in close proximity to villages so that some kind of social life is possible. This arrangement would perhaps do much to encourage people to stay in the country but in some regions it is not possible.

Similar preoccupations are seen in the speeches of Mr. Siegel (California) who told us of Californian legislation with regard to housing, hygiene and education and of Mr. Zygmunt Rudolf (Poland) who insists particularly on the importance of inspection.

Dr. Mimbela (Peru) gave us some interesting information about the miners in his country.

The debates on rural housing were less profound and less carefully thought out than those during the other sessions. What is the explanation? Is it because this question is not yet getting the attention that it deserves? If so it would be well to realise that improved rural housing is the necessary counterpart of reform in urban housing and that a sane national economy demands equilibrium between industry and agriculture. This equilibrium is destroyed if improved urban housing and neglected rural housing encour-

rage people to desert the country. This is a dominating and fundamental idea and I would ask those who have at heart the welfare of all workers and the prosperity of their country to meditate upon it.

### Übersetzung.

Die von mir formulierten Grundsätze scheinen die allgemeine Meinung des Kongresses zum Ausdruck zu bringen, da ein Widerspruch nicht laut geworden ist.

Die Diskussion wurde von Herrn Hendriksen (Kopenhagen) eröffnet, welcher hervorhob, dass die Frage des ländlichen Wohnungswesens in den verschiedenen Ländern je nach deren sozialer und wirtschaftlicher Struktur und deren Agrarpolitik schwankt. Nichts ist zutreffender. Dänemark selbst liefert den Beweis für die Richtigkeit dieser Behauptung, denn es wird dort die Politik verfolgt, die Zahl der unabhängigen Landwirte auf kleinen und mittelgrossen Besitzen zu erhöhen, wodurch sich die Frage des ländlichen Wohnungswesens auf die Vorsorge von Häusern für Kleinbauern beschränkt. Das Problem der Unterbringung von Arbeitern gibt es fast nicht.

In den meisten anderen Ländern ist diese Frage leider komplizierter.

Herr Wolfenson hat uns vor Augen geführt, wie schwierig sich in Russland die Lage nicht nur wegen der verschiedenen zu befriedigenden Bedürfnisse, (d. i. Familienhäuser, Unterbringung von Viehhutern und Hirten, u. s. w.) sondern auch wegen der Mentalität der Bauern und der alten gewohnheitsmassigen Baumethoden gestaltet. Dies erklärt, ganz abgesehen von den politischen Ausnahmeverhaltnissen in Sowjetrussland, warum so viel Staatsintervention erforderlich ist.

Herr Elgood (London) spricht ebenfalls den Wunsch aus, dass Landarbeiter Eigenheime bewohnen. Er ist dafür, dass Gruppen von Häusern in nächster Nachbarschaft von Dörfern errichtet werden, damit die Möglichkeit für geselliges Leben gegeben sei. Diese Anordnung würde vielleicht viele Leute veranlassen, auf dem Lande zu leben. In manchen Gebieten ist dies allerdings nicht durchführbar.

Ähnliche Gedanken kommen in den Reden des Herrn Siegel (Kalifornien) zum Ausdruck, der über kalifornische Gesetzgebung auf dem Gebiete des Wohnungswesens, der Hygiene und der Erziehung spricht, ebenso in den Berichten des Herrn Zygmunt Rudolf (Polen), welcher besonders die Bedeutung der Überwachung betont.

Dr. Minbela (Peru) brachte uns interessante Mitteilungen über die Bergleute in seiner Heimat.

Die Debatten über ländliches Wohnungswesen scheinen weniger eingehend und weniger sorgfaftig durchdacht gewesen zu sein als jene in den anderen Sitzungen. Wie erklärt sich dies? Vielleicht deshalb, weil der Frage noch nicht die ihr zukommende Bedeutung beigemessen wird? In diesem Falle wäre es gut, sich darüber klar zu werden, dass ein verbessertes ländliches Wohnungswesen das notwendige Gegenstück zur Reform des städtischen Wohnungswesens bildet und dass eine gesunde Volkswirtschaft das Gleichgewicht zwischen Industrie und Landwirtschaft erfordert. Dieses Gleichgewicht ist gestört, wenn durch ein verbessertes städtisches und ver-



nachlässigtes ländliches Wohnungswesen die Bevölkerung veranlasst wird, das flache Land zu verlassen. Dies ist der grundlegende und beherrschende Gedanke und darüber nachzudenken lege ich Allen nahe, denen die Wohlfahrt der Arbeiter und der Wohlstand ihres Landes am Herzen liegt.

### Louis Bonnier (Paris).

Le Dr. R. Schmidt et M. George B. Ford feront les rapports sur les discussions au cours du congrès qui concernent le Prix de la Construction des habitations.

Dr. R. Schmidt and Mr. George B. Ford will report on the discussions during the congress on House Building Costs.

Herr Dr. R. Schmidt und Herr George B. Ford werden über die Diskussionen während des Kongresses über die Hausbaukosten berichten.

### Dr. R. Schmidt (Essen).

An der Aussprache beteiligten sich neunzehn Redner. Die meisten bestätigten die in dem Generalbericht bereits niedergelegte Tatsache, dass die Spannung zwischen Einkommen und Miethöhe noch immer in einem grossen Umfange fortbesteht. Eine Rednerin gab zum Beispiel an, dass in New-York die Miethöhe für eine Wohnung manchmal den halben Arbeitslohn erfordert. Dieser Unterschied kann nur durch Senkung der Baukosten verringert werden, da eine Senkung des Arbeitslohnes bei dem allgemeinen sehr hohen Lebenshaltungsindex ausgeschlossen sein dürfte.

Die Senkung der Baukosten muss zunächst erreicht werden durch Beseitigung ungerechtfertigter Unternehmerrgewinne, worüber namentlich aus Frankreich und Algier geklagt wurde. Sodann müssen die Zinsen für Baugelder und Hypotheken herabgesetzt werden, auch wäre billiges Kapital zu beschaffen für die Verbesserung und Rationalisierung der Baustoffherstellungsbetriebe. Über die Höhe der Hypotheken ist zu bemerken, dass z.B. in Deutschland nur 50 auf 100 der Hausbaukosten nach dem Werte der Vorkriegszeit gegeben werden, trotzdem dieser Herstellungswert nicht wieder erreicht werden, vielmehr mit sicherer Voraussicht mindestens auf 160 stehen bleiben wird, da die allgemeine Geldentwertung seit zwei Jahrzehnten dauernd im Marsche bleibt und infolge der künstlich gezüchteten Mode- und Genussucht auch bleiben wird. Endlich senken sich die Preise der Rohstoffe nicht, und sie sind bestimmend letzten Endes für die Kosten der Baustoffe. Bei der Geldfrage spielt natürlich der Zinssatz zu dem das Geld zu haben ist, eine grosse Rolle. Er ist z.B. in England viel günstiger als in Deutschland.

Ein Redner der Schweiz empfiehlt nun eingehend unterstützt von einem Redner Russlands die Baukosten zu den Indexkosten der Lebenshaltung des

gleichen Zeitpunktes in Beziehung zu bringen und den Lebenskostenindex in jedem Zeitpunkt als 100. anzusetzen. Ein anderer Redner verlangt, dass falls hiernach die Baukosten höher wären, als die gesamten übrigen Kosten, welche die Wirtschaft diktiert, durch Gesetz einzugreifen, also eine neue Art Zwangswirtschaft zu konstruieren. Vor diesem Vorschlage eines Deutschen graute manchem Zuhörer, der erfahren hat, welche schlechten Instinkte die vergangene Zwangswirtschaft ausgelöst hat, ohne zu irgend einer greifbaren Verbesserung zu führen.

Übereinstimmend war man der Ansicht, dass die Senkung der Baukosten weder durch unzulässige Einschränkung des Wohnraumes, noch durch schlechtes und billiges Bauen erzielt werden solle. Ein russischer Redner bezeichnete 200 Wohnungen in einer kompakten Form als besonders günstig.

Das englische Wohlfahrtsministerium prüft seit Jahren die Baukostenpreise des Landes, gibt die richtigen bekannt, macht die Zuschüsse von ihrer Einhaltung abhängig und hat hierdurch eine rasche Senkung der Baukosten auf den heutigen Stand erreicht. Herr Goodrich macht für New-York darauf aufmerksam dass von 1906 bis 1913 die Lebenshaltungskosten von 100 auf 150 Prozent, die Hausbaukosten auf 200 Prozent gestiegen seien, während der Preis des Fordautos gesunken sei.

Von mehreren Rednern wurde auf den Mangel gelernter Arbeiter hingewiesen, insbesondere für bestimmte Bauweisen. Die Ursache ist einmal in der leichteren Lebensauffassung der Masse zu suchen sodann in Überwiegen der ungelerten Arbeiter innerhalb der Gewerkschaften mancher Länder, die auf Gleichstellung im Lohne mit den gelernten Arbeitern drängen.

#### Translation.

Nineteen speakers took part in the discussion. Most of them confirmed the statement in the general report that the disproportion between incomes and economic rents continues to a great extent. A speaker from New York said that rent sometimes takes half a workman's wages. This difference can only be diminished by a fall in building costs, for a decrease in wages is impossible owing to the high cost of living index.

A fall in building costs could be obtained by eliminating unjustifiable profits by contractors. The French and Algerian speakers complained of this. Interest on building capital and on mortgages must be reduced and cheap capital for the improvement and rationalisation of the building material industries must be obtained. With regard to mortgages it is to be noted that in Germany, for instance, only 50 % of the building costs, calculated on pre-war values, is given. Pre-war cost of production cannot be attained; there is an almost certain prospect of the figure remaining at 160 as a result of the depreciation of money during the last twenty years and the modern desire for comfort. The prices of raw materials are not falling and these prices are a determining factor in the price of building materials. The rate of interest naturally plays an important part in the money question. It is more favourable in England, for instance, than it is in Germany.

A Swiss speaker recommended that building costs should be compared

with the cost of living and that the cost of living be taken as 100. A German speaker requested that if building costs are found to be higher than all other general living costs the law should intervene and prescribe complete control of rents and building prices. Many delegates who had experienced the evils this compulsion has led to, without resulting in any perceptible improvement, strongly disapproved of the proposal.

The unanimous opinion of the Congress was that decreasing the accommodation and building houses of poorer quality were not methods of decreasing building costs. A Russian speaker advocated that building 200 dwellings in a compact form was specially advantageous from the point of view of costs.

For years the English Ministry of Health have carefully inspected building costs of state-aided housing schemes and made them known; their approval of schemes depends upon certain price not being exceeded and in this way they have obtained a fall in building costs.

Mr. Goodrich (New-York) drew attention to the fact that from 1906 to 1913 cost of living rose from 100 to 130, building costs rose to 200 and during the same period the price of Ford motor cars fell.

Many speakers spoke of the lack of skilled workmen in certain branches of the building trade.

#### Traduction.

Dix-neuf orateurs prirent part à la discussion. La plupart d'entre eux confirmèrent le fait affirmé dans le rapport général que la disproportion entre les revenus et les loyers économiques continue dans une large mesure. Un orateur de New-York a dit que le loyer d'une maison prend quelquefois la moitié des salaires d'un ouvrier. Cette différence ne peut être diminuée que par une baisse des prix de la construction, car une diminution des salaires est impossible, par suite de l'élévation de l'indice du prix de la vie.

Une baisse des prix de la construction pourrait être obtenue en éliminant les profits injustifiables des entrepreneurs. Les crateurs français et algériens s'en sont plaints. Il faut réduire l'intérêt du capital engagé dans la construction et celui des hypothèques, et obtenir du capital à bon marché pour l'amélioration et la rationalisation des industries de matériaux de construction. En ce qui concerne les hypothèques, il est à noter qu'en Allemagne, par exemple, on donne seulement 50 % des frais de construction, calculés sur la valeur d'avant-guerre. On ne peut arriver au prix de production d'avant-guerre; on peut s'attendre presque certainement à ce que le chiffre reste à 160, par suite de la dépréciation de l'argent au cours des vingt dernières années et du désir moderne de confort. Les prix des matières premières ne baissent pas et ces prix sont un facteur déterminant du prix des matériaux de construction. Le taux de l'intérêt joue naturellement un grand rôle dans la question financière. Il est plus favorable en Angleterre, par exemple qu'en Allemagne.

Un orateur suisse a demandé que les prix de construction soient comparés au coût de la vie, celui-ci étant pris égal à 100. Un orateur allemand demande que si les prix de la construction sont trouvés plus élevés que tous les autres facteurs des prix généraux du coût de la vie, la loi intervienne et prescrive un contrôle complet du prix des loyers et de la construction. Beau-

coup de délégués qui connaissaient par expérience les maux auxquels a conduit cette contrainte, sans entraîner d'amélioration sensible, désapprouvèrent vivement la proposition.

L'opinion unanime du Congrès fut que réduire les commodités et construire des maisons de qualité inférieure n'étaient pas des méthodes de réduction des prix de construction. Un orateur russe soutint que construire deux cents logements en ordre compact était spécialement avantageux au point de vue des prix.

Pendant des années, le Ministère anglais de l'Hygiène a soigneusement étudié les prix de construction des programmes de construction exécutés avec l'aide de l'État et les a fait connaître; son approbation des programmes dépend du fait que certains prix ne sont pas dépassés et de cette façon, il a obtenu une réduction des prix de la construction.

M. Goodrich (New-York) attira l'attention sur le fait que de 1906 à 1913 le prix de la vie s'est élevé de 100 à 150, le prix de la construction s'éleva à 200 et pendant la même période le prix des automobiles Ford a baissé.

Beaucoup d'orateurs ont parlé du manque d'ouvriers qualifiés dans certains métiers du bâtiment.

#### G. B. Ford (New York).

In our discussions yesterday there was virtual unanimity regarding the impossibility of building houses to let at rents that can be afforded by those who have low wages.

In almost every case, there was a feeling that some sort of governmental subvention is absolutely necessary. Tax exemption alone was not considered sufficient in most cases. Therefore the demand was made that governmental loans, at an especially low rate of interest, be provided wherever possible. Private philanthropy alone would not solve the problem. Therefore it remains to consider the problem of lowering the cost of construction itself, and in that respect it was brought out that experiments made in various countries in reducing the cost by mass construction have been carried about as far as possible and we must find other and more radical methods.

It was suggested that building-guilds could help materially in reducing costs, and instances were cited where this has been done. More particularly it was recommended that radically new methods be found.

Several speakers suggested that the use of slag concrete was economical and desirable. Others spoke of various experiments in their countries with the use of a number of other materials and Mr. Goodrich, of New York spoke of a new experience where, when making a bath room, the piping and other parts were made in the shop, transported to the scene of the job, and then set up. The same thing was done in the case of chimneys. New types of construction of light steel frames with cork filling have also been tried. There are all kinds of new possibilities of a different nature from those which we have been using hitherto, and all this shows the necessity of establishing research institutes as to methods of cheapening construction. There is one already in Germany, an institute of some standing, another in Russia, a third

in New York City (the most recent one); and it was recommended that similar institutions be established in the various countries.

Several speakers requested the creation of a central bureau of information with regard to economical construction and suggested that the Executive Committee of the Federation appoint a Committee to consider the question.

As a key-note to the whole discussion our new President, Mr. Unwin, suggested that the great thing we must bear in mind is not to build poorer quality houses, but to keep a good quality and see how cheaply we can build.

#### Traduction.

Dans nos discussions d'hier, il y avait virtuellement unanimité en ce qui touche l'impossibilité de construire des maisons louées à des taux correspondant aux moyens de ceux qui ont de faibles salaires.

Dans presque tous les cas, le sentiment général était qu'une sorte quelconque de subvention gouvernementale est absolument nécessaire. L'exemption d'impôt seule n'était pas considérée comme suffisante dans la plupart des cas. Par suite on demanda que des emprunts gouvernementaux, à un taux d'intérêt particulièrement faible, soient fournis chaque fois que possible. La philanthropie privée seule ne résoudrait pas le problème. Il reste donc à considérer le problème de l'abaissement du prix de la construction lui-même, et à cet égard on fit connaître que des expériences, faites en divers pays, de réduction du prix par la construction en masse ont été poussées aussi loin que possible et que nous devons trouver d'autres méthodes plus radicales.

On proposa que les guildes de construction aident matériellement à la réduction des prix, et on cita des exemples de cas où on l'avait fait. Il fut plus particulièrement recommandé de trouver des méthodes entièrement nouvelles.

Divers orateurs suggérèrent que l'emploi de béton de scories était économique et désirable. D'autres parlèrent de diverses expériences faites dans leur pays, de l'emploi d'un certain nombre d'autres matériaux, et M. Goodrich, de New-York, parla d'une nouvelle expérience consistant, pour l'organisation d'une salle de bains, à faire la tuyauterie et les autres parties dans l'atelier, à les transporter sur le lieu du travail et les mettre en place. La même chose était faite dans le cas des cheminées. De nouveaux types de construction de charpentes en acier léger avec remplissage de liège ont aussi été essayés. Il y a toutes sortes de possibilités nouvelles de nature différente de celles que nous avons employées jusqu'ici, et tout ceci montre la nécessité d'établir des instituts de recherches sur les méthodes d'abaissement du prix de la construction. Il y en a un en Allemagne — qui a déjà quelque durée — un autre en Russie, un troisième à New-York, le plus récent; et on recommanda d'établir des institutions analogues dans les divers pays.

Plusieurs orateurs demandèrent la création d'un bureau central d'information, concernant la construction économique et proposèrent que le Comité exécutif de la Fédération nomme un comité pour examiner la question.

Notre nouveau président, M. Unwin, suggéra pour donner le ton de la discussion, qu'il nous faut essentiellement penser non à construire des maisons de plus mauvaise qualité, mais à maintenir une bonne qualité et à voir à quel plus bas prix nous pouvons construire.

## Übersetzung.

In unserer gestrigen Diskussion herrschte eine bemerkenswerte Übereinstimmung in Bezug auf die Unmöglichkeit, Häuser zu bauen, deren Mieten von jenen, die niedrige Löhne beziehen, bezahlt werden können.

Fast in allen Fällen kam die Meinung zum Ausdruck, dass staatliche Beihilfen in irgend einer Form unbedingt notwendig sind. Steuerbefreiungen allein wurden meist als unzulänglich angesehen. Es wurde daher die Forderung aufgestellt, dass staatliche Darlehen zu besonders niedrigem Zinsfuß, wann immer möglich, gewährt werden sollen. Durch Privathilfe philanthropischer Art allein kann das Problem nicht gelöst werden. Es bleibt daher nur der Weg, sich mit der Frage der Baukostenverringerung zu befassen. In dieser Richtung wurde vorgebracht, dass in verschiedenen Ländern Versuche, die Baukosten herabzusetzen, soweit wie überhaupt möglich unternommen wurden und wir zu neuen und radikaleren Methoden greifen müssen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Baugewerkschaften wesentlich zur Verminderung der Baukosten beitragen könnten und es wurden konkrete Beispiele hierfür angegeben. Es wurde besonders empfohlen, nach neuen radikaleren Methoden zu suchen.

Mehrere Redner traten für den Gebrauch von Schlackenbeton als wirtschaftlich und zweckmassig ein. Andere Vertreter sprachen über verschiedene Versuche in ihren Ländern mit anderen Materialien. Herr Goodrich aus New York berichtete über eine neue Methode der Einrichtung eines Badezimmers, in dem Röhrenleitungen und andere Teile in der Werkstätte vollkommen fertiggestellt und dann am Orte der Verwendung installiert wurden. Das gleiche Verfahren wird bei Rauchfängen zur Anwendung gebracht. Es wurden auch neue Konstruktionstypen aus leichten Stahlrahmen mit Korkfüllung versucht. Es gibt viele neue Möglichkeiten, ganz verschieden von den bisher bekannten. Dies alles zeigt die Notwendigkeit, Forschungsinstitute ins Leben zu rufen, die die Methoden zu studieren hätten, welche eine Verbilligung des Bauens herbeiführen könnten. Ein solches Institut von Bedeutung besteht schon in Deutschland, ein zweites in Russland, ein drittes, das jüngste, in New York. Es wurde empfohlen, ähnliche Institute in anderen Ländern zu gründen.

Mehrere Redner verlangten die Schaffung eines Zentralbüros, das über wirtschaftliche Baumethoden Auskünfte erteilt und beantragten, dass der Arbeitsausschuss des Verbundes ein Komitee zur Beratung dieser Frage ernennen solle.

Die Grundtendenz der ganzen Diskussion fasste unser neuer Präsident, Herr Unwin, treffend dahin zusammen, dass es darauf ankomme, nicht Häuser schlechterer Qualität zu bauen, sondern bei gleich guter Qualität die Preise möglichst herabzusetzen.

### Louis Bonnier (Paris).

Le Dr. John Nolen et M. M. Tjaden feront les rapports sur les discussions au cours du congrès qui concernent la Masse et la Densité des Constructions par Rapport aux Espaces Libres et aux Facilités de Trafic.

Dr. John Nolen and Mr. M. Tjaden will report on the discussions during the congress on Mass and Density of Buildings in Relation to Open Spaces and Traffic Facilities.

Herr Dr. John Nolen und Herr M. Tjaden werden über die Diskussionen während des Kongresses über die Masse und Dichtigkeit der Bebauung im Verhältnis zu den Freiflächen und Verkehrswegen- und Mitteln.

### Dr. John Nolen (Cambridge, U. S. A.)

This subject is in many ways newer than the others before the Congress, and therefore it is more difficult to present anything that is suggestive of definite conclusions.

There is a need in town planning for more system, and a better understanding of the technical and economic relationships of the different parts of the subject to each other. A diagram was presented by Dr. Hœnig of Cologne, and this was thoughtfully discussed; it showed the close relationship of the seven factors that were enumerated as being fundamental to this particular subject. This is an illustration of the possibility of introducing reason in place of what might be called "guess work".

The main points arising out of the suggestions in General Report, see Vol. II, p. 70, are as follows:- (These are numbered to follow the General Report).

1. Provided light and air are secured, economic considerations call for an intensive use of business building sites. A difference of opinion was expressed as to the need for public open spaces in industrial and commercial zones.
2. It was strongly advocated by one speaker that it is possible to establish general rules for road dimensions in industrial zones.
3. Argument was presented to show that under proper planning, traffic would not require more than 50 per cent of the commercial and industrial areas nor streets of two or more levels.
4. It was suggested by one speaker to change "more intensively" into "higher".
5. Many speakers advocated the granting of greater power to town authorities in order to protect the public interests in regard to both street traffic and open spaces.
- 6 and 7. The advantages of liberal percentages of plots to remain unbuilt upon was stressed from the point of view of true economy as well as public welfare. In discussing such points as this the theoretical diagram presented by Dr. Hœnig was of value. Flat roofs were suggested as a means of increasing open spaces.

8. There appeared to be no dissent to the opinion that normally the one family house is the most desirable, but there was considerable difference of view as to the number of dwellings per hectare of the building area, some proposals being as high as 50 per hectare, and some as low as 23.

A striking feature of the discussion was that high buildings generally appeared to have no supporters and no one questioned the necessity to establish sound and well defined relations of a mathematical character, expressed in percentages, between the mass and density of buildings, the extent of both public open spaces and private open spaces, by zoning, and especially to the imperative needs of present and future traffic.

#### Traduction.

Ce sujet est sous beaucoup de rapports plus nouveau que les autres proposés au Congrès, et par suite il est plus difficile d'exposer quelque chose qui suggère des conclusions précises.

Il y a besoin dans l'aménagement des villes de plus de méthode, et d'une meilleure compréhension des relations techniques et économiques des différentes parties du sujet l'une avec l'autre. Un diagramme fut présenté par le Dr. Hœnig, de Cologne, et il fut discuté avec attention; il montrait la relation étroite des sept facteurs qui furent énumérés comme étant fondamentaux pour ce sujet particulier. Ceci est une illustration de la possibilité d'introduire la raison à la place de ce qu'on pourrait appeler « simple conjecture ».

Les points principaux qui se dégagent des suggestions du Rapport Général (voir Vol. II, p. 70) sont les suivants. (Ils sont numérotés de façon à suivre le Rapport Général).

1. Pourvu que l'air et la lumière soient assurés, les considérations économiques militent en faveur d'un usage intensif des sites pour la construction de locaux commerciaux. Une différence d'opinion fut exprimée relativement au besoin d'espaces libres publics dans les zones industrielles et commerciales.
2. Il fut fortement soutenu par un orateur qu'il est possible d'établir des règles générales pour les dimensions des routes dans les zones industrielles.
3. Un argument fut présenté pour montrer qu'avec un aménagement convenable, la circulation n'exigerait pas plus de 50 pour cent des zones industrielles et commerciales pour des rues de deux niveaux ou plus.
4. Il fut proposé par un orateur de changer « plus intensivement » en « plus haut ».
5. Beaucoup d'orateurs préconisèrent l'octroi de pouvoirs plus étendus aux autorités municipales pour protéger les intérêts publics en ce qui concerne la circulation dans les rues et les espaces libres.
- 6 et 7. On insista sur l'avantage de laisser non bâtie une large proportion des lots de terrain, du point de vue de la véritable économie, aussi bien que du bien-être public. En discutant des points tels que celui-ci



le diagramme théorique présenté par le Dr. Hœnig était précieux. Les toits en terrasses furent proposés comme moyens d'accroître les espaces libres.

8. Il apparut que personne ne s'écartait de l'opinion que normalement la maison pour une famille est la plus désirable, mais on différa beaucoup d'avis sur le nombre d'habitations par hectare de la zone bâtie, quelques propositions atteignant un chiffre aussi élevé que 50 par hectare, et quelques-unes un chiffre aussi bas que 25.

Un trait frappant de la discussion fut que personne ne sembla généralement préconiser les bâtiments élevés et que personne ne discuta la nécessité d'établir des relations solides et bien définies d'un caractère mathématique, exprimées en pourcentages, entre la masse et la densité des bâtiments, l'étendue des espaces libres à la fois publics et privés, par le « zoning » et spécialement pour répondre aux besoins impérieux de la circulation présente et future.

#### Übersetzung.

Dieses Thema ist in vieler Beziehung neuartiger als die übrigen vom Kongress behandelten Fragen; daher ist es schwieriger, Anregungen zu bestimmten Schlussfolgerungen vorzubringen.

Es ist notwendig in den Städtebau mehr System und ein besseres Verständnis für die technischen und wirtschaftlichen Seiten in ihren Wechselbeziehungen zueinander zu bringen. Dr. Hœnig aus Köln hat ein Diagramm vorgelegt, welches eingehend besprochen wurde. Es zeigte die engen Zusammenhänge der sieben Faktoren, welche als die Grundlagen des uns gerade beschäftigenden Gegenstandes aufgezählt wurden. Es ist eine Darstellung der Möglichkeit, die Vernunft an Stelle des « Rätsellösens » zu setzen.

Die Hauptpunkte, welche sich aus den Anregungen im Generalbericht, Band II, Seite 70 ableiten lassen, sind die folgenden (sie sind in der gleichen Reihenfolge wie im Generalbericht numeriert):

1. Unter der Voraussetzung, dass Licht und Luft gesichert sind, sprechen wirtschaftliche Erwägungen für eine intensive Ausnützung von Geschäftsbaugründen. Es ergab sich eine Meinungsverschiedenheit hinsichtlich der Notwendigkeit von öffentlichen Freiflächen in Industrie- und Geschäftsvierteln.
2. Ein Redner trat besonders für die Möglichkeit ein, allgemeine Vorschriften für Strassenausmasse in Industriegebieten festzusetzen.
3. Es wurden auch Argumente dafür angeführt, dass bei richtiger Planung der Verkehr weder mehr als 50 % der Geschäfts- und Industriegebiete, noch die Anlage von zwei oder mehreren übereinanderliegenden Strassenzügen erfordern würde.
4. Von einem Redner wurde vorgeschlagen, an die Stelle des Wortes « intensiver » das Wort « höher » zu setzen.
5. Viele Redner traten dafür ein, den Stadtbehörden weitergehende Machtbefugnisse bei Wahrung der öffentlichen Interessen hinsichtlich des Strassenverkehrs und der Freiflächen zu gewähren.
- 6 und 7. Auf die Vorteile eines starken Prozentsatzes von nicht zu

verbauenden Gründen wurde vom Standpunkte wahrer Wirtschaftlichkeit und der Volkswohlfahrt besonders hingewiesen. Bei der Beratung solcher Punkte war das theoretische Diagramm des Dr. Hönig von grossem Werte. Flache Dächer wurden als ein Mittel zur Vergrösserung der Freiflächen empfohlen.

8. Kein Widerspruch schien gegenüber der Auffassung aufzutreten, dass normalerweise das Einfamilienhaus den Vorzug verdient; dagegen aber ergaben sich wesentliche Meinungsverschiedenheiten hinsichtlich der Zahl der Wohnungen per ha der Baufläche; die Vorschläge schwankten zwischen höchstens 50 und niedrigstens 25 per ha.

Es war ein charakteristisches Merkmal der Diskussion, dass Hochbauten im allgemeinen keine Befürwortung zu finden schienen. Niemand zweifelte an der Notwendigkeit, zweckmässige, mit mathematischer Genauigkeit prozentuell berechnete Beziehungen zwischen der Masse und Dichtigkeit der Bebauung, zwischen dem Ausmass der öffentlichen und privaten Freiflächen durch Zonung und besonders zwischen den unabweislichen Bedürfnissen des heutigen und des zukünftigen Verkehrs festzulegen.

#### M. E. H. Tjaden (Amsterdam).

Les discussions de ce sujet ont eu lieu dans deux séances et ont demandé à peu près quatre heures.

On a essayé de tenir les discussions sur la base des données contenues dans le rapport général. Ces données avaient pour but de faciliter la discussion, de tirer l'attention vers quelques points exacts, mais elles n'avaient pas le but de servir comme résolutions. Le sujet en question contient tant de problèmes difficiles et est tellement étendu, que le temps n'est pas encore mûr pour cueillir des fruits, ni pour prendre des conclusions définitives.

On a constaté que la base sur laquelle les problèmes de l'aménagement des villes est pratiquée jusqu'à présent manque un système rationnel. Le désir d'une étude systématique se voit dans le titre même du sujet. La question suivante est à étudier: peut-on appliquer les méthodes de l'économie technique sur l'aménagement des villes?

Nous ne sommes qu'au commencement de l'étude. Le but des congrès suivants peut être de recueillir et d'étudier les chiffres, qui serviront à une division rationnelle.

On a vu la possibilité de donner des règles générales pour les dimensions des routes dans les zones commerciales et industrielles. On a voulu diminuer le chiffre d'habitations par hectare jusqu'à la moitié, mais d'autre part on en a douté la possibilité économique.

Dans la dernière proposition il faut lire pour « devrait recevoir directement la lumière du jour », « devrait avoir une vue directe du ciel ».

Par manque de temps il me faut vous référer aux renseignements plus détaillés que M. Nolen vous a donnés.

Enfin, il reste à constater une chose merveilleuse et très importante: dans les séances on n'a pas entendu une voix préconisant les « sky-scrapers ».

### Translation.

The two meetings on this subject occupied about four hours. Speakers endeavoured to base the discussions on the suggestions at the end of the General Report. These suggestions aimed at making the discussions easier and drawing attention to several definite points but they were not meant to be taken as resolutions. The subject embraces so many different problems that the time is not ripe for definite conclusions.

It has been agreed that up to the present town planning has not been based on any rational system. The desire for a systematic study is seen even in the title. We should study whether methods of technical economy can be applied to town planning.

We are only beginning this study. The object of later congresses might be to collect and study figures that will be useful for a rational division.

The possibility of giving general rules for road dimensions in commercial and industrial zones was recognised. A desire was expressed to halve the number of dwellings per hectare but it was agreed that the economical possibility of this was doubtful.

The last suggestion should read "should have an unobstructed view of the sky" instead of "should receive direct daylight".

### Übersetzung.

Die beiden Sitzungen über diesen Gegenstand haben ungefähr vier Stunden in Anspruch genommen. Die Redner haben sich bemüht, die Diskussion auf die Anregungen am Schlusse, des Generalberichtes aufzubauen. Diese Anregungen hatten den Zweck, die Diskussion zu erleichtern und die Aufmerksamkeit auf einige bestimmte Punkte hinzulenken, sie waren aber nicht als Bechlüsse gedacht. Das Thema umfasst so viele verschiedene Probleme, dass die Zeit für endgiltige Schlussfolgerungen noch nicht gekommen ist.

Man ist darüber einig, dass bisher die Stadtplanung nicht auf zweckmässiger Grundlage beruhte. Der Wunsch nach einem systematischen Studium kommt sogar in der Bezeichnung zum Ausdruck. Man sollte untersuchen, ob die Methoden technischer Ökonomie auf die Städteplanung angewendet werden können.

Wir stehen erst am Anfange dieses Studiums. Es wird die Sache späterer Kongresse sein, Statistiken zu sammeln und zu prüfen, welche für zweckentsprechende Einteilungen nützliche Grundlagen abgeben können.

Die Möglichkeit ist zugegeben worden, allgemeine Regeln für Strassenausmasse in Geschäfts- und Industriegebieten aufzustellen. Es ist der Wunsch zum Ausdruck gekommen, die Zahl der auf ein Hektar entfallenden Wohnungen auf die Hälfte herabzusetzen, aber es wurden Zweifel über die wirtschaftliche Durchführbarkeit laut.

Die letzte Anregung müsste heissen: « Man sollte einen unbehinderten Ausblick auf den Himmel haben » statt « Man sollte direktes Tageslicht empfangen ».

**Louis Bonnier (Paris).**

M. G. L. Pepler fera le rapport sur les discussions au cours du congrès qui concernent les difficultés légales et pratiques dans l'établissement d'un plan de ville et d'un plan régional.

Mr. G. L. Pepler will report on the discussions during the congress on Legal and Practical Difficulties in Carrying out Town and Regional Plans.

Herr G. L. Pepler wird über die Diskussionen während des Kongresses über die Gesetzliche und Praktische Schwierigkeiten bei der Durchführung der Stadt- und Landesplanung.

**G. L. Pepler (London).**

The two Sessions held were of very great interest. The discussions related chiefly to the conclusions extracted from all the papers (these are printed in the general report).

It was rather interesting that two points of view were expressed regarding regional planning; one side stressed the need for elasticity, and the other the need for a method of making the different authorities agree on how they were to carry out the planning, which is largely a problem of finance. It was suggested that the government department should be entitled to say how the cost was to be shared if the authorities themselves and the owners could not come to an agreement.

Dr. Cifrin (Palestine) supported the suggestion that all land should be subject to town planning, and he cited a case at Haifa where the Government are proposing to build a harbour without any consultation with the people in charge of the local town planning.

It was rather interesting that the delegate from Russia pointed out that many of the land ownership difficulties we had been discussing would not arise in his country.

Mr. Francq (Belgium) referred to the pooling of land, rather than expropriation, because it is more economic.

Some interesting additional information came from certain countries. In Poland town planning is obligatory for all towns of whatever size, each town has allotted to it a zone of influence ranging from 3 kilometres from the centre up to 15 kilometres in the case of Warsaw, and in each case the town has to prepare a plan for that zone.

Mr. Contreras (Mexico) told us of the recent progress that had been made in that country where they have an association for planning the whole country and a Regional Committee for the Valley of Mexico. Mr. Atkins (Calcutta) said that in Europe there was too much timidity in dealing with reconstruction schemes in our cities. In Calcutta and other Indian towns the work is in charge of a specially appointed body that deals with the matter on an economic basis by buying the property, remodelling it, and selling it again. Mr. Atkins said that if one is bold enough, acquires sufficient land and is not exploited, there is no reason why improvements schemes should not be carried out without loss to the community.

The conclusions printed in the General Report were unanimously approved with the following additions :

2. ... and shall in default of agreement, finally allocate the division of the cost among the authorities and parties interested.
4. ... When a plan has been prepared and has been approved, the competent authority should be empowered to expropriate any land including building land, when this is judged indispensable by the municipal authorities in order that the normal growth of the town may be assured.

The only point on which there was a difference of opinion was on Conclusion No 4, as to whether the municipality should be restricted to buying land for a particular object when the time for the carrying out of that object came along, or whether it should be entitled to buy land broadly speaking for the general purposes of town planning and incidentally in order to prevent in that way undue speculation in land. The delegates were generally of opinion that the municipality should be encouraged to buy land widely.

#### Traduction.

Les deux séances qui ont eu lieu furent d'un très grand intérêt. Les discussions furent surtout relatives aux conclusions tirées de tous les rapports (elles sont publiées dans le rapport général).

Il est assez intéressant que deux points de vue aient été exprimés en ce qui concerne l'aménagement régional; un parti insistait sur la nécessité de l'élasticité, et l'autre sur le besoin d'une méthode pour établir l'accord entre les diverses autorités sur le mode d'exécution du plan, problème d'ordre surtout financier. On proposa de donner au ministère le droit de décider comment devraient se répartir les frais si les autorités elles-mêmes et les propriétaires ne pouvaient parvenir à un accord.

Le Docteur Ciffrin (Palestine) émit la proposition que tout le terrain devrait être soumis à l'aménagement des villes, et il cita un cas à Haïffa où le gouvernement propose de construire un port, sans consulter ceux qui sont chargés de l'aménagement local.

Il est assez intéressant que le délégué de Russie ait montré que beaucoup des difficultés inhérentes au mode de propriété du sol, sur lesquelles a porté notre discussion ne naîtraient pas dans son pays.

M. Francq (Belgique) préconisa le remembrement du terrain, plutôt que l'expropriation, parce qu'il est plus économique.

Des renseignements complémentaires intéressants vinrent de divers pays : en Pologne l'aménagement des villes est obligatoire pour toutes les villes, quelle que soit leur étendue, et à chaque ville est allouée une zone d'influence allant de 3 kilomètres du centre à 15 kilomètres dans le cas de Varsovie, et dans chaque cas la ville a à préparer un plan pour cette zone.

M. Contreras (Mexique) nous parla des progrès récents qui ont été faits en ce pays où ils ont une association pour l'aménagement du pays entier et un Comité régional pour la vallée de Mexico.

M. Atkins (Calcutta) dit qu'en Europe il y avait trop de timidité dans nos

méthodes de reconstruction des villes. A Calcutta et dans les autres villes de l'Inde, le travail est confié à un organisme nommé spécialement qui traite la question sur une base économique en achetant la propriété, le remembrement et la revendant. M. Atkins dit que si l'on est assez hardi, que l'on achète un terrain suffisant et que l'on n'est pas exploité, il n'y a pas de raisons pour que les programmes d'amélioration ne soient pas exécutés sans perte pour la communauté.

Les conclusions imprimées dans le rapport général furent approuvées à l'unanimité avec les additions suivantes :

2. ... et faute d'accord fixera définitivement la répartition des frais entre les autorités et parties intéressées.
4. ... Quant un plan a été préparé et approuvé, on devrait donner à l'autorité compétente le droit d'exproprier tout terrain, y compris le terrain à bâtir, quand les autorités municipales le jugent indispensable pour assurer la croissance normale de la ville.

Le seul point sur lequel se soit produite une divergence d'opinion, est la conclusion n° 4, relative à la question de savoir si le droit de la municipalité devrait être limité à l'achat du terrain en vue d'un but particulier quand le moment est venu d'exécuter le projet, ou si elle devrait avoir le droit d'acheter du terrain au sens large, pour les buts généraux de l'aménagement des villes et incidemment pour prévenir de cette façon une spéculation exagérée sur le terrain. Les délégués furent généralement d'avis que la municipalité devrait être encouragée à acheter largement.

#### Übersetzung.

Die beiden Sitzungen waren von grösstem Interesse. Die Diskussion bezog sich hauptsächlich auf die aus allen Berichten abgeleiteten Schlussfolgerungen, welche im Generalbericht abgedruckt sind.

Es war interessant, dass hinsichtlich der Landesplanung zwei Gesichtspunkte zum Vorschein kamen : Einerseits wurde besonders auf die Notwendigkeit der Elastizität hingewiesen, andererseits trat man für eine Methode ein, durch welche die verschiedenen Behörden zu einer Übereinstimmung bei der Durchführung der Planung, welche in erster Linie eine Finanzfrage darstellt, gebracht werden sollten. Es wurde angeregt, die Regierungsstellen zu ermächtigen, die Aufteilung der Kosten vorzunehmen, falls zwischen den Behörden und den Eigentümern kein Einverständnis zu erzielen wäre.

Dr. Cifrin (Palästina) vertrat die Meinung dass alles Land in die Stadtplanung einbezogen werden solle und führte den Fall Haifa an, wo die Regierung die Anlage eines Hafens ins Auge fasst, ohne sich mit den Stellen, welchen die Stadtplanung obliegt, ins Einvernehmen zu setzen.

Weiters war es von Interesse, dass der russische Vertreter darauf hinwies, dass viele hier zur Diskussion gestellte Schwierigkeiten, die mit dem Bodenbesitz in Zusammenhang stehen, in seiner Heimat nicht in Frage kommen.

Herr Francq (Belgien) berichtete über die Zusammenlegung von Grundstücken, die, weil wirtschaftlicher, der Enteignung vorzuziehen sei.

Interessante ergänzende Mitteilungen stammen aus einigen Ländern. In Polen ist die Städteplanung für Städte jeder Grösse zwangsläufig. Jeder Stadt

ist ein gewisses Gebiet zugewiesen, für welches sie den Plan vorzubereiten hat; diese Einflussphäre umfasst in einzelnen Fällen 3 km vom Mittelpunkt aus, in anderen Fällen bis zu 15 km, wie z. B. in Warschau.

Herr Contreras (Mexico) sprach über die letzten Fortschritte in seinem Lande, wo eine Vereinigung für die Planung des ganzen Landes und ein Landesausschuss für das Tal von Mexico besteht. Herr Atkins (Calcutta) bemerkte, dass man in Europa den Wiederaufbauplänen in den Städten zu schlichtern gegenüberstehe. In Calcutta und in anderen Städten Indiens wird diese Arbeit durch eine eigens ernannte Körperschaft geleistet, welche auf wirtschaftlicher Basis Bodenbesitz erwirbt, neu aufteilt und ihn dann wieder verkauft. Er sagte weiters, wenn man kühn genug wäre, um genügend Land zu erwerben, ohne sich ausbeuten zu lassen, bestünde kein Hindernis, die Verbesserungspläne ohne Verlust für die Gemeinden durchzuführen.

Die im Generalbericht abgedruckten Schlussfolgerungen wurden einstimmig mit folgenden Zusätzen angenommen :

2. ... und falls keine Einigkeit zu erzielen ist, sind die Kosten zwischen den Behörden und den Interessenten aufzuteilen.
4. ... Wenn ein Plan vorbereitet und genehmigt ist, sollte die zuständige Behörde ermächtigt sein, die Eigentümer solcher Gebiete, einschliesslich Bauland, zu expropriieren, welche von der Stadtbehörde für das normale Wachstum und die gesicherte Entwicklung der Stadt für unentbehrlich erachtet werden.

Der einzig strittig gebliebene Punkt in Schlussfolgerung 4 ging dahin, ob die Gemeinde sich darauf beschränken sollte, Land zu einem bestimmten Zwecke in einem für die Durchführung besonders geeigneten Zeitpunkte zu kaufen, oder ob sie ermächtigt werden sollte, Land ohne jede Einschränkung für Städtebauzwecke im allgemeinen zu erwerben, besonders aber dann, wenn die ungesetzliche Bodenspekulation verhindert werden soll. Die meisten Teilnehmer vertraten die Meinung, dass die Gemeinden zu umfangreichen Bodenkäufen ermutigt werden sollten.

### Louis Bonnier (Paris).

L'organisation des séances de notre congrès, en m'attribuant la présidence de cette dernière réunion, me vaut l'honneur et le plaisir de pouvoir remercier, comme il convient, nos rapporteurs généraux, dont les travaux nets, complets et si intéressants marqueront, pour l'avenir, l'importante étape que la Fédération internationale vient de franchir. En votre nom à tous, je leur adresse les plus chaleureux remerciements, les plus sincères félicitations.

Si vous le permettez, j'associerai, dans l'expression de notre gratitude, les organisateurs de ce congrès, et, en particulier, M. Chapman, dont la tâche complexe, laborieuse, et souvent délicate, nous a amenés à une série de réunions où l'agréable se mêle, si harmonieusement, à l'utile.

Notre séance inaugurale a marqué, par une manifestation émouvante,

combien la Fédération ressentait profondément le deuil qui l'a récemment frappée. Nous n'oublierons jamais celui qui, il y a trente ans, par une mince brochure, au moment opportun, sut déterminer le mouvement dont les vibrations profondes ont porté la science nouvelle jusqu'aux confins du monde. Nous ne l'oublierons pas. Et nous ne saurions plus dignement éterniser la mémoire de ce précurseur qu'en redoublant d'efforts dans la voie qu'il nous a ouverte vers le perfectionnement des conditions de la vie civique. Nous répondrons certainement à sa pensée en suivant, avec une vigueur encore accrue, notre nouveau et non moins éminent président, Raymond Unwin, qui, marchant depuis longtemps au premier rang des urbanistes, en prend, aujourd'hui, le commandement.

#### Translation.

By electing me chairman of the Final Assembly the organisers of our Congress meetings give me the opportunity of thanking our general reporters for the clear, complete and interesting reports which will mark for the future the important step which the International Federation has just accomplished. In the name of all I tender them our heartiest thanks and our most sincere congratulations.

If you will permit me I should like to include in our thanks the organisers of this Congress, and most especially Mr. Chapman, whose complex, laborious and often delicate task has procured for us such an enjoyable and profitable series of meetings.

The resolution read at our opening meeting shows how deeply the Federation mourns our recent loss. We shall never forget the man whose little book published thirty years ago brought about a movement which has spread to the very ends of the earth. We could not more worthily honour his memory than by continuing with increasing efforts in the way which he opened up for the improvement of the conditions of town life. We shall certainly be carrying out his wishes by supporting enthusiastically our new and not less celebrated president, Raymond Unwin, who, for many years one of the foremost town planners, now takes command.

#### Übersetzung.

Durch meine Wahl zum Vorsitzenden der Schlussversammlung geben mir die Veranstalter unseres Kongresses Gelegenheit, allen unseren Generalberichterstattern für ihre klaren, vollständigen und interessanten Berichte bestens zu danken. Diese Berichte bedeuten für alle Zukunft einen wichtigen Markstein auf dem Wege, den der Internationale Verband eingeschlagen hat. Im Namen aller Anwesenden spreche ich nochmals unseren herzlichsten Dank und unsere aufrichtigsten Glückwünsche aus.

Wenn Sie es mir gestatten, dehne ich diesen Dank auch auf die Veranstalter des Kongresses aus, insbesondere auf Herrn Chapman, durch dessen umfassende, eifrige und oft sehr schwierige Tätigkeit uns eine Reihe so wertvoller und nutzbringender Versammlungen ermöglicht wurde.

Die bei der Eröffnungssitzung zu Verlesung gelangende Beschlussfassung bringt die tiefe Trauer des Verbandes über den kürzlich erlittenen Verlust



zum Ausdruck. Wir werden stets des Mannes gedenken, dessen vor dreissig Jahren veröffentlichte Abhandlung jene Bewegung hervorgerufen hat, die sich heute über die ganze Welt ausgebreitet hat. Wir können sein Andenken nicht besser ehren, als dadurch, dass wir mit gesteigerten Bemühungen jenen Weg weiter verfolgen, den er für die Verbesserung des Lebens in den Städten gewiesen hat. Wir entsprechen sicherlich auch seinen Wünschen am besten, wenn wir begeistert unserem neuen und nicht minder berühmten Präsidenten Gefolgschaft leisten. Raymond Unwin, der seit vielen Jahren einer der hervorragendsten Städtebauer ist und dem nun unsere Führung zufällt.

### Raymond Unwin (London).

The cordial way in which you have received me encourages me in undertaking what I know is a serious responsibility in acting as President of this great Federation.

It has been a special pleasure to occupy a seat next to my old friend, Mr. Bonnier, whose work for the preservation of the beautiful city of Paris fills us all with respect and gratitude. I am sure you will wish on this occasion that we express our thanks specially to the City of Paris and the Department of the Seine whose guests we are in this great city, and to the authorities of the Sorbonne who have been good enough to lend us these beautiful rooms in which to meet. Our thanks are due also to all those organisations in the different countries who have given such hearty co-operation in preparing and sending material to the Exhibition. Many of them have not only done this but have also sent representatives to superintend the hanging of the exhibits.

It is not our custom to pass resolutions here, but do not imagine on that account that conclusions and recommendations that have been put forward in the reports and discussions will be forgotten. These matters will be very carefully considered by the Committee of the Federation.

We shall be making a proposal later for a suitable memorial of an international character for our late President, Sir Ebenezer Howard, and it will be sent to you in due course. We have already had offers of generous support for such a memorial from individuals.

One of our American friends, Mr. Battenheim, wishes to send in our name, a friendly greeting to a Congress of considerable importance, the Secretaries of all the Chambers of Commerce in America who happen to be meeting to consider the same subjects as we are here considering. He has kindly offered to send our greetings, and I am sure you will wish to do so.

The next congress will be in Rome, late in the month of September, 1929. You will receive in due course a notice to this effect.

### Traduction.

La façon cordiale dont vous m'avez reçu m'encourage à me charger de ce que je sais être une grave responsabilité en acceptant la présidence de cette grande Fédération.

J'ai éprouvé un plaisir tout spécial à occuper un siège proche de celui de mon vieil ami M. Bonnier, dont l'œuvre pour la préservation de la belle ville

de Paris nous remplit tous de respect et de reconnaissance. Je suis sûr que vous désirez à cette occasion que nous exprimions nos remerciements spécialement à la Ville de Paris et au Département de la Seine dont nous sommes les hôtes dans cette grande ville, et aux autorités de la Sorbonne qui ont eu l'amabilité de nous prêter ces belles salles pour nous réunir. Nous remercions aussi toutes ces organisations des divers pays qui ont coopéré si cordialement à la préparation et l'envoi de documents à l'Exposition. Beaucoup ont non seulement fait cela mais ont aussi envoyé des représentants pour surveiller la mise en place des objets exposés.

Ce n'est pas notre habitude d'adopter ici des résolutions, mais ne vous imaginez pas à ce sujet que les conclusions et les recommandations qui ont été formulées dans les rapports et les discussions seront oubliées. Ces questions seront examinées avec soin par le comité de la Fédération.

Nous ferons plus tard une proposition relative à une commémoration convenable, de caractère international, en l'honneur de feu notre président, Sir Ebenezer Howard, et elle vous sera envoyée en son temps. Nous avons déjà reçu de particuliers des offres d'appui généreux pour une telle commémoration.

L'un de nos amis américains, M. Bultenheim, désire envoyer en notre nom un salut amical à un congrès de grande importance, celui des secrétaires de toutes les Chambres de commerce d'Amérique, qui se trouvent se réunir pour examiner les mêmes sujets que nous discutons ici. Il a aimablement offert d'envoyer notre salut, et je suis sûr que vous désirerez le faire.

Le prochain congrès aura lieu à Rome à la fin de septembre 1929. Vous recevrez en temps utile une notice à cet effet.

#### Übersetzung.

Ihr herzlicher Empfang ermutigt mich, das Amt des Präsidenten unseres grossen Verbandes zu übernehmen; diese Funktion bringt, wie ich mir wohl bewusst bin, schwere Verantwortung mit sich.

Es gereichte mir zur besonderen Freude, den Platz neben meinem alten Freunde Bonnier einzunehmen, dessen Werk für die Erhaltung der Schönheiten der Stadt Paris uns alle mit Bewunderung und Hochachtung erfüllt. Ich bin davon überzeugt, dass wir Alle als Gäste der Stadt Paris und des Seinedepartements die Gelegenheit gern benützen, um der Stadt und der Sorbonne, die uns in entgegenkommendster Weise diese schönen Räume für unsere Zusammenkünfte zur Verfügung stellten, den wärmsten Dank auszusprechen. Unser Dank gilt auch allen jenen Organisationen in den verschiedenen Ländern, welche so bereitwillig an der Veranstaltung der Ausstellung durch Vorbereitung und Übersendung des Materials mitgewirkt haben. Viele haben es nicht allein dabei bewenden lassen, sondern haben auch Vertreter entsendet, um das Hängen der Objekte zu überwachen.

Wir haben es uns nicht zur Gewohnheit gemacht, hier Beschlüsse zu fassen, aber glauben Sie deshalb nicht, dass die Schlussfolgerungen und Ratschläge in den Berichten und Diskussionen in Vergessenheit geraten. Die Ergebnisse werden im Gegenteil vom Verbandsausschuss sehr sorgfältig in Erwägung gezogen werden.

Später werden wir einen Vorschlag unterbreiten, um das Andenken unseres verstorbenen Präsidenten, Sir Ebenezer Howard, in würdiger Weise international zu ehren. Dies wird in einem geeigneten Zeitpunkte geschehen. Es sind uns schon grosszügige Angebote von privater Seite hiefür gemacht worden.

Mr. Buttenheim, einer unserer amerikanischen Freunde, ersucht, in unserem Namen einen Kongress von hervorragender Bedeutung zu begrüssen, dem die Sekretäre aller Handelskammern Amerikas angehören und der zufällig das gleiche Thema wie wir hier behandelt. Er hat sich erbötig gemacht, die Grüsse, denen Sie sich sicherlich mit Vergnügen anschliessen, zu übermitteln.

Der nächste Kongress wird in Rom gegen Ende des Monats September 1929 stattfinden. Die entsprechenden Verlautbarungen werden rechtzeitig erfolgen.

### **Marcel Poète (Paris).**

C'est avec plaisir que j'adresse, au nom du Congrès, nos remerciements à M. Bonnier, président de la Section Française de la Fédération Internationale, pour avoir présidé cette séance. Il l'a fait avec toute l'autorité qui s'attache à son nom et à son œuvre à la Préfecture de la Seine. Je pense que j'exprime vos sentiments en disant que nous lui sommes tous très reconnaissants.

### **Translation.**

I rise with pleasure to express, in the name of the Congress, our thanks to Mr. Bonnier, President of the French Section of the International Federation, for having presided over this meeting. He has done it with all that authority attached to his name and his work in the Prefecture of the Seine. I think I am voicing your sentiments when I say that we are all very grateful to him.

### **Übersetzung.**

Mit Vergnügen ergreife ich die Gelegenheit, dem Präsidenten der französischen Sektion des Internationalen Verbandes, Herrn Bonnier, im Namen des Kongresses unseren besten Dank dafür auszusprechen, dass er die Freundlichkeit hatte, bei dieser Sitzung den Vorsitz zu übernehmen. Er hat diese Funktion mit jener Würde ausgeübt, die seinem Namen und seiner Tätigkeit in der Seinepräfektur entspricht. Ich glaube den Gefühlen aller Anwesenden Ausdruck zu verleihen, wenn ich ihn unserer grössten Dankbarkeit versichere.

**LIST OF CONGRESS DELEGATES**  
and of  
**MINISTRIES, PUBLIC BODIES, INSTITUTIONS**  
**AND SOCIETIES REPRESENTED**

(M) = Municipality.

---

**LISTE DES DÉLÉGUÉS AU CONGRÈS**  
et des  
**MINISTÈRES, ORGANISMES PUBLICS,**  
**INSTITUTIONS ET SOCIÉTÉS REPRÉSENTÉS**

(M) = Municipalité.

---

**LISTE DER KONGRESSTEILNEHMER**  
und der  
**VERTRETENEN MINISTERIEN, ÖFFENTLICHEN**  
**BEHÖRDEN,**  
**INSTITUTE UND GESELLSCHAFTEN**

(M) = Gemeinde.

W. ARNTZ, Köln.  
 Sp. AGAPIROS, Athènes.  
 M. ACQUERIN, Bois-Colombes (France).  
 Lucien Morel d'ARLEUX, Fontaine-le-Port  
 (France).  
 M. Cesare ALBERTINI, Milano.  
 Mrs. ALBERTINI, Milano.  
 The Countess of ABERDEEN.  
 Dr. ALFARO, Buenos-Aires.  
 Frau AUERSWALD, Berlin.  
 M. R. ATKINS, Calcutta.  
 Mrs. Wm. B. ABBEY, London.  
 Charles AURAY, Pantin (France).  
 Filip ANGER, Stockholm.  
 Carlos Garcia AROCENA, Montevideo.  
 Randolf ANNESEN, Oslo.  
 Nils H. ANDRESEN, Oslo.  
 Walther ASTOR, Berlin.  
 Frau ASTOR.  
 François ARLUC, Cannes (France).  
 Jak. ALBERT, Innsbruck.  
 Mrs. R. F. ALEXANDER, London.  
 Dr. Viktor APT, Breslau.  
 E. J. ABRAMMS, Amsterdam.  
 Mrs. ABRAHAM.  
 L. ANTOINE, Antwerp.  
 Dr. J. P. AMADO, Lisbon.  
 Madame AMADO.  
 Léon AGUILAR, Venezuela.  
 Thomas ADAMS, New York.  
 Mrs. Thomas ADAMS.  
 Militades ARMAS, Passaic, U. S. A.  
 Prof. S. D. ADSHEAD, London.  
 Paolo ANGELLA, Rome.  
 A. AUGAY, Paris.  
 Mademoiselle Isern-y-ALGERAN, Madrid.  
 Gustave ALLINGER, Berlin.  
 AARIUS (M.), Denmark.  
 Aix-en-Provence (M).  
 Amsterdam (M).  
 Akron, Ohio (M).  
 American Society of Civil Engineers.  
 Amsterdam Public Health Committee.  
 " Architectura ", Montevideo.  
 Allgemeine Woningbouw Vereeniging,  
 Amsterdam.  
 American Civic Association.  
 Société Anversoise des H. B. M.  
 Anvers (M).  
 Albertville (M).  
 American City Planning Institute.  
 Strehting Zainers Buiten, Amsterdam.  
 P. U. Housing Society « Rochdale »,  
 Amsterdam.  
 Province d'Anvers.  
 Fédération Algérienne des Sociétés  
 d'H. B. M.  
 Office Public d'H. B. M., Alger.  
 Société d'H. B. M., à Anvers.  
 Lolke Van der Wal, Amsterdam.

 Comité Départemental de Patronage  
 d'H. B. M. d'Alger.

Hector BIEFNOT, Liège.  
 Baudirektor O. BERGER, Breslau.  
 Louis BONNIER, Paris.  
 Paul BILLAUDET, Clermont-Ferrand  
 (France).  
 Benoît BARNET, Dôle (France).  
 Dr. D. BAGIGALUPPO, Genova.  
 Dr. BRANDT, Hamburg.  
 A. Van BILLOEN, Bruxelles.  
 Alfred BETTMAN, Cincinnati.  
 Mrs. BEITMAN.  
 A. BJERRE, Copenhagen.  
 Madame BIERRE.  
 José Ma. BARENYS, Barcelona.  
 Madame BARENYS.  
 Walrave BOISSEVAIN, Amsterdam.  
 Madame BOISSEVAIN.  
 K. BARTH, Merseburg (Deutschland).  
 M. PASQUIER-BRONDE, Alger.  
 Dr. Franz BORDIHN, Berlin.  
 Frau Dr. BORDIHN.  
 G. BECKER, Berlin.  
 Frau BECKER.  
 Gustav C. E. BLOHM, Hamburg.  
 Dr. BECHT, Berlin.  
 Frau BECHT.  
 Harold S. BUTTENHEIM, New York City.  
 Miss Margaret BUTTENHEIM.  
 L. BABONNEAU, Nantes (France).  
 Miss F. M. BRUCE, London.  
 Jean BOGAERTS, Ganshoren (Belgique).  
 Giuseppe BOGGAMANERI, Milano.  
 Nicholas BALANOS, Athens.  
 Fräulein H. BUCHMUELLER, Bonn.  
 Fritz BEHRENDT, Breslau.  
 Frau BEHRENDT.  
 Hans BRUNS, Hamburg.  
 Louis PASQUIER-BRONDE, Alger.  
 F. BEBLO, München.  
 Frau Dr. BLAU, Wien.  
 Ulrich BANNWOLF, Hamburg.  
 Herr BERGEMANN, Düsseldorf.  
 Frau BERGEMANN.  
 Fräulein BERGEMANN.  
 Mrs. M. H. BRYDON, Australia.  
 Miss C. M. BRYDON.  
 M. BACHINSKY, Moscou.  
 G. BINDER, Bielefeld (Deutschland).  
 Karl BERGER, Leipzig.  
 Miss E. F. Van den BAN, Haarlem.  
 Dr. BETTINSTE, Buenos Aires.  
 Prof. Hans BERNOULLI, Zürich.  
 Georges BENOIT-LÉVY, Paris.  
 Karl BUHLITZ, Berlin.  
 Severin BAYER, Wien.  
 Karl BAUER, Berlin.

- Frau BAUER.  
 Madame BONNAUD, Paris.  
 Dr. F. BAUERMEISTER, Wien.  
 Frau BAUERMEISTER.  
 Alberto Calza BINI, Rome.  
 Frau BUHLITZ, Berlin.  
 J. BOMMER, Amsterdam.  
 Stanislaus BERGER, Sosnowiec (Poland).  
 Regierungsrat Wilhelm BONCZAK, Wien.  
 Frau BONCZAK.  
 Baurat H. BOEHM, Frankfurt a/Main.  
 Frau BOEHM.  
 A. W. BUCKNER, Tilbury (England).  
 Wieger BRUIN, Amsterdam.  
 Stadtverordneter BENDER, Berlin.  
 H. A. BARKER, Providence (U. S. A.).  
 Mrs. BARKER.  
 Dr. BARTOSEK, Prague.  
 F. BRAEUNING, Berlin.  
 Frau BRAEUNING.  
 Dr. G. van den BERGH, Amsterdam.  
 M. BONVOISIN, Paris.  
 Prof. BRIX, Berlin.  
 Frau BRIX.  
 Paul BAELDE, Antwerpen.  
 Heinrich BIEL, Saarbrücken (Deutschl.).  
 Fräulein Lily BAECHLER, Zürich.  
 Le Comte de BOISGELIN, Paris.  
 T. BARRON, Glasgow.  
 H. BOWERMAN, Leicester (England).  
 Mrs. BOWERMAN.  
 Miss BOWERMAN.  
 F. M. BARRET, Paris.  
 José M. BOIX, Paris.  
 Professor A. BRUGGEMAN, Paris.  
 A. BEGNARD, Albertville, France.  
 Eugen BARTA, Bratislava.  
 Emile BERLIA, Toulouse.  
 Robert BILMANIS, Riga.  
 Madame BISKIŃSKA, Warsaw.  
 M. BOISTARD, Paris.  
 Dario BARBIERI, Rome.  
 C. M. BOOKMAN, Cincinnati.  
 Miss S. P. BRECKINRIDGE, Chicago.  
 Dr. BERTRAND, St-Parres-les-Aubes.  
 Dr. LAURO BORRA, Brazil.  
 M. BERGEROT, Paris.  
 Alexandre BACHELET, Saint-Ouen.  
 Gem. Baugesellschaft, Berlin-Ost.  
 Bemis Industries, Boston.  
 Bolton and District Regional Planning  
 Committee.  
 Biarritz (M).  
 Boston City Planning Board, U.S.A.  
 Deputation Für Bauwesen, Bremen.  
 Commission de l'extension de Bydgoszcy.  
 "Die Baugilde".  
 Bedzin (M), Poland.  
 Berlin (M).  
 Bourneville Village Trust.  
 Brisbane Women's Club.  
 Technische Hochschule, Braunschweig.  
 Breslau (M).  
 Büro Für Sozial Politik, Berlin.  
 Allgemeine Orts-Krankenkasse der Stadt  
 Berlin.  
 Siedlungsgesellschaft, Brandenburg.  
 Technische Hochschule, Berlin.  
 British Garden Cities and Town Planning  
 Association.  
 "Bauhütte" Berlin.  
 Einfamilienhausgesellschaft, Berlin.  
 Baugesellschaft, Berlin.  
 Wohnungsforsorgegesellschaft, Berlin.  
 Ministère de l'Industrie, du Travail et  
 de la Prévoyance Sociale, Belgique.  
 Caisse Générale d'Epargne, Bruxelles.  
 Société Nationale des habitations et loge-  
 ments à bon marché, Belgique.  
 (British) Town Planning Institute.  
 Gem. Heimstätten Spar und Bau Aktien-  
 gesellschaft, Berlin.  
 Bucarest (M).  
 Bois-Colombes (M), France.  
 (British) Roads Improvement Association.  
 (British) National Housing & Town Plan-  
 ning Council.  
 Bath (M).  
 (British) National Fedr. Building Trades  
 Operatives.  
 (British) National Fedr. Building Trades  
 Employers.  
 The Brazilian Government.  
 Stadtbauamt, Bratislava.  
 Siedlungsgesellschaft, Breslau.  
 Comptoir Général du Bâtimet, Bel-  
 gique.  
 Dept. of Pubic Parks, Barcelona.  
 Birmingham (M), U. S. A.  
 Bratislava (M).  
 Ligue des familles nombreuses de  
 Belgique.  
 Ligue nationale belge contre la tuber-  
 culose.  
 Frauenschule der Inneren Mission,  
 Berlin.  
 Gemeinnützige Gesellschaft für Angestell-  
 ten-Heimstätten, Berlin.  
 Office Public d'H. B. M. de Bois-Colom-  
 bes.  
 Royal Institute of British Architects.  
 South Bucks & Thames Side Regional  
 Planning Committee.  
 Verband Sozialen Baubetriebe, Berlin.  
 Madame E. COVA, Milano.  
 Mrs. George CADBURY, Birmingham.  
 Emilio CONFORTE, Uruguay.  
 Mrs. CONFORTE.  
 Dr. CARBONELL, Buenos Aires.  
 Dr. CARRENO, Buenos Aires.

- Dr. COSTA, Buenos Aires.  
 Dr. COMETTO, La Plata.  
 T. M. de CASSERES, Castricum (Holland).  
 Sir Theodor CHAMBERS, Welwyn Garden City.  
 Salvador CRESPO, Madrid.  
 Madame CRESPO.  
 F. CALLUY, Antwerp.  
 A. S. CULHAM, Southend on Sea (England).  
 Councillor CUNDIFF, Manchester.  
 P. de VIEL-CASTEL, Louve.  
 Amos Salvador y CARRERAS, Madrid.  
 Gustave CAHEN, Paris.  
 Gordon CULHAM, Brookline (U. S. A.).  
 W. E. Blake CARN, Kingston-upon-Thames (England).  
 Mrs. CARN.  
 H. CHAPMAN, London.  
 Mrs. CHAPMAN.  
 Oberbürgermeister M. CLAUSS, Eisleben.  
 Frau CLAUSS.  
 Dr. A. CIFFRIN, Haifa.  
 Douglas COCKERELL, Letchworth.  
 Mrs. COCKERELL.  
 Prof. Cesare CHIODI, Milano.  
 John J. CLARKE M. A. F. S. S., Liverpool.  
 Bürgermeister Dr. CLAES, Wiesdorf (Deutschland).  
 M. CHEMINALS, Paris.  
 M. COSTILLE, Lyon.  
 Maire de Chaumont (France).  
 H. T. COOK, Folkestone (England).  
 César CORT, Madrid.  
 Ricardo G. CASADESUS, Barcelona.  
 Madame CHANDLER, Bruxelles.  
 Baurat CONRAD, Freiburg.  
 Carlos CONTRERAS, Mexico City.  
 M. CAZÉE, Paris.  
 Viggo CHRISTENSEN, Copenhagen.  
 Miss Blanche B. CLARK, Washington.  
 Miss Minnie COWEN.  
 Andrea CALDERAN, Rome.  
 Bronislas COLONNA, Warsaw.  
 H. de la CASINIÈRE, Morocco.  
 Cracovie (M).  
 Crédit Immobilier de Cholet, France.  
 Copenhagen (M).  
 Cincinnati Better Housing League.  
 Cincinnati Model Homes Company.  
 Calcutta Improvement Trust.  
 Czeladz (M), Polan I.  
 Chaumont (M), France.  
 Ministry of Public Works, Czecho-Slovakia.  
 Ministry of Labour, Czecho-Slovakia.  
 Ministry of Social Welfare, Czecho-Slovakia.  
 Ministry of Public Instruction, Czecho-Slovakia.  
 Czechoslovakian Red Cross.
- State Institute of Public Health, Czecho-Slovakia.  
 Fédération pour l'embellissement et bien-être de la vie, Czecho-Slovakia.  
 « La Cité », Bruxelles.  
 Cardiff (M).  
 City Dept. of Public Welfare Chicago.  
 State of Connecticut, U. S. A.  
 Office Public d'H.B.M. de Colombes.  
 Chicago Housing Association.  
 Reichsverband der Mieterschutzvereine, Czecho-Slovakia.  
 Cincinnati City Planning Commission.  
 Cheltenham Ladies College Guild Settlement.  
 Chester County Health & Welfare Council, Pa. U.S.A.  
 University of Chicago (Graduate School of Social Science).  
 Bureau of Public Welfare, Chicago.
- Joseph DELBAERE, Rumbeke (Belgium).  
 Madame DELBAERE.  
 Miss M. C. DONKIN, Reigate (England).  
 René DANNIN, Colombes (France).  
 M. DEGREUX, Paris.  
 M. DUPONT, Bruxelles.  
 Eugène DEBAZAC, Aix (France).  
 Alderman Brow DICKINSON, Leeds.  
 Mrs. DICKINSON.  
 F. M. R. DRAILBY, Aarhus, Denmark.  
 Mrs. DRAILBY.  
 Miss DRAILBY.  
 François DREYFUS, La Chapelle-aux-Pots (France).  
 K. DEES, The Hague.  
 Dr. Leon DUNAJ, Breslau.  
 W. R. DAVIDGE, London.  
 D. Roderic DAVIES, W. Australia.  
 Mrs. D. Roderic DAVIES.  
 Maurice DELAVIGNE, Paris.  
 Edmonde DUNIN, Warsaw.  
 G. DESBUGNOIS, Vanves (France).  
 Dr. R. DANNEBERG, Wien.  
 Frau DANNEBERG.  
 Lucien DOUANE, Paris.  
 Mrs. Arthur C. DUTTON, Springfield (U. S. A.).  
 Dr. Platon DRAKOULIS, Athens.  
 Maurice DUFOURNANTELE, Paris.  
 M. DRON, Tourcoing (France).  
 P. DIAMANT, Amsterdam.  
 Jaroslav DLOUHÝ, Prague.  
 Dr. DUTTMANN, Düsseldorf.  
 Jean DAVIDESCO, Bucarest.  
 Madame DAVIDESCO.  
 W. DOLINSKI, Lwow (Poland).  
 Herr DORN, Hamburg.  
 Madame René DUBOST, Paris.  
 Georg DORNER, Berlin.

- M. DUBOUR, Totirs.  
 Dr. DEZEO, Buenos Aires.  
 Mademoiselle M. DESCHAMPS, Neuilly-sur-Seine (France).  
 Robert DIETRICH, Berlin.  
 S. DIEUDONNÉ, Jemeppe-sur-Meuse (Belgium).  
 Madame DIEUDONNÉ.  
 Pierre DRZEWIECKI, Warsaw.  
 C. DIELS, Antwerp.  
 L. VAN DOMMELE, Antwerp.  
 W. DOORHAUER, Leipzig.  
 Frau DOORHAUER, Leipzig.  
 Madame Edmonde de DUNIN, Warsaw.  
 Miss E. DAVIDGE, London.  
 Ignacy DREKLER, Warsaw.  
 Plinio DONATELLI, Venice.  
 Dr. Wilhelm DELFS, Dortmund.  
 Miss Margaret DUTTON, Nottingham.  
 Charles DHOOGHE, Paris.  
 Dartmouth College, Hanover, U. S. A.  
 Hauptverband Deutscher Baugenossen-schaften.  
 Dabrowa Gornicza (M), Poland.  
 Deutsche Wohnungsfürsorge A. G. für Beamte Angestellte & Arbeiter.  
 Deutsche Akademie des Städtebaues.  
 Landesplanungsverband Düsseldorf.  
 Ministry of Home Affairs, Denmark.  
 Dunfermline (M), Scotland.  
 Deutsches Archiv für Städtebau, Siedlungs- u. Wohnungswesen.  
 Deutscher Ausschuss für Wirtschaftliches Bauen.  
 Deutsche Gartenstadt Gesellschaft.  
 Technische Hochschule, Dresden.  
 Derbyshire County Council.  
 Deutsche Regierung.  
 Dortmund (M).  
 Bund Deutscher Architekten.  
 Auslandsvertretung des Deutschen Städtebaues.  
 Allgemeine Deutscher Schiffzimmerer Genossenschaft.  
 L'office d'H. B. M. de Dole.  
 Reichsverband der Kleingartenvereine Deutschlands.  
 Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- u. Wohnungswesen, Deutschland.  
 Reichsverband des Deutschen Gartenbaus.  
 Deutscher Verein für Wohnungsreform.  
 Deutsche Gesellschaft für Forderung des Wohnungsbaues.  
 Reichsversicherungs-anstalt für Angestellte, Deutschland.  
 Reichsverband der Wohnungsfürsorge-Gesellschaft, Deutschland.
- M. J. I. de Jonge VAN ELLEMEET, Rotterdam.  
 Mrs. de Jonge VAN ELLEMEET, Staatsminister G. ELSNER, Dresden.  
 Frau ELSNER.  
 Albert EGE, Frankfurt.  
 August ELLINGER, Berlin.  
 C. VAN EESTEREN, The Hague.  
 Dr. Antonin ENGEL, Prague.  
 Joseph EVERTS, Jemeppe-sur-Meuse (Belgium).  
 Madame EVERTS.  
 Fr. EMMERICH, Pforzheim, Deutschland.  
 Frank M. ELGOOD, O. B. E., London.  
 Madame P. EDOUARD, Antwerp.  
 M. ETEVENON, Paris.  
 Eindhoven (M), Holland.  
 Eisleben (M).  
 Elberfeld (M).  
 "L'Entreprise", Paris.  
 Council for Preservation of Rural England.  
 The Egyptian Government.  
 Comité Espagnol.  
 Union de Municipios Espanoles.  
 Esthonian Red Cross.  
 Office Départemental d'H. B. M. d'Eure-et-Loir.  
 Office Départemental d'H. B. M. d'Eure.  
 Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft « Mansfelder Land », Eisleben.  
 S. Essex Regional Planning Committee.
- George B. FORD, New York City.  
 Paul FROMM, Berlin.  
 Hans FUCHS, Schwerin (Deutschland).  
 Franz FEDLER, Berlin.  
 Fräulein FEDLER.  
 Dr. FLESCHE, Braunschweig.  
 Erich FLATAU, Berlin.  
 Frau FLATAU, Berlin.  
 T. de FRANCISCI, Milano.  
 Giuseppe de FINEZZI, Milano.  
 Guido FERRAGO, Milano.  
 Mino FIOCCHI, Milano.  
 Madame FIOCCHI.  
 Erik FRIBERGER, Gothenburg.  
 Edouard FONTANE, Paris.  
 Stadtbaurat FINKBEINER Lüdenscheid (Germany).  
 Rudolf FISCH, Merseburg.  
 Ministerialrat FRENCHS, Berlin.  
 G. TOPHAM FORREST, London.  
 M. FORTIN, Bruxelles.  
 M. FRANCK, Schaerbeck.  
 M. L. FERRER VIDAL, Paris.  
 Fernand FOURCADE, Paris.  
 Dr. J. FINTER, Karlsruhe.  
 Leopold FISCHER, Dessau/Anh.  
 G. FLETCHER, Nairobi.



- MRS. FLETCHER.  
 Dr. Emerich FORBATH, Budapest.  
 J. FELDHUBER, Berlin.  
 Frau FELDHUBER.  
 Hector FAUVIEAU, Wasmes (Belgique).  
 T. Peirson FRANK, Liverpool.  
 MRS. FRANK.  
 Adolf FRIEMEL, Berlin.  
 Frau FRIEMEL.  
 Stanislas FILIPKOWSKI, Bydgoszcz (Poland)  
 Dr. Ing. O. FIERLINGER, Prague.  
 E. FUSTER, Paris.  
 Miss Frieda FLIGELMAN, Montana.  
 Madame Berthe FREYTAG, Zurich.  
 Miss M. FINKELSTEIN, San Francisco.  
 Kei FUJINO, Tokio.  
 Seirin FUJIOKA, Paris.  
 Miss Sophia M. Fry, London.  
 Association Française pour l'étude de  
 l'aménagement des villes et de l'habi-  
 tation populaire.  
 Frankfurt a/M (M).  
 Croix-Rouge Française.  
 Aktienbaugesellschaft für kleine Woh-  
 nungen, Frankfurt a/M.  
 Comité Français de Secours des Enfants.  
 Comité des Infirmières visitouses de  
 France.  
 Landesplanungs - Vereins, Frankfurt  
 a/Oder.  
 Service des bâtiments du Chemin de fer  
 du Nord, France.  
 Hochbauamt, Freiburg (Germany).  
 Association Provinciale des Architectes  
 Français.  
 Redressement Français.  
 Compagnie Aérienne Française.  
 Fédération Nationale des Offices Publics,  
 France.  
 Office Départemental d'H.B.M. du Nord,  
 France.  
 Comité Central des Houillères de France.  
 Société Française d'Architectes.  
 Union des Sociétés de Crédit immobilier  
 de France et d'Algérie.  
 The Government of Finland.
- Justus von GRUNER, Berlin.  
 Frau von GRUNER, Berlin.  
 Robert GUYE, Genève.  
 E. A. GRIFFINI, Milano.  
 Hans GERLACH, Berlin.  
 Frau Gerlach.  
 Dr. Ing. GOBBIN, Oppeln.  
 Miss A. E. GILES, London.  
 Giuseppe GORLA, Milano.  
 Clarence W. GLADWELL, Slough (England)  
 L. GRUNIG, Frankfurt.  
 Frau GRUNIG.  
 R. GOZDZIEWICZ, Włocławek (Poland).
- W. GABAJ, Suwałk (Poland).  
 Franz GUTSCHMIDT, Berlin.  
 Frau GUTSCHMIDT.  
 Dr. GANDINO, Buenos Aires.  
 Dr. GARRAHAM, Buenos Aires.  
 Alfred GUINCHARD, Neuchatel.  
 Madame GUINCHARD.  
 Gilles GÉRARD, Vottem (Belgique).  
 Dr. Albert GUT, München.  
 Frau GUT.  
 M. GRUNER, Paris.  
 Guido GUELPA, Turin.  
 Madame GUELPA.  
 Stadtbaumeister G. GAUCER, Magdeburg.  
 Ottavio GABIATI, Milano.  
 Alois GROS, Berlin.  
 Erich GLAS, Berlin.  
 Direktor Curt GORGAS, Berlin.  
 Ernest P. GOODRICH, New York City.  
 Stadthaurat J. GOEDERITZ, Magdeburg.  
 W. A. DE GRAAF, Amsterdam.  
 Mrs. DE GRAAF.  
 Josef GRUELL, Vienna.  
 Maurice GENETTE, Arras.  
 W. H. GAUNT, O. B. E., Letchworth.  
 Mrs. GAUNT J. P.  
 M. GRAULS, Bruxelles.  
 E. GOVAERT, Antwerp.  
 H. G. GRIFFIN, London.  
 Hope GIBBONS, New-Zealand.  
 Mrs. GIBBONS.  
 Miss GIBBONS.  
 Judge Alois GÖTZ, Prague.  
 Miss Clara GOLDSTEIN, Los Angeles.  
 Leonardo GUGLIELMI, Rome.  
 E. GRAWITZ, Paris.  
 Georges GLATH, Guebwiller, France.  
 Madame V. POSNER-GUNTAL, Tallinn.  
 M. GOSSEBES, Bruxelles.  
 Groningen (M), Hollande.  
 Genova (M).  
 Glasgow Workmen's Dwellings Co. Ltd.  
 Greek Garden City Association.  
 Ministry of National Economy, Greece.  
 Istituto per le Case Popolari, Genova.  
 The Greek Government.  
 Les villas Ganshoren, Belgique.
- Julien HIRSCH, Paris.  
 S. HILL, Manchester.  
 J. E. HADFIELD, Southport (England).  
 E. Hadfield, Southport.  
 Herr HEIN, Hamburg.  
 Erna HAMANN, Berlin.  
 Dr. HERCHER, Düsseldorf.  
 Frau HERCHER.  
 Kai HENDRIKSEN, Copenhagen.  
 Mrs. Helen HANNING, New York City.  
 G. Montagu HARRIS, O. B. E., London.

Fräulein HERCHER, Kaiserwerth  
 (Deutschland).  
 Oberbaurat Kurt HAGEN, Dresden.  
 Direktor J. HECKNER, Köln.  
 Frau HECKNER.  
 E. HAHNENFURTH, Solingen (Deutschland).  
 Josef HRUSKA, Prague.  
 Hans HANISCH, Dresden.  
 Frau HANISCH.  
 Colonel HEZKO, Warsaw.  
 Dr. HAZEMANN, Vitry-sur-Seine (France).  
 Sir George HUMPHREYS, London.  
 Georg HABERLAND, Berlin.  
 Frau HABERLAND.  
 Douglas R. HATT, Bath (England).  
 Mrs. HATT.  
 Councillor HAMMOND, London.  
 Prof. Dr. HEILGENTHAL, Karlsruhe.  
 S. A. HERMES, Berlin.  
 Frau HERMES.  
 Paul HEMBUS, Kassel.  
 A. HEILMANN, Hamburg.  
 Frau HEILMANN.  
 Josef HERLET, Köln.  
 Frau HERLET.  
 Miss E. M. HERLIHY, Boston (U. S. A.).  
 Miss M. K. HERLIHY.  
 Arthur W. HISCOX, London.  
 Mrs. F. H. HISCOX.  
 Mrs. M. A. HICKS, Reigate (England).  
 Dr. HENNEKING, Magdeburg.  
 Frau HENNEKING, Magdeburg.  
 Otto HESSE, Köln.  
 Frau HESSE.  
 M. le Gouverneur du Hainaut (Belgique).  
 Alderman A. W. HEYKOOP, Rotterdam.  
 Landrat HANSMAN, Dortmund.  
 Alphonse HELLINCKY, Ganshoren (Bel-  
 gique).  
 Dr. D. HUBIG, Amsterdam.  
 Stadtbaurat HOLCH, Ulm (Deutschland).  
 Artur HAUCK, Köln.  
 Geh. Oberregierungsrat HAENEL, Berlin.  
 Dr. Anton HOENIG, Cologne.  
 Frau HOENIG.  
 Erik BÜLOW-HÜBE, Malmo.  
 Alderman A. J. HOWELL, Lord Mayor of  
 Cardiff.  
 Mrs. B. HARRISON, Paris.  
 Jahan HUREN, Amsterdam.  
 Miss Elizabeth A. HUGHES, Chicago.  
 Edouard HAENZ, Metz.  
 Prof. HUSAMEDDIN, Angora.  
 Madame HUSAMEDDIN.  
 Harlem (M).  
 Building and housing control dept. of  
 the Hague.  
 Haifa (M), Palestine.  
 Federation of Hungarian Architects and  
 Engineers.  
 The Hague (M).

Provincial Committee for town & regio-  
 nal planning in N. Holland.  
 Senat zu Hamburg.  
 Nationale Woningrad, Holland.  
 Vereeniging van Woningopzichteressen,  
 Holland.  
 Stadtverwaltung, Heilbron, Germany.  
 Technische Hochschule, Hannover.  
 National Federation of Public Utility  
 Societies, Holland.  
 Députation permanente de la province  
 de Hainaut.  
 Landkreis Hörde, Deutschland.

Maire d'Issy-les-Moulineaux  
 Capitaine Henryk INLENDER, Warsaw.  
 Dr. Assim ISMAIL, Angora.  
 Société auxiliaire région lilloise pour  
 H. B. M.  
 International Order of Good Templars.  
 Innsbruck (M).  
 International Federation for Housing &  
 Town Planning.  
 International Labour Office.  
 Issy-les-Moulineaux (M), France.  
 International Institute of Sanitary &  
 Municipal Engineers.  
 Ministry of the Interior, Italy.  
 Ministry of National Economy, Italy.  
 Ministry of Public Works, Italy.  
 Office Public d'Vitry-sur-Seine.  
 Istituto Nazionale Case Impiegati Sta-  
 tali, Italy.

Dr. JANSEN, Berlin.  
 Frau JANSEN.  
 Janis JAGANS, Riga.  
 Wm. Rees JEFFREYS, London.  
 Mademoiselle JAPSENNE, Bruxelles.  
 A. F. H. JANSSENS, Deurne, Belgique.  
 Madame JANSSENS.  
 Louis JANIAUD, Metz.  
 Mrs. David B. JOHNSTONE.  
 Madame JAVELLE, Paris.  
 Dr. Pierre JOANNON, Paris.  
 Jeineppe-sur-Meuse (M), Belgique.

E. KLAR, Frankfurt.  
 Frau KLAR.  
 R. KOCH, Elberfeld.  
 Alois KLEMENT, Hamburg.  
 Hans KRAFFERT, Berlin.  
 Frau KRAFFERT.  
 P. KRAMER, Amsterdam.  
 Dr. KNIPPING, Breslau.  
 W. KOEPPEN, Hermsdorf.  
 Frau KOEPPEN.  
 J. KSIA, Olmütz (Czechoslovakia).

- Madame KSIR.  
 J. KRUSEMAN, Amsterdam.  
 K. KIEFFER, Passau.  
 Frau KIEFFER.  
 I. D. KRUYE, Haarlem.  
 Aric KEPPLER, Amsterdam.  
 Mrs. KEPPLER.  
 Frau Berta KORTE, Berlin.  
 M. E. KESCHTGES, Verviers.  
 Dr. Otto KITTEL, Dresden.  
 Dr. Hynek KUBISTA, Prague.  
 Justizrat G. KLINKE, Berlin.  
 Frau KLINKE.  
 Alexander KLEIN, Berlin.  
 Dr. KAMPPMEYER, Wien.  
 B. W. KISSAN, London.  
 M. KUBIK, Prague.  
 Xaver KAMSOWSKI, Berlin.  
 G. C. KOOLS, Eindhoven (Holland).  
 Alexander KIRALY, Nagykanisza.  
 Dr. E. KUTZNER, Düsseldorf.  
 Frau KUTZNER.  
 Dr. E. KLOTI, Zürich.  
 B. KAMPPMEYER, Bergisch - Gladbach (Deutschland).  
 Stadtverordneter KESTEL, Berlin.  
 Stadtverordneter KRAUSE, Berlin.  
 Stadtverordneter KRAUTZPAUL, Berlin.  
 Professor KOUSSIDIS, Athens.  
 Leo KAUF, London.  
 H. van der KAA, The Hague.  
 Ludwig KUSEL, Frankfurt a/Oder.  
 Frau KUSEL.  
 Frau KOSIG, Vienna.  
 Martin KREMMER, Berlin.  
 Fräulein KREMMER.  
 Henry KEMMERLING, Scranton (U. S. A.).  
 L. KOWALEWSKI, Warsaw.  
 Madame KUBIK, Prague.  
 Josef KANIA, Warsaw.  
 Städtebauamt Köln.  
 Kingston-upon-Thames (M).  
 Kölner-Gartensiedlung.  
 Karlsruhe (M).  
 Gemeinnützige Baugenossenschaft e. G. m. b. H., Köln.  
 Kensington Housing Association.  
 Kobenhavns Almendelige Boligskabe.  
  
 D. LEEKSMA, The Hague.  
 Ludwig LEMMER, Remscheid.  
 Frau LEMMER.  
 Félix LABUSSIÈRE, Paris.  
 Gustav LANGEN, Berlin.  
 Frau LANGEN.  
 Wilfrid LAGIER, Alger.  
 Jules SCRIVE-LOYER, Lille.  
 Oberbaurat LEMPE, Bremen.  
 Wilhelm LANGE, Leipzig.  
  
 Oberbürgermeister Dr. LANDMANN, Frankfurt.  
 Frau LANDMANN.  
 Gustave Van LEEUW, Ganshoren (Belgique).  
 Percy Wells LOVELL, London.  
 H. V. LANCHESTER, F.R.I.B.A., London.  
 Mrs. LANCHESTER.  
 Herr LINNEKE, Berlin.  
 John LUKE, Manchester.  
 Ludwig LUTZ, Hamburg.  
 H. P. Carl de LAFONTAINE, London.  
 Gustaf LINDEN, Stockholm.  
 W. LUBBERT, Berlin.  
 Willi LUDWIG, Berlin.  
 Waclav LENGA, Warsaw.  
 Emilio LANGIA, Milano.  
 H. LEIDT, Solingen (Deutschland).  
 Oberbaudirektor LEO, Hamburg.  
 Miss Elsa LINDGREN, Malmö (Sweden).  
 Dr. J. M. LINIART, Prague.  
 Eustache LECRENIER, Jemeppe-sur-Meuse (Belgium).  
 Oberbaurat LETHARDT, Gera (Deutschland).  
 Rudolf LIOX, Frankfurt/Main.  
 Alderman LONG, Bath (England).  
 Mrs. LONG.  
 Madame van LERBERGHE, Bruxelles.  
 Jean LELANDAIS, Paris.  
 Madame LÉVY, Paris.  
 Casimir LAPINSKI, Warsaw.  
 Louis LEMERCIER, Anwerp.  
 Eugène LISCHER, Guebwiller, France.  
 Van den LINDE, Duffel, Belgique.  
 Samuel Mc Clure LINDSAY, New York.  
 Mrs. Mc Clure LINDSAY.  
 Miss Katherine F. LENROOT, Washington.  
 A. Corcea LIMA, Paris.  
 Miss Lily LEE, Shanghai.  
 Councillor Wm. B. LUMLEY, Melbourne.  
 Max LAZARD, Neuilly-s-Seine.  
 Dr. LUTRARIO, Rome.  
 Lorient (M), France.  
 Leeds (M).  
 Lewisham (M).  
 Liverpool (M).  
 The Government of Latvia.  
 Liverpool University (Dept. of Civic Design).  
 Leipzig (M).  
 The London Society.  
 Los Angeles Bureau of Housing & Sanitation.  
 S. W. Lancashire Joint Town-Planning Committee.  
 Livov (M), Poland.  
 Province de Liège.  
 London University (School of Town Planning).  
 Gouvernement du Grand Duché de Luxembourg.

London County Council Housing Dept.  
London County Council Architectural  
Dept.

Letchworth (M).

Conseil Sanitaire de la ville de Lisbonne.

Ecole Polytechnique, Livow (Poland).

Banque Foncière de Lettonie.

Lyon (M).

Société de Crédit Immobilier de la Loire.

Association of Women House Property  
Managers, London.

Mrs. W. W. MILAR, Akron (U. S. A.).

Giovanni MANFREDI, Milano.

Bürgermeister K. MAUREN, Mainz.

Sir John MANN, K. B. E., London.

Kurt MEYER, Köln.

Armando MELIS, Turin.

Dr. MUSIL, Vienna.

Saburo MORITA, Tokyo.

Kizô MIKI, Tokyo.

Stadtrat E. MAY, Frankfurt.

Alessandro MINATI, Milano.

Michele MARELLI, Milano.

Madame MARELLI.

Giovanni MUHIO, Milano.

Madame MUHIO.

Joseph MARCZYNSKI, Czelyady (Poland).

Madame MARCZYNSKI.

Madame de MACZIARLY, Courbevoise  
(France).

H. MEYER, Solingen (Deutschland).

Carl MELIN, Malmö (Sweden).

Prof. A. MUESMANN, Dresden.

Dr. Alice G. MASARYKOVA, Prague.

Dr. Emil MACIEK, Prague.

Dr. W. MACKOWSKY, Leipzig.

Frau MACKOWSKY.

Bernard MARTIN, Neuilly (France).

John G. MARTIN, London.

J. MONTENS, Antwerp.

Mademoiselle Jean MASSART, Bruxelles.

J. Mac NICOL, Worcester.

Mrs. Mac NICOL.

C. J. MANGNER, Barmen.

Frau J. MANGNER, Barmen.

Alderman MITCHELL, Manchester.

J. MEIER, Hamburg.

Anatole MANCEAU, Cholet (France).

Councillor J. MILNER, Leeds.

Mrs. MILNER, Leeds.

Dr. Hans MEYER.

Fräulein M. MEIER, Hamburg.

Eugène MICHELIS, Marseille.

Arnold MORRIS, Bolton.

Camille MARTIN, Genève.

Wm. MUIRHEAD, Liverpool (England).

Mrs. MUIRHEAD.

Blecker MARQUETTE, Cincinnati.

J. B. L. MEEK, Manchester.

John MAXWELL, Manchester.

Bernard MATTHEWS, Cheltenham.

Mrs. MATTHEWS, Cheltenham.

Mrs. F. MOUNT, London.

K. MEITINGER, München.

A. MICHAEL, Bedzin (Poland).

R. Carlo MALNATI, Milano.

Mrs. MALNATI.

Paul MEBES, Berlin.

Frau MEBES.

Fräulein MEBES.

Otto MOLITZ, Berlin.

M. MATVEEP, Moscow.

Joseph MEHLHART, Prague.

Senator Aziz MIRHOM, Cairo.

J. W. MAWSON, London.

Ladislav MICHALSKI, Warsaw.

Renichi MEGATA, Japan.

M. MIMBELA, Paris.

Mademoiselle Sandra MELIX.

Prof. MATUCHENKO, Prague.

Madame KAROVA, Prague.

Emile MAIGROT, Paris.

Robert A. MACDOUGALL, New York.

Edward A. MACDOUGALL, New York.

Miss M. A. MATTHEWS, Hartford, U. S. A.

M. K. MASUDA, Hyogo.

Madame Julie de MAZARAKI, Warsaw.

M. Maurice MONGIN, Oran.

Dr. E. H. MILNER.

Mrs. MILNER.

MICHELIN & Co.

Manchester (M).

Architekten- und Ingenieurverein zu  
Magdeburg.

Milan (M).

Manchester & District Joint Town Plan-  
ning Committee.

Manchester Traffic Congestion & Watch  
Committee.

Manchester Corporation Town Planning  
Committee.

La Société anonyme « Milanino ».

Office d'Hygiène Sociale de Meurthe-et-  
Moselle (France).

Municipal Building Commission of  
Malmö.

Montreuil (M), (France).

Sociedad Central de Arquitectos, Madrid.

Cooperativa Case per i Combattenti,  
Milano.

Istituto per le Case Popolari, Milano.

Magdeburg (M).

Malmö (M).

The Government of Mexico.

Metz (M).

Masefield State School, U.S.A.

Melbourne (M), (Australia).

Sindacato Fascista Architetti di Milano.

Soc. Edificatrice de case per operai,  
Milano.

Mitteldeutsche Heimstätte, Magdeburg.  
Comité de patronage de H. B. M. de Meurthe-et-Moselle (France).  
Office public d'H. B. M. de Marseille.  
Comité de patronage d'H. B. M. de Meaux.  
Office public d'H. B. M. de la ville de Mulhouse.  
Office d'H. B. M. de Montreuil (France).  
Sindacato Geometri, Milano.  
Kommunale Vereinigung für Wohnungswesen, München.  
Manchester & District town planning advisory Committee.  
Club Degli urbanisti, Milano.  
Mainz (M).  
Compania Madrilenade urbanizacion, Madrid.

E. NEUE, Halle-Saale.  
Erik O. NYMAN, Roma.  
Mrs. NYMAN.  
Frau NITZSCHE, Berlin.  
EX-Provost James NORVAL, Dunfermline.  
E. NADOLNY, Königsberg.  
J. Schulte NORDHOLT, Arnheim (Holland).  
Dr. E. NEUMANN, Stuttgart.  
Bernard J. NEWMAN, Philadelphia (U. S. A.).  
Philip NICHOLS, Boston (U. S. A.).  
Mrs. NICHOLS.  
Alberto A. NOVELLO, Milano.  
Allgemeene Nederlandsche Bouwarbeides Bond, Amsterdam.  
F. NANQUETTE, Paris.  
Johan NILSSON, Malmö (Sweden).  
Madame NILSSON.  
Karl NEDVED, Reichenberg, C. S. R.  
Franz NEDVED Prague.  
William NICHOLLS, London.  
John NOLEN, Cambridge (U. S. A.).  
Albert NOBELS, Malines.  
Maune NORDBERG, Helsingfors.  
Nagykanizsa (M), Hungary.  
Community Councils of the city of New-York.  
Nantes (M).  
Neuchatel (M), (Suisse).  
Norske Forening for Boligreformer.  
Nederlandsch Institut voor Volkshuisvesting en Stedebouw.  
The Government of New Zealand.  
Nottingham Social Service & Charity Organisation Society.  
Queens Chamber of Commerce, New-York.  
Regional plan of New-York and its environs.  
Tenement Housing Committee Charity Organisation Society, New-York.

State of New York (U. S. A).  
Nederlandsche Bouwarbeides Bond.

Karl OBERMEYER, Essen.  
Dr. OLIVIERE, Buenos-Aires.  
Karl OLTENSDORF, Berlin.  
Friedrich ONKEN, Berlin.  
Senator OELSNER, Altona-a/Elbe.  
H. OETIKER, Zürich.  
Ricardo OLANO, Paris.  
Adolf OTTO, Berlin.  
William OUALID, Paris.  
Joseph OPOLSKI, Warsaw.  
Senator OKUBO, Tokyo.  
Landesplanungsverband, Obersshresien.  
Oslo Havebyelskag and akers Boligraad.  
Österr. Verband der Kleingärtner Siedler und Kleintierzüchter.  
Olmütz (M).  
Oslo (M).  
Bund Osterreichischer Bodenreformer.  
Zentralverbandes Gemein. Baugenossenschaften, Österreich.  
Landesplanung Ostthuringen.  
Fédération Départementale des Groupements et Sociétés d'habitations à bon marché de l'Oranie.  
Österr. Bundesministerium für Soziale Verwaltung.

J. E. PERRAULT, Quebec.  
Prof. Guyla PETROVACZ, Budapest.  
Frau PETROVACZ.  
S. PACHNOWSKI, Wloclawec (Poland).  
G. C. PENATI, Milano.  
Mrs. PENATI.  
Miss Carla PENATI.  
Herr PASSARGE, Lübeck (Deutschland).  
M. POPOFF, Moscow.  
Dr. PRANOS, Buenos Aires.  
Dr. PADILLA, Buenos Aires.  
Dr. Stephan PRAGER, Düsseldorf.  
Jean PIETTE, Andrimont (Belgique).  
A. T. PIKE, London.  
F. W. PLATT, Manchester.  
G. L. PEPLER, London.  
Mrs. PEPLER.  
Miss PEDERSEN, Aarhus, Denmark.  
Martin PILAR, Zagreb (Yugoslavia).  
Mrs. PILAR.  
Joseph PETIT, Biarritz.  
C. B. PURDOM, Welwyn Garden City.  
Mrs. PURDOM.  
Martin PFANNNSCHMIDT, Merseburg.  
Barry PARKER, Letchworth.  
Mrs. Barry PARKER.  
Mesis PARSIVAL, Riga.  
P. P. I. A. van der Putt, Eindhoven (Holland).

- Dr. HANS PETER, Zürich.  
 Frau PETER-COTTI.  
 M. Piero PORTALUPPI, Milano.  
 Mrs. PORTALUPPI.  
 E. PAALANEN, Helsingfors.  
 Heinrich PETER, Zürich.  
 M. de PEYERIMHOFF, Paris.  
 Marcel POËTE, Paris.  
 Piero PALUMBO, Milan.  
 Giovanni PONTI, Milan.  
 Madame PONTI.  
 Dr. Jacques PARISOT, Nancy.  
 Gustave F. PICOT, La Rochelle.  
 J. PIECHA, Breslau.  
 Frau PIECHA,  
 H. PHILIPPE, Arras (France).  
 Dr. Antonin PROKES, Prague.  
 Dr. Josef PISKAC, Prague.  
 Dr. Hynek PELC, Prague.  
 Mrs. R. PELANTOVA, Prague.  
 Karl PRIBRAM, Geneva.  
 R. POUGET, Clermont-Ferrand (France).  
 Henri PROST, Paris.  
 Raoul PUGET, Paris.  
 W. PAWLOWICZ, Warsaw.  
 Miss Mary PEPPER, Chicago.  
 Dr. Günther PAULUS, Berlin.  
 M. PALLET, Peru.  
 Alberto J. PANI, Mexico.  
 Mademoiselle Odette PASQUIER.  
 Edgar M. POWERS, Cincinnati.  
 Claudius PERILLAT, Albertville (France).  
 Miss Frances PERRY, New-York.  
 Prof. Sverre PEDERSEN, Trondhjem.  
 C. D. PAOLERA, Buenos-Aires.  
 Ing. Arch. Johann PEROS, Krakow.  
 Penang (M).  
 La Prévoyance sociale à Prague.  
 Związku Miast Polskich.  
 Pantin (M).  
 Philadelphia Housing Association.  
 Town Planning Institute of the Masaryk  
 Academy of Work, Prague.  
 Plzen (M).  
 Syndicat des Employés du Commerce et  
 de l'Industrie, Paris.  
 State Commission for the Extension of  
 Prague.  
 Prague (M).  
 L'Ecole supérieure de l'Architecture,  
 Prague.  
 Paddington (M), London.  
 Providence City Plan Commission,  
 (U. S. A.).  
 Providence Chamber of Commerce.  
 L'Union des Sociétés coopératives mili-  
 taires, Poland.  
 Comité des allocations familiales, Paris.  
 Poplar (M), London.  
 Société des Urbanistes polonais.
- L'Institut d'urbanisme de l'Université de  
 Paris.  
 Département de la Santé publique au  
 Ministère de l'Intérieur, Poland.  
 Ministry of Finance, Poland.  
 Ministry of Public Works, Poland.  
 Nelson Iron Works, Passaic U. S. A.  
 Caisse compensation Bâtiment, Paris.  
 Laboratoire d'hygiène de la Faculté de  
 médecine de Paris.  
 L'Union coopérative polonaise.  
 Société d'études pour la construction  
 d'habitations, Paris.  
 Société des Architectes diplômés par le  
 Gouvernement, Paris.  
 Comité de Patronage d'H. B. M. Paris  
 (IV<sup>e</sup>).  
 Office public d'H. B. M., Paris (V<sup>e</sup>).  
 Société des plans régulateurs de Villes,  
 Paris.  
 Administration générale de l'Assistance,  
 à Paris.  
 « Le Progrès », Paris.  
 Office public d'H. B. M. de Paris.  
 L'Union nationale des Fédérations d'or-  
 ganismes d'H. B. M., Paris.  
 L'Institut d'Histoire de la Ville de Paris.  
 Société « L'Habitation Moderne », Paris.  
 Preussische Landespfandbriefanstalt.  
 L'Exécutif zioniste en Palestine (Dept.  
 de Colonisation agricole).  
 Société des Transports en commun de  
 la Région parisienne.  
 Association générale des Hygiénistes et  
 Techniciens municipaux, Paris.  
 Conseil de Coopération pour l'habitation  
 en Pologne.  
 Pernambuco League against Infantile  
 Mortality.
- La Province de Québec.
- Marcel ROYER, Paris.  
 F. ROECKLE, Frankfurt.  
 Frau ROECKLE.  
 Dr. R. REINER, Cracovie.  
 Wilhelm RÜTING, Hamburg.  
 Frau RÜTING.  
 Fräulein RÜTING.  
 M. A. REINALDA, Haarlem.  
 Dr. RUSCH, Dresden.  
 B. J. ROSENTHAL, Chicago.  
 Walter ROHL, Hamburg.  
 Daniel ROCCO, Montevideo.  
 Ernst RITTER, Berlin.  
 Miss I. ROBERTSON, London.  
 H. RITTER, Leipzig.  
 Frau RITTER.

Oberbürgermeister Dr. K. ROTHE,  
Leipzig.  
Dr. RENFERT, Bonn.  
Coun. A. W. ROSS, Southport.  
Hans RAUTER, Hamburg.  
Frau RAUTER.  
T. RUDZKI, Sosnowiec (Poland).  
Dr. RAIMONDI, Buenos Aires.  
Dr. RODRIGUEZ, Buenos Aires.  
R. REINHART, Wien.  
Felix ROSENOW, Berlin.  
Herbert RUHLE, Berlin.  
Picasso RENZO, Genova.  
Ed. REDONT, Paris.  
George RISLER, Paris.  
Jakob REISER, Palestine.  
M. DE RAUVILLE, Paris.  
Fernando REGGIORO, Milano.  
Giovanni RICCI, Turin.  
Direktor ROHLOFF, Berlin.  
Dr. RANK, Hamburg.  
Stadtverordneter ROGATZ, Berlin.  
André RIPERT, Paris.  
Regierungsbaaurat REINHOLTZ, Potsdam.  
M. ROSANSKI, Warsaw.  
Vaclav RICHTER, Prague.  
Simeon RASHKOVITCH, London.  
Dr. F. RÜCKER, Reichenberg.  
Zygmunt RUDOLF, Warsaw.  
Dr. Reuter ROBERT, Luxembourg.  
Nicholas Md. RUBIO, Barcelona.  
Stanislas ROZANSKI, Warsaw.  
Madame A. ROSENBERG, Budapest.  
Maximilian ROMANOFF, Paris.  
Milo RAYROS, Bratislava.  
Rotterdam Municipal Housing Service.  
Reigate Town Council.  
Riga (M).  
Russian Department of Commerce in  
France.  
Rotterdam (M).  
Rheinische Provinzialverwaltung.  
Rockefeller (Laura Spelman) Memorial.  
Istituto per le case popolari in Roma.  
La Rochelle (M).  
Rheinischer Verein für Kleinwohnungs-  
wesen.  
Société des Urbanistes de Roumanie.  
Roma (M).  
Istituto romano cooper. per le case  
degli impiegati, Roma.  
Ufficio tecnico romano case impiegati  
Stato. Roma.  
Association des Techniciens et Hygié-  
nistes municipaux, Reims.  
Office public des H. B. M. de La Rochelle.  
Société d'Habitations ouvrières, à Rum-  
beke.

T. STRADAL, Reichenberg (C. S. R.).

Frau STRADAL.  
M. S. SIEGEL, Los Angeles.  
Mrs. SIEGEL.  
P. Bakker SCHUT, The Hague.  
W. SCHULZ, Altona (Deutschland).  
Frau SCHLEICHER.  
Herr SELIGMANN, Königsberg.  
Wilhelm SCHULTE, Essen.  
M. SCOBENNIKOFF, Moscou.  
CARL SIEGLE, Berlin.  
Andrew SHEARER, Dunfermline.  
Robert SAVREUX, Nantes.  
Ewald SCHLEICHER, Zehlendorf (Deuts-  
chland).  
Frau W. SCHULZ.  
W. SCHURMANN, Kaiserwerth  
(Deutschland).  
Gösta SILEN, Stockholm.  
L. SCHULZE, Oppeln (Deutschland).  
Rosario SOZZI, Turin.  
Dr. R. SCHMIDT, Essen.  
M. SVOB, Lorient (Morbihan) (France).  
Oberbürgermeister Dr. E. SCHWAMMBER-  
GER, Ulm.  
Frau Dr. SCHWAMMBERGER.  
Jan STUJT, The Hague.  
Mrs. STUJT-BAROZZI.  
Bruno SCHWAN, Berlin.  
John F. STEELE, Bolton.  
H. P. J. SCHUT, Groningen.  
Marcel SATIN, Meaux (France).  
Alfred SASSE, Hannover.  
Frau SASSE.  
Dr. A. SCHWARZ, Berlin.  
Rudolf STEGEMANN, Leipzig.  
Frau STEGEMANN.  
Max SCHADEWALD, Berlin.  
Frau SCHADEWALD.  
Gerhard SCHROEDER, Breslau.  
Frau SCHROEDER.  
S. K. SIBBALD, Malvern (England).  
Mrs. SIBBALD.  
J. H. Van SLLUIS, Amsterdam.  
Herr SCHOOF, Eisleben bei Halle.  
François STEILLIN, Mulhouse.  
Julius SCHIMPF, Stettin.  
Frau SCHIMPF.  
Bürgermeister SCHNEIDER, Karlsruhe.  
Heinrich W. SCHUESSLER, Berlin.  
Frau SCHUESSLER.  
Ludwig SALOMON, Breslau.  
Alphons SIEBENS, Rotterdam.  
Dr. Josef SCHNEIDER, Wien.  
Dr. STUEBBEN, Münster (Deutschland).  
Fräulein Pröbsting SRUEBBEN.  
Ministerialrat SCHENCK.  
Dr. F. SCHUMACHER, Hamburg.  
L. S. P. SCHEFFER, Utrecht.  
Stadtverordneter SCHALLBACH, Berlin.  
Dr. STEINIGER, Berlin.  
Josef SEJNA, Prague.

- Miss STURGESS, London.  
 Dr. A. SUM, Vienna.  
 Ministerialrat STRASSER, Berlin.  
 M. SZARRAS, WARSAW.  
 Fritz SCHUPP, Berlin.  
 Frau SCHUPP.  
 Prof. SEINTESCU, Bucarest.  
 E. STRANGE, Tunbridge Wells (England).  
 Arthur SIMS, Stockport (England).  
 Mrs. SIMS.  
 Mieczyslaw SZENK, WARSAW.  
 Jerzy STACHEWICZ, WARSAW.  
 Mademoiselle STILLMANT, Bruxelles.  
 Ing. M. SETTIMI, Rome.  
 François SENTENAC, Paris.  
 Dr. Arthur de Sã, Brazil.  
 Henri SELLIER, Paris.  
 Ch. SENDEL, Colmar.  
 Senator Prof. L. SIMONETTA, Rome.  
 Mahmud SAHRY, Cairo.  
 Oberbaurat SEYFRIED, Heilbronn.  
 Casimir SASKI, WARSAW.  
 Dr. Wilhelm SEIDLER, Katowice.  
 Ministerialrat F. SCHMIDT, Berlin.  
 Alessandro SECRETI, Rome.  
 Major R. HARDY-SIMS, London.  
 H. F. STIEGLIS, Amsterdam.  
 Marco SEMENZA, Milano.  
 Luz SOCORNAL, Chile.  
 Hans STRELLI, Wadenswil, Schweiz.  
 Dr. Erik SJÖSTRAND, Sweden.  
 Frank E. SUTCH, West Chester, U. S. A.  
 Arthur SCHOFIELD, Lancaster.  
 Madame STELLVOS, Alexandria.  
 Mrs. Anna L. SMITH, Chicago.  
 Hofrat SCHÖNFELD, Vienna.  
 M. SERRAEN, Bruxelles.  
 Technische Hochschule, Stuttgart.  
 "Stadt und Land" Siedlungsgesellschaft, Berlin.  
 Schlesische Heimstätte prov. Wohnungsfürsorgegesellschaft.  
 Scottish National Housing and Town Planning Committee.  
 La Maison Sérésienne, Séraing (Belgique)  
 Southport (M).  
 Sawalk (M). Poland.  
 Kungl Byggnadsstyrelsen, Sweden.  
 Bund Schweizer Architekten.  
 Groupe Technique-Artistique Sicilien.  
 Dirección general de Sanidad (Spain).  
 Springfield Planning Commission,  
 U. S. A.  
 St. Josse-ten-Noode (M). Belgique.  
 Sächsischen Arbeits- und Wohlfahrtsministerium.  
 Spar und Bauverein e. G. m. b. H., Solingen.  
 "Sächsisches Heim" Landes- Siedlungs- und Wohnungsfürsorge Gesellschaft.
- Seranton (M), U. S. A.  
 Salisbury (M).  
 Schaerbeck (M), Belgique.  
 Spanish Ministry of Labour (Housing Section).  
 Conseil général de la Seine.  
 The Swedish Government.  
 Saint-Ouen (M).  
 Schweizerischer Verband für Wohnungswesen.  
 Office public d'H. B. M. du Département de la Seine.  
 Comité de Patronage d'H. B. M. et de la Prévoyance sociale de Seine-et-Oise.
- Alderman Thomas TURNBULL, Manchester  
 M. TIGRANOFF, Paris.  
 M. E. H. TJADEN, Amsterdam.  
 Mrs. TJADEN.  
 Dr. TRIBANE, Buenos Aires.  
 Dr. TONIMA, Buenos Aires.  
 Dr. THALENHORST, Bremen.  
 M. J. THORPE, Straits Settlements.  
 Landrat TRIMBORN, Opladen (Deutsch.).  
 C. THOMSE, Haarlem.  
 H. THUNNISSEN, Haag.  
 Mrs. THUNNISSEN.  
 Jean TLUCHOVSKI, Warsaw.  
 Auguste TARRIN, Paris.  
 Stadtverordneter TREFFERT, Berlin.  
 Teodor TOEPLITZ, Warsaw.  
 Dr. Virgilio TESTA, Rome.  
 J. TIMMERMANS, Antwerp.  
 Madame TLUCHOVSKA, Warsaw.  
 W. HARDING THOMPSON, London.  
 Mrs. HARDING THOMPSON.  
 M. TOSHITAKE, Tokyo.  
 N. Spinola TEIXEIRA, Badina, Brazil.  
 Miss Marion TALBOT, Chicago.  
 E. THAULOW, Copenhagen.  
 Madame TLUCHOVSKA, Warsaw.  
 M. THÉATE, Bruxelles.  
 Tours (M).  
 Sindicato Provinciale Fascista Architetti di Torino.  
 Torino (M).  
 Toronto Board of Trade.  
 Bureau des Travaux publics de la Ville de Turin.  
 Tilbury Urban District Council (England).  
 Tourcoing (M), France.  
 Toulouse (M).  
 Blanchisserie et Teinturerie de Thaon (France).  
 Trondjhem University School of Architecture.  
 Office municipal des Habitations de Toulouse.  
 Toronto (M).



- Vilhelm ULLMANN, Oslo.  
 Mrs. ULLMANN.  
 Gemeinderat ULLREICH, Wien.  
 Max URRAN, Prague.  
 Raymond UNWIN, London.  
 Edward UNWIN do.  
 Umi (M).  
 Sociedad de Arquitectos del Uruguay.  
 United States Department of Commerce.  
 United States Department of Labour.  
 National Conference on City Planning,  
 U. S. A.  
 Centrosilsojus, U. S. S. R.
- Dir. H. VORMBROCK, Münster.  
 M. E. J. Van der VLEGT, The Hague.  
 M. VRIJENHOEK, The Hague.  
 Madame VRIJENHOEK.  
 Prof. Ivan VURNIK, Ljubljana (Jugoslavia).  
 Prof. Dr. VETTERLEIN, Hannover.  
 Dr. ERNST VOLTER, Berlin.  
 Madame VOISIN, Paris.  
 K. VOLLMERHAUS, Berlin.  
 Dr. VÖLTER, Berlin.  
 G. VERSTEEG, Amsterdam.  
 Dr. VERANO, Buenos Aires.  
 Dr. VILLALBA, Cordoba (Argentine).  
 M. VANECEK, Prague.  
 Frau Gertrud VOELTER, Berlin.  
 Dr. Armand VEJBORNY, Wien.  
 Dr. B. VACEK, Prague.  
 Fentener van VLISINGEN, Amsterdam.  
 Raphael VERWILGHEN, Bruxelles.  
 F. LOPEZ VALENCIA, Madrid.  
 L. de Vos, Antwerp.  
 Sakol VARAVARN (Siam).  
 Fr. VOIGT, Breslau.  
 Julio VELUTINI (Venezuela).  
 Dr. A. VOJKTCHEVITCH (Serbia).  
 Ake VIRGIN, Stockholm.  
 M. VOUS, Bruxelles.  
 Senator VINCK, Bruxelles.  
 Verviers (M) (Belgique).  
 Vitry-sur-Seine (M)  
 The Venezuelan Government.  
 Instituto autonomo per le case popolari,  
 Venice.
- Major L. F. WATSON, Letchworth.  
 Mrs. WATSON.  
 Herr WEGENER, Frankfurt/Oder.  
 Georges WOLFENSON, Moscou.  
 Provost WILSON, Dunfermline.  
 Dr. WEBER, Berlin.  
 P. H. WATTEZ, Delden (Holland).  
 Robert WHITTEN, New York City.  
 Mrs. WHITTEN.
- Mme. C. WESSENDORP-DUSEE, Amsterdam.  
 Madame de WILDE, Paris.  
 W. E. WHYTE, Hamilton.  
 K. WEISE, Berlin.  
 Frau WEISE.  
 Richard WEISS, Stettin.  
 Mme. David WEILL, Neuilly-sur-Seine (France).  
 F. M. WIRAUT, Amsterdam.  
 Stadtrat WEBER, Wien.  
 Frau WEBER.  
 H. H. WILLIAMS, Toronto (Canada).  
 Mrs. WILLIAMS.  
 Dr. M. WAGNER, Berlin.  
 Direktor WILD, Berlin.  
 Stadtrat WUTZKY, Berlin.  
 Frau WUTZKY.  
 Ing. ARNOST WINTER, Pizen (C. S. R.).  
 Stadtverordneter WEBER, Berlin.  
 Stadtverordneter WENDT, Berlin.  
 Hans WILFERT, Arbeitheim (C. S. R.).  
 Edmond de WILDNER, Budapest.  
 Léon WETTINCK, Jemeppe-sur-Meuse (Belgium).  
 Madame WETTINCK.  
 Councillor WORT, Salisbury (England).  
 Mrs. WORT.  
 J. WILRI, Antwerp.  
 G. H. WHITTAKER, Cardiff.  
 Frau Martin WAGNER, Berlin.  
 Norman D. WILSON, Toronto.  
 Mrs. Wm. R. WOOD, Cincinnati.  
 Miss Musmé WATANABÉ.  
 Prof. WICKOP, Hannover.  
 W. J. WYNN, Birmingham, U. S. A.  
 Wocawek (M), Poland.  
 Gesellschafts und Wirtschafts Museum  
 in Wien.  
 Warsaw Town Extension Committee.  
 West Australian Town Planning Association.  
 Landesplanung Bezirk, Westsachsen.  
 Siedlungsgenossenschaft für Eisenbahn,  
 Wien.  
 Welwyn Garden City.  
 Société coopérative d'H. B. M. de Wasmes.  
 Welfare Magazine, Illinois, U. S. A.  
 Wien (M).
- Mr. Yamazaki, Japan.
- C. ZYGMUNT, Dąbrowa Gornicza (Poland).  
 Dr. ZWANCK, Buenos Aires.  
 Dr. E. ZUTZNER, Düsseldorf.  
 Frau ZUTZNER.  
 George B. ZUG, Hanover, U. S. A.

J. M. A. ZOETMOLDER, Heerlen.  
M. V. ZEMBLUCHTER, London.  
Gigiolto ZANINA, Milano.  
Madame ZANINA.  
Dr. M. ZAVESKY, Prague.  
J. ZIZLER, Mannheim.  
Frau ZIZLER.  
F. ZOLLINGER, Merseburg.

Frau ZOLLINGER.  
Fräulein ZOLLINGER.  
Dr. Ibrahim H. ZAKY, Cairo.  
L. ZEMETA, Venezuela.  
Teodor ZOBOFF, Sofia.  
"Zomers Buiten" Wohnungstichting.  
Kanton Zürich.  
Zürich (M).

# Contents. Table des Matières. Inhaltsverzeichnis.

## *Paris Congress.*

	Page.
Exhibition . . . . .	7
Receptions and Visits . . . . .	8
Annual Meeting of the Federation . . . . .	8
Report of the Council . . . . .	9

## *Congrès de Paris.*

Exposition . . . . .	11
Réceptions et visites. . . . .	12
Réunion annuelle de la Fédération . . . . .	12
Rapport du Conseil . . . . .	13

## *Pariser Kongress.*

Ausstellung . . . . .	15
Empfänge und Studienfahrten . . . . .	16
Jahresversammlung des Verbandes . . . . .	16
Bericht des Verbandesrates. . . . .	17

## *Official Opening of the Congress.*

### *Ouverture officielle du Congrès.*

### *Offizielle Eröffnung des Kongresses.*

Sénateur Paul Strauss, Paris. . . . .	20
Louis Loucheur, Ministre du Travail . . . . .	24
G. Montagu Harris, London . . . . .	27
Louis Loucheur. . . . .	29
G. Montagu Harris . . . . .	29
Résolution (Sir Ebenezer Howard) . . . . .	29
Délibération (Sir Ebenezer Howard). . . . .	30
Kundgebung (Sir Ebenezer Howard) . . . . .	30
Sénateur Paul Strauss. . . . .	31

## *Housing of the Very Poor.*

### *L'Habitation des Très Pauvres.*

### *Wohnungswesen der Ärmsten.*

Henri Sellier, Paris . . . . .	34
Frederick W. Platt, Manchester . . . . .	38
Virgilio Testa, Rome. . . . .	40
Pedro Paulet, Pérou. . . . .	43
Arnöst Winter, Pilsen. . . . .	44
J. Kruseman, Amsterdam . . . . .	45
Casimir Lapinski, Varsovie. . . . .	49
Stadtrat A. Weber, Wien . . . . .	51

	Page.
Mrs. Brydon, Brisbane . . . . .	52
Dr. R. Brandt, Hamburg . . . . .	54
Georges Wolfenson, Moscow . . . . .	56
Sénateur E. Vinck, Bruxelles. . . . .	58
F. Lopez Valencia, Madrid . . . . .	60
Professeur Calza-Bini, Rome. . . . .	62
John G. Martin, London . . . . .	63
G. Gorla, Milan . . . . .	67
T. Barron, Glasgow . . . . .	68
Stadtrat E. Wutzky, Berlin . . . . .	70
W. E. Nicholls, Poplar, London . . . . .	72
A. Van Billoen, Bruxelles . . . . .	73
P. Angella, Rome. . . . .	74
R. Puget, Paris. . . . .	76
G. Montagu Harris . . . . .	76

### **Rural Housing.**

#### **L'Habitation Rurale.**

#### **Ländliches Wohnungswesen.**

Kai Hendriksen, Copenhagen. . . . .	78
M. Dufourmantelle, Paris . . . . .	79
Kai Hendriksen, Copenhagen. . . . .	81
Georges Wolfenson, Moscou . . . . .	81
Frank M. Elgood, O. B. E., F. R. I. B. A., London. . . . .	83
M. S. Siegel, Los Angeles . . . . .	85
Zygmunt Rudolf, Warsaw . . . . .	86
M. le docteur Mimbela, Pérou . . . . .	88
Kai Hendriksen, Copenhagen. . . . .	89

### **House Building Costs.**

#### **Le Prix de la Construction des Habitations.**

#### **Hausbaukosten.**

Dr. Ing. Robert Schmidt, Essen . . . . .	92
Dr. Raymond Unwin, London . . . . .	93
Professeur Cesare Chiodi, Milan . . . . .	94
Raoul Puget, Paris . . . . .	95
Professeur Simeon Rashkovich, Londres. . . . .	97
Professeur Hans Bernoulli, Zürich . . . . .	98
S. Agapitos, Athènes . . . . .	99
E. P. Goodrich, New York . . . . .	100
Baurat Kurt Hager, Dresden . . . . .	102
Frederick W. Platt, Manchester . . . . .	104
Wilfrid Lagier, Alger . . . . .	107
Miss Helen Hanning, New York. . . . .	109
Georges Wolfenson, Moscow . . . . .	110
Dr. R. Schmidt, Essen. . . . .	112
P. Bourdeix, Reims . . . . .	112
Sénateur E. Vinck, Bruxelles . . . . .	114
Joseph Opolski, Warschau . . . . .	115
Dr. Binder, Bielefeld . . . . .	117
Councillor Miss Sturgess, Paddington, London. . . . .	118

**Legal and Practical Difficulties in Carrying out Town and Regional plans.  
Difficultés Légales et Pratiques dans l'Établissement d'un Plan de Ville et  
d'un Plan Régional.**

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

	Page.
G. L. Pepler, F. S. I., London . . . . .	122
Stadtbaurat Ernst May, Frankfurt am Main . . . . .	123
John Mac Nicol, Birmingham . . . . .	123
Ladislav Kubik, Prague . . . . .	125
W. Rees Jeffreys, London . . . . .	126
Teodor Toeplitz, Varsovie . . . . .	128
Oberregierungs-, u. -baurat Dr. Stephan Prager, Düsseldorf . . . . .	129
J. Franq, Bruxelles. . . . .	131
H. Van der Kaa, The Hague . . . . .	132
Carlos Contreras, Mexico . . . . .	134
Zygmunt Rudolf, Warsaw . . . . .	136
C. W. Gladwell (Slough). . . . .	137
Dr. Virgilio Testa (Rome) . . . . .	140
M. R. Atkins (Calcutta Improvement Trust) . . . . .	141
J. M. de Casseres (Castricum, Holland) . . . . .	144
H. de la Casinière (Maroc) . . . . .	145
Colonel Carte de La Fontaine (London) . . . . .	146
Beigeordneter Josef Herlet (Köln). . . . .	147
Thomas Adams (New York) . . . . .	149
Baurat Kurt Hager (Dresden) . . . . .	151
Dr. A. Ciffrin (Haifa) . . . . .	153
Regierungsbaumeister a. D. Gustav Langen (Berlin). . . . .	155
A. Beltman (Cincinnati). . . . .	156
M. Tigranoff (Moscou). . . . .	158
Stadtbaudirektor W. Arntz (Köln) . . . . .	160
Stadtbaurat Ernst May (Frankfort) . . . . .	161

**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.**

John Nolen, Cambridge, Mass . . . . .	164
M. E. H. Tjaden, Amsterdam. . . . .	164
G. Benoit-Levy, Paris . . . . .	165
Dr. Ing. Anton Hœnig, Köln . . . . .	166
Robert Whitten, New York. . . . .	169
E. P. Goodrich, New York . . . . .	170
M. F. Franq, Schaerbeek, Bruxelles . . . . .	172
Regierungsbaumeister a. D. G. Langen . . . . .	173
John Nolen, Cambridge, Mass. . . . .	174
C. F. Mangner, Barmen . . . . .	175
T. M. Casseres, Castricum, Hollande . . . . .	176
Dr. J. Stübgen, Köln . . . . .	176

	Page.
Thomas Adams, New York . . . . .	178
Sir Theodore Chambers, K. B. E., Welwyn Garden City . . . . .	179
Victor Bachinsky, Moscou . . . . .	181
T. Peirson Frank, F. R. I. B. A., Liverpool. . . . .	182
Théodor Stradal, Reichenberg, Tchéco Slovaquie. . . . .	184
H. V. Lanchester, F. R. I. B. A., London. . . . .	185
Hope Gibbons, Wanganui, New Zealand. . . . .	186
John Nolen, Cambridge, Mass . . . . .	187

***Final Assembly. — Reports on discussions during the Congress.***

***Séance Plénière. — Rapports sur les discussions pendant le Congrès.***

***Generalsitzung. — Berichte über die Diskussionen während des Kongresses***

Louis Bonnier, Paris . . . . .	190
G. Montagu Harris O. B. E., London . . . . .	190
Louis Bonnier, Paris . . . . .	194
M. Dufourmantelle, Paris . . . . .	194
Louis Bonnier, Paris . . . . .	198
Dr. R. Schmidt, Essen. . . . .	198
G. B. Ford, New York. . . . .	201
Louis Bonnier, Paris . . . . .	204
Dr. John Nolen, Cambridge, U. S. A. . . . .	204
M. E. H. Tjaden, Amsterdam. . . . .	207
Louis Bonnier, Paris . . . . .	209
G. L. Pepler, London . . . . .	209
Louis Bonnier, Paris . . . . .	212
Raymond Unwin, London . . . . .	214
Marcel Poète, Paris . . . . .	216

***List of Congress Delegates.***

***Liste des délégués du Congrès.***

***Liste der Kongressteilnehmer.***