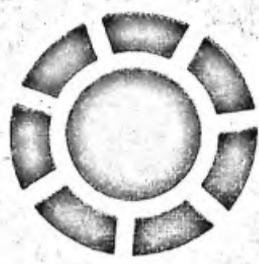


728.1  
+ 711.4  
I 57  
1926  
Pt. III

OCT 26  
Housing and Home Finance Agency  
Office of the Administrator



**INTERNATIONAL HOUSING AND  
TOWN PLANNING CONGRESS  
VIENNA 1926**

**CONGRÈS INTERNATIONAL  
DE L'HABITATION ET DE  
L'AMENAGEMENT DES VILLES  
VIENNE 1926**

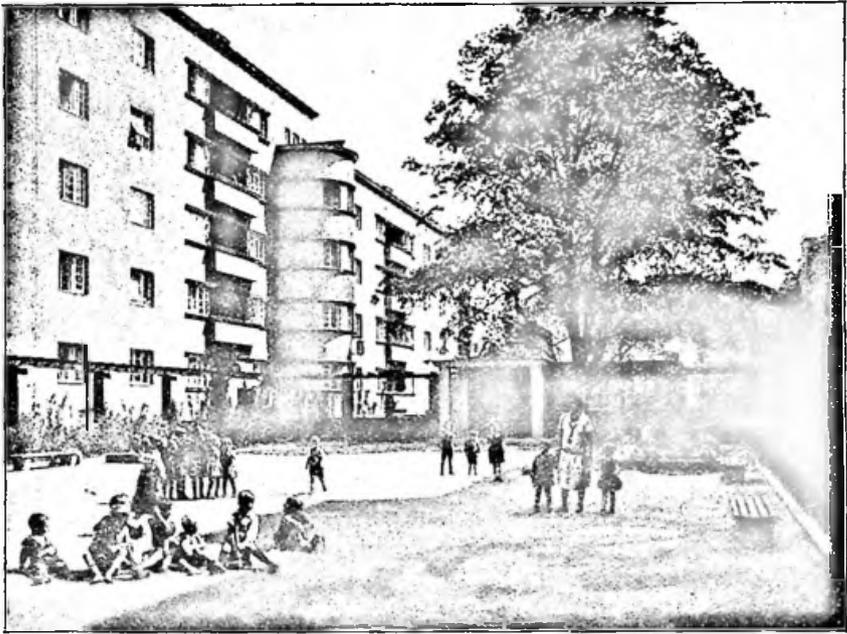
**INTERNATIONALER WOHNUNGS-  
UND STÄDTEBAUKONGRESS  
WIEN 1926**

**PART III  
REPORT**

**III<sup>me</sup> PARTIE  
COMPTE RENDU**

**BAND III  
BERICHT**

Jacob L. Crane, 2/14/79



Tenement schema of the Municipality of Vienna.

Wohnhausbau der Gemeinde Wien

Maison collective de la municipalité de

OCT. 20 1927

Housing and Home Finance Agency  
Office of the Administrator  
LIBRARY

**INTERNATIONAL HOUSING AND  
TOWN PLANNING CONGRESS  
VIENNA 1926**

**CONGRÈS INTERNATIONAL  
DE L'HABITATION ET DE  
L'AMENAGEMENT DES VILLES  
VIENNE 1926**

**INTERNATIONALER WOHNUNGS-  
UND STÄDTEBAUKONGRESS  
WIEN 1926**

PART III  
REPORT

III<sup>me</sup> PARTIE  
COMPTE RENDU

BAND III  
BERICHT



Members of the Executive Committee, Vienna 1926

D. Hudig	A. Otto	H. Kampffmeyer	H. Chapman	A. Keppler	K. Hendriksen
L. S. P. Scheffer	O. Fierlinger	C. B. Purdom	E. Vinck	A. Bruggeman	H. Wright
	G. M. Harris	R. Unwin	A. Weber	R. Schmidt	

**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 : Sir EBENEZER HOWARD, O. B. E.

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; Senator E. CREMONESI, Italy; CH. GIERLOFF, 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  
 Ernannet durch die angeschlossenen Organisationen

*Australia*

Sir JOHN SULMAN, K. B. E., 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. KAMPPFMEYER, 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

*Canada*

NOLAN CAUCHON, Town Planning Institute of Canada

*Czecho-Slovakia*

Dr. O. FIERLINGER, Stavební družstvo Zahradní Město; Dr. O. CMUNT, Společnost pro Zakladní Zahradních Měst; M. URBAN, Společnost Architektů

*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; D'HERBERCOURT, Office Public des Habitation 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*

B. KAMPPFMEYER, A. OTTO, Deutsche Gartenstadt-Gesellschaft; Professor Dr. J. BRIX, Freie Deutsche Akademie für Städtebau;

Geheimer Rat Professor Dr. Ingenieur CORNELIUS GURLITT; Professor Dr. Ingenieur JANSEN; Geheimer Regierungsrat Professor Dr. Ingenieur MUTHESIUS; 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

#### *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

#### *Holland*

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

#### *Italy*

Ing. CESARE ALBERTINI, Associazione Nazionale dell' Abitazione e dei Piani Regolatori

#### *Japan*

HIKOJI KAWAGUCHI, Town Planning Committee of Aichi Prefecture

#### *Lithuania*

J. JONAS, Lithuanian Towns Association

#### *Norway*

CH. GIERLOFF, Norsk Forening for Boligreformer

#### *Palestine*

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

#### *Poland*

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

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. B. E., CARLOS CONTRERAS, Senator F. CREMONESI, G. M. HARRIS, Dr. R. HEILIGENTHAL, ARIE KEPPLER, Dr. F. KLÖTI, A. LILIENBERG, Dr. F. LILLJEKVIST, JOHN NOLEN, Professor SVERRE PEDERSEN, C. B. PURDOM, L. S. P. SCHEFFER, Dr. F. SCHUMACHER, Professor C. SFINTESCU, 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. HEILIGENTHAL, Dr. H. KAMPPFMEYER, 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

Chairman of Council :    Président du Conseil :  
Vorsitzender des Verbandsrates :  
ANTON WEBER

Chairman of Executive Committee :                      Président du Comité Exécutif :  
Vorsitzender des Arbeitsausschusses :  
HENRI SELLIER

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

Hon. Treasurer :                      Ehrenamtlicher Schatzmeister :                      Trésorier :  
R. UNWIN

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

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



Reception of the Delegates at Karlsruhe Garden Suburb.

Over the booth was the following inscription in English, French and German:

The future of mankind depends on international co-operation in works of peace.

Vive la collaboration internationale dans les oeuvres de Paix.

Es lebe die internationale Zusammenarbeit in Werken des Friedens.

## THE INTERNATIONAL FEDERATION FOR HOUSING AND TOWN PLANNING

VIENNA CONGRESS, SEPTEMBER 1926.

The Congress meetings were held in the Neuer Saal of the Neue Burg, except for the fifth session, which was held in the Mittlerer Konzerthausaal.

About 1,000 delegates, representing government departments, municipalities and other public authorities, technical bodies and housing and town planning associations, were present from 34 countries. Official representatives were sent by 24 governments and the International Labour Office.

An International Housing and Town Planning Exhibition was held in the Künstlerhaus. Plans, photographs, models and drawings were exhibited from 18 countries, the arrangements being under the direction of Dr. H. Kampffmeyer.

The delegates were entertained by the Burgomaster, Herr Seitz, on the evening of the 14th at the town hall, when about 1,300 persons were present. On the afternoon of the next day the President of the Austrian Republic, Dr. Hainisch, attended by the members of the diplomatic corps, received the delegates at the Ministry of Foreign Affairs. There were no speeches on either of these occasions.

## CHANGE OF NAME OF THE FEDERATION

The Congress meetings were preceded by the business meetings of the Federation. At the Council meeting held on September 14th it was decided to change the name of the Federation from "International Federation for Town and Country Planning and Garden Cities" to

"International Federation for Housing and Town Planning" and to form sections within the Federation to deal with specific objects.

The new rules, which had been drafted to provide for these changes and had already been circulated to the Council, were adopted. They are printed at the end of this Report.

As a consequence of these decisions, arrived at by general agreement between all concerned, the functions of the Comité Permanent des Congrès Internationaux des Habitations à Bon Marché were handed over to the Federation.

---

## ANNUAL MEETING OF THE FEDERATION

The Annual Meeting of the members of the Federation followed immediately after the Council Meeting.

Stadtrat Anton Weber, Chairman of the Council, welcomed the members to Vienna.

On the motion of Prof. A. Bruggeman, seconded by Senator Emile Vinck, Mr. Ebenezer Howard was unanimously re-elected President for the coming year.

The nominations for Vice-Presidents were referred to the Council.

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 Honorary Treasurer (Mr. Raymond Unwin) presented the audited statement of receipts and payments for the year ending December 31st, 1925, which was unanimously adopted.

It was decided that the whole question of the organisation of future congresses be referred to the Council.

---

## REPORT OF THE COUNCIL

During the past year the Federation has maintained the growth in its membership and influence that has been experienced since 1922. There is no doubt that it fulfills an increasingly important function as a central organisation in the international study and practice of town planning and improved housing conditions. The leading place that these questions now occupy in all national affairs makes the exchange among the nations of information and experience in connection with them a necessary part of international activity.

The central Bureau of the Federation is a repository of up-to-date information gathered from all over the world, which is made available to all enquirers. The constant personal contact that is maintained with large numbers of correspondents in all countries provides an opportunity for bringing those interested in particular aspects of the question into immediate communication. The use that is made of the Bureau by housing and town planning organisations, architects, engineers, state and municipal officials and others is evidence of its great practical value.

## FINANCE

The strength of the Federation has been largely due to the economical manner in which its affairs have been administered. The cost of the central Bureau is extraordinarily low, due to the devoted work of the officers, and out of all proportion to the great volume of daily work that is carried out. Further additions to the staff of the Bureau are now required but the observance of economy will be necessary. The Financial Statement to be submitted by our Honorary Treasurer will show that the Federation is in a satisfactory financial position.

## NEW YORK CONGRESS

The Congress in New York in April 1925, was the first International Housing and Town Planning Congress held outside Europe. Despite the great distance for many delegates and the consequent cost in time and money the attendance showed an increase over previous Congresses, the number of delegates being 500, of whom 130 were from outside the United States. The delegates were received by the Governor of New York State in New York and had the honour of being received by the President of the Republic at Washington.

The subjects discussed at the Congress covered a wide field but interest in the proceedings was kept at a very high level throughout. The visit of such a large number of prominent technical experts and others interested in housing and town planning from other countries attracted much attention from all sections of the American public, the evidence of which is to be found in the large volume of enquiries on housing and town planning, that have since been received by our Bureau from America. The Congress also did much to increase the connections between European members and those in the United States, Canada and South America.

At the close of the Congress visits were made to the following cities :— Washington (where the delegates joined in the Pan American Conference of capital cities), Baltimore, Philadelphia, Pittsburg, Chicago, Detroit, Buffalo, Niagara Falls and Montreal. In all of these cities the delegates were received with extreme cordiality and great hospitality.

The Council record their thanks to the National Conference on City Planning, the American City Planning Institute, the American Institute of Architects and the other bodies associated with them in the congress arrangements and the generous hospitality afforded the delegates.

The Council also record thanks to the American Civic Association, the State and municipal authorities that welcomed the delegates, and to the numerous other bodies that co-operated to make the tour successful.

The Official Report of the New York Congress, a volume of 530 pages, has been circulated to members and additional copies can be supplied on payment.

## EXHIBITIONS

The Federation was responsible for the European sections of the Housing and Town Planning Exhibition held at New York at the same time as our Congress and the great exhibition arranged by the American Institute of Architects. These exhibits were afterwards shown at Philadelphia.

The Federation possesses a small travelling Town Planning Exhibition, which is included in the forthcoming Vienna Exhibition, and steps are being taken to enlarge it, when it will be available for despatch to our affiliated societies for exhibitions in any part of the world.

## BULLETINS

Four Bulletins have been issued since April 1925 as follows :—

- No. 8. Town Planning in Holland and India.
- No. 9. Town Planning in Switzerland.  
Housing Conditions in Germany.  
The Finance of Housing in Great Britain.  
Municipal Administration Costs in Great and Small Towns.
- No. 10. Town Planning in The Federated Malay States.  
Co-operative Housing in the Soviet Republics.  
The Proposed Prussian Town Planning Law.  
Über den Entwurf eines preußischen Städtebaugesetzes.  
The Housing Situation in Poland.
- No. 11. Manchester Regional Planning.  
Town Planning in Milan.  
Summary of the Prussian Town Planning Bill.

There is every evidence that these Bulletins are found extremely valuable by the members of the Federation. They contain information not elsewhere obtainable.

Some of the earlier issues are out of print and the question of revising and reprinting them will be considered.

The Bulletin is at present issued to members of the Federation only.

## INTERNATIONAL NOTATION

The report prepared by a Committee of the Federation on International Notation for Civic Surveys and Town Plans is still in great demand. A further report from the Committee is appended.

## ARCHITECTURAL CONTROL OVER TOWN DEVELOPMENT

The question of architectural control over town development was raised at New York and in accordance with the decisions of the Council studies in the subject have been made which will be published in due course.

## SECTIONAL COMMITTEES

The question of the formation of sectional committees, which was discussed at the meeting in New York has received the very careful attention of the Executive Committee and will be reported upon specially.

## FUTURE CONGRESSES

The Council have received invitations from the Governor of Rome to hold the next congress in Rome in 1927, from the Masaryk Academy of Work to hold a Congress in Prague in 1928 and from the City Planning Commission and the Chamber of Commerce of Los Angeles to hold a Congress in Los Angeles in 1932.

## INTERNATIONAL NOTATION FOR CIVIC SURVEYS AND TOWN PLANS

### REPORT OF COMMITTEE

Since the simple form of notation was published by the Federation there has been correspondence between members with a view to extending its scope.

While progress has been made no comprehensive system has yet been devised and the conclusion arrived at is that further work is required in each country to evolve a system that meets with general approval in that country and is, of course, in harmony with the form already approved by the Federation. It is further recommended that when that stage has been reached and before the system is actually adopted in any country it should be referred to the committee so that any necessary amendments may be proposed to reconcile the system with an international code. Any communication on the subject should be addressed to the convener of the Committee, Mr. G. L. Pepler, Ministry of Health, Whitehall, London. The Committee hope to extract from each national code the best ideas with a view to arriving at an international system.

The Secretary of the (British) Royal Geographical Society has drawn attention to the poor quality of some of the printed colours in the Federations published code. The Committee point out that the printed reproductions are not true copies of the original and that it is not necessary that the exact shades of the reproductions should be copied, but merely that the code colour (red, green, etc.) should be used.

The Committee trust that the Council of the Federation will again urge upon its members the desirability of following this code, particularly in respect to plans submitted for international exhibitions, and will ask national societies to take steps to bring the code to the attention of all their members and of all interested professional bodies in their respective countries.

The Committee desire to bring to the attention of the Federation the following proposal made by Herr Langen and to ask that they may be authorised to carry out this proposal :—

The extent to which notation can by itself be usefully made uniform internationally is limited and many items must be distinguished in terms. This makes it important that there should be a clear understanding of the exact meaning of the terms or expressions that are used.

This would be greatly facilitated if a small international dictionary were prepared of terms peculiar to town planning, garden cities and housing, and the Committee suggest that they should be authorised to further this object. They also ask the Federation to urge the members and the federated bodies in each country to co-operate in this matter and to render all the help they can financially and otherwise.

---

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

CONGRÈS DE VIENNE, SEPTEMBRE 1926

Les séances du Congrès eurent lieu dans la Neuer Saal du Neue Burg, sauf la 5ème séance, qui se tint dans le Mittlerer Konzerthausaal.

Environ 1000 délégués — représentant des ministères, des municipalités et autres autorités publiques, des organismes techniques et des associations pour l'habitation et l'aménagement des villes — y assistaient, venant de 34 pays différents. Des représentants officiels furent envoyés par 24 groupements et par le Bureau International du Travail.

Une exposition internationale de l'habitation et de l'aménagement des villes se tint à la Künstlerhaus. On y exposa des plans, photographies, maquettes et dessins venant de 18 pays ; l'exposition fut organisée sous la direction du Dr. H. Kampffmeyer.

Un banquet fut offert aux délégués par le Bourgmestre, M. Seitz, le 14 au soir à l'Hôtel de Ville ; plus de 1300 personnes y assistaient. Dans l'après-midi du lendemain le Président de la République autrichienne, le Dr. Hainisch, assisté des membres du corps diplomatique, reçut les délégués au Ministère des Affaires étrangères. Aucun discours ne fut prononcé en ces deux occasions.

---

## CHANGEMENT DE NOM DE LA FÉDÉRATION

Les séances du Congrès furent précédées par les réunions relatives aux affaires de la Fédération. A la séance du Conseil du 14 Septembre il fut décidé de changer le nom de la Fédération de "International Federation for Town and Country Planning and Garden Cities" (Fédération internationale de l'aménagement des villes, des villages et des cités-jardins) en "International Federation for Housing and Town Planning" (Fédération internationale de l'habitation et de l'aménagement des villes), et de former au sein de la Fédération des sections ayant chacune son objet propre.

Les nouveaux statuts, dont un projet avait été élaboré pour les adapter à ces changements, et avait été communiqué au Conseil, furent adoptés. Leur texte se trouve à la fin de ce rapport.

A la suite de ces décisions, prises par consentement unanime de tous les intéressés, les fonctions du Comité permanent du Congrès International des Habitations à bon marché furent transmises à la Fédération.

## RÉUNION ANNUELLE DE LA FÉDÉRATION

La réunion annuelle des membres de la Fédération eut lieu immédiatement après la réunion du Conseil.

Le Stadtrat Anton Weber, président du Conseil souhaita la bienvenue aux membres à l'occasion de leur venue à Vienne.

Sur la proposition du Professeur A. Bruggeman, appuyée par le Sénateur Emile Vinck, M. Ebenezer Howard fut à l'unanimité réélu Président pour l'année suivante.

Les nominations de Vice-Présidents furent renvoyées au Conseil.

La liste des membres du Conseil nommés par les organisations affiliées ayant été imprimée et communiquée, d'autres membres furent élus conformément aux statuts. (La liste complète des membres du Conseil est publiée au commencement de ce rapport.)

Le rapport du Conseil fut adopté à l'unanimité.

Le Trésorier M. Raymond Unwin, présenta le rapport financier pour l'année se terminant au 31 Décembre 1925, et il fut adopté à l'unanimité.

On décida de renvoyer au Conseil toute la question de l'organisation des Congrès futurs.

---

## RAPPORT DU CONSEIL

Au cours de l'année écoulée, la Fédération a vu se maintenir l'accroissement du nombre de ses membres et de son influence qui s'est affirmé depuis 1922. Il est incontestable désormais qu'elle remplit une fonction de plus en plus importante, en qualité d'organisme central, dans l'étude et la pratique internationales de l'aménagement des villes et dans la réforme des conditions de l'habitation. L'importance primordiale que ces problèmes revêtent à l'heure actuelle parmi toutes les préoccupations nationales a pour effet que l'échange entre nations de renseignements et d'informations d'ordre pratique concernant ces problèmes est devenu partie intégrante de l'action internationale.

Le bureau de la Fédération a pris la forme d'un véritable « centre » d'informations actuelles recueillies dans le monde entier et se trouvant à la disposition de tous. Le contact personnel et constant maintenu avec un grand nombre de correspondants dans tous les pays nous offre l'occasion de mettre sur le champ en rapports ceux qui s'intéressent à des aspects particuliers des questions. La grande valeur pratique de notre organisme s'affirme, d'ailleurs, par l'usage qui en fait de la part des groupements intéressés à l'habitation et à l'aménagement des villes, des architectes, des ingénieurs, des fonctionnaires gouvernementaux et municipaux etc.

## FINANCES

La puissance de la Fédération est due en grande partie à l'économie qui préside à l'administration de ses affaires. Les frais de notre bureau central sont très peu élevés, grâce au dévouement des membres de nos comités, et hors de proportion relativement à l'importance du travail accompli couramment. Un accroissement de notre personnel nous semble s'imposer mais il y aura lieu de ne pas perdre de vue nos règles d'économie. Le rapport qui sera présenté par le trésorier démontrera que notre situation financière est satisfaisante.

## CONGRES DE NEW YORK

Le Congrès réuni à New York en Avril 1925 est le premier Congrès international de l'Habitation et de l'Aménagement des Villes qui ait été tenu hors d'Europe. Malgré les grandes distances que beaucoup de délégués ont eu à parcourir et les frais en temps et en argent qu'ils ont eu à s'imposer en conséquence, les présences au Congrès ont été supérieures à celles de nos Congrès précédents. Les délégués étaient au nombre de 500 dont 130 venaient de pays autres que les Etats-Unis. Les délégués ont été reçus par le gouverneur de l'Etat de New York. Ils eurent l'honneur d'être reçus par le Président de la République à Washington.

Les questions soumises à discussion furent d'un ordre très étendu mais les délibérations du Congrès n'en furent pas moins maintenues à un niveau très élevé. La présence d'un si grand nombre de techniciens et d'autres personnes éminentes intéressées à l'habitation et à l'aménagement des villes, venus de l'étranger, frappa l'attention de tous les milieux en Amérique. Nous en trouvons la preuve dans l'énorme quantité de demandes d'informations qui ont été reçues d'Amérique par notre bureau au sujet de l'habitation et de l'aménagement des villes. Le Congrès a eu pour résultat aussi de rapprocher davantage nos membres européens de ceux que nous comptons aux Etats-Unis, au Canada et dans l'Amérique du Sud.

A la suite du Congrès, des excursions d'étude ont été effectuées dans les villes suivantes : Washington (où nous avons rencontré la Conférence Pan-américaine des villes capitales), Baltimore, Philadelphie, Pittsburgh, Chicago, Detroit, Buffalo, les chutes du Niagara et Montréal. Les délégués ont été reçus partout avec une extrême cordialité et une très large hospitalité.

Le Conseil tient à exprimer ici sa reconnaissance à l'American Civic Association et aux autorités des Etats et des Villes qui s'efforcèrent de rendre agréable le séjour des délégués aux Etats-Unis. Il remercie en outre d'une manière toute particulière tous les groupements qui coopèrent au succès du voyage.

Le compte-rendu officiel du Congrès de New York représentant un volume de 530 pages a été remis aux souscripteurs. Quelques exemplaires sont encore disponibles et peuvent être obtenus contre versement du prix.

## EXPOSITIONS

La Fédération s'est chargée de l'organisation des sections européennes de l'Exposition de l'habitation et de l'aménagement des villes qui s'est tenue à New York en même temps que notre Congrès et la grande exposition préparée par l'Institut des Architectes Américains. Nos envois furent ensuite transpartis à Philadelphie.

La Fédération possède une collection de moindre importance qui constitue une exposition itinérante et qui figure d'ailleurs à l'exposition de Vienne. Des mesures sont prises en vue de l'accroissement de cette collection qui sera mise à la disposition de nos groupements affiliés.

## BULLETINS

Les quatre bulletins suivants ont paru depuis Avril 1925 :

No. 8. L'Aménagement des villes aux Pays-Bas et aux Indes.

No. 9. L'Aménagement des villes en Suisse.

Les Conditions de l'Habitation en Allemagne.

L'Aspect financier du problème en Grande-Bretagne.

Le coût de l'administration municipale dans les grandes et les petites villes.

No. 10. L'Aménagement des villes dans les Etats Malais.

L'habitation coopérative dans les Républiques Soviétiques.

Le projet de loi prussien relatif à l'aménagement des villes.

A propos d'un projet de loi prussien relatif à l'aménagement des villes.

La situation de l'habitation en Pologne.

No. 11. L'Aménagement régional de Manchester.

L'Aménagement de Milan.

Résumé du projet de loi prussien relatif à l'aménagement des villes.

Nous avons la certitude que ces bulletins sont appréciés à leur valeur par nos membres. Les renseignements qu'ils contiennent ne se retrouvent dans aucune autre publication.

Certains fascicules parus au début sont épuisés. Nous examinerons le moyen de procéder à leur réimpression.

Actuellement les Bulletins sont servis aux membres de la Fédération exclusivement.

### NOTATION INTERNATIONALE

Le rapport préparé par une commission spéciale de la Fédération relativement à la notation internationale dont il devrait être fait usage dans l'élaboration des Enquêtes Civiques et des plans de villes continue à être vivement demandé. Un nouveau rapport de la commission spéciale est ci annexé.

### NÉCESSITÉ DE PRÉOCCUPATIONS ARCHITECTURALES DANS LA CONCEPTION DES PLANS DE VILLE

La nécessité d'accentuer les préoccupations architecturales dans la conception des plans de ville a été indiquée à New York. Conformément aux décisions du Conseil des études ont été entreprises à ce sujet. Ces études seront publiées en temps opportun.

### COMITÉS DE SECTIONS

La question concernant l'organisation de comités de sections de la Fédération, discutée à New York a fait l'objet d'un examen approfondi de la part du comité exécutif. Un rapport spécial la concernant sera distribué.

### CONGRÈS PROCHAINS

Le Conseil a reçu les invitations suivantes en vue du siège des prochains Congrès : du Syndic de Rome pour le Congrès de 1927, de l'Académie Mazaryk à Prague pour le Congrès de 1928, de la Commission du plan de la ville et de la chambre de commerce de Los Angeles pour le Congrès de 1932.

### NOTATION INTERNATIONALE POUR LES ENQUÊTES CIVIQUES ET LES PLANS DE VILLES

#### RAPPORT DU COMITÉ

Une correspondance active s'est engagée entre les membres de la Commission spéciale depuis la publication par la Fédération de la notation

assez réduit qui avait été élaboré. Cette correspondance a eu principalement pour but d'étendre l'importance de cet indicateur.

Quoiqu'un certain progrès ait été atteint nous ne sommes pas parvenus jusqu'ici à définir un système méthodique. La conclusion à laquelle nous sommes arrivés est qu'un travail devrait être entrepris dans chaque pays en vue de dégager une méthode susceptible à la fois de recueillir l'adhésion générale du pays même et de s'adapter à la forme déjà approuvée par la Fédération.

Nous recommandons, lorsque ce stade sera atteint et avant que le système qui en résultera soit définitivement mis en vigueur dans tous les pays, que les conclusions nous soient renvoyées afin de nous permettre de faire correspondre ce système avec un code international.

Toutes les communications relatives à cet objet doivent être adressées à M. G. Pepler, Ministère de l'hygiène, Whitehall, à Londres. La commission spéciale espère pouvoir extraire de chaque code national les idées les meilleures de nature à permettre l'établissement d'un système international.

Le secrétaire de la Société Royale de Géographie (Londres) a appelé notre attention au sujet des déféctuosités qu'offre la reproduction des nuances dans le code déjà publié. Nous tenons à faire remarquer que les imprimés ainsi mis en circulation ne représentent pas une reproduction exacte de l'original et qu'il n'est d'ailleurs pas indispensable que les nuances reproduites soient utilisées. Il suffit que les couleurs du code (rouge, vert, etc.) soient employées.

Nous émettons le voeu que le Conseil insiste vivement à nouveau auprès des membres de la Fédération en vue d'obtenir que le code soit mis en usage par tous, particulièrement en ce qui concerne les plans destinés aux expositions internationales. Nous voudrions également que les sociétés nationales fussent invitées à signaler le code à l'attention de leurs membres et à celle de tous les organismes professionnels intéressés.

Nous soumettons, enfin, à la Fédération la proposition suivante émanant de Herr Langen et nous sollicitons l'autorisation d'y donner suite :

« La mesure dans laquelle la notation coloriée telle qu'elle est présentée peut être avantageusement rendue uniforme internationalement est limitée et plus d'un objet reste à désigner par une expression. Il apparaît donc comme important qu'une entente claire soit établie au sujet de la signification exacte des termes et expressions mis en usage. »

Le résultat recherché serait grandement facilité si l'on pouvait préparer un *petit dictionnaire* international des termes particulièrement employés en ce qui concerne l'aménagement des villes, les cités-jardins et l'habitation et nous sommes prêts à nous en occuper. Nous demandons également que la Fédération engage ses membres et les organismes affiliés à nous prêter leur aide et leur appui.



Town Planning Exhibition Vienna 1926.  
Tra Plassen, Norwegen, Arch. Sverre Pedersen.

## DER INTERNATIONALE VERBAND FÜR WOHNUNGS- WESEN UND STÄDTEBAU.

WIENER KONGRESS, SEPTEMBER 1926.

Außer der fünften Sitzung, welche im mittleren Konzerthausaal stattfand, wurden die Kongreßverhandlungen im neuen Saal der neuen Hofburg geführt.

Etwa 1000 Teilnehmer aus 34 Ländern waren als Vertreter von Regierungsämtern, Gemeinden und anderen öffentlichen Behörden, technischen Körperschaften und Wohnungs- und Städtebauvereinigungen anwesend. 24 Regierungen und das Internationale Arbeitsamt hatten offizielle Vertreter entsendet.

Im Künstlerhaus war eine internationale Wohnungs- und Städtebauausstellung veranstaltet worden. Pläne, Photographien, Modelle und Zeichnungen waren aus 18 Ländern eingelangt, die Vorarbeiten für die Ausstellung wurden unter der Leitung Dr. H. Kampffmeyers durchgeführt.

Am 14. abends fand im Rathaus ein Empfang beim Bürgermeister Herrn Seitz statt, zu welchem etwa 1300 Personen erschienen. Am Nachmittag des nächsten Tages empfing der Präsident der Republik Österreich, Dr. Hainisch, in Gegenwart von Mitgliedern des diplomatischen Korps die Teilnehmer im Ministerium des Außern. Bei beiden Empfängen wurden keine Reden gehalten.

## NAMENSÄNDERUNG DES VERBANDES.

Den Kongreßverhandlungen gingen die Geschäftssitzungen des Verbandes voraus. Bei der Verbandsratssitzung am 14. September wurde beschlossen, den Namen des Verbandes aus „Internationaler Verband für Stadt- und Landesplanung und Gartenstädte“ in „Internationaler Verband für Wohnungswesen und Städtebau“ abzuändern, und innerhalb des Verbandes Gruppen zu bilden, welche sich mit Einzelgebieten befassen.

Die neue Satzung, welche unter Berücksichtigung der Änderungen abgefaßt und den Mitgliedern des Verbandsrates bereits früher zugesendet worden war, wurde angenommen. Sie gelangt am Ende dieses Berichtes zum Abdruck.

Infolge der mit der Zustimmung aller Beteiligten gefaßten Beschlüsse wurden die Funktionen des „Comité Permanent du Congrès International des Habitations à Bon Marché“ dem Verband übertragen.

---

## JAHRESVERSAMMLUNG DES VERBANDES.

Die Jahresversammlung der Verbandsmitglieder folgte unmittelbar auf die Verbandsratssitzung.

Stadtrat Anton Weber, Vorsitzender des Verbandsrates, hieß die Mitglieder in Wien willkommen.

Auf Anregung der Herren Professor A. Bruggeman und Senator Emil Vinck wurde Mr. Ebenezer Howard einstimmig wieder zum Präsidenten für das kommende Jahr gewählt.

Die Ernennung von Vizepräsidenten wurde dem Verbandsrat überlassen.

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 ehrenamtliche Schatzmeister (Mr. Raymond Unwin) legte den überprüften Rechenschaftsbericht über alle Ausgaben und Einnahmen für das Jahr 1925 vor, der einstimmig anerkannt wurde.

Es wurde beschlossen, die ganze Frage der Organisation künftiger Kongresse dem Verbandsrat zu überlassen.

---

## BERICHT DES VERBANDSRATES.

Das seit dem Jahre 1922 ständige Anwachsen der Mitgliederzahl und des Einflusses des Verbandes konnte auch im abgelaufenen Jahre beobachtet werden. Es unterliegt keinem Zweifel, daß der Verband in seiner Eigenschaft als zentrale Organisation für das internationale Studium und die Durchführung von Stadtplanungen von der Verbesserung der Wohnungsverhältnisse eine sich an Wichtigkeit stets zunehmende Aufgabe löst. Die führende Rolle, die diese Fragen jetzt in allen nationalen Angelegenheiten einnehmen, macht den Austausch von Berichten

und Erfahrungen zwischen den verschiedenen Nationen zu einem notwendigen Bestandteil der internationalen Tätigkeit.

Das Zentralbüro des Verbandes ist eine Sammelstelle für die neuesten, aus der ganzen Welt stammenden Berichte, die allen Anfragenden zur Verfügung gestellt werden. Der ständige persönliche Kontakt mit einer großen Zahl von Korrespondenten aller Länder bietet die Möglichkeit, jene, welche sich für besondere Einzelheiten der Fragen interessieren, miteinander in direkte Verbindung zu bringen. Die Inanspruchnahme der Tätigkeit des Büros durch Wohnungs- und Städtebaugesellschaften, Architekten, Ingenieure, Staats- und Gemeindebeamte und andere beweist einen großen praktischen Wert.

## FINANZ.

Die Leistungsfähigkeit des Verbandes ist zum großen Teil auf seine sparsame Geschäftsführung zurückzuführen. Die Kosten des Zentralbüros sind dank der opferwilligen Tätigkeit seiner Mitarbeiter und insbesondere dank der gewaltigen Menge Arbeit, die täglich erledigt wurde, außerordentlich niedrig. Es ist nun eine Vermehrung der Büroangestellten notwendig geworden, doch ist auch weiterhin Sparsamkeit geboten. Die von unserem ehrenamtlichen Schatzmeister vorgelegte Bilanz zeigt, daß die finanzielle Lage des Verbandes zufriedenstellend ist.

## NEUYORKER KONGRESS.

Der in Neuyork im April 1925 abgehaltene Kongreß war der erste Internationale Wohnungs- und Städtebaukongreß, welcher außerhalb Europas stattfand. Trotz der großen Entfernung und der damit verbundenen Kosten an Zeit und Geld war die Beteiligung stärker, als an den vorhergegangenen Kongressen. Die Zahl der Teilnehmer betrug 500, wovon 130 nicht den Vereinigten Staaten angehörten. Die Teilnehmer wurden von dem Gouverneur des Staates Neuyork in Neuyork empfangen, und hatten auch die Ehre, von dem Präsidenten der Republik in Washington zu einem Empfang geladen zu werden.

Die Diskussionsthemen umfaßten ein weites Gebiet, doch blieb während der ganzen Verhandlungen die rege Anteilnahme ungeschmälert. Der Besuch einer so großen Zahl hervorragender Fachleute und anderer an Wohnungs- und Städtebaufragen interessierter Teilnehmer aus fremden Ländern erregte die Aufmerksamkeit aller Kreise der amerikanischen Bevölkerung. Einen Beweis dafür bieten die zahlreichen Anfragen über Wohnungswesen und Städtebau, die in unserem Büro seither aus Amerika eingelangt sind. Der Kongreß hat auch wesentlich dazu beigetragen, die Beziehungen der europäischen Mitglieder zu jenen in den Vereinigten Staaten, in Kanada und Südamerika zu stärken.

Nach Beendigung des Kongresses wurden folgende Städte besucht: Washington (wo die Teilnehmer der panamerikanischen Tagung der Hauptstädte beiwohnten), Baltimore, Philadelphia, Pittsburg, Chikago, Detroit, Buffalo, die Niagarafälle und Montreal. In all diesen Städten wurden die Teilnehmer mit der größten Herzlichkeit und Gastfreundschaft aufgenommen.

Der Verbandsrat spricht der „National Conference on City Planning“, dem „American City Planning Institute“, dem „American Institute of Architects“ und anderen Vereinigungen, welche an den Kongreßvor-

bereitungen mitgeholfen und den Teilnehmern großzügige Gastfreundschaft gewährt haben, seinen besten Dank aus.

Der Verbandsrat dankt auch der „American Civic Association“, den Regierungs- und Gemeindebehörden, welche die Teilnehmer empfangen haben, und den zahlreichen anderen Körperschaften, welche zum Erfolg der Reise beigetragen haben.

Der offizielle Bericht über den Neuyorker Kongreß, ein 530 Seiten starker Band, ist allen Mitgliedern zugesandt worden und kann gegen Bezahlung bezogen werden.

## AUSSTELLUNGEN.

Der Verband war für die von den europäischen Abteilungen der Wohnungs- und Städtebauausstellung, welche gleichzeitig mit unserem Kongreß in Neuyork stattfand, sowie für die große, vom amerikanischen „Institute of Architects“ veranstaltete Ausstellung verantwortlich. Diese Ausstellungen wurden später auch in Philadelphia gezeigt.

Der Verband besitzt eine kleine Städtebau-Wanderausstellung, die in die Wiener Ausstellung eingegliedert ist. Diese Wanderausstellung soll vergrößert werden, um sie dann an die uns angegliederten Gesellschaften zu versenden und in beliebigen Teilen der Welt für Ausstellungszwecke zu verwenden.

## BULLETINS.

Die folgenden vier Bulletins (Mitteilungen) sind seit April 1925 herausgegeben worden:

Nr. 8. Städtebau in Holland und Indien.

Nr. 9. Städtebau in der Schweiz. Wohnverhältnisse in Deutschland. Die Finanzierung des Wohnungsbaues in Großbritannien. Die Kosten der Gemeindeverwaltung in großen und kleinen Städten.

Nr. 10. Städtebau in den malaischen Bundesstaaten. Gemeinnützige Wohnbautätigkeit in den Sowjetrepubliken. Über den Entwurf eines preußischen Städtebaugesetzes. Die Wohnungslage in Polen.

Nr. 11. Die Landesplanung in Manchester. Städtebau in Mailand. Auszug aus dem preußischen Städtebaugesetz.

Es besteht kein Zweifel darüber, daß diese Mitteilungen für die Mitglieder des Verbandes außerordentlich wertvoll sind, denn sie bringen ihnen Dinge zur Kenntnis, welche sie aus keiner anderen Quelle erfahren können.

Einige der früheren Veröffentlichungen sind vergriffen und es wird in Erwägung gezogen, dieselben in neubearbeiteter Auflage erscheinen zu lassen.

Die Mitteilungen werden gegenwärtig nur an Mitglieder des Verbandes abgegeben.

## BAUKÜNSTLERISCHE BEEINFLUSSUNG DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG.

Die Frage der baukünstlerischen Beeinflussung des Städtebaues wurde in Neuyork angeschnitten und in Übereinstimmung mit den Beschlüssen des Verbandsrates wurden hierüber Studien gemacht, deren Ergebnis später veröffentlicht werden wird.

## GRUPPENAUSSCHÜSSE.

Der auf dem Neuyorker Kongreß diskutierten Frage der Bildung von Gruppenausschüssen wurde von dem Arbeitsausschuß besondere Beachtung zugewendet und es wird darüber besonders berichtet werden.

## KÜNFTIGE KONGRESSE.

Der Verbandsrat wurde vom Gouverneur von Rom eingeladen, den nächsten Kongreß in Rom im Jahre 1927 abzuhalten; ferner liegt eine Einladung von der Masaryk-Arbeitsakademie vor, im Jahre 1928 in Prag einen Kongreß zu veranstalten, und eine weitere von der Städtebaukommission und der Handelskammer in Los Angeles, ihre Stadt zum Kongreßort für das Jahr 1932 zu wählen.

## INTERNATIONALE BEZEICHNUNGEN FÜR LANDVERMESSUNG UND STADTPLÄNE.

### BERICHT DES AUSSCHUSSES.

Seit der Verband einen Entwurf für einheitliche Bezeichnungen veröffentlicht hat, sind die Mitglieder in schriftlicher Verbindung geblieben, um in dieser Richtung weiterzuarbeiten.

Es wurden zwar schon einige Fortschritte erzielt, doch wurde noch kein umfassendes System ausgedacht. Man ist zum Schlusse gelangt, daß es in jedem Lande noch weiterer Arbeit bedarf, um ein System zu entwickeln, das im eigenen Lande allgemeine Zustimmung findet und selbstverständlich auch mit der vom Verband bereits genehmigten Form übereinstimmt. Es wird ferner beantragt, daß, wenn dieser Punkt einmal erreicht ist, das System vor endgültiger Annahme in den verschiedenen Ländern dem Komitee vorgelegt werden und dieses die Änderungen im Vorschlag bringen solle, die notwendig erscheinen, um es mit den internationalen Vereinbarungen in Einklang zu bringen. Alle diesbezüglichen Mitteilungen sind an den Einberufer des Ausschusses, Mr. G. L. Pepler, Ministry of Health, Whitehall, London, zu richten. Das Komitee hofft, die besten Ideen von den einzelnen nationalen Systemen für die Schaffung eines internationalen Systems zu verwerten.

Der Sekretär der (British) Royal Geographical Society hat auf die mangelhafte Beschaffenheit der Wiedergabe einiger Farben in dem vom Verband herausgegebenen Verzeichnis aufmerksam gemacht. Der Ausschuß weist daher darauf hin, daß die gedruckten Reproduktionen keine getreuen Kopien des Originals sind und daß es keineswegs notwendig ist, die genauen Farbenschattierungen der Reproduktion zu kopieren, sondern daß lediglich die Farbe des Verzeichnisses (rot, grün usw.) zu verwenden ist.

Der Ausschuß erwartet, daß der Verbandsrat nochmals seinen Mitgliedern nahelege, wie wünschenswert es sei, sich an diese Vereinbarungen zu halten, namentlich wenn es sich um Pläne handelt, die in einer internationalen Ausstellung gezeigt werden, und daß er die nationalen Vereinigungen auffordere, Schritte zu unternehmen, um das Verzeichnis zur Kenntnis aller ihrer Mitglieder und aller interessierten Fachverbände in den verschiedenen Ländern zu bringen.

Das Komitee wünscht den folgenden, von Herrn Langen unterbreiteten Vorschlag dem Verband vorzulegen und um die Vollmacht zur Durchführung dieses Vorschlages anzusuchen.

Die Frage muß offen bleiben, in welchem Umfang die Vereinheitlichung der Bezeichnungen international durchgeführt werden kann, und viele Einzelheiten müssen mit Worten bezeichnet werden. Deshalb ist es wichtig, daß eine klare Verständigung über den eigentlichen Sinn der verwendeten Fachausdrücke und Bezeichnungen zustande kommt.

Dies wäre sehr erleichtert, wenn ein kleines internationales Lexikon, das die Fachausdrücke für Städtebau, Gartenstädte und Wohnungswesen enthält, ausgearbeitet würde, und der Ausschuß ersucht um die Ermächtigung, diese Arbeit zu unternehmen. Der Ausschuß bittet ferner den Verband, den Mitgliedern und allen verbündeten Vereinigungen in den verschiedenen Ländern einzuschärfen, die Sache durch tätige Mitarbeit sowie durch finanzielle oder andere Beihilfen zu fördern.

---

First Session, Afternoon Sept. 14th 1926  
**LAND TENURE IN RELATION TO TOWN  
AND REGIONAL PLANNING**

Discussion on Papers in Vol. I, pp. 3 to 150, and Vol. II, pp. 3 to 12, and General Reports in Vol. II, pp. 55 to 58 and 67 to 71

Chairman: Stadtrat Anton Weber, Vienna

---

Erste Sitzung: 14. September 1926, nachmittags  
**DER BODENBESITZ UND SEINE  
BEZIEHUNGEN ZUR STADT- UND  
LANDESPLANUNG**

Diskussion über Vorberichte in Band I, S. 3—150, und Band II, S. 3—12, und über Generalberichte in Band II, S. 55—58 und S. 67—71

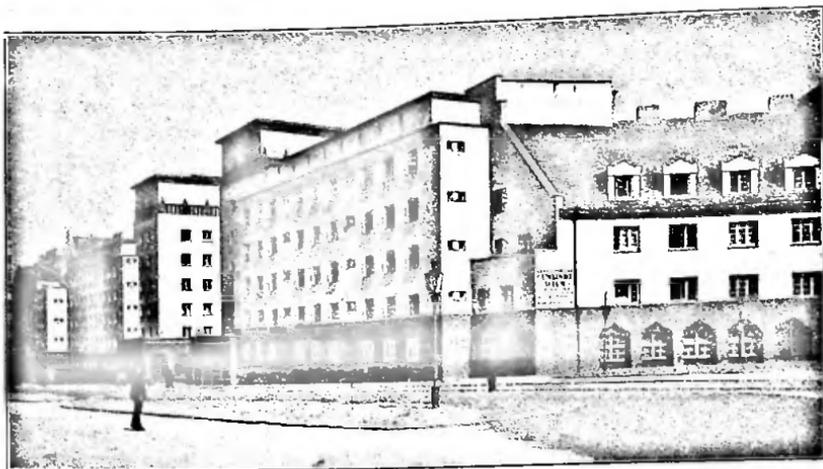
Vorsitzender: Stadtrat Anton Weber, Wien

---

Première Séance 14 septembre 1926, Après-midi  
**TENURE DE LA TERRE ET  
AMÉNAGEMENT URBAIN ET RÉGIONAL**

Discussion au sujet des rapports présentés aux p. 3—150, Vol. I, aux p. 3—12, Vol. II, et des rapports généraux présentés aux p. 55—58 et p. 67—71 Vol. II

Président: Stadtrat Anton Weber, Vienne



Am Fuchsenfeld, Wien. Arch. Schmid und Aichinger.

## OPENING OF THE CONGRESS OUVERTURE DU CONGRÈS ERÖFFNUNG DES KONGRESSES

Stadtrat Anton Weber (Wien):

Hochansehnliche Versammlung! Im Namen des Verbandsrates, der mich mit der Eröffnung dieses Kongresses betraut hat, heiße ich Sie herzlich willkommen. Ich begrüße die Vertreter des Völkerbundes, die Vertreter der zahlreichen Regierungen, die Vertreter der vielen bedeutenden Städte und Städteverbände und die zahlreichen Organisationen, die sich die Förderung des Wohnungswesens und Städtebaues, der Landesplanung und der Gartenstädte zur Aufgabe gemacht haben und hier so zahlreich erschienen sind.

Ich begrüße insbesondere die Vertreter der österreichischen Bundesregierung, den Herrn Minister für Handel und Verkehr Dr. Schürff, den Herrn Minister für soziale Verwaltung Dr. Resch, und ich begrüße auch den Herrn Bürgermeister und Landeshauptmann von Wien Karl Seitz.

Mehr als elfhundert Delegierte aus fast allen Kulturländern sind auf diesem Kongreß versammelt. Die zahlreiche Beteiligung beweist, daß sich der Internationale Verband für Städtebau und Landesplanung und Gartenstädte die Achtung der internationalen Fachwelt bereits erworben hat. Sie ist aber auch ein Beweis für die Bedeutung, die dem Städtebau und der Wohnungsfrage im allgemeinen und den auf der Tagesordnung dieses Kongresses stehenden Gegenständen im besonderen entgegengebracht wird.

Als Wohnungsreferent Wiens begrüße ich es ganz besonders, daß gerade diese bedeutungsvolle Tagung in Wien stattfindet, nicht allein deshalb, weil ich mich freue, das Ergebnis unserer Bemühungen auf dem

Gebiet des Wohnungswesens und Städtebaues einem Kreise erlesener Fachleute zeigen zu dürfen, sondern auch aus anderen Gründen. Bis vor wenigen Jahren noch war der Städtebau in der Hauptsache eine Angelegenheit der Techniker und allenfalls der Architekten, um die breiten Massen der Bevölkerung kümmerte er sich wenig. Daran, daß in den Häusern, die die schön gezeichneten Straßen und Plätze umrahmen, einmal Menschen wohnen sollen, deren Wohl und Wehe, deren ganzes Lebensglück unter Umständen von der Gestaltung und Umgebung ihrer Wohnung entscheidend beeinflußt wird, daran dachten damals wenige.

Auch die Wohnungsreformer richteten ihr Augenmerk hauptsächlich nur auf die einzelnen Wohnungen, allenfalls auf das Haus oder die Hausgruppe, sie befaßten sich mit wenigen Ausnahmen kaum mit dem Problem des Städtebaues, als mit der planmäßigen Zusammenfassung aller Wohnungen.

Die Gartenstadtbewegung hat hier Wandel geschaffen. Als einer der ersten erkannte ihr Schöpfer, unser Verbandspräsident Mister Howard, der zu unserem Leidwesen an der Teilnahme am Kongreß verhindert ist, die Bedeutung einer planmäßigen Stadtgestaltung für die Lösung der Wohnungsfrage und darüber hinaus für unser ganzes soziales, wirtschaftliches und kulturelles Leben. Der mächtige Impuls, der von der Gartenstadtbewegung ausgeht, ist in allen Ländern sichtbar.

Durch den Krieg und seine Folgeerscheinungen ist in allen Kulturländern das Wohnungsproblem zu einer der wichtigsten Aufgaben des öffentlichen Lebens geworden. Die Massenhaftigkeit der Wohnungsnot führte von selber dazu, die Wohnungsbauten, die zu ihrer Beseitigung errichtet wurden, mit Berücksichtigung der Forderungen der Städtebauer und Wohnungsreformer in Gebiete zusammenzufassen und sie planmäßig in den Organismus der Stadt einzugliedern. Mit Befriedigung kann festgestellt werden, daß in den Reihen der Städtebauer das Verständnis für die soziale und wirtschaftliche Seite ihres Arbeitsgebietes wuchs. Wenn sich auf diesem Kongreß Wohnungsreformer und Städtebauer so zahlreich zu gemeinsamer Arbeit zusammengefunden haben, und beide Arbeitsgebiete eng organisatorisch zusammengefaßt werden, so ist dies der sinnfällige Ausdruck für die Größe des Problems und der zwangsläufigen Entwicklung zu seiner Lösung.

Ich eröffne die erste Arbeitssitzung des Kongresses mit dem Wunsche, daß die planmäßige Zusammenarbeit der Städtebauer und Wohnungsreformer mit den übrigen Faktoren dazu beitragen möge, die herrschende Wohnungsnot zu lindern und eine befriedigende Lösung des Wohnungsproblems zu erreichen, die die unerläßliche Voraussetzung jeder wahren Kultur ist.

In diesem Sinne begrüße ich Sie nochmals auf das herzlichste und erkläre den Kongreß für eröffnet.

### **Bundesminister Dr. Schürff (Wien):**

Schon im Jahre 1910 fand in Wien ein Internationaler Wohnungsbaukongreß statt, der in seinen Ergebnissen einen mächtigen Impuls für den modernen Städtebau und die gemeinnützige Wohnbautätigkeit gegeben hat. Diesmal beschäftigt Ihren Kongreß ein Komplex anderer aktueller Fragen, die weit über das hinausgehen, was seinerzeit das Programm des IX. Internationalen Wohnungskongresses in Wien darstellte. Denn dieser Kongreß beschäftigt sich auch mit den Fragen des Städtebaues. Schon aus dem Titel der Einladung geht hervor, daß dieser Kongreß, der nicht bloß

einen Wohnbau-, sondern einen Städtebaukongreß darstellt, wie der Herr Vorsitzende mit Recht hervorgehoben hat, heute große volkswirtschaftliche und sozialpolitische Aufgaben zu erfüllen hat.

Um nun alle diese Aufgaben zu bewältigen, die dem Kongreß gestellt sind, bedarf es der Zusammenarbeit der Gemeinden, Landesverwaltungen und nicht zuletzt der Regierungen der einzelnen Staaten.

So hat auch der österreichische Staat — im Rahmen der freilich eng gezogenen finanziellen Grenzen — getan, was die Not des Tages von ihm gefordert hat. Ich verweise nur darauf, daß die österreichische Bundesregierung einen eigenen Gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsfonds geschaffen hat, mit dem nicht bloß Darlehen und Bürgschaften gegeben worden sind, um den Zielen des modernen Wohnungsbaues zu entsprechen, sondern mit dem es auch möglich gewesen ist, nicht weniger als 1700 Gebäude mit 5500 Wohnungen zur Linderung der ärgsten Not in den von der Wohnungsnot bedrängten Gebieten zu schaffen.

Für die nächste Zeit plant die Bundesregierung, wie der Öffentlichkeit bereits bekannt ist, die Durchführung eines neuen Bauprogramms, dessen Finanzierung durch eine Losanleihe im Betrag von 8 Millionen Schilling gesichert ist.

Ich will mit wenigen Worten nur der Entwicklung Erwähnung tun, die der Städtebau seit der Zeit genommen hat, in der der große Begründer der modernen Städtebaukunst, Camillo Sitte, seine Tätigkeit begonnen hat. Lag sein Ziel mehr auf architektonisch-baukünstlerischem Gebiet, so liegt es heute in einer ganz anderen Richtung. Ich verweise auf die Sozialpolitik, auf die Entwicklung unseres Verkehrslebens, insbesondere auf die Ausgestaltung des Automobilwesens, auf die Entwicklung der Gartenstädte in Deutschland und in England und auf die neue Kleinhaus- und Kleinwohnungsbewegung.

Ich wünsche von ganzem Herzen, daß die Fragen, welche zur Diskussion gestellt sind und welche die verschiedensten Gebiete unseres öffentlichen Lebens, der Volkswirtschaft, der Hygiene und der Rechtsprechung betreffen, von Ihnen zu solcher Klarheit gebracht und einer solchen Lösung zugeführt werden, daß wir imstande sind, ihre Ergebnisse in der nächsten Zeit nach Maßgabe aller Mittel, welche zur Verfügung stehen, zum Nutzen der Bevölkerung zu verwerten.

In diesem Sinne gestatten Sie mir, diesen Kongreß namens der Bundesregierung auf das freundlichste zu begrüßen.

### **Bürgermeister Seitz:**

Hochansehnliche Versammlung!

Im Namen der Stadt Wien danke ich Ihnen zunächst dafür, daß Sie unsere Stadt zu Ihrem Kongreßort für die diesmalige Tagung gewählt haben. Schon mein Mitarbeiter, der Herr Vorsitzende, hat als Wohnungsreferent dieser Stadt seiner Freude darüber Ausdruck gegeben, und ich kann Sie nur versichern, daß die Nachricht, daß in die Reihe der Kongreßorte Göteborg, Amsterdam, Neuyork, welche die Schauplätze Ihrer bisherigen Tätigkeit waren, auch Wien einbezogen werden soll, nicht nur in den engeren Kreisen der Fachgenossen, sondern auch in den weitesten Kreisen der Bevölkerung Freude und Genugtuung ausgelöst hat. Wir heißen Sie in unseren Mauern herzlichst willkommen.

Wir wissen hier genau, welche ungeheure Bedeutung gerade den Fragen des Städtebaues und der Wohnungsfürsorge zukommt, mit denen

Sie sich befassen. Gewiß erscheinen diese Fragen für den ersten Augenblick als ein ziemlich enges Gebiet der öffentlichen Verwaltung, wenn wir die Dinge aber näher betrachten und tiefer prüfen, kommen wir zur Überzeugung, daß es sich hier um eine Lebensfrage, um eine große soziale Frage handelt. Der Krieg hat ja nicht nur viele Heime, viele Wohnstätten der Menschen im wörtlichsten Sinne, sondern auch im bildlichen Sinne vernichtet, und die Wohnungsfrage ist daher nun, nach dem Kriege, eine der größten sozialen Fragen. Wir haben uns in Wien bemüht, sie in den bescheidenen Grenzen unserer finanziellen Mittel und den vielleicht noch bescheideneren Grenzen unserer Fähigkeiten zu lösen, und wir laden Sie nun ein, die Dinge zu schauen, wie wir sie durchgeführt haben.

Wir sagen uns, daß es Jahrzehnte gedauert hat, bis die Menschheit zur Überzeugung gekommen ist, daß das Wasser nicht nur einem individuellen Bedürfnis entspricht, sondern daß die Wasserversorgung auch eine große soziale Frage, vor allem eine große sozialhygienische Frage ist. Die Wohnung ist nun die Luft des Volkes, und wir sind der Überzeugung, daß es Pflicht jeder Selbstverwaltung ist, für die Luft, für die Wohnung zu sorgen, und daß es sich hier eben nicht um die Bedürfnisbefriedigung einzelner Individuen handelt, sondern um die Lösung einer großen sozialhygienischen und sozialen Frage überhaupt.

Von diesem Gesichtspunkt aus begrüßen wir Ihre Tagung und wünschen wir ihr viel Erfolg.

Es wäre naheliegend, daß ich hier anführe und aufzähle, um Ihr Interesse zu erregen, was Wien in den Fragen des Wohnungsbaues bisher unternommen hat. Ich höre aber zu meiner Freude, daß Sie so freundlich sein werden, das, was wir hier geschaffen haben, unmittelbar zu schauen, und daß für die Führung vorgesorgt ist. Ich möchte Sie daher nur bitten, alles das, was man Ihnen hier zeigen wird, ohne Voreingenommenheit und unbefangenen zu betrachten, und wollen Sie dann — wir sind Ihnen dankbar dafür — auch mit der strengsten fachmännischen Kritik an die Dinge herantreten. Wir sind selbstverständlich für jedes Wort des Lobes dankbar, wir sind aber sicherlich viel dankbarer für das, was Sie uns vielleicht sagen werden, um uns neue Anregungen zu bieten und wie manches vielleicht zu bessern wäre, um auch neue Wege gerade auf diesem Gebiet einschlagen zu können, das uns wirklich am Herzen liegt und für das die ganze Stadtverwaltung ein tiefes Interesse hat.

Es wird mir eine Freude sein, wenn Sie, meiner Einladung folgend, heute abends ins Rathaus kommen, und ich hoffe, daß wir dann im persönlichen Verkehr noch manche Fragen im einzelnen werden erörtern können. Die sich für eine große Verhandlung auf dem Kongreß hier selbst nicht eignen.

Besonders aber bitte ich Sie, versichert zu sein, daß die Wiener Bevölkerung, der ja überhaupt internationales Wesen eignet und die jeden Fremden herzlichst und freudigst begrüßt, Sie als die Führer in einer der größten sozialen Fragen als ihre Gäste in den Mauern der Stadt auf das herzlichste willkommen heißt.

### **Mr. G. Montagu Harris (London):**

I have been asked to state in English in a very few words what has been said by the first three speakers at this meeting.

Stadtrat Weber, as Chairman of the Council of the Federation, welcomed the Congress here and especially welcomed the representatives of the League of Nations and the many governments and of the towns and

unions of towns. He also welcomed particularly the representatives of the Austrian Government, Dr. Schürff, Minister of Commerce and Transport, and Dr. Reisch, Minister of Social Welfare, and the burgomasters of Vienna. He stated that there were more than one thousand delegates attending this Congress, which was an evidence of the immense importance attached to the subject of housing and town planning in all parts of the world. Until a few years ago town planning had been looked upon as a matter only for technical experts. Housing reformers also followed their own course. The garden city movement was the first to change this. Mr. Howard, who created this movement was the first to recognise the great importance of systematic town planning for the solution of the problems of housing and our cultural, social and economic conditions. The necessity for building many houses to make up for the shortage caused by the war has brought about closer connection between housing reformers and town planners, who are now meeting on a common platform. Stadtrat Weber concluded by saying that in opening the Congress he wished to express the hope that closer connection might lead to systematic co-operation to alleviate the housing shortage. It had now been taken up by the whole world generally, particularly since Ebenezer Howard started the garden city movement. He regards the garden city movement as one of the best solutions of the social question of housing but considers that the questions of town planning and land reform must be worked out together and that this Congress gives the opportunity of carrying out the study of those two questions side by side.

In responding to this welcome Dr. Schürff said that in 1910 an international congress on housing was held in Vienna that had given a great impetus to the movement, but he realises that the present Congress has a larger and much wider scope and covers very much larger questions. This wider scope was necessitated partly by the growth of towns since the 1910 Congress, thus providing greater tasks. He agreed with the Chairman that the co-operation with the Federation of all persons concerned with the questions of town planning and housing reform was necessary and that it was particularly necessary that the various governments and the provincial and local authorities should co-operate in considering these questions. He welcomed the Congress very heartily in the name of the Austrian Government and referred to the fact that the Government had, in spite of the difficulties as to financial resources, assisted the construction of 1,700 buildings containing 5,500 dwellings since the war. This assistance will be continued.

The delegates will be able to see the work of Camillo Sitte. Town planning nowadays is, of course, influenced by other motives than in Sitte's time.

The Burgomaster of Vienna, Mr. Seitz, who followed the first two speakers, thanked the Congress for having chosen Vienna for their meeting. He appreciated very much that Vienna is now included with the congress towns, Gothenburg, New York and Amsterdam, where splendid work had been done. At first the problem to be discussed might seem narrow but on closer examination one realises their vital importance. Dr. Seitz pointed out that housing is one of the greatest social problems to be dealt with since the war, and pointed out further that a good dwelling was just as necessary as fresh air. A water supply was also necessary. He also said that he would not speak of Vienna's housing schemes, as arrange-

ments had been made for these to be seen, but that he would like to have quite impartial opinions on the work.

The Burgomaster finished his speech by an expression of the happiness he anticipated in welcoming the delegates at the Rathaus this evening and hoped that all would respond to the invitation he had accorded them.

### **Professor A. Bruggeman (Vice-Président du Comité Exécutif):**

On m'a demandé de résumer brièvement en français ce qu'ont dit les trois premiers orateurs à cette séance.

Le Stadtrat Weber, comme Président du Conseil de la Fédération, souhaita la bienvenue au Congrès ici, et spécialement aux représentants de la Société des Nations, des nombreux gouvernements et des villes ou unions de villes. Il souhaita aussi particulièrement la bienvenue aux représentants du Gouvernement autrichien: le Dr. Schürff, Ministre du Commerce et des Transports, M. le Dr. Reisch, Ministre de la Prévoyance sociale, et les bourgmestres de Vienne. Il constata que plus d'un millier de délégués participaient à ce congrès, signe évident de l'immense intérêt que l'on attache dans le monde entier à la question de l'habitation et de l'aménagement des villes. Jusqu'à il y a quelques années, l'aménagement des villes avait été considéré comme ne concernant que des experts techniques. Les réformateurs de l'habitation suivaient aussi leur propre chemin. Le mouvement en faveur de la cité-jardin fut le premier à modifier cet état de choses. M. Howard qui créa ce mouvement, reconnut le premier la grande importance d'un aménagement urbain systématique pour la solution des problèmes de l'habitation et l'amélioration de nos conditions culturelles, sociales et économiques. La nécessité de construire beaucoup de maisons pour remédier à la pénurie causée par la guerre a provoqué des rapports plus étroits entre les réformateurs de l'habitation et les urbanistes, qui se rencontrent maintenant sur un terrain commun. Le Stadtrat Weber conclut son discours en disant qu'il désirait, lors de cette ouverture du Congrès, exprimer l'espoir que des rapports plus étroits conduiraient à une collaboration systématique pour remédier à la pénurie d'habitations. Elle a commencé maintenant dans le monde entier en général, particulièrement depuis qu'Ebenezer Howard fit naître le mouvement en faveur de la cité-jardin. Il considère ce mouvement comme une des meilleures solutions de la question sociale de l'habitation, mais il estime que les questions de l'aménagement des villes et de la réforme foncière doivent être étudiées ensemble et que ce congrès fournit l'occasion d'étudier parallèlement ces deux questions de façon complète.

En répondant à ce discours de bienvenue, le Dr. Schürff dit qu'en 1910 eut lieu à Vienne un Congrès International de l'Habitation qui a donné un grand élan à ce mouvement, mais il comprend que le présent congrès a un but beaucoup plus étendu et englobe des questions beaucoup plus vastes. Ce but plus étendu fut rendu nécessaire en partie par l'accroissement des villes depuis le congrès de 1910, qui a entraîné de plus grandes obligations. Il fut d'accord avec le président pour déclarer que la coopération avec la Fédération de toutes les personnes s'intéressant à l'aménagement des villes et à la réforme de l'habitation était nécessaire, et qu'il était particulièrement nécessaire que les divers gouvernements et les autorités provinciales et locales collaborent pour l'étude de ces questions.

Il souhaita très cordialement la bienvenue au Congrès au nom du Gouvernement Autrichien, et rappela le fait que le gouvernement avait,

malgré les difficultés financières, aidé depuis la guerre la construction de 1,700 maisons contenant 5,500 logements. Cette aide sera continuée.

Les délégués pourront voir l'oeuvre de Camillo Sitte. Aujourd'hui l'aménagement des villes est, naturellement, influencé par d'autres causes qu'au temps de Sitte.

Le bourgmestre de Vienne, M. Seitz, qui succéda aux deux premiers orateurs, remercia le Congrès d'avoir choisi Vienne comme lieu de réunion. Il apprécia beaucoup le fait que Vienne soit maintenant comprise parmi les villes de Congrès, Göteborg, New York et Amsterdam, où une oeuvre admirable a été accomplie. Au premier abord le problème à discuter peut sembler restreint, mais un examen plus attentif en montre l'importance vitale. M. Seitz fit remarquer que l'habitation est un des plus grands problèmes sociaux dont il faut s'occuper depuis la guerre, et souligna de plus le fait qu'un bon logement est tout aussi nécessaire que de l'air pur. Une alimentation en eau est nécessaire aussi. Il dit encore qu'il ne parlerait pas des groupes d'habitations construits par la Ville de Vienne, des dispositions ayant été prises pour les faire voir aux délégués, mais qu'il aimerait connaître des opinions tout à fait impartiales sur cette oeuvre.

Le Bourgmestre conclut son discours en exprimant quel bonheur il aurait à souhaiter la bienvenue aux délégués cet après-midi au Rathaus, et espéra que tous voudraient accepter l'invitation qu'il leur avait faite.

#### **Mr. Raymond Unwin (Honorary Treasurer of the Federation):**

We regret particularly to-day the absence of our President, Mr. Ebenezer Howard. We regret it because he is beloved of us all. I regret it particularly because it would be more fitting that the President of our Federation should be here himself to render thanks for the very cordial words of welcome which you have given to this great Congress to-day. I, as a poor substitute, speaking on behalf of this Federation and of all the delegates from so many nations assembled here, desire to express to you and through you to the Austrian Government, the Vienna City Council and the people of this great city, our hearty thanks for the work you have done in preparing for this conference, for the very great welcome you have given us and for the hospitality you have shown us. Vienna is a city beloved throughout the world. It is regarded as a place of beauty, as a city bound up with historic associations, and as the home of a fine culture. To visit Vienna is always a pleasure, but to visit it under these auspices and to receive such a cordial welcome makes it a greater pleasure than ever.

This gathering is not only the greatest in size our Federation has had but it is one that is going to make a great landmark in our movement, perhaps I ought to say in our movements, which here for the first time are realising their unity. The grouping that commenced at our Congress in Gothenburg and was continued in New York we see completed here to-day by bringing into our Federation as a constituent and important section the great housing movement that has done so much in the past. Housing now forms a constituent part of our work. After all it is a constituent part. Town planning, regional planning, planning of garden cities, what do they exist for? Housing dealt with in isolation from the other range of subjects that we are including roughly under town planning, is no solution. It must be seen in relation to industrial and commercial areas and from this meeting we hope to have the full strength of the housing

movement in all lands, helping us to study the relationships of distribution, of the density of the population, and so on, and, above all, of the quality of life it is possible to offer to all the people in the great cities of the modern world. We of the different nations can help each other by joining in this International Federation. We help not merely by copying one another, but by studying the reason why our ways are different. In America last year we were able to study the extreme example of concentration of masses of buildings upon small areas. In England we may see a contrast, where the cottage tradition not only continues, but has in recent years been reinforced. Of the 617,676 dwellings built in England and Wales since the war, the vast majority are cottages with gardens. In London we have indeed a few blocks of flats but 84% of the dwellings built by the London County Council are cottages. The remaining 16% are flats and of these one-third are in buildings not more than two storeys high. In ten other large towns I find that less than 3% are flats and the rest are cottages.

I want again to express our deep thanks to you, to the Government and to the City of Vienna for the way in which you have received us.

### Sommaire.

En l'absence regrettée du Président de notre Fédération, M. Ebenezer Howard, je désire vous remercier au nom de la Fédération et des délégués du Congrès, pour l'accueil cordial que vous nous avez réservé. Je désire aussi exprimer nos remerciements cordiaux à vous, au Gouvernement Autrichien et à la Ville de Vienne pour l'oeuvre que vous avez accomplie en préparant le Congrès et pour l'hospitalité que vous nous avez accordée. Vienne est une ville très aimée et est considérée comme un lieu de beauté, de souvenirs historiques, et le foyer d'une civilisation raffinée.

Voici la plus importante réunion qu'ait eue jusqu'ici notre Fédération, et elle marquera une étape importante de nos mouvements, car ici nous avons achevé le groupement commencé à Gothembourg et continué à New York. Nous introduisons dans notre Fédération, le grand mouvement de l'habitation, qui en devient une partie constituante et importante. Ce n'est pas une solution de s'occuper de l'habitation indépendamment des autres sujets que nous englobons dans le terme d' « aménagement des villes », car l'habitation doit être considérée en relation avec les zones industrielles et commerciales.

Nous espérons que cette réunion nous fera profiter de toute la force du mouvement de réforme de l'habitation dans tous les pays, et nous aidera à étudier les parentés de distribution, de densité de population, etc. . . . Nous pouvons nous aider réciproquement, en nous réunissant dans cette Fédération Internationale. Nous ne nous aidons pas seulement en nous copiant l'un l'autre mais en étudiant les raisons des différences. En Amérique, l'an dernier, nous avons étudié l'exemple extrême de la concentration. Nous pouvons voir le contraire en Angleterre, où la tradition du cottage se continue et devient plus forte. En grande majorité, les habitations construites en Angleterre et dans les Pays de Galles depuis la guerre, sont des cottages avec jardins. Sur les habitations construites par le Conseil de Comté de Londres 16% seulement sont des maisons à appartements et  $\frac{2}{3}$  de celles-ci n'ont pas plus de deux étages.

Je désire vous exprimer de nouveau, en tant que Président, nos vifs remerciements pour la façon dont vous nous avez reçus.

### Auszug.

An Stelle unseres leider abwesenden Präsidenten Mr. Ebenezer Howard, möchte ich Ihnen allen im Namen des Verbandes und der Kongreßteilnehmer unseren besten Dank für den freundlichen Empfang übermitteln. Insbesondere möchte ich auch der österreichischen Regierung und der Stadt Wien für die uns erwiesene Gastfreundschaft und für all die Mühe danken, die sie für die Vorbereitung des Kongresses aufgewendet haben. Wien ist eine Stadt, die wegen ihrer Schönheit überall geliebt und als Stätte historischer Erinnerungen und verfeinerter Kultur hoch geschätzt wird.

Unsere diesjährige Versammlung — die größte, die unser Verband bisher zu verzeichnen hat — bildet einen Markstein in unserer Bewegung, denn wir haben hier die in Göttingen begonnene und in Newyork fortgesetzte Gruppierung vollendet. Von nun an wird die Gruppe für Wohnungswesen einen wichtigen Bestandteil unseres Verbandes darstellen. Und das ist gut so. Denn wollte man das Wohnungswesen gesondert, statt im Zusammenhang mit den anderen, unter dem Namen „Städtebau“ vereinigen Fragen behandeln, so würde das keine Lösung des Problems bedeuten. Der Wohnungsbau ist stets mit der Entwicklung von Industriegebieten, also mit dem Städtebau, verknüpft.

Wir hoffen, daß der Kongreß dazu beitragen wird, das Verständnis für die Bedeutung der Wohnungsfrage in allen Ländern zu verstärken und das Studium über die Verteilung und Dichte der Bevölkerung usw. in den einzelnen Ländern zu erleichtern. Wir können einander durch gemeinsames Wirken innerhalb des internationalen Verbandes unterstützen, indem wir einander nicht bloß nachahmen, sondern über die Ursachen der Verschiedenheit belehren. In Amerika sahen wir im vorigen Jahre Proben äußerster Konzentration; in England hingegen bemerken wir, wie die Einfamilienhausstradition nicht nur fortlebt, sondern wächst. Der allergrößte Teil der in England und Wales seit dem Kriege errichteten Häuser sind Einfamilienhäuser mit Gärten. Nur 16 Prozent der vom London County Council gebauten Wohnungen sind Stockwerkwohnungen, und selbst von diesen Häusern ist nur ein Drittel über zwei Stockwerke hoch.

Zum Schluß möchte ich Ihnen, Herr Vorsitzender, nochmals unseren herzlichsten Dank für die gastliche Aufnahme aussprechen.

### **Mr. G. L. Pepler (Town Planning Institute, London):**

It is appropriate that the first question we are discussing at this Congress deals with land, because all our work is based upon land whether we are town planners or members of the housing section. Land is the essential commodity and therefore the fundamental thing we have to deal with. If all the land in any area for which we were planning belonged to one person there would be no land question. The difficulty arises because of the division of ownerships. The effect of a good plan should be to improve generally the value of the land with which it deals, except, of course, that there may be a few pieces of absolute waste that remain over from previous bad planning or lack of planning. The difficulty arises because the effect of a plan may be unequal as regards particular ownerships—adding to the value of one while detracting from the value of another. The papers we have before us deal with that question in many countries. I have read them all carefully and you have no doubt done the same, and you will agree that they are most interesting. Particularly

I think the two papers that we get from Germany, from our colleague Dr. Schmidt and Dr. H. H. Zisseler, are extremely interesting because they express such totally different points of view from the same country. Perhaps one is a statement of fact and the other a statement of hope? I gather that "compulsory exchange" advocated by Dr. Schmidt has not yet become the law in his country. In these two papers you find the different point of view from which this question is approached.

The different methods of dealing with the problem, referred to in the papers, may be summarised as follows:—

1. Excess expropriation. That is compulsory purchase of extra land for the purpose of recouplement.

2. Special assessment. That is charging the cost of an improvement on the property benefited by it.

3. Regulation without purchase, but setting of betterment against compensation.

It is clear that for all these methods a wider area than the bare surroundings of the project should be taken into account.

There seems to be general agreement that none of the methods in use are satisfactory or truly equitable and that, moreover, they are often very expensive, and consequently the efficient reorganisation of our cities is hindered.

Assuming that a good plan must improve values, then a method worth trying would appear to be a broad system of pooling ownerships temporarily and distributing subsequently on the basis of the new plan.

The "Lex Adickes" makes provision for this in regard to unbuilt-on land and the principle has been applied in the Province of Bombay but it seems even more important that it should be applied to built-up areas that are to be replanned.

In reading through the papers, another point of importance has occurred to me, namely, that we ought to look at these questions broadly and not solely from the urban point of view. It is essential that we should bear in mind the point of view of the agriculturist and remember that the townsman and the countryman are interdependent.

### Sommaire.

Il convient que la première question du Congrès concerne le sol, car c'est le point fondamental à considérer dans l'aménagement des villes et l'habitation. Il n'y aurait pas de difficulté si toute la zone englobée dans un plan appartenait à une seule personne. Le résultat d'un bon plan devrait être d'augmenter la valeur du terrain en général dans la zone entière, mais une difficulté naît du fait qu'il peut ajouter à la valeur d'une propriété et diminuer celle d'une autre.

Les méthodes examinées dans les divers rapports peuvent être classées comme suit :

1. Expropriation du terrain nécessaire pour la réalisation du projet.
2. Imputation à la propriété avantaagée des frais d'amélioration.
3. Arrangement sans achat, équilibrant l'amélioration et une indemnité.

Pour toutes ces méthodes une étendue plus vaste que les environs immédiats de la zone pour laquelle est établi le projet devrait être considérée. Il semble admis généralement qu'aucune méthode en usage n'est entièrement satisfaisante.

Dans le cas où le plan entraînerait des plus-values, il vaudrait la peine d'essayer la méthode d'« umlegung ». La lois Adickes et le Bombay Act y pourvoient, mais c'est plus important pour les zones construites.

Il est important de nous rappeler, dans notre travail général, que les citadins et les ruraux sont inter-dépendants.

#### Auszug.

Es ist ganz angemessen, daß die Bodenfrage als erste den Kongreß beschäftigt, denn sie ist maßgebend für Städtebau und Wohnungswesen. Es gäbe keine Schwierigkeiten, wenn das ganze für die Planung bestimmte Gebiet in einer Hand wäre. Ein guter Plan muß dahin zielen, den Bodenwert eines ganzen Gebietes zu erhöhen; die Schwierigkeit liegt jedoch darin, daß ein solcher Plan manchen Grundbesitz wertvoller macht, während er den Wert eines anderen verringern kann.

Die in den verschiedenen Vorberichten vorgeschlagenen Methoden zur Behandlung dieses Problems möchte ich folgendermaßen zusammenfassen:

1. Enteignung nicht nur der für öffentliche Zwecke unmittelbar benötigten Grundstücke, sondern auch der angrenzenden Flächen, um die Gemeinde durch den Wertzuwachs des Geländes für ihre Aufwendungen zu entschädigen.

2. Die Kosten für die Verbesserung des Geländes sollen von dem Besitzer des im Werte gestiegenen Grundes getragen werden.

3. Ankauf ohne Regulierung, aber Ausgleich zwischen den Wertveränderungen, die die beteiligten Grundstücke erfahren.

Bei allen diesen Methoden sollte ein weiteres Gebiet als bloß die unmittelbare Umgebung der für die Planung bestimmten Fläche in Betracht gezogen werden. Man scheint allgemein darüber einig zu sein, daß keine von den bisher angewendeten Methoden völlig befriedigt hat.

Vorausgesetzt, daß der Bodenwert durch den Plan erhöht wird, wäre es der Mühe wert, das Umlegungsverfahren zu versuchen. Die Lex Adickes und das Bombay-Gesetz sehen seine Anwendung in unverbauten Gebieten vor, es wäre jedoch für verbaute Gebiete von weitaus größerer Wichtigkeit.

Wir dürfen bei unserer Gesamtarbeit nicht vergessen, daß Städter und Landleute voneinander abhängig sind.

#### Architekt Paulsen (Berlin):

Der Städtebau im alten Sinne des Wortes setzt eine Stadt voraus, die wir nicht mehr haben. Die Stadt, auf die sich diese Art Städtebau bezieht, ist die Stadt, die dem Handel, der Erzeugung industrieller Gegenstände und der Verwaltung dient und daneben dem Wohnen als einem Mittel für diese Zwecke. Das flache Land diente, als diese Städte gebaut wurden, lediglich der landwirtschaftlichen Erzeugung. Das 19. Jahrhundert hat nun diese Voraussetzungen vollkommen umgestoßen, und in diesem Sinne gibt es nun keinen Unterschied mehr zwischen Stadt und Land.

Wenn wir die Vorberichte des Kongresses durchsehen, so finden wir überall ein Bedauern, daß die für städtebauliche Maßnahmen erforderlichen Flächen nicht zu erträglichen Bedingungen zu erhalten sind. Man kann das Land nicht für einen Preis kaufen, der nötig wäre, um die hygienisch-sozial-ethischen Bedingungen zu erfüllen. Während nun der Gedanke zur Anerkennung gelangt ist, daß der Boden, auf dem eine Stadt steht, entsprechend den verschiedenen Aufgaben, denen er zu dienen hat,

— in Wohnland, in Verkehrsland, in Industrieland, in Erholungsland — eingeteilt werden muß, ist dieser Grundsatz auf die gesamten einem Volke zur Verfügung stehenden Flächen nicht angewendet worden und hierin liegt eine der Voraussetzungen für die Mißerfolge, die wir erlebt haben.

Ich halte die Grundlage, auf der unsere ganze Inanspruchnahme des Bodens beruht, das Eigentumsrecht in der Form, wie es sich bei uns herausgebildet hat, auf die Dauer für nicht tragbar, wenn die Voraussetzungen des Städtebaues im Sinne der Landesplanung gegeben sein sollen. Die bisherige Konstruktion mag so lange tragbar sein, als man Reserveland zur Verfügung hatte. Das heißt, in den Ländern, die nicht voll bevölkert sind, die noch sehr viel Land haben oder beschaffen können, mag der bisherige Begriff berechtigt oder undurchführbar sein. Wenn aber ein Land vollständig bevölkert ist, dann halte ich es für fraglich, ob dieser Begriff auf die Dauer tragbar bleibt.

Es ist an diesem Begriff bezeichnend, daß dem Eigentümer nicht nur der vernünftige Gebrauch, sondern auch der Mißbrauch, der Abusus des römischen Rechts, gestattet ist. Diese Möglichkeit, die dem Eigentumsbegriff des römischen Rechts eigen ist, hat sich allmählich fast in der ganzen Welt durchgesetzt.

Nach dem alten deutschen Recht war es nicht möglich, den Boden zu mißbrauchen, sondern man konnte ihn nur in der Form gebrauchen, wie er nach der jeweiligen besten Erkenntnis zu brauchen war. Es gab eine Art Ober-Eigentumsrecht des Staates am Boden, wobei der Besitz dem einzelnen Besitzer restlos zur Verfügung stand — einschließlich des Rechtes des Verkaufes, der Vererbung usw., nicht aber des Rechtes zum Zurückhalten, zum Brachliegenlassen usw.

Das „Recht“, eine der Volksgemeinschaft unentbehrliche Sache wie der Boden, wenn er nicht im Überfluß vorhanden ist, zu mißbrauchen, immer im Sinne der volkswirtschaftlich verstandenen Höchstausnützung, halte ich für unsittlich, jedenfalls dem *Rechtsempfinden* widersprechend, insofern Recht mit richtig zusammenhängt. Ein sogenanntes „Recht“ kann eben grundunsittlich sein. Dann muß es sich rächen, und das Versagen so vieler Versuche, nötiges Land gegen das sogenannte Recht, also durch Enteignung, zu beschaffen, führe ich auf diesen falschen Rechtsbegriff zurück.

Unter den gegebenen Verhältnissen wird man ohne ein verbessertes Enteignungsgesetz in sehr vielen Fällen nicht auskommen. Grundsätzlich ist doch zu berücksichtigen, daß zunächst die Verfassung das Eigentum garantiert, dann aber Gesetze gegeben werden müssen, um dieses garantierte Recht im einzelnen Falle aufzuheben. Daneben sehen wir, daß die Anwendung der Enteignungsgesetze oft unbefriedigende Erfolge zeitigt, also die besten Gesetze vor den Notwendigkeiten des täglichen Lebens versagen. Ich glaube daher, daß bei den Völkern, welche ihr Land voll ausnützen und bewohnen, es dahin kommen wird, daß man den Wert des Bodens sehr sorgfältig von dem Preis unterscheiden wird; Preis und Wert können zusammenfallen, müssen es aber nicht. Gehen wir vom Preis aus und behaupten wir, daß der Preis dem Wert entsprechen muß, so bekommen wir ein völlig sinnloses Verhältnis. In Deutschland liegt die Sache so, daß in den verschiedensten Städten von 10% bis zu 100% des Vorkriegswertes und darüber hinaus verlangt wird. In den meisten dieser Fälle werden sich also Preis und Wert nicht decken. Diese Berechnung halte ich übrigens, allerdings nicht für den, der verkaufen muß, für gleichgültig. Ein Grundstück hat nur den Wert, welchen es als eine Fläche

hat, auf welcher gesellschaftsnotwendige Dinge erzeugt werden. Ob nun Nahrungsmittel erzeugt werden, ob die Fläche Wohnfläche oder Erholungsfläche ist, ist einerlei.

Solange wir nicht den Wert auf Grund der vorherigen Definition festsetzen, wird es uns auch nicht mit Enteignungsgesetzen gelingen, die notwendigen Flächen der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen, die notwendig sind, um anerkannte Forderungen des Städtebaues zu erfüllen.

#### Summary.

In most of the reports we find complaints that the areas necessary for town planning schemes cannot be obtained on satisfactory conditions. This is due to the fact that most countries have adopted the Roman legal conception, which permitted not only the reasonable use of the Roman Code but also its abuse. It is contradictory to a sense of justice to make use of legal stipulations to withhold from the population such an indispensable commodity as land and prevent its being used in the common interest. It is immoral.

Under the prevailing conditions it will in many cases be impossible to work without an amended expropriation law, and particularly with regard to valuation where compensation is to be paid. In German towns the present price demanded for land varies from 10 to 100% higher than its pre-war value. This proves that value and price do not tally. Where expropriation is necessary one should only have to pay a price corresponding to the actual value of the land and quite regardless of the use it is to be put to in the public interest.

#### Sommaire.

Dans la plupart des rapports on se plaint que les études de terrain nécessaires à l'exécution de plans d'aménagement ne peuvent être obtenues dans des conditions satisfaisantes. Ceci est dû au fait que la plupart des pays ont adopté la conception légale romaine, qui ne permettait pas seulement l'usage raisonnable du Code romain, mais aussi son abus. Il est contraire au sentiment de la justice de se servir de stipulations légales pour priver la population d'une commodité indispensable telle que le sol et pour empêcher de s'en servir dans l'intérêt commun. C'est immoral.

Dans les conditions générales, il sera impossible en beaucoup de cas d'agir dans une modification de la loi sur l'expropriation, particulièrement en ce qui concerne l'évaluation lorsqu'il y a lieu au paiement d'une indemnité. Dans les villes allemandes le prix actuel demandé pour le terrain est de 10 à 100% plus élevé que la valeur d'avant-guerre. Ceci prouve que la valeur et le prix ne s'ajustent pas. Lorsque l'expropriation est nécessaire, on devrait seulement avoir à payer un prix correspondant à la valeur réelle du terrain et sans tenir compte de l'usage auquel il sera consacré dans l'intérêt public.

#### Mr. Pavlos Giannelia (Vienna).

I have the honour to represent the United Committee for the Taxation of Land Values. I wish to greet the town of Vienna, which for seven years has had one of the best laws on land value taxation.

I have been instructed by my Committee to remind you of the words of Josef Fels, who thirteen years ago in the name of this Committee addressed the meeting of the Town Planning Conference at Ghent. This

great disciple of Henry George warned you even then not to set too great hopes in your double endeavour (to make our towns as beautiful as possible and to abolish the insanitary and overcrowded conditions in which so many poor people are compelled to live) so long as the greater problem, that of poverty, i. e., the problem of the just taxation of the land, is not solved.

The intense labour in the housing problem remains a fruitless re-phenishing of the barrels of the Danaïdes, so long as land is not taxed on the *possibility* of its earning, which is expressed by its value, but is taxed according to the intensity of its use.

When Josef Fels spoke thirteen years ago he could only give examples of just taxation in far away countries where different conditions prevailed, but to-day I can mention a land that has settled the taxation of parish and counties, namely Denmark.

For six months Denmark has had a law of land value taxation which in itself is not so perfect as the Viennese Bodenwertabgabe (ground value tax) but surpasses it in abolishing other taxes; it also surpasses the Bodenwertsteuer (ground value tax) of Anhalt—because the Danish law not only introduced a new taxation, but suppressed other taxation. Yes, such a thing exists in Europe, a state that suppresses taxation.

#### Sommaire.

Je désire saluer la ville de Vienne qui a depuis sept ans l'un des meilleurs impôts fonciers.

Le Comité Uni pour l'imposition de la valeur du sol, que je représente, m'a prié de vous rappeler qu'il y a 13 ans, Joseph Fels avertissait le Congrès de l'aménagement des villes à Gand de ne pas placer de trop grands espoirs dans votre double tentative (de rendre nos villes aussi belles que possible et de supprimer les conditions malsaines et le surpeuplement auxquels sont soumis tant de pauvres gens), tant que n'est pas résolu le problème de la pauvreté, c'est-à-dire le problème de la juste imposition du sol. Les tentatives pour résoudre le problème de l'habitation sont vaines aussi longtemps que le sol n'est pas imposé sur les possibilités de son gain, mais en rapport avec l'intensité de son utilisation. Le Danemark a établi la taxation de la paroisse et du comté, car depuis six mois il a un impôt foncier qui, bien que moins parfait que le « Bodenwertabgabe » de Vienne, l'emporte sur lui et sur la loi de l'Anhalt. Ceci parce que la loi danoise n'introduisit pas seulement une nouvelle imposition mais supprima toute autre taxation.

#### Auszug.

Ich begrüße die Stadt Wien, die seit sieben Jahren eines der besten Bodenwertabgabegesetze hat.

Der Gesamtschuß für die Besteuerung der Bodenwerte hat mich, seinen Vertreter, beauftragt, Sie daran zu erinnern, daß auf dem vor 13 Jahren abgehaltenen Städtebaukongreß in Gent Joseph Fels davor gewarnt hat, zu große Hoffnungen auf die Erfüllung der doppelten Bemühungen zu setzen — die Städte so schön als möglich zu gestalten und die unhygienischen Verhältnisse in den überfüllten Armeleutewohnungen zu beseitigen —, solange das Problem einer gerechten Bodensteuer nicht gelöst ist. Alle Anstrengungen, dem Bodenproblem beizukommen, sind fruchtlos, wenn der Boden nach der Intensität seiner Bewirtschaftung statt nach seiner Ertragsfähigkeit besteuert wird. Dänemark hat vor sechs

Monaten ein Bodensteuergesetz erlassen, welches die Besteuerung der Gemeinden und Landkreise festsetzt. Wenn es auch nicht so vollkommen ist wie die Wiener „Bodenwertabgabe“, so hat es dieser und dem Anhalter Gesetz gegenüber den Vorteil, nicht nur eine neue Steuer eingeführt, sondern gleichzeitig die frühere aufgehoben zu haben.

### Stadtrat Toeplitz (Warschau, Polen):

Wir können in den wenigen Minuten, die uns zur Verfügung gestellt worden sind, aus unserem Lande nur das mitteilen, was anders ist als in den anderen Ländern.

Die Verfassung von Polen stellt fest, wie die meisten neuen Verfassungen, daß das Privateigentum unanastatbar ist, daß jedoch das Eigentum an Grund und Boden gewissen Beschränkungen unterliegen muß, weil Grund und Boden die wichtigsten Faktoren im Leben der Nationen sind. Als Resultat dieses Artikels 99 der Verfassung sind unsere Gesetze über die Agrarreform, die selbstverständlich in erster Reihe die Bodenreform auf dem Lande bezwecken, geschaffen worden. Es ist zu unterstreichen, daß in diesem Gesetz über die Agrarreform ein gänzlich neuer Begriff geschaffen worden ist, der sich auf Schonung der Interessen der Stadt bezieht.

So ist rings um Warschau eine Zone von 15 km Breite geschaffen worden, die administrativ nicht der Stadtverwaltung untersteht, in der dennoch aber keine Parzellierung stattfinden darf, ohne daß die Stadt nicht ein Wort dazu zu sagen hätte. Auf diese Weise hat man die Stadtplanung zur Landesplanung erweitert. Das ist vorläufig ein Prinzip, ein neuer juridischer Begriff, aus dem noch nicht alle Folgerungen gezogen worden sind. Dennoch ist eine wichtige Folgerung daraus gezogen worden: Das Agrargesetz gestattet eine Expropriation von allen Gütern, die über eine gewisse Größe hinausgehen. Eine Expropriation in dieser Stadtzone darf nur zugunsten der Stadt oder einer städtischen Siedlung stattfinden, und so kann sich eine Stadt bei richtiger Politik die nötigen Flächen für ihre Entwicklung sichern.

Die anderen Fragen dieses Prinzips sind in einem Spezialgesetz, dem Gesetz über die Vergrößerung der Städte, noch präzisiert worden, und zwar in der Weise, daß alle dem Staate gehörigen Güter, die in den Städten oder in der Zone der Stadtinteressen liegen, den Kommunen für die Zwecke, die für das öffentliche Gut notwendig sind, unentgeltlich und für Wohnungszwecke zu billigen Ankaufspreisen zur Verfügung gestellt werden. Die Gebiete, die die Städte auf diese Weise erhalten, können von ihnen weiterverkauft oder in Erbbaurecht weitergegeben werden.

Hier muß ich sagen, daß unsere Gesetzgebung in dieser Hinsicht bis jetzt nicht homogen ist. Unser aus drei Teilen wieder erstandenes Polen hat noch zum großen Teil Gesetze aus der Zeit der russischen, deutschen und österreichischen Regierung, und so haben wir auch im Erbbaurecht verschiedene Gesetze, aber das beste davon, die deutsche Verordnung vom 15. Jänner 1919, ist nur in dem früher deutschen Teil anwendbar. Jetzt wird aber von der polnischen Regierung eine Novelle gemacht, die es wahrscheinlich erlauben wird, das Erbbaurecht auf derselben Grundlage in ganz Polen anzuwenden. Und daß dies von den Städten als eine Notwendigkeit erachtet wird, beweist, daß der achte Städtetag in Warschau 1925 den Städten allgemein empfohlen hat, ihren Besitz nicht aufzugeben, sondern die Bauparzellen auf Grund des Erbbaurechtes an die Bauenden weiterzugeben.

### Summary.

The Polish laws on agrarian reforms also protect municipal interests. A belt of land 15 km. wide has been reserved around Warsaw. Although it is not under the municipal administration it must not be parcelled out without the consent of the municipality. In this way town planning has been extended to regional planning. The full results from this cannot yet be ascertained but one result is that estates exceeding a certain size that are liable to expropriation under the agrarian laws can only be expropriated for the town. In this way a town that works on a sound policy may easily secure the areas required for its development.

There is a special town extension law by which all State land in the vicinity of towns is put at the disposal of the local authorities free of charge for purposes of general public utility or at cheap rates for residential purposes. The areas obtained in this way by the towns may be resold by them or they may give hereditary building rights. During the 1925 Conference of Towns held in Warsaw the towns were generally advised not to resell their land but to lease it on the basis of hereditary building rights.

### Sommaire.

Les lois polonaises sur la réforme agraire protègent aussi les intérêts municipaux. Une ceinture de terrain large de 15 Km. a été réservée autour de Varsovie. Bien qu'elle ne soit pas soumise à l'administration municipale, elle ne doit pas être lotie sans le consentement de la municipalité. De cette façon l'aménagement des villes s'est étendu jusqu'à l'aménagement régional. Tous les résultats de cette décision ne peuvent être déterminés encore mais l'un d'eux est que les domaines dépassant une certaine étendue qui sont sujets à expropriation, d'après les lois agraires, ne peuvent être expropriés que pour la ville. De cette façon une ville qui s'appuie sur une politique rationnelle peut aisément s'assurer les espaces nécessaires à son développement.

Il existe une loi spéciale sur l'extension des villes d'après laquelle tout terrain d'Etat situé dans le voisinage des villes est mis gratuitement à la disposition des villes, pour le but d'utilité publique, ou à bas prix pour la construction. Les zones obtenues de cette façon par les villes peuvent être revendues par elles, ou elles peuvent concéder des droits de construction héréditaires. Pendant la Conférence des Villes qui se tint en 1925 à Varsovie on conseilla en général aux villes de ne pas revendre leur terrain mais de le céder à bail sur la base de droits de construction héréditaires.

### Regierungsrat Redlich (Berlin):

In den Berichten, die uns zugegangen sind, ist nur dargelegt worden, wie weit die Bewegung für die Überführung des Bodens in die öffentliche Hand, die wohl am zweckmäßigsten für die rationelle Planung ist, gelangt ist. Nach dem Programm, das uns zugeschickt worden ist, sollen aber auch die Wege zur Verwirklichung der Bebauungspläne aufgezeigt werden, und diesen Gesichtspunkt haben sämtliche Referenten nach meiner Ansicht vernachlässigt, mit Ausnahme des Herrn Professors Bernoulli aus Basel.

Zu jedem Unternehmen gehört Geld, und besonders wichtig ist es, daß das Geld billig ist. Viele unter Ihnen werden sich noch an die Zeit erinnern, da in England der Zinsfuß 2½, ja sogar nur 1½% betragen

hat. Wir müssen streben, zu solchen Verhältnissen zurückzukehren, denn Unternehmungen, die bei 5% nicht rentabel sind, werden es bei niedrigerem Zinsfuß.

Wie sollen nun große Planungen, die ein ganzes Staatsgebiet angehen, ausgeführt werden, wenn das Geld nicht billig zu haben ist? In dieser Beziehung hat eben Herr Professor Bernoulli aus Basel einen Weg aufgezeigt, und ich kann nur bitten, daß Sie ihn ersuchen, dies noch näher zu erläutern. Denn auf den bisherigen Wegen kommen wir nicht weiter. Der Herr Bundesminister hat heute darauf hingewiesen, daß hier bereits im Jahre 1910 ein Wohnungskongreß getagt hat. Schon damals ist ausgesprochen worden, daß es für alle Plantagen das Wünschenswerteste und Notwendigste ist, daß der Boden allmählich in die öffentliche Hand übergeleitet wird. Wenn man aber ewig gebunden ist und, wie Herr Architekt Paulsen ausgeführt hat, immer bloß mit Enteignungsgesetzen arbeiten soll, kann man den Boden nicht so in die öffentliche Hand bringen, wie es wünschenswert wäre. Aus diesem Grunde brauchen wir Gesetze zur Verbilligung des Zinsfußes und zur Beschaffung des Geländes. Wir wünschen, daß die Regierungen gebeten werden, diese Fragen zu prüfen.

#### Summary.

Refers to Professor Bernoulli's paper, which shows the only way of obtaining cheap money without which it is not possible to obtain land or to build.

#### Sommaire.

Renvoie au rapport du Professeur Bernoulli, qui montre le seul moyen d'obtenir de l'argent à un taux peu élevé, sans lequel il n'est pas possible d'obtenir du terrain ou de bâtir.

### Dr. J. Schneider (Wien):

wirft die Frage auf, was dann geschehen soll, wenn sich die Stadtverwaltung zum Eigentum und auch zum Eigenheim feindlich einstellt.

#### Summary.

Raises the question of what could be done when in a town where the municipal administration is not in favour of private ownership and cottage building it is necessary to obtain land from private owners for private enterprise cottage building.

#### Sommaire.

Pose la question de ce qui pourrait être fait lorsque dans une ville où l'administration municipale n'est pas favorable à la propriété privée et à la construction de cottages, il est nécessaire d'obtenir des propriétaires privés du terrain pour la construction de cottages par l'entreprise privée.

### Prof. Schäfer (Dresden):

Herr Dr. Zisseler sieht die Lösung der städtebaulichen Frage, soweit Boden in Anspruch genommen werden muß, in einer Abänderung der heutigen Enteignungsgesetze. Vom reichsdeutschen Standpunkt betrachtet unterliegt es keinem Zweifel, daß unser sächsisches Enteignungsgesetz nach

zwei Richtungen für die Aufgaben des Städtebaues nicht ausreicht. Erstens bezieht sich die Enteignung nur auf bestimmte einzelne Unternehmen, und sobald diese durchgeführt sind, ist das Expropriationsrecht erschöpft. Mit einem solchen Recht kann man große, zusammenhängende, gemeinnützige Vorhaben nicht durchführen und Bodenvorräte für unsere Städte oder auch Siedlungsland, das von seiten der Gemeinden selbst bebaut werden soll, nicht beschaffen.

Außerdem sieht das sächsische Enteignungsrecht nicht bloß eine Entschädigung des vorhandenen Wertes, sondern auch eine Vergütung für den entgangenen künftigen Gewinn vor, der sich normalerweise einstellen würde. Nach diesen beiden Richtungen ist das Expropriationsrecht zu eng, und nun wird von Dr. Zisseler ein Enteignungsverfahren für städtische Zwecke vorgeschlagen, und zwar nach zwei Richtungen.

Der jeweils neu zu erschließende Bezirk wird einem besonderen Enteignungsrecht unterstellt, so daß die Gemeinde jeden Augenblick jeden beliebigen Teil dieses Baubezirkes — also jederzeit und überall — enteignen kann, und zweitens wird als Enteignungspreis nur so viel bezahlt, als sich mit dem Expropriationszweck vereinbaren läßt und von den öffentlichen Unternehmungen finanziell getragen werden kann.

Ich bin im Gegensatz zu so weitgehenden Forderungen, weil sie nicht nur eine Enteignung, sondern sogar eine gewisse Konfiskation des Vermögens in sich schließen. Denn wenn heute ein Grundbesitz 500.000 Mark Verkehrswert hat und die Gemeinde erklärt — nach Dr. Zisseler —, sie könne nur 300.000 Mark investieren, dann würde sie nach Dr. Zisseler das Grundstück zu 300.000 Mark expropriieren und der Exproprierte hätte einen Schaden von 200.000 Mark. Das entspräche nicht der Billigkeit und dem Recht und lasse sich nicht mit der Auffassung eines Rechtsstaates vereinen, der in seiner Verfassung grundsätzlich das Eigentum gewährleistet. Ich stehe also auf dem Standpunkt: Mögen die Gemeinden Grund und Boden nehmen, soviel sie brauchen. Aber sie sollen es bezahlen!

#### Summary.

The Saxon expropriation law has two defects. It can be applied only for a few purposes and is therefore inadequate for a land policy on a large scale. Secondly this law requires that in paying compensation consideration must be given not only to the present land value but also to the normal increase of value that could be expected in the future. In both these regards the law requires to be changed.

I find, however, that Dr. Zisseler goes too far in his paper in claiming that where land is being expropriated for development purposes the price should be determined in accordance with what the public enterprises concerned can afford. I advocate that communities should take as much land as they need but pay for it adequately.

#### Sommaire.

La loi saxonne sur l'expropriation a deux défauts. Elle ne peut être employée qu'à peu de fins, et par suite n'est pas appropriée à une politique foncière de grande envergure. Deuxièmement, la loi exige que, pour fixer l'indemnité, compte soit tenu non seulement de la valeur actuelle du terrain, mais encore de l'accroissement normal de valeur que l'on peut escompter dans l'avenir. Sous ces deux rapports la loi a besoin d'être modifiée.

Je trouve toutefois que le Dr. Zisseler va trop loin, dans son rapport, en demandant que, en cas d'expropriation, le prix soit déterminé proportionnellement aux ressources financières des entreprises publiques intéressées. Je soutiens que les communes devraient prendre tout le terrain dont elles ont besoin mais le payer convenablement.

### Architekt Professor Siegfried Sitte (Wien):

Die Ursache der Wohnungsnot wird immer wieder in den hohen Baukosten, in den hohen öffentlichen Abgaben oder in den hohen Bodenpreisen gesucht. Die wahre Ursache der Wohnungsnot liegt jedoch in den Wechselbeziehungen zwischen diesen drei für die Herstellung von Wohnungen in Betracht kommenden Hauptposten. Sie liegt vor allem darin, daß diese drei Hauptposten in allen Staaten und zu allen Zeiten aus ihren naturgemäßen Verhältnissen heraus durch gesetzgeberische, hauptsächlich finanzpolitische Maßnahmen verschoben wurden.

Wenn man die Wechselbeziehungen dieser drei Hauptposten genau erkennen will, dann muß man sich die Mühe nehmen und für unzählige ausgeführte und auszuführende Wohnhausbauten verschiedener Städte und innerhalb der Städte in verschiedener Lage (Hoch-, Mittel- oder minderer Lage) Rentabilitätsberechnungen nachprüfen und aufstellen. Dabei muß man sorgfältig die öffentlichen Abgaben von den Baukosten, von den Instandhaltungs- und Betriebskosten und von den Bodenpreisen trennen. In dieser Hinsicht werden sehr viele Fehler gemacht, zum Beispiel werden zumeist die Trottoirkosten zu den Baukosten gerechnet, weil die Trottoire gleichzeitig mit dem Bau ausgeführt werden. Das sind aber öffentliche Abgaben, die in natura geleistet werden. Desgleichen müssen alle Anschließungskosten sorgfältig aus den Preisen für parzellierte Bodenflächen ausgeschieden und zu den öffentlichen Abgaben gerechnet werden. Ferner ist es nötig, alle diese Berechnungen auf eine einheitliche Vergleichsbasis zu stellen, als welche wohl nur der m<sup>2</sup> vermietbarer Nutzfläche in Betracht kommt. Aus vielen Hunderten von Beispielen ergibt sich dann folgendes:

1. Die *Baukosten*, bezogen auf 1 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Hause, sind für sämtliche Gebäude gleich massiver Bauart ohne Rücksicht auf die Lage, ob innere Stadt oder äußerer Bezirk oder künftig zu bebauendes Gebiet, annähernd gleich hoch. Das ist selbstverständlich, denn die Preise für Ziegel, Zement und sonstige Baumaterialie und die Arbeitslöhne richten sich nicht nach der Lage des Hauses und nicht nach der Miete, die dort erzielbar ist, sondern sind in ein und derselben Stadt zu gleicher Zeit überall annähernd gleich groß. Das gleiche gilt von den Instandhaltungs- und Betriebskosten. Wenn man von den nach der Lage verschiedenen hohen Mieten immer den gleich hohen Betrag an eigentlichen Produktionskosten (Instandhaltungs- und Betriebskosten, Verzinsung und Tilgung der Baukosten) abzieht, so sind die zur Deckung weiterer Kosten verbleibenden Reste relativ um so kleiner, je geringer die erzielbare Miete ist. So hat sich zum Beispiel die erzielbare Jahresmiete für je 1 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Durchschnitt aller Geschosse eines Neubaus in Wien in den Jahren 1913/14 von 90 Goldkronen (Stadtzentrum) bis 15 Goldkronen in minderer Lage abgestuft. Zieht man davon die unvermeidlichen Produktionskosten von je rund 7 Goldkronen ab, so verbleiben 83 bis 8 Goldkronen, das sind 92 bis 53 Prozent der Jahresmiete.

2. Die *öffentlichen Abgaben* wirken einzeln und in ihrer Summe umgekehrt progressiv, das heißt, sie belasten den Hausbesitz in ungünstiger

Lage relativ weit stärker als den in hochwertiger Lage. Das mag zunächst unwahrscheinlich klingen, weil die Mehrzahl dieser Abgaben (Realsteuern und dergleichen) fast überall proportional zum Bruttomietzins oder Ertragswert eingerichtet ist, also proportional wirken müßte. Dies wäre auch sicher der Fall, wenn die unvermeidlichen Produktionskosten ebenfalls proportional zur Miete wären. Das können sie aber aus den schon angeführten Gründen nicht sein, daher wird auch bei den öffentlichen Abgaben aus der beabsichtigten Proportion eine umgekehrte Progression. So hat zum Beispiel für Neubauten in Wien 1913/14 die gewichtigste Steuer, die alte österreichische Hauszinssteuer, samt Zuschlägen rund ein Drittel der Miete, also proportional ein Drittel von 90 bis 15 Goldkronen, das sind 30 bis 5 Goldkronen betragen. Bezogen auf die früher berechneten Überschüsse von 83 bis 8 Goldkronen. belief sich dieser Steuerbetrag jedoch stark umgekehrt progressiv auf 36% bis 62%. Die restlichen Überschüsse verminderten sich von 83 bis 8 Goldkronen auf 53 bis 3 Goldkronen.

Wenn man sich dies am besten zeichnerisch darstellt, dann sieht man, daß durch die umgekehrt progressive Wirkung der öffentlichen Abgaben sehr rasch der Nullpunkt der restlichen Überschüsse und damit die auf jedem Stadtplan und in der Natur als Rand der städtischen Verbauung deutlich sichtbare Anbaugrenze erreicht wird, außerhalb welcher die Verbauung von Bodenflächen mit städtischen Gebäuden unrentabel wird. Das gesamte Wohnbaugebiet wird daher künstlich (unabsichtlich) in zwei Zonen zerlegt, in die innere Zone, die bisher ausgebaute Stadfläche, in welcher die Verbauung der verfügbaren Bodenflächen trotz Baukosten, öffentlichen Abgaben und Bodenpreisen rentabel ist, und in die äußere, in welcher die Verbauung auch der billigsten Bodenflächen unrentabel ist, trotzdem der Bedarf an Wohnungen stets auf das höchste gesteigert war und auch immer über Arbeitslosigkeit im Baugewerbe geklagt wurde.

#### Summary.

The housing shortage is variously attributed to the dearness of building, high taxation or the high cost of land. The real cause, however, is due to the inter-connection between these three and to the fact that the relation between them has been made worse in all countries and at all times by unsatisfactory legal measures, especially those of a financial nature.

It is very important to state that the building cost per square metre of use area, i. e., the entire area inside the walls of a house in all the storeys, is almost equal no matter whereabouts in the town the site may be situated, whereas public taxes are relatively lower in expensive dwellings than in the cheaper dwellings.

#### Sommaire.

La crise du logement est attribuée soit à la cherté de la construction, soit aux impôts fonciers très lourds, soit au coût élevé du terrain. La vraie cause, toutefois, réside dans la réaction de ces trois causes l'une sur l'autre et dans le fait que les relations entre elles ont été rendues pires dans tout les pays et à tous les temps par de mauvaises dispositions légales, spécialement celles de nature financière.

Il est très important de constater que le prix de la construction par mètre carré de surface habitable, c'est-à-dire toute la surface comprise

entre les murs d'une maison à tous les étages, est presque égal quelle que soit la situation du terrain dans la ville, tandis que les impôts publics sont relativement plus bas dans les habitations coûteuses que dans les logements à bon marché.

### Oberstadtbaurat Ingenieur Hein (Wien):

Die Gemeinde Wien hat das Glück, daß sie schon vor vielen Jahrzehnten durch Verfügung über einen großen Fondsbesitz eine Grundfläche ihr eigen nannte, die es ihr gestattete, sowohl Einzelflächen auszutauschen als auch einen Teil ihres eigenen Bauprogramms, soweit es sich auf Wohlfahrtszwecke erstreckte, auf eigenem Grund und Boden durchzuführen. Die Gemeinde Wien verfügt heute über eine Grundfläche, die nahezu ein Viertel der gesamten Bodenfläche des Stadtgebietes ausmacht — ungerechnet die Straßen und Plätze. Diese gesamte Grundfläche ist mit Ausnahme der Flächen, die dem Fonds gehören, nach und nach käuflich freihändig erworben worden. Dabei möchte ich nicht unerwähnt lassen, daß sich gerade in dem letzten Jahrzehnt seit dem Kriege, also in einer verhältnismäßig kurzen Spanne Zeit, unser Grundbesitz um nicht weniger als um 18 Prozent vermehrt hat. Dabei hat sich der freihändige Ankauf als unzureichend erwiesen. Denn unsere Wohnbauten können nicht immer dort projektiert werden, wo momentan der Grundbesitz zur Verfügung steht. Unsere Wohnbauten sind ja nicht an der äußersten Peripherie, sondern in den wichtigsten Bevölkerungszentren, also gerade dort, wo uns wenig unverbaute Gründe zur Verfügung stehen. Hier mußten bisweilen Dutzende von kleinen, alten Häusern zusammengekauft werden, und Sie können sich vorstellen, mit welchen unendlichen Schwierigkeiten es verbunden ist, nach und nach solche kleine Objekte zu erwerben, wenn man darauf warten muß, bis es dem einzelnen genehm ist, zu kommen, denn der Versuch, die Leute durch Agenten oder auf andere Weise zum Verkauf zu bewegen, hat nur den Effekt, die Preise hinaufzuschrauben. Wenn die Leute wissen, die Gemeinde wolle dort bauen, dann werden sie in ihren Forderungen maßlos.

Nach unseren Erfahrungen ist in den unverbauten Stadtteilen ein freihändiger Ankauf von Grund und Boden in der Regel möglich und der Mangel eines Enteignungsgesetzes wird hier weniger stark empfunden. Für die dicht verbauten Stadtteile aber ist ein solches Gesetz eine Notwendigkeit, wenn die großen Gemeinden nicht gezwungen werden sollen, große Wohnungsanlagen weit weg von den verbauten Teilen der Stadt hinauszurücken.

Wir haben in Wien allerdings ein Enteignungsgesetz für die Erbauung von Kleinwohnungen, aber dieses Enteignungsgesetz wurde nur in ganz vereinzelt Fällen bei einzelnen Siedlungen zur Anwendung gebracht. Das ist aber ein außerordentlich mühseliger Weg gewesen. Es hat vier, fünf Jahre gedauert, bis die Enteignung auch nur einer größeren Grundfläche durchgeführt war, bis die verschiedenen Verhandlungen und die Unzahl von Rekursen erledigt waren und bis es endlich tatsächlich zur Übergabe des Grundes gekommen ist. Ein solches Enteignungsgesetz ist also mehr oder minder wertlos.

Wir müssen ein Enteignungsgesetz haben, das zwar die gerechten Ansprüche der Grundbesitzer befriedigt, das aber so leicht zu handhaben ist, daß es einer großen Gemeinde möglich ist, sich den notwendigen Grund in kurzer Zeit dort, wo es notwendig ist, zu schaffen.

### Summary.

The extensive landed property of the Municipality of Vienna has been increased by 18% since the war; most of it has been purchased by private treaty. It has, however, proved impossible to obtain by private treaty sufficient land at appropriate prices and in suitable positions for all the building and other social purposes. The Austrian expropriation law is useless. In the few cases where its application has seemed unavoidable it has taken from four to five years to obtain the land, and probably it has worked out no better than purchase by private treaty. An adequate expropriation law is therefore required in Austria.

### Sommaire.

Le vaste domaine foncier de la municipalité de Vienne a été accru de 18% depuis la guerre; la plus grande partie du terrain a été achetée à l'amiable. L'expérience a montré, toutefois, qu'il était impossible d'obtenir à l'amiable assez de terrain à des prix raisonnables et dans des situations convenant à la construction et aux buts sociaux poursuivis. La loi autrichienne sur l'expropriation est inefficace. Dans les quelques cas où son emploi a semblé inévitable il a fallu 4 à 5 ans pour obtenir le terrain, et elle n'a probablement pas été préférable à l'achat à l'amiable. Une loi suffisante sur l'expropriation est donc demandée en Autriche.

### Oberstadtbaurat Arntz (Köln):

Es kommt nicht darauf an, mit Gewaltmaßnahmen eine Doktrine durchzusetzen, sondern darauf, durch eine planmäßige Beschränkung der Bodenausnutzung dafür zu sorgen, daß die Suggestion der ungeheuren Bodenpreise verschwindet.

Wir müssen erst Erfahrungen sammeln, wie sich die Beschränkung auswirken wird. In Köln sind wir auf diesem Wege sehr weit gegangen und werden noch weiter gehen, weil wir der Überzeugung sind, daß die planmäßige Erschließung des Landes und Umwandlung in Bauland günstig wirken wird. Man muß sich allerdings auch von der Vorstellung befreien, daß die Stadt nur so eng abgegrenzt bleiben darf, als der eigentliche Baukern geht. Man muß ihr einen ausreichenden Entwicklungsraum geben, damit sie sich selbst dezentralisieren kann. Dann, glaube ich, braucht für Zwecke der Wohnungslandbeschaffung das Enteignungsrecht nur in bestimmten Grenzfällen angewendet zu werden.

Es ist klar, daß bei der Durchführung von Verbauplänen das Enteignungsrecht für unmittelbar öffentliche Zwecke unbedingt nötig ist, so für Straßenherstellungen, ferner zur Beschaffung jeder Art von Verkehrsland und das Land für öffentliche Freiflächen, unter Umständen auch für öffentliche Bauanlagen.

Die Beschaffung des Baulandes für Wohnungen — darüber muß man sich klar sein — ist eine Frage unserer Nachkriegsnot, keine allgemeine Frage, sondern eine solche der besonders unglücklichen Verhältnisse, die durch die Zwangswirtschaft des Krieges hervorgerufen worden sind. (Zustimmung.) Wenn wir weiter bedenken, daß es nicht heißt, freie Wirtschaft oder Enteignung, sondern daß es hier auch Übergänge gibt, daß es Grundstücksumlegungen, eine Anpassung der Grundstücke an einen geordneten Verbauplan und auch einen Zwangstausch gibt — das heißt, daß der, der Landwirt bleiben will, für sein Land nicht in Geld, son-

dern wieder durch Landflächen entschädigt wird —, dann zeigt sich, daß wir auf einem ökonomischen Apparat aufbauen können, der keinerlei Radikalismus notwendig macht. Wenn die bauliche Ausnützung in der Stadt heruntergedrückt wird, dann werden auch die Preise heruntergehen. Ich möchte darauf hinweisen, daß die Depression der Preise nach dem Kriege eine nie wiederkehrende Gelegenheit bot, durchgreifende Reformen bei der baulichen Ausnützung der Grundstücke in den Großstädten durchzuführen. Sie ist leider sehr spät erkannt worden, und von den Möglichkeiten, die gegeben waren, haben nur wenige Städte Gebrauch gemacht. (Zwischenrufe.) Die Wertsteigerungen, die durch den Wert der Lage und durch die Tätigkeit der Allgemeinheit hervorgerufen werden, sind steuerlich zu erfassen. Ich darf auf Amerika hinweisen, das einzige Land, in dem eine allgemeine Grundsteuer besteht, aus der die Mittel genommen werden, die für die städtebauliche Aufschließung des Landes notwendig sind. Es ist ein schwieriges Kapitel, und in Amerika ist man mit der Grundsteuer ja auch nicht zufrieden, aber ich bin überzeugt, daß dies ein Weg ist, den man weiter ausbauen kann.

Zusammenfassend möchte ich nochmals sagen: Die Bodenfrage ist in hohem Maße eine Kulturfrage. Wer im Flachbau wohnen will, muß eben auch gewisse Schwierigkeiten überwinden, und ein Volk, das einen so hohen Kulturstand hat, daß der einzelne diese Freiheit um sich verlangt, ein solches Volk weiß diese Bauweise durchzuführen, auch wenn Schwierigkeiten vorhanden sind. Nur dürfen dabei nicht die natürlichen wirtschaftlichen Gesetze vergewaltigt werden, sondern es ist dann Aufgabe der amtlichen Stellen, durch die planmäßige Erschließung von Bauland und Weiterentwicklung des Stadtgebietes eine Höherentwicklung der Wohnungskultur zu ermöglichen.

#### Summary.

It is essential to keep land values low by a systematic town development and by applying certain restrictions. We need further experience in these matters. Where population is highly concentrated prices will tend to be high and where it is spread out they will tend to be low. Cologne has gone far in its efforts at systematic extension and intends continuing on the same lines.

Expropriation is absolutely necessary for general purposes such as roads, open spaces and public buildings. It should be applied only in certain cases for housing purposes. In many cases much the same result could be attained by re-plotting or by compulsory exchange, that is to say that the farmer whose land was required and who wished to continue farming would receive another piece of land in place of that given up.

Unfortunately very few countries took advantage of the decrease in land values owing to depreciation in currency immediately after the war to purchase building sites on a large scale. They will not have the same opportunity again.

Increment in value due to favourable situation or municipal activity (road-making, transport facilities, etc.) should be subject to taxation. A systematic policy with regard to the use of land is the basis of a systematic taxation of land.

It is the duty of the authorities to facilitate better methods of housing by a systematic provision of building sites and town extension.

### Sommaire.

Il est essentiel de maintenir peu élevé les prix du terrain par un développement urbain méthodique et par l'application de certaines restrictions. Il nous faut plus d'expérience sur cette question. Lorsque la population est fortement concentrée les prix tendront à être élevés et lorsque'elle est dispersée, ils tendront à être bas. Cologne a poussé très loin ses efforts d'extension systématique et est résolue à continuer selon les mêmes principes.

L'expropriation est absolument nécessaire pour des projets généraux tels que les routes, les espaces libres et les bâtiments publics. Elle ne devrait être employée que dans certains cas pour la construction. Dans beaucoup de cas le même résultat à peu de chose près pourrait être atteint par le remembrement ou par voie d'échange obligatoire, c'est-à-dire que le fermier dont le terrain serait exigé et qui désirerait continuer à se livrer à l'agriculture, recevrait un autre lot de terrain à la place du lot cédé.

Malheureusement, très peu de pays ont profité de l'abaissement de la valeur du terrain à la suite de la dépréciation du change immédiatement après la guerre, pour acheter sur une grande échelle des terrains propres à la construction. Ils ne retrouveront pas cette occasion.

La plus-value due à une situation favorable ou à l'activité municipale (ouverture d'une route, facilités de transports etc. . . .) devrait être soumise à une taxe. Une politique méthodique tenant compte de l'usage du terrain est la base d'une taxation méthodique du sol.

C'est le devoir des autorités de faciliter de meilleures méthodes d'habitation en préparant systématiquement des terrains à bâtir et l'extension de la ville.

Second Session, Morning, Sept. 15th 1926

## LAND TENURE IN RELATION TO TOWN AND REGIONAL PLANNING

Discussion on Papers in Vol. I, pp. 3 to 150, and Vol. II, pp. 3 to 12, and General Reports in Vol. II, pp. 55 to 58 and 67 to 71

Chairman: Prof. Dr. Ing. Josef Brix, Charlottenburg

---

Zweite Sitzung: 15. September 1926, vormittags

## DER BODENBESITZ UND SEINE BEZIEHUNGEN ZUR STADT- UND LANDESPLANUNG

Diskussion über Vorberichte in Band I, S. 3—150, und Band II, S. 3—12, und über Generalberichte in Band II, S. 55—58 und S. 67—71

Vorsitzender: Prof. Dr. Ing. Josef Brix, Charlottenburg

---

Deuxième Séance, 15 septembre 1926, Matin

## TENURE DE LA TERRE ET AMÉNAGEMENT URBAIN ET RÉGIONAL

Discussion au sujet des rapports présentés aux p. 3—150, Vol. I, aux p. 3—12, Vol. II, et des rapports généraux présentés aux p. 55—58 et p. 67—71 Vol. II

Président: Prof. Dr. Ing. Josef Brix, Charlottenburg

### **Prof. Dr. Brix (Charlottenburg, Deutschland):**

Meine Damen und Herren! Ich eröffne die zweite Arbeitssitzung des Kongresses. Gestatten Sie mir, zunächst persönlich meinem Dank Ausdruck zu geben für die hohe Ehre, welche für mich darin besteht, daß ich vom Council zum Präsidenten der heutigen Sitzung ernannt wurde. Den Gegenstand unserer heutigen Sitzung bilden lediglich die Bodenfrage und die Beziehungen des Bodens zum Städtebau.

Ich bitte, sich auf die Bodenfrage zu beschränken und die Redezeit von fünf Minuten einzuhalten. Ferner bitte ich, nur das Wesentliche zu besprechen und nicht Dinge anzuführen, über die wir in der großen Mehrheit einig sind und die wir als allgemein bekannt voraussetzen können.

#### **Summary.**

In opening the second session of the Congress I wish to express my appreciation of the honour in being appointed Chairman for the day. The subject for discussion at this meeting is again: Land tenure in relation to town and regional planning.

#### **Sommaire.**

A l'occasion de l'ouverture de la seconde session des travaux du congrès, je tiens à exprimer ma vive reconnaissance pour le grand honneur, qui m'a été fait en me nommant président de la séance de ce jour. La présente réunion s'occupera encore de la question du mode de la tenure de la terre et de ses rapports avec l'aménagement urbain et rural.

### **Verbandsdirektor Dr. Robert Schmidt (Essen):**

Wir suchen in Preußen gegenwärtig das erste Städtebaugesetz durchzubringen. Nun wird sehr scharf dagegen vorgegangen, indem man von der Vergewaltigung von Grund und Boden spricht.

Seit fünfzig Jahren hat man das Recht in Preußen, Bebauungspläne aufzustellen. Diese Verbauungspläne trennen scharf privaten von öffentlichem Grund und insbesondere trennen sie die Straßen von den Bauplätzen. Vom Jahre 1918 an werden die Baublocks planmäßig verschieden, je nach ihrer Verkehrslage, bewertet.

Nun bewirkt der Bebauungsplan zweierlei. Erstens beschränkt er den Wert, denn wer eine Parzelle da besitzt, wo ein öffentlicher Platz vorgesehen ist, muß annehmen, daß ihm niemand sein Grundstück als Bauland abkauft, und zweitens gibt er der Gemeinde das Recht, Land zu enteignen oder mit einem Bauverbot zu belegen.

Ich kann sagen, daß es mir in wiederholten Fällen gelungen ist, die Eigentümer von Land dazu zu bringen, daß sie 95 Hundertstel des Bodens unentgeltlich für Straßen und Bauzwecke hergegeben haben, wenn ich

ihnen dagegen anbot, daß sämtliche Straßen ausgebaut würden, so daß sie also dafür einen Handel mit den Baustellen beginnen konnten. Sie sehen, hier liegt etwas Ausgleichendes, und in jedem Geschäft ist ja ein Risiko. Man muß eben etwas hineinstecken, um auch etwas herauszubekommen.

Nun wird immer geschrieben, das Land müsse enteignet werden, aber das bringt uns praktisch um keinen wesentlichen Schritt weiter, denn die Erfahrung aller, die je enteignet haben, lehrt, daß man freihändig billiger kauft, als durch Enteignung erwirbt. Die Eigentümer von Gründen drängen also beinahe lieber zur Enteignung, weil sie dabei ein besseres Geschäft erwarten.

Nun sind zwei Arten von beschränkten Plänen auf das Land geworfen worden. Lange Jahrzehnte hindurch sind Bebauungspläne in einem unheimlichen Umfang aufgestellt worden. Man fabelt damit den Interessenten und Grundbesitzern eine Fata Morgana vor. Diese Pläne wurden im Einverständnis mit den Gemeinden aufgehoben und an ihre Stelle Wirtschaftspläne gesetzt.

Diese Wirtschaftspläne sind etwas ganz anderes als die Bebauungspläne. Der Bebauungsplan gilt für Straßen und Baublocks. Der Wirtschaftsplän berücksihtigt die wirtschaftliche Seite der Gemeindeentwicklung. Er bestimmt die Flächen, auf denen man bauen darf, und ob sie für Wohnungsbauten oder Industriebauten dienen sollen. Er bezeichnet das Land, das dem Verkehr dienen muß, und bestimmt die Bahnhöfe, die Bahnlinien sowie die großen durchgehenden Straßen.

Wir haben beim Städtebau bisher die Landwirtschaft unberücksichtigt gelassen. Das muß künftig bei der Landesplanung geschehen. Zugleich müssen wir endlich daran denken, die zur Luftverbesserung erforderlichen freien Flächen, wie Wälder, Wiesen, Kleingartengebiete und dergleichen, zu sichern. Bei der Aufstellung des Wirtschaftsplanes wird man Flächen in geeigneter Lage für die verschiedenen Zwecke der künftigen Entwicklung vorsehen. Erst wenn die Entwicklung in dieser Richtung begonnen hat, dann wird man den Bebauungsplan festsetzen.

Man soll nicht zu früh spezialisieren, und um das zu vermeiden, ist ein sogenannter Wirtschaftsplän nötig. Dieser wird uns auch einen großen Schritt in der Bodenfrage vorwärtsbringen.

Es ist nicht richtig, alles in die öffentliche Hand überzuführen; wohl gibt es eine Gruppe Menschen, die das Gegenteil behaupten. Wir sehen jedoch, daß die individualistische Behandlung einer einzelnen Baustelle zu außerordentlichen Ersparungen führen kann, welche die Öffentlichkeit nicht erzielen kann. Wir wissen auch genau, daß Verstaatlichung und Kommunalisierung sehr häufig eine Minderung der Aktivität bedeuten. Es ist Tatsache, daß unser ganzes allgemeines Leben von der Individualwirtschaft zur Vergesellschaftung führt. Diese ist von großem Einfluß auf die Bodenfrage. Im Jahre 1907 hat der preußische Staat das Recht erhalten, längs des Rhein-Weser-Kanals alles Land in einer Breite von je 1 km zu enteignen, um es in irgendeiner Form der Industrie zuzuführen. Es wird interessant sein, einmal zu untersuchen, was aus diesem Grund und Boden geworden ist. Ich will damit sagen, daß mit der Überführung des Bodens in öffentlichen Besitz noch nichts getan ist. Wir müssen überlegen, ob hiedurch die Privatinitiative gefördert wird.

Ich möchte nun bitten, bei der weiteren Diskussion im Sinne meiner Ausführungen auf die nachstehenden drei Fragen einzugehen:

Erstens: Von welchem Zeitpunkt an und in welchem Umfang soll die Klassifizierung der Grundflächen auf die Landbewertung Einfluß haben? Wissen Sie, was ich damit will? Wir werden in Preußen einen Kampf durchfechten müssen. Unsere Regierungen werden im öffentlichen Interesse eine bestimmte Klassifizierung des Bodens vornehmen müssen, und wenn nun jemand mit einem bestimmten Plan an sie herantritt, so soll der Plan aufsteller gezwungen werden, eine Entschädigung für das zu leisten, was er beschränkend auferlegt hat. Ich möchte nun wissen, ob eine derartige Forderung begründet erscheint.

Zweitens: Ist die Enteignung durch die Gemeinde oder durch den Staat durchzuführen in Form einer Art Vermittlerrolle zwecks Überleitens des Bodens in den Privatbesitz zur Initiative für bestimmte Zwecke oder soll der Boden in der öffentlichen Hand bleiben? In der Wohnungsfrage soll er in der öffentlichen Hand bleiben, wird immer gesagt. In Deutschland geht jedoch das Streben dahin, daß jeder seinen eigenen Besitz hat.

Drittens zeigt sich wie auf anderen Wirtschaftsgebieten auch beim Boden der Übergang von Individualbesitz zum Gemeindebesitz. Ich frage daher: Ist diese Vergesellschaftung zweckmäßiger als der Individualbesitz?

Wenn wir von diesen drei Punkten in der Bodenfrage ausgehen, werden wir in eine bestimmte Richtung gedrängt.

#### Summary.

A lay out plan influences the values of the different plots as much as their use. The community is also entitled to expropriate land or prohibit building. Expropriation has, however, not yielded very satisfactory results, as in most cases sites can be obtained cheaper by private treaty.

Lay out plans have hitherto often made provision for streets and building blocks in areas on too large a scale and sometimes they have not been carried out owing to unexpected developments. On the other hand "economic" plans (use zone plans) take into account more the economic aspects of town development. They determine the respective areas for residential and for industrial enterprises, and the routes for traffic purposes (main railways, tramways, etc.). They also reserve adequate areas for forests, allotment garden areas and other open spaces.

Detail plans should not be drawn up prematurely for the different quarters but the "economic" plan should be prepared to form a basis. This provides a connection between public and private activity. It is not advisable for public authorities to acquire too large a proportion of their areas, because private initiative, which often works very economically in developing particular sites, would be greatly hampered.

The further discussion in this session should perhaps deal with the following three questions: 1. From what date and to what extent should the "use zoning" of a particular area and the restrictions imposed determine the compensation payable; 2. Should expropriation of land by a municipality or the State be carried out with a view to handing it over eventually to private owners for particular purposes or should it remain public property; 3. Should land become common property or is private ownership preferable?

#### Sommaire.

L'établissement d'un plan influence les prix des divers lots autant que leur destination. La commune est aussi en droit d'exproprier le terrain ou d'interdire la construction. L'expropriation n'a toutefois pas

produit des résultats très satisfaisants en ceci que, dans la plupart des cas, les terrains peuvent être obtenus à meilleur compte à l'amiable.

Les plans d'aménagement ont jusqu'ici souvent prévu sur une trop grande échelle des rues et des groupes d'habitations dans les zones considérées et quelquefois ils n'ont pas été exécutés en raison de développements inattendus. D'autre part, les plans dits « économiques » tels que les plans réservant des quartiers à des buts déterminés, tiennent compte davantage des aspects économiques du développement urbain. Ils déterminent la localisation respective des zones résidentielles ou industrielles, et les voies de circulation (voies ferrées, tramways etc. . .). Ils réservent aussi des zones convenables pour les forêts, les jardins ouvriers et autres espaces libres.

Les plans de détail ne devraient pas être tracés trop tôt pour les divers quartiers, mais le plan « économique » devrait être préparé pour former une base. Ceci assure un lien entre l'activité publique et l'activité privée. Il n'est pas prudent pour les autorités publiques d'acquiescer à une trop grande proportion de leurs circonscriptions parce que l'initiative privée, qui souvent agit très économiquement pour le développement de sites particuliers, serait fortement entravée.

Les prochaines discussions de cette séance devraient peut-être considérer les trois questions suivantes :

1<sup>o</sup> A partir de quelle date et dans quelle mesure le « zoning » assignant, dans un quartier particulier, une utilisation déterminée à chacune de ses parties, et les restrictions imposées, devrait-il déterminer l'indemnité à payer :

2<sup>o</sup> L'expropriation du terrain par une municipalité ou l'Etat devrait-elle être effectuée avec l'intention de le céder éventuellement à des propriétaires privés pour des fins particulières, ou devrait-il demeurer propriété publique ;

3<sup>o</sup> Le sol devrait-il devenir propriété commune, ou la propriété privée est-elle préférable.

### **Dr. I. G. Gibbon (Ministry of Health, London):**

I am not going to follow the lead of Dr. Schmidt. Indeed, if I may be perfectly candid, I doubt whether there is any great help in the distinction which he has endeavoured to draw between "building" plan and "economic" plan. In fact with us in England town planning, as carried out ever since the beginning of the Town Planning Act, has meant economy planning, and the real issue is not whether we can do building planning or economy planning, but how, in practice, are the desired things best to be done?

First of all with regard to the papers. I have on previous occasions made some complaints about other congress papers, and I should like on this occasion to say how much better they are. But they still, if I may suggest it, leave a great deal to be desired. What we require is an intensive study of the actual facts in the various countries, not simply the expression of the private views of the persons who write the papers. If one took some of the papers as they have been written one would imagine that town planning was an impossibility unless all the land, or at least a great deal of it, were owned by the municipality. Indeed, after reading some of the papers, I am beginning to wonder what we in England, others in the United States, in Germany and in other countries, have been doing under the name of town planning all these years where most of the land has

been in private ownership. The fact is that the modern need of town planning became realized very largely because of private ownership and is in truth, in modern terms, a development of private ownership.

Let me also suggest that we as town planners should not exaggerate the importance of land itself in this question of town planning. At one time housing reformers made it appear that the one difficulty in the way of housing was land. To-day, in England anyway, even the extreme land reformer would not say that land was at the bottom of the difficulty. Why? Because in actual practice, in England, with the ample powers for the acquisition of land, we have proved that its cost is not a crucial factor in housing. Just as in the housing problem the place of land has been exaggerated, so we are in danger also of exaggerating its place in town planning.

May I make another criticism of the papers? There is a failure to distinguish between land difficulties in undeveloped areas and in developed areas. The two questions are, of course, very much akin, but they raise many separate problems. Whatever may be the advantages of the acquisition of land in developing areas, and I agree that there are many, it must be remembered that the advantage depends upon the continued growth of towns. And as in western countries population tends to become stationary, the continued growth of towns at the rate of the last ten decades cannot be anticipated.

But whatever be the advantages of the acquisition of land in undeveloped areas, the acquisition of land in developed areas raises quite separate and extremely difficult problems, and the experience of various towns in England and Wales has shown, as indeed is hinted at in one of the papers, that it does not follow as a matter of course that the acquisition of the land by the municipality, after all things have been taken into account, interest charges and the rest, will necessarily be profitable to the municipality.

The main point I wish to urge is this:—We are at a practical conference. It is of little use talking about schemes in the clouds. What we want is an intensive study of the actual work which is being done in various countries, so that we may find out how best, under present conditions and under any new conditions which are likely to arise, we may apply town planning. There is already plenty of experience. If time allowed, I could develop this matter and show in what way, however high, may be placed the gains of the wider acquisition of land by municipalities, by adopting and amplifying various measures that are actually at present in operation in various countries, possibly supplementing them by a discreet power of compulsory pooling where essential, one could in practice meet to a large extent the difficulties with which town planners are faced.

#### Sommaire.

Je me demande si la distinction que le Dr. Schmidt a tenté d'établir entre les plans de construction et les plans économiques est utile. En Angleterre, l'aménagement des villes a correspondu à un aménagement économique, et la seule question n'est plus que de savoir comment procéder.

En lisant quelques-uns des rapports on imaginerait l'aménagement des villes comme une impossibilité à moins que la plus grande partie du terrain n'appartienne à la municipalité. Je commence à me demander ce que

dans les divers pays nous avons fait sous le nom d'aménagement des villes, là où la plus grande partie du terrain est propriété privée.

L'importance du terrain dans la question ne devrait pas être exagérée. Les réformateurs de l'habitation l'exagèrent à un certain moment, mais aujourd'hui on possède en Angleterre de larges pouvoirs pour l'acquisition du terrain.

Les rapports n'ont pas réussi à distinguer entre les difficultés relatives au terrain dans les zones sans viabilité et dans les zones où elle est faite : les deux questions sont parentes, mais soulèvent des problèmes séparés. Il y a beaucoup d'avantages à acquérir du terrain dans des zones où l'on établit la viabilité, mais elles dépendent d'une extension urbaine continue, et une extension continue au taux des 100 dernières années ne peut être uscomptée.

Dans les zones déjà mises en viabilité l'expérience a montré en Angleterre et dans le Pays de Galles que l'acquisition de terrain par une municipalité n'est pas nécessairement profitable, si l'on tient compte de toutes les charges, de l'intérêt et du reste.

Ce que nous souhaitons est une étude approfondie de l'oeuvre réelle accomplie dans les divers pays, de façon que nous puissions trouver comment appliquer pour le mieux l'aménagement des villes.

#### Auszug.

Ich zweifle daran, ob Dr. Schmidts Versuch, Bauplan und Wirtschaftsplan voneinander zu trennen, als ein glücklicher bezeichnet werden darf. In England sind Städteplanung und Wirtschaftsplan eins, und die Hauptfrage ist, wie man die erstrebenswerten Ziele am besten erreichen kann.

Beim Lesen einzelner Vorberichte könnte man denken, daß eine Stadtplanung nur möglich sei, wenn der größte Teil des Bodens Gemeindebesitz ist. Ich frage mich nun, was wir in jenen Ländern, wo der größte Teil des Bodens Privateigentum ist, unter dem Namen Stadtplanung eigentlich geleistet haben.

Die Wichtigkeit der Bodenfrage sollte nicht überschätzt werden. Wohnungsreformer sind früher auch in England darin zu weit gegangen, heute jedoch gibt es genügend Handhaben zur Grunderwerbung.

Es wurde in den Vorberichten versäumt, zwischen den Schwierigkeiten der Bodenbeschaffung in unerschlossenen und in erschlossenen Gebieten zu unterscheiden. Die beiden Fragen sind wohl miteinander verwandt, zeitigen jedoch verschiedene Probleme. Es mag viele Vorteile haben, Land in Gebieten zu erwerben, die in der Entwicklung begriffen sind, aber diese Vorteile hängen von einer fortgesetzten Stadterweiterung ab, und eine solche läßt sich auf 100 Jahre hinaus nicht voraussagen.

In England und Wales lehrt die Erfahrung, daß die Landerwerbung durch die Gemeinde nicht unbedingt ein Vorteil ist, wenn man alle Unkosten, Zinsen und übrigen Lasten in Betracht zieht.

Es ist notwendig, daß wir die Arbeit, die in den einzelnen Ländern geleistet wird, sorgfältig studieren, damit wir die besten Methoden für eine richtige Stadtplanung herausfinden.

#### Bürgermeister Hoffmann (Leipzig):

Wir sind uns bei allen Verhandlungen der bisherigen Kongresse darüber einig geworden, daß das Privateigentum an Grund und Boden bei der jetzigen Art der Parzellierung ein Hindernis für eine gesunde Lösung

der städtebaulichen Aufgaben ist, wovon nicht nur die Wohnungsfrage, sondern auch andere Dinge, wie der Verkehr usw., berührt werden. Wir sind uns einig, daß hier eingegriffen werden muß, und es wird nun eine Enteignungsgesetzgebung gefordert. Wir haben jetzt schon — wenigstens in Sachsen — ein sehr gutes Enteignungsgesetz, wir müssen aber berücksichtigen, daß der Städtebau seit einigen Jahren an einem Wendepunkt angelangt ist, der in dem Wort „Landesplanung“ seinen intensiven Ausdruck findet. Hinter diesem Wort ist aber viel mehr, als ich in der Kürze der Zeit entwickeln kann. Und dieser neue Städtebau, der sich weit über die Städte selbst hinaus erstreckt und erstrecken muß, wenn nicht die Städte Not leiden sollen, braucht neue Mittel, und die alten Enteignungsgesetze werden daher nicht ausreichen. Es muß hier neues Recht geschaffen werden, kraft dessen auf dem Boden gewisse städtebauliche Verpflichtungen gelegt werden und kraft dessen das Privateigentum an Grund und Boden kein Hindernis mehr bildet.

Man hat in den Berichten nur von der Enteignung in der Form der Entziehung gesprochen. Ich möchte sehr empfehlen, auch zu berücksichtigen, daß es eine Eigentumsbeschränkung gibt, die keine Entziehung ist und die bereits genügt, um städtebauliche Aufgaben zu lösen. Und wenn dies der Fall ist, dann soll man nicht weitergehen. (Zustimmung.) Wir wissen aus Erfahrung, daß die Enteignungsgesetze eine sehr stumpfe Waffe waren und daß auch eine Verbesserung der Enteignungsgesetze daran kaum etwas ändern wird. Bei der Anwendung der Enteignungsgesetze ist es nämlich sehr wichtig, daß man das nötige Geld hat, um die Enteignungssummen zu bezahlen. Die Finanzierung des Städtebaues und die Finanzorganisation sind also wohl die Fragen, die den nächsten Kongreß beschäftigen werden.

Gelingt es uns nicht, diese Frage zu beantworten, dann wird es dazu kommen, daß wir die wunderbarsten Entwürfe haben, die unsere Künstler und Techniker entworfen haben, daß wir sie aber leider nicht verwirklichen können. Wir müssen tief bedauern, daß wir in den Jahren 1890 bis 1914 im Städtebau nicht so weit waren wie heute; damals war es leicht, heute stellen sich dem unendliche Schwierigkeiten entgegen. Ich möchte daher wenigstens auf eine Finanzquelle hinweisen, die aus dem Boden stammt und dem Boden in angemessener Weise dauernd wieder zugeführt werden muß, die Inflationsgewinnsteuer, die man mit einem preußischen Ausdruck leider Hauszinssteuer genannt hat, die müßte die Form der öffentlichen Rente haben.

Nun komme ich zum Schlusse. Wie soll sich die Handhabung des Rechtes und die Finanzierung vollziehen? In den allgemeinen Parlamenten, sei es der Reiche, Länder oder Städte, werden an die einzelnen Mitglieder auf allen Gebieten des menschlichen Lebens so hohe Anforderungen gestellt, daß man es nicht verlangen kann, daß die Abgeordneten dieser Parlamente auf jedem Gebiet vollkommen beschlagen sind; auf einem so schwierigen Gebiet wie dem des Städtebaues und der Verwirklichung seiner großen Interessen können sie es nicht sein. Solche Parlamente sind überdies von Parteis Schlagworten abhängig. Es ist ausgeschlossen, daß da etwas Richtiges herauskommt, wenn nicht für die Verwaltung ein eigenes Organ geschaffen wird. Ich verweise darauf, daß wir bereits für große Aufgaben neben Staat und Gemeinden selbständige Organe haben, wie zum Beispiel für die Sozialversicherung der Bevölkerung. Wird dieser Gedanke auf den Städtebau übertragen, dann wird auch das Organ geschaffen sein, das mit der vollsten Beweglichkeit für

die Landesplanung ausgestattet ist. Die vorzeitige Festlegung auf bestimmte Pläne leidet immer Schiffbruch. Mit gut ausgestatteten Organen kann man die Pläne so beweglich gestalten, daß sie sich jedem Bedürfnis anpassen lassen.

#### Summary.

Having developed from town planning to regional planning we need new laws by which certain town planning obligations should be imposed on land owners, and private landed property should no longer be an obstacle to town and regional planning. In addition to expropriation we must consider restrictions of use. Where these restrictions prove sufficient expropriation might become unnecessary. Expropriation is frequently only a blunt weapon, as in many cases there are no funds available to apply it to a considerable extent. The financing of town planning should be an item to be dealt with at the next congress.

The Reich, and the provincial and municipal departments, which are all under the influence of party politics, have neither sufficient understanding nor the necessary expert knowledge to solve the town planning problem. Special bodies should be created for this purpose to assist State and municipal boards in a similar way as has been done for Social Insurance in Germany. These special bodies would have enough expert knowledge and elasticity to adapt plans at any time to the changing needs.

#### Sommaire.

Puisque nous avons étendu notre champ d'action de l'aménagement urbain à l'aménagement régional nous avons besoin de nouvelles lois d'après lesquelles certaines obligations relatives à l'aménagement des villes devraient être imposées aux propriétaires fonciers, et la propriété foncière privée ne devrait pas être plus longtemps un obstacle à l'aménagement urbain et régional. Pour compléter l'expropriation nous devons considérer les restrictions apportées à l'utilisation du terrain. Lorsque ces restrictions se vérifieraient suffisantes l'expropriation pourrait devenir inutile. L'expropriation n'est souvent qu'une arme émoussée car dans bien des cas on ne dispose pas de fonds permettant de l'employer sur une grande échelle. La création des ressources financières nécessaires à l'aménagement des villes devrait être une question considérée dans le prochain congrès.

Le Reich et les administrations provinciales et municipales qui sont sous l'influence d'une politique de partis n'ont ni une compréhension suffisante ni la compétence nécessaire pour résoudre le problème de l'aménagement des villes. Des organismes spéciaux devraient être créés à cet effet pour seconder les services de l'Etat et des communes de façon analogue à ce qui a été fait pour les Assurances sociales en Allemagne. Ces organismes spéciaux devraient avoir assez d'expérience technique et de souplesse pour adapter à tout moment les plans aux changements de besoins.

#### **Mr. Arthur C. Comey (Cambridge, Massachusetts, U. S. A.):**

New problems require new solutions. I do not think it is necessary that we should destroy each other's proposals to make progress. I believe that Dr. Schmidt is probably right and I think that Dr. Gibbon is also right. I think there is room for both their arguments. I think we can get ahead faster by building up and adding together than by destroying.

Now I say that new problems require new solutions. Heretofore the solution proposed for these problems of land arising from the collision of the interests of the private owner and the public have been chiefly political or legal. This is a rather general habit; for example, for world peace we rely first of all on the League of Nations as a political thing instead of going to economic bases and getting at the economic roots of the problem. I would not say that political and legal methods are of no importance. But there are other ways of attacking the land problem, and one of these ways is the economic method, by which land is automatically brought into its best use.

Now one of the great problems is to keep land cheap. But when you get people together in large agglomerations, with the subsequent results of urban land development, the land becomes dearer and dearer. One method of controlling the development of land is through control of the means of transportation; and control of this means is becoming increasingly possible because all over the world to-day cities are extending their transportation more and more by direct municipal action or by financing such extension.

Outside the central area the expensive land lies along transportation lines. But in the areas between these lines land may remain actually cheap, cheap enough for garden suburbs, even cheap enough for agriculture close to the city if the topography is favourable. Therefore instead of trying to control land solely by political methods, by the power of public legal control, I think that more time and attention should be given to making the plan itself determine the use of land automatically. I think that permanent garden cities and agricultural land near the cities can only be maintained by the control of transportation. In American cities we have seen towns grow concentrically by the extension of transportation lines uniformly about the city so that the intensive use of land extends over a circular area. Now if instead of extending those lines uniformly round the city, each tapping the open spaces between the others, we had extended a few main lines further out in the formation of a star, those lands without transportation lines between the points of the star would remain cheap, yet no man could say that he had had anything in the way of land values taken away from him. It would be the city that had created these values; and the city has the right to create them according to a plan which makes some land cheap and other expensive. By such plans in the public interest I believe that a great deal of the clash between different views of private and public ownership can be avoided. I believe in the economic method, as well as legal and political methods of land planning.

#### Sommaire.

Je pense que probablement le Dr. Schmidt et le Dr. Gibbon ont raison tous deux. Il y a place pour leurs arguments à tous deux.

Les solutions proposées aux problèmes fonciers naissant du conflit entre la propriété privée et les intérêts publics ont jusqu'ici été surtout politiques et légales. Ce sont des méthodes importantes mais il y a une autre méthode, à savoir la méthode économique d'après laquelle le terrain est automatiquement amené à sa meilleure utilisation.

Le grand problème est de maintenir le terrain à bon marché, donc d'empêcher une trop grande concentration. Une des méthodes permettant de contrôler le développement concerne les moyens de transport. Les plans qui pourvoient à l'extension des principales lignes de transport en

forme d'étoile permettent à la plus grande partie du terrain compris entre ces lignes de rester bon marché, bien que le terrain situé sur ces lignes de transport soit plus coûteux. Ceci est meilleur que la méthode de développement concentrique.

#### Auszug.

Ich glaube, daß vermutlich sowohl Dr. Schmidt als auch Dr. Gibbon recht haben und daß beider Argumente sich begründen lassen.

Die bisher in Vorschlag gebrachten Lösungen der Probleme, welche sich aus dem Konflikt zwischen privaten und öffentlichen Interessen ergeben, sind meist politischer oder juristischer Natur gewesen. Gewiß haben diese Methoden eine Bedeutung, aber es gibt auch eine andere, und zwar die wirtschaftliche Methode, durch welche der Boden automatisch am vorteilhaftesten ausgenützt wird.

Das große Problem besteht darin, den Bodenpreis niedrig zu halten, indem man zu starke Konzentration vermeidet. Der Ausbau des Verkehrs ist ein Weg, die Entwicklung in der Hand zu behalten. Wenn die Pläne eine sternförmige Anlage der Hauptverkehrslinien vorsehen, so behält gewöhnlich das Land zwischen diesen Linien einen niedrigen Preis, obwohl sonst die Preise für Grundstücke, die an solchen Verkehrsliuinen liegen, steigen würden. Diese Methode ist der konzentrischen Entwicklungsmethode vorzuziehen.

#### Oberbaurat Hager (Dresden):

Wir müssen unbedingt auf dem Boden stehen, daß die heutigen Rechtsverhältnisse in keiner Weise berührt werden dürfen. Es ist nach meiner Überzeugung geradezu ausgeschlossen, den Satz aufrechtzuerhalten, den Herr Professor Bernoulli so ausgedrückt hat, daß die Aufhebung der privaten Grundstücksgrenzen die Vorbedingung für die Stadterweiterungs- und Regionalplanungen seien.

Wir können uns unmöglich auf derart weitgehende Ziele festlegen, die nur geeignet sind, unsere nächstliegenden Ziele zu verwischen, und diese Ziele sind zunächst, den Städtebau in Anpassung an die vorhandenen Verhältnisse vorwärtszubringen.

Gewiß ist die Enteignung außerordentlich wichtig. Wir in Sachsen haben die Enteignung schon seit 25 Jahren; sie ist in dem ausgezeichneten sächsischen Baugesetz verankert — und ohne Enteignung würden wir tatsächlich in vielen Fällen nicht weiterkommen.

Dr. Zissler hat in einem vorzüglichen Referat gesagt, daß auch er auf dem Standpunkt stehe, daß zum vollen Wert enteignet werden solle. Damit Sie sehen, daß ich nicht rückständig bin, möchte ich sagen, daß ich es für durchaus möglich ansehe, daß man bei der Enteignung den zukünftigen Spekulationswert bei der Berechnung des vollen Wertes nicht einbezieht. Darüber ließe sich reden, daß man den öffentlichen Interessen in einem gewissen Sinne entgegenkommt. Aber der Ton macht die Musik, und wenn Sie auf dem Standpunkt stehen, daß man einfach jedes private Grundstück beliebig abgrenzen dürfe, um das bißchen Städtebau vorwärtszubringen (Stürmischer Widerspruch. Rufe: Hört! Schluß!), dann möchte ich mit Bürgermeister Hoffmann sagen, daß jenseits der Grenzen... (Andauernder Widerspruch und Zwischenrufe.) Ich rechne mich doch selbst zu den Städtebauern (Widerspruch), aber es ist nicht so, daß jemand einfach den gespitzten Bleistift hervorzieht und ein paar Striche zieht und dann sagt, die Allgemeinheit hat nach meinen Angaben vorzu-

gehen. So werden nicht Städte gebaut! Aber es gibt Leute, die wollten ganz Deutschland mit Landesplanung überziehen. Das ist ganz unmöglich! (Rufe: Warum nicht?) Weil es große wirtschaftliche Erschütterungen geben würde. (Ruf: Das soll es auch!) Was wir wollen, ist das Wohl des Volkes und der Arbeiter, nicht aber, daß wir unsere Länder durch Erschütterungen zerstören!

#### Summary.

We must in any case hold on to the point of view that the present legal conditions should in no way be affected. It may not be possible to avoid expropriation but it must be done at the full land value. I admit, however, that the future speculative value may be left out of the question. You must not adopt the policy of taking private property at your pleasure merely to forward a little town planning. One cannot go very far with regional planning without risking great economic crises.

#### Sommaire.

Nous devons en tout cas nous en tenir au point de vue que les conditions légales actuelles ne devraient en aucune façon être modifiées. Il peut ne pas être possible d'éviter l'expropriation, mais elle doit être effectuée à la valeur totale du sol. J'admets toutefois que la valeur future de spéculation peut être laissée en dehors de la question. Vous ne devez pas adopter la politique qui consiste à vous emparer de la propriété privée selon votre bon plaisir, simplement pour hâter un peu l'aménagement urbain. On ne peut pas aller bien loin dans l'aménagement régional sans risquer de grandes crises économiques.

#### Ingenieur Ludwig Karpe (Teplitz-Schönau, Tschechoslowakei):

Alle Dinge, welche Dr. Schmidt vorgebracht hat, führen zum Gelde, daher müssen wir dieser Frage ein wenig Beachtung schenken. Herr Paulsen sprach davon, daß zwischen Wert und Preis ein Unterschied sei. Das ist im alten österreichischen Enteignungsgesetz zum Ausdruck gekommen und die Nachfolgestaaten haben es übernommen. Es gibt einen gewissen Liebhaberwert, der keinem Enteigneten bezahlt wird; zu diesem müßte man den Spekulationswert und vor allem den Wert der Grundstücke im Innern der Stadt zurechnen. Wir haben sehr viel vom Begriff Rentabilität gehört. Wir unterscheiden zwischen der Rentabilität für den einzelnen und zwischen der für den Staat, für die Gesamtheit. Wenn wir einem Besitzer die Grundstücke im Werte von 500.000 Mark für 200.000 Mark enteignen werden, um darauf Wohnungen zu bauen, dann erhöhen wir die Wohnungskultur und ersparen wir an Gefängnissen, Irrenanstalten usw. Diese Rentabilität möge nie vergessen werden. Wir sind heute in Wien, wo der leider der großen Öffentlichkeit unbekannteste größte Gesellschaftsforscher und Sozialpolitiker aller Zeiten, der vor fünf Jahren verstorbene Popper-Lynkeus, lebte. Wenn hier eine Versammlung von Städtebauern tagt, sollte man sich dieses Mannes erinnern, der das Wort Rentabilität gehaßt hat wie keiner zuvor; für ihn war die höchste Rentabilität die Wertschätzung und Sicherstellung des menschlichen Lebens.

#### Summary.

The possibility of future profit has been much discussed. We must, however, make a distinction between profitability for the common good and for the individual. If the price of land is kept low for expropriation

it is unfavourable for the late owner, but favourable for the community, which in return improves housing and saves on prisons, lunatic asylums, etc. We should never lose sight of this profitability.

#### Sommaire.

La possibilité d'un bénéfice futur a été beaucoup discutée. Nous devons toutefois établir une distinction entre les avantages pour l'intérêt général et pour l'individu. Si le prix du terrain est maintenu bas pour l'expropriation, c'est désavantageux pour le dernier possesseur, mais favorable à la communauté, qui en retour améliore l'habitation et économise sur le budget des prisons, des asiles de fous etc. . . . Nous ne devrions jamais perdre de vue cette possibilité de profit.

#### Dr. Renfert (Bonn, Deutschland):

Wie kommt es, daß die Entwicklung des Städtebaurechtes überall noch rückständig ist und eigentlich auch nicht recht weiterkommt? Zwei Hauptgründe lassen sich nach meiner Ansicht hierfür angeben. Einmal sind es die Grundeigentümer, die mit Hinweisen auf die Unverletzlichkeit des Grundeigentums einer Erweiterung des Enteignungsrechtes starken Widerstand entgegensetzen, sodann sind es die Kommunen selbst, denen mit Enteignungsrechten allein nicht gedient ist, weil Enteignungen mit ihren Entschädigungsleistungen hohe finanzielle Belastungen mit sich bringen, unter Umständen Überlastungen herbeiführen und bei Unmöglichkeit der Geldleistung unausgeführt bleiben müssen.

Besieht man sich dagegen das Zwangsumlegungsverfahren von Grundstücken und macht sich die Grundidee der Umlegungsgesetzgebung klar, dann erkennt man, daß durch sie die Kostenfrage und zugleich die Durchführung von Eigentumsentziehungen gelöst ist, und zwar dadurch, daß infolge Abänderung des enteignungsrechtlichen Zwangskaufes im Zwangstausch die Kostenfrage ausgeschaltet wird. Durch diese Abänderung des Zwangskaufes in Zwangstausch ist neben der Enteignung ein neues Rechtsinstitut geschaffen worden, das den Kern des Bodenproblems in einer Weise erfaßt, die einer vollkommen gerechten Verteilung von Lasten und Vorteilen sehr nahe kommt. Angesichts dieser Tatsachen und der praktischen Erfolge mit Zwangsumlegungen von Bau- und Agrarland liegt die Frage nahe, ob nicht eine Art von Umlegung auch bei Nutzflächen, also großen Gebieten, vorgenommen werden könnte. Mit der Nutzflächenumlegung böte sich vielleicht Gelegenheit, eine wenn auch nur teilweise Zuweisung von Gelände für öffentliche Erholungsanlagen und Verkehrsbänder zu verbinden, ähnlich so wie bei Baulandumlegungen zusammen mit der eigentlichen Umlegung der Grundstücke das erforderliche Straßenland ausgewiesen wird.

Die Nutzflächenumlegung würde dann das Primäre sein. Ihr folgten unter Umständen die Baulandumlegungen innerhalb der Baulandflächen, landwirtschaftliche Umlegungen innerhalb der Nutzgrünflächen und erforderlichenfalls auch Industrielandumlegungen.

Auf diese Weise und auf Grund eines solchen Umlegungssystems könnte den Forderungen des Städtebaues und der Landesplanung reibungslos und vor allem in Übereinstimmung mit den heutigen Verfassungs- und Rechtsgrundsätzen genügt werden.

Die Kostenfrage und die Erweiterung der Befugnisse, in die Eigentumsrechte der Grundbesitzer einzugreifen, gehören zusammen und beiden wird durch das Umlegungsverfahren Rechnung getragen.

### Summary.

Expropriation schemes have hitherto yielded very little result owing to the opposition of land owners and the heavy financial burden it involves for communities. Both these obstacles disappear where compulsory re-plotting is applied, as it is with much success in regard to building sites and agricultural land. This procedure might be applied to the re-plotting of quite large areas.

The re-arrangement of the "use zones" should be the first step. This should be followed as required by the re-plotting of building sites, and, if necessary by re-plotting within agricultural and industrial areas. In this way the requirements of town and regional planning could be met without expropriation.

### Sommaire.

Les plans d'expropriation ont jusqu'ici produit peu de résultats en raison de l'opposition des propriétaires fonciers et de la lourde charge financière qu'ils représentent pour la communauté. Ces obstacles disparaissent tout deux lorsqu'on emploie le remembrement obligatoire, comme on le fait avec beaucoup de succès en ce qui concerne les terrains à bâtir et le terrain agricole. Cette procédure pourrait être employée pour le remembrement de très vastes étendues.

Une révision des « zones établies d'après le mode d'utilisation assigné au terrain » devrait être la première étape. Elle devrait être suivie comme il est demandé plus haut, par le remembrement des espaces destinés à la construction et, en cas de nécessité, par le remembrement des zones agricoles et industrielles. Ainsi les exigences de l'aménagement urbain et régional pourraient être satisfaites sans expropriation.

### Mr. C. B. Purdom (Welwyn Garden City):

I have asked myself, after a careful study of the very valuable papers that have been presented to the Congress, what conclusion can we come to on this subject of the use of land for town planning? And I confess that I do not think we can answer that a solution of the problem has been found in any country. What is the object we are aiming at? It is to make towns that are healthy to live in, that are convenient, that are pleasing, that serve the present needs of mankind without throwing enormous burdens upon posterity. Are our past and present methods of land development satisfactory in this respect? We know that everywhere they are not. The cost of administering towns is rising. The actual physical problem of their management is becoming more perplexing. Schemes of town improvement merely shift difficulties from one place to another. The beauty of our towns is everywhere at the mercy of irresponsible speculators. We have every year more and more town planning and regional planning schemes until the time may soon come when the whole world will be planned. But the power to carry out those schemes, the creative force of town development, does not reside in those who make the plans or in the authorities who adopt them.

The creative element in town development is still private enterprise, and hitherto all that public authorities have been able to do (with certain exceptions) has been to exert a feeble control over private enterprise. Where that control becomes real, private enterprise vanishes and as a general rule, at present, nothing is left in its place. The problem of co-

ordinating private enterprise with public enterprise so that they work together in the interest of the community has not been solved.

I want to suggest that the time has come for a genuine scientific investigation of the land question in relation to the carrying out of town planning schemes. And preceding that we want some patient, thorough and courageous study on the physical structure of towns so that we can arrive at the beginning of a real science of town planning. To-day, in spite of all the books that have been written and the enormous sums of money that are being spent by municipalities, that science does not exist. Is there anything more elementary in the whole range of human knowledge than our town planning knowledge? We haven't even any general agreement as to what town planning means.



Welwyn Garden City, Arch. L. de Soissons.

We are not met in this Congress as social reformers or politicians, but as town planners interested in the severely practical question of getting such control over land as will enable plans to be carried out. I want to suggest that we shall not be likely to make much headway in this matter until our plans are worthy of the serious consideration of intelligent people until (in other words) we know more about our subject and are able to give a lead to the rest of the world. I am not now suggesting that there is any deficiency in the technical qualities of town planning work that is done; that is not my point at all, for we have among us in all countries men of the highest technical skill. What I mean is that the social and economic problems in connection with town-development have not yet been sufficiently examined. The town planner, that is to say, is not enabled to plan the kind of towns that suit society. I have heard it said in these congresses that we have had enough talk and that we now want action. Yes, we have had enough talk, but not enough study. Think

of it! We have the audacity to plan land that does not belong to us or the municipality that employs us, to prescribe the use of other people's property, and we ask for powers of action, and a legal basis on which these plans can be enforced. I am not a cynic nor a pessimist, but I suggest that the time has hardly come for that. There does not exist the courage to use the powers that already exist. Are we likely to get further powers until we can speak with conviction, that is now everywhere lacking, and say that our town plans have a scientific basis?

### Sommaire.

Je ne pense pas qu'est été trouvée dans aucun pays une solution au problème foncier dans l'aménagement des villes. Nous visons à rendre les villes salubres, commodes et agréables, à satisfaire les besoins de l'humanité sans charger la postérité de fardeaux énormes. Nous savons que nos méthodes passées et présentes de développement du terrain ne sont pas satisfaisantes, que le coût de l'administration des villes va croissant et que les problèmes physiques réels de leur gestion deviennent plus embarrassants. Les plans d'amélioration urbaine transfèrent simplement les difficultés d'une place à une autre. Chaque année il y a de plus en plus de plans d'aménagement urbains et régionaux, et le temps viendra bientôt où le monde entier sera pourvu de plans. La force créatrice du développement urbain ne réside pas en ceux qui font ou adoptent les plans, mais dans l'entreprise privée. A certaines exceptions près, les pouvoirs publics n'ont pu exercer qu'un faible contrôle et où ce contrôle est devenu réel l'entreprise privée a généralement disparu. C'est un problème de coordination.

Nous avons besoin d'un examen sincère de la question foncière en rapport avec l'exécution de plans d'aménagement, et auparavant nous avons besoin d'une étude complète et courageuse pour arriver à la science réelle de l'aménagement des villes. Je ne suggère pas qu'il y ait quelque défaut dans les qualités techniques de l'oeuvre d'aménagement accomplie ; ce n'est pas mon but, car il y a dans tous les pays des hommes de la plus haute habilité technique. Ce que je veux dire c'est que les problèmes sociaux et économiques en rapport avec l'aménagement des villes n'ont pas été examinés suffisamment et que par suite les urbanistes ne sont pas à même de tracer le plan de villes convenant à la société. On a dit dans nos Congrès que nous avons suffisamment conversé et que nous désirions maintenant agir. Oui, nous avons eu assez de conversations, mais pas assez d'études.

### Auszug.

Ich glaube nicht, daß die Lösung des Bodenproblems in Städtebaufragen bisher in irgendeinem Lande gelöst worden ist. Wir bestreben uns, Städte zu bauen, in welchen man nicht nur gesund, bequem und angenehm wohnt, sondern die auch den Bedürfnissen der Menschen von heute angepaßt sind, ohne künftigen Generationen furchtbare Lasten aufzubürden. Wir wissen, daß die vergangenen und auch die gegenwärtigen Methoden der Bodenaufschließung nicht befriedigend sind. Die Verwaltungskosten der Städte wachsen ständig und die technischen Probleme der Verwaltung sind immer schwerer zu bewältigen. Die Pläne, die für die Verbesserung der Verhältnisse in den bestehenden Städten ausgearbeitet werden, verlegen die Schwierigkeiten bloß von einer Stelle auf eine andere. Von Jahr zu Jahr werden mehr Stadt- und Landespläne ent-

worfen, bis in nicht allzuferner Zeit die ganze Welt in die Planung einbezogen sein wird. Die für die Entwicklung der Städte erforderliche schöpferische Kraft geht jedoch nicht von jenen aus, welche die Pläne machen oder annehmen, sondern von der Privatinitiative. Mit wenigen Ausnahmen haben die öffentlichen Behörden nur einen schwachen Einfluß ausüben können, und dort, wo sich dieser Einfluß fühlbar gemacht hat, ist die private Tätigkeit in den meisten Fällen verschwunden. Es gilt hier, das Zusammenwirken der Privatinitiative mit den Behörden zum Wohle der Allgemeinheit zu erreichen.

Es wäre an der Zeit, nach gründlichem, unbeirrtem Studium der Städtebaufragen auf wissenschaftlicher Grundlage sich einmal mit der Bodenfrage im Zusammenhang mit der Durchführung der Stadtplanung eingehend zu befassen. Ich will damit nicht sagen, daß die heutige Stadtplanung technische Mängel aufzuweisen hat; dies liegt nicht in meiner Absicht, denn unter uns befinden sich Männer aller Länder, die über das höchste technische Können verfügen. Was ich betonen will, ist, daß die mit der städtebaulichen Entwicklung zusammenhängenden sozialen und wirtschaftlichen Fragen nicht zur Genüge studiert wurden und infolgedessen die Städtebauer nicht imstande sind, die Städte so zu planen, wie sie für die Gesamtheit am zweckmäßigsten sind. Man hat auf unserem Kongreß gesagt, daß wir genug geredet hätten und daß es nun gelte zu handeln. Ja, wir haben genug geredet, aber zu wenig studiert.

### Prof. Dr. Hans Bernoulli (Basel, Schweiz):

Alle großen und sogar die kleinen Planungen sind dadurch sehr stark gehemmt, daß sie im einzelnen eine Prophetengabe voraussetzen, die ganz unmöglich ist. Sie wissen, daß in der Musterstadt Dresden allein ein Viertel des ganzen Straßennetzes brachliegt, weil 164 km Straßen von der Öffentlichkeit an Grundstücken erstellt worden sind, deren Besitzer gar nicht bauen wollen. Jahr für Jahr hat die Gemeinde Dresden für die Zinsen der nutzlosen Straßenkosten 200.000 Franken auszugeben. Das ist der schärfste Konflikt zwischen öffentlichem Interesse und zwischen privaten Zufälligkeiten. Es wurde gesagt, wir wollen auf dem bisherigen Rechtsboden stehenbleiben; gewiß, sonst wären wir wohl in Waffen erschienen. Es wäre wünschenswert — ich habe mit einer Reihe von Herren gesprochen, welche den gleichen Wunsch haben —, sich in Gruppen über einzelne Themen auszusprechen. Ich erlaube mir den Vorschlag, daß eine solche Gruppe gebildet wird, an der die Herren und Damen teilnehmen, die glauben, daß unsere Enteignungs- und Umlegungsgesetze, auch wenn sie noch so vollkommen gemacht werden können, nicht genügen.

#### Summary.

In Dresden about a quarter of the existing streets have no buildings fronting on them because 164 km. are long routes where owners do not wish to build and cannot be compelled to. There, as in many other places, most serious conflicts arise between public and private interests and form a problem that cannot be solved through even the most perfect re-plotting and expropriation law. New methods must be tried.

#### Sommaire.

A Dresde un quart environ des rues existantes ne sont pas bordées de constructions parce que sur 164 Km. les propriétaires ne veulent pas bâtir et ne peuvent y être forcés. Là, comme en bien d'autres endroits de

très sérieux conflits se produisent entre les intérêts publics et privés, et constituent un problème qui ne peut être résolu même par les lois les plus parfaites sur le remembrement et l'expropriation. De nouvelles méthodes doivent être essayées.

### Architekt H. Groß (Berlin):

Ich möchte auch im Gegensatz zu Herrn Oberbaurat Hager sagen, daß es gerade unsere Pflicht als Städtebauer ist, weiter zu denken und uns durch zufällige Grenzen und Hindernisse nicht beeinflussen zu lassen. Selbstverständlich müssen wir dabei die gegebenen Unterlagen und die zufälligen Eigentumsgrenzen berücksichtigen. Aber es sind in der Regel die großen Probleme des Städtebaues, die verlangen, rücksichtslos vorgehen zu können, und da ist es zweifellos der Standpunkt jedes Städtebauers, daß es das Idealste wäre, wenn der ganze Grund und Boden in der öffentlichen Hand wäre. Dann könnten wir die Planungen am leichtesten durchführen und auch die Finanzierung würde dann am leichtesten sein.

Viele Stadtverwaltungen haben von früher her, aus der Inflationszeit, sehr viel Grund und Boden, der zur Durchführung der Pläne aber noch nicht genügt. Das gilt auch für Berlin. Die Stadt fängt nun an zu verkaufen, und es läßt sich ausrechnen, daß nach einer bestimmten Zeit, die für uns Städtebauer gar keine Rolle spielt, im Besitz der Stadt selbst wieder gar nichts mehr ist. Ich habe nun den Standpunkt vertreten, daß es im Interesse der Stadt liege, ihren Besitz dauernd zu behalten. Das Gelände ist in der Stadt jetzt außerordentlich billig. Es bestehen aber Aussichten, daß die Verkehrsbedingungen wesentlich verbessert werden, und dann würden die Besitzer, die das Gelände von der Stadt gekauft haben, den ganzen Wertzuwachs einstreichen.

Bei der Bautätigkeit, wie wir sie ausüben, werden die Grundstücke in einer Form verbaut, die voraussichtlich in Bälde als veraltet angesehen wird. Zur Sicherung des Wertzuwachses haben wir augenblicklich keine anderen Rechtsgrundlagen als die Eintragung des Wiederkaufsrechtes und das Erbbaurecht. Es wäre wertvoll, wenn in dieser Richtung noch andere Anregungen gegeben werden könnten.

#### Summary.

From the town planner's point of view it would be an ideal solution if land were entirely in the hands of the public authorities, for then the carrying out and financing of planning would be easier.

It is desirable that towns should not sell their land but should retain the ownership so that the increase in value due to an improvement of transport facilities or other public works would accrue to the whole community.

#### Sommaire.

Du point de vue de l'urbaniste, ce serait une solution idéale si le sol était entièrement aux mains des autorités publiques, car alors il serait plus facile d'exécuter et de financer les travaux d'aménagement.

Il est désirable que les villes n'aliènent pas leur domaine foncier mais en conservent la propriété, de telle sorte que l'augmentation de valeur due à une amélioration des facilités de transport ou à d'autres travaux publics revienne à toute la communauté.

## Sir Theodore Chambers, K. B. E. (Welwyn Garden City):

The few words that I shall speak will be on the question whether it is wise to introduce the political element into this great movement. In my view the political element is foreign to the subject and may have the great risk of dividing us quite unnecessarily into two camps. The subject is not in its essence a political subject. It is an economic subject, a financial subject, a subject of immense importance to the generations that are coming after us, and to run any risk in carrying out our principles into action by discussing the various political methods by which it might be done is, I think, to be deprecated. Now in my opinion the question is one that can be divorced from the political by concentrating one's mind on what it is we really want to do—to produce towns that are fit for human beings to live in. The subject has therefore to be considered financially. Can these things be carried out so that they pay, because whether towns be built by private enterprise or by municipalities, we have to consider in these days whether the values we create by expenditure are giving us an adequate return. The work may be done in some cases by the municipality, in other cases by private enterprise. But in any case the key to the situation, in my opinion, is that the whole of the land that is within a scheme shall be under one control. Look at the finest examples of town-planning or city building throughout Europe. Wherever they are, we find they have been carried out under tyrannies. And why is this so? They were carried out because the tyranny could in fact accomplish it. The tyranny had the power. The tyranny owned large areas, owned the control and was able to do the thing. Take London as an example. Which are the most admirably laid out parts? They are those parts held by the great landed proprietors.

Welwyn is one of the latest experiments in city building. How is it that we have been able to build it? It is because we own the entire four square miles, with no antagonistic interests. Now whether that area belonged to a municipality or a duke would not matter so long as the whole of it is in one unit of ownership. There are no antagonistic interests and therefore work can be done, whether it is work on streets, sewers, electric mains, water supply, roads, or house building. No sooner than decided upon by the administration, plans are carried out. Can you say that about any other place? The essential requisite to translate plans into actualities is power.

In many instances to-day there has been real danger in the premature publication of town planning and development intentions. Values and interests have been brought into being that might militate against the completion of projected work.

The most necessary thing to-day in connection with town and regional planning and garden city development is scientific study and careful research to determine the best methods of operation. We are in danger of having many plans on paper but very little translated into facts. The speed of progress in the last twenty years has been deplorably slow, due to the antagonistic interests that ought to be removed, with fair and just compensation where necessary, but removed in order to enable things to be done.

### Sommaire.

Notre sujet n'est pas politique dans son essence mais économique et financier et d'une importance immense pour les générations à venir. Nous ne devrions pas courir le risque de diviser notre camp par des discussions

de méthodes politiques mais nous devrions concentrer nos esprits sur notre tâche — produire des villes convenant à des êtres humains pour y vivre. Peut-on réaliser ce but d'une manière rémunératrice ? Suivant que les villes sont construites par l'entreprise privée ou par les municipalités nous devons considérer si les plus-values nées des dépenses rapportent en proportion.

Mon opinion est que l'ensemble du terrain compris dans un plan devrait être sous un seul contrôle. Les meilleurs exemples d'aménagement des villes dans toute l'Europe ont été exécutés sous des tyrannies parce qu'une tyrannie possède les moyens d'aboutir à des résultats. Elle possédait le sol et avait le contrôle. Les parties de Londres les mieux tracées, par exemple, sont celles des grands propriétaires.

A Welwyn il a été possible d'aboutir à des résultats parce que la cité-jardin possède entièrement quatre milles carrés, et, n'ayant pas d'intérêts qui s'y opposent, les travaux des rues, égouts, routes, de l'eau, de l'électricité, etc., peuvent être exécutés immédiatement après qu'ils ont été décidés.

Pouvez-vous en dire autant de toute autre localité ? La condition essentielle pour faire entrer des plans en vigueur est le pouvoir.

Dans beaucoup de villes d'aujourd'hui il y a eu danger réel à une publication prématurée des projets d'aménagement et d'extension, car des plus-values et des intérêts ont été créés qui pourraient servir d'argument contre l'exécution des travaux.

La chose la plus nécessaire aujourd'hui est une étude scientifique et une recherche attentive pour déterminer les meilleures méthodes d'action. Nous sommes en danger d'avoir beaucoup de plans sur le papier, mais très peu transformés en réalités. Le progrès a été déplorablement lent dans les 20 dernières années parce que les intérêts opposés n'ont pas été écartés avec une juste compensation, lorsqu'il était nécessaire.

#### Auszug.

Unser Thema ist im Grunde genommen nicht politischer, sondern wirtschaftlicher und finanzieller Natur und ist von ungeheurer Wichtigkeit für künftige Generationen. Wir sollten uns nicht der Gefahr aussetzen, unser Lager durch Diskussionen über politische Methoden zu teilen, sondern uns auf unsere eigentliche Aufgabe konzentrieren — Städte mit menschenwürdigen Wohnungen zu bauen. Können wir unsere Ziele so verwirklichen, daß sie uns auch Gewinn bringen? Ob nun Städte durch private Unternehmer oder durch Gemeinden gebaut werden, immer müssen wir bedenken, ob die durch die Ausgaben geschaffenen Werte genügenden Nutzen abwerfen. Meiner Ansicht nach sollte alles in die Planung einbezogene Land unter einheitlicher Kontrolle stehen. In ganz Europa ist der Städtebau immer unter autonomen Fürsten zur schönsten Blüte gelangt, weil diese Land, Einfluß und die Macht besaßen, um ihre Pläne durchzuführen. Zum Beispiel sind die bestangelegten Teile Londons jene, welche Großgrundbesitzern gehören.

In Welwyn war es möglich, gute Resultate zu erzielen, weil die Gartenstadt vier Quadratmeilen Landes in eigenem Besitz hat und keine gegnerischen Interessen bestehen. Die Anlage von Straßen, Kanälen, elektrischen Kraftwerken, Wasserleitungen usw. kann, sobald sie beschlossen worden ist, sofort in Angriff genommen werden. Kennen Sie einen zweiten Ort, wo dies möglich ist? Das wichtigste Werkzeug, um Pläne zu verwirklichen, ist Macht.

In vielen Fällen ist die Stadtplanung durch die verfrühte Veröffentlichung der Stadtentwicklungspläne arg gefährdet, weil sich fremde Interessen der Ausführung der geplanten Arbeit entgegenstellen können.

Unsere wichtigste Aufgabe ist heute das wissenschaftliche Studium und die sorgfältige Erforschung der besten Arbeitsmethoden, denn wir laufen Gefahr, zwar viele Pläne auf dem Papier zu haben, aber wenige in die Wirklichkeit übertragen zu sehen. Während der letzten zwanzig Jahre haben wir leider nur sehr langsame Fortschritte gemacht, weil man es in notwendigen Fällen versäumt hat, durch gerechte Entschädigung die feindlichen Strömungen auszuschalten.

### Landtagspräsident Peus (Dessau, Deutschland):

Die Trennung des Menschen von den von ihm benötigten Produktionsmitteln ist die Grundlage seiner Unfreiheit, und wenn Gesetze dieser Herbeiführung der Verbindung entgegenstehen, so müssen sie geändert werden. (Beifall.) Wir deutschen Bodenreformer fordern, daß der einzelne, beziehungsweise seine Familie ein Stück Boden, das wichtigste aller Produktionsmittel, unter einem begrenzten Eigentumsrecht, das jeden Mißbrauch ausschließt, frei besitze. Wenn aber das heute bestehende Recht dem entgegensteht, dann muß es eben geändert werden, und die Redewendung, die vorhin gefallen ist, daß vor allem die bestehenden Rechtsformen aufrechterhalten bleiben müßten, ist mir unbegreiflich. Denn dann dürften wir ja überhaupt keine Gesetze mehr machen. Die vorhandenen Rechtsbegriffe sind immer die Widerspiegelung der Machtverhältnisse und der moralischen Anschauungen. (Lebhafter Beifall und Händeklatschen.) Und wenn sich diese moralischen Anschauungen ändern, dann müssen sich auch die Rechtsbegriffe ändern. (Oberbaurat Hager: Ändern Sie sie nur!) Das machen wir schon, wir werden sie ändern! (Oberbaurat Hager: Kriegen wir nicht!) Es scheint, daß Sie das fürchten, sonst würden Sie nicht so reden. Ich will es deshalb, weil ich den Menschen und auch die Familie mit dem wichtigsten Produktionsmittel, mit dem Boden, in



Wirtschaftsiedlung „Worpswede“. Arch. Lebrecht Migge.

Verbindung bringen will. Darum, muß ich sagen, sind die Mehr- und Vielfamilienhäuser, die man hier in Wien findet, so sehr wir ihren gewaltigen technischen Fortschritt gegen die Massenwohnlöcher der vorrepublikanischen Zeit anerkennen, nicht nach unserem Sinne. Wir sehen sie als eine zur Zeit — außer hier in Wien, in allen Großstädten Europas — leider noch notwendige Übergangsarbeit an, die aber einmal recht bald vorübergehen muß.

Um das Land dem einzelnen, der es braucht, zugänglich zu machen, ist geeignet:

erstens eine Grundwertsteuer, eine Bodenwertsteuer, die den Grundwert möglichst zugunsten der Gesamtheit wegsteuert;

zweitens ein Ankaufsrecht von Reich, Staat und Gemeinde in allen den Fällen, in denen Land verkauft wird, zum Steuerwert, und

drittens die Wertzuwachssteuer.

Freilich, darüber entscheiden werden nicht nur die Theoretiker, die bis ans Ende der Welt theoretisieren, sondern der Wille und die Macht dazu! Durch das von mir geforderte Gesetz wird es auch ermöglicht, den Boden den Landwirten zur Verfügung zu stellen, die ihn im Interesse der Gesamtheit am besten bewirtschaften. Wir werden die europäische Landwirtschaft erst möglich machen, wenn wir dieses Gesetz schaffen.

Ich halte es noch für notwendig, darauf hinzuweisen, daß es nichts Konservativeres, nichts Reaktionärer und Schädlicheres geben kann, als die Hochhaltung der Rechtsbegriffe zu verlangen und dann denkbar gnädig zuzugestehen, daß bei der Enteignung unter Umständen auf eine Entschädigung des etwa später eintretenden Wertzuwachses verzichtet werden könne. Das ist doch eigentlich selbstverständlich. Denn wenn schon in der Vergangenheit viel zu viel gewonnen worden ist, dann wollen wir das wenigstens für die Zukunft unmöglich machen. Und über das „bißchen Städtebau“ werde ich in Dresden einen Artikel für Sie schreiben! (Heiterkeit, lebhafter Beifall und Händeklatschen.)

Alle Theorie ist nur Mittel zum Zweck, das wollen wir nie vergessen. Mir ist es lieber, zwanzig Familien in das ihnen zukommende Land zu bringen, als, wer weiß wie lange, Theorien nachzujagen und damit vielleicht meine persönliche Eitelkeit zu befriedigen. (Beifall und Händeklatschen.)

In unserer Zeit, da wir so viele internationale Kongresse haben und sich so viele international verständigen wollen, wünsche ich, daß sich jeder Mensch mit jedem anderen auf der ganzen Erde verständigen könnte. Es wäre möglich, auf internationalen Kongressen nur eine Sprache, die internationale Sprache, zu erlauben und alle nationalen Sprachen zu verbieten. Ich selbst spreche diese Sprache, *Me parolas ta linguo*, ganz fließend, *tote fluante*, ganz wie meine Muttersprache, *tote quale mea matrala linguo*. Das ist die Weltsprache *Ido*, *to esas la monde linguo Ido!*

#### Summary.

The German land reformers believe that each individual and his family ought to have a piece of land—the most important of all means of production, but with limitations to the title so that misuse would be impossible. If the existing laws are opposed to it they should be changed.

If, however, we wish to bring people into contact with the soil the large tenement blocks such as built by the Vienna Municipality cannot meet with our approval, much as we may appreciate their immense technical improvement compared to the pre-war overcrowded slums. We

look at them as a transitional form of building that unfortunately has still to be used here and in other European cities but that will have to be given up soon.

Land can be adequately provided for private individuals by:—1. A tax on land values that would in the interests of the community appropriate as much of the value as possible. 2. The right of Reich, State and Municipalities where land is being sold to acquire this at tax valuation. 3. A tax on the increment in land values.

### Sommaire.

Les réformateurs fonciers allemands croient que chaque individu et sa famille devraient avoir un lot de terrain — en limitant le titre auquel il en jouit, de telle sorte qu'un mauvais usage soit impossible. Si les lois existantes s'y opposent, elles devraient être changées.

Si, toutefois, nous désirons mettre les gens en contact avec le sol, les vastes groupes d'habitations, tels que ceux qui ont été construits par la Municipalité de Vienne, ne peuvent recevoir notre approbation, quelle que soit notre admiration pour l'immense progrès technique qu'ils représentent par rapport aux taudis surpeuplés d'avant-guerre. Nous les considérons comme une forme transitoire de construction qui malheureusement doit encore être employée ici et dans d'autres villes européennes, mais qu'il faudra bientôt abandonner.

On peut assurer du terrain de façon satisfaisante aux individus par :

1° une taxe sur la propriété immobilière qui, dans l'intérêt général, serait calculée le plus possible sur la valeur réelle ;

2° le droit du Reich, de l'Etat ou des Municipalités, en cas de vente d'un terrain, à l'acquérir à la valeur qui sert de base à l'imposition ;

3° une taxe sur la plus-value foncière.

### Ingenieur Bartack (Wien):

Der Herr Vorredner war der erste, der das wichtige Wort Grundwertsteuer auf dieser Tagung in den Mund genommen hat. Wenn wir den Besitz, den jede Gemeinde haben muß, betrachten, drängt sich die Scheidung in zwei Gruppen auf. Die eine Gruppe ist das öffentliche Gut, und die zweite Gruppe umfaßt die sonstigen städtischen Bodenbedürfnisse für Schulen, Spitäler usw. Die erste Gruppe mußte immer erworben werden, ohne Rücksicht auf das Zeitraubende der Erwerbung, auf den Preis, diese Erwerbungsarten sind zumeist in den Bauordnungen geregelt. Der Vorgang ist aber zumindest in Österreich, wahrscheinlich auch in Deutschland, ein ziemlich schwerfälliger. Wenn jemand seinen Baugrund in Baustellen unterteilen will, so muß er das Straßenland bis zur Straßenmitte unentgeltlich abtreten, darüber hinaus muß er für die Abtretung entschädigt werden. Die Gemeinde hat, um den Verkehr herzustellen, die Kosten der Straßenherstellung mit Ausnahme der Bürgersteige und die Kosten der Straßeneinbauten zu leisten. Den größten Nutzen aus diesen in jedem städtischen Budget vorkommenden Ausgabenposten hat der private Grundeigentümer. Ist es nicht naheliegend, die Grundrente vermittlems der Grundwertsteuer zur Deckung dieser Kosten heranzuziehen? In Deutschland bestehen die sogenannten Anliegerbeiträge, welche, seien sie gemessen nach der Frontlänge oder nach der verbauten Fläche oder nach der Nutzfläche oder nach der Grundfläche, das kleine Grundstück und das kleine Haus viel schwerer treffen als das große Haus. Der Ersatz dieser Anliegerbeiträge durch eine richtig gehandhabte und richtig gefaßte

Grundwertsteuer. ist meiner Meinung nach nicht nur ein wirtschaftlich hervorragendes, sondern auch ein außerordentlich zeitsparendes Moment. Ich rege daher an — ich weiß nicht, ob es zulässig ist — der Kongreß möge den Städten die Grundwertsteuer oder Bodenwertabgabe, wie sie auch heißt, als die geeignetste Form, die Kosten der Straßen und deren Einbauten zu decken, empfehlen.

#### Summary.

When in Austria a site is being developed each frontager must give land to the Municipality for half the normal width of the road on which his building will be situated. Compensation is given for the extra land necessary where the normal width is exceeded. The municipality must pay the cost of building the roads and providing such utilities as drainage, etc., but not the cost of pavements. It would be a good plan to cover these expenses by means of a tax on land value, thus obtaining a contribution from the amount paid for ground rents.

#### Sommaire.

Quand en Autriche un site est en cours d'aménagement, chaque propriétaire d'un terrain bordant une nouvelle voie doit donner à la Municipalité la moitié de la largeur normale de la route. Une indemnité est due pour le surplus de terrain nécessaire, lorsque la voie excède la largeur normale. Ceci n'a lieu qu'au delà d'une certaine largeur. La Municipalité doit payer les frais de construction de la route et les frais annexes, tels que les égouts, etc. . . . mais non le coût du pavage. Ce serait un bon arrangement que de couvrir ces frais au moyen d'un impôt foncier de manière à obtenir que la rente foncière contribue à l'entretien.

#### Architekt Walter Raschka (Wien):

Die große Frage, die den Kongreß bewegt, heißt Enteignung oder freihändiger Verkauf. Die Frage ist ungeheuer wichtig und doch nicht primär, sondern nur sekundär. Wenn zum Beispiel eine Großstadt wie Wien in ihren Gemeindegemarkungen fast gar kein Bauland mehr besitzt und eine Peripherie des besten ebenen Baulandes — umrahmt von den schönsten Gebirgen und zu den billigsten Preisen — hat, dann gibt es nur eines: Verkehrsmöglichkeiten zu schaffen! Das ist das Primäre.

Zum Sekundären übergehend: Bei der Frage, ob Enteignung oder freihändiger Verkauf, muß man zwischen Geschäftszonen und Wohnzonen unterscheiden. Aber das Allerwichtigste sind die Verkehrsbänder. Für ihre Anlage muß man den Gemeinden das weitestgehende Enteignungsrecht geben, handelt es sich doch um die Zukunft von Generationen. Denn wenn die Gemeinde Verkehrsbänder schafft, um an der Peripherie Siedlungen zu errichten, dann treibt sie Politik nicht für 10 oder 20, sondern für 100 Jahre, und das Schicksal von Generationen wird dadurch bestimmt.

#### Summary.

The creation of transport facilities that would bring into use cheap sites on the outskirts is of even more importance than an expropriation law for building purposes. An expropriation law would, however, be necessary to enable traffic routes to be provided.

## Sommaire.

La création de facilités de transport permettant d'utiliser du terrain suburbain à bon marché est de plus d'importance encore qu'une loi d'expropriation en vue de la construction. Une loi d'expropriation serait toutefois nécessaire pour permettre l'ouverture de voies de circulation.

### Beigeordneter Herlet (Köln, Deutschland):

Wenn man in verantwortlicher Stellung als langjähriger Bodenpolitiker einer Großstadt wie Köln den verschiedensten städtebaulichen Planungen, im Rahmen des Generalbebauungsplanes oder des der Öffentlichkeit noch nicht bekannten Wunschplanes durch bodenpolitische Maßnahmen zu einer möglichst wirtschaftlichen, praktischen und reibungslosen Verwirklichung verholfen hat, und hiebei auf gewisse Erfahrungen der kommunalen, bodenpolitischen Praxis zurückblicken kann, so möchte ich aus dieser Praxis heraus hier zu einigen der hier vorgebrachten bodenpolitischen Theorien und Grundsätzen Stellung nehmen.

Was die vom Herrn Verbandsdirektor Schmidt vorgebrachten Fragen anbetrifft, die er aus der Fülle der hier mitgeteilten Theorien zur Diskussion gestellt haben möchte, so kann ich dazu aus der Kölner Praxis nur erklären, daß es sich auch hier um Fragen handelt, deren Lösung sich nicht allgemein theoretisch festlegen läßt, sondern die je nach dem vorliegenden Falle praktisch individuell zu lösen sind. Wegen der Verschiedenheit der Wirtschafts- und Rechtsverhältnisse der einzelnen Länder müssen in diesen auch die bodenpolitischen Probleme im allgemeinen verschieden sein. Dies ist aber auch der Fall in den verschiedenen Gebieten und Städten eines Landes; in der Großstadt anders als in der Kleinstadt und ebenso auch auf dem platten Lande anders als in einer Industriegegend. Selbst innerhalb einer Großstadt, wie zum Beispiel Köln, wird man Theorien nicht mechanisch, sondern für jeden Fall praktisch ganz verschieden anzuwenden haben.

Gerade Köln hat als frühere Festungsstadt besonders viele städtebauliche Aufgaben erfüllen müssen und muß sie auch weiterhin erfüllen. Ich will nur die Sanierung der Altstadt erwähnen, ferner den inneren Grüngürtel, den äußeren Grüngütergürtel, den sogenannten äußeren Festungsrayon, den Industriehafen, die Messe, das Stadion usw. und alle anderen großen Projekte, die zu lösen sind. Wie haben wir das in Köln praktisch betrieben und wie werden wir es weiter mit beziehungsweise ohne Gesetze betreiben müssen?

Der erste und wichtigste Weg in dieser bodenpolitischen Praxis ist die Bodenvorratswirtschaft, die die Vertreter der Stadt Wien bereits als gutes oder bestes Hilfsmittel erläutert haben. Wir haben 25% des Bodens im Eigentum. Wir liegen überall im Gemenge, dominieren und können sagen, hier oder dort können wir eine Lösung erzwingen. Diese Wirtschaft führen wir seit Jahrzehnten. Denken Sie sich drei große Interessenzonen: Es sind die landwirtschaftliche Zone, wo über 50 Güter in Betracht kommen, dann die Pachtlandzone und die dritte Zone, die Baulandzone der City, in denen wir stets ergänzend und ausgleichend bodenpolitisch wirken. Es ist ein großes Unternehmen. Wir treiben eben praktische Bodenpolitik, und das bedeutet, daß wir in unserer Verwaltung, ungeachtet der theoretisch grundverschiedenen parteimäßig gebundenen Auffassung, stets nur einer Meinung sind, wenn es sich um Dinge der bodenpolitischen Praxis, um bodenpolitische, wirtschaftliche, städtebauliche Fragen handelt.

Gerade diese Art praktischer Bodenpolitik hat uns in die Lage versetzt, die größten Aufgaben gewissermaßen in Selbsthilfe zu lösen. Der beste Bodenpolitiker ist eben der, der das Land schon besitzt, das die Gemeinde einmal braucht, bevor die Planung bekannt ist. Die Gemeinden müssen also Bodenvorratswirtschaft betreiben. Nun ist die Gelegenheit hierzu günstig gewesen, weil die Baukosten 160 bis 180% betragen, während gerade die Bodenpreise im Verhältnis zu den Baukosten so niedrig sind, daß sie manchmal für die Finanzierung eine ganz untergeordnete Rolle spielen. Wer soll Bodenpolitik treiben? Ich stehe auf dem Standpunkt, daß das eine Sache der Kommune ist, welche Ortskenntnisse hat und so dominieren muß, daß die Terraingesellschaften nicht spekulieren können. Die Gemeinden müssen Grund und Boden kaufen, bevor die Bebauungspläne bekannt sind.

Es wurde wiederholt von Enteignung gesprochen. Jetzt nur einige kurze Andeutungen in der Enteignungsfrage. Der beste Enteignungsdezernent ist derjenige, der nicht zu enteignen braucht, und da komme ich auf eine Sache, die ich streifen will. Zur Behandlung dieser Frage gehört auch eine qualifizierte Beamtenschaft. Noch so gute Gesetze nützen nicht, wenn der Vollzug durch eine Beamtenschaft geschieht, die nicht das nötige Taktgefühl hat. Wird der Vollzug mit Verständnis betrieben, so läßt sich vieles mit den vorhandenen Enteignungsgesetzen durchführen. Wenn die Enteignung auch nicht zum heutigen Gegenstand gehört, so will ich doch eine Frage streifen, welche Herr Dr. Schmidt beim Flächenaufteilungsplan berührt hat. Es ist ein alter Grundsatz, daß die Kommune dem Grundeigentümer niemals den Mehrwert bezahlen muß, der durch die geschaffene neue Lage entstanden ist. Die Gemeinde muß das Eigentum so lange respektieren, als der Eigentümer die Interessen der Kommune respektiert. Wenn er sich diesen brutal entgegenstellt, dann ist der Augenblick gekommen, in welchem man ihn ohne weiteres enteignen kann, dann steht die Öffentlichkeit in dieser Sache auf kommunaler Seite. So haben wir zwei große Gesetzesaktionen, ein preußisches Sondergesetz für die inneren Grüngürtel und ein Reichs- und Landessondergesetz für den äußeren Grüngürtel, wo wir neue Methoden anwenden, so das Wertausgleichsprinzip, das die Garantie übernimmt für den bisherigen Wert plus den Umlegungskosten; dann die Abfindung naturaliter und die weitere Garantie der Nutzung. Ich sage das, weil ich selbst auf Grund der Erfahrungen in Köln der Ansicht bin, daß trotz der bisherigen genügenden Selbsthilfe und der bereits für Köln bestehenden Sondergesetze die Lösungen der künftigen gewaltigen Aufgaben durch neue gesetzliche Bestimmungen erleichtert werden müssen. Ich möchte da auf ein Verdienst hinweisen, welches die preußische Staatsregierung — das Wohlfahrtsministerium — erworben hat, wofür dem anwesenden Staatsminister Hirtsiefer zu danken ist, weil er den ersten Versuch gemacht hat, diesen Notwendigkeiten durch einen Gesetzentwurf Rechnung zu tragen, ohne die zu erwartenden großen Schwierigkeiten zu scheuen und ungeachtet der Angriffe, die wegen dieses Gesetzentwurfes bisher gegen ihn erfolgt sind. Schon der Versuch, an eine derart schwierige Sache heranzugehen und die Veranlassung zu sein, daß dieses Problem erläutert wurde, ist eine große Kulturtat. (Beifall.)

Die ganze Diskussion hat gezeigt, daß die Materie so außerordentlich kompliziert ist, daß in diesen Fragen unbedingt eine Klärung erfolgen muß. Herr Baudirektor Arntz hat gestern ausgeführt, daß wir in Köln dabei sind, einen neuen Bauplan aufzustellen. Bei uns in Köln hat es

wegen irgendwelcher baupolizeilicher Maßnahmen bisher nie Entschädigungsfragen gegeben. In diesen und ähnlichen Fragen der Nutzungsbeschränkung wird über die Entschädigungspflicht noch viel diskutiert werden, insbesondere zwischen den Bodenreformern und deren Gegnern.

Nun zum Schluß: Ich sagte schon, das Problem ist außerordentlich schwierig, es ist die Grundlage des ganzen Städtebaues. Wir kommen nicht weiter, bis wir irgendwie über das eine oder das andere klar sind, es würde sonst bedeuten, daß man beim Bau eines Hauses mit dem Dach beginnt, ohne das Fundament zu kennen.

Die Universität Köln hat im neuen Lehrplan Vorlesungen über Bodenpolitik eingeführt. Das verdient Nachahmung in allen Ländern, damit dieses Gebiet als ein neuer Zweig der Wissenschaft Anerkennung findet.

#### Summary.

The most important point in a practical municipal land policy is to acquire extensive areas of land. The municipality of Cologne owns 25% of the area under its jurisdiction and has therefore relatively little difficulty in carrying out proposals, in the general interest. In our land policy we are, in spite of difficulties, supported by all the political parties.

Through systematic purchases we have within the last few decades increased the area in municipal ownership and therefore need only to apply the expropriation law in urgent cases. We have two special laws, one for our inner and one for our exterior belt of green. Where land is expropriated compensation is made by the allocation of another piece of land.

#### Sommaire.

Le point le plus important d'une politique municipale pratique est l'acquisition d'un vaste domaine foncier. La municipalité de Cologne possède 25% de l'étendue soumise à son autorité et rencontre par suite relativement peu de difficultés dans l'exécution des projets conçus dans l'intérêt général. Dans notre politique foncière nous sommes, en dépit de difficultés, soutenus par tous les partis politiques.

Par des achats méthodiques nous avons au cours des dernières décades accru le domaine foncier municipal et n'avons par conséquent qu'à employer la loi sur l'expropriation dans les cas urgents. Nous avons deux lois spéciales, l'une pour notre ceinture de verdure intérieure, l'autre pour la ceinture extérieure. Lorsqu'un terrain est exproprié, l'indemnité est représentée par la concession d'un autre lot de terrain.

#### Bürgermeister Burmann (Bunzlau a. B., Deutschland):

Die deutschen Städte sind in erster Linie berufen, die Wohnungsnot zu meistern. Ohne sie keine Lösung! Die deutschen Städte sind nicht in der Lage, sich Boden zu einem Preise zu verschaffen, daß er einen Ertragspreis gewährleistet. Wenn der Vertreter von Köln sagt, der Bodenpreis spiele heute keine entscheidende Rolle, so sage ich das Gegenteil. Wenn in kleineren und mittleren Städten für den Quadratmeter Land zwei bis acht Mark gezahlt werden müssen, so ist die Rentabilität für den Flachbau unmöglich, ob es sich nun hier um Heimstättenrecht, um Erbbaurecht, um freies oder gebundenes Eigentum als Grundlage handelt.

Bei uns hat das Volkswohlfahrtsministerium den Entwurf eines preußischen Städtebaugesetzes eingebracht. Der Beginn der Verhandlungen im Staatsrat war unfreundlich. Eine mächtige Gruppe hat schon im Staatsrat

vorgesprochen und eine gewisse Bedenkzeit durchgesetzt. Wenn Sie nun nicht hinausgehen als die Vertreter des internationalen Kongresses in die Stadtverordnetenversammlungen und Magistrate, und vor allem in das Volk, dann werden Sie es noch erleben, daß der preußische Entwurf zum Städtebaugesetz niedergeschlagen wird, weil eben die Macht des Kapitals und der Spekulation größer ist als der Wunsch, der sozialen Not abzuhelfen.

#### Summary.

In small and medium sized towns the price for 1 sq. metre of land is from 2 to 8 marks. This makes it uneconomic for cottage building. It is therefore of the greatest importance that the proposed Prussian town planning law should come into force in spite of the opposition of the rural districts (Kreise) interested in keeping land prices high.

#### Sommaire.

Dans les villes petites et moyennes le prix d'un mètre carré de terrain varie de 2 à 8 marks. Ceci empêche la construction de cottages d'y être économique. Il est par suite de la plus grande importance que la loi prussienne sur l'aménagement des villes entre en vigueur malgré l'opposition des districts ruraux (Kreise) qui ont intérêt à maintenir élevés les prix du terrain.

#### Regierungsbaumeister a. D. G. Langen (Berlin):

Wir sind uns wohl alle darüber klar, daß es gar keine bessere Nutzung des Grundes und Bodens auch für die Zukunft geben kann, als eine geordnete Nutzung. Denn Ordnung ist immer wirtschaftlicher als Unordnung. Und wir haben ja den Beweis dafür, daß es auch den Grundbesitzern durchaus nicht immer gut gegangen ist, weil sie die Gesetze der Entwicklung und das Ausmaß der Bevölkerungsvermehrung falsch eingeschätzt und sich mit Werten festgelegt haben, die nachher weder verzinst noch realisiert werden konnten.

Da tritt nun der geordnete Städtebau ein und will für die Zukunft eine im Rahmen der wirtschaftlichen und der Bevölkerungsentwicklung möglichst günstige Lösung schaffen. Diese Lösung kommt ebensowohl der Allgemeinheit zugute wie dem Grundbesitz, den wir durchaus nicht völlig zu entrechten brauchen.

Vor kurzem hörte ich von einem der ersten Kenner und Praktiker des Grundstückwesens der Vororte Berlins, daß heute noch knapp vor den Toren Berlins Leute herumlaufen und Pläne und wildgeschnittene Parzellen an gutgläubige Siedler verkaufen. Die Leute haben das Land nie gesehen und kaufen es trotzdem, und wenn sie dann hinkommen, geraten sie mit einem geordneten Städtebau in Konflikt, der eine solche Unordnung nicht vertragen kann. Wenn dann enteignet werden soll, dann ist das für sie furchtbar hart. Infolgedessen scheint mir der Gedanke der Bildung einer Sperrzone sehr gut zu sein, weil jede neue Parzellierung in dieser Zone der Genehmigung des Stadtbauamtes oder der sonstigen verantwortlichen Faktoren bedarf, was leicht zu machen ist, weil eine solche Parzellierung erst durch das Grundbuchamt rechtskräftig wird.

Die andere Frage ist die Erfassung von Land, wie sie hier schon in den verschiedenen Vorberichten behandelt ist. Vielfach wurden da die Schwierigkeiten der Enteignung, der Festsetzung der Entschädigung usw. besprochen. Ich will nun anregen, darüber nachzudenken, ob es nicht möglich ist, diese Frage anders zu regeln. Selbstverständlich gehört zur Enteignung Geld, und das ist vielfach nicht vorhanden, und zum Tausch gehört Land. Dr. Zissler hat gestern erklärt, daß hiebei große Ungerechtigkeiten vorkommen können, wenn an einer bestimmten Stelle Land enteignet oder angekauft wird, um einem anderen auf dem Wege des Tausches Platz zu machen. Auch die Frage der Umlegung ist mit gewissen Ungerechtigkeiten verbunden. Wenn Sie umlegen, so versetzen Sie gewissermaßen ein Stück Land an einer anderen Stelle, die unmöglich gleichwertig sein kann, und der eine oder andere hat einen gewissen Schaden. Es kommt nun da der Gedanke, ob es nicht möglich wäre, eine Bodengesellschaft zu bilden, eine Interessengemeinschaft des Grundbesitzes mit einer bestimmten, beschränkten Beteiligung zu schaffen, so daß bei der Durchführung der Pläne die Allgemeinheit zu ihrem Rechte kommt, unter entsprechender Beteiligung des Grundbesitzes, den wir nicht entrechten wollen und können. Ich glaube, man wird hier praktisch mehr erreichen, als wenn zwei Parteien um ein Stück Fleisch zanken und schließlich keine etwas hievon bekommt.

#### Summary.

It is in the interest both of private land owners and the common good that the use of land should be provided for in a better way. To prevent anarchic development it would be advisable to reserve a zone in which parcelling would require the special permission of the municipal authorities.

In addition to the powers to expropriate it might prove useful to found land societies so that the various land owners in an area would be united into groups with common interests thus facilitating re-plotting.

#### Sommaire.

C'est à la fois l'intérêt général et celui des propriétaires fonciers que le terrain soit utilisé pour le mieux. Pour empêcher un développement anarchique il serait désirable de réserver une zone où le lotissement devrait nécessiter une autorisation spéciale des autorités municipales.

Outre les pouvoirs d'expropriation, il peut être utile de fonder des sociétés foncières pour que les divers propriétaires fonciers d'une zone soient réunis en groupes ayant des intérêts communs, ce qui faciliterait le remembrement.

#### Architekt Bodmer (Winterthur, Schweiz):

Wenn ein Kongreß von solchen Qualitäten über das Problem der Bodenfrage verhandelt und, wie gestern gesagt wurde, der Städtebau heute bereits so popularisiert ist, so müssen wir uns der Verantwortung bewußt sein, daß wir hier die Mittel und Wege für eine Bodenpolitik größten Stils angeben können, wie sie der Begründer unserer Gesellschaft Howard gefordert hat. Es kann sich heute gewiß um kein anderes Ziel mehr handeln als um die Rückerwerbung des gesamten Grund und Bodens für die Allgemeinheit, nicht um eine Enteignung auf halbem oder viertel Wege, sondern um eine Enteignung, um den Rückkauf zum vollen Preise.

Die Lösung, die in England in den Gartenstädten gegeben ist, ist wohl der einfachste Fall, nämlich die Verlegung oder Gründung einer neuen Stadt auf billigem Land weit weg von den Großstädten.

Es harren unser jedoch noch andere Aufgaben, vor allem die Sanierung der überbevölkerten Städte. Nur dann, wenn wir Geld und Boden, diese wichtigsten Arbeits- und Produktionsmittel, diese beiden Monopole, die heute noch in Privatbesitz sind, wirklich nur im Interesse der Allgemeinheit zu gebrauchen vermögen, werden wir vorwärtskommen. Wenn wir die Kräfte, die sich heute vielfach zersplittert zur Lösung von Kompromissen ausgeben müssen, sammeln können für eine grundsätzliche Lösung, deren Durchführung in fünf bis zehn Jahren Tatsache sein kann, dann werden wir unsere Aufgabe gelöst haben. Ich hoffe aber, daß Gelegenheit geboten wird, diese Mittel in der Sektion, deren Bildung Bernoulli vorgeschlagen hat, zu besprechen.

#### Summary.

It is indispensable that land should be in common ownership and it is to be hoped that this question will be successfully discussed by the study group formed by Professor Bernoulli.

#### Sommaire.

Il est indispensable que le terrain soit propriété commune et il est à espérer que cette question sera heureusement résolue par le groupe d'étude constitué par le Professeur Bernoulli.

#### Professor Schäfer (Dresden, Deutschland):

Zu den Ausführungen des Herrn Diskussionsredners Peus möchte ich mir eine ganz kurze Bemerkung gestatten. Es gibt Kreise, die der Ansicht sind, daß man die beiden Hälften einer Volkswirtschaft nach verschiedenen Gesichtspunkten organisieren könne, daß man also Grund und Boden in den Besitz der Gemeinschaft überführen und das übrige Leben der individualistischen Gesellschaftsordnung überlassen könne. Diese Ansicht ist ganz falsch. (Zustimmung.) Wenn Sie den gesamten Grund und Boden eines Landes in den Besitz des Staates überführen, so bekommt der Staat damit die wichtigsten Nahrungsquellen der Bevölkerung und die wichtigsten Rohstoffquellen der Volkswirtschaft in die Hand, und er ist daher imstande, dem einzelnen in bezug auf die Art und Weise seiner Ernährung und Beschäftigung seinen Willen aufzuzwingen. Wenn Sie also die eine Hälfte der Volkswirtschaft sozialisieren, so folgt daraus die Sozialisierung der anderen Hälfte zwangsläufig.

#### Summary.

The suggestions made by Herr Peus would not give satisfactory results. If all land became public property the State would thereby become the owner of the most important sources of food and raw material and this would bring about complete socialisation.

#### Sommaire.

Les solutions proposées par M. Peus ne donneraient pas de résultats satisfaisants. Si tout le sol devenait propriété publique l'État deviendrait ainsi propriétaire de la plus importante source de nourriture et de matières premières, et ceci entraînerait une socialisation complète.

## Architekt Paulsen (Berlin):

Nicht jedes Recht ist ohne weiteres deshalb heilig, weil es Gesetzesform angenommen hat. Es wird auch durch seine langjährige Dauer nicht heilig, sondern nur dadurch, daß es innerlich, sittlich begründet ist. Ein Recht, das zum Schaden eines ganzen Volkes einen Mißbrauch gestattet, ist zu kritisieren und unter Umständen abzuändern. Dadurch entsteht ein neues — keineswegs deshalb schlechteres Recht. Es ist also durchaus begründet zu untersuchen, ob nicht unser jetziges Eigentumsrecht am Boden auch große Gefahren für die Allgemeinheit mit sich bringt. Ob man dieses Recht ändern kann oder soll, ist die zweite Frage. Geschieht es nicht, so bleibt der Wunsch bestehen, den Rechtsfolgen zu entgehen, die rechtliche Form kann dabei sehr wohl erhalten bleiben und kann zu dem führen, was man einen Bruch des Rechtes nennt. Eine weitgehende Enteignung, schon zum Beispiel die Herabzonung, wird nun als Bruch des von der Verfassung gewährleisteten Rechts und damit auch der Verfassung aufgefaßt, wenigstens finden wir diesen Gedanken in dem Jahresbericht eines sehr bekannten Mannes der Bodenwirtschaft. Mit dieser Rechtsform der Enteignung wird die Sache nun an und für sich nicht besser. Sie ist nicht die einzige, durch die man das Recht aushöhlen, das Eigentumsrecht gegenstandslos machen kann. Ein Beispiel dafür ist die Überbesteuerung des landwirtschaftlichen Bodens in Deutschland, die zwar nicht allgemein, aber ziemlich weit verbreitet ist. Dadurch, daß man den Boden überbesteuert, kann man ihn als Erzeuger der landwirtschaftlichen Produkte sozusagen vollständig entwerten, und dasselbe ist der Fall durch zu hohe Steuern auf den vermietbaren Wohnraum. Wegen eines Beispiels dafür brauchen wir hier nicht weit zu gehen.

Wieweit man mit einer Überbesteuerung in allen Formen des Rechts kommen kann, dafür ein Beispiel: In einem Königreich wurden eines Tages die Steuern ganz wesentlich erhöht. Der Finanzminister machte eine Thesaurierungspolitik und hielt das ganze Bargeld in den staatlichen Kassen zurück. Die Gründe der Bauern waren mit Hypotheken für rückständige Steuern belegt, und so hatte man das, was man „Enteignung zugunsten der Allgemeinheit“ nennt. Der ganze Boden gehörte dem Staate oder dem König. Mit besonders erfreulichen Folgen war aber diese Transaktion nicht verbunden. Die Akten darüber befinden sich im zweiten Buch Mosis. Es ist die Angelegenheit Josefs in Ägypten.

### Summary.

We cannot agree to a right merely because it has been recognised by law; it must be based on moral principles. This applies to the present land laws, which therefore need to be amended. If such a change is not carried out conditions will make it necessary to take other steps such as expropriation, zoning down or land taxation.

### Sommaire.

Nous n'admettons pas un droit simplement parce qu'il a été reconnu par la loi; il doit être fondé sur des principes moraux. Ceci s'applique aux lois foncières actuelles, qui ont toutefois besoin d'être modifiées. Si un tel changement n'est pas effectué, la situation rendra nécessaires d'autres mesures telles que l'expropriation, le « zoning » ou l'imposition du sol.

### Kommerzienrat Haberlandt (Berlin):

Gestatten Sie mir als Mann der Wirtschaft, für den das Wort Rentabilität nicht an letzter Stelle steht, hier etwas zu bemerken. Zweifellos ist die Bodenfrage eine wichtige Frage für den Städtebau, sie ist aber nicht die alleinige Frage, sondern hängt mit vielen anderen Fragen zusammen. Aus meiner eigenen Praxis kann ich sagen, ich habe Grund und Boden bebaut, der in Wirklichkeit 1 Papiermark gekostet hat, während sich die Aufschließungskosten für die Wohnung auf 3000 Mark stellen. Man darf nicht alle Schuld auf eine Seite schieben, sondern muß den Komplex der Fragen gemeinsam behandeln. Ich will nun eine Bemerkung für den Herrn Peus machen. Sie sprechen davon, daß das Grundeigentum gegen die erweiterten Enteignungsgesetze ist. Das ist nicht richtig. Das Grundeigentum erklärt sich nur gegen eine Beeinträchtigung wohlerworbener Rechte. Etwas anderes, was uns trennt, ist Ihr Standpunkt, wonach die Entschädigung nach dem Steuerwert stattfinden soll. Ich danke dafür.

Die Wohnungsversorgung ganz in die Hände des Staates und der Gemeinde zu legen, ist meines Erachtens eine Utopie. Wir brauchen auch die privaten Elemente, die sich bisher in der Wohnungsversorgung mit gutem oder schlechtem Erfolg betätigt haben. Diese privaten Elemente wurzeln im Bodeneigentum. Wenn wir diese zum Bundesgenossen machen, dann treiben wir die beste Städtebaupolitik, die wir machen können. Wir dürfen nicht alles in die Hand der Gemeinde legen, sie kann nicht das ganze Volk ernähren, bekleiden und behausen. Wir sollten uns zu gemeinsamer Arbeit zusammenfinden, damit wir am besten, am zweckmäßigsten, am hygienischsten und am rentabelsten neue Städte für unsere Bevölkerung bauen.

#### Summary.

The land question should not be overrated. The cost of developing an estate is frequently much higher than that of the land. No objection to expropriation can be made from the land owner's point of view so long as adequate compensation is paid. The provision of dwellings should, however, not be left to the State or the municipalities, as private initiative cannot be dispensed with.

#### Sommaire.

La question foncière ne doit pas être surestimée. Le coût de l'aménagement d'un domaine surpasse souvent beaucoup celui du terrain. Aucune objection à l'expropriation ne peut être faite du point de vue du propriétaire foncier, tant qu'une indemnité convenable est payée. Le soin d'assurer le logement ne devrait toutefois pas être laissé à l'Etat ou aux municipalités, car l'initiative privée ne peut s'en dispenser.

### Professor Dr. Brix:

Wir haben eine Reihe trefflicher Beiträge zur Bodenfrage gehört. Ich danke allen Rednern namens des Präsidiums auf das herzlichste und schließe die Sitzung.

### Summary.

We have listened to a number of excellent speeches on land questions. I wish to thank all the speakers in the name of the Congress. The session is now closed.

### Sommaire.

Nous avons écouté de nombreux discours excellents sur les questions foncières. Je désire remercier tous les orateurs au nom du Congrès. La séance est maintenant terminée.

---



Third Session, Afternoon, Sept. 15th 1926  
**THE RATIONAL DISTRIBUTION OF  
COTTAGES AND TENEMENTS**

(Cottage and Tenement, Respective Costs, Social Advantages and Disadvantages  
Discussion on papers in Vol. I, pp. 151 to 282 and General Report in Vol. II  
pp. 51 to 54

Chairman: Dr. F. L. Prochazka, Prague

---

Dritte Sitzung: 15. September 1926, nachmittags  
**DIE RATIONELLE VERTEILUNG  
VON EINFAMILIENHAUS UND MEHR-  
FAMILIENHAUS**

(Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus, deren Baukosten, soziale Vorteile und Nachteile)

Diskussion über Vorberichte in Band I, S 151—282 und über Generalbericht in  
Band II, S 51—54

Vorsitzender: Dr. F. L. Prochazka, Prag

---

Troisième Séance, 15 septembre 1926, Après-midi  
**LA RÉPARATION RATIONELLE DES  
COTTAGES ET DES MAISONS COLLEC-  
TIVES**

au sujet des rapports présentés aux p. 151—282 Vol. I., et du rapport  
général aux p. 51—54 Vol. II.

Président: Dr. F. L. Prochazka, Prague

### **Professor Prochazka (Prag, Tschechoslowakei):**

Ich erlaube mir die heutige Sitzung zu eröffnen und danke herzlich für die Ehre, die mir dadurch zugekommen ist, daß ich zum Präsidenten der heutigen Sitzung erwählt wurde. Ich glaube als Hygieniker darin ein Zeichen dafür zu sehen, daß man die Notwendigkeit und die Pflicht der Zusammenarbeit mit der Hygiene, speziell mit der sozialen Hygiene, immer mehr anerkennt, wie es schon die Herren Vorredner gestern dargestellt haben.

#### **Summary.**

I have much pleasure in opening to-day's session and I am grateful for the honour of being asked to preside. As one who works for reform in health questions I take it that the need and the obligation for considering hygiene, and more especially social hygiene, is more and more being recognised. This latter point was made in the speeches yesterday.

#### **Sommaire.**

J'ai grand plaisir à ouvrir la séance d'aujourd'hui et je suis reconnaissant de l'honneur qu'on m'a fait en me demandant de la présider. Comme je suis l'un de ceux qui travaillent à des réformes concernant l'hygiène, j'en conclus que le besoin et le devoir de s'occuper de l'hygiène, et plus spécialement de l'hygiène sociale, sont de plus en plus reconnus. Les discours d'hier l'ont montré.

### **Ing. Wehl (Berlin):**

In meinen Untersuchungen über Großhaus und Kleinhaus bin ich davon ausgegangen, daß in Berlin überall da, wo Kleinwohnungen in den häßlichen, alten Mietkasernen erbaut worden sind, der Baulandpreis seit Jahrzehnten nicht mehr als 60 bis höchstens 70 Mark je Quadratmeter baureifen Nettobaulandes betragen hat. Das war die angeblich „ständig steigende Bodenrente“ von Berlin! Tatsächlich war es eine Konstante von jahrelanger Dauer. Wir haben nun am 1. Dezember 1925 eine neue Bauordnung bekommen, nach der die bisherige Überbauung der Baustellen nach Fläche und Höhe mehr oder minder energisch herabgezogen wird. Die letzten beiden Bauklassen I und II zum Beispiel lassen nur eine zweigeschossige Überbauung mit einem Zehntel oder zwei Zehnteln der Bauplatzfläche zu.

Eine ganz nüchterne Überlegung hat sich nun auch in der Wirtschaftspraxis bestätigt, nämlich, daß sich die Berliner Baustellenpreise in demselben Verhältnis, meist aber noch mehr, gesenkt haben, als sich die früher lieferbare und nutzbare Geschoßfläche durch die Herabzonung vermindert

hat. Wir sind daher, außerdem noch durch die allgemeine Wirtschaftskalamität, die politische Zwangswirtschaft im Bau- und Wohnungswesen, durch die Zerstörung unseres Realkredites infolge der Rechtsunsicherheit der Eigentümer und ihres Eigentums und anderes mehr, dahin gekommen, daß die Friedensboden- und Friedensbaulandpreise auf einen kleinen Bruchteil der Vorkriegszeit gesunken sind. Es ist mir unerklärlich, daß die öffentliche Hand diese von ihr selbst herbeigeführte Entwertungskonjunktur nicht schon längst ausgenützt hat, indem sie einen möglichst großen Vorrat des spottbillig angebotenen Rohlandes und Baulandes an sich gebracht hat, um es alsdann — selbstverständlich verdienstlos — an Baulustige zwecks Förderung des Wohnungsbaues und der Ansiedlung wieder abzugeben.

Zu jeder Bauklasse in jeder Stadt gehört der von mir errechnete Höchstpreis je Quadratmeter Nettobauland, wenn die Miete in jeder Bauform etwa in gleicher Höhe und in erschwinglichen Grenzen gehalten werden soll. Die Baukostenteuerung um etwa 60 bis 70% gegen 1914 drückt des weiteren den heute so tief gesunkenen Handelswert des Bodens und Baulandes herunter. Ich möchte zum Beispiel für drei- und viergeschossige Randbauten mit  $\frac{1}{10}$ -Überbauung der Baustellenfläche 20 Mark je Quadratmeter der baureifen Baustelle als wirtschaftlich wünschenswerte Höchstgrenze bezeichnen, und für den Flachbau mit Kleinwohnungen und Kleinhäusern etwa sechs bis vier Mark für den Quadratmeter. Zieht man von diesen Höchstpreisen die erforderlichen Straßenbaukosten auch bei tunlichster Sparsamkeit ab, so bleibt für den Rohlandwert im Flachbaugebiet überhaupt nichts mehr übrig. Insbesondere hat sich aus der neuen Bauklasseneinteilung und Herabzonung zwangsläufig und selbstverständlich die Tatsache ergeben, daß die städtischen Straßenbaukosten im Flachbau auch bei einfachstem Ausbau überhaupt nicht mehr auf das Rohland abwälzbar sind. Nur unser neuer Städtebaugesetzentwurf beschäftigt sich noch mit dieser praktisch nicht mehr durchführbaren Abwälzbarkeit, als ob sich gegen 1914 überhaupt keine wirtschaftlichen Veränderungen durch die neuen Überbauungen ergeben hätten.

Nur bei *ländlichem* Flachbau und bei Fortfall der harten Befestigung der Straßen und der städtischen Berohrung läßt sich der wünschenswerte Höchstpreis je Quadratmeter der Baustelle ohne öffentliche Zuschüsse der Allgemeinheit ermöglichen.

Jede Stadt sollte es sich angelegen sein lassen, das gleiche, einfache Rechenexempel, und zwar einschließlich der Mietpreisbildung, anzustellen, aus *welchen* Faktoren sich die *Miete*, insbesondere in den *Kleinwohnungen* zusammensetzt.

Meine Schlußfolgerung über die Bauformen lautet: Das Kleinhaus erkenne ich als bevorzugte und wünschenswerte Bauweise an, da wo sie städtebaulich und sozial hingehört. Aber es bedarf besonderer Leistungen der Allgemeinheit, wenn es gleich billige Mieten ermöglichen soll wie das mittlere und große Zinshaus. In jeder Stadt soll für jede Bauform der wirtschaftlich zulässige Baulandhöchstpreis lieferbar gestaltet werden. Die Städtebauer, aber auch alle anderen Instanzen, insbesondere auch die Steuerbehörden und Tiefbauämter, müssen dazu beitragen, daß es in Zukunft überhaupt, im Flachbau ohne *allzu große* Opfer der Allgemeinheit möglich ist, diese Höchstpreise wirklich einzuhalten, und daß der Wohnboden noch in tunlichst großem Umfang tatsächlich der Träger der Straßenbaukosten und sonstigen öffentlichen Lasten sein und bleiben kann.

### Summary.

It is very important that the price of land in the various building classes should not exceed certain maxima. I should suggest for example a price of 20 Marks per sq. metre for the building of three to four storeyed houses on the outskirts if four tenths of the site is to be built upon, while from 4 to 6 Marks per sq. metre should be paid for cottage building areas.

Deducting from this what the roads have cost to make the actual cost of land is reduced almost to nothing.

When the new building classification and zoning down was carried out in Berlin it was stated that the cost of road making in cottage areas could not, even in the case of the cheapest, be borne by those who were building. It is only in rural cottage areas where the roads and drains are less costly, that the maximum price can be paid without the aid of public subsidies.

I am in favour of cottage building but I believe it can only be carried out in competition with other types of building if development is assisted by public measures and is not hampered by road making charges and tax expenses.

### Sommaire.

Il est très important que le prix du terrain dans les diverses catégories de constructions ne dépasse pas certains maxima. Je proposerai par exemple un prix de 20 marks par m<sup>2</sup> pour la construction de maisons à 3 ou 4 étages à la périphérie, si  $\frac{4}{10}$  du terrain doivent être construit tandis que l'on devrait payer 4 à 6 marks par m<sup>2</sup> pour des quartiers où l'on construirait des cottages.

En déduisant de ceci ce qu'ont coûté à faire les routes le prix réel du terrain est réduit presque à rien.

Lorsque la nouvelle classification des constructions et le « zoning » furent institués à Berlin, on affirma que le coût de construction des routes dans les quartiers de cottages ne pourrait pas, même dans le cas des moins coûteuses, être supporté par ceux qui construisaient. C'est seulement dans les zones rurales de cottages, où les routes et les égouts sont moins coûteux, que le prix maximum peut être payé sans l'aide des subsides publics.

Je suis favorable à la construction de cottages mais je crois qu'elle ne peut s'effectuer en concurrence avec les autres types de constructions que là où l'établissement de la viabilité est facilité par des mesures publiques et n'est pas entravé par les charges de construction des routes et par les impôts.

### Bürgermeister a. D. Schwan (Berlin):

Ich glaube, daß Einmütigkeit darüber besteht, daß das Kleinwohnhaus, namentlich mit einer entsprechenden Gartenzulage der mehrstöckigen Mietskaserne in sozialer, hygienischer, ethischer und schließlich auch politischer Hinsicht weit überlegen ist. Was aus dieser Frage überhaupt ein Problem macht, ist einzig und allein die Kostenfrage.

Hier darf man Herrn Professor Muesmann besonders Dank dafür sagen, daß er auf Grund eigener sehr gewissenhafter Berechnungen und auf Grund der bekannten Ermittlungen von Serini festgestellt hat, daß die Kosten von Großhaus und Kleinhaus, umgerechnet auf die Einzelwohnung, einander nahezu die Wage halten. Professor Muesmann hat

festgestellt, daß — unter gewissen Voraussetzungen für die Größe der Wohnung und das Verhältnis der Wohnungsgröße zu Boden und Keller und bei einer entsprechenden Verbilligung durch Massenherstellung — das Kleinhaus sich sogar billiger stellt als das Großhaus. Diese Ermittlung deckt sich auch mit den Zahlen, die Baurat Lübbert in Berlin ermittelt hat. Auch bezüglich der Nebenanlagen, wie Straßenbaukosten, Be- und Entwässerung sowie Beleuchtung, kann nach Professor Muesmann die Einfamilienhausbauweise mit der dreigeschossigen Bauweise unter bestimmten, vielfach zu erreichenden Voraussetzungen durchaus in Wettbewerb treten. Das einzige, was naturgemäß auf den ersten Blick verteuern beim Flachbau wirkt, ist der erhöhte Landbedarf. Aber auch hier ist zu berücksichtigen, daß der Flachbau sich natürlich vorzugsweise auf jungfräulichem Gelände an der Peripherie der Städte entwickeln wird, wo das Land billiger zu haben ist, bedingt durch die geringere bauliche Ausnutzbarkeit. Der teure Bodenpreis in den deutschen Großstädten — und es wird auch in anderen Ländern nicht anders sein — ist durch die Möglichkeit geschaffen, ihn mit hohen Häusern zu besetzen. Eröffnen hier entsprechende Bauordnungen dem Flachbau die Wege, so werden sie naturgemäß auch automatisch eine entsprechende Preissenkung des Grund und Bodens zur Folge haben.

Daß man da, wo es sich um das Schließen von Baulücken im Innern der Stadt handelt, auf einem Gelände, dessen Bodenpreis künstlich nicht mehr herabgesetzt werden kann, auch aus architektonischen und städtebaulichen Rücksichten zur hohen Bauweise greift, wird man als selbstverständlich betrachten müssen, aber auch hier werden Bauordnungen dafür zu sorgen haben, daß die licht- und luftlosen engen Höfe verschwinden und daß Seitenflügel und Hintergebäude nicht errichtet werden dürfen.

Wenn sich also nach den uns vorgelegten Berechnungen der Flachbau dem Hochbau als wirtschaftlich ebenbürtig erweist, so kann für uns nur das eine in Frage kommen, mit allen unseren Kräften dahin zu streben, daß sich die weitere bauliche Entwicklung unserer Städte in der Form der Errichtung mäßig hoher Wohngebäude vollzieht. Ganz besonders dringlich erscheint dies in meinem Vaterland, in Deutschland. Nur in einem bescheidenen Teil Deutschlands, im Westen und besonders an der Wasserkante, in Bremen, haben wir von alters her die Gewohnheit, das Wohnbedürfnis durch die Erbauung kleiner Häuser zu befriedigen, und erreichen es immerhin, daß, wie Eberstadt nachgewiesen hat, beispielsweise in Bremen im Durchschnitt acht Personen auf ein Wohnhaus entfallen; in Berlin sind es über 77 auf ein Haus, während der Durchschnitt in England 5·2 Personen beträgt.

Leider wird die Einmütigkeit in der Stellungnahme zu der Frage Großhaus und Kleinhaus in der gegenwärtigen Zeit durch die Wohnungsnot beeinträchtigt; denn es liegt nahe, daß in den Kreisen derer, die unter der Wohnungsnot leiden, die Frage der Wohnform zurücktritt gegenüber der Frage: Wie bekommen wir überhaupt eine Wohnung, gleichgültig, wie sie auch gestaltet sein mag. Es gilt daher, den Sinn für eine gesteigerte Wohnkultur zu wecken.

Bekannt sind die gesundheitsschädlichen Folgen der ungesunden Wohnverhältnisse, unter denen unsere Großstadtbevölkerung seufzt, sowie die erschütternden Zahlen, die uns besonders die Statistiken über die Tuberkuloseerkrankungen in Deutschland liefern. Diese besagen, daß 82% aller an Tuberkulose Gestorbenen in Ein- und Zweizimmerwohnungen, daß über 11% in

Dreizimmerwohnungen gewohnt haben und daß nur der bescheidene Rest zu den Begüterten gehörte, die sich mehr als drei Wohnräume leisten konnten. Erschütternd sind ferner die Feststellungen, die über die Naturfremdheit der Großstadtkinder gemacht worden sind und die erweisen, daß Tausende von ihnen nie mit der freien Natur in irgendeine Berührung gekommen sind. Aber schlimmer als alle diese verhängnisvollen Einwirkungen ist die Einwirkung des Wohnens in den großstädtischen Mietkasernen auf die seelische Verfassung ihrer Bewohner. Das enge Zusammenwohnen führt zu endlosen Streitigkeiten. Die Bewohner solcher Massenquartiere werden wurzellos. Sie können zu ihrem Vaterland in keine innige Beziehung kommen, wenn dieses Land für sie mit einer Asphaltsschicht und mit Steinwürfeln bedeckt ist, in denen das Schicksal ihnen einen lichtlosen Winkel zum Wohnen zugewiesen hat. Es ist menschlich durchaus begreiflich, daß sie mit Leichtigkeit jeder politisch radikalen Verhetzung verfallen. Der Staat handelt daher in seinem eigenen wohlverstandenen Interesse, wenn er diese Frage nicht als einen Traum sozial eingestellter Ideologen betrachtet, sondern als eine eigene Existenzfrage ansieht.

Möge sich unsere Hoffnung und unser Wunsch erfüllen, daß diese bedeutsame Tagung, beschickt von den berufensten Vertretern aller Kulturstaaten, die eminente soziale Bedeutung dieses Problems allen Länderregierungen eindringlich zum Bewußtsein bringt!

#### Summary.

I believe we all agree that from the point of view of social, hygienic, ethical and political conditions the one family house with garden is far superior to the multi-storeyed tenements. It is a problem only from the financial point of view.

It is therefore good to hear from Prof. Muesmann that the respective costs of building tenements and cottages are almost equal and that the same applies to road-making, water supply, drainage, light and providing of land. In Germany the excessive land value has often been caused by the fact that land has been too intensively covered by tenement buildings. By changing the building regulations, i. e., by "zoning down", the intensive development of land will be restricted, the price reduced and cottage building will be assisted.

It is therefore essential to secure the co-operation of the whole population in raising the standard of housing culture, thus remedying the disastrous effects of present housing conditions on the health of the people, bringing them into closer touch with nature and improving their mutual relations.

It is to be hoped that this Congress will serve to convince all the Governments of the eminent social importance of this problem.

#### Sommaire.

Je crois que nous sommes tous d'accord sur le fait que, du point de vue des conditions sociales, hygiéniques, morales et politiques la maison familiale avec jardin est bien supérieure à la maison collective aux nombreux étages. Le problème ne se pose que du point de vue financier.

Il est bon par suite d'entendre le Professeur Muesman déclarer que les coûts respectifs de la construction de maisons collectives et de cottages sont presque égaux et que la même constatation s'applique à la construction de routes, de canalisations d'eau, d'égouts, des installations

d'éclairage et au moyen de se procurer du terrain. En Allemagne la valeur excessive du terrain a souvent été causée par le fait que le sol a été couvert de façon trop intensive par des maisons collectives. En modifiant les règlements sur la bâtisse, c'est-à-dire en établissant un « zoning » le développement intensif du sol sera restreint, le prix diminué et la construction de cottages sera facilitée.

Il est donc essentiel d'assurer la coopération de toute la population pour l'élévation du niveau de la civilisation de l'habitation en remédiant ainsi aux effets désastreux des conditions actuelles de l'habitation sur la santé des personnes, en les amenant à un contact plus étroit avec la nature et en améliorant leurs relations mutuelles.

Il est à espérer que ce Congrès servira à convaincre tous les Gouvernements de l'extrême importance sociale de ce problème.

### Regierungsrat Albrecht (Berlin):

Das Thema „Mehrfamilienhaus oder Einfamilienhaus“ könnte auch unter der Stichmarke „Gehört zu einem vollständigen Wohnheim ein Garten oder nicht?“ behandelt werden. Denn ein besonders hervortretendes Merkmal des Einfamilienhauses ist eben der dazu gehörende Garten, während beim Mehrfamilienhaus der Garten regelmäßig fehlt. Der durch mich vertretene Reichsverband der Kleingartenvereine Deutschlands, der 380.000 deutsche Familien umfaßt, vertritt programmatisch die Anschauung: „Ohne Gartenzulage ist die Wohnung kein vollgültiges Wohnheim.“ Die 380.000 deutschen Familien sind darum grundsätzlich für den Flachhausbau mit Hausgarten. Sie vertreten gegenüber dem Großhaus den Standpunkt, daß die Gemeinden die Pflicht haben, in dem Ausmaß Kleingartengebiete als Dauereinrichtungen zu schaffen, wie hausgartenlose Wohnungen vorhanden sind und etwa noch neu geschaffen werden. Diese Gebiete müssen in die einzelnen Stadtteile so eingegliedert werden, daß sie für die Anwohner leicht und schnell erreichbar sind. Ferngelegene Weingärten haben wenig, unter Umständen gar keinen Wert, weil sie den damit zu Bedenkenden eine Last werden. Sie sollen aber Lust und Freude fördern, und dies zwar in erster Linie. Inwieweit sie auch der Ernährungswirtschaft dienen können, ist eine Frage zweiten Grades. Die öffentlichen Grünschmuckanlagen können ebensowenig den Hausgarten ersetzen, wie das große gemeinsame Gartenhöfe im Bereich eines sonst einwandfreien großen Miethausblockes vermögen. Der Wohnungs- und Städtebaukongreß sollte auf seine nächste Tagung das Thema mit aufnehmen: „Der Gartengedanke im Städtebau.“ Der von mir vertretene Verband ruft den Städtebauern und Bauarchitekten zu: Setzen Sie Ihren Einfluß ein, daß der Gartengedanke wieder Allgemeingut der Kulturmenschen werde, beim Flachhausbau als Hausgarten, für den Großhausbau als Kleingarten!

### Summary.

The Union that I represent (Reich Federation of Gardeners and Allotment Holders) includes 380,000 families and has for its motto: "A dwelling without an adjoining garden does not give full value". We have made it a principle to advocate building cottages instead of tenements and we consider it the duty of municipalities to create permanent allotment garden areas in proportion to the dwellings already existing or being built that have no gardens. These areas should be linked up with the various

built up areas so that they can be easily and quickly reached. Public green spaces or common garden courts within an otherwise unobjectionable tenement block are not efficient substitutes for allotment gardens.

#### Sommaire.

L'Union que je représente comprend 380,000 familles et a pour devise : « une habitation sans un jardin adjacent n'a pas toute sa valeur ». Nous avons pour principe de préconiser la construction de cottages au lieu de maisons collectives et nous considérons comme le devoir des municipalités de créer des étendues loties de façon permanente en jardins ouvrier en proportion du nombre de logements existant déjà ou en cours de construction qui n'ont pas de jardins. Ces étendues devraient être rattachées aux diverses zones bâties de façon à pouvoir être aisément et rapidement atteintes. Les espaces publics verdoyants ou les cours-jardins communes à l'intérieur d'un groupe de maisons collectives, auxquels on ne peut d'autre part adresser des objections, ne remplacent pas suffisamment les jardins ouvriers.

#### Professor Muesmann (Dresden, Deutschland):

Das Einfamilienhaus will ich als erstrebenswertes Ziel für gewisse Gebiete hochhalten. Es soll aber aus finanziellen Gründen nicht ausgeschlossen sein, daß Leute, die kleine Einfamilienhäuser bauen, auch eine zweite kleine Wohnung darin unterbringen und sie an Eltern oder Verwandte abtreten, die sie gern in das Haus nehmen möchten. Im ganzen soll es unser Ziel sein, den größten Teil der Bevölkerung, wenn nur irgend möglich, mit Grund und Boden in Verbindung zu bringen, und zwar, weil 90% der Bevölkerung für das Kleinhaus in Frage kommen, in kleinen Einfamilienhäusern mit Garten unterzubringen. Bis wir so weit gekommen sind, wird für die ihren Wohn- und Arbeitsplatz oft wechselnden Bevölkerungsschichten der Bau von Mehrfamilienhäusern erforderlich bleiben. Das System des großen Miethauses, des Massenmiethauses, wie es nach unseren Erkundigungen hier in Wien in sehr großem Umfang in der Bautätigkeit der letzten Jahre hergestellt worden ist, würde ich nicht unbedingt für nötig halten. Zumal wenn eine Stadt im glücklichen Besitz großen Geländes ist, kann sie ihr Gebiet so erschließen und die Bautätigkeit so leiten, daß beim Stockwerkbau mindestens das Miethaus, das nur Erdgeschoß und zwei Obergeschosse, also im ganzen drei Stockwerke mit je zwei Wohnungen an einer Treppenflur hat, bevorzugt wird und dies wäre wirtschaftlich auch durchführbar. Wenn wir also auch das Einfamilienwohnhaus als erstrebenswerte Wohnungsform ansehen, so soll doch ein Teil von uns das Mehrfamilienhaus in bescheidenen Grenzen nicht unbedingt ausgeschlossen erscheinen lassen.

Ich wurde auch gefragt, wie ich mich zu dem in Holland sehr häufigen Typus stelle, daß ein zweites Geschoß, also außer dem Erdgeschoß ein Obergeschoß, gebaut wird, so daß jedes Geschoß einen eigenen Eingang und eine eigene Treppe hat. Dieses System finde ich sehr zweckmäßig; jede Familie ist für sich, kommt mit der anderen auch auf der Treppe nicht zu sammen; diese Type hat aber für unsere deutschen Verhältnisse den Nachteil, daß sie unseren hauswirtschaftlichen Gewohnheiten nicht ganz angepaßt ist. Unsere Hausfrauen wünschen, zumal bei niedrigen Temperaturen, wie wir sie in Deutschland im Winter sehr häufig haben, in den Keller und auf den Dachboden kommen zu können, ohne ins Freie

treten zu müssen, um beispielsweise die Wäsche aufhängen zu können usw. Das läßt sich im Mehrfamilienhaus, in dem die Treppe vom Keller bis auf den Dachboden beziehungsweise bis auf das freie Dach im Innern des Hauses läuft, besser machen.

Wenn wir den größten Teil der Bevölkerung in kleinen Einfamilienhäusern ansiedeln, dann haben wir die Möglichkeit, einen Teil des zur Erbauung nötigen Kapitals unmittelbar aus der am Kleinwohnungswesen interessierten Bevölkerung herauszuziehen. Wir geben in Deutschland bis zu einem gewissen Prozentsatz Darlehen. Das darüber hinausgehende Kapital muß der kleine Mann selbst ersparen und er trägt also selbst zur Finanzierung des Kleinhauses bei, während das große Miethaus in der Vorkriegszeit vom privaten Unternehmer, vom Kapitalisten gebaut worden ist.

#### Summary.

In addition to the one family house, the small two family house also needs encouragement. In Holland a type between the one family house and the tenement is frequently built. It consists of a two storied building with a separate door and staircase for the upper part. This type is not of much use for German conditions because in our cold climate house-wives want to be able to get into the cellar without leaving the house.

Housing the population in cottages makes the financing of building programmes easier because the savings of the inhabitants can be attracted as part of the capital for this type of building, the remainder, as in Germany, being provided by the authorities.

#### Sommaire.

Outre la maison pour une famille, la petite maison pour deux familles mérite aussi des encouragements. En Hollande un type intermédiaire entre la maison familiale et la grande maison collective est fréquemment construit. Il se compose d'un bâtiment à deux étages avec une porte et un escalier séparés pour la partie supérieure. Ce type ne servirait pas beaucoup en Allemagne parce que, dans notre climat froid, les ménagères veulent pouvoir se rendre dans leur cave sans quitter la maison.

Il est plus facile de se procurer les ressources financières pour la construction de cottages parce que l'on peut obtenir pour ce type de logement une partie du capital nécessaire grâce aux économies des habitants, le reste, comme en Allemagne, étant fourni par les autorités.

#### Mr. Frank M. Elgood (London):

I wish to draw attention in the first place to what seems to me a remarkable and satisfactory testimony appearing almost uniformly throughout the papers which have been delivered upon this subject: that is the extraordinary preference shown in nearly all countries for the single-family house, as compared with the tenement. This preference is one which appears to be growing and in some countries it is very marked, even in those whose traditions strongly tend towards the tenement. From a British point of view this is highly satisfactory, and if the preference of the worker for a cottage and garden were better able to make its influence felt the movement in favour of this form of housing would gather additional strength. Meanwhile, let us try to bridge the period by building, in the case of tenements, fewer storeys. Thus we could eventually arrive, if not at a one or two-family house, at any rate at a three-family house. These would be buildings of three storeys with a bungalow ground floor

flat and two two-storeyed cottages super-imposed, in this way permitting each dwelling to be self-contained with its separate entrance. In this way, each family in such a tenement building could have what is in effect a single-family house.

I also want to draw attention to what I think is a fallacy so often expressed, namely, that you must provide for the people in the centre of a city. I admit that there are a certain number of people whose occupation compels them to be in or near the centre but the disinclination of the worker to leave the centre of cities may easily be over-emphasised. In a Manchester clearance scheme, it was found that 90% of the tenants were willing to take houses on the Corporation's housing estates on the outer fringe, and in another scheme in a suburb north of London, out of 28 tenants for the first block of completed houses, 11 were found ready to migrate from an overcrowded area in the South of London. That is a very satisfactory experience which can be repeated.

There is only one other point I want to mention, and that is in regard to cost. I must be remembered that the cost of land and building in the centres is higher than it is in the outskirts of the city, and it is also a fact that tenement buildings in England cost a great deal more per room than in the case of cottages. The London County Council paid £ 165 per habitable room in a tenement block at Wandsworth, which they state is a low figure. I do not agree with this, for I found the average cost per habitable room in one-family houses at the same time to be in the neighbourhood of £ 115. Here are the figures of the Glasgow Corporation schemes which show that after taking into consideration the subsidy of £ 9 from the Government Exchequer and £ 4/10/0 from the local authority the following further losses are made.

For cottages .....	£ 1/18/2	per annum	
" flats .....	£ 2/ 2/8	"	"
" tenements .....	£ 4/ 3/8	"	"

This is largely due not only to the fact that they are building on expensive land, but that the actual cost of building construction is higher per tenement than it is for family houses.

#### Sommaire.

Un témoignage remarquable et satisfaisant semble apparaître presque uniformément dans tous les rapports ... à savoir la préférence extraordinaire montrée dans presque tous les pays pour le cottage comparé à l'appartement. Cette préférence s'accroît même dans des pays où la tradition tend vers l'appartement. Tandis que progresse le mouvement en faveur du cottage, nous pourrions franchir cette période en construisant moins d'étages et en parvenant éventuellement à une maison pour une ou deux familles ou dans tous les cas pour trois familles. Cette dernière aurait trois étages comprenant un rez-de-chaussée — bungalow et deux cottages de deux étages superposés l'un à l'autre. Chaque logement aurait son entrée séparée.

C'est une erreur de croire que l'on doit pourvoir au logement de gens dans le centre d'une ville, bien qu'il y en ait un certain nombre à qui leur travail l'impose. Il est facile de trop insister sur le peu de désir qu'a l'ouvrier de quitter le centre. Dans un projet d'assainissement à Man-

chester, 90% des locataires consentirent à accepter des maisons dans les quartiers périphériques de la ville.

Le coût de la construction dans le centre est beaucoup plus élevé que dans les faubourgs, et en Angleterre les maisons à appartements coûtent plus par pièce que les cottages. Le Conseil de Comté de Londres dépense 165 livres par pièce habitable dans une maison collective, ce qu'il estime un chiffre peu élevé. Le coût moyen dans une maison pour une seule famille d'un même quartier est de 115 livres.

Les chiffres de la Glasgow Corporation montrent que, compte étant tenu des subsides annuels accordés par l'Etat et la Municipalité, qui sont respectivement de 9 livres et de 4 livres 10 shillings il faut encore supporter les pertes suivantes :

Cottages .....	£ 1/18/2
Appartements .....	£ 2/ 2/8
Groupe d'habitations .....	£ 1/ 3/8

#### Auszug.

In den meisten Vorberichten läßt sich mit Befriedigung die beachtenswerte Tatsache feststellen, daß nahezu in allen Ländern dem Einfamilienhaus vor dem Mehrfamilienhaus der Vorzug gegeben wird. Diese Vorliebe wächst sogar in Ländern, wo das Mehrfamilienhaus Tradition ist. Solange die Einfamilienhausbewegung im Wachsen ist, sollten wir während der Übergangszeit die Stockwerksanzahl der Häuser verringern und allmählich zum Ein-, Zwei- oder höchstens Dreifamilienhaus gelangen. Letzteres soll drei Stockwerke enthalten, und zwar eine ebenerdige Wohnung im Bungalowstil, und zwei je einstöckige, übereinander gestellte Einfamilienhäuser. Jede Wohnung müßte einen eigenen Zugang haben.

Es ist ein Trugschluß, anzunehmen, man müßte den Menschen Wohnungen im Stadttinnern bauen. Gewiß ist dies in manchen Fällen durch den Beruf der Bewohner bedingt, im allgemeinen aber wird die Abneigung des Arbeiters, das Stadtzentrum zu verlassen, leicht überschätzt. Bei der Sanierung eines Schmutzviertels im Innern von Manchester waren 90% der Mieter bereit, ein Haus in einem äußeren Bezirk zu beziehen.

Die Baukosten stellen sich in den Innenbezirken viel höher als in den Randbezirken, und in England kostet ein Zimmer in einem Stockwerkshaus mehr als ein solches in einem Einfamilienhaus. Ein bewohnbares Zimmer in einem Mehrfamilienhausblock kostete den London County Council £ 165, was als niedrige Ziffer bezeichnet wird. Der Durchschnittspreis in einem benachbarten Einfamilienhaus beträgt £ 115.

Aus den Berechnungen der „Glasgow Corporation“ ist zu ersehen, daß außer den staatlichen oder gemeindlichen Unterstützungen von je 9 £ und £ 4/10/0 pro Jahr und Wohnung, sich noch ein jährliches Defizit von £ 1/18/2 für ein Kleinhaus und £ 2/2/8 bis £ 4/3/8 für Stockwerkswohnungen in Miethäusern ergeben hat.

#### Dr. Josef Schneider (Wien):

Die Erfahrungen der Wiener Siedlungsbewegung haben bewiesen, daß die Siedler, die imstande sind, alle Arbeiten in ihrem Hause selbst zu leisten, ungefähr die Hälfte der normalen Baukosten ersparen können. Diese Arbeit ist eine volkswirtschaftliche Leistung, die nur auf dem Wege über die Siedlung aus den Menschen herausgezogen werden kann.

Was die moralischen Vorteile des Einfamilienhauses betrifft, so glaube ich wohl, in diesem Kreise darüber nicht viel sagen zu müssen. Bei der Frage Einfamilienhaus oder Hochhaus handelt es sich um nichts geringeres als um die Lebensfähigkeit der modernen Großstädte Mitteleuropas mit allen ihren Bewohnern. Das Einfamilienhaus mit Garten ist die Forderung der Zukunft aus dem Grunde, weil alle die Städte — die einen mehr, die anderen weniger — vor die Frage gestellt sind, ob sie so weiterleben oder ausgebaut werden dürfen, wie es in der Vorkriegszeit geschehen ist. Die Stadt, in der Sie hier sind, ist in ihrer Lebensfähigkeit stärker bedroht als irgendeine andere, infolge der Veränderungen, die aus dem Kriege hervorgegangen sind und die ihr einen nennenswerten Teil der Daseinsgrundlagen entzogen haben. Infolgedessen müssen wir sagen, daß das Bedürfnis an Hochhäusern, an Mietkasernen, in Wien nun überhaupt weitaus gedeckt erscheint, während ein großer Mangel an Einfamilienhäusern besteht. Und wenn man die Lebensfähigkeit dieser Stadt und ihrer Bewohner in Betracht zieht, wird man nichts anderes mehr tun dürfen, als Einfamilienhäuser mit Gärten zu erbauen.

#### Summary.

Experiences gained in the Vienna cottage housing movement "Siedlungsbewegung" have proved that up to half of the normal cost of building can be saved by the members assisting in the building of their homes. Cottage building in Vienna should be encouraged more than it has been hitherto.

#### Sommaire.

Les expériences faites au cours du « Siedlungsbewegung » de Vienne, ou mouvement en faveur de la construction de cottages, ont prouvé que l'on peut économiser jusqu'à la moitié du coût normal de la construction lorsque les membres des sociétés participent à la construction de leurs maisons. La construction de cottages à Vienne devrait être encouragée plus qu'elle ne l'a été jusqu'ici.

#### Mr. Raymond Unwin (London):

I think the question of the respective merits of single-family houses and tenement dwellings should be mainly considered in regard to the kind of social life and health of body and mind which each could provide for the inhabitants. I think that the question of cost varies in different countries. In England the average cost of single-family cottages at the present time is just under eleven shillings per square foot of total accommodation, in square metres that would be equal to about one hundred shillings. With regard to tenement dwellings in the big towns the cost would be at least fifty percent higher than this, probably about seventeen shillings per square foot, or roughly one hundred and fifty three shillings per square metre.

As to the possibility of a large town doing without tenements, London is one of the two largest towns in the world, its people are mainly housed in single-family dwellings, and since the war the London County Council has built eighty-four cottages for every sixteen tenement dwellings.

The relative prices depend upon whether the building by-laws in a city are adapted both to the building of tenements and to the building of cottages. In some cities the building by-laws have been made for tenements and consequently, to conform with these, cottages have to be built much

stronger than is necessary. In England our building by-laws provide for both types of building. The prices given above are for the buildings only and do not include the land and the streets. We find, however, that the cost of land and streets is generally quite as high for tenement dwellings as for cottages, or even higher.

Another point, which has more force in countries where the angle of the sun is lower and it is important to secure the maximum of sunshine in the dwellings, is that with an increased number of storeys in the tenement dwellings, if the lower storeys are to get the same amount of sunshine as can be given to the cottage dwellings, they have to be spaced so wide apart that the actual gain in density is comparatively small.

There are certain advantages commonly found in cottages, while others are commonly found in tenement dwellings. It is possible that some of the advantages of the one type could with care be equally provided in the other type of dwelling, but these two different types should be carefully compared on the basis of which, within the possible limits of economy, would provide the best life for the occupants.

#### Sommaire.

Les mérites respectifs des cottages et des maisons collectives devraient être considérés principalement en ce qui concerne le mode de vie sociale et l'hygiène que chacun peut procurer. Les prix varient suivant les pays. En Angleterre le prix moyen pour les cottages est d'environ 5 livres par mètre carré mesuré entre les murs. Dans les maisons collectives dans les grandes villes, il serait de 50% plus élevé au moins. Ces prix sont pour les constructions seules et ne comprennent pas le coût du terrain et des rues qui serait aussi élevé ou même plus.

Quant à la possibilité pour une grande ville de ne pas avoir recours aux maisons collectives, on peut indiquer que les habitants de Londres sont pour la plupart logés dans des cottages.

Les prix relatifs dépendent du fait que les règlements de la ville sont ou non adaptés aux deux types. Dans quelques villes les règlements sur la bâtisse ne conviennent qu'aux maisons collectives, par suite les cottages doivent être construits plus solidement qu'il n'est nécessaire. En Angleterre les règlements sur la bâtisse prévoient les deux types.

Il reste enfin à considérer que, lorsque l'ensoleillement est insuffisant et qu'il importe d'obtenir son maximum dans l'habitation, le nombre d'étages est augmenté, et si les étages inférieurs doivent jouir des bienfaits du soleil comme un cottage, les bâtiments doivent être placés à une distance telle que les avantages présentés par leur accumulation sont relativement faibles.

#### Auszug.

Beim Vergleich zwischen den Vorzügen des Einfamilien- und Mehrfamilienwohnhauses sollten hauptsächlich die sich aus diesen Typen ergebenden sozialen und gesundheitlichen Verhältnisse in Betracht gezogen werden. Die Kosten sind in den einzelnen Ländern verschieden. In England betragen die durchschnittlichen reinen Baukosten für Einfamilienhäuser ungefähr 5 £ pro m<sup>2</sup>, für Mehrfamilienhäuser in großen Städten mindestens um 50% mehr. Die Kosten für Grund und Straßenbau sind ebenso hoch oder sogar höher.

Daß auch eine Großstadt ohne Mehrfamilienhäuser auskommen kann, beweist London, dessen Bevölkerung zum größten Teil in Einfamilien-

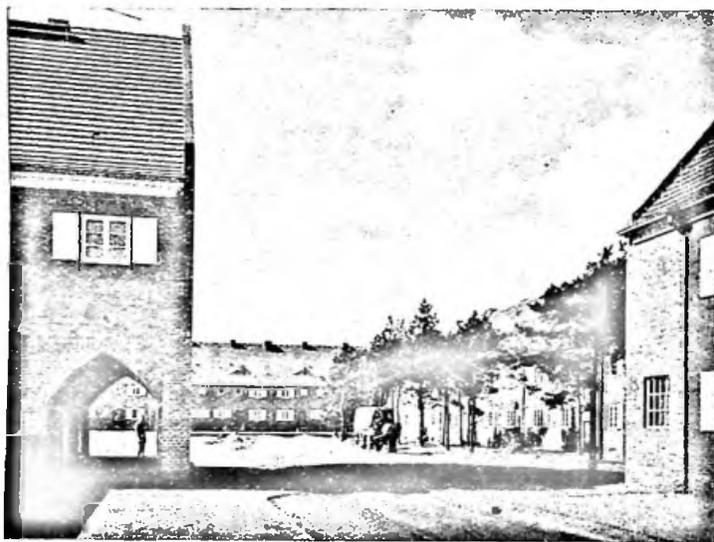
häusern untergebracht ist. Seit dem Kriege hat der London County Council auf je 16 Stockwerkswohnungen 84 Einfamilienhäuser gebaut.

Die Preise der beiden Haustypen hängen von den geltenden Bauordnungen ab. In manchen Städten sind diese nur auf den Bau von Mehrfamilienhäusern zugeschnitten, und infolgedessen müssen Einfamilienhäuser viel fester als notwendig gebaut werden. In England berücksichtigen die Ortsbaugesetze beide Typen.

Da es von großer Wichtigkeit ist, allen Wohnungen ein gewisses Maximum von Sonne zuzuführen, wäre es notwendig, dort, wo die Stockwerksanzahl erhöht wird, die Häuser in größeren Zwischenräumen zu bauen, um den niedriger gelegenen Wohnungen dasselbe Maß an Sonne zuzuführen wie den Einfamilienhäusern. Der Raumgewinn ist dann verhältnismäßig gering.

### Baurat Dr. Ing. Martin Wagner (Berlin):

Ich hätte mich zu diesem Thema nicht zum Worte gemeldet, wenn ich nicht in der Broschüre der Stadt Wien über ihre Wohnungsbauten eine Begründung für den mehrstöckigen Miethausbau gefunden hätte, die bisher in Fachkreisen nicht in den Vordergrund der Erörterungen geschoben worden ist. Ich habe die Wohnungspolitik der Stadt Wien in Deutschland stets rühmend hervorgehoben und allen meinen Kollegen dieses Beispiel als eine vorbildliche Tat vorgeführt. Die Stadt Wien ist es gewesen, die in ihrem kommunalen Programm eine Rangordnung aufgestellt und in der Zeit der dringendsten Wohnungsnot die Wohnungsfrage an die erste Stelle der Kommunalpolitik gesetzt hat. Sie hat im Sinne des Dichterwortes mehr gehalten, als sie versprochen hat, indem sie das im Jahre 1922 aufgestellte fünfjährige Bauprogramm sogar in kürzerer Zeit zur Durchführung gebracht hat.



Zehlendorf-West, Berlin. Arch. Meves.

Wenn ich daher etwas Kritisches zu den Wiener Wohnhausbauten sage, so möchte ich in diesem Sinne nicht mißverstanden werden wollen. In der Broschüre „Wohnbaupolitik der Gemeinde Wien“ wird gesagt, daß im wesentlichen nur die reicheren Länder das Kleinhaus bevorzugt haben. Ich bin der Meinung, daß das eine falsche Schlußfolgerung ist. *Amerika* hat nicht erst dann, als es reich geworden war, begonnen, Einfamilienhäuser zu bauen, sondern es hat schon früher Einfamilienhäuser gebaut und ist erst dann reich geworden. (Lebhafte Zustimmung.) Ähnlich ist es in England und anderen Ländern und deren Städten. Dieses Argument trifft also nicht zu!

Die Wohnungspolitik der Stadt Wien ist jetzt darauf eingestellt, daß nur 2% des Einkommens des Arbeiters an Miete aufgewendet werden müssen. Obgleich ich durchaus für den Mieterschutz bin und mich gegen seinen Abbau mit Händen und Füßen wehren würde, halte ich doch eine Mietzinsfeststellung, die nur 2% des Einkommens umfaßt, volkswirtschaftlich nicht für gesund, und zwar deshalb nicht, weil jedes Volk in jedem Stadium der Wirtschaft — Gemeinwirtschaft oder Privatwirtschaft — darauf bedacht sein muß, daß die Produktionskosten durch den Preis aufgebracht werden. (Zustimmung.)

Die Niedrigsetzung der Miete wird damit begründet, daß Österreich in seiner schweren Wirtschaftskrise nur dadurch einigermaßen konkurrenzfähig auf dem Weltmarkt bleiben könne, daß die Mieten niedrig gehalten werden! Auch in diesem Punkt möchte ich an Amerika exemplifizieren und sagen: Amerika ist nicht dadurch so reich geworden, daß es niedrigere Löhne hatte als anderswo, sondern es ist überwiegend dadurch reich geworden, daß es höhere Löhne hatte. Diese hohen Löhne haben die amerikanische Wirtschaft dazu getrieben, eine Rationalisierung ihrer Betriebe durchzuführen, wie wir sie in Europa schlechthin für unmöglich gehalten haben. Jedenfalls ist es ein volkswirtschaftlicher Standpunkt, der auch von der größten Masse der deutschen Arbeiterschaft vertreten wird, daß uns nicht niedere Löhne, sondern nur höhere Löhne retten könnten. Aus diesem Grunde kann ich auch das Argument der Stadt Wien nicht anerkennen.

Wenn nun gar die Wohnungen in Wien in einem siebenstöckigen Miethaus der Stadt ebensoviel oder mehr an öffentlichen Mitteln erfordern als im Einfamilienhaus, dann möchte ich bedauern, daß in diesem Umfang Miethäuser in Wien gebaut werden.

Ich habe mich nur zum Worte gemeldet, um die Diskussion nach dieser Richtung anzuregen, denn wir sind alle nach Wien gekommen, um die großangelegte Tat der Stadt, die wir alle bewundern, kennenzulernen. Ich meinerseits will aber zu jenen gehören, die den siebenstöckigen Miethausbau nicht als lehrreiche und nachahmenswerte Erfahrung nach Deutschland hinübernehmen möchten.

#### Summary.

In the brochure "Housing Policy of the Municipality of Vienna" it is said that only the wealthier countries have a preference for cottage building. I cannot agree with this. America did not begin to build one-family houses after becoming rich. It started building one-family houses first and became rich later.

It is also said in this brochure that owing to the present housing policy workmen only have to pay 2% of their income for rent. I do not agree that wages and consequently rent must be kept low in the interests of

Austrian export trade. I cannot accept this argument of the city. In this respect America proves that high wages may lead to a rationalisation of industry that makes industries even more able to withstand competition. Although I object to the complete abolition of the rent restriction act I consider the present condition as untenable and unhealthy from the economic point of view, for rents should be in accordance with cost. In Vienna the building of a tenement flat necessitates more public assistance than that of a cottage.

#### Sommaire.

Dans la brochure « La politique du logement de la Municipalité de Vienne » on dit que seuls les pays les plus riches ont une préférence pour la construction de cottages. Je ne puis approuver cette assertion. L'Amérique n'a pas commencé à construire des maisons pour une seule famille après être devenue riche. Elle a commencé à construire tout d'abord des maisons pour une famille et est devenue riche plus tard.

On dit aussi dans cette brochure qu'en raison de la politique actuelle du logement les ouvriers n'ont à payer que 2% de leur revenu comme loyer. Je ne pense pas que les salaires et par suite les loyers doivent être maintenus peu élevés dans l'intérêt du commerce d'exportation de l'Autriche. Je ne peux pas accepter cet argument de la Ville. A cet égard l'Amérique prouve que les hauts salaires peuvent conduire à une nationalisation de l'industrie qui rend même les industries plus aptes à résister à la concurrence. Bien que je m'oppose à la suppression complète des lois de protection des locataires, je considère la situation présente comme intenable et malsaine au point de vue économique, car les loyers devraient être en rapport avec le prix de revient. A Vienne la construction d'un appartement de maison collective nécessite l'aide publique plus que celle d'un cottage.

#### Stadtbaudirektor Dr. Ing. Musil (Wien):

Einige der Herren Vorredner englischer Zunge haben gesagt, daß sie es als Hauptzweck der Tagung betrachten, das Vorhandene in den verschiedenen Ländern aus eigener Anschauung kennenzulernen. Das ist ganz bestimmt von großer Wichtigkeit, weil die eigene Anschauung, die man im fremden Lande gewinnt, erlaubt, Rückschlüsse auf die heimischen Verhältnisse zu ziehen. Daher ist es auch notwendig, die Wiener Verhältnisse näher zu betrachten.

Wenn nun gesagt wurde, daß das Familienhaus in Amerika schon vorbereitet war, ehe Amerika reich wurde, so muß ich zunächst dazu einiges sagen. Ich habe Gelegenheit gehabt, dieses Land auf drei Reisen kennenzulernen. Man kann die amerikanischen Großstädte nicht mit den mitteleuropäischen vergleichen. Meines Erachtens sind die mitteleuropäischen Hauptstädte schon Großstädte gewesen, als die Techniker anfangen, ihnen jene Verkehrsmittel zur Verfügung zu stellen, deren sie für den innerstädtischen Verkehr bedurften, um erträgliche Wohnverhältnisse behaupten zu können. Das ist in Chicago, Cleveland, Milwaukee usw. völlig anders. Ich erinnere daran, daß Chicago im Jahre 1850 eine Stadt von etwa 37.000 Einwohnern war. Im Jahre 1850 hatte aber Wien bereits weit über eine Million Einwohner. Damals haben nun beispielsweise die modernen Verkehrsmittel schon angefangen im Stadtverkehr eine Rolle zu spielen, und diese Verkehrsmittel — damals die Dampfbahnen — mußten wegen des Umfanges der Bebauung der bereits weit ausgedehnten

Städte weit draußen haltmachen. So ist es in Wien. Wenn Sie die Wiener Fernbahnhöfe betrachten, werden Sie sehen, daß sie in einer Entfernung von  $2\frac{1}{2}$ , eher 3 km, vom Stadtzentrum angelegt sind. Von den acht Bahnhöfen Chikagos ist keiner mehr als 8 bis 10 Gehminuten vom Geschäftsviertel (Business-Center) entfernt, das heißt sie stecken wie ein Keil im Fleisch der Innenstadt. Die amerikanischen Städte sind eben *mit den modernen Verkehrsmitteln* gewachsen, während die europäischen Hauptstädte als Großstädte schon vorhanden waren, ehe ihnen die Techniker die Verkehrsmittel gaben. Wenn Sie sich London ansehen, so sind auch seine Dampfiringbahnen erst errichtet worden, als London bereits eine Millionenstadt war. London konnte damals hiefür nur freie Flächen benützen, Tunnels kamen für den Verkehr der Dampfzüge kaum in Betracht (Metropolitan und Metropolitan-District Ry). Erst als die elektrische Traktion erfunden wurde, hat man zum ersten Male, und zwar in England, die Röhrenbahnen (tubes) angelegt. Das war ein ungeheurer Fortschritt. In Berlin ist es ähnlich; die Berliner Stadt- und Ringbahn folgt gewissen freien Flächen, die Stadtbahn dem Spreelauf, und auch beim Nord- und Südring handelt es sich um große Flächen, die erst allmählich in die Bebauung einbezogen wurden.

Auch die Wiener Stadtbahn folgt in ihren wichtigsten Linien dem Zuge der einstigen Befestigungszone oder Flußläufen. Das Zeitalter des Dampfbetriebes konnte im innerstädtischen Verkehr nicht jene Wirkung ausüben, die wir im Interesse einer Auflockerung der Wohndichte und eines weiteren Erschließens von Bauland hätten wünschen müssen. Diese Möglichkeit ist für die große Stadt Wien mit ihren fast 2 Millionen Menschen auch nicht durch die elektrischen Straßenbahnen, sondern erst durch die elektrische Schnellbahn gegeben, und damit kommen wir zu dem Thema, das heute noch nicht angeschnitten wurde, das aber bei der Betrachtung der Verteilung des Ein- oder Mehrfamilienhauses berührt werden muß. In der Großstadt ist, wenn eine gewisse Ausdehnung überschritten ist, mit der elektrischen Straßenbahn allein das Auslangen nicht mehr zu finden. Wenn die Fahrt von der Wohnstätte zur Arbeitsstätte, vom Wohnort ins Geschäftsgebiet oder umgekehrt, länger als drei viertel Stunden dauert, dann bietet eine solche entfernte Lage zum Bauen keinen Anreiz mehr und das Außengelände bleibt unbebaut. Damit entsteht die Tendenz zu immer höheren Bauwerken im Stadttinnern, zum Übereinandertürmen der Stockwerke. Hat man andererseits Schnellbahnen, die radial vom Geschäftszentrum hinausführen und mit denen man in der halben Zeit große Entfernungen zurücklegen kann, so heißt das fortgesetzt reichlich neues Bauland erschließen. Es ist nun sicher, daß die Großstadt, die die Flachbauweise pflegen will, außerordentlich stark vom Vorhandensein der Schnellbahnen abhängig ist; das muß mit Nachdruck festgestellt werden, wenn man die Wiener Verhältnisse ins Auge faßt.

Gestatten Sie mir nun, mit wenigen Worten zu schildern, wie die Situation war, als die Wiener Stadtverwaltung die dornenvolle Aufgabe, die dringende Wohnungsnot zu bekämpfen, in einer Zeit übernahm, in der unsere Währung immer tiefer sank und die städtischen Kassen leer waren. Die heutige Stadtverwaltung hat als Erbe keinen Grund- und Bodenbesitz übernommen, der so glänzend verteilt gewesen wäre, daß man die Häuser nur hätte darauf bauen brauchen. Bauland war überhaupt nicht in den Händen der Stadt, städtischer Grundbesitz aus der Vorkriegszeit lag in Gegenden, wo man nicht hinkommen kann. Man mußte raschestens trachten, Boden zu erwerben. Wir haben bei uns das

schlechteste Enteignungsrecht von allen deutschen Städten. Boden auf dem Wege der Enteignung für Siedlungs- und Wohnbauzwecke zu erwerben ist praktisch unmöglich, es blieb daher nur der freihändige Kauf übrig. Da keineswegs zu viel Boden angeboten wurde, mußten wir sparsam damit umgehen. Denn wenn man sich die Aufgabe stellt, 25.000 Familien unterzubringen und versucht, dies im Flachbau zu tun, braucht man ein ungeheuer großes Terrain. An den englischen Gartenstädten Lechworth und Welwyn gemessen, würde man ein Terrain von  $7\frac{1}{2}$  km<sup>2</sup> brauchen.

In Wien könnten wir ein so großes Gelände nur am linken Ufer der Donau in einer Entfernung von 8 bis 10 km vom Stadtmittelpunkt finden. Wenn es uns möglich gewesen wäre, diese Gartenstadt zu errichten, dann hätte das Bedürfnis bestanden, die dorthin übersiedelten 25.000 Familien, die mit ihren wirtschaftlichen Bedürfnissen, Arbeitsgelegenheiten, mit ihren Einkäufen und Bildungsbedürfnissen naturgemäß von den alten Stadtteilen abhängig sind, in engste Beziehung zu diesen Stadtteilen und zum Geschäftszentrum zu bringen. Daher wäre die Anlegung dieser Gartenstadt das Verfehlteste gewesen, was wir hätten tun können, wenn wir nicht gleichzeitig eine Schnellbahn geschaffen hätten. Wie hätten wir die Ausgabe für 25.000 Wohnungen, diese gigantische Ziffer, gigantisch für die Verhältnisse eines verarmten Landes, eines Landes, dessen Währung auf  $\frac{1}{12.000}$  heruntergesunken ist, noch durch den Rieseraufwand für die Erbauung einer Schnellbahn vermehren können? Es ist ja kein Geheimnis, was eine solche Schnellbahn kostet. In deutschen Veröffentlichungen wird der durchschnittliche Preis für 1 km mit 6 bis 16 Millionen Goldmark angegeben. Nehmen wir selbst den untersten Wert und multiplizieren wir ihn mit 17, denn die Länge der Bahn wäre mit 17 km zu veranschlagen gewesen, und addieren noch die Kosten für eine neue Donaubrücke mit 15 Millionen Goldkronen dazu, dann würden wir eine Ziffer bekommen, die das, was wir hätten erschwingen können, weitaus überschritten hätte. So war die Möglichkeit, dieses Wohnungsproblem im Flachbau zu lösen, einfach gar nicht gegeben!

Gestatten Sie mir nun noch das Wort von der siebenstöckigen Bauweise als unrichtig aufzuzeigen. Wir haben nicht den Ehrgeiz eine siebenstöckige Verbauung zu erreichen. Wir haben im allgemeinen Häuser mit höchstens vier Stockwerken (fünf Geschossen) errichtet, einen mehr als vierstockhohen Bau nur ganz vereinzelt, etwa dort, wo der Architekt die Mittellinie, die Achse betonend, eine Dominante schuf, und infolgedessen ein Geschoß mehr dazugetan hat als unbedingt notwendig war. Wir wollten mit dem Architekten nicht rechten, unsere Absicht ist es aber, eher weniger als mehr Stockwerke zu machen. Wir haben auch nicht wenige Wohnhäuser mit nur zwei Stockwerken errichtet und — das darf nicht verschwiegen werden — für 3500 Einfamilienhäuser aus städtischen Mitteln 85% der gesamten Baukosten beigesteuert.

Es würde mich noch reizen, Ihnen über die niedrigen Mietzinse, gegen die polemisiert wurde, Aufklärungen zu geben. Sie sehen aber, das Präsidium drängt wegen Zeitmangel. (Rufe: Weiter!)

Einer der Herren Vorredner hat Amerika zitiert und hat gemeint, daß hohe Löhne von Vorteil für die Wirtschaft seien. Da stimme ich ihm vom Herzen bei. Wir möchten wünschen, daß auch bei uns ein Maurer 18 Dollar täglich wie in Neuyork bezöge, aber leider können wir das nicht leisten. Sie sollten die Gesichtspunkte, die Sie als Vertreter großer Länder mitbringen, nicht auf ein Land übertragen, dessen gesamte Be-

völkerung 6 Millionen zählt und die so ungleichmäßig verteilt ist, daß 2 Millionen zusammengeballt sind in der Großstadt Wien, die als Hauptstadt auf einen Staat von 52 Millionen Menschen eingestellt war. Das zu kleine Staatsgebiet wirkt sich hemmend auf die Industrie aus, es fehlt der große Inlandsabsatz. Österreich hat keine Steinkohle! Wegen der hohen Zölle der Nachbarländer leidet der Export, die Erzeugung ist aber auch mit großen Frachtkosten belastet. Es müssen also niedrige Löhne bezahlt werden, um den Wettbewerb mit den durch bessere Produktionsbedingungen ausgezeichneten Staaten führen zu können. Wenn von den niedrigen Löhnen dann auch noch eine hohe Quote für den Mietzins zu bezahlen wäre, bliebe für die Ernährung der Arbeiter zu wenig übrig. Ich stehe nicht an, zu sagen, daß unsere heutigen, sehr niedrigen Mietzinse nicht normalen Zuständen entsprechen. Wir würden ehrlich wünschen, daß die wirtschaftlichen Verhältnisse unseres Landes sich raschestens so weit verbesserten, um den arbeitenden Menschen eine weitaus höhere Bezahlung und höhere Mietzinse zu gestatten, denn es würde gewiß leichter sein, Mietzinse zu erhöhen als sie zu erniedrigen.

#### Summary.

In comparing European and American conditions the following points have to be considered. At a time when modern transport developed central European towns were already large cities, whereas most of the now important American cities had only a few thousand inhabitants. While they were developing they could, therefore, pay much more attention to transport conditions. The Vienna railway stations are 2 to 3 km. from the centre of the city while all of the eight Chicago railway stations are not more than eight to ten minutes walk from the business centres.

Vienna's chief means of transport are the electric tramways. This necessitates tenement building in the central areas.

If Vienna's 25,000 new dwellings, most of them tenements, had been built as a self-contained garden city we should have required an area of  $7\frac{1}{2}$  square kilometres, eight to ten km. from the centre of the city, connected by fast trains to the city. New railway lines and a new bridge over the Danube would have been necessary and would have involved a tremendous cost that could not have been met by us.

#### Sommaire.

En comparant les situations de l'Europe et de l'Amérique il faut considérer les points suivants. Au temps où les transports modernes se développèrent, les villes de l'Europe centrale étaient déjà de grandes villes, tandis que la plupart des villes américaines importantes maintenant n'avaient que quelques milliers d'habitants. Tandis qu'elles se développaient elles pouvaient, par suite, porter plus d'attention aux conditions de la circulation. Les gares de chemin de fer de Vienne sont à 2 ou 3 Km du centre de la ville, tandis qu'aucune des huit gares de Chicago n'est à plus de 8 ou 10 minutes à pied du centre des affaires.

Le principal moyen de transport à Vienne est constitué par les tramways électriques. Ceci nécessite la construction de maisons collectives dans les quartiers du centre.

Si les 25,000 nouveaux logements de Vienne, dont la plupart sont des appartements, avaient été construits de façon à former une cité-jardin

indépendante, il nous aurait fallu une étendue de 7.5 Km<sup>2</sup>, distante de 8 à 10 Km du centre de la ville, reliée à la ville par trains rapides. De nouvelles voies ferrées et un nouveau pont sur le Danube auraient été nécessaires et auraient entraîné des frais énormes auxquels nous n'aurions pu faire face.

### Mr. H. van der Kaa (The Hague, Holland):

At the end of my paper I expressed my conviction that the building of upper flats could be restricted even in the largest towns. Holland is represented here by more than twenty delegates, among whom are some of the most prominent persons in housing matters, including housing aldermen and directors of housing services from our most important towns. I have not been attacked, so I suppose that they all agree with me. Our country is in the happy circumstance that the building of houses has gone ahead during the last few years in such a way that, speaking generally, the shortage has been overtaken—or at least is nearly so. We have passed the period when the only thing was to build houses, never mind which type, and have come back to the pre-war situation, namely the struggle against the encroachment of the tenement. In my paper I set forth my opinion and I think I have showed myself an advocate of the cottage. In the course of this Congress many words have been spoken and now the question is how the ideals are going to be realised. I am happy to say that there is not the slightest difference of opinion between the Director-General, the Chief of the Health Department and myself on the building of cottages. As I do not believe I am immodest in saying that we have some influence in this respect, I hope we shall be able to stimulate effectively the building of the only type of houses suitable for the happy home life of the Dutch population.

#### Sommaire.

A la fin de mon rapport j'exprimais ma conviction que la construction des étages supérieurs serait restreinte même dans les plus grandes villes. La Hollande est représentée ici par plus de 20 délégués, comprenant de hauts fonctionnaires de l'Habitation. Comme ils n'ont pas combattu mon avis je suppose qu'ils sont d'accord avec moi. La construction de maisons en Hollande a progressé si bien que, de façon générale, la crise a été résolue ou presque. Nous sommes libres par conséquent pour lutter contre les empiètements de la maison collective. En qualité de chef du Service de l'Habitation, je puis dire qu'il n'y a pas de divergence d'opinion sur la question du cottage entre le Directeur Général ou le Chef du Département de l'Hygiène et moi. Comme je crois pouvoir dire que nous avons quelque influence, j'espère que nous pourrons stimuler la construction du seul type de maisons convenant à l'heureuse vie familiale du peuple hollandais.

#### Auszug.

Am Schluß meines Berichtes sprach ich die Überzeugung aus, daß die Errichtung von hochgelegenen Stockwerkwohnungen selbst in den größten Städten eingeschränkt werden könnte. Holland ist hier durch mehr als zwanzig Teilnehmer, darunter hervorragende Fachleute auf dem Gebiet des Wohnungswesens, vertreten. Da Sie meinen Standpunkt nicht

angefochten haben, nehme ich an, daß Sie ihn teilen. Der Wohnungsbau ist in Holland so rasch vor sich gegangen, daß die Wohnungsnot nahezu behoben ist. Wir sind daher berechtigt, gegen das Übergreifen des Mehrfamilienhauses anzukämpfen. Als Leiter des Wohnungsamtes kann ich sagen, daß ich in der Einfamilienhausfrage beim Generaldirektor oder dem Leiter des Gesundheitsamtes auf keinerlei Schwierigkeiten stoße. Da ich glaube, feststellen zu dürfen, daß wir einigen Einfluß besitzen, hoffe ich, daß es uns gelingen wird, die Verbreitung der einzigen Haustype, die dem holländischen Volke ein glückliches Familienleben sichert, zu gewährleisten.

### **Professor Muesmann (Dresden, Deutschland):**

Die von Baudirektor Musil angeführten Gründe, daß nämlich die Stadt Wien kein Gelände in günstiger Lage hatte und daß die Gesetze für die Enteignung von Gelände für Wohnbauzwecke in Österreich sehr viel schwieriger sind als bei uns in Deutschland, besonders wenn rasch Wohnungen beschafft werden müssen, lassen es als verständlich erscheinen, warum man zur Errichtung von großen Miethäusern in Wien gekommen ist.

Mit den Ausführungen, die er hinsichtlich der Größe der Flächen, die für Kleinhäuser notwendig wären, machte, kann ich mich aber nicht einverstanden erklären. Herr Kollege Musil hat ausgeführt, daß, wenn man die gleiche Zahl von Wohnungen, die die Stadt Wien errichtet hat — 25.000, wenn ich nicht irre —, in einer Gartenstadt in Kleinhausbauten unterbringen wollte,  $7\frac{1}{2}$  km<sup>2</sup> Fläche brauchen würde, und fügt als Beispiel hiefür die Bauweisen an, wie sie in den englischen Gartenstädten Letchworth und Welwyn angewendet werden. Wenn wir das Thema Kleinhaus oder Großhaus und ihre Verteilung auf den Stadtorganismus betrachten, dann dürfen wir nicht dieses fast ideale Beispiel der genannten englischen Gartenstädte als maßgebend für unsere Großstädte ansehen. Wir müssen uns damit bescheiden, daß wir das Einfamilienhaus als Reihenhäuser, mit mäßig großer Gartenfläche versehen, in einer verhältnismäßig engen Bauweise durchführen. Dann brauchen wir lange nicht die großen Flächen, die in der üblichen Gartenstadtbauweise im idealen Sinn nötig sind. London hat die größte Zahl seiner Wohnungen in den kleinen Einfamilienhäusern mit kleiner Gartenzugabe untergebracht.

London hat schon zur Zeit, als es die große Stadt mit 2 Millionen Einwohnern war, aber noch keine Schnellbahnen gekannt hat, dennoch das Kleinhaus in großem Umfang durchführen können.

### **Summary.**

The ideal examples of Letchworth and Welwyn need not be fully applied to cottage building in great cities for in such cases smaller gardens would suffice. Transport facilities have not the overwhelming importance that Dr. Musil attaches to them. Over two million people were housed in cottages in London before fast trains were introduced.

### **Sommaire.**

L'exemple idéal de Letchworth et Welwyn peut n'être pas entièrement suivi pour la construction de cottages dans les grandes villes, car dans ce cas de plus petits jardins seraient suffisants. Les facilités de

transport n'ont pas l'importance écrasante que leur attache le Dr. Musil. Plus de 2,000,000 d'habitants étaient logés dans des cottages à Londres avant l'introduction des trains rapides.

### M. E. Tjaden (Amsterdam, Holland):

Wie jedermann, gebe auch ich dem Einfamilienhaus den Vorzug, jedoch geht mein Landsmann van der Kaa mit der Behauptung, daß das Mehrfamilienhaus, das durch eine gemeinsame Straßentür und Treppe zugänglich sei, selbst wenn es möglichst bequem und hygienisch ausgeführt sei, niemals ein Heim im wahren Sinne des Wortes sein könne, zu weit. Es gibt freilich Länder, in denen das Einfamilienhaus Regel sein kann, es gibt aber bestimmt in anderen Ländern auch Verhältnisse, die es, wenigstens unter den gegenwärtigen Umständen, in den Städten unmöglich machen.

Hinsichtlich der Baukosten sind die Meinungen der Verfasser verschieden. Einen scheinbaren Widerspruch findet man zum Beispiel zwischen Elgood, der das Mehrfamilienhaus für bedeutend kostspieliger hält — auf ungefähr das Zweifache schätzt — sowie auch Brunila, der das Einfamilienhaus um zirka 50% billiger als das Mehrfamilienhaus baut, gegenüber Bjerre, der das Mehrfamilienhaus für billiger hält, während Muesmann und van der Kaa mit kleinen Schwankungen für beide Typen zu gleichen Preisen kommen. Dieser scheinbare Widerspruch findet seine Erklärung in örtlichen Verhältnissen, im Baumaterial, das zur Verfügung steht, oder in den Verschiedenheiten des Klimas.

Das ist mir aber eigentlich zwischen bestimmten Grenzen einerlei, denn nach meiner Meinung ist die Baukostenfrage gar nicht ausschlaggebend. Es gibt mehrere andere ökonomische Faktoren, die eine größere Rolle spielen. Herr Wright gibt auf Seite 265 eine Andeutung: Man soll nicht



Amsterdam. Arch. P. Kramer, M. de Klerk.

vergessen, daß die Bewohner der Großstädte in verschiedener Hinsicht stark verwöhnt sind, und verwöhnte Kinder sind lästig und kostspielig. Die Bewohner der Flachsiedlungen werden die gleichen Vorteile fordern, die die Großstadtbewohner bereits genießen, und dann ergibt sich die Frage, ob man diesen Forderungen in ökonomischer Beziehung entsprechen kann. Ich denke hierbei an die Gas-, Elektrizitäts- und Wasserversorgung, an das Telephon, die Kanalisation und Reinigung, die Feuerwehr, die Gesundheitspflege (die Mortalitätszahl ist wenigstens in Holland für die Städte bedeutend günstiger als auf dem Lande), die öffentlichen Badeanstalten, die kulturellen Entwicklungsmöglichkeiten (öffentliche Bibliotheken usw.), die Zeit- und Geldverluste der Siedler, die täglich ins Stadtzentrum müssen, durch Benützung der Verkehrsmittel. Dies sind Fragen, die einer Lösung bedürfen, bevor man sich hinsichtlich der Flachsiedlung definitiv entscheidet. Eine Antwort auf diese Probleme habe ich in den Berichten umsonst gesucht.

Frankreich, das in so vielen Beziehungen vorangegangen ist — mit der Revolution, mit den kurzen Damenkleidern und mit der Herabsetzung der Geburtenziffer — lehrt uns, daß auch da die Einwohnerzahlen der Großstädte noch immer wachsen, während sich das Land entvölkert. Andere Länder kommen nach. Also, einerseits eine fallende Geburtenzahl, andererseits nach einiger Zeit, wenn die jetzige Generation, die sich um ungefähr 20 bis 30 Jahre länger lebendig konserviert, endlich zu ihren Vorfahren versammelt sein wird, eine steigende Zahl von Todesfällen. Wenn dem so ist, dann gibt es Länder oder Teile von Ländern, in denen man möglicherweise überflüssige Gartensiedlungen schafft, statt besser den Naturzustand des Landes unberührt zu lassen.

Es kommen vielleicht noch Momente, die den Trieb zur Großstadt hemmen. Ich denke an das Radio, mit dem man jetzt schon aus weiter Ferne hören, vielleicht auch bald sehen und am Schluß gar noch fühlen kann. Inzwischen aber ist es Tatsache, daß man überall in den Großstädten des Mehrfamilienhauses noch bedarf. Ich habe viele Städte, wie London, Hamburg, Kopenhagen gesehen, aber überall gibt es das Mehrfamilienhaus. Es ist vier bis sieben Stock hoch und bedarf in vielen Fällen einer Verbesserung. Ich möchte anregen und unterstreichen, was Dr. Keppler aus Amsterdam gesagt hat, daß wir an der Verbesserung auch des Mehrfamilienhauses arbeiten müssen.

#### Summary.

There are many different opinions as to the cost of building. Other economic factors however play an even more important role. Mr. Wright points out that certain requirements of city dwellings when applied to cottages, such as gas, electricity, water supply, telephone, drainage, fire brigade, baths, railway lines to the centre of the city, etc., increase the cost. The attractive power of large cities, which operates even in France in spite of the decrease of population, will perhaps be reduced in the future by technical progress such as wireless broadcasting. Much as we may prefer the one family house we cannot at present give up tenements in cities and must consider their improvement.

#### Sommaire.

Il y a beaucoup d'opinions différentes sur le prix de revient de la construction. D'autres facteurs économiques jouent cependant un rôle plus important encore. M. Wright signale que certaines exigences des

logements urbains, telles que gaz, électricité, approvisionnement en eau, téléphone, égouts, protection contre l'incendie, bains, tramways jusqu'au centre de la ville, lorsqu'elles sont appliquées aux cottages, augmentent leur coût. Le pouvoir attractif des grandes villes, qui s'exerce en France malgré la diminution de la population, sera peut-être diminué dans l'avenir par des progrès techniques tels que la diffusion à grande distance par T. S. F. Quelle que puisse être notre préférence pour la maison familiale, nous ne pouvons pas actuellement renoncer aux immeubles collectifs dans les villes et nous devons envisager leur amélioration.

### Architekt Paulsen (Berlin):

Die Frage nach dem Großhaus und dem Kleinhaus steht ganz sicher mit der Vergrößerung der Bevölkerung im Zusammenhang. Ich habe aber nicht den Eindruck, als ob es so sein müßte. Es ist schon darauf hingewiesen worden, daß die angelsächsischen Großstädte schon Großstädte waren, ehe sich die Verkehrsmittel entwickelten. Ich möchte noch Baltimore anführen, eine Stadt, in welcher es Miethäuser überhaupt nicht gibt, obwohl Baltimore eine sehr große Stadt ist.

Nun ist bei der Kostenverglei chung fast nur von den Herstellungskosten der Häuser selbst, der zugehörigen Straßen usw. gesprochen worden. Auf diesem Wege muß man zu anfechtbaren Ergebnissen kommen. Denn viel wichtiger als die Frage nach den einmaligen Kosten der Behausung einer Familie ist die Frage, wie stellt sich die Wirtschaft in einem solchen Hause? In einem Großhaus ist die überschüssige Zeit nach der Berufsarbeit nicht nur kein aktiver, sondern sogar ein passiver Posten. Je größer die Zusammenballung der Menschen ist, desto mehr Geld wird aufgewendet, um die überschüssige Zeit zu ermorden. (Beifall.) Wir haben einen Kultusminister gehabt, der sich der bestimmten Hoffnung hingeeben hat — er sprach von dem deutschen Volke, das darin vorbelastet ist — daß das Volk so weit gebracht werden könne, daß es Kant und Schopenhauer lesen und in erster Linie Beethoven und Bach hören werde. Dieser Minister ist gestorben, der Kultus ist in andere Hände übergegangen, aber die Prophezeiung hat sich bis jetzt nicht erfüllt, und ich mache gar nicht Anspruch darauf, es zu erleben. Wir sehen ja, daß der größte Teil des Volkes bis in die höchsten Spitzen hinauf, bis zu den Königen (Heiterkeit), mehr Interesse für Kino hat als für Kant oder Schopenhauer. Schopenhauers Werk ist seinerzeit eingestampft worden, weil es keine Leser mehr fand. Von einem Schundroman habe ich das noch nicht gehört. So sind die Menschen, für welche diese Häuser gebaut werden!

Es muß gefragt werden, was für einen Aufwand muß die Familie im Kleinhaus machen und was für einen im Großhaus. Sie braucht im Kleinhaus mit Garten weniger, weil dort viel Taschengeld für das Totschlagen der freien Zeit erspart wird, weil die überschüssige Zeit zum Gartenbau, also zur Schaffung einer Einnahme, zur Gütererzeugung verwendet werden kann. Ich will ein Beispiel aus einer amerikanischen Statistik über die Lebenshaltung der Lohnempfänger anführen. Da ergibt sich, daß der Reinertrag aus dem Garten 26 Dollar betragen hat. Im Vergleich zum Lohn ist das wenig, aber man muß dazuaddieren, was die Leute dadurch erspart haben, daß sie nicht die nötige Zeit hatten, ins Kino zu gehen. Die Kosten für asoziale Glieder des Volkes, für die der Staat sonst aufzukommen hat, die Tragung der Kosten für Gefängnisse, Siechenanstalten usw. sind zu einem sehr großen Teil auf die schlechten Wohn-

verhältnisse in überfüllten Gebieten zurückzuführen. Die Gehälter der Richter und Zuchthausdirektoren gehen zum großen Teil auf Rechnung der Wohnweise, die ein sozial erwünschtes Verhalten mindestens sehr erschwert.

Von Herrn Dr. Musil haben wir erfahren, weshalb Wien in die Lage versetzt war, Mietkasernen zu bauen, daß hieran vor allem die Schwierigkeit schuld ist, das nötige Gelände zu beschaffen. Ich habe in einer anderen Rede ausgesprochen, daß es ein Notrecht gibt, und daß dieses auch vor Grundstücken nicht haltmachen dürfe. Von den neuen Wiener Wohnungen haben 75% derselben nur 36 m<sup>2</sup> Raum. Ich möchte die hier anwesenden Frauen fragen, ob sie in einer solchen Wohnung Kinder aufziehen möchten. Ich glaube, das werden sie verneinen. Wer erzwingt nun diese wirtschaftlichen Verhältnisse und diese unmöglichen Grenzen von Österreich, und wer macht das Leben in diesem Lande praktisch unmöglich — jedenfalls die Vermehrung — und wer macht es überall so? Von wem stammt der Leitsatz der Politik, daß 20 Millionen Deutsche zu viel seien? Hier haben Sie die Auswirkungen! Da besteht ein Zusammenhang, auch wenn er politisch ist.

#### Summary.

In comparing the economic value of cottage and tenement it would be wrong to consider the cost of building alone; the effects of these different forms of housing on the lives of the inhabitants must be considered too.

For the tenement dweller the hours of leisure after the day's work involve great expenditure rather than saving. People living closely together are apt to spend much money outside their home, whereas families living in cottages with gardens not only save time and money but also save by growing vegetables and fruit. The State saves much money in prisons, hospitals and other institutions necessitated by unsatisfactory housing conditions that have an influence on the health and social life of the people.

Of the new Vienna dwellings 75% have only 36 m<sup>2</sup> superficial area. How many of the ladies present would like to bring up their children in such a small dwelling?

#### Sommaire.

En comparant la valeur économique du cottage et de l'appartement il serait faux de considérer seul le coût de la construction; les effets de ces diverses formes d'habitation sur la vie des habitants devraient aussi être considérés.

Pour l'habitant d'un appartement les heures de loisir après le travail de la journée entraînent de grandes dépenses plutôt que des économies. Les gens vivant très près les uns des autres peuvent dépenser beaucoup d'argent hors de leur foyer, tandis que les familles vivant dans des cottages avec des jardins n'économisent pas seulement du temps et de l'argent mais économisent aussi en cultivant des légumes et des fruits. L'Etat économise beaucoup d'argent en prisons, hôpitaux et autres institutions nécessitées par une situation peu satisfaisante de l'habitation qui a une influence sur la santé et la vie sociale des gens.

Sur les nouvelles habitations de Vienne, 75% couvrent seulement 26 m<sup>2</sup>. Combien des dames présentes aimeraient élever leurs enfants dans un logement aussi petit?

### Max Schadenwald (Berlin):

Es mangelt an der Erziehung des Menschen zum Kleinhaus. Wenn ich den Leuten, welche die Möglichkeit haben, sich ein Kleinhaus abseits der Stadt zu schaffen, vorstelle, daß ihr Haus dadurch teurer werde, daß sie unbedingt auf einer Kanalisierung bestehen, und daß bei 600 bis 700 m<sup>2</sup> Garten die Aufstellung eines Toriklosetts doch gar keine Schwierigkeiten machen würde, dann bekomme ich von ihnen die Antwort: „Was sollen denn die Leute denken, die zu mir als Gäste kommen?“ Dann heißt es wieder: „Ach, ich soll auf Kohlen kochen, das gibt ja rußige Kochtöpfe, das mag ich nicht!“ Sie sehen also, die Probleme scheitern an den rußigen Kochtöpfen und an den Besuchen! Ehe wir die Frauen nicht dazu bekommen, daß sie sich an größere Einfachheit gewöhnen, daß sie auf die scheinbaren Vorteile der Großstadt, an die sie durch zwei Generationen hindurch gewöhnt worden sind, verzichten, so lange werden wir das Problem nicht lösen. Woran scheitert häufig das Kleinhaus? An der Zuführungsleitung und an der Ableitung! Käme man also dazu, Kanal, Gas und elektrische Leitungen wegzulassen, dann würde das Baugrundstück statt — sagen wir — 1800 Mark, nur 700 Mark kosten.

In den anderen Ländern wird es wohl nicht anders sein.

#### Summary.

Sewerage and drainage and the laying out of gas and electricity in a house on the outskirts of a town cause considerable overhead expenses, which increase the price of a building site say from 700 to 1,800 Marks. If the town dweller wishes to benefit from economies he must be prepared to give up certain advantages of the city and to be satisfied with more rural appliances (earth closets, etc.).

#### Sommaire.

L'établissement des égouts et des canalisations d'eaux usées, et la pose du gaz et de l'électricité dans une maison des faubourgs d'une ville entraînent des dépenses supplémentaires considérables, qui augmentent le prix du terrain à bâtir, disons de 700 à 1800 marks. Si l'habitant de la petite ville désire bénéficier d'économies il doit être préparé à renoncer à certains avantages de la grande ville et à se contenter d'installations plus rurales (cabinets à terre, etc. . .).

### Dr. Josef Schneider (Wien):

Nach einer Statistik aus dem Jahre 1921, die vom Österreichischen Ingenieur- und Architektenverein veröffentlicht wurde, hat das Wiener Stadtgebiet damals 27.000 ha umfaßt, und zwar 12.000 ha Acker, Wiesen und Weiden — ich nehme nur runde Zahlen — und davon fallen für den Wald- und Wiesengürtel, der überhaupt nicht verbaut werden darf, 1000 ha weg, ferner sind 1000 ha als Siedlungszone gewidmet und davon bereits 140 verbaut. Es bleiben also noch 10.000 ha übrig. Natürlich ist der größte Teil nicht städtischer Besitz, aber es steht ja nirgends geschrieben, daß die Stadt Wien unbedingt selbst bauen müsse. Sie könnte einen Versuch fortsetzen, der gut verlaufen ist und darin bestand, daß man den Siedlern, die aus ihren eigenen Mitteln bauen wollen, zwei Drittel der Baukosten auf kürzere Zeit kreditiert. Außerdem

muß nicht unbedingt im Stadtgebiet gebaut werden, wenn außerhalb, sagen wir höchstens eine Stunde entfernt, genügend Grund und Boden und auch die Verkehrsmittel vorhanden sind. (Beifall.)

#### Summary.

Of the 27,000 ha., comprised in the area of Vienna, 12,000 ha. are fields and meadows. About 1,000 ha. are included in a green belt reserved around the city and 1,000 ha. are reserved for cottages with large gardens. Up to now only 140 ha. of these cottage areas have been built upon, thus leaving plenty of building sites. Loans amounting to two thirds of the cost of building should be granted to assist building on private sites. This has been successfully done before.

It is not absolutely necessary to build in the city area when at not more than one hours distance there is enough land available with transport connections.

#### Sommaire.

Des 27,000 hectares englobés dans l'étendue de Vienne, 12,000 hectares sont des champs et des prairies. Environ 1000 hectares font partie d'une ceinture de verdure réservée autour de la ville et 1000 hectares sont destinés spécialement à des cottages avec de grands jardins. Jusqu'à maintenant 140 hectares seulement de ces zones pour cottages ont été bâtis, ce qui laisse des quantités de sites disponibles pour la construction. Des prêts égaux aux  $\frac{2}{3}$  du coût de la construction devraient être accordés pour aider la construction sur des terrains privés. Ceci a été fait auparavant avec succès.

Il n'est pas absolument nécessaire de construire dans l'étendue de la ville lorsqu'à une distance n'excédant pas une heure de trajet il y a assez de terrain disponible pourvu de moyens de transport.

#### Stadtbaudirektor Ing. Musil (Wien):

Gestatten Sie mir, an die letzten Worte des Herrn Dr. Schneider anzuknüpfen, der meinte, die Stadt Wien hätte eine Wegstunde außerhalb ihrer Gemarkung Gebiet genug, auf dem sie die 25.000 Wohnungen im Flachbau hätte errichten können. Nun, das heißt nichts anderes, als eine Tochterstadt (satellite-town) errichten! Sie wissen, die Vertreter des Trabantenstadtgedankens lehnen sogar die *Gartenvorstadt*, als noch immer mit zu vielen Nachteilen behaftet, ab. Sie predigen die Trabantenstadt, ein vollständig auf sich gestelltes Individuum mit Eigenleben, mit eigenen Industrien, keinen Vorort, sondern eine ganz unabhängige Stadt, die also nicht nur Wohngelegenheiten bieten, sondern insbesondere den Bewohnern auch Arbeit geben soll. Wenn man nun aber einer solchen Stadt ein eigenes Leben geben will, dann muß man Industrie hinlegen; Sie werden begreifen, daß ein Staat wie Österreich, der 200.000 Arbeitslose hat, nicht in der Lage ist, Industrievergrößerungen und Neugründungen von Industrien in eine Tochterstadt zu verlegen. Damit fällt aber die Möglichkeit einer Trabantenstadt für Wien in ein Nichts zusammen.

#### Summary.

When Dr. Schneider suggests building outside the Vienna area he is really arguing for the establishment of a satellite town. It must however

be admitted that Austria with its 200,000 unemployed is not in a position at present to establish industrial centres in new towns.

#### Sommaire.

Quand le Dr. Schneider suggère de construire hors de l'étendue de Vienne il préconise en réalité la création d'une ville-satellite. On doit admettre toutefois que l'Autriche avec ses 200,000 chômeurs n'est pas actuellement en situation d'établir des centres industriels dans des villes nouvelles.

---

Fourth Session, Morning Sept. 16th 1926  
**THE RATIONAL DISTRIBUTION OF  
COTTAGES AND TENEMENTS**

(The Relation of Housing to Town and Regional Planning)

Discussion on papers in Vol. I, pp. 151 to 282 and General Report in Vol. II,  
pp. 51 to 52

Chairman: Henri Sellier, Paris, Mayor of Suresnes, France

---

Vierte Sitzung: 16. September 1926, vormittags  
**DIE RATIONELLE VERTEILUNG  
VON EINFAMILIENHAUS UND MEHR-  
FAMILIENHAUS**

(Die Wohnungsfrage in ihren Beziehungen zur Stadt- und Landesplanung)

Diskussion über Vorberichte in Band I, S 151—282 und Generalbericht in Band II,  
S 53—54

Vorsitzender: Henri Sellier, Paris, Bürgermeister von Suresnes

---

Quatrième Séance, 16 septembre 1926, Matin  
**LA RÉPARTITION RATIONNELLE DES  
COTTAGES ET DES MAISONS COLLEC-  
TIVES**

Discussion au sujet des rapports présentés aux p. 151—282 Vol. I, et du rapport  
général aux p. 52—53 Vol. II.

Président: Henri Sellier, Paris, Maire de Suresnes

**Henri Sellier (Suresnes, Frankreich):**

Die heutige Diskussion erstreckt sich auf die Beziehung vom Wohnungsbau zur Landesplanung.

To-day's discussion will deal with the relation of Housing to town and regional planning.

La discussion d'aujourd'hui portera sur : Le problème de l'habitation en rapport avec l'aménagement urbain et rural.

**Dr. I. G. Gibbon (Ministry of Health, London):**

I have been asked to open this discussion. There is a good deal to be said on the subject. Indeed, I suggest that the subject "The Relation of Housing to Town and Regional Planning" is too wide. It covers a multitude of subjects, on any of which it would be possible usefully to talk for an hour. For instance, take the relations between housing and town planning from the traffic standpoint. It is almost a tragedy that to-day in our large towns working men and women have to spend in some cases one or two hours each day, possibly under serious conditions of fatigue, in simply going to and from their work. There are many questions connected with this matter which we could usefully consider; but I wish to speak for a short time on another issue.

One of the chief problems in connection with town planning in relation to housing is to obtain a really organic community; and it is of that aspect—or rather one of its phases, for it has many divisions—that I shall say a few words. Attention tends to be directed almost wholly in many cases to the distribution of houses on what is usually called "garden city lines", to use a much abused term. Now we in England have built, as you have heard, over 600,000 houses. Many of these houses are built in large estates, so that they make of themselves small towns. They are built in many cases some distance outside the main town. Now here lies a danger. It is a danger which has already matured. It is a danger which prevails in every big industrial country, and it is this—that you may have large communities forming a mass of one type of population.

Let me illustrate the matter by what has occurred in England. Some decades ago there was introduced in England the cheap fare system. Railways were compelled to carry workmen between certain hours at very low prices. What has been the result, or one of the results? In certain parts of the Greater London area there grew up with astounding rapidity large communities containing almost entirely working-class houses. Those communities exist to-day around London as independent local bodies with local autonomy.

Let me look at the matter for the moment solely from the standpoint of local government. Those communities do not form organic units. Their rateable (or taxable) values are low in relation to the population. Rates are high, and a difficulty is sometimes found in providing those fairly high standards of sanitation and other communal conveniences which are required in my country. I could give you an instance of a district which has a population of nearly 70,000 persons where between 70% and 80% of the properties that are separately rated in that town are what we call rateably unprofitable; that is, the community has to pay more from the rates (or local taxes) in relation to those properties and their inhabitants for education, sanitation and the rest, than they receive from them.

I think that we shall all agree that this is a situation which is not good for local government. It is difficult to make sure of sound local autonomy where conditions of this kind prevail.

You may say that we ought, at least for the future, to prevent such conditions. It is not always easy to do so, and it is doubtful whether the need of doing so is always adequately appreciated by those who are responsible for town planning. As one speaker said from this platform yesterday, town planners are apt to think that they are the only persons in the world. Towns cannot be properly planned unless considerations of this kind are taken into account. It is not satisfactory, for instance, even to provide the housing on so-called "garden city lines" if the old system is still perpetuated under which workmen have to travel long distances to their place of employment. Some may retort with perfect truth that the very object of the garden city itself is to prevent these difficulties from arising; but unfortunately, even in my own country, where the garden city movement has made most progress, the fact is that most of the town planning to-day is being made as additions to existing towns. It may be true that, under existing circumstances, it is not possible wholly to prevent this trouble, this danger of setting up urban communities composed almost entirely of one class of population. But we can at least secure, among town planners and others, a more thorough appreciation of the problem and a more concerted effort to meet it.

I have mentioned only one aspect of the problem, that of the difficulty of adequately providing for local government. Because of the high rates there is frequently a demand for grants-in-aid from the central government. That demand may be met, but probably at some cost to local autonomy. I also urge that the moral aspect is as important as the monetary, the desirability of a sound social organization and of preventing that clash of classes which is becoming an increasing danger in our Western communities. I would, therefore, strongly urge that in dealing with the problems of town planning in relation to housing those responsible should bear in mind that they are not likely to provide a sound social community, that they may be sowing the seeds of future difficulties, unless in various ways they can secure a reasonable mixture of the various classes of the population.

#### Sommaire.

Le sujet englobe une multitude de sujets. Prenez les rapports entre l'habitation et l'aménagement des villes du point de vue de la circulation. Il est presque tragique que dans les grandes villes hommes et femmes qui

travaillent aient à passer de une à deux heures chaque jour, parfois dans des conditions fatigantes, en allées et venues entre le lieu de leur travail et leur domicile. Beaucoup de questions sont liées à celle-ci, mais je désire parler d'un autre résultat. L'un des principaux problèmes concernant l'aménagement des villes dans ses rapports avec l'habitation est d'obtenir un ensemble vraiment organique. En Angleterre beaucoup des maisons construites depuis la guerre sont dans de grands domaines qui sont en eux-mêmes de petites villes et dans bien des cas sont à quelque distance du centre. Le danger, et il existe dans toute grande région industrielle, est que des communes aussi vastes, puissent ne comprendre qu'une seule catégorie de population.

Il y a quelques décades le système des billets à bas prix fut introduit en Angleterre. Les chemins de fer furent forcés de transporter à certaines heures les ouvriers à des prix très bas. En conséquence, dans certaines parties du Plus-Grand Londres de grandes communes ne renfermant presque que des maisons ouvrières se développèrent avec une rapidité surprenante.

Aujourd'hui elles sont des autorités locales autonomes, mais ne forment pas des unités organiques. Leurs valeurs imposables sont faibles par rapport à leur population et elles ont parfois quelque peine à faire face aux frais qu'exige le maintien des conditions hygiéniques reconnues nécessaires, etc. Dans un district, une commune, avec une population de presque 70,000 habitants, reçoit des propriétés sous forme de taxes locales des sommes inférieures de 70 à 80% aux frais que lui imposent l'enseignement, l'éducation, l'hygiène, etc., proportionnellement à l'étendue de ces propriétés et à leurs habitants. Ceci est fâcheux pour l'administration locale et rend difficile d'assurer une saine autonomie locale.

On ne peut établir des plans de villes satisfaisants si l'on ne tient pas compte de considérations de ce genre. Peut-être ne pouvons nous pas parvenir à empêcher complètement de tels inconvénients, mais nous pouvons apprécier entièrement le problème et faire des efforts mieux concertés pour le résoudre.

Le côté moral de la question est important au point de vue d'une organisation sociale rationnelle et en vue de prévenir des conflits de classes, qui deviennent un danger croissant dans nos pays occidentaux.

Ceux qui ont la charge de l'habitation et de l'aménagement des villes devraient s'efforcer d'assurer un mélange raisonnable des diverses classes.

#### Auszug.

Das Thema umfaßt eine große Anzahl anderer Themen. Betrachten wir die Beziehungen zwischen Wohnungsbau und Stadtplanung vom Verkehrsstandpunkt! Ist es nicht tragisch, daß in großen Städten arbeitende Männer und Frauen jeden Tag ein bis zwei oft sehr ermüdende Stunden damit verbringen, zu ihrer Arbeitsstätte und wieder zurück zu gelangen? Es gäbe da viele Fragen zu erörtern, ich möchte jedoch über einen anderen Gegenstand sprechen. Eines der wichtigsten Probleme im Zusammenhang mit Stadtplanung und Wohnungsbau ist, daß eine wirklich organische Gemeinde gebildet werde. In England befinden sich viele in der Nachkriegszeit errichtete Häuser auf großen Gütern, die selbst kleine Städte geworden sind und manchmal weitab vom Zentrum liegen. Wie in jedem stark industrialisierten Lande besteht nun die Gefahr, daß in einer solchen Gemeinde nur ein einziger Bevölkerungstypus vertreten sei.

Vor einigen Jahrzehnten wurde in England das System der billigen Fahrpreise eingeführt. Die Eisenbahnen wurden gezwungen, zu bestimmten Stunden Arbeiter zu einem ganz niedrigen Tarif zu befördern. Demzufolge entstanden in einzelnen Teilen Groß-Londons in erstaunlich kurzer Zeit große Gemeinden, die fast ausschließlich aus Arbeiterhäusern bestanden. Diese Gemeinden sind heute wohl autonome Ortsbehörden, bilden aber keine organische Einheit. Die besteuerebaren Werte sind im Verhältnis zur Bevölkerung so gering, daß es manchmal schwierig ist, die hohen Kosten von sanitären Anlagen usw. aufzubringen. In einem Bezirk mit fast 70.000 Einwohnern nimmt die Gemeinde von 70 bis 80% der Steuerzahler weniger ein, als sie für Unterricht, sanitäre Anlagen usw. für sie verausgaben muß. Solche Zustände sind für die Entwicklung eines gesunden Gemeinwesens von großem Nachteil.

Eine richtige Stadtplanung darf diese Punkte nicht außer acht lassen. Wenn wir vielleicht auch nicht imstande sind, solche Nachteile ganz zu vermeiden, können wir doch bei richtiger Erkenntnis der Dinge uns bemühen, sie zu bekämpfen. Es ist notwendig, die Frage vom ethischen Standpunkt aus zu behandeln, um eine gesunde Entwicklung des sozialen Lebens zu sichern und das Aufeinanderprallen der Klassengegensätze zu vermeiden, die in unseren westlichen Gemeinden eine wachsende Gefahr bedeuten. Die für den Wohnungs- und Städtebau verantwortlichen Faktoren sollten sich bemühen, eine zweckmäßige Mischung verschiedener Bevölkerungsklassen zu erzielen.

### Landtagspräsident Peus (Dessau, Deutschland):

Es ist für den Angestellten und Arbeiter unerträglich, alle Tage ein bis zwei Stunden in fürchterlicher Enge von der Wohnstätte zur Arbeitsstätte zu fahren. Wir müssen daher darüber nachdenken, wie wir die Arbeitsstätten von der Großstadt weg auf das Land tragen können, damit die Kleinstädte und die Dörfer wachsen. Wir müssen dafür sorgen, daß das Gute unserer Stadtkultur auf das Land hinauskommt. Gute Volkshochschulen, aber auch das gute Kino muß auf das Dorf hinaus, damit das Leben auf dem Dorfe den dort Wohnenden befriedigt.

Ich bitte, sehen Sie davon ab, die Lücken in der Stadt, bloß weil sie vorhanden sind, mit Hochbauten auszufüllen. Ich tadle nach der Richtung das, was die Wiener hier gemacht haben. Für solche Lücken werden wir in Bälde irgendeine Verwendung finden. Wir brauchen nicht Ein- bis Zweizimmerwohnungen oder Wohnungen bestehend aus Stube, Kammer, Küche hineinzubauen. Die ganze Wohnungsfrage werden wir nur dann lösen, wenn wir zur Grundlage das Einfamilienhaus, das Gartenheim nehmen.

Ich habe es einmal ausgerechnet, daß dann, wenn wir in Deutschland jeder Familie einen Garten von 1000 m<sup>2</sup> geben — und das ist wahrlich nicht wenig — und ihr dann das Haus hineinbauen, von der ganzen Fläche des Deutschen Reiches erst 3% besetzt sind und also noch 97% übrigbleiben. Ja, dann würde ganz Deutschland ein wunderschöner Garten sein, und auf den 3% der Fläche würde mehr wachsen, als heute darauf wächst. Wir müssen das Ganze in der Frage zusammenfassen: Wie machen wir alle Menschen glücklich und zufrieden? Die Finanzfrage, die Bodenfrage und die Heimstättenfrage müssen als ein Ganzes aufgefaßt werden.

Die ganze Städtebaupolitik muß dahin streben, daß jedem ein Gartenheim gehören soll. Das Fünfstockhaus mit seinen kleinen Höfen ist falsch,

und ich spreche der Gemeinde Wien, deren guten Willen und große Leistung ich durchaus anerkenne, kein Lob dafür aus, daß sie Wohnungen, bestehend aus Stube und Küche, in fünf Stock hohen Häusern baut. Was ist denn das für ein Familienleben in Stube und Küche, wenn die Kinder groß werden! (Beifall und Händeklatschen.) Das Verkehrswesen, das Finanzwesen und das Bauwesen muß unter den einen Gesichtspunkt gebracht werden, das Volk möglichst auf das ganze Land zu verteilen, um ihm dort ein Paradies auf Erden zu bauen.

#### Summary.

When we consider that people spend one or two hours every day in packed trains to get to their work we feel justified in demanding that the benefits of city life (cinema, public high schools, etc.) should be removed from the city to the country. If in Germany each family obtained a plot of 1,000 square metres we would not require more than 3% of the total German Reich area. Financial, land and cottage housing questions ultimately lead up to the questions how to find a better way of distributing the population over the country and how to live in peace and happiness.

I am against absolute property rights that give the power to exploit a fellow man (in the economic not in the moral sense of the word) but I do not object to private property for personal use. All town planning policy should aim at providing each family with a home and garden.

#### Sommaire.

Quand nous considérons que les gens passent une ou deux heures chaque jour serrés dans des trains pour se rendre à leur travail nous sentons justifiée notre demande d'étendre les bénéfices de la vie urbaine (cinéma, écoles supérieures publiques, etc. . .) de la ville à la campagne. Si en Allemagne chaque famille obtenait un lot de terrain de 1000 m<sup>2</sup> nous ne demanderions pas plus de 3% de l'étendue totale du Reich allemand. Les questions financière, foncière et la question de l'habitation dans des cottages conduisent à la question de trouver un meilleur moyen de distribuer la population dans le pays et de vivre en paix et dans le bonheur.

Je suis opposé aux droits de propriété absolus qui donnent la possibilité d'exploiter son semblable (au sens économique et non au sens moral du mot) mais je ne m'oppose pas à la propriété privée pour l'usage personnel. Toute la politique d'aménagement des villes devrait viser à rendre chaque famille propriétaire temporairement d'une maison avec un jardin.

#### Magistratsrat Andreas Liber (Budapest):

Um das Jahr 1909 spürte man in Budapest, daß die private Bautätigkeit den Wohnhausmangel in der eine Million Einwohner zählenden Stadt nicht beheben konnte. Deshalb führte die Stadt in den Jahren 1909 bis 1912 eine musterhafte Bautätigkeit durch, indem sie 24 Miethäuser und 21 Siedlungen mit zusammen 5296 Kleinwohnungen erbaute. Der Weltkrieg und seine Folgen hinderten die Stadt an der weiteren Wohnungsproduktion und ihre Bautätigkeit befindet sich erst jetzt wieder im Aufleben. Seit dem vorigen Jahre erbaute sie 25 Miethäuser mit 1200 Wohnungen und 300 aus Wohnküche bestehende Notwohnungen. Dies ist aber

nur ein Anfang, weil die krasse Wohnungsnot die Stadt zwingt, sich mit der Bautätigkeit in größerem Umfang zu befassen.

Die äußerst ungünstige wirtschaftliche Lage bestimmt die Stadt Budapest, außer ihrer eigenen Bautätigkeit auch die private Bautätigkeit zu fördern und zu unterstützen. Es gestaltet sich die Bodenpolitik dieser Stadt folgendermaßen: 1. Wird ein neues Enteignungsgesetz vorbereitet. 2. Wird eine Bodenwertsteuer ins Leben gerufen und 3. nimmt Budapest bei Parzellierungen der landwirtschaftlichen Grundstücke ein Drittel des Wertes in Anspruch. In nächster Zukunft beabsichtigt Budapest nur Miethäuser mit ein- bis zweizimmerigen Wohnungen zu bauen. Die Verhandlungen wegen Unterstützung der privaten Bautätigkeit sind im Zuge, sie beziehen sich hauptsächlich auf die Bodenvergebung in Erbbau und Erbpacht. Endlich lenke ich die Aufmerksamkeit des Kongresses auf ein Gesetz, welches in Ungarn seit zwei Jahren in Kraft ist, auf das sogenannte Gesellschaftshausesgesetz, welches es ermöglicht, daß ein Teil eines Mehrfamilienhauses als Eigentum des einzelnen Mitgliedes einer Baugenossenschaft auch im Grundbuch eingetragen und mit Hypotheken belastet werden kann. In dieser Beziehung befaßt sich die Stadtverwaltung Budapest mit mehreren Vorlagen.

#### Summary.

The city of Budapest erected 24 tenement buildings and 21 cottage housing schemes between 1909 and 1912, thus providing in all 5,296 small dwellings. This was done because private building had ceased. After the long interval caused by the war 1,200 dwellings and 300 dwellings with a living room and kitchens were built in 1925. Owing to the present unsatisfactory economic conditions dwellings built in the near future will contain only one or two rooms. It is proposed that further private building be encouraged by granting building rights and hereditary building leases for building sites. A public utility society housing law passed two years ago empowers the registration of a part of a multi-family house as the private property of a member of the society and being mortgaged as such. A new expropriation law and a new land value tax are being prepared by which, when undeveloped land is parcelled out, one third of the value will be taken by the city of Budapest.

#### Sommaire.

La ville de Budapest a bâti, entre 1909 et 1912, 24 maisons collectives et 21 groupes de cottages, créant ainsi en tout 5,296 petits logements. Ceci fut fait parce que la construction privée avait cessé. Après le long intervalle causé par la guerre, 1,200 logements et 300 logements composés seulement d'une salle commune-cuisine furent construits en 1925. En raison de la mauvaise situation économique actuelle, les habitations construites dans un avenir proche contiendront seulement une ou deux pièces. On propose que la construction privée ultérieure soit encouragée par l'octroi de droits de construction et de baux héréditaires pour la construction pour des terrains à bâtir. Une loi sur la construction par les sociétés d'utilité publique, votée il y a deux ans, autorise à considérer l'enregistrement d'une part dans une maison collective comme un droit de propriété privée au bénéfice d'un membre de la société, sur lequel on peut contracter une hypothèque. Une nouvelle loi sur l'expropriation et un nouvel impôt foncier sont en préparation, qui stipulent que, dans le cas de lotissement d'un terrain non mis en viabilité, un tiers de la valeur revient à la ville de Budapest.

### Privatdozent Dr. Brunner (Wien):

Es ist Tatsache, daß die Großstadt und die in ihrem Bereich sich entwickelnde kulturelle Tätigkeit der Menschheit gewisse Berufe schafft, deren Vertreter im Eigenheim dezentralisiert, entfernt vom Zentrum der Großstadt gar nicht zu wohnen wünschen.

Die städtischen Miethäuser, die natürlich auch nicht das Ideal darstellen, werden als Neubauten jetzt immer schon in reformierter Form ausgeführt. Ich bitte aber zu beobachten, daß die nichtreformierten ungesunden Wohnungen noch immer bestehen. Die verehrten Kongreßteilnehmer finden in dem schönen roten Heft der Gemeinde auf Seite 5 einen großen Grundriß, den Typus der Wohnungen, wie sie in Wien in der abgelaufenen, von uns nicht mehr gutgeheißenen Etappe gebaut wurden. Diese Wohnungen existieren noch, und darin sind noch immer lebendige Menschen, und die Reform der Neubautätigkeit hat keinen Einfluß darauf, diese Wohnungen zu reformieren. Ich glaube, daß die Insassen dieser vollkommen unsanitären Wohnungen in Wien heute noch 60%, und auch in den anderen Großstädten einen sehr großen Prozentsatz ausmachen. Je mehr sich nun die Bestrebungen der Neubautätigkeit entwickeln, sei es in Form der dezentralisierten Gartenstädte, zu der auch ich mich bekenne, sei es in Form der Miethäuser, je mehr diese Reform also vor sich geht, desto größer wird der sanitäre und kulturelle Unterschied zwischen den neuerrichteten und diesen überholten alten Häusern, und es wird in einigen Jahrzehnten sicherlich die Frage sein, wie man dann diese Wohnungen aus der Welt schafft. Die Zusammenlegung kleinerer Wohnungen zu größeren werden dem Übel nicht zur Gänze abhelfen, weil noch immer viele Räume schlecht belichtet und belüftet sein werden. Es wird nichts anderes übrigbleiben, als derartige Bezirke dadurch zu sanieren, daß man sie einfach niederlegt.

Dem steht aber der große Unfug entgegen, daß Hypotheken vielfach nicht amortisiert werden, weil man annimmt, daß der Wertverlust des Hauses durch die fortwährende Wertsteigerung des Bodens kompensiert wird. Mein Vorschlag geht dahin, daß man auf gesetzlichem Wege eine zwangsweise Bautilgung vorbereitet, indem man die Besitzer oder verantwortlichen Verwalter dieser Häuser nötigt, einen Teil der Eingänge zur Amortisierung der Hypotheken zu verwenden, ihnen den Wert des Bodens, der durch das Vorhandensein der schlechten Wohnungen ja nicht verschwindet, ersetzt und sie zur Finanzierung der Sanierung mit heranzieht.

#### Summary.

Many people are compelled to live in the centre of a city on account of their work and are obliged to live in tenements. It is therefore important not only that the new tenements should be of a good type but also that the old ones, in which about 60% of the entire Vienna population is housed, should also be reformed.

The better the new garden city or tenement dwellings become the greater will be the difference between good new and the bad old houses and the reform of hygienic conditions in the older quarters will then become imperative. These hygienic improvements are now rendered difficult by the fact that mortgages are not being amortised because the reduced value of a building is thought to be made up for by the increased value of the land. I suggest introducing legal measures to compel house-owners to pay off mortgages. In selling houses they should receive the

full price for the land where the value has not been reduced by the fact that it has badly built houses on it; but on the other hand contributions from these values should be made to the financing of local building programmes.

#### Sommaire.

Beaucoup de gens sont forcés de vivre au centre d'une ville en raison de leur travail, et sont par suite obligés d'habiter dans des maisons collectives. Il est donc important non seulement que les nouvelles maisons collectives soient d'un type satisfaisant, mais aussi que les anciennes maisons, dans lesquelles habitent 60% de toute la population de Vienne, soient transformées.

Meilleures seront les nouvelles habitations dans les cités-jardins ou les maisons collectives, plus grande sera la différence entre les nouvelles maisons satisfaisantes et les anciennes défectueuses, et l'amélioration des conditions hygiéniques dans les anciens quartiers s'imposera alors. Ces progrès de l'hygiène sont rendus difficiles par le fait que les hypothèques ne s'amortissent pas parce que la diminution de valeur d'un bâtiment est considérée comme compensée par l'accroissement de valeur du terrain. Je propose d'adopter des dispositions légales obligeant les propriétaires à rembourser les hypothèques. En vendant ils recevraient la valeur totale du terrain lorsque la valeur n'est pas diminuée par le fait que le terrain est couvert de maisons mal bâties, mais d'autre part des contributions prélevées sur ces valeurs procureraient les ressources financières nécessaires aux programmes locaux de construction.

#### Ing. Anton Becsey (Budapest):

Wie Herr Dr. Liber schon erwähnt hat, ist die Stadt Budapest berechtigt, ein Drittel des zu bebauenden Bodens abzunehmen, nichtsdestoweniger erscheint aber eine sukzessive Erweiterung dieses Rechtes unvermeidlich. Übrigens besitzt die Stadt ein Fünftel des ganzen Stadtgebietes.

Budapest hätte derzeit nach den statistischen Ausweisen 15.000 Wohnungen zu bauen, um die Bedürfnisse der Arbeiter und der Mittelklasse zu decken. Die Hauptfrage, über die bei uns sehr viel debattiert wurde, bestand darin, wer eigentlich bauen und somit der Bauherr sein soll. Die einfachste Lösung wäre scheinbar die, daß die Kommune mit Benützung ihrer eigenen Baugründe baut, wie es schon in den Vorjahren geschehen ist. Demgegenüber kann aber mit gewissem Rechte behauptet werden, es wäre wünschenswert, das Eigentumsrecht an der Wohnung breiten Schichten der Bevölkerung zugänglich zu machen.

Der Gedanke „My house is my castle“, mein Haus ist meine Burg, ist von großer sozialer und volkswirtschaftlicher Tragweite. Mit anderen Worten möchte ich sagen, es sollen nicht nur technisch-hygienisch richtige Wohnungen gebaut werden, sondern es soll auch der soziale Rechtsstand des einzelnen dadurch gestärkt werden. Diese Auffassung führte die ungarische Gesetzgebung dahin, mit dem Gesetz von 1924 die sogenannten Gesellschaftswohnbauten zu ermöglichen, wie dies in einzelnen lateinischen Staaten schon früher geschehen ist und in ähnlicher, aber fakultativer Form nun in Ungarn Wurzel gefaßt hat. Die Stadt verpachtet zur Errichtung derartiger Gesellschaftshäuser die nötigen Bauplätze gegen billigen Zins auf 90 Jahre. Nach Ablauf des Pachtvertrages wird der Vertrag entweder verlängert, oder aber kann der Bau gegen

einen entsprechenden Ablösebetrag übernommen werden. Die Stadt besorgt außerdem für derartige Bauten die nötigen Hypotheken, und solange zwischen Amortisation und Verdienst eine bedeutende Disparität den Friedenspreisen gegenüber besteht, wird die Kommune diese Disparität durch ihre Opferwilligkeit überbrücken.

Was schließlich die Type der Wohngebäude betrifft, so muß ich bemerken, daß bei uns die Type der sogenannten Einfamilienhäuser im allgemeinen teurer ist, als die Type der größeren Zinshäusern ähnlichen Gesellschaftswohnhäuser. Außerdem muß bei uns auch ganz besonders dem Umstand Rechnung getragen werden, daß die Stadt Budapest sehr ausgebreitet ist und eine weitere Expansion durch das Forcieren der Einfamilienhäuser nachteilige finanzielle Folgen haben möchte.

#### Summary.

Under the 1924 law in Hungary it has been possible to erect public utility society houses. The city, being the owner of about one fifth of the entire town area, leases the necessary building sites for a period of 90 years at a low rent, provides the necessary mortgages and grants yearly subsidies while the interest on mortgages is high. This applies mainly to larger tenement buildings. There is but little cottage building because it is thought that the town extension necessary for it would give unsatisfactory financial results.

#### Sommaire.

Sous le régime de la loi de 1924 il a été possible aux sociétés de construction d'utilité publique de construire des maisons en Hongrie. La ville, étant propriétaire d'un cinquième environ de toute l'étendue de la ville, concède à bail les terrains à bâtir nécessaires pour une période de 90 ans moyennant un faible loyer, procure les hypothèques nécessaires et accorde des subsides annuels pendant que l'intérêt des hypothèques est élevé. Ceci s'applique surtout aux plus grandes maisons collectives. On ne construit que peu de cottages parce que l'on pense que l'extension urbaine qui serait ainsi rendue nécessaire donnerait de mauvais résultats financiers.

#### Dr. Serebrenik (Wien):

Wie hoch muß unter den gegebenen Verhältnissen die Miete sein? In minderwertiger Lage, wie sie für billige Kleinwohnungen in Betracht kommt, kann erst dann gebaut werden, wenn außer der Vergütung der ursprünglichen Bau- und Grundkosten auch die Kosten für die Regulierung, für öffentliche Abgaben, Taxen, Gebühren und sonstige Leistungen durch die erzielbare Miete gedeckt werden. Die Baukosten allein spielen hier nicht die entscheidende Rolle, ebenso nicht die Grundkosten, denn in den Gegenden, die hier in Betracht kommen, ist Boden reichlich vorhanden und auch zu ganz minimalen Preisen erhältlich.

In dem Wien der Vorkriegszeit war z. B. solcher Boden zu 3 Goldkronen für den Quadratmeter erhältlich und in dem freiwirtschaftlichen Berlin von heute ist es gar nicht viel anders. Diese Preise beziehen sich aber nur auf offenes und unaufgeschlossenes Bauland. Durch die Kosten der Regulierung, die Aufschließung, verteuert sich dieses Bauland um das Zehn- bis Zwanzigfache, jetzt oft noch viel mehr. Außerdem müssen selbstverständlich die öffentlichen Abgaben hereingebracht werden. In dieser minderwertigen Lage konnte also erst gebaut werden, wenn Bauherr und

Bauunternehmer sicher waren, alle diese Kosten in erzielbaren Mieten hereinzubekommen. Es ist also klar, daß Wohnungen in minderwertigen Außengebieten sehr schleppend und selten gebaut wurden, und daher mußte sich der Großteil der Bevölkerung in den anderen Häusern zusammendrängen. Wir sehen so, daß die Tätigkeit von Staat, Ländern und Gemeinden durch die Maßnahmen auf dem Gebiet der Gesetzgebung und Verwaltung, durch ihre Aufschließungsarbeit und ihre Finanzpolitik, hier insbesondere durch das unwirtschaftliche System der öffentlichen Abgaben, die Grenze des rentablen Wohnbaues entscheidend verlegen und so gleichsam künstliche Grenzen schaffen, über die hinaus nicht mehr gebaut wird. Das Streben muß daher darauf gerichtet sein, alle diese künstlichen Grenzen zu beseitigen und allen Wohnboden der privaten Bautätigkeit zu erschließen. Dies kann durch eine Aufhebung der bestehenden, umgekehrt progressiv wirkenden öffentlichen Abgaben geschehen, die auf dem städtischen Realbesitz lasten. An Stelle der aufzuhebenden öffentlichen Abgaben hat eine Bodenwertabgabe zu treten, die proportional zur Grundrente veranlagt wird. Aus den Mitteln dieser Bodenwertabgabe und nicht der Wertzuwachssteuer haben die Gemeinden die Aufschließungskosten zu bestreiten. Eine solche Reform, die organisch aus der bestehenden unhaltbaren Wohnungswirtschaft die bessere herauswachsen läßt, macht den Wohnungsbau selbst unter den bestehenden Einkommensverhältnissen in minderwertiger Lage rentabel. Nun müssen die Mieten nicht mehr so hoch sein, daß aus ihnen außer der Hausrente und der Grundpreisquote auch die Aufschließungskosten und öffentlichen Abgaben vergütet werden müssen, es genügt, wenn die Mieten so hoch sind, daß die eigentlichen Kosten des Baues, des Grundwertes gedeckt sind. An Steuern wäre hier nur die Bodenwertsteuer zu zahlen, die naturgemäß in minderwertiger Lage ziemlich klein ist. Für die Aufschließungskosten hätten die Gemeinden aufzukommen. Diese Reform wäre ein produktiver Mieterschutz und nicht ein unproduktiver, der durch zwangswirtschaftliche Eingriffe von außen her die Mieten ganz verschwinden läßt. Erst eine solche Reform wird den Weg für eine volkswirtschaftlich, sozial und kulturell segensreiche Landesplanung zeigen.

#### Summary.

On the less valuable sites, which are those where small houses may be considered, building can only be carried on where, in addition to the cost of land and building, the public taxes, fees, and other overhead expenses can be met out of the rents obtained.

The price of one square metre of land in pre-war Vienna was about three gold kronen before development and ten to twenty times as much after development; at present it is even more than this. Under these conditions building in the outskirts is proceeding very slowly and the population tends to crowd together in the centre. To facilitate private building in housing areas one should replace the present taxes on urban property, which have the wrong effect, by a tax on land values. From this tax, which should be proportionate to the ground rent and not a tax on increment value, the municipalities should be able to meet the expenses of land development.

Such a reform would be an improvement on the present housing policy and would put house building on the less valuable sites on a paying basis even under present economic conditions. Rent would cover the cost of land and building only and not the cost of development and public taxes.

The land value taxes would only represent a small charge for houses on cheaper sites. A similar reform is the only basis possible for town and regional planning.

#### Sommaire.

Sur les terrains de moindre valeur, qui sont ceux où l'on peut envisager la construction de petites maisons, on ne peut construire que si, s'ajoutant au prix du terrain et de la construction, les impôts, les honoraires, et tous autres frais peuvent être équilibrés par les loyers obtenus.

Le prix d'un mètre carré de terrain était à Vienne, avant la guerre, de 3 couronnes-or environ avant l'établissement de la viabilité, et de 10 à 20 fois plus après l'établissement de la viabilité; actuellement il dépasse même cette dernière valeur. Dans ces conditions la construction dans les environs progresse très lentement et la population tend à se concentrer au centre. Pour faciliter la construction privée dans les zones à bâtir, il faudrait remplacer les impôts actuels sur la propriété urbaine, qui ont de mauvaises conséquences, par une taxe sur la valeur du terrain. Grâce à cette taxe, que devrait être proportionnelle à la rente foncière et non pas être une taxe sur la plus-value, les municipalités devraient pouvoir faire face aux dépenses de mise en viabilité du terrain.

Une telle réforme serait une amélioration de la politique actuelle du logement et assurerait une base économique à la construction sur les terrains de moindre valeur, même dans les conditions économiques actuelles. Le loyer n'aurait à couvrir que le prix du terrain et de la construction, et non le coût de la viabilité et les impôts publics. Les impôts fonciers ne représenteraient qu'une faible charge pour les maisons construites sur des terrains à bon marché. Une réforme analogue est la seule base possible pour l'aménagement urbain et régional.

#### Direktor Jonge van Ellemeet (Rotterdam, Holland):

Ich fürchte, daß das, was Herr Peus hier als Problem aufgestellt hat, mißverständlich wirken könnte. Er will die Arbeitsstätten aus der Großstadt hinaus auf das Dorf und in die Kleinstadt verlegen. Meines Erachtens ist das eine reine Unmöglichkeit. In unserer Kultur ist die Distanz zwischen Großstadt und Provinz — unter Provinz verstehe ich die Kleinstädte und die Dörfer — so entsetzlich groß geworden, daß bei einer Zurückführung des Großstadtbewohners zum Bauerntum etwas geschieht, was im Widerspruch zur weltgeschichtlichen Entwicklung steht. Man kann dem Großstadtbewohner eine gute Wohnung in Form des verbesserten Miethauses schaffen. Wo man seine Wohnung in eine Gartenvorstadt legt, Sorge man dafür, daß sie ökonomisch und kulturell mit der Großstadt verbunden bleibt. Versucht man den Großstadtbewohner zum Bauer zu machen, dann wird man niemals einen Erfolg haben. (Beifall.)

#### Summary.

Herr Peus wishes to transfer the working places from the city to the country. I do not consider this possible in view of the great difference between townsmen and country folk. One should improve housing conditions in the cities or if possible build garden suburbs. The economic and cultural contact with the city should always be maintained.

#### Sommaire.

Herr Peus désire transférer les industries de la ville à la campagne. Je ne le crois pas possible, en raison de la grande différence entre cita-

dins et ruraux. On devrait améliorer les conditions de l'habitation dans les villes ou si possible construire des faubourgs-jardins. Le contact économique et intellectuel devrait toujours être maintenu avec la ville.

### Architekt Paulsen (Berlin):

Man kann den hiesigen Wohnungsbau mit den Miniaturwohnungen von 35 m<sup>2</sup> für Familien ohne Kinder, in fünf bis sieben Schichten übereinander, wenig verteidigen und nicht begrüßen, höchstens mit den Umständen entschuldigen, von denen wir wünschen, daß sie keine Dauer haben mögen. Wenn man jedoch nicht allein die Wirtschaft der einzelnen in dem Hause wohnenden Familien, sondern die des ganzen Volkes als einer Einheit betrachtet, so bleibt nichts übrig, als den Städtebau — oder richtiger die Landesplanung — auf die ganze Fläche, über die das Volk verfügt, auszubreiten.

Dann ist allerdings eine andere Einstellung zum Staat nötig. Steht man dem Staat als dem „Racker von Staat“ gegenüber, der uns belästigt, dem wir so wenig als möglich Steuern zahlen wollen, dann ist städtebaulich nichts zu machen. Das ist dann der Kampf aller gegen alle. Sie können es auch Anarchie nennen oder freies Spiel der Kräfte oder organische Entwicklung, das kommt auf dasselbe hinaus. Es ist die Staatsanschauung des vorigen Jahrhunderts; es ist das Manchestertum, das dem zugrunde liegt. Gehen wir aber von anderen Ansichten aus, wie denen des Altertums, Platos, oder denen des deutschen Idealismus, wie er bei Fichte oder Hegel zum Ausdruck kommt, dann steht man dieser Frage ganz anders gegenüber, und dann muß man den Staat als eine überindividuelle Persönlichkeit betrachten, die höhere Rechte als der einzelne hat. Aus dieser Einstellung ergeben sich dann die Voraussetzungen für eine großzügige Lösung der Fragen des Städtebaues. Ob allerdings bei der Organisation der Staaten, wie sie *jetzt* sind, diese Dinge durchzuführen sind, ist auch mir zweifelhaft. Vor 150 oder 100 Jahren war das Feldgeschrei „Trennung der Rechtsprechung von der Gesetzgebung und Verwaltung“. Was wir heute brauchen, ist die Trennung der Organe für die Wahrnehmung der Obrigkeitsrechte des Staates und die Wahrnehmung seiner wirtschaftlichen Aufgaben. Diese Organe sollte der moderne Staat entwickeln, und dann werden wir zu einer guten Lösung dieser Dinge kommen.

### Summary.

We need to regard the State as having rights superior to those of the private individual. This new conception would ensure a satisfactory basis for town and regional planning over the whole State area.

For this purpose we need a different State organisation. One should make a distinction between State authorities dealing with economic questions and those dealing with governmental questions.

### Sommaire.

Il nous faut considérer l'Etat comme ayant des droits supérieurs à ceux de l'individu. Cette nouvelle conception fournirait une base satisfaisante pour l'aménagement urbain et régional dans toute l'étendue de l'Etat.

A cet effet nous avons besoin d'une autre organisation de l'Etat. On devrait faire une distinction entre les autorités de l'Etat s'occupant des

questions économiques et celles qui s'occupent des questions gouvernementales.

### Mr. Raymond Unwin (London):

Our subject to-day is the relation of housing to town planning. I would like to say one or two words in this connection because we count on closer relationship to-day than we have in the past. There is of course a danger in this union which we recognize. There is a danger on the one side that we may forget that there is much in regard to housing which has little, if anything, to do with town planning. For instance, there is much in the question of housing finance which can be discussed without any knowledge of town planning; and the same is true of house planning and construction. There is danger of confusing the planning of housing sites with town planning. I think there is great danger if housing is separated; because fundamentally we must begin with the question of how we are to distribute the population, put the people into the most efficient relation to the places where they are employed, carry on their business, or where they find their recreation, etc., etc. And the great problem that is before town planners to-day can be summed up in the question of concentration or distribution. I would like to say a word or two about that because the question, as I see it, is not one that can be decided in a simple way. Take the question of traffic. Many think that the traffic problem is greatly increased by wider distribution. I think that is an entire mistake. I think the problem is altered, but not increased. My own view is that the problem of traffic is increased, and likely to be increased to the point of being impossible, if concentration is carried to the extent it is in America. Let me explain what I mean. If you put into one building, no matter whether the building be an office or a block of dwellings, a number of people who own among them 500 or even 1000 motor cars, you have created a traffic problem which, when you set buildings side by side along the street, will make the traffic reach a volume which no streets can carry. Already in the centre of New York and other places it is ceasing to be practicable for people to use their motor cars. The value of the car is being diminished by the number wishing to use the street. The problem raised by wider distribution is mainly one of handling a peak load for a short time morning and evening when folk are going to and from their work. With the many means of transport now available this problem does not seem insoluble. Believe me, you do not reduce the traffic problem by concentration. My own view is that the problem of traffic which is raised by distribution is an easier one to solve, than that which arises from excessive concentration.

There is another matter which is of great importance. We do not live under stable conditions. Progress brings the need for change. The more you concentrate, as in Manhattan in New York City, the more difficult it is to make any changes in the future. The more free space you leave in your towns, the easier it will be to make needed changes in the future.

There is, however, one supreme consideration I want to put to you. What is the nature of man? What are we like? What do we aim at being? Do we want to become standardized men and women? My own view is that it is the individuality, the way in which men differ from one another, that is the valuable quality, not huge masses of standardized people. Now I believe that men can only live and develop their individuality if they

are reasonably distributed. We must have personal contact with one another. We cannot deal with large numbers all alike.

We can aim at two things. We can aim at making human beings into automats or, as the Czecho-Slovak dramatist calls them, Robots. That is what follows intense concentration. But we may aim at the opposite—giving to each individual citizen the opportunity to develop his individuality to the greatest extent of which his mind and soul are capable. To do that we must give the individual a place in which he can live, and meditate, retire from the bustle and noise of life, and live what I call a human life. Those are the two contrasts; and I believe the aim should be toward better distribution, and greater scope for the life of the individual.

### Sommaire.

Nous comptons sur des rapports plus intimes que dans le passé entre l'habitation et l'aménagement des villes. On risque d'oublier que par certains côtés ces deux questions ont peu de rapports. D'autre part il est dangereux que l'habitation soit considérée séparément, parce que nous devons commencer par la question de distribution de la population. Le grand problème qui se pose aujourd'hui aux urbanistes peut se résumer dans la question de la construction ou de la distribution. Beaucoup pensent que le problème de la circulation est fortement accru par une distribution sur un plus grand espace. Je pense que c'est une erreur : le problème est modifié mais non accru. Si la concentration est poussée jusqu'au degré qu'elle atteint en Amérique, la circulation augmentera probablement jusqu'à devenir impossible. Vous ne diminuez pas la circulation par la concentration, et le problème de la circulation né de l'extension est plus facile à résoudre.

En outre, plus vous concentrez, comme dans l'île de Manhattan, plus il est difficile d'effectuer quelque modification. Plus vous avez d'espace libre, plus il est facile de faire des modifications.

Il y a, toutefois, une dernière considération. Quelle est la ture de l'homme ? Que cherchons-nous à être ? Souhaitons-nous d'être standardisé ? La différence qui existe entre les hommes est une qualité appréciable, nous ne souhaitons pas d'énormes masses de gens standardisés. Nous pouvons viser à transformer les êtres humains en automates ("Robots"), et c'est ce qui résulte d'une concentration intense, mais nous pouvons poursuivre un dessein opposé, donnant à chaque individu l'occasion de développer son individualité. A cet effet, nous devons préparer un endroit où l'on peut vivre, méditer, et s'écarter du tumulte et du bruit. Ceci nécessite une meilleure distribution.

### Auszug.

Wir erwarten, daß in Zukunft Wohnungsbau und Städtebau in engere Beziehung gebracht werden als bisher. Es besteht jedoch die Gefahr, zu vergessen, daß sie in mancher Hinsicht wenig miteinander zu tun haben. Andererseits wäre es gefährlich, den Wohnungsbau abzusondern, weil wir in erster Linie mit der Verteilung der Bevölkerung vorgehen müssen. Das große Problem des heutigen Städtebaues läßt sich in den Worten: Konzentration oder Dezentralisation zusammenfassen. Viele glauben, daß sich das Verkehrsproblem durch weitere Dezentralisation verschärft. Ich denke, daß dies nicht stimmt; das Problem wird wohl geändert, aber nicht vergrößert. Wenn die Konzentration in dem gleichen Maße wie in Amerika durchgeführt wird, so wird der Verkehr sich voraussichtlich so steigern,

daß er nicht mehr zu bewältigen sein wird. Durch Konzentration wird der Verkehr nicht verringert, hingegen ist das Verkehrsproblem, das sich durch die Dezentralisation der Bevölkerung ergibt, leichter zu lösen.

Je mehr konzentriert wird, wie zum Beispiel in Manhattan, desto schwerer fällt es, Änderungen vorzunehmen. Je mehr freie Flächen zur Verfügung stehen, desto leichter sind Veränderungen durchzuführen.

Wir dürfen jedoch die überaus wichtige Frage nicht vergessen: Wie ist die menschliche Natur beschaffen und welches sind unsere Ziele? Wollen wir einen Einheitstypus schaffen? Die Verschiedenheit der einzelnen Menschen ist überaus wertvoll. Wir brauchen keine ungeheuren Massen von typisierten Menschen. Wir wollen nicht menschliche Wesen in Automaten oder Arbeitsmaschinen verwandeln, wie es durch intensive Konzentration geschieht, sondern wir wollen danach streben, jedem Menschen die Möglichkeit zur Ausbildung seiner Individualität zu geben. Zu diesem Zwecke müssen wir Stätten schaffen, wo man leben und nachdenken, wohin man sich aus dem lärmenden Getriebe flüchten kann. Dazu ist eine günstige Verteilung der Bevölkerung notwendig.

### Architekt R. Oerley (Wien):

Die Kritik, die an der hiesigen Wohnungspolitik geübt wurde, darf nicht ohne Antwort bleiben, weil man sonst meinen könnte, daß wir das von Ihnen Kritisierte und naturgemäß als unrichtig, vielleicht sogar als Unsinn Bezeichnete weiter fortsetzen wollen. Hier in Wien, in Österreich, hat es sich vor allem darum gehandelt, eine plötzlich aufgetretene, unmöglich weiter zu belassende Wohnungsnot zu beheben, und so sind diese Häuser, die auch die Wiener Architekten nicht für das Richtige gehalten haben, mit zu viel Stockwerken entstanden. Daß so weitergearbeitet wird, brauchen Sie uns nicht zuzumuten. Wir wissen, daß eine geringere Geschosßanzahl notwendig ist und daß die Gartenstadtbewegung eine ganz andere Ausbreitung erfahren muß als bisher. Damit Sie nicht glauben, daß die verantwortlichen Leiter in Wien dieser Frage ohne jedwedes Verständnis gegenüberstehen, so möchte ich mitteilen, daß unter den bisher geschaffenen 25.000 Wohnungen 3500 Kleinhäuser mit Garten entstanden sind, und ich kann es mir zu einer hohen Auszeichnung anrechnen, daß ich mit meinen Kollegen die Aufgabe habe, 1600 Wohnungen mit Garten, die Häuser bestehen aus Erdgeschossen und einem Stockwerk, zu bauen, so daß jeder Inhaber einer derartigen Wohnung seinen Garten unmittelbar vor dem Hause hat. Sie dürfen aber nicht glauben, daß solche Aufgaben so leicht zu erledigen sind, wie es die Kollegen aus dem Deutschen Reiche gewöhnt sind. Bei uns fehlt ein brauchbares Enteignungsgesetz. Das aber wird uns versagt, weil die Politik daraus ein Politikum gemacht hat oder macht, statt dies als eine einfache, vernünftige Forderung zu akzeptieren und durchzuführen. So muß eine solche Siedlung oder Straßenführung, die Wegführung oder Austeilung der Parzellen nach den Grundstücksgrenzen gemacht werden und nicht nach der natürlichen Beschaffenheit des Geländes. Glauben Sie mir nur, wenn ich Ihnen sage, die Zeit ist vorüber, in der man versucht hat, durch die großen Hochhäuser die Wohnungsnot zu lindern. Es sind außerdem noch weite Gebietsteile mit schlechten Wohnungen in unserer Stadt zu assanieren.

#### Summary.

The multi-storeyed Vienna tenements that were built to meet the acute housing shortage are not really considered the right solution of the pro-

blem by the Vienna Architects. I may, however, point out that the 25,000 dwellings built include 3500 cottages with gardens and I have been authorised to inform the Congress that in conjunction with other architects I have been entrusted with the drawing up of plans for a further 1,600 cottages with gardens.

Cottage building is greatly hampered by the lack of a proper land acquisition act. The passing of such an act is very difficult because it is quite unnecessarily regarded as a matter for party politics.

#### Sommaire.

Les maisons collectives à nombreux étages qui furent construites à Vienne pour résoudre la crise aiguë du logement ne sont pas vraiment considérées par les architectes viennois comme la bonne solution du problème. Je peux toutefois signaler que les 25,000 logements construits comprennent 3,500 cottages avec jardins et j'ai été autorisé à informer le Congrès qu'avec d'autres architectes j'ai été chargé de l'établissement de plans pour la construction ultérieure de 1,600 cottages avec jardins.

La construction de cottages est fortement gênée par l'absence d'une loi satisfaisante sur l'acquisition du terrain. Le vote d'une telle loi est très difficile parce qu'on y mêle à tort les passions politiques.

#### Architekt K. Kieffer (Passau, Deutschland):

Das Einfamilienhaus ist das Ideal, das steht fest bei jedem der anwesenden Fachleute. Das Ideal, jedem ein Haus mit Garten zu geben, ist unerreichbar, und mit Utopien und Dichtersprüchen läßt sich das ungeheure Problem nicht bewältigen. Das Wohnungsproblem einer Stadt mit dem Einfamilienhaus zu lösen ist manchmal rein topographisch nicht möglich. Eine Stadt zum Beispiel liegt in einem Kessel oder ist sonstwie angelegt, so daß Gemeinde und Private keinen Grundbesitz haben, der noch weiter bebaut werden könnte. In diesem Falle wäre es eine Sünde, den in geringem Maße vorhandenen Grund so weitmaschig und locker zu verbauen, daß 10% ideal untergebracht werden können, während 90% auf der Straße liegen müssen. In Wien haben Sie eine Stadt auf einer unbegrenzten Ebene, hier können Sie, wenn es die übrigen Umstände, Verkehrsmittel, Finanzen erlauben, um die ganze Stadt einen lockeren Gürtel von Gartenstädten legen und das Ideal der heutigen Zeit erfüllen. Es können aber dann später einmal, in 50 oder 100 Jahren, Umstände eintreten, welche die Stadtverwaltung zwingen, außerhalb des Gürtels eine höhere Bauweise einzuführen und zu diesem Zwecke dann Kleingrundbesitzer zu enteignen, damit sie die im öffentlichen Interesse notwendigen Maßnahmen durchführen kann.

Ich bewundere den Wirklichkeitssinn und den Sachlichkeitssinn der Stadt Wien, die den Mut gehabt hat, zu sagen: Bei uns geht es nicht anders, bei uns gilt es, die Menschen schnell in hygienischen Bauten unterzubringen. Bemühen Sie sich nicht, allen Menschen ein Paradies auf der Welt zu schaffen! Das gelingt Ihnen nicht, aber schaffen Sie daran, daß Sie alle Wohnungslosen wenigstens unter ein einwandfreies Dach bringen! (Lebhafter Beifall und Händeklatschen.)

#### Summary.

A cottage with a garden is an ideal that unfortunately cannot always be realised. This applies, for instance, to towns situated in a narrow

valley where there is not sufficient room for extension to house an increasing population. In such cases the building of tenements is unavoidable.

Vienna was not faced with this difficulty but I cannot but admire the practical work done there under the present hard conditions.

#### Sommaire.

Un cottage avec jardin est un idéal qui malheureusement ne peut pas toujours être réalisé. Ceci s'applique, par exemple, aux villes situées dans une vallée étroite où il n'y a pas assez de place pour l'extension nécessaire au logement d'une population croissante. Dans de tels cas la construction de maisons collectives est inévitable.

Vienne ne se heurtait pas à cette difficulté, mais je ne peux qu'admirer l'oeuvre réalisée ici dans les difficiles conditions économiques actuelles.

#### Dr. E. Holländer (Lemberg, Polen):

Die Lösung der Wohnungs- und Städtebaufrage ist von der Organisation eines günstigen Hypothekarkredits abhängig. Ohne eine großzügige Organisation des Kredits wird es kaum möglich sein, in allen Gemeinden der Staaten Europas unsere Ideen zu realisieren. Dies muß von seiten des Kongresses besonders betont und hervorgehoben werden und es muß eine internationale Organisation des kommunalen Kredits, eventuell die Organisation eines internationalen Baukredit-, Kommunal-kredit- und Hypothekarkreditinstitutes angeregt werden. Ein solches Institut kann internationale Pfandbriefe ausgeben und dann Darlehen gewähren, die durch die Regierungen, die Städte und Kommunen gewährleistet werden.

Ich stelle daher den Antrag, man möge hier innerhalb des Kongresses eine Finanzierungssektion bilden, um diese Frage zu behandeln und ihre Lösung vorzubereiten, so daß wir auf dem nächsten Kongreß als ersten Punkt gleich die Finanzierungsfrage behandeln können. (Beifall.)

#### Summary.

The solution of the housing problem depends on the establishment of mortgage credits. It is therefore essential to found an international institute for building, municipal and mortgage credits that would issue international mortgage deeds and grant loans to be guaranteed by Governments, towns and municipalities. The Congress ought to form a financial section in preparation for such a scheme.

#### Sommaire.

La solution du problème de l'habitation dépend du régime du crédit immobilier. Il est donc essentiel de fonder un établissement international pour la construction et le crédit foncier; il émettrait des titres internationaux et accorderait des prêts qui seraient garanties par les gouvernements, les villes et les municipalités. Le Congrès devrait créer une section financière pour préparer un tel programme.

#### Prof. Schäfer (Dresden, Deutschland):

Ich pflege in meinen Vorlesungen über Wohnungspolitik den Studenten zu sagen: Wir haben in Dresden vor dem Kriege über 10.000 Haushaltungen gehabt, die nach Maßgabe ihres Einkommens in der Lage waren,

jährlich nur 100 bis 150 Mark für ihre Wohnung auszugeben. Diese unterste, aber breite Schicht der Bevölkerung hauste selbstverständlich in den geringeren, in den schlechtesten Wohnungen. Wenn es Ihnen gelingt, einen Vorschlag zu machen, wie um den gleichen Betrag von 100 bis 150 Mark eine in irgendeiner Beziehung bessere Wohngelegenheit geschaffen werden kann, dann haben Sie einen wichtigen Teil der Wohnungsfrage gelöst. Wenn Sie aber einen Wohnungstypus vorführen, der statt 150 Mark 400 Mark kostet, bleibt die Wohnungsfrage dieser breiten, ökonomisch ungünstig gelagerten Schichten ungelöst. Mit anderen Worten: Es hängt davon ab, welches die ökonomische Lage, die Leistungsfähigkeit der Bevölkerung ist, für die man im konkreten Falle baut und Wohnungen errichtet. Haben Sie es mit gehobenen Schichten der Arbeiterklasse zu tun, die eine etwas größere Miete aufbringen kann, haben Sie es mit Kreisen zu tun, die, wie man annehmen kann, an Gartenkultur eine Freude haben, dann bauen Sie Einfamilienhäuser oder errichten Sie sonst Flachbauten und geben Sie diesen Kreisen auch den nötigen Garten. Haben Sie es mit Kreisen zu tun, wie in der Stadt Dresden, die eine halbe Million Einwohner hat, und wo man für 10.000 bis 12.000 Haushaltungen im besten Falle eine Wohnküche und ein Schlafzimmer zur Verfügung hat, ein Typus, der sich für das Einfamilienhaus nicht eignet, dann muß man versuchen, eine etwas bessere Unterkunft im Miethause zu schaffen, als es derzeit der Fall ist. Ich stehe über ein Menschenalter in der öffentlichen Verwaltung und beschäftige mich als akademischer Lehrer seit zehn Jahren mit diesem überaus wichtigen Problem. Auf Grund meiner Lebenserfahrung behandle ich diese Fragen als Zweckmäßighkeitsfragen, sie müssen gelöst werden mit der praktischen Vernunft. Das erste Problem ist: *sum cuique!*

#### Summary.

In Dresden there are 10,000 to 20,000 households that at the best are housed in a kitchen-living room and bedroom and pay a yearly rent of 100-150 Marks. As they are not able to afford a higher rent they cannot be housed in cottages with gardens and it is therefore essential to provide them with improved tenements.

#### Sommaire.

A Dresde il y a 10,000 à 20,000 ménages qui sont — pour le mieux — logés dans une chambre et une cuisine-salle commune, et payent un loyer annuel de 100 à 150 marks. Comme ils n'ont pas les moyens de payer un loyer plus élevé ils ne peuvent pas être logés dans des cottages avec jardins et il est, par suite, essentiel de leur fournir des maisons collectives améliorées.

#### Baurat Richter (Westfalen, Deutschland):

Versucht man, das Geschäftszentrum Düsseldorf's von den übrigen Teilen der Stadt loszulösen und faßt die Geschäfte, die ins Geschäftszentrum gehören, also nicht unmittelbar im Verhältnis zum täglichen Leben stehen, zusammen, so zwar, daß die Geschäftshäuser bloß in Hochhäusern oder in Geschäftsblocks von 30 bis 40 Geschäften untergebracht sind, dann müßte man in Düsseldorf 40 Geschäftsblocks haben und man könnte durch das Freiwerden des übrigen Landes auf demselben Grund und Boden mittelgroße Häuser mit Gärten, beziehungsweise kleineren Höfen errichten. Dasselbe zeigt sich in Essen und in der sehr

dicht bewohnten und bebauten Stadt Gelsenkirchen. Dies ist ein überraschendes Ergebnis und ich bitte, in dieser Beziehung weitere Untersuchungen anzustellen.

#### Summary.

If the business quarters of Düsseldorf were separated from the other quarters of the town and all the shops that do not serve for every day needs were concentrated they would require 40 blocks of tenements each containing thirty to forty shops. The land now used for such purposes would become available for the erection of medium sized houses with gardens or small courtyards. The same applies to Essen and to the densely populated and closely built town of Gelsenkirchen. This would be a surprising result and I suggest that you make further investigations into this question.

#### Sommaire.

Si les quartiers d'affaires de Düsseldorf étaient séparés des autres quartiers de la ville et si toutes les boutiques qui ne répondent pas à des nécessités journalières étaient groupées, elles demanderaient 40 blocs de maisons collectives contenant chacune 30 à 40 boutiques. Le terrain employé actuellement à de tels objets deviendrait disponible pour la construction de maisons de moyenne taille avec des jardins ou de petites cours. La même observation s'applique à Essen et à la ville de Gelsenkirchen, resserrée et à population dense. Ceci serait un résultat surprenant et je propose que vous examiniez de plus près cette question.

#### Dr. Weiß (Charlottenburg, Deutschland):

Bei der Frage, ob Mietkaserne oder Kleinhaus, muß man sich darüber klar werden, wer das Haus verwalten soll. Was haben wir in der Vorkriegszeit und jetzt noch für Mietkasernenbesitzer und -verwalter gehabt? Früher haben die Miethausbesitzer einen Hausanteil von mindestens 20.000 bis 30.000 Mark besessen, jetzt würden 30.000 bis 50.000 Mark notwendig sein. Wer gibt sich mit einer derartigen Summe zum Mietkasernenverwalter in den nächsten Jahrzehnten her? Wollen Sie die Mietkasernen, die in Wien und Berlin aus öffentlichen Mitteln entstanden sind, so weiterbauen? Die öffentliche Hand baut erstens teurer, sie verwaltet auch teurer. Diese Frage ist voll und ganz entschieden. Die öffentliche Hand müßte weiterbauen. Jedenfalls wird ein Mann, der Geld hat, keine Mietkasernen mehr bauen und auch keine Mietkasernen mehr verwalten wollen. Ich stehe auf dem Standpunkt, daß ein Städtebau, der an diesen Tatsachen vorüberginge, mit seinen Plänen ebenso eine Utopie wäre, wie alle die verschiedenen Pläne, die die verschiedenen Städte gemacht haben.

Es ist weiter gesagt worden, eine Stadt könne nicht wieder aufs Land gebracht werden. Überlegen Sie folgendes: Während des Krieges haben die Länder, die unsere Erzeugnisse kauften, selbst zu produzieren begonnen und haben selbst Industrien geschaffen. Ein Teil der Märkte ist uns also versperrt worden. Wir wiederum haben während des Krieges sehr viel Kriegsindustrien geschaffen, die dann in Friedensindustrien umgewandelt worden sind. Wir können also mehr produzieren, und dabei ist der Absatzmarkt kleiner geworden. Was entsteht daraus? Das Arbeitslosenproblem.

Die Städte werden an dem Arbeitslosenproblem später zugrunde gehen. Es wird also nichts übrigbleiben, als aufs Land zu gehen. Dann

werden unsere Industrien wieder Beschäftigung finden. Die Städte werden saniert werden, das Volk wird durch die Verbindung mit dem Boden vaterlandsfreudiger werden und die Menschen werden wieder ganze Bürger werden.

#### Summary.

Formerly the owner of a tenement building in Germany had to contribute from 20,000 to 30,000 Marks towards the building capital. In consequence of the increased cost of building his contribution would now amount to from 30,000 to 50,000 Marks. It is out of the question that today people who have such financial resources would build and administer tenement houses.

The fact that both building and administration are more expensive when carried out by public bodies than by private enterprise should be known by town planners and should be taken into consideration in drawing up plans.

During and since the war foreign countries have made themselves independent of German exports in many branches of industry, while on the other hand Germany has increased its industrial plant. The enormous unemployment caused thereby can only be combated by transferring people to the country.

#### Sommaire.

Jusqu'à il y a quelque temps le propriétaire d'une maison collective devait fournir pour sa part de 20,000 à 30,000 marks sur le capital destiné à la construction. Par suite de l'augmentation du coût de la construction sa contribution se monterait maintenant à 30,000 ou 50,000 marks. Il ne peut pas être question aujourd'hui, pour des personnes disposant de telles ressources financières de construire et administrer des maisons collectives.

Le fait qu'à la fois la construction et l'administration sont plus coûteuses quand elles sont confiées à des organismes publics que si elles sont aux mains de l'entreprise privée devrait être connu des urbanistes et compte devrait en être tenu dans l'établissement des plans.

Pendant et depuis la guerre les pays étrangers se sont affranchis des importations allemandes dans de nombreuses branches de l'industrie, tandis que d'autre part l'Allemagne a augmenté ses installations industrielles. L'énorme chômage qui en est résulté ne peut être combattu que par le retour à la terre.

#### Dr. Josef Schneider (Wien):

Der Herr Stadtbaudirektor hat gestern, jedenfalls aber in einem schriftlichen Bericht, den Betrag von 260 Millionen als die Kosten der Untergrundbahn und der Verbindung mit einer Gartenstadt, von der er einmal sprach, genannt. Nun, das ist ungefähr der Betrag, den die Gemeinde Wien in diesen Jahren für Wohnhausbauten verwendet hat. Ich erlaube mir also, nun an die Herren Städtevertreter die Frage zu richten, ob dieser Betrag nicht besser in Verkehrsmitteln als in Wohnhausbauten anzulegen war. (Ruf: Das ist ein Unsinn!) In der Wohnungsfrage ist in Wien in den ersten Jahren sehr wenig geschehen, und man hätte sie ganz ruhig der Initiative des einzelnen überlassen dürfen, wenn man sie hätte bauen lassen. Innerhalb einer Wegstunde vom Zentrum liegt noch sehr viel Land, das verbaut werden könnte.

### Summary.

It is questionable whether it would not have been more advisable for the City of Vienna to use the funds spent on housing purposes for traffic facilities, leaving building to private initiative.

### Sommaire.

On peut se demander s'il n'aurait pas mieux valu pour la ville de Vienne employer les fonds consacrés à la construction pour créer de moyens de transport, en laissant le soin de construire à l'initiative privée.

### Mr. G. Montagu Harris (London):

The subject for discussion at this meeting, namely that of the relationship between housing and town planning is particularly important in view of the fact that at this Congress it has been decided to include the question of housing as one of the objects of the Federation, and that those who have been concerned with international housing organisations have agreed to come into our Federation, which will now be the one international organisation dealing with these subjects.

I should like, in the first place, to touch upon a few specific details which concern both housing and town planning. Some of these have been referred to in the reports which have been submitted or by previous speakers.

In every town plan there would necessarily be some provision regarding the permissible height of buildings. Such a provision might apply to the whole of a town planning area or to only a portion of it, but it is perfectly clear that no town planning provision regarding the height of houses could be laid down until it was known whether or not it is the intention that tenement buildings should be allowed in that particular area.

Following upon this comes the question of the amount of space required to be left free around buildings, to which much the same remarks would apply. The width and construction of streets necessarily depends upon the type of buildings which are going to be allowed. Moreover, the question whether large populations are going to be concentrated on small areas in the centre or whether the residences are to be spread widely over larger areas and to be of a type in which every family would have a house with a garden attached, would very considerably affect the town planning policy relating to open spaces, whether for recreation and sport, or for vegetable gardens.

These are some of the details relating to housing which must be considered in direct connection with each town planning scheme, but the matter may be looked at from a larger point of view, as indeed it has been by several of the preceding speakers. The ideal at which we are aiming may be looked upon sometimes as too Utopian for realization, but even if the desires of some of us seem impossible of realization, we do need to aim high. Perhaps Herr Peus put it at the highest when he suggested that if the policy of single family houses were fully carried out in his country, Germany would become one great garden. This is a beautiful idea, whether applied to Germany or to other countries, but in view of our industrial developments, it certainly seems impossible to achieve. None the less it is essential to look at the matter on the broadest

lines and we may even come to realize that the question actually embraces the whole policy of the position of the State in the government of a country.

Herr Paulsen suggested that it was necessary to consider in this connection whether the State had overriding rights as against the individuals and we must realize that if a policy of the kind proposed is to be carried out over anyone country as a whole, or even over a very large part of it, it can only be done either by the State exercising such overriding powers or else by co-operation between the various local authorities. And here we come to the point which was mentioned by Dr. Gibbon at the commencement of the discussion, when he referred to the difficulties which often arise from the fact that a community comes into existence consisting of only one type of inhabitants, these being perhaps entirely of the working class, so that the local authority which is responsible for the administration of that area is hampered by the fact that the rateable value, and therefore its financial resources, are too low for it to be able to carry out satisfactorily the various public services which are required.

It has to be realized, therefore, that this great organization is necessarily concerned with questions of local and even of central administration, and it is necessary that all these matters should be taken into consideration in connection with one another in order that the organization may be able to arrive at decisions of a wide enough character to have an influence upon the life of the people. It was very pertinently suggested by Herr Paulsen that whereas it appeared sometimes that there were two strong opinions as to policy in this matter of town planning which were opposed to one another, the fact was that this was really due only to the fact that some people were considering what is, while others were considering what should be. It is surely necessary that we should look at both sides of the question, as well as every one of the various aspects which touch upon them, and now that the Federation has achieved such a tremendous success as regards membership and that the housing reformers have joined with the town planners in the same international organization, we may confidently expect even more satisfactory results in the future than have already been achieved.

### Sommaire.

Le sujet discuté est particulièrement important, parce que ceux qui appartiennent dans le passé aux organisations internationales de l'habitation ont décidé d'entrer dans notre Fédération.

Tout d'abord je désire parler de détails auxquels ont fait allusion les orateurs précédents. Chaque plan de ville réglerait nécessairement la hauteur des édifices, soit pour toute la ville, soit pour une zone spéciale et avant d'établir ces réglementations, il serait nécessaire de décider si les maisons à appartements seraient autorisées. La même remarque s'appliquerait à la réglementation de l'espace entourant les constructions. La largeur et la construction des rues dépendent du type des bâtiments et de la concentration ou la non-concentration prévue pour la population.

On peut considérer la question d'un point de vue plus large et même si certains désirs semblent impossibles à réaliser nous devons néanmoins viser haut. Peut-être M. Peus la plaçait-il au plus haut point possible quand il supposait qu'une politique intégrale du cottage pourrait amener la transformation de l'Allemagne en un grand jardin. Ceci semble impossible à réaliser.

M. Paulsen suggérerait qu'il était nécessaire de considérer si l'Etat dispose de droits dépassant ceux des individus, et le Dr. Gibbon a rappelé les difficultés qui naissent du développement d'une commune ne comptant qu'une seule catégorie d'habitants. On doit comprendre par suite que cette grande organisation s'intéresse à des questions d'administration locale et même centrale et que ces questions doivent être considérées en rapport l'une avec l'autre, de telle sorte que l'organisation soit à même d'arriver à des décisions d'un caractère assez étendu pour avoir une influence.

#### Auszug.

Das Diskussionsthema ist von besonderer Wichtigkeit, weil sich Mitarbeiter internationaler Wohnungsorganisationen entschlossen haben, unserem Verband beizutreten.

In erster Linie möchte ich über Einzelheiten sprechen, die von meinen Vorrednern erwähnt worden sind. Jeder Stadtplan bestimmt notwendigerweise die Höhe der Bauten für die ganze Stadt oder für ein besonderes Gebiet, und bevor diese Bestimmungen getroffen werden, sollte man entscheiden, ob der Bau von Mehrfamilienhäusern zugelassen werden soll. In der gleichen Weise müßten Bestimmungen über die an die Gebäude angrenzenden Flächen getroffen werden. Die Anlage und Breite der Straßen hängt vom Bautypus und der Wohndichte der Bevölkerung ab.

Man sollte die Frage auch von einem höheren Standpunkt aus betrachten und selbst wenn es unmöglich erscheint, unsere Wünsche zu verwirklichen, das Höchste anstreben. Vielleicht ging Herr Peus zu weit, wenn er uns zu verstehen gab, daß im Falle des Durchgreifens der Kleinhausepolitik ganz Deutschland ein einziger großer Garten würde. Das erscheint mir als ein unmöglicher Gedanke.

Herr Paulsen hat betont, daß es notwendig ist, den Staat als überindividuelle Persönlichkeit mit höheren Rechten als der einzelne sie hat, zu betrachten, und Dr. Gibbon hat auf die Schwierigkeiten hingewiesen, die sich bei der Ausgestaltung eines Gemeinwesens mit nur einer einzigen Bevölkerungsklasse ergeben. Es zeigt sich daher, daß unser internationaler Verband sich mit Fragen lokaler und zentraler Verwaltung befaßt, die miteinander in Verbindung gebracht und es ihr ermöglichen sollen, zu Entschlüssen zu gelangen, die einen weitreichenden Einfluß auf die bestehenden Verhältnisse auszuüben vermögen.

---

Fifth Session, Afternoon Sept. 16th 1926  
HOUSING AFTER THE WAR, WITH  
SPECIAL REFERENCE TO PUBLIC  
UTILITY HOUSING\*

(Financial Assistance, Building Progress, Costs, Rents etc.)  
General Report and Discussion on papers in Vol. II, pp. 13—50  
Chairman: Mr. Kai Hendriksen, Copenhagen

---

Fünfte Sitzung: 16. September 1926, nachmittags  
DIE WOHNUNGSFRAGE NACH DEM  
KRIEGE MIT BESONDERER BERÜCK-  
SICHTIGUNG DER GEMEINNÜTZIGEN  
BAUTÄTIGKEIT\*\*

(Finanzielle Beihilfen, Baufortschritt, Kosten, Miete etc.)  
Generalbericht und Diskussion über Vorberichte in Band II, S. 13—50  
Vorsitzender: Herr Kai Hendriksen, Kopenhagen

---

Cinquième Séance, le 16 septembre 1926, Après-midi  
L'HABITATION APRÈS LA GUERRE ET  
SPÉCIALEMENT LA CONSTRUCTION  
D'UTILITÉ PUBLIQUE\*\*\*

(Aide financière, progrès de la construction, coûts, loyers, etc.)  
Rapport général et discussion au sujet des rapports présentés aux p. 13—50 Vol. II  
Président: M. Kai Hendriksen, Copenhague

---

\* See General Report by Dr. Hans Kampffmeyer, p. 158

\*\* Siehe den Generalbericht von Dr. Hans Kampffmeyer, S. 161

\*\*\* Voir Rapport général par Dr. Hans Kampffmeyer, p. 165

### Herr Kai Hendriksen (Kopenhagen, Dänemark):

Hochverehrte Versammlung! Für den ehrenvollen Auftrag, mit der Leitung dieser fünften und letzten Sitzung unseres Kongresses beauftragt zu sein, möchte ich, bitte, meinen herzlichsten Dank ausdrücken, und ich möchte gleich hier hinzufügen, daß die Vertreter der vier nordischen Länder — Dänemark, Finnland, Norwegen und Schweden — mich gebeten haben, bei dieser Gelegenheit auch unsere freundlichste und herzlichste Begrüßung an Österreich und insbesondere an die Stadt Wien zu richten. Wir kennen ja in Kopenhagen, Oslo und Stockholm sehr wohl die Wiener Kinder und wir empfinden es dankbar, daß wir nun auf diese Weise neue und wertvolle Beziehungen zu unseren Ländern fortspinnen können.

Wie Sie wissen, meine Damen und Herren, handelt es sich heute um die Frage der Wohnbautätigkeit und insbesondere darum, inwieweit es gewünscht oder vielleicht nicht gewünscht wird, daß diese Tätigkeit weiterhin von Staat und Gemeinde unterstützt werden soll. Sie wissen alle, meine Damen und Herren, das dies eine ganz delikate Frage ist. Es mag sein, daß wir in den verschiedenen Ländern darüber abweichende parteipolitische Auffassungen haben, aber Sie werden es auch verstehen, daß bei dieser Gelegenheit hier keine parteipolitischen Auffassungen vorgeführt werden dürfen. Wir sind hier, um diese großen Fragen sozialpolitisch zu sehen und nicht eng parteipolitisch.

#### Summary.

I wish to thank the Congress for having been asked to preside at the fifth and last meeting.

As you all know we are dealing to-day with the housing problem in general and especially with the question whether building should be supported by governments and municipalities. However different the party political point of view may be in the different countries it must be understood that it must not be discussed here. We have to discuss the social and not the narrow party political aspects of the question.

#### Sommaire.

Je désire remercier le Congrès de m'avoir prié de présider la 5e et dernière séance.

Comme vous le savez tous, nous nous occupons aujourd'hui du problème de l'habitation en général, et spécialement de la question de savoir si les fonds nécessaires à la construction devraient être fournis par les gouvernements et les municipalités. Quelque différent que puisse être le point de vue des partis politiques dans les divers pays on doit comprendre qu'il ne peut être discuté ici. Nous avons à discuter les aspects sociaux et non les étroits points de vue politiques de la question.

## Stadtrat Weber (Wien):

Ich gestatte mir, die Debatte mit der Feststellung einzuleiten, daß die begrüßenswerten Versuche des Arbeitskomitees unseres Verbandes, eine internationale Übersicht über die Wohnbautätigkeit der öffentlich-rechtlichen Körperschaften zu erreichen, leider nicht den gewünschten Erfolg gezeitigt haben. Auch die Arbeiten des Internationalen Arbeitsamtes, die in einem sehr prächtigen Buch zusammengefaßt sind, bieten keine ausreichende Übersicht über das Wohnungsproblem, und so müssen wir uns bei unseren Betrachtungen mit den vorliegenden Ergebnissen bescheiden.

Aus den vorliegenden Arbeiten gehen zwei Dinge hervor: 1. Die Wohnungsnot in der Nachkriegszeit hat in allen Ländern größere Formen angenommen als je zuvor. 2. Die Beseitigung des Kriegsdefizits an Wohnungen und der Zubau des neuen Wohnbedarfes stößt überall auf ungeheure finanzielle Schwierigkeiten. Mehr als je mußten die öffentlich-rechtlichen Körperschaften überall regelnd eingreifen, die Bautätigkeit direkt fördern, und vielfach mußten sie Mittel für den Wohnungsbau bereitstellen oder in eigenem Wirkungskreis den Bau von Wohnungen unternehmen. Fast in allen Ländern ist der Kleinwohnungsbau eine öffentliche Angelegenheit geworden.

Aber neben der Aufgabe, das Wohnungsdefizit zu beheben, harren noch andere große Probleme ihrer Lösung; sie schieben sich von selbst auf die Tagesordnung und können nicht eher abgesetzt werden, bevor sie nicht gelöst sind. Alle Städte haben eine ungeheure Zahl alter Wohnungen, die als Handelsware im kapitalistischen Sinne hergestellt wurden, wie etwa Stiefelwischse, und die auf dem Markte gehandelt wurden, ohne Rücksicht, ob Qualität und Preis für die Menschen, die diese Waren verwenden müssen, auch entsprechend sind oder ob die Bevölkerungsschichten, die genötigt sind von ihr Gebrauch zu machen, nicht etwa kulturell, physisch und sozial an ihr zugrunde gehen (Zustimmungen und Zwischenrufe.) Diese alten Wohnungsbestände bedürfen einer eingehenden Prüfung und einer dringenden Reform. Es ist überaus begrüßenswert, daß auf diesem Kongreß die Angliederung einer besonderen Sektion für Wohnungsreform und Wohnungswesen an den Verband erfolgte. Diese Sektion hat nicht nur neue Wege im Wohnhausbau zu suchen, sondern sie wird auch prüfen müssen, wie man zu gesünderen und kulturell mehr entsprechenden Wohnverhältnissen in den alten Stadtvierteln gelangen kann. Sie hat die wichtige Aufgabe, zu untersuchen, wie eine Besserung in den alten Wohnungsbeständen zu erreichen ist. Die Schaffung von Grünflächen, der Bau von Bädern, Kindergärten, Kinderhorten und anderer Einrichtungen in dichtverbauten alten Stadtvierteln, muß mit größter Energie betrieben werden. Diese Einrichtungen werden das Wohnen auf die Dauer des Bestandes der alten Häuser menschenmöglich machen und durch sie wird es auch möglich sein, die Kinder dem Verderben zu entreißen.

Es wäre sehr verlockend, darauf einzugehen, welche Form des Wohnhauses die zweckmäßigste ist. Es gibt selbst unter Fachleuten, wie die Städtebauausstellung zeigt, keine einheitliche Meinung. Man kann glauben, daß die zweckmäßigste Lösung des Wohnungsproblems durch das Einfamilienhaus erfolgt. Es gibt aber auch hervorragende Fachleute, die zu anderen Ergebnissen kommen, und es gibt endlich Menschen, die ein Kompromiß zwischen beiden Lösungen suchen. Solange die Frage rein sachlich untersucht wird, werden alle Teile zu einer einheitlichen Lösung kommen, nämlich, daß eine Wohnungsreform mit allen zweckdienlichen

Mitteln angestrebt werden muß, gleichgültig, ob sich die Wohnungen nun in Flachbauten oder in Hochhäusern befinden; Grundsatz muß jedenfalls sein, daß jede Wohnung gesundheitlich zweckdienlich ist, und zwar sowohl in ihrem eigenen Aufbau, als auch in ihrer Umgebung. Das ist auch der Leitgedanke der Gemeinde Wien bei ihren großen Wohnhausbauten.

Wir haben neben glänzender Anerkennung für unsere Wohnungspolitik, auf diesem Kongreß eine sehr herbe Kritik erfahren; soweit diese Kritik aus sachlichen Erwägungen abgeleitet und ohne Kenntnis der geschichtlichen Vorbedingungen unserer Wohnungspolitik erfolgt ist und in Unkenntnis unserer besonderen Verhältnisse geführt wurde, nehmen wir sie dankbarst entgegen. Soweit sie von politischen Auffassungen oder einseitiger Betrachtung der Dinge beeinflusst war, lehnen wir sie ab. Die Diskussion hat uns sicherlich manchen Fingerzeig gegeben. Wir haben in Wien versucht, die Wohnungsfrage nach sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu lösen. Beim Studium unserer Wohnungsverhältnisse werden Sie finden, daß wir schon in der Vorkriegszeit ein riesiges Defizit an Wohnungen gehabt haben und daß dies in der ungeheuren Übersteuerung der Wohnungen und in der maßlosen Grundspekulation seinen Grund hatte. Der Krieg und die Inflation haben mit einem Schlag Wandel geschaffen. Die hohe Besteuerung ist in sich zusammengelassen und die ins Maßlose gesteigerte Grundrente verschwunden. Das bei uns geschaffene Mieterschutzgesetz ist ein undurchbrechbarer Schutzdamm gegen das Wiedererstehen der Grundrente und der Hauskapitalsrente. Nach Vernichtung der Rente gab es natürlich gar keine Möglichkeit, privatkapitalistisch den Wohnhausbau in die Wege zu leiten, und so sind die Gemeinden genötigt, den Wohnhausbau selbst zu betreiben. Andere Faktoren sind nicht vorhanden. Es ist selbstverständlich, daß für die Wohnbautätigkeit das Geld herbeigeschafft werden mußte, und das geschah bei uns durch die Schaffung der Wohnbausteuer. Mit Hilfe dieser Steuer haben wir das große Bauprogramm bewältigt und bei 30.000 Wohnungen erstellt. Durch Ausfüllung von Baulücken haben wir uns auch bemüht, das Stadtbild zu verschönern. Wir leiden an dem Mangel eines Enteignungsgesetzes und mußten daher dort bauen, wo der Gemeinde Gründe zur Verfügung standen. Wir mußten beim Wohnhausbau darauf Rücksicht nehmen, daß für Straßen und Straßeneinbauten, mit einem Worte, für die Erschließung von Baugelände, kein Geld aufgewendet werden muß. So erstand unser Bauprogramm, bei dem wir, soweit als nur irgendwie möglich, die Forderungen der Wohnungsreformer erfüllt haben. Das Bauprogramm geht seiner Vollendung entgegen. Mit dieser Tatsache glauben wir bewiesen zu haben, daß die Frage, ob Gemeinden aus eigener Kraft in der Lage sind, den Wohnhausbau zu betreiben, ja noch mehr, daß nur die öffentlich-rechtlichen Körperschaften in der Lage sind, Wohnhausbauten zu schaffen, wie sie für die Bevölkerung notwendig sind, endgültig beantwortet ist. Es ist auch bewiesen, daß die Gemeinden mindestens ebenso wie der Private, befähigt sind, die Wohnhäuser zu verwalten. Wir haben hierzulande kein Kompromiß; wir sind ohne jedes Kompromiß zu diesem Ergebnis gelangt, und ich kann die Überzeugung aussprechen — dazu gibt mir die langjährige Erfahrung das Recht —, daß auf diesem Wege die Wohnungsfrage gelöst werden kann und gelöst werden wird, wie ich auch zugebe, daß ihre Lösung auch auf anderen, auf dem Kongreß mehrfach angedeuteten Wegen eine Möglichkeit hat. Der Weg, den die Wiener Gemeindeverwaltung beschreitet, ist eben ein Weg von den vielen, die zur Lösung

des Problems führen. Wir sind fest entschlossen, ihn weiter zu beschreiten; die bösen Erfahrungen der Vergangenheit, das Erbe der kapitalistischen Bauepoche, und die guten Erfahrungen, die wir mit unserer Methode gemacht haben, verpflichten uns hiezu.

#### Summary.

We gather from the papers presented that the housing shortage has become more acute than ever in all the countries since the war and that everywhere there are tremendous difficulties in coping with it. The public authorities must therefore encourage and assist housing schemes or build themselves far more than in pre-war times. They must also try to prevent the building of dwellings that are unsatisfactory either in quality or price.

We have endeavoured to solve the housing problem in Vienna from the social, cultural and economic point of view. In judging our housing policy it is necessary to consider that Vienna had an enormous housing shortage before the war owing to the overtaxation of dwellings and the extensive speculation with land. During inflation time this taxation and land speculation disappeared and the rent restriction law practically abolished income from house property. After this there was small possibility of private building and at present the municipality is obliged to build. Funds for building nearly 30,000 dwellings have been raised by a tax on rents.

Owing to the lack of a good expropriation law the municipality had to build wherever land was available and preferably on sites in the vicinity of traffic roads to save the cost of development.

We believe we have proved through our building programme, which is nearing completion, that municipalities are at least as capable of building and administering houses as any private individuals. I admit that other methods could also be adopted but we have decided to continue on the same lines; the unsatisfactory previous experiences in the period when building was for private profit and the satisfactory results of our present policy induce us to do so.

#### Sommaire.

Nous concluons des rapports présentés que la raréfaction du logement est devenue plus aiguë que jamais dans tous les pays depuis la guerre et que partout on rencontre d'énormes difficultés à lutter contre elle. Les autorités publiques doivent donc encourager et aider les programmes de construction ou construire elles-mêmes beaucoup plus que dans la période d'avant-guerre. Elles doivent aussi essayer d'empêcher la construction d'habitations peu satisfaisantes comme prix ou comme qualité.

Nous nous sommes efforcés de résoudre à Vienne le problème de l'habitation du point de vue social, éducatif et économique. Pour juger notre politique de l'habitation il est nécessaire de considérer que Vienne avait une énorme pénurie d'habitations avant la guerre par suite des impôts trop lourds sur les logements et de l'importance de la spéculation foncière. Pendant la période de l'inflation cette trop forte imposition et la spéculation foncière disparurent et la loi de protection des locataires supprima pratiquement tout revenu provenant de la propriété d'une maison. Après cela il y avait peu de possibilité de construction privée et actuellement la municipalité est obligée de construire. Les fonds nécessaires à la construction de presque 30.000 maisons ont été obtenus par un impôt sur les loyers.

En raison de l'absence d'une bonne loi sur l'expropriation la municipalité devait construire toutes les fois que du terrain était disponible et de préférence sur des emplacements situés au voisinage de voies de circulation pour économiser les frais de viabilité.

Nous croyons avoir prouvé par notre programme de construction, qui est près d'être achevé, que les municipalités sont au moins aussi capables de construire et de gérer des maisons que tout particulier. J'admets que d'autres méthodes auraient pu aussi être adoptées, mais nous avons décidé de continuer selon les mêmes principes; les déplorables expériences antérieures de la période où l'on ne construisait qu'en vue d'un profit personnel, et les résultats satisfaisants de notre politique actuelle nous engagent à agir ainsi.

### Baurat Dr. Martin Wagner (Berlin):

Herr Stadtrat Weber hat mit Recht hier die Frage angeschnitten, in welcher Form sich die Wohnbautätigkeit in Zukunft zu entwickeln habe, ob die bisherige private Bautätigkeit auf dem Wohnungsmarkt wieder eingeschaltet werden solle, oder ob die Kommunen die gegebene Instanz seien, um Volkswohnungen zu errichten. Ich glaube, wer sich die alten Wohnungsbauten in Wien angesehen hat oder die alten vom Privatkapital errichteten Wohnungen der anderen Weltstädte — und mag es auch in London sein —, wird sagen, daß die private Bautätigkeit sowohl in kultureller Hinsicht, als auch in bezug auf Ökonomie, auf den Preis, versagt hat. Und aus diesem Grunde ist für mich die Frage, ob private Bautätigkeit oder gemeinnützige Bautätigkeit, bereits zugunsten der letzteren entschieden.

Es könnte aber dann die zweite Frage auftreten, wer als gemeinnützige Instanz auftreten soll, und Herr Kollege Stadtrat Weber sagt, für Wien sei die Kommune die gegebene Instanz. Ich bin in der Gemeinde Berlin tätig, und dort hat sich die Entwicklung so vollzogen, daß die Gemeindeverwaltung als solche für die Wohnungspolitik wohl die obersten Richtlinien angibt und die Hauptquelle für das Geld darstellt, daß sie aber die Wohnungspolitik in einem gewissen Sinne entpolitisiert hat, besonders in dem einen Sinne, daß sie als verteilende Stelle für das Kapital auftritt. Ich halte es aus meiner Erfahrung heraus für sehr wichtig, daß die Politik mit dem Wohnungsbau als solchem nicht vermengt wird und daß eine neutrale Stelle geschaffen wird, die den Wohnungsbau leitet. Das hat den Vorteil, daß das, was uns das Privatkapital zum Vorwurf macht, nämlich der Mangel an Initiative, auf alle Fälle durch die Initiative der Bevölkerung selbst, durch gemeinnützige Gesellschaften, Genossenschaften und Organe aller Art ersetzt werden kann. Ich möchte mich grundsätzlich gar nicht gegen eine kommunale Bautätigkeit in eigener Regie aussprechen, weil auch ich weiß, daß diese Möglichkeit, wie ja Wien zeigt, zum Erfolg führen kann, wenn nämlich ein Kopf vorhanden ist, um die Probleme zu meistern. Aber wo die Kommune diesen Kopf nicht besitzt, wird die Regietätigkeit stets versagen. Darum ist es Prinzip, daß die Initiative aus dem Volk heraus weit größere Sicherheiten als der kommunale Regiebau bietet.

Wir haben in Berlin die Erfahrung gemacht, daß das Kulturproblem als solches von der breitesten Masse des Volkes erkannt worden ist. Während ehemals die Politiker — insbesondere auch die linksstehenden Politiker — auf dem Standpunkt gestanden sind, man dürfe dem einzelnen Arbeiter nicht wieder einen Boden unter den Füßen verschaffen und ihm

nicht das Familienhaus geben, weil er sonst der Partei entfremdet werden könnte, setzt sich immer mehr der Standpunkt durch, daß diese Art, die Wohnungspolitik zu behandeln, falsch ist, und daß auch die Massen des Volkes ein Anrecht auf den Boden und auf ein gesundes Heim haben. Und diesem Standpunkt haben linkspolitisch stehende Parteien dadurch Rechnung getragen, daß sie eine neue Bauordnung geschaffen haben, nach der ganze Quadratkilometer Flächen, die früher für vier- bis fünfstöckige Verbauung bestimmt waren, auf die zwei- bis dreistöckige Bauweise herabgezont haben. Was für eine Weltstadt wie Berlin durch einen solchen Gesetzesakt, der durch die Arbeiterschaft selbst unterstützt worden ist, möglich war, das muß auch in anderen Städten erstrebt werden.

Ich möchte ein Beispiel für die Initiative des Volkes geben, ein Beispiel aus Berlin, das aus der Arbeiterschaft selbst herausgewachsen ist. Ich habe die Ehre, die Deutsche Wohnungsfürsorge-Aktiengesellschaft, die von den freien Gewerkschaften Deutschlands geschaffen wurde, zu leiten, hinter der 6 Millionen organisierte Arbeiter stehen. Die Arbeiterschaft selbst hat die Bedeutung der Wohnungsfrage für ihre Klasse erkannt und die Spitzenorganisationen haben eine zentrale Gesellschaft in Anlehnung an die Arbeiterbank, an die Volksversicherungsbank geschaffen. Diese zentrale Gesellschaft hat wieder Tochtergesellschaften in Berlin, Frankfurt, Königsberg, München, Augsburg errichtet, deren ureigene Aufgabe es ist, Volkswohnungen zu bauen. Eine solche Wohnung hat mindestens zwei Zimmer, Kammer, Küche und hat in jedem Fall ein eigenes Bad. Erst dann, wenn wir den Standard als den untersten Standard in diesem Umfang in Deutschland erkannt haben, wird die Bahn frei für den Standard der englischen Genossen, der sich auf vier Zimmer, Küche und Bad erstreckt, erst dann wird der Weg frei zum Standard des amerikanischen Volkes, der noch weit darüber hinausgeht. Wir bauen im Augenblick in europäischen Ländern mehr oder weniger mit dem Kapital der Allgemeinheit Volkswohnungen und diese Tätigkeit verpflichtet für eine Zukunft von 100 und mehr Jahren, solange die Wohnungen, die wir jetzt errichten, bestehen werden. Nach dieser Verpflichtung haben wir zu handeln, und dafür zu sorgen, daß mit dem öffentlichen Kapital ein Höchstmaß von Wohnleistung erreicht wird. Wir haben uns nicht danach zu richten, was das Privatkapital an Qualität in bezug auf Ausmaß und Wohnleistung hervorgerufen hat, sondern wir gehen einen neuen Weg in der architektonischen Gestaltung und wollen nicht die Mietpaläste der vergangenen Zeit, die das Privatkapital errichtet hat, die eine Fassade darstellen vor einem verborgenen Elend. Klar und einfach mit Gewissenhaftigkeit und seelischer Sauberkeit wollen wir diese Volkswohnungen hinstellen als Denkmal für Gegenwart und Zukunft.

#### Summary.

If I am asked to choose between private and public utility building I decide in the favour of the latter. If Stadtrat Weber says that in Vienna the municipality is the proper building authority I must state that we are of a different opinion in Berlin. Under a competent leader a municipality may eventually obtain satisfactory results. I know, however, from experience that it is more advisable to make housing a non-political matter by creating neutral bodies, thus giving the people an opportunity of having a share in building activities.

Whereas formerly our left wing politicians were against cottage homes for workmen for fear they might become estranged from their political

party, it is now more and more recognised that such a housing policy is wrong and that the people have a right to a healthy home with access to the land. Berlin has adopted this point of view and has issued a new building order by which extensive areas originally intended for the building of four and five storeyed houses will now be used for two and three storeyed houses. If a metropolis such as Berlin has been able to do this with the assistance of the working people the same should be attempted by other towns.

The "Deutsche Wohnungsfürsorge-Aktiengesellschaft" (German Housing Company Ltd.) established by the "free" (i. e., as distinguished from the "Christian") Trades Unions and put by them under my leadership is an example of the initiative of the working class in housing matters. These Unions have 6,000,000 organised workers behind them. The Company is assisted by the "Arbeiter-Bank" (Workmen's Bank) and the "Volksversicherungsbank" (People's Insurance Bank) and has affiliations in five other towns. The dwellings built by this society contain at least two rooms, a box room, kitchen and bath. Only when this type has become the usual standard in Germany will it be possible to proceed to the English type of four roomed cottages with kitchen and bath.

#### Sommaire.

Si l'on me demande de choisir entre la construction privée et la construction d'utilité publique, je me décide en faveur de cette dernière. Si le Stadtrat Weber dit qu'à Vienne la municipalité est l'autorité qui convient en matière de construction, je dois dire que nous sommes à Berlin d'un avis différent. Sous une direction compétente une municipalité peut éventuellement obtenir des résultats satisfaisants. Je sais toutefois par expérience qu'il vaut mieux faire de l'habitation une question non politique en créant des organismes neutres, donnant ainsi aux gens l'occasion de participer à l'activité intéressant la construction.

Tandis que, primitivement, l'aile gauche de nos politiciens était opposée à la construction de cottages pour les ouvriers de peur de les voir s'éloigner de leur parti politique, on reconnaît maintenant de plus en plus qu'une telle politique du logement est mauvaise et que les gens ont droit à une demeure salubre avec accès au sol. Berlin a adopté ce point de vue et a promulgué un nouveau règlement sur la bâtisse d'après lequel de vastes étendues destinées à l'origine à la construction de maisons de 4 ou 5 étages seront maintenant consacrées à des maisons de 2 ou 3 étages. Si une capitale telle que Berlin a pu atteindre ce résultat avec l'aide des ouvriers, la même chose peut être tentée par d'autres villes.

La « Deutsche Wohnungsfürsorge Aktiengesellschaft », fondée par les syndicats « libres », c'est à dire se distinguant des syndicats « chrétiens » et mise par eux sous ma direction est un exemple de l'initiative de la classe ouvrière dans les questions du logement. Ces syndicats ont derrière eux 6,000.000 de travailleurs organisés. La société est aidée par la « Arbeiter-Bank » et la « Volksversicherungsbank » et a des filiales dans 5 autres villes. Les logements construits par cette société comprennent au moins deux pièces, un cabinet, une cuisine et une salle de bains. C'est seulement quand ce type sera devenu normal en Allemagne que l'on pourra en venir au type anglais de cottages à 4 pièces avec cuisine et salle de bains.

## Rechtsanwalt Dr. Brück (Wien):

Ich konnte mit Genugtuung feststellen, daß in dieser Versammlung ausgezeichneter Fachleute wiederholt betont wurde, es sei eines Rechtsstaates nicht würdig, über das Eigentum seiner Bürger zur Tagesordnung überzugehen. Wir in Österreich haben ein Mietengesetz, welches tatsächlich einer vollständigen Konfiskation des Eigentums an Haus- und Grundbesitz gleichkommt. Dieses Mietengesetz ist das einzige in Europa, welches sich seit den Kriegszeiten so unversehrt erhalten hat und welches noch immer aufrechterhalten wird, obwohl man sich darüber klar sein muß, daß hunderttausende Menschen dadurch um ihr Hab und Gut gebracht werden, nicht etwa durch die Ereignisse des Krieges, nicht etwa durch höhere Gewalt, nein, durch gewollten Gesetzesakt.

Ich erkläre offiziell: 150.000 Hausbesitzer stehen auf diesem Standpunkt: Entweder, wir wollen das Eigentum grundsätzlich abschaffen, dann nehmen Sie es auch uns ohne weiteres weg, und wir werden uns darüber nicht beklagen, oder aber man kann das nicht und will das nicht, dann geben Sie uns unser Eigentum zurück, denn wir sind nicht Staatsbürger zweiter Klasse!

Der viel verlästerte Wohnhausbau der Privatwirtschaft ist nicht so schlimm, wie er dargestellt wird. Wenn wir die Tatsache ins Auge fassen, daß jede Stadt ohne Ausnahme ein Ergebnis ihrer historischen Entwicklung ist, dann können wir selbstverständlich von den alten und ältesten Häusern nicht verlangen, daß sie den hygienischen Maßnahmen entsprechen, die nun als ein Erfordernis der modernen Zeit nicht enibehrt werden können. Die alten Häuser sind tatsächlich sehr rückständig, die neueren und die neuesten sind in dieser Beziehung ausgezeichnet. Die Gemeinde Wien will ich durchaus nicht angreifen. Nein, ich bin objektiv genug, um zuzugeben, daß mit den gegebenen Mitteln und aus den Verhältnissen des Krieges und der Nachkriegszeit heraus nicht leicht etwas Besseres geschaffen werden konnte.

### Summary.

I protest against the Austrian rent restriction laws, by which proprietors are expropriated. The new houses are, however, a great improvement on the old unhygienic buildings erected by private builders.

### Sommaire.

Je proteste contre la loi autrichienne de protection des locataires par laquelle les propriétaires sont expropriés. Les nouvelles maisons sont toutefois une grande amélioration sur les anciens bâtiments insalubres édifiés par les constructeurs privés.

## Professor Gurlitt (Dresden, Deutschland):

Wir hatten im Jahre 1886, also vor 40 Jahren, in Berlin eine Tagung, die sich mit der Frage der Schaffung von Arbeiterwohnungen beschäftigte. Damals hatte Berlin 1 Million Einwohner und besaß eine Pferdebahn und eine Anzahl Omnibusse. Es war die Frage, alles so einzurichten, daß es Luft und Licht und Bequemlichkeit gab. Es war schon damals die Frage, ob der Arbeiter im großen Wohnhaus wohnen solle, oder ob das Einzelhaus zu propagieren sei, das die Herren von der sozialistischen Seite Arbeitervilla nannten. Es wurde damals auch als eine Forderung der Sittlichkeit verlangt, daß eine Mischung der Bevölkerung in allen Kreisen

stattfinden solle, und in rührenden Worten wurde der Verkehr zwischen Vorderhaus und Hinterhaus dargestellt, wie er sich dichterisch in Sudermanns bekanntem Drama „Die Ehre“ ausgewirkt hat. Ich erwähne dies, um zu zeigen, daß es sich hier nicht um eine Anschauung der Fachkreise, sondern um eine öffentliche Anschauung handelte.

Nun ist uns in den letzten Tagen so oft gesagt worden, wir müßten die Probleme des Augenblicks mit dem Blick auf die Zukunft meistern lernen. Seit 40 Jahren hat sich unser ganzes städtisches Wohnwesen und vor allem unser gesamtes Verkehrswesen so geändert, daß Sie es, weiß Gott, niemand übelnehmen können, daß er das damals nicht berücksichtigt hat, und wenn von Grundplanungen für die Zukunft gesprochen wird, so spreche ich jedem die Fähigkeit ab, daß er weiß, wie die Verhältnisse in 40 Jahren sein werden. Es ist sehr zu berücksichtigen, ob wir solche Beschlüsse fassen sollen, wie sie in Berlin vor 40 Jahren gefaßt worden sind, die uns heute lächerlich erscheinen. Wir dürfen also nicht zu weit gehen und dürfen uns namentlich nicht beeinflussen lassen von dem, was uns als der „Volkswille“ geschildert wird. Die Erkenntnis der Zukunft muß auf einer sorgfältigen Beobachtung dessen aufbauen, was sich von Jahr zu Jahr neu entwickelt. Die großen Flächenaufteilungspläne, die jetzt geschaffen werden, mögen vielleicht in dem einen oder anderen Fall für die Zukunft ein gutes Ergebnis haben. Ich bin aber der Meinung, daß sie, wenn sie von rein technischer Seite aufgestellt werden, doch sehr bedenklich sind, wenigstens möchte ich die Verantwortung für solche Pläne nicht übernehmen.

Ich möchte an das Vorbild Amerikas erinnern, wo Interessenten die betreffenden Projekte aufgestellt haben und erst später an die Behörden herangetreten sind. Wir haben am Neuyorker Kongreß vom Gouverneur von Neuyork gehört, daß man dort sagt, daß aus der Begeisterung des Volkes heraus — und die Begeisterung drückt sich dort fast nur in Dollar aus — solche große Städteplanungen entstehen müßten. Die Regierung hätte kein Recht und keine Fähigkeit, solche von der Industrie, vom Handel und vom Gewerbe usw. aufgestellte Pläne zu korrigieren.

Wir kommen also dazu, daß wir jedenfalls nicht berechtigt sind und nicht gut tun, etwa durch Resolutionen oder auf einem anderen Wege die Linien vorzuzeichnen, die ja momentan nur als Stimmung festgestellt werden können, weil wir nicht wissen, ob das in 40 Jahren auch noch gültig sein wird.

Nicht in der Aufstellung von Grundsätzen, von Tabellen, sondern in der Erweckung unserer Aufmerksamkeit für das, was uns die Zukunft bringt, scheint mir das Ziel des Kongresses zu liegen.

#### Summary.

The housing of workmen was the subject of a discussion at the Berlin Conference of 1866. At that time the building of tenements was considered a means of bringing together the different classes of people, those in the front building and those in the back. This shows that future development cannot always be foreseen and therefore I think it advisable in preparing lay out plans for large areas not only to consider the technical aspects but also the economic aspects.

#### Sommaire.

Le logement ouvrier fit l'objet d'une discussion au Congrès de Berlin de 1866. A cette époque la construction d'une maison collective était considérée comme un moyen de rapprocher les différentes classes de la

société, celles qui habitent le bâtiment sur la rue et celles du bâtiment sur la cour. Ceci montre que le développement futur ne peut pas toujours être prévu, et je crois donc sage, dans la préparation de plans d'aménagement pour de vastes étendues, de considérer non seulement le côté technique, mais aussi le côté économique de la question.

### Kommerzienrat Haberlandt (Berlin):

Ich bin keinesfalls der Mann, der den Bauten, die in den früheren Jahrzehnten errichtet wurden, das Wort redet. Wir bauen heute zweifellos besser, praktischer und hygienischer. Wir haben gebaut nach den Bauvorschriften, welche gegeben waren. Wenn die Baugründe nach Möglichkeit ausgenützt wurden, so liegt das darin, das in allen solchen Dingen die Notwendigkeit vorliegt, auf die Rentabilität zu sehen. Kann ein Zustand, den wir jetzt haben, wo aus öffentlichen Mitteln Wohnungen gebaut werden, ein ewiger Zustand sein? Soll er verewigt werden? Was sollen wir für die Zukunft tun, um im Verhältnis zum Einkommen der Bevölkerung hygienische Wohnungen zu schaffen? Die Bodenpreise sind für das Kleinhaus von keiner Bedeutung, die Straßenkosten sind viel höher. Das Geheimnis des billigen Preises für die Kleinwohnungen liegt überall darin, daß im selben Hause eine Mischung von verschiedenen Wohnungstypen besteht, im Parterre sind die Läden, im Vorderhaus die größeren Wohnungen und im Hinterhaus die kleinen, hiedurch sind die kleinen Wohnungen verhältnismäßig billiger. Daß die Wohnungen ideal waren, habe ich nie behauptet. Aber wir hatten keine Verkehrsverbindungen, wir mußten die Wohnung nahe der Arbeitsstätte bringen, und das ist der Grund der Entstehung der Miethäuser. Für die Bevölkerung ist es notwendig, Wohnungen zu erschwinglichen Preisen zu erhalten. Jeder Vorwurf gegenüber dem Privatkapital ist unbegründet. Die gewerbliche Tätigkeit ist aufgebaut auf den Selbstkosten und auf den Verkaufspreisen, es ist gleichgültig, ob die Menschen Häuser bauen oder Stiefel machen. Jede fürsorgliche Tätigkeit muß das Fundament der Rentabilität haben. In der Ausübung der Tätigkeit können wir alle Forderungen erfüllen, die notwendig sind und welche die Allgemeinheit braucht, damit die Bevölkerung glücklich ist.

#### Summary.

I should not like to advocate building schemes such as those of the past decades because there is no doubt that our present day houses are more comfortable and more hygienic. As a representative of private building I must, however, point out that a return on capital ought to be the basis of any housing scheme.

The building of cheap back dwellings has been made possible by erecting them in connection with shops and dwellings containing more accommodation in the front parts.

#### Sommaire.

Je ne voudrais pas défendre des programmes de construction tels que ceux des dernières décades, parce que, sans aucun doute, nos maisons actuelles sont plus confortables et plus hygiéniques. Comme représentant de la construction privée je dois toutefois indiquer que la possibilité d'un gain devrait être base de tout programme de construction.

La construction de logements à bon marché sur la cour a été rendue possible en les édifiant en même temps que des boutiques et des logements plus vastes dans les bâtiments de façade.

## Landtagspräsident Peus (Dessau-Anhalt):

Zunächst möchte ich Herrn Professor Gurlitt sagen: Ohne Begeisterung und ohne Grundsätze ist eine große Arbeit nie zu leisten! Ich kann nicht wissen, wie die Verhältnisse nach 40 Jahren liegen, aber ich muß so arbeiten, als wollte ich die Welt erst schaffen, die nach 40 Jahren sein wird!

Ich habe einen Gartenstadtverein und bin seit vielen Jahrzehnten Mitglied der Deutschen Gartenstadtgesellschaft gewesen. Ich habe mir England und Letchworth angesehen. Seit 1916 ist mein Ziel das Einfamilienhaus mit Garten. Wir haben in Anhalt Städte mit 70.000, 35.000, 26.000, 22.000, 11.000, 10.000, 8000 Einwohnern usw., und das ist natürlich ein günstiger Boden für das Einfamilienhaus am Rande dieser Stadt. Ich weiß, daß das Problem in den Riesenstädten ein anderes ist, aber wir sind nicht nur dazu da, um über Wien und Berlin zu sprechen, sondern wir wollen die Frage für ganz Mitteleuropa lösen.

Mit dem Einfamilienhausbau haben wir in Anhalt gute Erfahrungen gemacht. Die Eigentumsbewegung sollte durch Einführung der Wohnungssparpflicht finanziert werden. In Deutschland zwingen wir jeden 15jährigen Menschen, daran zu denken, daß er, wenn er 65 Jahre alt wird, eine Rente hat. Nur 18 Menschen von 100 werden 65 Jahre alt, die übrigen sparen für etwas, was sie nie genießen werden. Wir zwingen auch jeden, der Krankenkasse beizutreten, also für die Zeit seiner Krankheit zu sparen.

Dasselbe Prinzip sollte auf die Wohnung angewendet werden. Meine Stenotypistin ist 18 Jahre alt und spart monatlich 25 Mark. Ihr Schatz ist 23 Jahre alt und spart monatlich 25 Mark. Auf meine Anregung haben diese Leute voriges Jahr 700 Mark gespart, fünf Jahre wollen sie sparen, und dann ziehen sie mit 3000 bis 4000 Mark in ihr Haus, das 12.000 Mark kostet. Es wäre nützlicher, wenn man diese Spartätigkeit gesetzlich erzwingen könnte. Diese Sparpfennige müßten Arbeitseigentum sein, unpfändbar und dürften nur für den Wohnungszweck verwendet werden. Jeder Staatsbürger muß dazu helfen, daß das Wohnungskapital vorhanden ist. Man kann ihm dann einen Garten geben, der braucht nicht so groß sein. In der Stadt halte ich 500 m<sup>2</sup> als Maximum für ausreichend. Der Anfang hiezu ist in Anhalt gemacht. Wir haben einen Siedlungsverband, die Mitglieder sparen und die Gemeinden geben das Kapital. In der Gemeinde Dessau überschreiten wir die Zahl von 1000 Heimstätten. Unser kleines Land Anhalt hat bereits 5000 Heimstätten. Wien ist siebenmal so groß als Anhalt.  $7 \times 5000 = 35.000$  Heimstätten. Im Verhältnis hat Anhalt also mehr geleistet wie Wien mit seinen 25.000 Wohnungen. Das ist gewiß durch die Gunst der Verhältnisse in den Kleinstädten sehr erleichtert.

### Summary.

I wish to reply to Prof. Gurlitt. I do not know what conditions will be in 40 years but I feel I must work for the kind of world I want to create during the next 40 years. I advocate the cottage with adjoining garden and have had many good experiences with it since 1916.

The cottage housing movement should be financed by introducing an obligation to save for a house. In the same way as in Germany bread winners are compelled from their fifteenth year to pay contributions towards old age and sickness funds, everyone should be obliged to save up enough to provide a home. In Anhalt we have founded a Housing Federation (Siedlerverband) to which the members pay contributions and

the municipalities contribute further capital. Our small country has already built 5,000 homes. Vienna has seven times as many inhabitants, so that in proportion to population Anhalt has done more work than Vienna.

#### Sommaire.

Je désire répondre au Professeur Gurlitt. Je ne sais pas quelle sera la situation dans 40 ans, mais je sens que je dois travailler pour la génération que je désire former pendant les 40 années suivantes. Je défends le cottage avec jardin adjacent et j'en ai fait beaucoup d'expériences heureuses depuis 1916.

Le mouvement en faveur de la construction de cottages devrait trouver ses ressources financières dans l'obligation imposée d'économiser pour une maison. De la même façon qu'en Allemagne ceux qui gagnent leur pain sont forcés d'économiser à partir de leur 15<sup>e</sup> année pour payer les primes des assurances pour la maladie et la vieillesse, chacun devrait être obligé d'économiser assez pour s'assurer une maison. En Anhalt nous avons fondé un « Siedlerverband » auquel les membres payent des contributions et les municipalités fournissent le reste du capital. Notre petit pays a déjà construit 5000 habitations. Vienne a 7 fois plus d'habitants, de telle sorte qu'en proportion de la population l'Anhalt a fait plus que Vienne.

#### Herr Kai Hendriksen (Kopenhagen):

Das Präsidium ist bisher langmütig gewesen und möchte es auch weiterhin sein. Darum wird gebeten, daß die Diskussion nicht so scharf, sondern doch in einer etwas gemüthlicheren Weise geführt wird. Dann werden Sie das Präsidium auch wieder langmütig finden.

#### Summary.

As Chairman I have hitherto been lenient and should like to keep this attitude. I ask you all, therefore, to carry on the discussion in a rather less aggressive way.

#### Sommaire.

Comme président j'ai été jusqu'ici tolérant et je voudrais conserver cette attitude. Je vous demande donc de poursuivre la discussion sur un ton moins agressif.

#### Professor Bernoulli (Basel):

Wenn heute die Kommune baut und während des Krieges oder nach dem Kriege mit Zuschüssen aus den Taschen der Steuerzahler gebaut hat, so ist damit nicht gesagt, daß die private Bautätigkeit, auf sich selbst gestellt, nichts leisten kann. Wenn man wirklich wissen will, welche Wohnungsproduktion die beste ist, so müssen gleichmäßige Verhältnisse für alle Wohnungsproduzenten geschaffen werden. Warum hat die private Bautätigkeit versagt? Es wurden zwei große Mauern errichtet, einmal die Mauer des Mieterschutzes, über den hier nicht weiter zu sprechen ist, das zweite besteht darin, daß die Verschuldungsfrage für den Privaten und für die Öffentlichkeit durchaus nicht ein und dasselbe ist. Die Verschuldung für eine Gemeinde, die Aufbringung der Zinsen und der Amortisationskosten ist etwas, was gewissermaßen eine von den Mieten völlig

getrennte Angelegenheit darstellt. Anders ist es beim privaten Wohnungsbau. Dieser hat eben für die vollen Zinsen, für die volle Amortisation und für die vollen Unkosten aufzukommen. Tatsache ist, daß die Privatinitiative auch einiges geschaffen hat. Wenn wir zusehen, was von der privaten Wohnungstätigkeit und von der genossenschaftlichen Wohnungstätigkeit, die ich immer als geläuterte private Wohnungstätigkeit auffasse, in Dänemark, besonders in Holland und England, und, wenn ich beifügen darf, auch in der Schweiz, geleistet worden ist, so wird sich Ihnen doch einmal die Frage aufwerfen, ob unter gleichen Verhältnissen nicht doch am Ende der private Wohnungsbau das gleiche, ja mehr leisten kann als der Wohnungsbau der Gemeinde. Zuerst gleiche Verhältnisse schaffen und dann urteilen! Man kommt zu einer anderen Ansicht, je nach dem, ob man sich in Inflationszeiten oder Deflationszeiten befindet. In der Inflationszeit war es kein Kunststück, für die Amortisation zu sorgen, in der Deflationszeit wird die Schuld immer schwerer. Durch die Deflation wird der private Wohnungsbau ruiniert, indem die Zahlung der Zinsen und die Amortisation immer schwerer wird. Das ist der letzte Grund, aus welchem in allen Deflationsstaaten, Holland, Dänemark, Schweden, namentlich in England, in der Schweiz, in Österreich und in Deutschland der private Wohnungsbau so außerordentlich schwer zu arbeiten hat. Also, erst auf einer einheitlich festgelegten Basis, auch auf gesunden Verhältnissen läßt sich wirklich beurteilen, ob der private Wohnungsbau am Ende der Leistungsfähigkeit angelangt ist, oder ob er einen Vergleich mit dem kommunalen Wohnungsbau und dem genossenschaftlichen Wohnungsbau aushalten kann.

#### Summary.

It is not possible to decide as to which housing method is the best unless all builders build under equal conditions. Private building is checked by the restriction laws and by the fact that private individuals cannot incur debts in the same way as a municipality that is able to cover the cost of interest and amortisation from other sources than rent. During inflation time it was not difficult to provide for amortisation, whereas now the payment of interest and amortisation becomes more and more difficult.

#### Summary.

Il est impossible de déterminer quelle méthode de logement est la meilleure à moins que tous les constructeurs ne construisent dans les mêmes conditions. La construction privée est empêchée par les lois de protection de locataires et par le fait que les particuliers ne peuvent contracter des prêts de la même façon qu'une municipalité qui peut se procurer les fonds nécessaires au service de l'intérêt et de l'amortissement autrement que par le revenu des loyers. Pendant la période de l'inflation il n'était pas difficile de pourvoir à l'amortissement, tandis que maintenant le paiement de l'intérêt et de l'amortissement devient de plus en plus difficile.

#### Gemeinderat Schleifer (Wien):

Herr Dr. Brück, der Vertreter der Hausbesitzer, hat die Dinge so hingestellt, als ob hier in Österreich den Hausherrn die Häuser weggenommen worden wären, daß sie also ihres Besitzes vollkommen beraubt worden wären. Als Vertreter der beinahe 250.000 Mitglieder umfassenden

Mietervereinigung Österreichs muß ich dem gegenüberhalten, daß jeder Hausbesitzer in Österreich sein Haus, das er hatte, noch immer besitzt. Der Hausbesitz ist in Österreich nicht mehr Objekt der Privatspekulation, sondern es ist bei uns durch das Mietengesetz geregelt, was dem Hausherrn gebührt und was der Mieter für Instandhaltung und an Betriebskosten zu bezahlen hat. In Bezug auf die Hausherrenrente sind die gleichen Grundsätze aufgestellt, wie sie für die Besitzer der Wertpapiere gelten. Dabei möchte ich noch darauf aufmerksam machen, daß der Hausbesitzer gegenüber den Besitzern der entwerteten Staatspapiere und Kriegsanleihen ungleich im Vorteil ist, denn der Hausbesitzer in Wien war ja zum großen Teil verschuldet. Er hat seine Häuser also mit Hypotheken belehnt gehabt und diese Hypotheken waren in Goldkronen aufgenommen. Zurückgezahlt hat sie der Hausherr aber in entwerteten Papierkronen, und auf diese Art ist er erst vollständig in den Besitz des Hauses gelangt. Es ist bekannt, daß in Wien nicht nur eine Wohnungsnot, sondern das größte Wohnungselend bestanden hat. Drei Viertel der Wohnungen waren Kleinwohnungen, bestehend aus Kabinett, Zimmer und Küche oder aus Zimmer und Küche. Diese Wohnungen waren zum großen Teil licht- und luftlos, manche befanden sich in Kellern. Die Zinse waren fürchterlich hoch. Ein Viertel seines Monatseinkommens mußte der Angestellte, und den Lohn einer Woche mußte der Arbeiter auf den Mietzins verwenden. Nur um den Mietzins bezahlen zu können, wurden Bettgeher genommen. Das Bettgeherwesen war in Wien sprichwörtlich geworden. Was das für Folgen für die Gesundheit, für die Moral der Kinder hatte, können Sie sich ausmalen. Nun hat dieser von den Hausbesitzern so sehr angefeindete Mieterschutz, der die Mietzinse verbilligt hat, es erreicht, daß endlich der Großteil der Wiener Bevölkerung, die Wiener Mieterschaft, beanspruchen kann, ebenfalls menschenwürdig zu wohnen, und dabei nur jenen Mietzins bezahlen zu müssen, der für die Mieterschaft erschwinglich ist. Dieser Forderung kommt die Gemeinde Wien nach.

Ich kann nur im Namen der organisierten Mieterschaft Wiens und Österreichs erklären, daß wir die Wohnungspolitik, wie sie die Gemeinde Wien jetzt vollführt, weiterhin wünschen, und daß wir nicht wünschen, daß die Wohnung wieder ein Objekt der Spekulation des Privatkapitals werde. (Beifall.)

#### Summary.

I represent the 250,000 members of the Tenants' Union and in reply to Dr. Brück's speech I wish to say that the rent restriction law is by no means identical with expropriation. Proprietors are still in the possession of their house whereas the owners of government stock and war loans, now almost worthless, are in a far worse position. The tenants' protection has improved the pre-war conditions of tenants and should never be abolished.

#### Sommaire.

Je représente les 250.000 membres de la Fédération des locataires et en réponse au discours du Dr. Brück je désire dire que la loi de protection des locataires n'est en aucune façon semblable à l'expropriation. Les propriétaires sont toujours en possession de leur maison, tandis que les propriétaires de fonds d'Etat et emprunts de guerre, maintenant presque sans valeur, sont dans une bien plus mauvaise situation. La protection des locataires a amélioré la situation d'avant-guerre des locataires et ne devrait jamais être supprimée.

## Senator Vinck (Brüssel):

In Belgien hatten wir nach dem Kriege eine Wohnungsnot, die natürlich nach den Statistiken nicht genau festzustellen ist, denn die sind ja immer falsch. Wir rechnen aber den Wohnungsbedarf auf ungefähr 150.000 bis 200.000 Wohnungen, wenn jeder Mensch eine gesunde Wohnung haben soll. Die Wohnungsverhältnisse bei uns sind sehr schlecht. Wir können also sagen, daß vor dem Kriege, selbstverständlich auch während des Krieges und nach dem Kriege, die Privatinitiative diese Frage nicht hat lösen können.

Hat die öffentliche Tätigkeit eingreifen müssen? Ja, sie hat eingegriffen und wollte im Jahre 1914 eingreifen. Wir hatten das Gesetz schon in der ersten Kammer, es war dort bereits angenommen und war nur mehr vom Senat anzunehmen. Dann ist aber der Krieg gekommen, und so ist das Gesetz erst im Jahre 1919 angenommen worden. Die Öffentlichkeit hat also eingreifen müssen.

Drittens, soll diese Tätigkeit fortdauern? Ich muß zuerst sagen, was wir getan haben. Wir haben bis jetzt für eine Bevölkerung von 7 Millionen nur 30.000 Wohnungen bauen können. Jetzt ist dies etwas eingeschränkt, weil unser finanzieller Zustand augenblicklich sehr schlecht ist.

Soll diese Tätigkeit also fortdauern? Unsere Ansicht ist, daß sie fortdauern muß, solange wir das Wohnen als ein Grunderfordernis des menschlichen Lebens ansehen. Aber, sagen dann einige Redner, Sie stellen also die Privatinitiative nicht auf gleichen Fuß wie die öffentliche Initiative. Ja, natürlich, bei der Wasserleitung und bei den Schulen auch nicht. Soll die Wohnung ein öffentlicher Dienst sein? Das ist die ganze Frage. Es mag einer erklären: Es ist ein logisches Gesetz, daß Sie dann, wenn Sie kein Geld haben, um gut wohnen zu können, schlecht wohnen müssen, und wenn die Unternehmer schlechte Häuser bauen, so sind Sie ja nicht verpflichtet, in diesen Häusern zu wohnen. Dieser Standpunkt entspricht durchaus dem Wirtschaftsliberalismus mit seinem Glauben an das „Freie Spiel der Kräfte“.

Wenn wir uns aber fragen, ob es für die Allgemeinheit nützlich ist, daß die Kinder in unhygienischen Wohnungen wohnen, dann kommen wir zu einer anderen Frage. Es wird kein einziger in dieser Versammlung sagen, daß zum Beispiel die Schulen keine öffentlichen Mittel in Anspruch nehmen dürfen. Die Schule verliert ihre Wirksamkeit, wenn die Kinder einen schlechten Körper haben. Es heißt ja: „Mens sana in corpore sano.“

So kommen wir zu der Frage, wieweit sollen wir von den öffentlichen Geldern Mittel verwenden, um gute Wohnungen zu schaffen. Ich will jetzt von Belgien berichten, wo ich Vorsitzender des Nationalausschusses für Wohnungsfragen bin. Wir bekommen das Geld vom Staat um 2% und geben es an die verschiedenen Genossenschaften zu 2% zuzüglich der Tilgungsquote. Diese ergibt, gerechnet auf 56 Jahre, 0'75%, so daß wir das Geld zu 2'75% haben, wozu noch 0'2% an Unkosten für unsere Société Nationale kommt. Somit kommt die Verzinsung des Geldes auf 2'95%. Wir sind also der Ansicht, das Baugeld darf etwas kosten, wieviel, hängt natürlich von den sozialen und ökonomischen Zuständen ab.

Wenn Herr Dr. Wagner nach unserem Freunde Weber gesagt hat, es braucht nicht allein die Gemeinde sein, welche baut, es können auch andere Körperschaften sein, so sind wir gleichfalls dieser Ansicht. In Belgien kann es die Gemeinde nicht sein. Die Gemeinden sind sehr arm, und weil sie Staatsgelder nicht bekommen können, so müssen sie zu gewissen Genossenschaften gehen, zur Société spéciale, in welcher die

Gemeinde Teilnehmer sein kann. Die Gemeinde kann den Baulustigen das Geld nicht zur Verfügung stellen, weil sie hierfür 5 bis 8% zu zahlen hat, und deshalb mit den anderen Genossenschaften, die das Geld zu 2% bekommen, nicht konkurrieren kann. Das ist die Antwort auf die verschiedenen Fragen, die an uns gerichtet worden sind, zu der wir nicht aus theoretischen, sondern aus rein praktischen und wirtschaftlichen Gründen gelangt sind.

#### Sommaire.

Private initiative in housing matters proved a failure before, during and after the war, and therefore public authorities had to start building. The Belgian population, amounting to 7,000,000, was provided with 30,000 new dwellings after the war and though building has had to be restricted lately the opinion is still maintained that housing—the fundamental requirement of human life—must be continually supported. As the subsidising of schools by public funds is unanimously agreed to, nobody could object to the allocation of public funds for housing purposes, hygienic dwellings being the most important factor in general health conditions.

In Belgium loans are granted at 2% interest plus 0.75% for amortisation and 0.2% for the "Société nationale", the body that makes the loans. Building is chiefly carried out by co-operative housing societies.

#### Sommaire.

L'initiative privée en matière d'habitation s'est révélée comme un insuccès pendant et depuis la guerre, et par suite les autorités publiques durent commencer à construire. La population belge comptant 7,000,000 d'habitants fut pourvue de 30.000 habitations nouvelles, et bien que la construction ait dû dernièrement être limitée on croit toujours que l'habitation — nécessité fondamentale de la vie humaine — doit être sans cesse soutenue financièrement. De même que l'on est unanimement d'accord sur la nécessité de subsides pris sur les fonds publics pour la construction d'écoles, personne ne peut s'opposer à l'octroi des fonds publics pour l'habitation, des habitations salubres étant le facteur le plus important des conditions hygiéniques générales.

En Belgique des prêts sont accordés à 2 % d'intérêt plus 0.75 % pour l'amortissement et 0.3% pour la « Société nationale » qui accorde les prêts. La construction est exécutée surtout par des coopératives de construction.

#### Ing. Ludwig Karpe (Teplitz, Tschechoslowakei):

Wenn ich als Techniker zu den Nichttechnikern spreche, so deshalb, weil ich glaube, daß das Volkwohl bei den Technikern in guten Händen ist, und wenn sich die Techniker von sittlichen Grundsätzen leiten lassen, dann können wir überzeugt sein, daß auch die Arbeit dieses Kongresses von Erfolg sein wird.

Goethe hat seinen Faust ja auch als Techniker enden lassen, nachdem er als Jurist, als Philosoph und als Theologe nicht klüger geworden war, und legt ihm die Worte in den Mund: er möchte auf freiem Grund mit freiem Volke stehen. In diesem Sinne ist das, was Politisches gesprochen wurde, nicht von Übel gewesen und ich hoffe, daß die segensreichen Wirkungen dieser Tagung noch recht lange nachhalten werden.

### Summary.

Refers to the importance of the technician in his work for the general welfare and points out that technicians should always be guided by ethical principles.

### Sommaire.

Insiste sur l'importance du côté technique de la construction pour le bien-être général et montre que les constructeurs devraient toujours être guidés par des principes moraux.

### Dr. Kampffmeyer (Wien):

Die ganze Diskussion drehte sich um die Frage nach der Grenze zwischen der privaten und der gemeinnützigen Bautätigkeit. Wie nicht anders zu erwarten war und wie es sich schon bei den Vorberichten zeigte, sind zwei große Gruppen zu unterscheiden. Die eine Gruppe legt den allergrößten Wert darauf, daß die private Bautätigkeit wieder in ihre alten Rechte eingesetzt und ihr wieder die Aufgabe der Wohnungsbeschaffung übertragen wird. Die andere Gruppe wünscht, daß der gemeinnützigen Bautätigkeit ein möglichst großes Gebiet eingeräumt werden soll.

Zur ersten Gruppe gehörte zunächst der erste Redner Dr. Brück, der als Vertreter der Hausbesitzer mit aller Entschiedenheit die gemeinnützige Bautätigkeit ablehnte, da der mit der ganzen Frage im Zusammenhang stehende Mieterschutz die private Bautätigkeit lähme, die bis zum Kriege zwar nicht immer vollkommen ihre Aufgabe erfüllt, aber sich allmählich gebessert habe. Zugunsten der privaten Bautätigkeit sprachen ferner Professor Gurlitt und Kommerzienrat Haberlandt.

Einen vermittelnden Standpunkt nahm Architekt Bernoulli ein, der darauf hinwies, daß eine endgültige Entscheidung darüber, ob die Bautätigkeit der Privatunternehmer, der gemeinnützigen Baugenossenschaften oder der Gemeinden die wirtschaftlichste sei, erst dann gefällt werden könne, wenn sie auf genau gleicher Grundlage, mit den gleichen Möglichkeiten zur Durchführung kämen. Für die gemeinnützige Bautätigkeit sprach als erster Redner Stadtrat Weber, der vor allem auf die großen Erfolge der Regiebautätigkeit der Gemeinde Wien hinwies. Er behauptete keineswegs, daß dieser Weg der einzig mögliche sei, glaube aber, daß die Gemeinde als ein brauchbarer Weg erprobt sei, um eine hochwertige Befriedigung der Wohnungsbedürfnisse zu ermöglichen. Die anderen Redner, vor allem Baurat Martin Wagner, Präsident Peus und Senator Vinck traten gleichfalls für die gemeinnützige Bautätigkeit ein, wollen jedoch hierbei private Initiative nicht entbehren und wünschen deshalb die Heranziehung und Förderung gemeinnütziger Baugesellschaften und Siedlungsgenossenschaften. Wir sehen also, daß hier unüberbrückbare Meinungsverschiedenheiten vorhanden sind. Es wird der zukünftigen Entwicklung überlassen bleiben müssen, wo die stärkeren — nicht nur materiellen, sondern auch kulturell und menschlich stärkeren — Antriebe vorhanden sind. Wir wollen hoffen, daß wir in unablässiger Arbeit der Lösung der Wohnungsfrage, zu der auch die heutigen Verhandlungen einen wertvollen Beitrag geliefert haben, immer näherkommen.

### Summary.

The trend of the discussion has been as to whether public utility or private enterprise building is preferable. There are two main groups, one

wishing to have all housing schemes carried out by private builders, the other anxious to put it as much as possible in the hands of public utility bodies.

It must be left to the future to see which of the two opinions will be stronger from the financial, cultural and human points of view. Let us hope that through untiring work we will get a better understanding of the housing problem to the solution of which this meeting has greatly added.

#### Sommaire.

Le but de cette discussion a été de déterminer s'il faut préférer la construction d'utilité publique ou la construction par l'entreprise privée. Il y a deux groupes principaux, l'un qui souhaite voir exécuter tous les programmes des constructions par des constructeurs privés, l'autre désireux de les confier autant que possible à des organismes d'utilité publique.

C'est à l'avenir qu'il appartiendra de déterminer laquelle des deux tendances l'emportera aux points de vue financier, civilisateur et humain. Espérons que par un travail infatigable nous parviendrons à une meilleure compréhension du problème de l'habitation, à la solution duquel ce Congrès a grandement contribué.

#### Mr. Raymond Unwin (Honorary Treasurer of the Federation):

On behalf of the Federation and all present I am sure we should not like to close the last meeting of this great Congress without expressing our thanks for the reception we have had; and I am sure you would wish somebody, and in default of a better, myself, on behalf of the Congress, to express to President of the Austrian Republic our best thanks for the great reception given to us, and for the hospitality shown us yesterday. We wish to express to the Burgomaster and the Municipal Council of this city our thanks and our gratitude for the arrangements they have made for us, for the lavish hospitality with which they have received us, and the welcome they have given us in this great city. We wish to express particularly to Stadtrat Weber our thanks for his guidance and for the work he has done; to Dr. Kampffmeyer, our old friend, for the assiduous and courteous way in which he has carried out his duties in this great Congress and in organizing the splendid exhibition, which have been, as we all know, no light burden both before and since the opening. And I wish to couple with this our thanks and gratitude for the kindness and help of all the members of the staff of the Congress Bureau who have worked to help those among us who are foreigners in this country and ignorant of its language and its ways to enable us to profit by and enjoy this conference. I am sure we are grateful to all of them.

And I would like on your behalf, and I am sure you will wish me, to express to this city and to those who govern it how much we respect and admire them. We know of this city's honourable traditions. In the past it proved in the early days a bulwark of civilization. We admire the great activity it has shown in recent years on behalf of the welfare of its citizens. We admire the ability and energy with which this city has overcome the almost insuperable difficulties which have come upon it since the war. Some of us who were here in 1920 or 1921 know perhaps more and realize more vividly what those difficulties were and what a great change has come to this city; of the difficulties in dealing with finance,

when you could not tell from one day to another whether a house was going to cost 50,000 crowns, or 500,000 crowns. We know of the difficulties that arose when a city that had been the capital of a very large area, the centre of administration of a large Empire with many, perhaps many thousands, of officials became a city of a compact republic of smaller size. But we know and we see here to-day how this great city and its rulers have preserved this city as a fitting home for its citizens, as an adequate stage for the drama of its civic life and as a shrine of development of the high culture for which this city has been known so long. When such a spirit and desire animate the government of this city we believe that Vienna will shine in the future with its own strength and on its own merit even more proudly than it shone in the past. We believe that there will be a great future for this city and that it will have a great part to play in the higher life of Europe. I know that there have been in this discussion things said on one side, and things on the other. I beg the city of Vienna and its governors to believe that if we who have taken part in the discussions have said anything that might be thought to be unfavourable to the work being carried out here we have but spoken from our own experience as outsiders who cannot fully know all the circumstances of another city; and we none the less admire the work done even if we may think we should have done it differently in our own country! But we realize that every city has its own problems and circumstances. We do not question that. And it is for the citizens of Vienna to carry out their work in their own way, and to learn from us if they can, as we have learned from them.

Ladies and gentlemen, I hope you will all feel, to use an expression that they are familiar with in America, that we take off our hats to the city of Vienna. We are grateful with all our hearts.

This International Federation has a great future work to do. We propose to carry on the study of all the problems connected with town planning, housing, garden cities, and so on. We hope to be the medium of exchange between the different peoples. We hope to be able to sift out and put into a practicable form the experiences of the different countries and bring them all to a focus so that they may have an international character and value. To do this we ask that members of this great Congress will join in this work and not simply feel that it is enough to come to this Congress once. We ask that members should support the work of the Federation which, I assure you, goes on from day to day and from week to week with increasing enthusiasm. We have to study how to make this work adequate for the wider scope the Federation has undertaken at this gathering in Vienna in uniting the housing and town planning movements. And I ask you all to join the Federation and support the work so that it may be carried on in a manner worthy of your confidence.

Again I thank the people of Vienna, and I thank all who have helped to make this Congress interesting and valuable.

#### Sommaire.

Au nom de la Fédération et de tous les Congressistes présents, je désire exprimer nos remerciements pour la réception qui nous fut faite à Vienne; nos remerciements au Président de la République autrichienne pour l'hospitalité qui nous a été réservée à la réception d'hier; au Bourgmestre et au Conseil Municipal de Vienne pour les préparatifs qu'ils ont faits pour nous et la prodigieuse hospitalité qu'ils nous ont offerte.

Nous désirons aussi remercier particulièrement le Stadtrat Weber pour nous avoir guidés et le Dr. Kampffmeyer et ses collaborateurs pour leur oeuvre d'organisation de ce grand congrès et de la superbe exposition.

J'aimerais aussi exprimer en votre nom à cette ville et à ceux qui la gouvernent combien nous les respectons et les admirons. Nous admirons la grande activité déployée dans ces dernières années pour le bien-être de ses citoyens, le talent et l'énergie avec lesquels ont été résolues des difficultés presque insurmontables. Quelques-uns d'entre nous qui vinrent ici en 1920 et 1921 comprennent peut-être plus fortement quelles étaient ces difficultés et quel grand changement s'est produit.

Nous savons comment ils ont conservé à cette grande cité son caractère de foyer convenant à ses citoyens, de scène adaptée au drame de sa vie civique et de temple pour le développement d'une haute civilisation qui fait sa renommée.

Nous pensons que s'offre à cette ville un grand avenir. Je sais que dans cette discussion il a été émis des avis contradictoires, mais je prie la Ville de Vienne et ses administrateurs de croire que, si nous qui avons pris part aux discussions, nous avons dit quelque chose qui puisse être interprété comme défavorable à l'oeuvre qui a été accomplie ici, nous n'avons parlé que d'après notre propre expérience comme des étrangers qui ne peuvent entièrement connaître toutes les conditions d'une autre ville, et que nous admirons l'oeuvre même si nous pensons que nous aurions fait différemment dans notre pays. Chaque ville a ses problèmes propres et ses conditions spéciales, et c'est aux citoyens de Vienne à accomplir leur oeuvre selon leur méthode personnelle et à apprendre de nous s'ils le peuvent, comme nous nous sommes instruits d'après eux. Nous sommes reconnaissants à la Ville de tout notre coeur.

Cette Fédération Internationale a une grande oeuvre à accomplir. Nous espérons mener à bien l'étude de tous les divers problèmes et être l'intermédiaire des échanges entre les divers peuples. Nous espérons aussi pouvoir examiner et rendre praticables les expériences des différents pays en les plaçant à un foyer d'où elles pourront rayonner et avoir une portée internationale.

#### Auszug.

Im Namen des Verbandes und aller Anwesenden möchte ich unseren herzlichen Dank für die uns in Wien bereitete Aufnahme aussprechen. Wir danken dem Präsidenten der Republik Österreich für seinen gastfreundlichen gestrigen Empfang, sowie dem Bürgermeister und dem Wiener Gemeinderat für ihre Fürsorge und großzügige Gastfreundschaft. Wir danken auch insbesondere Stadtrat Weber für seine Führung und Doktor Kampffmeyer und seinen Mitarbeitern für die Arbeit, die sie für die Vorbereitung dieses großen Kongresses und der ausgezeichneten Ausstellung geleistet haben.

Ich möchte ferner im Namen aller der Stadt Wien und ihren führenden Männern sagen, wie sehr wir sie schätzen und bewundern. Wir bewundern ihre intensive Tätigkeit während der letzten Jahre auf dem Gebiet der Volkswohlfahrt und die Tüchtigkeit und Energie, mit der sie die fast unerträglichen Schwierigkeiten überwunden haben.

Diejenigen unter uns, welche in den Jahren 1920 und 1921 Wien besucht haben, wissen vielleicht besser, wie groß die Schwierigkeiten waren und welch bedeutende Veränderungen vor sich gegangen sind. Wir wissen, daß es Ihnen gelungen ist, Ihren Bürgern die große Stadt als

schönes Heim zu erhalten, als passende Bühne für das Schauspiel Ihres bürgerlichen Lebens und als Träger Ihrer hochberühmten Kultur. Wir glauben an die große Zukunft dieser Stadt. Ich weiß, daß im Laufe der Diskussion Dinge für und wider gesprochen worden sind, aber ich bitte die Stadt Wien und ihre Vertreter zu glauben, daß, wenn wir bei den Verhandlungen Meinungen geäußert haben, die dem Ansehen der hier geleisteten Arbeit schaden könnten, wir nur aus unserer eigenen Erfahrung heraus geurteilt haben. Als Außenstehende können wir die Verhältnisse in einer anderen Stadt nicht so genau kennen, und wir bewundern Ihr Werk, selbst wenn wir denken, daß wir es in unserem eigenen Lande anders ausgeführt hätten. Jede Stadt besitzt ihre eigenen Probleme und Lebensbedingungen. Es liegt an den Bürgern Wiens, ihre Aufgabe nach eigenem Ermessen zu lösen und, wenn möglich, von uns zu lernen, so wie wir von ihnen gelernt haben. Wir sind der Stadt von ganzem Herzen dankbar.

Unser Internationaler Verband hat eine große Arbeit vor sich. Wir hoffen das Studium all der verschiedenen Probleme fortzusetzen und die Beziehungen zwischen den verschiedenen Völkern zu stärken. Wir hoffen auch die Erfahrungen der einzelnen Länder zu prüfen und praktisch nutzbar zu machen, um ihnen einen internationalen Wert zu geben.

### Herr Kai Hendriksen (Kopenhagen):

Ich will allen Teilnehmern an der Diskussion meinen Dank zum Ausdruck bringen. Es war eine Pflicht des Präsidenten, zu Beginn der Diskussion vorsichtig zu sein, ich glaube, das Präsidium war geduldig. Sind wir auch verschiedener Meinung über die Frage der Wohnungsnot und über die Wege zu ihrer Abwehr, so wünschen wir doch alle, daß unsere Mitmenschen so gut als möglich wohnen. Bestand die Tätigkeit früherer Epochen in der Erbauung großartiger Bauten und prächtiger Schlösser, wie wir zum Beispiel in dieser schönen Stadt sehen, so ist es jetzt die Aufgabe der Demokratie, gute und praktische Wohnungen für alle Menschen zu beschaffen. Wir finden oft, daß die Fortschritte sich etwas langsam entwickeln, wir müssen aber doch bedenken, daß eine Generation die kleinste Periode im Laufe der Geschichte der Menschheit ist. Von diesem Standpunkt aus betrachtet, können wir alle mit den Ergebnissen zufrieden sein. Daß sich die Dinge weiter entwickeln werden, unterliegt gar keinem Zweifel. Manche Leute mögen uns für weltfremde Idealisten halten. Gewiß sind wir Idealisten und wünschen es auch zu sein, aber zugleich sind wir praktische Menschen. Wir wissen, daß alle Fortschritte der Menschheit immer von Idealen ausgegangen sind. Das ist der Weg, auf dem wir fortschreiten wollen.

### Summary.

I wish to thank all the delegates who took part in the discussion. It was the duty of a Chairman to watch the discussion carefully from the beginning; and I believe that I have been patient. Though we may have different opinions about the housing shortage and the methods to combat it we all wish our fellowmen to be housed as well as possible. In former periods building activity consisted mainly of the erection of wonderful public buildings and castles such as we can admire in this beautiful city; at present it is the duty of the democracy to provide good and healthy houses for all the people. We often believe we are progressing very slowly

but we must not forget that one generation has but a very small influence on the development of the history of humanity. From this point of view we may all be satisfied with the results obtained.

Some people may consider us idealists unacquainted with the world. Certainly we are idealists and want to be but at the same time we are experienced people. All progress of humanity has had its source in ideals and we will continue on the same lines.

#### Sommaire.

Je désire remercier tous les délégués qui ont pris part à la discussion. C'était le devoir d'un président d'observer soigneusement la discussion dès le début et je crois que j'ai été patient. Bien que nous puissions avoir des opinions différentes sur la crise du logement et les méthodes à suivre pour la combattre, nous souhaitons tous que notre prochain soit logé aussi bien que possible. Dans des périodes antérieures l'activité de la construction consistait surtout en l'érection de superbes édifices publics et de châteaux tels que ceux que nous pouvons admirer dans cette belle ville; actuellement c'est le devoir de la démocratie de fournir à tous des maisons confortables et salubres. Nous croyons souvent que nous progressons très lentement, mais nous devons pas oublier qu'une génération n'a qu'une très petite influence sur le développement de l'histoire de l'humanité. A ce point de vue nous pouvons tous être satisfaits des résultats obtenus. Il n'y a aucun doute que les choses suivront leur juste cours. Quelques-uns peuvent nous considérer comme des idéalistes étrangers au monde. Certainement nous sommes des idéalistes et nous désirons l'être, mais en même temps nous sommes des gens expérimentés. Tout progrès de l'humanité a eu son origine dans un idéal et nous continuerons dans la même voie.

## HOUSING AFTER THE WAR WITH SPECIAL REFERENCE TO PUBLIC UTILITY HOUSING

(General Report on Papers in Vol. II, pp. 13-50)

By Dr. H. *Kampffmeyer*.

The tremendous housing shortage due to the cessation of building activity during the war had the result that in almost all countries the state and the municipalities either themselves undertook house building or assisted building by housing societies or speculative builders.

In the course of the following eight years conditions have been substantially altered and it is important to determine what has been done during this period in the different countries with regard to building and what housing policy, in the light of the experience gained, can be regarded as desirable. The International Federation therefore sent out a questionnaire, the replies to which are printed in the papers mentioned above and form the basis of our discussion. The decision to have this discussion was made after the main items in the Congress agenda had been decided upon but despite the short amount of time available replies have been sent in by thirteen countries. These replies are reported upon in the following paragraphs.

In none of the countries which replied has the state itself developed a marked building activity. In some countries, as in England, the state has erected houses for its own workmen and civil servants but only in exceptional cases. The Hungarian report mentions that the State has undertaken building enterprise but gives no further particulars. It can therefore be taken for granted that the reporting countries are in accord that the state itself is not the appropriate agency for carrying out housing schemes.

On the other hand, with the exception of the United States, building activity in all these countries has been assisted to a varying extent from public funds. This assistance has been given mainly by means of loans at low rates of interest and the granting of subsidies to communities and housing societies, and in some countries also to private individuals. In England and Germany this subsidising policy has been unusually widespread. In Germany and also in Vienna the necessary funds were provided by means of a rent tax on the old houses. The rents of these latter had been restricted so that they had not reached pre-war standards since the inflation. While, however, Germany partially applies the proceeds of this tax to cover general financial requirements, in Vienna the entire proceeds are devoted exclusively to building purposes. In Belgium, in 1920, the state founded the "Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché" to which it granted funds to assist building, particularly by housing societies.

■ the United States, apart from one hundred million dollars which employed during the war by the government in building, housing activity has not been promoted in any noteworthy manner either by the national government or by the individual states or communities.

With regard to building by the communities, most of the reports fail to state figures. In Belgium, Finland, France, Italy, Spain, Czechoslovakia and the United States the communities have either erected but few houses or none at all. Figures are also mostly lacking in the reports for other countries. In Hungary, Budapest itself has engaged in a little building. In Germany, numerous cities have developed a very striking building activity. In Zürich of the 5,477 new flats erected in 1918-1925, 4,000 were built by the city itself. In Holland 4,059 houses out of 47,190 in 1925 were put up by the communities.

In Austria a number of cities have engaged in house building. In the case of Vienna. Here private building is at a complete standstill and the city has since 1923 done but little to encourage building. The city of Vienna has itself built, apart from assisting, about four-fifths of the total houses erected in Vienna after the war. Including those now under construction, the total number of apartments erected by Vienna since the war is 1,497.

In all the reporting countries the cities of England have developed the most significant building schemes. Mr. Unwin says that the number of houses built since 1923 for the entire country is not exactly known but it is very insignificant, as the figures for the larger cities show. Of the houses which the London County Council have built 84% are one-family houses, and the remaining 16% more than one-third are two-family houses. Of the houses which have been built in the ten next largest cities (Birmingham, Liverpool, Manchester, etc.) over 97% are one-family houses and more than one-third of the remainder consist of two-family houses. Of the 1,000 dwellings built through the other communities certainly more than 98% are one-family houses. The great majority of housing schemes provide that there shall not be more than 30 houses to the hectare.

Building activity by public utility housing societies has attained great significance in most of the reporting countries. Unfortunately the statistics of only a few were reported. Among others, they are missing the report of Germany where the building activity of such societies is usually wide-spread. In Holland 8,538 houses out of 47,190 built in 1925 were erected by societies. In Zürich they have built almost 60% of the total of 5,477 apartments erected since 1918.

With regard to the number of houses built since 1918 and those still under construction figures were given only by few reporters. In order to be able to compare them, I have set them down in relation to the number of infants. Except in Spain the figures for houses built includes assisted and unassisted.

Even though the reporting countries have adopted quite varying methods in their combat with the housing shortage they are almost unanimously in the opinion that private building activity alone will not satisfy the need for small houses. According to the report from Finland, private building will apparently suffice to provide most of the small houses needed and all the larger houses but nevertheless the problem of providing mortgages must be solved.

	Population	Dwellings built since 1918		Dwellings still lacking	
		Total figures	Per 1000 inhabitants	Total figures	Per 1000 inhabitants
England & Wales . .	38,000,000	617,676	16.3	300,000 or more	7.9 or more
Finland . . . . .	3,460,000	16,469	4.8	4,000	1.2
Germany . . . . .	64,000,000	866,952	13.5	600,000 to 800,000	9.4 to 12.5
Holland . . . . .	7,200,000	265,000	36.8	20,000	2.8
Spain . . . . .	21,450,000	2,500 with subsidies	—	562,400	38.1

Very interesting facts are brought out by the report from the United States, according to which 267,639 dwellings have been built in New York City during the last four years in apartment houses, one-family, and two-family houses, thereby increasing by 30% the total number of dwellings.

This enormous building activity, which is unparalleled in any other large city, for all that did not improve housing conditions for two-thirds of the families, for, as was brought out by an investigation of the rents of apartments built in New York City in 1924, only 2.6% of these were let at less than 12.50 dollars per room per month. More than two-thirds of the families in New York have an annual income of less than 2,500 dollars and cannot afford, therefore, to expend more than 600 dollars annually for rent. On an average they can afford less than 500 dollars. In other words more than 97% of the newly built apartments were beyond the means of over two-thirds of the population. The New York State Commission of Housing and Regional Planning, to which the report refers, takes the standpoint that a system of producing houses that is able to solve the problem for only one-third of the population is to be regarded as a social failure. It may satisfy this limited part of the population, yet needs to be supplemented in some manner if the shortage of small dwellings is to be covered. The proposed supplementary method consists in exemption from state and municipal taxes for housing societies of public utility. The rent of the houses would be limited to from 9 to 12.50 dollars per room per month.

The other reports show that the houses needed can only be built with the assistance of public authorities. Most of the reports are on the same lines as the following statement by Mr. Unwin :

"It is not considered that private enterprise without assistance would be able to provide sufficient houses during the next few years. The rents that may be charged on existing small houses do not represent a return on the present cost of construction, nor is it considered that the working classes could afford to pay remunerative rents at the present time. It is therefore agreed by all parties to be necessary that the Government should continue to subsidise house building for some time."

The index numbers reported are as follows (1913 or 1914 = 100):

COUNTRY	Cost of living	Rents	Wages	Building costs
Austria . . . . .	102	12.9	84.9 (joiner) to 139 (bricklayer)	166
Czecho-Slovakia . . . . .	623 old houses 744 new houses	256 old houses 522 new houses	819 (bricklayer)	891 to 945
Denmark . . . . .	—	155	271 (skilled) <sup>1)</sup> 286 (unskilled)	186
England & Wales . . . . .	170	140 <sup>2)</sup>	175	200
France . . . . .	497 March 1926	220—300	about 600 per hour 500 per day	about 500
Germany . . . . .	139.9	100	130.3 (skilled) 144.1 (unskilled)	158.1
Holland (Amsterdam) . . . . .	179	160.6 old houses	181.8 to 258.7 (bricklayer)	—
Italy . . . . .	636	400 in 1925. From with- drawal of rent law 500—600	536 December 1925 since raised	600—700
Spain . . . . .	180	200	212	208
Switzerland . . . . .	162	167	120	170—180
United States . . . . .	177.9 December 1925	167.1 December 1925	222.1 May 1925	175.5 March 1926

<sup>1)</sup> Weekly and annual earnings have risen considerably less than hourly rates.

<sup>2)</sup> Fixed by the Rent Restriction Act as maximum for pre-war houses.

## DIE WOHNUNGSFRAGE NACH DEM KRIEGE MIT BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DER GEMEIN- NÜTZIGEN BAUTÄTIGKEIT.

(Generalbericht über Vorberichte in Band II, S. 13—50)

Von Dr. Hans *Kampffmeyer*, Wien.

Die furchtbare Wohnungsnot, die infolge des Stillstandes der Wohnbautätigkeit während der Kriegsjahre entstanden war, führte in nahezu

allen Ländern dazu, daß Staat und Gemeinde selbst bauten oder doch die Bautätigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigungen auf mannigfache Weise zu fördern suchten. Im Laufe der inzwischen verflossenen acht Friedensjahre haben sich die Verhältnisse wesentlich geändert, und es ist deshalb wichtig, festzustellen, welche Erfahrungen inzwischen in den verschiedenen Ländern mit dem Wohnungsbau durch gemeinnützige Stellen und mit dem privaten Wohnungsbau gemacht wurden und welche Wohnungspolitik auf Grund dieser Erfahrungen für wünschenswert erachtet wird. Der Internationale Verband für Städtebau, Landesplanung und Gartenstädte hat daher anlässlich der Wohnungskonferenz, die in Verbindung mit dem diesjährigen Wohnungs- und Städtebaukongreß stattfinden soll, eine Rundfrage veranstaltet, die trotz der etwas kurz bemessenen Zeit doch von dreizehn verschiedenen Staaten beantwortet wurde. Ihr Ergebnis ist in den nachstehenden Ausführungen kurz zusammengefaßt.

Der Staat selbst hat in keinem der berichtenden Länder eine größere Bautätigkeit entfaltet. Nur in einigen Ländern, so in England, hat er in besonderen Ausnahmefällen Wohnbauten für die eigenen Beamten und Angestellten errichtet, und im ungarischen Bericht wird eine Bautätigkeit des Staates ohne nähere Angaben erwähnt. Es kann daher als übereinstimmende Ansicht aller berichtenden Länder angesehen werden, daß der Staat selbst für die Durchführung der Wohnbautätigkeit nicht die geeignete Stelle ist.

Die Wohnbautätigkeit ist von allen berichtenden Staaten mit Ausnahme der Vereinigten Staaten mehr oder minder intensiv gefördert worden. Diese Förderung geschah vor allem durch die Überlassung von niedrig verzinslichen Darlehen und Gewährung von Zuschüssen an Gemeinden, gemeinnützige Bauvereinigungen und in einigen Ländern auch an Private. In England und Deutschland hat diese Unterstützungstätigkeit besonders großen Umfang angenommen. In Deutschland und auch in Wien werden die erforderlichen Mittel durch eine Mietzinssteuer (Wohnbausteuer) aufgebracht, die von den alten Wohnungen erhoben wird. Während jedoch Deutschland den Ertrag dieser Steuer teilweise zur Deckung allgemeiner Finanzerfordernisse verwendet, wird er in Wien restlos für Wohnungszwecke verwendet. In Belgien hat der Staat 1920 zur Förderung der Bautätigkeit, besonders zur Belehnung der Kleinwohnungsbauten, die „Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché“ gegründet.

In den Vereinigten Staaten wurde außer den 100 Millionen Dollar, die während des Krieges von der Regierung verbaut wurden, weder durch die Bundesregierung noch durch die Einzelstaaten und die Gemeinden die Wohnbautätigkeit in erwähnenswerter Weise gefördert.

Über die Wohnbautätigkeit der Gemeinden fehlen in den meisten Berichten die zahlenmäßigen Angaben. In Belgien, Finnland, Frankreich, Italien, Spanien, Tschechoslowakei und in den Vereinigten Staaten haben die Gemeinden gar nicht oder in nur ganz geringem Umfang selber Wohnungen errichtet. In Ungarn hat Budapest in geringem Umfang selbst gebaut. In Deutschland haben zahlreiche Städte eine sehr bedeutende Bautätigkeit entfaltet. Von den 5477 Neubauwohnungen, die in Zürich 1918 bis 1925 erstellt wurden, sind 729 von der Stadt selbst gebaut. In Holland entfallen von den 47.190 im Jahre 1925 gebauten Wohnungen auf den Eigenbau der Gemeinden 4059.

In Österreich hat sich eine Reihe von Städten mit dem Wohnungsbau befaßt. An der Spitze steht Wien. Hier liegt die private Bautätigkeit

völlig danieder und der Staat hat seit 1923 nur wenig für die Förderung des Wohnungsbaues tun können. Der Eigenbau Wiens dürfte (unge-rechnet der von ihr geförderten gemeinnützigen Bautätigkeit) über vier Fünftel der gesamten Wohnbautätigkeit nach dem Kriege umfassen. Ein-schließlich der jetzt in Bau befindlichen hat Wien seit dem Kriege rund 28.497 Wohnungen errichtet.

Von allen berichtenden Ländern haben in England die Städte die be-deutendste Bautätigkeit entfaltet. Wie der Berichterstatter R. Unwin bei diesem Anlasse betont, ist die Anzahl der Stockwerkswohnungen nicht für das ganze Land genau erfaßt, doch ist sie sehr gering, wie die Zahlen für die größten Städte zeigen. Von den Wohnungen, die der Londoner Grafschaftsrat baute, sind 84 Prozent Einfamilienhäuser und von den restlichen 16 Prozent sind mehr als ein Drittel in zweigeschossigen Klein-häusern untergebracht. Von den Wohnungen, die in den zehn nächst-großen Städten (Birmingham, Liverpool, Manchester usw.) gebaut wurden, sind über 97 Prozent Einfamilienhäuser und von dem Rest be-findet sich mehr als ein Drittel in zweigeschossigen Kleinhäusern. Von den durch die übrigen Gemeinden gebauten 250.000 Wohnungen sind über 98 Prozent Einfamilienhäuser. Die große Mehrzahl der Siedlungen zählt nicht mehr als 30 Wohnungen auf einen Hektar.

Eine große Bedeutung hat in den meisten der berichtenden Länder die Bautätigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigungen gewonnen. Leider werden die Zahlen nur von einigen angegeben. Sie fehlen unter anderen in dem Bericht Deutschlands, wo die Bautätigkeit der gemeinnützigen Baugenossenschaften einen besonders großen Umfang annimmt. In Holland entfielen von 47.190 im Jahre 1925 gebauten Wohnungen 5838 auf Bauvereinigungen. In Zürich sind nahezu 60 Prozent sämtlicher seit 1918 gebauten 5477 Wohnungen durch Baugenossenschaften errichtet worden.

Für die Zahl der seit 1918 gebauten und für die noch benötigten Wohnungen wurden nur von wenigen Berichterstattern Ziffern an-gegeben. Um sie vergleichen zu können, habe ich sie in Beziehung zu den Einwohnerzahlen gesetzt.

	Einwohner	Die Zahl der seit 1918 erbauten Wohnungen		Zahl der noch fehlenden Wohnungen	
		Gesamtziffer	auf 1000 Köpfe	Gesamtziffer	auf 1000 Köpfe
Deutschland . . . . .	64,000.000	866.952	13·5	600.000 bis 800.000	9·4 bis 12·5
England und Wales . . . . .	38,000.000	617.676	16·3	300.000 oder mehr	7·9 oder mehr
Finnland . . . . .	3,460.000	16.469	4·8	4.000	1·2
Holland . . . . .	7,200.000	265.000	36·8	20.000	2·8
Spanien . . . . .	21,450.000	2.500 mit öffent-lichen Unter-stützungen		562.400	38·1

Die erhaltenen Indexziffern sind nachstehend zusammengestellt:  
(1913 oder 1914 = 100):

Name des Landes	Lebensindex	Mietenindex	Lohnindex	Index der Baukosten
Dänemark . . . . .	.	155	271 gelernt <sup>1)</sup> 286 ungelernt	186
Deutschland . . . . .	139·9	100	130·3 gelernt 144·1 ungelernt	158·1
England und Wales . . .	170	140 <sup>2)</sup>	175	200
Frankreich . . . . .	497 März 1926	220—300	zirka 600 pro Stunde, 500 pro Tag	zirka 500
Holland (Amsterdam) . .	179	160·6 alte Wohnungen	181·8—258·7 Maurerstunden	.
Italien . . . . .	636	400 im Jahre 1925, vor Auf- hebung des Mieten- gesetzes 500—600	536 Dezember 1925, inzwischen erhöht	600—700
Österreich . . . . .	102	12·9	84·9 Zimmermann- bis 139 Maurer- stunden	166
Spanien . . . . .	180	200	212	208
Schweiz . . . . .	162	167	120	170—180
Tschechoslowakei . . . .	623 in alten Häusern, 744 in neuen Häusern	256 in alten Häusern, 522 in neuen Häusern	819 Maurerstunden	891—945
Vereinigte Staaten . . .	177·9 im Dezember 1925	167·1 im Dezember 1925	222·1 im Mai 1925	175·5 im März 1926

<sup>1)</sup> Die Wochen- und Jahreseinkommen sind bedeutend weniger gestiegen als die Stundenlöhne.  
<sup>2)</sup> Durch das Mieterschutzgesetz als Höchstmiets für Vorkriegshäuser bestimmt.

Wenn nach alledem die berichtenden Länder bei der Bekämpfung der Wohnungsnot sehr verschiedene Wege gehen, so stimmen sie doch nahezu restlos darin überein, daß die private Bautätigkeit nicht aus eigener Kraft den Bedarf an Kleinwohnungen zu decken vermag. Nach dem Bericht aus Finnland hält man zwar dort die private Bautätigkeit für fähig, einen großen Teil der erforderlichen Kleinwohnungen und größeren Wohnungen zu beschaffen, doch hält man es zu diesem Zwecke für nötig, die Frage der Hypothekarbeschaffung von Staats wegen zu lösen. Sehr

interessante Feststellungen bringt der Bericht über die Vereinigten Staaten. Danach wurden während der letzten vier Jahre 267.639 Wohnungen in Miethäusern, Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet und damit die Gesamtzahl der Wohnungen um 30 Prozent gesteigert.

Die ungeheure Bautätigkeit, die in keiner anderen Großstadt ihresgleichen aufzuweisen hat, brachte gleichwohl für zwei Drittel Familien keine Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse. Denn wie bei einer Untersuchung der Mieten von den in der Stadt Neuyork 1924 errichteten Mietwohnungen festgestellt wurde, betrug nur bei 26 Prozent dieser Wohnungen die monatliche Miete weniger als Dollar 12'50 für den Raum. Über zwei Drittel der Familien in Neuyork haben jedoch ein Jahreseinkommen von weniger als 2500 Dollar und können daher nicht mehr als 600 Dollar jährlich für die Miete ausgeben. Durchschnittlich weniger als 500 Dollar. Mit anderen Worten, mehr als 97 Prozent der neuerrichteten Wohnungen sind für weniger als ein Drittel der Stadtbevölkerung erschwinglich. Für die übrigen zwei Drittel sei das gegenwärtige System der privaten Wohnungserstellung nicht zweckmäßig. Die Kommission für Wohnungswesen und Landesplanung, auf die sich der Bericht bezieht, vertrat die Ansicht, daß ein System der Wohnungsbeschaffung, das nur für das wohlhabende eine Drittel der Bevölkerung zu sorgen vermöge, als ein sozialer Fehlschlag zu werten sei. Es möge für diesen beschränkten Teil der Bevölkerung befriedigend wirken, es bedürfe jedoch der Ergänzung, wenn der Bedarf an Kleinwohnungen gedeckt werden solle. Die vorgeschlagene Ergänzung besteht im Erlaß der staatlichen und Gemeindesteuern für gemeinnützige Baugesellschaften, wodurch die Erzeugung von Wohnungen zum Mietpreis von Dollar 9 bis 12'50 möglich werden soll.

Die übrigen Berichte sind durchweg der Ansicht, daß die fehlenden Kleinwohnungen nur dann gebaut werden können, wenn eine weitergehende Förderung der Bautätigkeit durch die öffentlichen Körperschaften stattfindet. Die meisten Berichte stimmen ihrer Richtung nach mit den nachstehenden Sätzen R. Unwins überein:

„Es ist nicht anzunehmen, daß private Bauunternehmen ohne öffentliche Unterstützung innerhalb der nächsten Jahre den Bedarf von Wohnungen decken werden. Die Mieten, die für die vorhandenen Kleinhäuser verlangt werden können, gewähren keine Verzinsung der jetzigen Baukosten, und es kann nicht angenommen werden, daß die Arbeiterschichten jetzt eine Miete aufbringen können, die eine angemessene Verzinsung gewährleistet. Alle politischen Parteien stimmen daher darin überein, daß die Regierung mit der Unterstützung der Bautätigkeit noch einige Zeit fortfahren muß.“

## L'HABITATION APRÈS LA GUERRE, ET SPÉCIALEMENT LA CONSTRUCTION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Rapport général sur les documents publiés dans le Vol. II, p. 13 à 50

par le Dr. Hans Kampffmeyer

La terrible pénurie d'habitations due à l'arrêt de toute activité dans la construction, amena les gouvernements et les communes dans presque tous les pays, soit à entreprendre eux-mêmes la construction d'habitations, soit à encourager la construction privée ou la construction d'utilité publique.

Au cours des huit années suivantes la situation a beaucoup changée, et il importe de déterminer ce qui, pendant cette période, a été fait dans les divers pays en matière de construction et quelle politique de l'habitation peut être, à la lumière de l'expérience acquise, regardée comme désirable. C'est pourquoi la Fédération internationale fit sous forme d'envoi d'un questionnaire, une enquête dont les résultats sont publiés dans les rapports mentionnés plus haut, et forment la base de notre discussion.

La décision de discuter cette question fut prise après qu'on eût fixé les principaux points à examiner au Congrès, mais malgré le court délai dont on disposait, des réponses parvinrent de 13 pays. Les données fournies par cette enquête sont exposées dans les paragraphes suivants

Dans tous les pays dont nous avons reçu les rapports, l'Etat lui-même ne s'est pas occupé d'une façon efficace de la construction. Dans quelques pays seulement, par exemple en Angleterre, c'est l'Etat qui, pour des cas exceptionnels, a bâti des habitations pour ses fonctionnaires et ses employés, et le rapport de la Hongrie parle d'une activité de l'Etat dans la construction sans donner de détails. Donc, on peut dire que tous les pays sont d'avis que l'Etat lui-même n'a pas l'aptitude voulue pour se charger de la construction des habitations.

Parmi les rapports des autres pays, à l'exception des Etats-Unis, nous pouvons constater de la part du gouvernement un intérêt plus ou moins grand pour la construction. Cet intérêt se manifesta avant tout en ce que le gouvernement accordait des prêts à taux modique ou des subventions soit aux communes, soit aux sociétés pour la construction d'utilité publique, soit — comme dans certains pays — aussi aux particuliers. C'est surtout en Angleterre et en Allemagne que cet encouragement officiel a pris un grand essor. En Allemagne aussi bien qu'à Vienne les sommes nécessaires sont fournies par des impôts sur les loyers d'anciennes habitations. Mais, tandis qu'en Allemagne une partie de ces impôts sert à couvrir les frais généraux de l'Etat, à Vienne ils sont entièrement réservés à la construction d'habitations. Pour favoriser le mouvement pour la construction en Belgique, surtout pour accorder des prêts en faveur des habitations à petits logements le gouvernement y a fondé en 1920 la « Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché ».

Aux Etats-Unis, outre 100 millions de dollars que le gouvernement avait votés pendant la guerre pour la construction, ni l'Etat, ni les pays de la Fédération, ni les communes ne se sont intéressés à la construction de façon notable.

Quant aux constructions par les communes, la plupart des rapports n'en contiennent pas les chiffres. En Belgique, en Finlande, en France, en Italie, en Espagne, en Tchécoslovaquie et aux Etats-Unis les communes se sont peu ou point intéressées à la construction. Quant aux autres pays, les chiffres nous manquent également. En Hongrie, la ville de Budapest a bâti un petit nombre d'habitations. En Allemagne, beaucoup de villes se sont fort occupées de la construction. Parmi les 5477 habitations nouvelles qui ont été construites à Zurich de 1918-1925 729 en furent construites par la ville même. En Hollande, parmi 47,190 habitations construites en 1925, 4059 ont été bâties par les communes.

En Autriche, un grand nombre de villes se sont occupées de la construction, Vienne avant toutes les autres. Ici, la construction due à l'initiative privée a complètement cessé et l'Etat ne s'est occupé que très peu

de la construction depuis 1923. Le nombre d'habitations créées par la commune (sans compter les subventions pour la construction d'utilité publique) comprend plus des quatre cinquièmes environ de toutes les habitations construites après la guerre. Avec les logements qui sont en construction maintenant, Vienne, depuis la guerre, a construit à peu près 28,497 logements.

Parmi tous les pays c'est en Angleterre que les villes ont pris la plus grande part à la construction. Monsieur R. Unwin à qui nous devons ce rapport, affirme à cette occasion que le chiffre d'appartements à étages n'a pu être relevé pour tout le pays, mais il est très petit comme le démontre le chiffre des grandes villes. Parmi les habitations construites par le Conseil Provincial (County) de Londres il y a 84% de maisons individuelles, et plus d'un tiers des autres 16% se trouvent dans des cottages à deux étages. Parmi les logements construits dans les dix grandes villes après Londres (Birmingham, Liverpool, Manchester, etc.) plus de 97% y sont des maisons individuelles, plus d'un tiers du reste se trouvent dans des cottages à deux étages. Parmi les 250,000 logements construits par les autres communes 98% sont des maisons individuelles. La plupart des colonies ne comptent pas plus de trente logements par hectare.

Dans la plupart des pays dont nous avons eu les rapports la construction par les coopératives pour la construction d'utilité publique a été de grande importance. Malheureusement nous n'en possédons que quelques chiffres. Ils manquent par exemple dans le rapport sur l'Allemagne où les coopératives pour la construction d'utilité publique ont été particulièrement actives. En Hollande, parmi 47,190 logements construits en 1925, il y en a 8,538 qui furent bâtis par des sociétés pour la construction. A Zurich, des 5,477 appartements bâtis depuis 1918, presque 60% ont été construits par les sociétés.

Pour établir le chiffre des logements bâtis depuis 1918, et celui des logements encore nécessaires, peu de rapporteurs nous ont fourni des détails. Et pour pouvoir faire une comparaison, je donne ci-contre un relevé du nombre des habitants par rapport au chiffre des logements.

	Habitants	Chiffre des logements bâtis depuis 1918		Chiffre des logements encore à bâtir	
		Chiffre total	par 1000 habitants	Chiffre total	par 1000 habitants
Allemagne . . . . .	64,000.000	866.952	13·5	600.000 à 800.000	9·4 à 12·5
Angleterre . . . . .	38,000.000	617.676	16·3	300.000 ou d'avan- tage	7·9 ou d'avan- tage
Espagne . . . . .	21,450.000	2.500 avec sub- vention		562.000	38·1
Finlande . . . . .	3,460.000	16.469	4·8	4.000	1·2
Hollande . . . . .	7,200.000	265.000	36·8	20.000	2·8

Voici les chiffres-index (1913 or 1914 = 100):

Nom du pays	Index du prix de la vie	Index des loyers	Index des salaires	Index des frais de construction
Allemagne . . . . .	139.9	100	130.3 ouvrier qualifié 144.1 ouvrier non qualifié	158.1
Angleterre . . . . .	170	140 <sup>1)</sup>	175	200
Autriche . . . . .	102	12.9	84.9 (charpentiers) à 139 (maçons)	166
Danemark . . . . .	.	155	271 ouvrier qualifié <sup>1)</sup> 286 ouvrier non qualifié	186
Espagne . . . . .	180	200	212	208
Etats-Unis . . . . .	177.9 décembre 1925	167.1 décembre 1925	221.1 mai 1925	175.5 mars 1926
France . . . . .	497 Mars 1926	220—300	à peu près 600 à l'heure 500 à la journée	500 à peu près
Hollande (Amsterdam) . .	179	160.6 vieux logement	181.8 à 258.7 (maçons)	.
Italie . . . . .	636	400 en 1925 après l'abro- gation de la loi pro- tectrice des loca- taires 500—600	536 décembre 1925 augmenté depuis cette date	600—700
Suisse . . . . .	162	167	120	170—180
Tchéco-Slovaquie . . . .	623 vieilles maisons 744 nouvelles maisons	256 vieilles maisons 522 nouvelles maisons	819 (maçons)	891 à 945

<sup>1)</sup> Les salaires hebdomadaires et annuels ont beaucoup moins augmenté que les paiements à l'heure.  
<sup>2)</sup> Fixé par la loi de protection des locataires comme loyer maximum pour les maisons d'avant-guerre.

Donc, si après tout ce que nous venons de dire, les pays se servent de moyens différents pour combattre la pénurie de logements, ils sont presque tous d'accord, que l'initiative privée ne saurait par elle-même suffire aux besoins de petits logements. Nous lisons dans le rapport venant de Finlande, que là-bas on espère que l'initiative privée sera à même de couvrir au moins une grande partie du besoin de petits loge-

ments, aussi bien que celui de tous les grands appartements, mais, il faudrait en ce cas avoir recours au système des hypothèques. Les États-Unis nous offrent des détails fort intéressants. Dans ce rapport il est dit que dans les quatre dernières années, on a bâti 267,639 logements soit dans les immeubles à appartements, soit dans les cottages pour une ou deux familles, ce qui représente une augmentation de 30% du chiffre total des logements.

L'énorme activité dans la construction qui n'a pas sa pareille dans aucune autre capitale, n'a cependant pas amélioré la situation pour deux tiers des familles. L'on a constaté lors d'une enquête sur les loyers de logements bâtis à New York en 1924, que seulement dans 2.6% de ces logements le loyer était moins de 12.50 dollars par pièce. Cependant plus de deux tiers des familles de New York ont un revenu annuel de moins de 2,500 dollars, et ne peuvent donc pas dépenser plus de 600 dollars par an pour leur loyer, en moyenne moins de 500 dollars. Autrement dit, plus de 97% des logements nouvellement bâtis sont accessibles à moins d'un tiers de la population urbaine. Quant aux deux autres tiers, le système actuel de l'initiative privée de la construction ne paraît guère profitable. Le Comité de l'aménagement urbain et rural, dont parle ce rapport, est d'avis qu'un système d'aménagement qui ne suffirait qu'au tiers aisé de la population devait être considéré comme un échec total. Si cette partie restreinte de la population y trouve son compte, il faut cependant trouver moyen de parer à la pénurie des petits logements. On croit avoir trouvé un remède en proposant de dégrever de tout impôt communal les sociétés de construction d'utilité publique, ce qui faciliterait la construction de logements d'un loyer de 9—12.50 dollars.

Quant aux autres rapports, ils sont tous d'accord que les petits logements requis ne pourront se bâtir que si un plus vaste encouragement se fait jour de la part des autorités publiques. La plupart des rapports expriment la même opinion que Mr. Unwin qui dit :

« Il n'est pas probable, que, dans les années à suivre, l'entreprise « privée — sans subvention publique — puisse suffire à la demande de « logements. Les loyers que l'on peut demander pour les cottages « existants ne pourront rémunérer le capital que représentent les frais « de construction d'aujourd'hui et, d'autre part, il n'est pas probable « que la classe ouvrière soit à même de verser pour le moment des « loyers qui assurent un rendement suffisant.

« Ainsi, tous les partis politiques sont d'accord qu'il faudra que le « gouvernement continue encore pendant quelque temps à subventionner « le mouvement de la construction. Le programme pour les constructions « actuelles fut conçu en 1924, et il est calculé pour 15 années. Le montant « des subventions devra de temps en temps être fixé à nouveau. »

## STUDY TOURS VISITES D'ÉTUDE STUDIENFAHRTEN

### Study Tour of Vienna.

A study tour of the town was made on September 17th, 1926. Owing to the great number of delegates they were divided into sixteen groups, for each of which a programme had been worked out to enable the visitors to get a general impression of the planning of the city and to see some of the more important tenement and cottage housing schemes of the municipality. The extensive building activity of the municipality aroused general interest and all those who knew the previous housing conditions realised that much progress had been made in recent years.

According to the 1917 census 405,991 of the 554,545 dwellings (i. e. 73.21%) were small flats consisting of a kitchen with an adjoining room or box room, or at the utmost with both a room and a box room adjoining. Only 4.85% of the dwellings contained four or more rooms. All the dwellings, and especially the smaller, were inadequately provided with fittings. In most cases the kitchen and the anteroom received light and air from a corridor, and one lavatory had to be used by two or more families. Many rooms had no window at all or had windows looking into a narrow courtyard.

Compared with these buildings the new tenements show a much higher standard of housing culture. Much criticism was expressed with regard to the size of the dwellings. About 75% of them consist of a room and a kitchen covering a space of about 38 square metres, while 25% contain a room, box room and kitchen covering an area of about 48 square metres. It was explained to delegates that these buildings had been erected during an economic crisis and a period of direst housing shortage and that as many families as possible had to be housed with the relatively small funds available. It should be noted, however, that most of the plans provide for a future fusion of two dwellings into one simply by the removal of a door. The new dwelling would then consist of a kitchen, two rooms and a box room and cover a space of 76 square metres. If desired the box room could be transformed into a bath room. The new tenements provide for leaving much more space free of buildings than those of the pre-war period, the principle now being to reserve 50 to 70% of the building area for open spaces. The vast courtyards are laid out as gardens and as playgrounds for the children. All the rooms are bright and sunny, the walls are painted in light colours, the parquet flooring makes cleaning easier and the kitchens are furnished with gas stoves for cooking purposes.

The communal domestic appliances were much admired by the visitors. Every tenement block with over 400 dwellings is supplied with up-to-date steam laundries which enable the housewives to get the laundry washed, dried and ironed within four or five hours. The larger blocks contain bathrooms with douches and tub baths. There are day rooms for the children, where they can work and play under the supervision of matrons when the weather is unfavourable for being out of doors. Many blocks have an adjoining reading room with a small library or workshop for apprentices. The large tenement schemes contain public libraries, tuberculosis centres and mothers' centres, co-operative stores, etc., and have sickness insurance societies in connection with them. A large building has been erected to cater for married couples where



Metzeinstaler-Hof, Wien (Architekt H. Gessner)

both have to earn a living. This has a communal kitchen or canteen for supplying meals for the inhabitants and a domestic staff for cleaning the dwelling rooms. The administration is in the hands of a co-operative society.

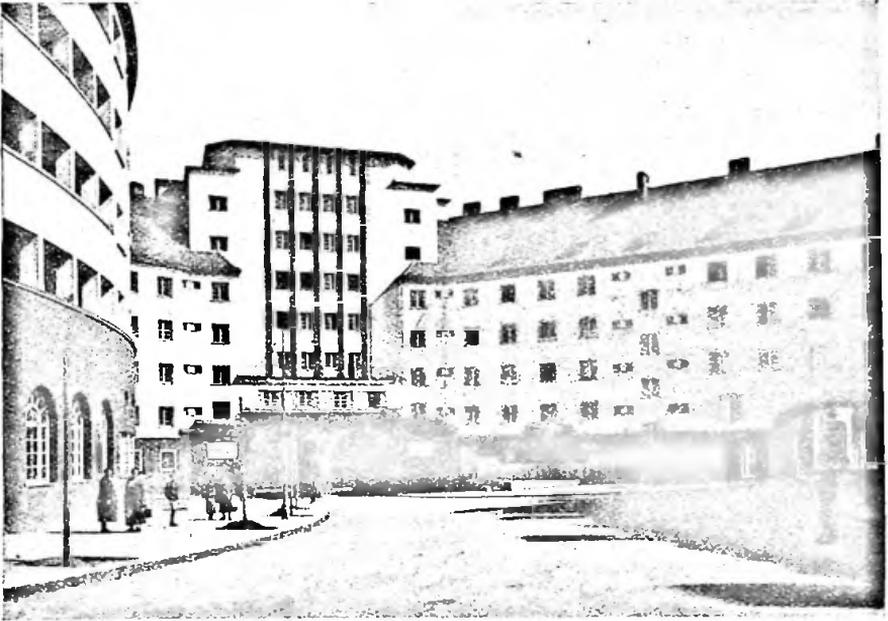
In 1919-1923 the Municipality of Vienna started an ever increasing building activity and in the autumn of 1923 it was decided to carry out a building programme for 25,000 families. The delegates were able to see a large part of these buildings and building is progressing at such a rate that in 1927, that is a year earlier than originally planned, all the dwellings will be ready for habitation. (It has since been decided to build a further 5,000 dwellings.) A considerable proportion of the funds for building is raised by a house-building tax. This tax is much lower than the pre-war rent tax of about 40% which the house owners had to pay to the municipality. The house-building tax is graduated, small dwellings

paying a very low amount and the tax increasing in percentage for larger dwellings. About 23.5% of the proceeds of the tax is obtained on 86% of the taxable buildings while 41.6% of the proceeds of the tax is obtained on the 3,258 expensive dwellings and shops representing a little over ½% of the total number of taxable buildings.

Apart from building tenement blocks the municipality has strongly supported cottage housing schemes. Owing to unsystematic building plans providing for unnecessarily wide streets, a building ordinance suitable only for tenement building, and the burden of the above mentioned rent tax, the erection of one-family houses was so expensive that to live in a cottage with a garden was an unaffordable luxury for the poorer class.



Wiedenhofer-Hof, Wien (Architekt Frank)



„Am Fuchsenfeld“, Wien (Architekt Schmid und Aichinger)

After the revolution, however, the newly elected municipal administration removed these obstacles and furthered cottage housing schemes by allocating municipal building sites and funds to public utility societies. About 3,500 cottages have been or are being erected. In spite of great difficulties in obtaining building sites owing to the lack of a satisfactory expropriation law, the municipality has decided to continue its support of cottage building.

The tour ended with tea on the Kobenzl—one of the hills within the green belt that encircles the city, from the top of which there is a wonderful view of the whole town. There were no speeches made but on all sides delegates expressed their appreciation of the great efforts and untiring energy of the municipality in combatting the housing shortage under the worst economic conditions.

### Rundfahrt durch Wien.

Am 17. September 1926 wurde eine Rundfahrt durch Wien veranstaltet. Mit Rücksicht auf die große Teilnehmerzahl wurden 16 verschiedene Gruppen gebildet; die Programme dieser einzelnen Gruppen waren so aufgestellt, daß die Teilnehmer einen Überblick über die städtebauliche Gliederung der Stadt bekamen und einige der wichtigsten Wohnbauanlagen und Siedlungen der Gemeinde Wien kennenlernten.

Die großzügige Wohnbautätigkeit der Gemeinde Wien erregte allseits das größte Interesse und diejenigen, die die Wohnungsverhältnisse von

früher her kannten, hatten Gelegenheit, den Kulturfortschritt festzustellen, der durch die städtische Wohnungspolitik erreicht worden war.

Nach der Wohnungszählung vom Jahre 1917 waren von 554.545 Wohnungen nicht weniger wie 405.991 oder 73'21% Kleinwohnungen, die aus 1 Kabinett, aus 1 Zimmer oder höchstens aus 1 Zimmer, 1 Kabinett und 1 Küche bestanden, und bloß 4'85% der Wohnungen bestanden aus 4 und mehr Zimmern. Die Ausstattung der Wohnungen, vor allem die der Kleinwohnungen, war ganz unzulänglich. Die Küche und der Vorraum hatten zumeist keine direkte Belichtung, sondern erhielten Licht und Luft von einem Gang her. Ein Abort diente meistens für 2 und mehr Wohnungen. Zahlreich waren auch die Räume, die gar kein Fenster hatten oder deren Fenster in einen engen Lichtschacht mündeten.



Fuchsenfeld, Wien, Kinderaufenthaltsraum  
Children's room. — Pièce commune réservée aux enfants.

Demgegenüber haben die neuen Wohnbauten der Gemeinde einen ganz erheblichen Fortschritt in der Wohnungskultur gebracht. Zwar wurde die Größe der Wohnungen vielfach kritisiert, von denen etwa drei Viertel aus Zimmer und Küche mit einer Grundfläche von ungefähr 38 m<sup>2</sup> und ein Viertel aus Zimmer, Kabinett und Küche mit einer Fläche von etwa 48 m<sup>2</sup> bestehen.

Es war daher nötig, daß die Beschauer sich stets gegenwärtig hielten, daß diese Wohnbautätigkeit in schwerster wirtschaftlicher Krise und furchtbarer Wohnungsnot durchgeführt wurde und es die Aufgabe war, mit den vorhandenen Mitteln eine möglichst große Anzahl von Familien unterzubringen. Es muß aber beachtet werden, daß bei den meisten Grundrißlösungen darauf Rücksicht genommen wurde, daß nach Beseitigung der Wohnungsnot durch einen einfachen Türdurchbruch zwei Wohnungen zu einer vereinigt werden können, die dann aus einer Küche,

zwei Zimmern und einem kleinen Kabinett im Gesamtausmaß von 76 m<sup>2</sup> bestehen würde. Das Kabinett könnte nach Bedarf in ein Badezimmer verwandelt werden. Die Wohnbauten waren sehr viel weiträumiger gebaut, wie dies früher geschehen war. Es werden grundsätzlich 50 bis 70% der Geländeflächen unverbaut gelassen und die großen Höfe sind gärtnerisch geschmückt und viele davon als Spielplätze für die Kinder angelegt. Alle



„Am Wasserturm“, Wien (Architekt Franz Schuster)

Räume sind hell und freundlich, die Wände sind mit lichten Farben bestrichen, die Parkettfußböden erleichtern die Reinigung, die Küchen sind mit Gasherden eingerichtet.

Besondere Beachtung fanden bei den Besuchern die gemeinsamen Wirtschaftsräume und die Gemeinschaftseinrichtungen. Alle Wohnbauten besitzen auf das modernste eingerichtete Dampfwäschereien. Die Hausfrau ist dadurch instandgesetzt, die Wäsche binnen vier bis fünf Stunden zu waschen, zu trocknen und zu

bügeln. In den größeren Wohnhäusern sind Badeanlagen eingebaut mit Zellenbrausebädern und einigen Wannenbadezellen. Für die Kinder sind auch noch Aufenthaltsräume vorgesehen, wo sie bei ungünstiger Witterung unter Aufsicht von Hausgenossen arbeiten oder spielen können. Viellach schließt sich daran ein Lesezimmer mit einer kleinen Bücherei oder einer Lehrwerkstätte. In den großen Wohnhausanlagen sind Volksbüchereien, Tuberkulösen- und Mutterberatungsstellen sowie Geschäftsräume für Konsumvereine, Krankenkassen und dergleichen untergebracht. Eine größere Anlage ist als Einküchenhaus erbaut und dient Eheleuten, von denen beide Teile dem Erwerb nachgehen müssen. Hier wird durch eine gemeinsame Küche das Essen für die Bewohner geliefert und auch



Hermeswiese, Wien (Architekt Ehn)

das Aufräumen der Wohnungen wird durch das Hauspersonal besorgt. Die Verwaltung ist einer gemeinnützigen Genossenschaft übertragen.

Nachdem schon in den Jahren 1919 bis 1923 die Gemeinde eine ständig wachsende Bautätigkeit entfaltet hatte, faßte sie im Herbst 1923 den Beschluß, innerhalb der nächsten fünf Jahre ein Bauprogramm von 25.000 Volkswohnungen durchzuführen. Ein großer Teil der Wohnbauten dieses gewaltigen Programms konnte bereits besichtigt werden und die Bautätigkeit ist so gefördert worden, daß bereits im Jahre 1927, also ein Jahr früher als geplant, sämtliche Wohnungen der Benützung übergeben werden können\*).

Ein erheblicher Teil der für den Bau erforderlichen Geldmittel wird durch die Wohnbausteuer eingebracht. Diese Wohnbausteuer ist sehr viel geringer als die Mietzinssteuer, die in der Höhe von etwa 40% der an

\*) Wie uns berichtet wird, ist inzwischen für das Jahr 1927 der Bau von weiteren 5000 Wohnungen beschlossen worden.

den Hausbesitzer gezahlten Miete vor dem Kriege an die Gemeinde abgeführt werden mußte. Die Steuer ist so abgestuft, daß die Kleinwohnungen nur einen ganz geringen Betrag beizusteuern haben und daß mit der Größe der Wohnungen auch der Prozentsatz der Steuer steigt. Nur 23,5% von dem Gesamtertrag der Wohnbausteuer werden von 86% der steuerpflichtigen Bauten aufgebracht. Dagegen haben die 3258 wertvollsten Wiener Wohnungen und Geschäfte, die also nur 1/2% der Gesamtzahl der steuerpflichtigen Objekte ausmachen, nicht weniger als 41,6% der gesamten Steuer aufzubringen.

Neben dem Bau großer Miethäuser hat die Gemeinde Wien auch das Siedlungswesen tatkräftigst unterstützt. Vor dem Kriege war der Bau von kleinen Einfamilienhäusern durch unzweckmäßige Bebauungspläne



Freihof, Wien (Architekt Schartelmüller)

mit unnötig breiten Wohnstraßen, durch die auf das große Miethaus zugeschnittene Bauordnung und durch die schon erwähnte hohe Mietzinssteuer so verteuert, daß für den Minderbemittelten das Wohnen im Kleirhaus und Garten ein unerschwinglicher Luxus war. Erst die nach dem Umsturz neugewählte Gemeindeverwaltung hat die Hindernisse, die dem Siedlungswesen entgegenstanden, aus dem Wege geräumt und hat durch Bereitstellung städtischer Baugründe und durch die Zurverfügungstellung der zum Bau erforderlichen Geldmittel den Siedlungsgenossenschaften umfangreiche Bautätigkeit ermöglicht. Einschließlich der in Bau befindlichen Gruppen sind bereits rund 3500 Siedlerhäuser erstanden. Trotz den großen Schwierigkeiten, die mangels eines guten Enteignungsgesetzes die Beschaffung des Baugeländes machte, will die Gemeinde auch weiterhin die Siedlungsbautätigkeit fördern.

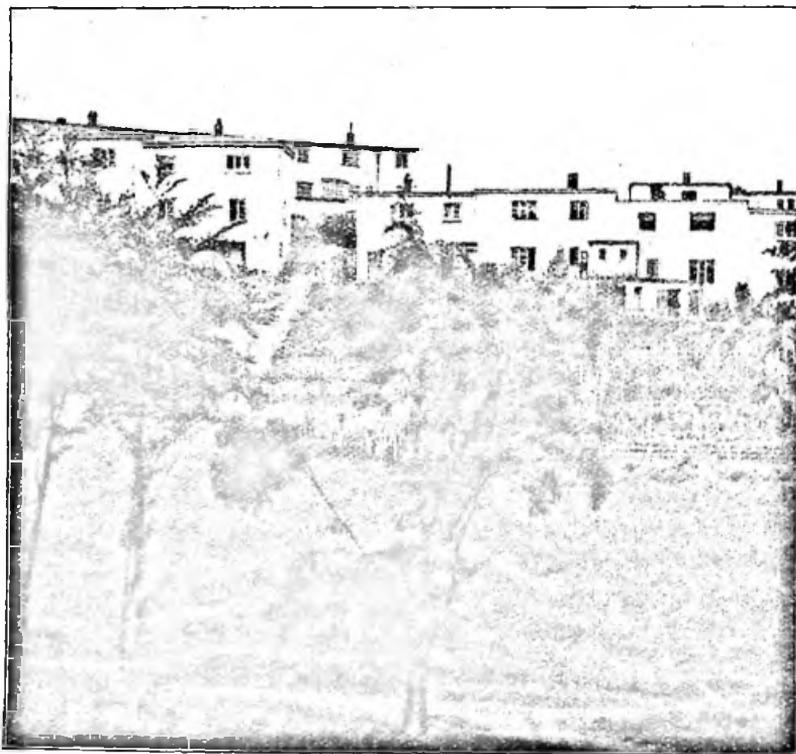
Die Rundfahrt endete mit einem Tee auf dem Kobenzl, auf einem Berge des die Stadt umgebenden Wald- und Wiesengürtels, dessen Ter-

rasse einen wundervollen Blick über die ganze Stadt bot. Es wurden keine Reden gehalten, doch alle Teilnehmer an dieser Rundfahrt haben einen starken Eindruck erhalten von dem starken sozialen Willen und der gewaltigen Energie, mit der hier in Wien trotz schwierigsten wirtschaftlichen Verhältnissen an die Bekämpfung der Wohnungsnot herangetreten wurde.

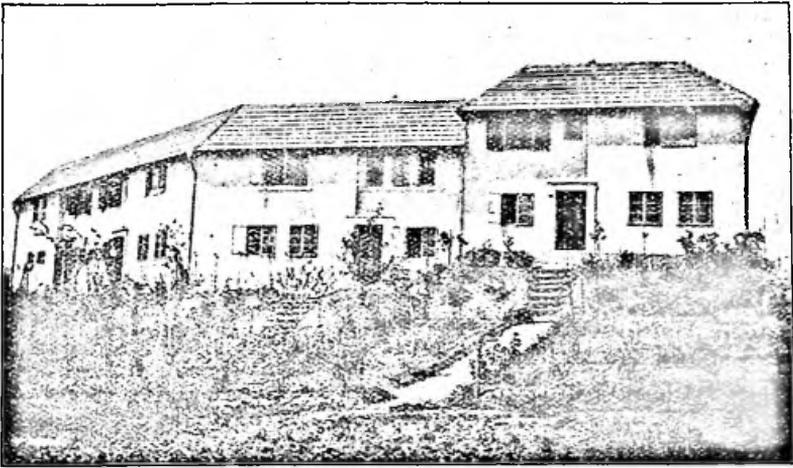
### Visite d'étude de Vienne.

Une visite d'étude de la ville fut faite le 17 Septembre 1926. En raison du grand nombre des délégués ils furent séparés en 16 groupes, pour chacun desquels avait été établi un programme permettant aux visiteurs d'avoir une impression générale de l'aménagement de la ville et de voir quelques-uns des groupes les plus importants de maisons collectives et de cottages édifiés par la municipalité. La grande activité déployée pour la construction par la municipalité intéressa tout le monde, et tous ceux qui connaissaient les conditions antérieures de l'habitation comprirent qu'un grand progrès avait été accompli dans les dernières années.

D'après le recensement de 1917, 405,991 logements sur 554,545 au total (soit 73.21%) étaient de petits appartements composés d'une



Heuberg, Wien



Flößersteig, Wien

cuisine avec une pièce ou un cabinet, ou au plus avec une pièce et un cabinet. 4.85% seulement des logements contenaient quatre pièces ou plus. Tous les logements et spécialement les plus petits étaient insuffisamment pourvus de commodités. Dans la plupart des cas la cuisine et l'antichambre recevaient d'un corridor l'air et la lumière, et un W. C. devait être utilisé par deux familles ou plus. Beaucoup de pièces n'avaient pas du tout de fenêtre ou avaient des fenêtres ouvrant sur des cours étroites.

En comparaison de ces constructions, les nouvelles maisons collectives témoignent d'un niveau plus élevé de civilisation de l'habitation. Beaucoup de critiques furent adressées aux dimensions des habitations. 75% d'entre elles environ se composent d'une pièce et d'une cuisine couvrant une superficie de 38 m<sup>2</sup> environ, tandis que 25% contiennent une pièce, un cabinet et une cuisine couvrant une étendue de 48 m<sup>2</sup> environ. On expliqua aux délégués que ces bâtiments avaient été construits pendant une crise économique et une période de terrible pénurie de logements, et qu'il y avait à loger autant de familles que possibles avec les fonds relativement faibles dont on disposait. On doit noter toutefois que la plupart des plans prévoient la réunion de deux logements en un, simplement par la suppression d'une porte. Le nouveau logement se composerait alors d'une cuisine, de deux pièces et d'un cabinet et couvrirait 76 m<sup>2</sup>. Si on le désirait le cabinet pourrait être transformé en salle de bains. Les nouvelles maisons collectives prévoient plus d'espace libre de construction que ceux de la période d'avant-guerre, le principe étant maintenant de réserver 50 à 70% du terrain à bâtir pour les espaces libres. Les vastes cours sont aménagées en jardins et en terrains de jeu pour les enfants. Toutes les pièces sont claires et ensoleillées, les murs sont peints de couleurs claires, le plancher rend plus facile le nettoyage et les cuisines sont pourvues de fourneaux à gaz.

Les installations domestiques communes furent très admirées par les visiteurs. Chaque groupe d'habitations de plus de 400 logements est pourvu de buanderies modernes à vapeur qui permettent aux ménagères

de laver, sécher et repasser leur linge en 4 ou 5 heures. Les groupes les plus importants renferment des bains-douches. Il y a des salles de jour pour les enfants, où ils peuvent travailler et jouer sous la surveillance de personnes de confiance lorsque le temps rend impossible de rester dehors. Beaucoup de groupes ont encore une salle de lecture avec une petite bibliothèque concernant l'atelier pour les apprentis. Les grands groupes renferment des bibliothèques publiques, des dispensaires anti-tuberculeux et des consultations maternelles, des magasins coopératifs, etc. ... et ont des sociétés d'assurance-maladie. Un grand bâtiment a été édifié pour répondre aux besoins des ménages où le mari et la femme ont tous deux à gagner leur vie au dehors. Il a une cuisine commune ou cantine pour fournir la nourriture des habitants et un personnel domestique pour le nettoyage des pièces d'habitation. L'administration est entre les mains d'une société coopérative.

En 1919-1923 la Municipalité de Vienne commença à construire sans cesse davantage et à l'automne de 1923 on décida d'exécuter un programme de construction pour 25,000 familles. Les délégués purent voir une grande partie de ces constructions, et les travaux avancent avec une rapidité telle qu'en 1927, soit une année plus tôt qu'on ne l'avait primitivement escompté, toutes les habitations seront prêtes à être occupées. (On a depuis décidé de construire 5,000 logements de plus.) Une proportion considérable des fonds nécessaires à la construction est obtenue par un impôt pour la construction de maisons. Cet impôt est beaucoup moins élevé que l'impôt locatif d'avant-guerre de 40% environ que les propriétaires de maisons avaient à payer à la municipalité. L'impôt pour la construction de maisons est progressif, les petits logements payant une somme très faible et l'impôt augmentant en pourcentage pour les logements plus grands. 23.5% environ du produit de l'impôt sont obtenus sur 86% des immeubles imposables tandis que 41.6% du produit de l'impôt sont obtenus sur les 3258 logements et boutiques de grande valeur locative, qui représentent un peu plus de 1/2% du nombre total de bâtiments imposables.

Outre la construction de groupes d'habitations la Municipalité a fortement aidé la construction de cottages. En raison de plans de construction non-méthodiques qui prévoyaient des rues plus larges qu'il n'est nécessaire, d'une ordonnance sur la construction convenant seulement aux maisons collectives, et de la charge de l'impôt locatif mentionné ci-dessus, la construction de maisons familiales était si coûteuse que de vivre dans un cottage avec un jardin était un luxe que ne pouvait se permettre la classe la plus pauvre. Après la révolution, cependant, l'administration municipale nouvellement élue surmonta ces obstacles et favorisa la construction de cottages en distribuant des terrains municipaux à bâtir et des fonds aux sociétés d'utilité publique. 3,500 cottages environ ont été ou seront construits. Malgré de grandes difficultés pour obtenir des sites pour la construction, en raison du manque de loi satisfaisante sur l'expropriation, la municipalité a décidé de continuer ses encouragements à la construction de cottages.

L'excursion se termina par un thé sur le Kobenzl — l'une des collines englobées dans la ceinture de verdure qui entoure la ville, du haut de laquelle on jouit d'une vue merveilleuse sur toute la ville. Aucun discours ne fut prononcé, mais de tous côtés les délégués exprimèrent leur admiration pour les grands efforts et l'énergie infatigable de la municipalité dans sa lutte contre la crise du logement entreprise dans les plus mauvaises conditions économiques.

### Tour to Salzburg.

On Saturday, September 18th, over 400 of the congress delegates joined in a tour through the Wachau to Salzburg. The journey was made by a special train to Krems where, after a walk through the town, the delegates embarked on a special boat to take them up the Danube through the picturesque Wachau.

Visits were made to Dürnstein and Melk, two small old towns on the Danube. From Melk a special train conveyed the delegates to Salzburg. The following day was spent in visits in Salzburg and neighbourhood.

### Voyage à Salzburg.

Le samedi 18 Septembre plus de 400 des délégués au Congrès se réunirent pour une excursion à Salzburg en passant par la Wachau. Le voyage s'effectua par train spécial jusqu'à Krems où, après une promenade à pied dans la ville, les délégués s'embarquèrent sur un bateau spécial qui les fit remonter le Danube à travers la pittoresque Wachau.



Dürnstein a. d. Donau, Niederösterreich

On visita Dürnstein et Melk, deux vieilles petites villes sur le Danube. De Melk un train spécial emporta les délégués vers Salzbourg. La journée du lendemain fut consacrée à la visite de Salzbourg et des environs.

### Ausflug nach Salzburg

Am Samstag den 18. September 1926 unternahmen mehr als 400 Kongreßteilnehmer einen Ausflug durch die Wachau nach Salzburg. Zunächst brachte der Extrazug die Gesellschaft nach Krems, von wo nach einem Spaziergang durch die Stadt sie ein Extradampfer weiter durch die sagenberühmte und malerische Wachau donauaufwärts führte. Dürnstein und Melk, zwei alte Städtchen im Donautal mit schönen Barockbauten, wurden besichtigt, dann ging es mit dem Extrazug weiter nach Salzburg. Der letzte Kongreßtag, der 19. September, war der Besichtigung dieser durch ihre reichen Barockbauten und ehrwürdigen Kirchen berühmten Stadt und ihrer landschaftlich schönen Umgebung gewidmet.

---

### Tour of German Towns.

Following upon the Congress tours a large party of delegates took part in a tour of German towns arranged by the German Garden Cities Association under the auspices of the International Federation. The party visited Munich, Nuremberg, Stuttgart, Karlsruhe, Heidelberg, Frankfurt; Cologne, the Ruhr Region and Dusseldorf in the order given above. Some of the delegates also paid a visit to Rothenburg.

The party was everywhere received with great cordiality and hospitality. No pains were spared by the Burgomasters and public officials to make the tours most instructive and enjoyable. Lectures were given on town development, illustrated either by the display of plans and pictures or by lantern slides, and numerous guides were provided to conduct the party. The only regret expressed was that time did not permit either of a longer stay in each of the towns or the acceptance of many other invitations that had been extended to visit other towns.

### Visite des Villes Allemandes.

Après les excursions du Congrès un groupe de délégués prirent part à une visite de quelques villes allemandes, organisée par l'Association allemande des Cités-jardins sous les auspices de la Fédération Internationale. Ce groupe visita Munich, Nuremberg, Stuttgart, Karlsruhe, Heidelberg, Francfort, Cologne, la région de la Ruhr et Dusseldorf. Quelques-uns des délégués firent aussi une excursion à Rothenburg.

Le groupe fut partout reçu des façon très cordiale et hospitalière. Les bourmestres et les fonctionnaires n'épargnèrent aucune peine pour rendre les visites aussi instructives et agréables que possible. Des conférences furent faites sur le développement des villes, illustrées soit par des plans ou des gravures, soit par des projections, et l'on disposa de nombreux guides pour conduire le groupe. Le seul regret exprimé fut que le temps ne permit pas un séjour plus long dans chaque ville, ni d'accepter beaucoup d'autres invitations reçues pour la visite d'autres villes.

## Studienreise durch Deutschland.

Anschließend an die während des Kongresses stattgefundenen Studienfahrten unternahm eine große Anzahl von Teilnehmern eine von der Deutschen Gartenstadtgesellschaft unter dem Beistand des Internationalen Verbandes veranstaltete Studienreise durch Deutschland. Die Gesellschaft besuchte München, Nürnberg, Stuttgart, Karlsruhe, Heidelberg, Frankfurt, Köln, das Ruhrgebiet und Düsseldorf in der angeführten Reihenfolge. Einige Teilnehmer besichtigten auch das Städtchen Rothenburg.

Die Gesellschaft wurde überall mit der größten Herzlichkeit und Gastfreundschaft empfangen und sowohl die Bürgermeister als auch die Vertreter der öffentlichen Behörden scheuten keine Mühe, die Studienfahrt lehrreich und genußreich zu gestalten. Es wurden Vorträge über die Städteentwicklung gehalten, die teils durch Pläne und Photographien, teils durch Lichtbilder erläutert wurden, und zahlreiche Führer waren der Gesellschaft zur Begleitung beigelegt. Von allen Reiseteilnehmern wurde nur das Bedauern ausgesprochen, daß die kurz bemessene Zeit weder einen längeren Aufenthalt in irgendeiner der Städte erlaubte noch es gestattete, den vielen anderen Einladungen zu folgen, die von verschiedenen Städten an die Gesellschaft ergangen waren.

# RULES OF THE INTERNATIONAL FEDERATION FOR HOUSING AND TOWN PLANNING

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

## NAME AND OBJECTS

1. The name shall be : International Federation for Housing and Town Planning.

The objects of the Federation are to study and further housing, town planning, regional planning and garden cities. The Federation may create within itself sections to deal with specific objects.

2. The central offices of the Federation shall be in London.

The secretariats of the sections may be in other countries.

3. The Federation is an International Society to promote and co-ordinate throughout the world the study and practice of housing and of regional, town and country planning and development with a view to securing higher standards of housing, the improvement of towns and cities and a better distribution of the population ; and in the furtherance of this object will undertake :—

- (a) The study of the principles of housing development, regional town and country planning, and of the garden city movement in their applicability to the conditions of life in different countries.
- (b) The encouragement of the formation of housing, regional, town and country planning and garden city associations in countries where such associations do not exist, and the promotion of the movement in all countries.
- (c) The collection, arrangement and dissemination of information.
- (d) The collection of publications, documents, drawings, photographs, etc., and the establishment of an international library.
- (e) The publication of reports, bulletins, etc.
- (f) The carrying out of inquiries and the preparation of international statistics.
- (g) The interchange of opinion between organisations of various countries.
- (h) The furtherance of the objects by entering into relation with municipalities and other public bodies.
- (i) The convening of periodical international congresses and the promoting of exhibitions.
- (j) The promotion of its objects in all countries by any other suitable means.

4. The Federation shall not concern itself with party politics or religions.

## MEMBERSHIP

5. The following are eligible as members :—

- (a) Technical, educational, scientific or propagandist bodies whose objects include the encouragement of good housing or the

furtherance of regional, town or country planning, or garden cities.

- (b) Public bodies and public institutions or international associations dealing with matters relevant to the objects of the Federation.
- (c) Individuals elected by the Council.
- (d) Provided that in every country in which a national federation of the bodies referred to in (a) and (b) has been formed, applications for membership of the Federation shall be sent through the national federation, where such national federation is a member of the International Federation.

### SUBSCRIPTIONS

6. The minimum subscription of societies shall be £ 1 per annum for each 200 of their members with the proviso that no society with more than 1,000 members shall be obliged to subscribe more than £ 5. The subscription for public bodies and institutions, and international associations shall be a minimum sum of £ 2 per annum. The minimum subscription for individuals shall be £ 1 per annum. Subject to the agreement of the Executive Committee, the subscription paid by the National Federations affiliated to the Federation may be a sum equivalent to one-third of the annual federal income of the National Federation.

### GENERAL MEETINGS

7. A General Meeting of delegates of affiliated bodies and individual members shall be held annually and shall have the following powers :— each member or delegate present having one vote.

- (a) To choose the President and the Vice-Presidents of the Federation.

Where National Federations exist, Vice-Presidents representing such nations shall only be elected on the nominations of the National Federation.

- (b) To choose 24 members of the Council in addition to those appointed under Rule 9 (a).
- (c) To discuss and pass resolutions upon any questions submitted by the Council notice of which has been sent by any member of the Federation to the Secretary at least three months before the date of the General Meeting.
- (d) To choose the place of meeting of the next Congress.

### THE COUNCIL

8. The direction of the Federation shall be in the hands of :—

- (a) The Council.
- (b) The Executive Committee.

9. The Council shall consist of :—

- (a) Representatives appointed by the affiliated bodies in each country. Each affiliated society shall be entitled to appoint one council member for every 500 of its own members up to a maximum of five council members for any one society. Public bodies and public institutions shall have one representative each.
- (b) Twenty-four additional members elected by the Annual Meeting. The quorum shall be five.

The President, Treasurer and other honorary officers shall be ex-officio members of the Council, of all other committees and of the sectional committees

10. The Council shall meet at such times and places as it shall fix and shall have the following powers :—

- (a) To settle the Rules and establish the principles of the Federation.
- (b) To approve the budget and the working programme of the Federation.
- (c) To choose the Executive Committee, to appoint the Secretary, Treasurer, and other officers and to fix their remuneration (if any).
- (d) To fix the agenda and the date of the Congress, and to report on all motions submitted to it.

11. The Council shall meet at least once a year and before and after every General Meeting ; and on the formal application of the nominated representatives of any three countries, and at such other times as the Executive Committee may think fit. Its decisions may be taken by correspondence.

#### EXECUTIVE COMMITTEE

12. The Executive Committee shall consist of twenty-four members elected by and from the Council. The quorum shall be three.

13. The Executive Committee shall convene the Council and arrange its business, control the expenditure and general work of the Federation, prepare for and organise the Congress, and decide any matters not provided for by the Council. The decisions may be taken by correspondence.

14. No travelling expenses of members of the Council shall be paid out of the funds of the Federation.

#### CONGRESSES

15. An International Congress shall be convened at intervals of not more than two years, and shall meet at such places as shall be fixed by the General Meeting, or, failing that, by the Council.

16. The Congress shall consist of :—

- (a) The members of the Council.
- (b) The Delegates of the affiliated bodies.
- (c) The individual members of the Federation.
- (d) Any other representatives or individual persons invited by the Executive Committee to attend.

17. At meetings of the Congress every member of the Congress present shall be entitled to vote.

18. Official languages of the Congress shall be English, French, and German, and also, if other than one of these, the language of the country in which the Congress is held.

#### SECTIONS

19. The members of the Federation shall be entered as members of those sections provided for in Rule 1 which they choose to join. The members of a section may elect a Committee composed of a Chairman, three Vice-Chairmen, Honorary Secretary and five to twenty members. The quorum shall be one-fourth of the members of the Committee, with a minimum of three. No section shall make a decision on questions involving the responsibility of the Federation. The sections may adopt their own standing orders, which shall only come into force after the approval of the Council.

# SATZUNGEN DES INTERNATIONALEN VERBANDES FÜR WOHNUNGSWESEN UND STÄDTEBAU

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

## NAME UND ZIELE.

1. Der Name des Verbandes ist Internationaler Verband für Wohnungswesen und Städtebau.

Die Ziele des Verbandes sind das Studium und die Förderung des Wohnungswesens, des Städtebaues, der Landesplanung und der Gartenstadtbewegung. Innerhalb des Verbandes können Gruppen gebildet werden, die sich mit Einzelgebieten befassen.

2. Das Zentralbüro des Verbandes soll seinen Sitz in London haben. Die Sekretariate der Gruppen können sich in anderen Ländern befinden.

3. Der Verband ist eine internationale Vereinigung zur Förderung des Studiums und der Praxis des Wohnungswesens, des Städtebaues und der Landesplanung sowie der Landerschließung in allen Ländern der Welt, um die Wohnkultur zu heben, eine bessere Entwicklung der Städte zu sichern und eine günstigere Verteilung der Bevölkerung herbeizuführen. Zur Erreichung dieses Zweckes stellt sich der Verband folgende Aufgaben:

- a) Das Studium der Grundsätze für die Entwicklung des Wohnungswesens, des Städtebaues, der Landesplanung und der Gartenstadtbewegung und ihrer Anwendbarkeit auf die Lebensbedingungen in den verschiedenen Ländern.
- b) Die Förderung der Gründung von Gesellschaften für Wohnungswesen, Städtebau und Gartenstädten in Ländern, wo solche Gesellschaften noch nicht bestehen, und die Verbreitung der Bewegung in allen Ländern.
- c) Die Sammlung und Ordnung des einschlägigen Materials und die Erteilung von Auskünften.
- d) Die Sammlung von Schriften, Dokumenten, Zeichnungen, Photographien usw. und die Gründung einer internationalen Bibliothek.
- e) Die Veröffentlichung von Berichten, Nachrichtenblättern usw.
- f) Die Veranstaltung von Erhebungen und die Vorbereitung einer internationalen Statistik.
- g) Die Vermittlung des Meinungs-austausches zwischen den Organisationen der verschiedenen Länder.
- h) Die Förderung seiner Ziele durch Anknüpfung von Verbindungen mit städtischen und anderen Behörden.
- i) Die Einberufung von periodischen internationalen Kongressen und die Veranstaltung von Ausstellungen.
- j) Die Förderung seiner Ziele in allen Ländern auch durch beliebige andere geeignete Mittel.

4. Der Verband soll sich nicht mit Parteipolitik und religiösen Fragen befassen.

## MITGLIEDSCHAFT.

5. Als Mitglieder sind wählbar:

- a) Technische, lehrende, wissenschaftliche und werbende Körperschaften, deren Zwecke die Förderung der Wohnkultur, des Städtebaues, der Landesplanung und der Gartenstadtbewegung einschließt.

- b) Öffentliche Körperschaften und Anstalten oder internationale Vereinigungen, die sich mit Angelegenheiten befassen, die in den Bereich des Verbandes gehören.
- c) Einzelpersonen, die vom Verbandsrat gewählt werden.
- d) Sollte in irgendeinem Lande ein nationaler Verband der unter a und b erwähnten Körperschaften bestehen, so sind alle aus diesem Lande erfolgenden Beitrittsanmeldungen durch den nationalen Verband an den Internationalen Verband einzureichen, wenn der nationale Verband Mitglied des Internationalen Verbandes ist.

#### MITGLIEDSBEITRÄGE.

6. Der jährliche Mindestbeitrag der dem Verband angeschlossenen Gesellschaften soll £ 1 für je 200 ihrer Mitglieder betragen, mit der Einschränkung, daß Gesellschaften mit über 1000 Mitgliedern nicht mehr als £ 5 zahlen müssen. Der Jahresbeitrag von Behörden und Anstalten und internationalen Vereinigungen soll mindestens £ 2, der von Einzelpersonen mindestens £ 1 betragen. Vorbehaltlich der Zustimmung des Ausschusses braucht von den angeschlossenen nationalen Verbänden nur ein Jahresbeitrag in der Höhe eines Drittels seines jährlichen Einkommens geleistet werden.

#### HAUPTVERSAMLUNGEN.

7. Jährlich soll eine Hauptversammlung von Delegierten der angeschlossenen Körperschaften und der Einzelmitglieder abgehalten werden, in der jedes Mitglied und jeder Delegierte stimmberechtigt ist. Die Hauptversammlung hat die nachstehenden Befugnisse:

- a) Den Präsidenten und die Vizepräsidenten des Verbandes zu wählen.  
Wo nationale Verbände bestehen, sollen die Vizepräsidenten, welche diese Nation vertreten, nur auf Grund eines Vorschlages durch den nationalen Verband gewählt werden.
- b) Außer den nach Ziffer 9 a gewählten Vertretern noch weitere vierundzwanzig Mitglieder des Verbandes zu wählen.
- c) Resolutionen über irgendwelche vom Verbandsrat vorgelegten Anträge zu erörtern und zu beschließen, wenn sie von einem Mitglied des Verbandes mindestens drei Monate vor der Jahresversammlung an den Sekretär des Verbandes eingereicht werden.
- d) Den Ort für den nächsten Kongreß zu bestimmen.

#### VERBANDSRAT.

- 8. Die Leitung des Verbandes ist die Aufgabe:
  - a) des Verbandsrates,
  - b) des Arbeitsausschusses.
- 9. Der Verbandsrat besteht aus:
  - a) Vertretern, die von den angeschlossenen Körperschaften jedes dem Verband angehörigen Landes gewählt werden. Jede Körperschaft soll das Recht haben, für je 500 ihrer eigenen Mitglieder ein Verbandsratsmitglied zu wählen, bis zu einem Maximum von fünf Verbandsratsmitgliedern für je eine Körperschaft. Behörden und öffentliche Anstalten haben je einen Vertreter.

- b) Vierundzwanzig weiteren, von der Jahresversammlung gewählten Mitgliedern. Der Verbandsrat ist beschlußfähig, wenn mindestens fünf Mitglieder anwesend sind.

Der Präsident, der Schatzmeister und andere Ehrenbeamte sind ohne weiteres auch Mitglieder des Verbandsrates sowie aller anderen, einschließlich der Gruppenausschüsse.

10. Der Verbandsrat bestimmt Zeit und Ort seiner Zusammenkünfte. Er hat folgende Befugnisse:

- a) Die Satzungen und die Richtlinien des Verbandes festzusetzen.
- b) Den Voranschlag und das Arbeitsprogramm des Verbandes zu genehmigen.
- c) Den Arbeitsausschuß zu wählen, den Sekretär, den Schatzmeister und die anderen Beamten zu ernennen und deren Gehalt festzusetzen, falls sie einen solchen beziehen sollten.
- d) Die Tagesordnung und den Zeitpunkt des Kongresses zu bestimmen und über alle an ihn gerichteten Anträge Bericht zu erstatten.

11. Der Verbandsrat soll mindestens einmal jährlich und außerdem vor und nach jeder Hauptversammlung zusammenkommen; ferner auf den offiziellen Antrag der gewählten Vertreter dreier Länder und zu anderen vom Arbeitsausschuß bestimmten Zeitpunkten. Seine Entscheidungen können schriftlich erfolgen.

#### ARBEITSAUSSCHUSS.

12. Der Arbeitsausschuß besteht aus vierundzwanzig vom Verbandsrat aus seiner Mitte gewählten Mitgliedern. Er ist bei Anwesenheit von mindestens drei Mitgliedern beschlußfähig.

13. Der Ausschuß hat den Verbandsrat einzuberufen, sein Arbeitsprogramm aufzustellen, die Ausgaben und allgemeine Tätigkeit des Verbandes zu überwachen, die Kongresse vorzubereiten und durchzuführen und in allen Angelegenheiten, welche nicht zu den Obliegenheiten des Verbandsrates gehören, Entscheidungen zu treffen.

Die Entscheidungen können schriftlich erfolgen.

14. Den Mitgliedern des Verbandsrates dürfen aus der Verbandskasse keine Reisekosten vergütet werden.

#### KONGRESSE.

15. In Abständen von nicht mehr als zwei Jahren sind internationale Kongresse an den von der Hauptversammlung bestimmten Orten einzuberufen. Wenn die Hauptversammlung den Ort nicht bestimmt hat, soll dies durch den Verbandsrat geschehen.

16. Der Kongreß setzt sich zusammen aus:

- a) den Mitgliedern des Verbandsrates,
- b) den Delegierten der angeschlossenen Körperschaften,
- c) den Einzelmitgliedern des Verbandes und
- d) aus anderen vom Arbeitsausschuß eingeladenen Vertretern oder Einzelpersonen.

17. Bei den Sitzungen des Kongresses sind alle anwesenden Kongreßmitglieder stimmberechtigt.

18. Die offiziellen Kongreßsprachen sind Englisch, Französisch und Deutsch und die Sprache des Landes, in welchem der Kongreß stattfindet, wenn sie nicht eine der drei Sprachen ist.

## GRUPPEN.

19. Die Verbandsmitglieder werden als Mitglieder jener in Punkt 1 vorgesehenen Gruppen eingetragen, welchen sie beizutreten wünschen. Die Mitglieder einer Gruppe können einen Ausschuß wählen, welcher aus einem Vorsitzenden, drei stellvertretenden Vorsitzenden, einem ehrenamtlichen Sekretär und fünf bis zwanzig Mitgliedern besteht. Der Ausschuß ist beschlußfähig, wenn ein Viertel der Ausschußmitglieder, zumindest aber drei Mitglieder anwesend sind. Keine Gruppe darf in Angelegenheiten, für welche der Verband verantwortlich ist, Entscheidungen treffen. Die Gruppen können ihre eigene Geschäftsordnung aufstellen, welche jedoch der Genehmigung des Verbandsrates bedarf.

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

25, Bedford Row, Londres W. C. 1 (Grande Bretagne)

### NOM ET BUTS

1<sup>o</sup> La Fédération prend pour titre : Fédération Internationale de l'Habitation et de l'Aménagement des Villes.

La Fédération se propose pour but l'étude et les progrès de l'habitation, de l'aménagement des Villes, de l'aménagement régional, et des cités-jardins.

La Fédération peut créer dans son sein des sections ayant leur objet propre.

2<sup>o</sup> Les bureaux de la Fédération sont à Londres.

Les secrétariats des sections peuvent être dans d'autres pays.

3<sup>o</sup> La Fédération est une Société internationale ayant pour but la diffusion et la coordination, dans le monde entier, de l'étude et de la pratique de l'habitation, de l'aménagement des régions, des villes et des campagnes, ainsi que du développement urbain en vue d'assurer de meilleurs types d'habitation, l'amélioration des villes et des agglomérations et la répartition plus rationnelle de la population. En conséquence, la Fédération entreprend :

- a) l'étude des principes de l'amélioration de l'habitation, de l'aménagement des régions, des villes et des campagnes, et du mouvement en faveur des cités-jardins, recherchant leur application en tenant compte des conditions de vie des différents pays ;
- b) la propagande en faveur de la formation d'associations ayant pour but l'habitation, l'aménagement des régions, des villes et des campagnes, ou la création de cités-jardins, dans les pays où de telles associations n'existent pas et la propagation de ce mouvement dans tous les pays ;
- c) la réunion, la classification et la diffusion d'informations relatives à ces divers sujets ;
- d) la réunion des publications, documents, dessins, photographies, etc. . . . et l'établissement d'une bibliothèque internationale ;
- e) la publication de rapports, bulletins, etc. . . . ;

- f) l'organisation d'enquêtes et la préparation de statistiques internationales ;
  - g) les échanges de vues et d'opinions entre les organisations existant dans les divers pays ;
  - h) la mise à exécution des buts indiqués ci-dessus par l'établissement de relations avec des municipalités et des organismes publics ;
  - i) l'organisation de Congrès internationaux périodiques et d'expositions ;
  - j) la réalisation de ces buts dans tous les pays par tous autres moyens appropriés.
- 4<sup>o</sup> La Fédération ne s'occupe ni de la politique des partis, ni des religions.

### CONDITIONS D'ADMISSION

5<sup>o</sup> Sont éligibles comme membres :

- a) les institutions techniques, éducatives, scientifiques ou de propagande ayant un objet qui comprend l'encouragement à une habitation satisfaisante ou les progrès de l'aménagement des régions, des villes et des campagnes ou des cités-jardins ;
- b) les organismes ou institutions publics, ou les associations internationales s'occupant de questions en rapport avec les buts de la Fédération ;
- c) les particuliers élus par le Conseil ;
- d) dans chaque pays où a été constituée une Fédération nationale des groupements énumérés aux paragraphes a) et b), les demandes d'affiliation à la Fédération Internationale doivent être adressées par l'entremise de la Fédération nationale lorsqu'une telle Fédération nationale est membre de la Fédération Internationale.

### COTISATIONS

6<sup>o</sup> La cotisation des sociétés est au minimum de £ 1 par an par 200 adhérents étant stipulé qu'aucune société de plus de 1,000 adhérents ne devra souscrire plus de £ 5. La cotisation des institutions et organismes publics et des associations internationales est de £ 2 par an au minimum. La cotisation des membres à titre individuel est de £ 1 par an au minimum. La cotisation payée par une Fédération nationale affiliée à la Fédération Internationale est fixée par le Comité Exécutif ; elle peut être équivalente à un tiers des revenus annuels de cette Fédération nationale.

### ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

7<sup>o</sup> Une assemblée générale des délégués des groupements affiliés et des membres à titre individuel a lieu tous les ans et a les pouvoirs suivants, chaque membre ou délégué présent ayant une voix :

- a) élire le Président et les Vice-Présidents de la Fédération.  
Pour les pays où les Fédérations nationales existent, les Vice-Présidents représentant ces pays sont élus parmi les candidats présentés par la Fédération nationale.
- b) Elire 24 membres du Conseil en plus des délégués nommés par les groupements affiliés conformément à l'article 9 a) ;

- c) délibérer au sujet de toutes les questions soumises par le Conseil et qui ont été envoyées par un membre quelconque de la Fédération au Secrétaire au moins trois mois avant la date de l'Assemblée générale ;
- d) décider de l'endroit où aura lieu le prochain Congrès.

### LE CONSEIL

8° La direction de la Fédération appartient :

- a) au Conseil,
- b) au Comité Exécutif.

9° Le Conseil se compose :

- a) des représentants, nommés par les groupements affiliés dans chaque pays. Chaque société affiliée a le droit de nommer un membre du Conseil par chaque groupe de 500 de ses adhérents, jusqu'à un maximum de 5 membres pour une seule société. Les institutions ou établissements publics ont chacun un délégué.
- b) De 24 membres supplémentaires élus par l'Assemblée Générale. Le quorum est de 5.

Le Président, le Trésorier et les autres membres du bureau à titre bénévole sont membres ès-qualité du Conseil, de tous les autres Comités et des Comités des sections.

10° Le Conseil se réunit aux dates et lieux fixés par lui et a les pouvoirs suivants :

- a) élaborer les statuts et fixer les principes sur lesquels se fonde la Fédération ;
- b) approuver le budget et le programme d'action de la Fédération ;
- c) élire le Comité exécutif, nommer le Secrétaire, le Trésorier, et les autres membres du bureau, et fixer leur rémunération éventuelle ;
- d) fixer le programme et la date du Congrès, et faire rapport au sujet de toutes les motions soumises à ce Congrès.

11° Le Conseil se réunit au moins une fois par an et avant et après chaque Assemblée Générale ; ainsi que sur demande expresse des délégués de 3 pays ; enfin, toutes les autres fois que le Comité exécutif juge nécessaire cette réunion. Les décisions peuvent être prises par correspondance.

### COMITÉ EXÉCUTIF

12° Le Comité exécutif est composé de 24 membres élus par le Conseil parmi ses membres. Le quorum est de 3.

13° Le Comité exécutif convoque le Conseil et prépare les affaires qui doivent être traitées par lui ; il contrôle les dépenses et le travail général de la Fédération, prépare et organise les Congrès et prend les décisions relatives à toutes les questions que le Conseil lui renvoie. Les décisions peuvent être prises par correspondance.

14° Aucun frais de déplacement n'est attribué sur les fonds de la Fédération aux membres du Conseil.

### CONGRÈS

15° Des Congrès internationaux sont organisés à des intervalles ne dépassant pas deux ans. Chaque Congrès se tient à l'endroit fixé par l'Assemblée Générale précédente ou, à défaut, par le Conseil.

16° Le Congrès se compose de :

- a) les membres du Conseil,
- b) les délégués ou groupements affiliés,
- c) les membres de la Fédération à titre individuel,
- d) toutes autres personnes, délégués ou particuliers que le Comité exécutif a invitées.

17° Aux séances du Congrès tout membre présent a le droit de vote.

18° Les langues officielles du Congrès sont l'anglais, le français et l'allemand ainsi que la langue du pays où a lieu le Congrès, si cette langue n'est pas l'une des trois mentionnées ci-dessus.

### SECTIONS

19° Les membres de la Fédération s'inscrivent comme membre des sections prévues à l'article 1er, auxquelles ils décident de se faire inscrire.

Les membres d'une section peuvent élire un Comité composé d'un Président, trois Vice-Présidents, un Trésorier et de 5 à 20 membres. Le quorum est d'un quart des membres du Comité, avec un minimum de trois. Aucune section ne peut prendre une décision sur des questions engageant la responsabilité de la Fédération. Les sections peuvent adopter leur règlement d'ordre intérieur, qui n'entre en vigueur qu'après approbation par le Conseil.

Contents. Table des Matières. Inhaltsverzeichnis.

	Page
List of Officers .....	3
Vienna Congress .....	7
Change of Name of the Federation .....	7
Annual Meeting of the Federation .....	8
Report of Council .....	8
Congrès de Vienne .....	12
Changement de Nom de la Fédération .....	12
Réunion Annuelle de la Fédération .....	13
Rapport du Conseil .....	13
Wiener Kongreß .....	17
Namensänderung des Verbandes .....	18
Jahresversammlung des Verbandes .....	18
Bericht des Verbandsrates .....	18
 <i>1st Session:</i>	
Opening of the Congress, Ouverture du Congrès .....	23
Eröffnung des Kongresses .....	24
Stadtrat Weber, Vienna .....	24
Bundesminister Dr. Schürff, Vienna .....	25
Bürgermeister Seitz, Vienna .....	26
Mr. G. M. Harris, London .....	27
Professor Bruggeman, Paris .....	29
Mr. R. Unwin, London .....	30
 Discussion on Land Tenure in Relation to Town and Regional Planning. — Diskussion über den Bodenbesitz und seine Beziehungen zur Stadt- und Landesplanung. — Discussion au sujet de la Tenure de la Terre et l'Aménagement urbain et régional.	
Mr. G. L. Pepler, London .....	32
Architekt Paulsen, Berlin .....	34
Mr. Giannelia, Vienna .....	36
Stadtrat Toeplitz, Warsaw .....	38
Regierungsrat Redlich, Berlin .....	39
Dr. Schneider, Vienna .....	40
Professor Schäfer, Dresden .....	40
Professor Sitte, Vienna .....	42
Ingenieur Hein, Vienna .....	44
Oberstadtbaurat Arntz, Cologne .....	45
 <i>2nd Session:</i>	
Discussion on Land Tenure in Relation to Town and Regional Planning. — Diskussion über den Bodenbesitz und seine Beziehungen zur Stadt- und Landesplanung. — Discussion au sujet de la Tenure de la Terre et l'Aménagement urbain et régional.	
Professor Dr. Brix, Charlottenburg .....	50
Dr. Schmidt, Essen .....	50

	Page
Dr. J. G. Gibbon, London .....	53
Bürgermeister Hoffmann, Leipzig .....	55
Mr. A. C. Comey, Cambridge, Mass. ....	57
Oberbaurat Hager, Dresden .....	59
Ingenieur Karpe, Teplitz-Schönau .....	60
Dr. Renfert, Bonn .....	61
Mr. C. B. Purdom, Welwyn Garden City ..	62
Professor Bernoulli, Bale .....	65
Architekt Groß, Berlin .....	66
Sir Theodore Chambers, Welwyn Garden City ..	67
Landtagspräsident Peus, Dessau .....	69
Ingenieur Bartack, Vienna .....	71
Architekt Raschka, Vienna .....	72
Beigeordneter Herlet, Cologne .....	73
Bürgermeister Burmann, Bunzlau a. B. ....	75
Reg. Baumeister Langen, Berlin .....	76
Architekt Bodmer, Winterthur .....	77
Professor Schäfer, Dresden .....	78
Architekt Paulsen, Berlin .....	79
Kommerzialrat Haberlandt, Berlin .....	80

### *3rd Session:*

Discussion on the Rational Distribution of Cottages and Tenements. — Diskussion über die rationelle Verteilung von Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus. — Discussion au sujet de la Répartition rationnelle des Cottages et des Maisons collectives.	83
Professor Prochazka, Prague .....	84
Ingenieur Wehl, Berlin .....	84
Bürgermeister a. D. Schwan, Berlin .....	86
Regierungsrat Albrecht, Berlin .....	89
Professor Muesmann, Dresden .....	90
Mr. F. Elgood, London .....	91
Dr. Schneider, Vienna .....	93
Mr. R. Unwin, London .....	94
Baurat Dr. Wagner, Berlin .....	96
Stadtbaudirektor Dr. Musil, Vienna .....	98
Mr. van der Kaa, The Hague .....	102
Professor Muesmann, Dresden .....	103
Mr. Tjaden, Amsterdam .....	104
Architekt Paulsen, Berlin .....	106
Mr. Schadenwald, Berlin .....	108
Dr. Schneider, Vienna .....	108
Stadtbaudirektor Dr. Musil, Vienna .....	109

### *4th Session:*

Discussion on the Rational Distribution of Cottages and Tenements. — Diskussion über die rationelle Verteilung von Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus. — Discussion au sujet de la Répartition rationnelle des Cottages et des Maisons collectives.	111
Mr. Sellier, Suresnes .....	112
Dr. J. G. Gibbon, London .....	112
Landtagspräsident Peus, Dessau .....	115
Magistratsrat Liber, Budapest .....	116
Dr. Brunner, Vienna .....	118
Ingenieur Becsey, Budapest .....	119
Dr. Serebrenik, Vienna .....	120
Director van Ellemeet, Rotterdam .....	122
Architekt Paulsen, Berlin .....	123
Mr. R. Unwin, London .....	124

	Page
Architekt Oerley, Vienna .....	126
Architekt Kieffer, Passau .....	127
Dr. Holländer, Lemberg .....	128
Professor Schäfer, Dresden .....	128
Baurat Richter, Westphalia .....	129
Dr. Weiß, Charlottenburg .....	130
Dr. Schneider, Vienna .....	131
Mr. G. M. Harris, London .....	132
<i>5th Session:</i>	135
Discussion on the Housing Situation with Special Reference to Public Utility Housing. — Diskussion über die Wohnungsfrage mit besonderer Berücksichtigung der gemeinnützigen Bautätigkeit. — Discussion au sujet de la Question de l'Habitation considérée spécialement au point de vue de l'Intervention publique.	
Mr. Hendriksen, Copenhagen .....	136
Stadtrat Weber, Vienna .....	137
Baurat Dr. Wagner, Berlin .....	140
Dr. Brück, Vienna .....	143
Professor Gurlitt, Dresden .....	143
Kommerzialrat Haberlandt, Berlin .....	145
Landtagspräsident Peus, Dessau .....	146
Professor Bernoulli, Bâle .....	147
Gemeinderat Schleifer, Vienna .....	148
Senator Vinck, Brussels .....	150
Ingenieur Karpe, Teplitz .....	151
Regierungsrat Dr. Kampfmeyer .....	152
Mr. R. Ünwin, London .....	153
Mr. K. Hendriksen, Copenhagen .....	156
General Report on Housing after the War with special Reference to Public Utility Housing .....	158
Generalbericht über die Wohnungsfrage nach dem Kriege mit besonderer Berücksichtigung der gemeinnützigen Bautätigkeit .....	161
Rapport général sur l'Habitation après la Guerre et spécialement la Con- struction d'Utilité Publique .....	165
Study Tour of Vienna .....	170
Rundfahrt durch Wien .....	173
Visite d'étude de Vienne .....	178
Tour to Salzburg .....	181
Voyage à Salzbourg .....	181
Ausflug nach Salzburg .....	182
Tour of German Towns .....	182
Visite des Villes Allemandes .....	182
Studienreise durch Deutschland .....	183
Rules of the Federation .....	184
Satzungen des Verbandes .....	187
Statuts de la Fédération .....	190