

Oskar Heckmann

KRISE DES WIEDERAUFBAUS

Wer heute durch die Straßen einer kriegszerstörten westdeutschen Großstadt geht, um einen Gesamteindruck von den Leistungen der ersten sieben Aufbaujahre zu gewinnen, wird zweifellos feststellen, daß Erstaunliches geschaffen worden ist. An manchen Brennpunkten des Verkehrs und des Lebens der Innenstädte schließen sich schon die letzten Baulücken. Daneben wird man gleichzeitig aber auch wahrnehmen, daß große Teile der Citygebiete, und zwar die, in denen städtebauliche Eingriffe geplant sind, noch völlig darniederliegen. Weite Flächen sind hier zwar durch eine wahre Flut provisorischer Ladenbauten und Verkaufsstände förmlich zugeschwemmt, doch sind wirkliche Ansatzpunkte einer Bereinigung der Stadtgrundrisse und der Beginn eines endgültigen Neuaufbaus kaum zu erkennen. Noch erschreckender zeigt sich diese Erscheinung bei den großen zerstörten Wohngebieten aus den letzten Jahrzehnten des vorigen Jahrhunderts. Dort gibt es meist noch nicht einmal die täuschenden Fassaden der behelfsmäßigen Geschäftsbauten, sondern höchstens hie und da einen zwischen stehengebliebenem Hinterhausgemäuer vegetierenden Gewerbebetrieb. Weite Flächen mitten in den Städten sind städtebauliches Brachland geworden. Ungenutzt liegen die Entwässerungskanäle, die Versorgungsleitungen für Gas und Wasser und die Elektrizitäts- und Telefonkabel unter meist unzerstörten Straßendecken, während in den Außenbezirken, an der Peripherie der Städte, unter Millionenaufwendungen für die gleichen Einrichtungen große Wohnsiedlungen auf Neuland emporwachsen. Jeder Kilometer einer normalen

Erschließungsstraße kostet mit allen Versorgungsleitungen über 700 000 DM, mit Straßenbahngleisen sogar über eine Million D-Mark. Daneben künden sich sehr schnell weitere Kosten für notwendige neue Verkehrsverbindungen, Schulen, Kindergärten und andere Folgeeinrichtungen an, die in Neusiedlungen je Wohnung durchschnittlich 2000 DM betragen. Alle diese neu zu investierenden Mittel belasten nicht nur den Haushalt der Städte, sondern wirken sich zusätzlich zu den überhöhten Baupreisen auch auf die Wohnbauten selbst aus. Sie führen entweder zu höheren Mieten oder im sozialen Wohnungsbau, bei dem die Mieten gebunden sind, zu einer Verringerung der Wohnungszahl, Wohnungsgröße und Ausstattung mit neuzeitlichen technischen Einrichtungen. Die schwerstwiegende Folge ist aber, daß diese Entwicklung einem völligen Ausverkauf des in öffentlicher Hand befindlichen Bodens entgegenführt, ohne daß für diesen Ersatz geschaffen werden kann.

Großen Erfolgen auf der einen Seite stehen wenig ermutigende Erscheinungen auf der anderen Seite gegenüber. Der Wiederaufbau in gelenkten, planmäßigen Bahnen droht im ganzen Bundesgebiet endgültig zu scheitern. Was wir sehen, ist ein geradezu chaotisch anmutendes Beginnen. Wir müssen diese beschämende Feststellung angesichts einer Aufgabe machen, die die Geschichte in diesem Ausmaß bisher keinem Volk gestellt hat und deren Bewältigung überhaupt nur durch eine planvolle Zusammenfassung aller geistigen, technischen, wirtschaftlichen und organisatorischen Kräfte möglich ist.

Weshalb geht der Wiederaufbau solche jedermann erkennbaren falschen Wege? Weshalb fängt man nicht dort an aufzubauen, wo die Zerstörung gewütet hat? — Die Beantwortung dieser Fragen führt mitten hinein in die Entwicklung der wirtschaftlichen, sozialen und politischen Verhältnisse in der Bundesrepublik. Die Masse der Ruinenbesitzer in den Altbaugebieten kommt als Bauherren nicht in Betracht. Für sie stellte der Hausbesitz allermeist lediglich ein ererbtes oder bestenfalls gekauftes Objekt zur Sicherung einer Rente dar. Wo in den zerstörten alten Wohnvierteln einzelne Häuser aufgebaut wurden, waren es die Anwesen von Gewerbetreibenden, von Wirten, Bäckern und Metzgern, die aus ihrer Position im Wirtschaftsprozeß sich schon sehr früh, vielfach bereits vor der Währungsreform, die nötigen Mittel aus dem eigenen Betrieb beschaffen konnten. Die übrigen Grundstücksbesitzer halten zäh am Boden, als dem letzten ihnen verbliebenen Sachwert fest. Soweit sie verkaufsbereit sind, stellen sie völlig undiskutable, auf überholten Rentenvorstellungen basierende Preisforderungen. So wird verhindert, daß der Boden in Großschadensgebieten zu vertretbaren Preisen in größerem Umfang in die Hand der Gemeinden oder aufbauwilliger Bauherren gelangt. Zum eigentlichen Wiederaufbau ihres Anwesens selbst nicht in der Lage, sperren sich die Grundeigentümer aber auch gegen jede sie betreffende Planänderung, da sie den Boden nicht mehr als Nutzungsgrundlage, sondern als bloßes Wertobjekt ansehen, um dessen Unversehrtheit sie aus Besorgnis über eine mögliche Preisminderung und eine vorübergehende Minderung der Handelsfähigkeit mit allen gesetzlichen Mitteln kämpfen. Solcher Mittel gibt es in unserer Gesetzgebung gar viele. In vielen Städten stecken die Neuordnungspläne in den außerordentlich komplizierten und schwerfälligen Bebauungsplanverfahren. Diese Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen, die schon früher für Stadterweiterungsplanungen und die ruhige friedensmäßige Planentwicklung in bebauten Stadtgebieten gegolten haben und dort ausreichend gewesen sein mochten, sind durch die Aufbaugesetze der Länder mit geringen Veränderungen auf die Neuordnung der kriegszerstörten Städte übertragen worden und können bei weitem nicht den

heute zu stellenden Anforderungen gerecht werden. Ganz ähnlich verhält es sich mit der Neueinteilung der Grundstücke in Planungsgebieten durch Baulandumlegungen, die die einzige Handhabe des Stadtplaners für die Verwirklichung der Neuplanungen darstellen. Wie weit wir noch von einem Aufbau der Schadensgebiete entfernt sind, kann man erst ermessen, wenn man sich vor Augen hält, daß schon ein normales Umlegungsverfahren in Neuerschließungsgebieten ohne frühere Bebauung in der Regel eine Zeitdauer von nahezu zwei Jahren bis zur Rechtsgültigkeit in Anspruch nimmt und einen genehmigten Bebauungsplan zur Voraussetzung hat, ehe es überhaupt eingeleitet werden kann. Durch mangelnde Einsicht und Widerstand der Beteiligten können die Verfahren aber ins Endlose verlängert werden. Sie verhindern, daß wirklich großzügige Bebauungspläne unter Dach und Fach kommen. Sie verhindern, daß Baulandumlegungen mit der für die Gesamtheit notwendigen Beschleunigung durchgeführt werden. Sie verhindern in der Praxis schließlich auch das Zustandekommen aktionsfähiger Aufbaugemeinschaften kleinerer Grundeigentümer in Flächenschadensgebieten.

Vom Können und Wollen der Grundeigentümer her ist ein geordneter Aufbau somit nicht zu erwarten. Was uns not tut, ist eine unserer besonderen Lage angepaßte Gesetzgebung, und zwar ein einheitliches Bodenbeschaffungs- und ein Planungsgesetz.

Diese Erkenntnis ist nicht neu. Schon am 28. März 1950 hat der Bundestag der Bundesregierung bei der Verabschiedung des 1. Wohnungsbaugesetzes den Auftrag gegeben, „1. bis zum 30. September 1950 einen Gesetzentwurf über die Enteignung von Grundstücken zugunsten des Wohnungsbaues und für den Wiederaufbau vorzulegen; 2. in diesem Gesetzentwurf Bestimmungen zu treffen, die gegebenenfalls unter Änderung von Bestimmungen des Grundgesetzes die schnelle, wirksame, endgültige und zu günstigen Preisen mögliche Enteignung von Grundstücken vorsehen.“

Was ist in der Zwischenzeit, also innerhalb von mehr als zwei Jahren, von selten der Bundesregierung geschehen? — Man ist über einen äußerst mangelhaften, die Programmstellung nicht erfüllenden Referentenentwurf für ein Baulandbeschaffungsgesetz nicht hinausgekommen. Noch weniger ist hinsichtlich eines Städtebaugesetzes getan worden. Während nicht nur in Rußland und Polen, sondern auch in Holland, Frankreich und England, in Rotterdam, Le Havre, Plymouth und vielen anderen Städten der Aufbau kriegszerstörter Gebiete in großzügigen, über frühere Mängel hinweggehenden Flächenaktionen nach neuzeitlichen Plänen erfolgt, verharrt die Bundesregierung in einer Untätigkeit, die in Kürze zu einer gefährlichen Stagnation des Bauens, besonders aber des Wohnungsbaues in der Bundesrepublik führen muß. Zur Frage des Wohnungsbaues hat der Deutsche Städtetag bereits 1949 in Nürnberg festgestellt: „Die Lösung des Wohnungsproblems ist eine Existenzfrage unseres Volkes. Ohne Lösung dieses Problems ist jeder soziale, wirtschaftliche und kulturelle Fortschritt unmöglich.“

Der Gefahr der gegenwärtigen Situation entsprechend, hat der Deutsche Städtetag im Februar dieses Jahres in Speyer erneut seine Stimme erhoben und in einer Entschliebung von der Bundesregierung, „gegebenenfalls unter Änderung des Grundgesetzes“, die alsbaldige Vorlage von Gesetzentwürfen für ein Baulandbeschaffungs- und ein allgemeines Baugesetz verlangt, die „die Verwirklichung des Aufbaus in einer dem Wohle der Gesamtheit entsprechenden Art und Weise ermöglichen und gewährleisten“. — Wann endlich kommen diese Gesetze?