



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Die schöne Altstadt

Kühn, Karl

Berlin, 1932

IV. Finanzieller Aufwand für die Erhaltung und Erweiterung alter Städte

[urn:nbn:de:hbz:466:1-96337](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-96337)

IV. Finanzieller Aufwand für die Erhaltung alter Städte.

Das Streben auf Erhaltung und Aufbesserung alter Städte ist immer mit finanziellen Lasten verbunden. Durch eine weitblickende und vorausschauende Finanzpolitik der Gemeinde wird man sie mitunter auf ein Mindestmaß beschränken und für die Wirt-

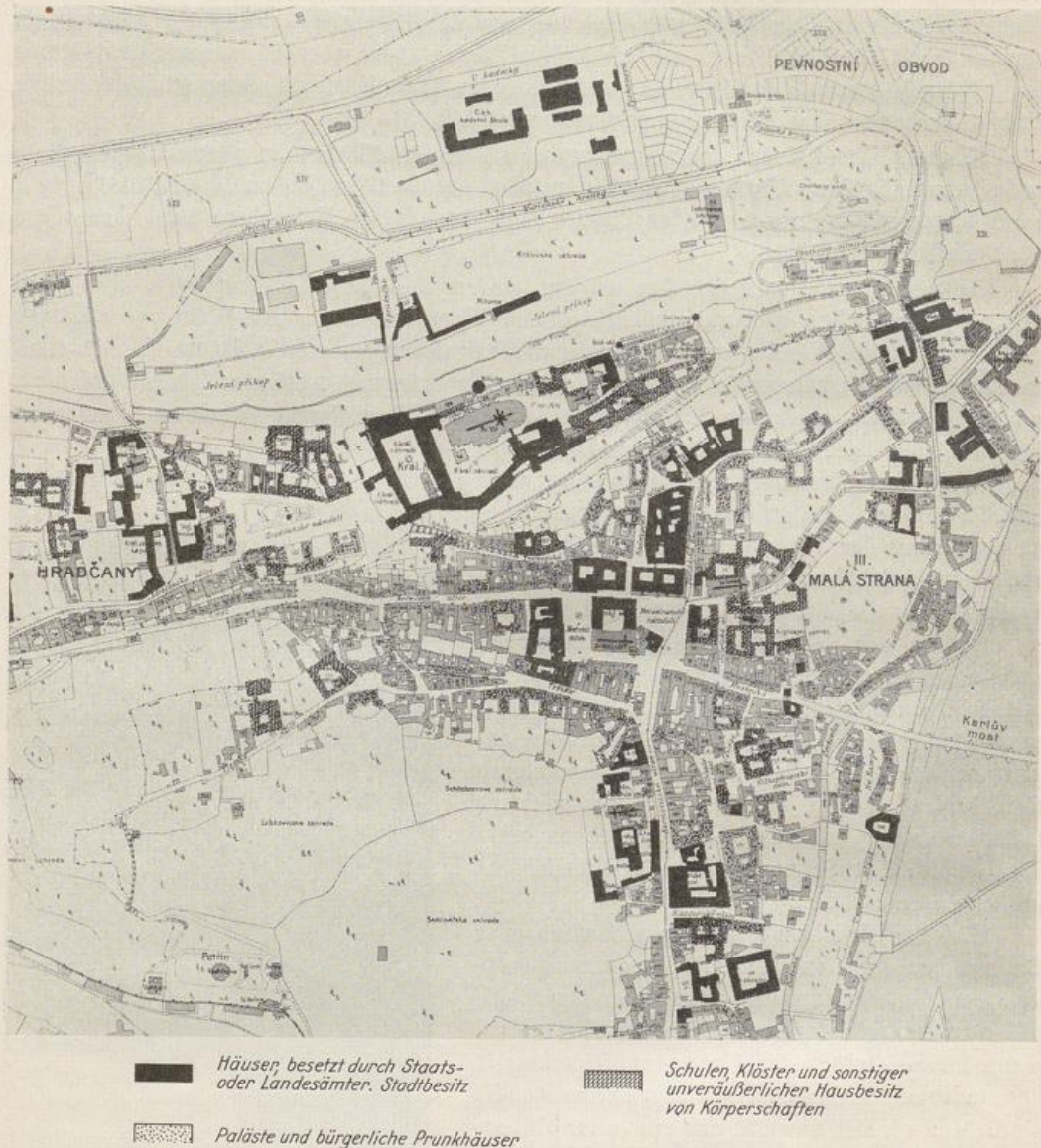


Abb. 21. Prag: Stadtteil Kleinseite, Hausbestand um 1911.

schaftslage der Ortschaft so erträglich gestalten können, daß sie nicht unerwartet das Stadtbudget zu stark belasten.

Ihrem Wesen nach können diese Lasten verschiedener Art sein; sie sind ständig wiederkehrende Ausgaben für die Erhaltung des Denkmälerbestandes und für die im

Zusammenhang damit getroffenen Maßnahmen, oder sie sind außergewöhnliche Auslagen für die reif gewordene Aufbesserung der Stadt oder ihrer Teile, für den unerwarteten, aber notwendigen Ankauf von Häusern, Grundbesitz u. a.

Demgegenüber wird den Stadtverwaltungen aus der Erhaltung der Altstadt kaum ein nennenswerter direkter Nutzen zufließen; dagegen können namhafte indirekte Ein-



Abb. 22. Prag: Stadtteil Kleinseite, Hausbestand um 1924.

nahmen den Stadtbewohnern zukommen, wie etwa durch den gesteigerten Fremdenverkehr und die damit verbundenen Einrichtungen.

Für die Kosten der Durchbrüche und Sanierungen werden die Stadtverwaltungen immer Zuschüsse leisten müssen, weil es nicht Unternehmungen einzelner sind. Wenn auch die aufgewendeten Mittel nicht mehr buchmäßig in die Stadt zurückfließen, sind sie nicht verloren. Sie sind ein Anlagekapital, das durch die Wirtschaftskraft der Stadt bis zur höchsten Intensität gesteigert wird (Schilling), wozu noch bei der Altstadt-sicherung der hohe ideelle Wert kommt.

In welcher Weise können nun die vorgeschilderten Maßnahmen zum Schutze oder zur Verbesserung der Altstadt finanziell erträglich für die Gemeindeverwaltung gestaltet werden? Der verhältnismäßig beste Schutz für die Baudenkmale und ihre Umgebung ist es, wenn sie in öffentlichen Besitz (Staat, Gemeinde, Körperschaften) übergehen.

Als Beispiel diene — willkürlich herausgegriffen — das vorbildliche Vorgehen des Bürgermeisters Struckmann¹⁰³⁾, der an Stelle des geplanten Neubaus eines städtischen Amtsgebäudes die um den alten Markt in Hildesheim liegenden historischen Häuser ankaupte und darin die städtischen Ämter unterbrachte. Damit wurden diese Häuser der privaten Bauspekulation entzogen, der Marktplatz in seiner Einheit dauernd erhalten und ein Anziehungspunkt des Fremdenverkehrs geschaffen.

Etwas Ähnliches plant übrigens auch die Stadtgemeinde Prag mit dem ihr bereits gehörenden Häuserblock am „Kleinen Ring“ um das Altstädter Rathaus. Die Häuser sollen assaniert, entvölkert und unter Erhaltung ihres Bestandes zu Amtsgebäuden umgebaut werden. Die Prager Kleinseite¹⁰⁴⁾ ist heute deshalb noch so unverändert in ihren wertvollsten Teilen erhalten, weil die Häuser zum größten Teil in Staats- oder unveräußerlichem Privatbesitz sich befinden und der Bauspekulation entzogen sind. Die Kleinseite ist heute ein Beispiel einer Reservation besonderer Art mit vollem, pulsierendem Leben (Abb. 21 u. 22).

Die Politik des rechtzeitigen Ankaufes von Häusern¹⁰⁵⁾ und Baugrund durch die Gemeinde in der Altstadt und an ihren engeren und weiteren Randgebieten ist ein wichtiges Mittel für ihre Aufbesserung, weil dadurch die Gemeinde den Zeitpunkt der Vornahme ihrer Aufbesserung bei geringster finanzieller Belastung selbst bestimmen und als Preisregler auftreten kann. Sie kann am leichtesten die partielle Umschichtung der Bewohnerschaft insbesondere an gefährdeten und bedrohten Teilen der Altstadt zu jedem beliebigen Zeitpunkte ohne äußeren Druck vornehmen und durch eine weitblickende, vorschauende Bodenpolitik das notwendige Neuland an neu zu erschließenden Teilen des Stadtgebietes bereitstellen; denn nirgends wie gerade bei der Stadtregulierung gilt der Erfahrungssatz, daß jeder Zwangskauf der teuerste ist. Das Hilfsmittel der Zwangsentschädigung für die Enteignung von Haus und Boden wird insbesondere in Kleinstädten wohl nur in besonders widerspenstigen Fällen praktisch gehandhabt werden.

Die Kosten der Aufbesserungen und der Regulierungen setzen sich aus dem Aufwande für die Beschaffung der statistischen, technischen und planlichen Unterlagen (Vermessung, Schichtenaufnahme, Zählung, Aufnahme der Baudenkmale, Anlage des

¹⁰³⁾ Gurlitt, Handbuch des Städtebaues, S. 274.

¹⁰⁴⁾ Anzeiger (Věstník) des Klubs: „Za starou Prahu“ 1911, Jahrg. 1, H. 11/12. Architekt Engel sah damals diesen Zustand als ungesund an; die Inanspruchnahme der Häuser für die Ämter und öffentlichen Körperschaften ist geradezu das Mittel, das wertvolle Raumbild dieses Stadtteils dauernd zu erhalten.

¹⁰⁵⁾ Die Stadt Frankfurt a. M. besaß um 1927 etwa ein Drittel der meist hölzernen Häuser der Altstadt, die sie wegen ihres geringen Wertes für Wohnzwecke und der hohen, in keinem Verhältnis zu den Erträgen stehenden Erhaltungskosten billig erwerben konnte. Die Anschauungen über ihre bauliche Sicherung sind geteilt; sie werden teils als abbruchreif, teils wegen der Lebensfähigkeit des Bauholzes noch als lohnend für die Sicherung bezeichnet.

Gemeinde- und Regulierungsplanes usw.), der Ablösung von Rechtsverpflichtungen, für den Ankauf von Häusern, des Bodens und seiner Neuverbauung zusammen. In die Kosten sind ferner einzubeziehen alle mit der Aufbesserung verbundenen dauernden Neulasten, wie der erhöhte Zinsaufwand, der Verlust durch Brachliegen erworbenen Bodens, die Erhaltung von Freiflächen u. ä.

Bei der Beschaffung der planlichen Unterlagen (Regulierungsplan) kann sich kleinliche Unentschlossenheit oder falsches Sparen in der Zukunft schwer rächen. Es ist notwendig, sich an den richtigen Fachmann mit reicher Erfahrung zu wenden, da die Regulierung der Altstadt sowohl ein künstlerisches wie ein wirtschaftliches Problem ist, das an den Bearbeiter die größte Rückhaltung eigenwilliger Sonderwünsche stellt. Für kleine Gemeinden mit Denkmalbestand und einfacher Anlage kann die Vornahme der Vorarbeiten häufig unerschwinglich sein; in einem solchen Falle genügt auch eine Planskizze im Maßstab 1 : 25 000 unter Einzeichnung der geschützten Denkmale und der Hauptverkehrswege.

Die Kosten der Aufbesserung von Altstadtteilen hängen auch von der Art der Verbesserungsvorschläge und dem Tempo ab, mit dem sie durchgeführt werden sollen. Die geringsten Kosten wird die Verkehrsregelung verursachen. Kostspielig ist jede Veränderung der Verkehrswege, des Niveaus, die Anordnung von Lauben und andere stadtbau technische Maßnahmen; am teuersten wird im dicht bebautem Gebiete der vollkommene Durchbruch zu stehen kommen. Immer aber werden die Kosten davon abhängig sein, welche Ziele der Regulator verfolgt und wie er die mutmaßliche Entwicklung der Stadt richtig einzuschätzen und in seinem Entwurf geschickt zu berücksichtigen versteht. Sein Ziel muß es sein, die notwendigen Regulierungen mit der wirtschaftlichen Kapazität der Gemeinde in Einklang zu bringen und so zu gestalten, daß weder zu hohe Anfangskosten noch unerwartet große Nachtrags- und Erhaltungsforderungen in der Zukunft entstehen.

Schließlich sind die Kosten auch abhängig von dem Tempo, mit dem die Aufbesserung durchgeführt werden soll. Sie werden sich aus sich selbst bezahlt machen, wenn die Aufbesserung eine Folge der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung ist; sie werden am aufwändigsten sein, wenn durch die allgemeine Vernachlässigung, den technischen Zustand der Häuser oder aus sozialen Gründen zu Zeiten der Geldknappheit die Aufbesserung notwendig wurde. Nicht ohne Einfluß auf die Kosten kann auch der Fortgang der Aufbesserung sein. Es ist wichtig, den drohenden Stillstand oder die Verlangsamung des Aufbesserungstempos rechtzeitig zu erkennen und wieder zu beleben, damit nicht durch Prämien, Steuernachlässe u. a. die Bautätigkeit künstlich und kostspielig angeregt werden muß oder Bauflächen jahrelang unbebaut liegenbleiben.

Die notwendigen Mittel für die Aufbesserung werden nicht durch sich selbst aufgebraucht werden können; denn durch die Vorschreibung von Bauabgaben, durch den Ertrag für die zeitweilige Verbauung von Baulücken, den Abverkauf von Baugrund im Fall der Vorrückung der Regulierungslinie, durch Zugeständnisse im Bewilligungsverfahren u. a. werden kaum nennenswerte Mittel in die Stadtkassen zurückfließen. Dagegen wird aus der Neuverbauung regulierter Bauflächen und insbesondere durch die allgemeine Wertsteigerung als Folge der Aufbesserung ein direkter Nutzen und ein Vermögenszuwachs für die Stadt und den einzelnen erfolgen. Die Erhöhung der Abgaben für den eingetretenen Wertzuwachs sollte aber nicht allein auf die aufgebesserten Teile beschränkt bleiben, sondern auch die Nachbargebiete umfassen, weil sie ja aus der Aufbesserung einen gesteigerten Anliegnutzen ziehen.

Schließlich ist nicht zu übersehen, daß der Aufwand für die Erhaltung oder Aufbesserung der Altstadt durch die kommunale Wohn- und Bodenpolitik an den Rändern der Stadt sich bezahlt machen muß. Durch Ankauf neuen Baulandes, von Ackerboden

und von Wäldern an den Rändern und über diese hinaus, schafft sich eine weitblickende Stadtverwaltung nicht nur die Hilfsquellen für die Gesundung seiner Bewohner, sondern auch für die Bezahlung des Aufwandes seiner Altstadtaufbesserung. Hier liegen zum Teil die Reserven für die Zukunft!

Einen ähnlichen Gedanken verfolgte die Stadt Leipzig durch ihr Bauabgabengesetz für die Höherzonung der Häuser in der Ring-City. Die ursprünglich für 1 m² Bodenfläche festgesetzte, geschoßweise abgestufte Abgabe wurde 1929 vom sechsten Geschoß an einheitlich auf 6 RM erhöht¹⁰⁶⁾. Der Ertrag dient zur Bezahlung des hier, wie in der eigentlichen Altstadt notwendigen Aufwandes für die Herstellung von Straßendurchbrüchen, Verkehrsverbesserungen u. ä.

Für die Verhältnisse des Deutschen Reiches wurde jüngsthin der Gedanke erwogen, nach der Behebung der Wohnungsnot die aus der Hauszinssteuer frei werdenden Erträge für die Sanierung der Altstädte zu verwenden, da die Mittel des offenen Geldmarktes dazu nicht ausreichen werden¹⁰⁷⁾. Der Gedanke ist fruchtbar, wird aber ohne Änderung des Gesetzes nicht ohne weiteres durchführbar sein. Für die Bauverhältnisse des Tschechoslovakischen Staates kommt diese Anregung nicht in Betracht, da hier die Hauszinssteuer keine Zwecksteuer ist.

Immer möge aber festgehalten werden, daß alle finanztechnischen Maßnahmen zum Schutze der Altstadt von dem Gedanken auszugehen haben, daß sie eine weitreichende, soziale Aufgabe sind, die vorzugsweise aus öffentlichen Mitteln bestritten werden muß und deren Nutzen nie der privaten Boden- und Hausspekulation dienen darf.

V. Gesetzliche Maßnahmen zum Schutze der Altstadt und ihrer angrenzenden Bezirke.

Da die Bestrebungen auf Erhaltung der Altstadt in den Aufgabenkreis der Denkmalpflege fallen, seien die bestehenden Denkmalschutzgesetze dahin untersucht, ob und inwieweit sie den Schutz der Altstadt ermöglichen. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist ein negatives. Die Ursache liegt in der Schwierigkeit, den Begriff der Altstadt gesetzestechisch zu erfassen. Die Altstadt als Ganzes ist in keinem der Gesetze geschützt; doch finden sich Bestimmungen unter ihnen, die die Erhaltung der einzelnen Baudenkmale und ihrer Umgebung anstreben. Schützt man aber ein Denkmal und seine Umgebung, kann man auch eine zusammenhängende Gruppe solcher Denkmale vor Eingriffen bewahren und damit wohl auch die Gesamtheit aller Denkmäler in einer Siedlung.

Das französische Städtebaugesetz vom 14. März 1919 für die Aufstellung von Wiederaufbau-, Bebauungs-, Verschönerungs- und Erweiterungsplänen nimmt auf den Schutz der Denkmale und der landschaftlichen Schönheit nur allgemein Bezug, ohne den Schutz der Altstadt besonders zu erwähnen¹⁰⁸⁾.

Lediglich in den deutschen Gesetzen finden wir Bestimmungen zum Schutze der alten Denkmale. So bestimmt das älteste von ihnen — das Darmstädter Gesetz vom 18. Juli 1902, Ziff. 41 im Art. 2 — daß „Bauliche Anlagen oder Veränderungen in der Umgebung der Baudenkmale, welche diese in sinnstörender Weise zu verdecken oder seine Umgebung zu verunstalten geeignet sind, nur nach vorgehender behördlicher Genehmigung ausgeführt werden dürfen“.

¹⁰⁶⁾ Zentralblatt der Bauverwaltung 1928, S. 673, und 1929, S. 61.

¹⁰⁷⁾ Deutsche Bauzeitung 1930, Heft 12, Beiblatt: Stadt und Siedlung, Heft 2, S. 9ff.

¹⁰⁸⁾ Loi du 14. mars 1919, concernant les plans d'extension d'aménagement de Villes.