

Z. I. 1917

Städtewachstum und Schätzungswesen.

Von

Gustav Langen,

Leiter des Deutschen Archivs für Städtebau, Berlin.

Mit dem kürzlich wieder verhandelten Entwurf zur Erleichterung von Schätzungsämtern soll nun auch auf einem lang vernachlässigten Gebiete Ordnung hergestellt werden. Mit der öffentlichen Regelung ist aber nur ein vorbereitender Schritt getan, ist nur der Willkür und der Zusammenhanglosigkeit des Schätzungswesens ein Niegel vorgeschoben. Es wird gewissermaßen nur ein solides und gleichmäßiger gefügtes Gebäude errichtet, dessen Güte durch staatliche Ueberwachung gewährleistet ist.

Wie aber steht es um die Grundlagen für das neu zu errichtende Schätzungsgebäude? Jeder Land- und Stadtkreis, für die der Entwurf des neuen Gesetzes besondere Schätzungsämter vorsieht, bildet für sich nur eine kleine wirtschaftliche Einheit, die gewiß von dem örtlichen Amt in ihren täglichen Lebensäußerungen wohl überschaut werden kann, aber mit der Entwicklung der weiteren Umgebung, des Bezirks, der Provinz, des Landes mannigfach verknüpft und von ihr abhängig ist. Es ist klar, daß so schwerwiegende Entscheidungen, wie die auf lange Dauer voraus zu bestimmenden Grundschätzungen, wenigstens in wichtigeren Fällen und bei größeren städtebaulichen Maßnahmen nur von höherem Standpunkte aus getroffen werden können. Von diesen Hauptschätzungen größerer Flächen sind dann aber auch die kleinen Schätzungen abhängig. Da es bei der Entwicklung einer Siedlung immer neue Aufgaben und Wachstumserscheinungen gibt, so würde sich der Berater einer einzelnen Siedlung etwa in der Lage eines Arztes befinden, der seine Tätigkeit nur auf einen Menschen erstreckt und dessen Kinderkrankheiten, Entwicklungsjahre und Alterserscheinungen ihm immer wieder vor neue, erstmalig zu lösende Aufgaben stellen, während doch bekanntlich die Zuverlässigkeit eines Arztes nur darauf beruht, daß er bei einer möglichst großen Zahl von Menschen seine Erfahrungen sammelt. Für augenblickliche Schätzungen nach dem Tageswert bieten die Schätzungsämter unstreitig einen ganz gewaltigen Fortschritt gegenüber den heutigen Zuständen, für solche Schätzungen

aber, die nicht nur den einzelnen Parzellenbesitzer, sondern das ganze Allgemeines an einen dauernden Vertrag binden oder sich auf große Flächen beziehen, deren Verwendung erst in der Zukunft liegt, ist eine Sammlung von Erfahrungen aus anderen Gemeinden und Städten, die Uebersicht über ähnliche Fälle und frühere Entwicklungen durchaus nötig.

Es gilt erstens Ausbildung der staatlichen Schätzer durch besondere Uebungskurse und zweitens die Möglichkeit der genauen Kenntnisnahme von Bodenwertbewegungen in anderen Städten nach zuverlässigen Grundlagen zu schaffen. Man glaube nicht, diese Gedanken mit Hinweisen auf andere Schätzungsstätigkeit abtun zu können. Die Schätzung von Bodenwerten ist eine weit höhere und folgenschwerere Aufgabe, als es z. B. die üblichen Schätzungen von Gebäuden, Möbeln, Lebensmittelvorräten, technischen Anlagen und Maschinen sind, die ohne weiteres von zuverlässigen Praktikern abgegeben werden können. Alle genannten Dinge sind keiner anderen Wertveränderung unterworfen, als der Abnutzung oder einer sehr schnellen Preisschwankung, die sich gegen andere kurzfristige Geschäfte ausgleicht. Bei der Schätzung von selbsttätig veränderlichen Dingen ist höhere Sachkenntnis erforderlich. Ein Grundstück aber ist nicht einmal ein für sich zu untersuchendes Ganzes, sondern der kleine Teil eines überaus veränderlichen Wesens, dessen Lebensgesetze heute noch sehr unvollkommen erforscht sind, nämlich des Organismus der modernen Stadt. Welcher Teil dieses Ganzen das Grundstück einmal werden wird, ob eine Grünfläche, eine Bahnhofsanlage, ein Hafen oder Kanal, ein Wohngrundstück von niedrigem oder höherem Wert, ein Geschäftsgrundstück, eine Industriefläche oder ein verlorener unbebauter Winkel, das war bisher nur eine in den meisten Fällen höchst unsichere Vermutung, die leider viele Käufer dazu geführt hat, mit einem an Leichtsinne streifenden Optimismus gerade für ihr Grundstück die höchstmögliche Entwicklung zu erhoffen.

Diese Grundstückerhoffnungen setzen jahrelang, ohne sich darüber klar zu werden, kalt lächelnd voraus, daß wir vielleicht in hundert Jahren ein 500-Millionen-Volk sein würden, das sich auch um die entferntesten Baustellen der äußersten Vordörfer mit fiebriger Eile und unterstützt von sehr vollen Geldbeuteln reihen würde. Es ist selbstverständlich, daß auch die genaueste Forschung und reichste Erfahrung eines Schätzers den Wert eines Grundstücks auf längere Zeit hinaus (darum aber handelt es sich bei den meisten Grundstücken im Aufengebiet der Städte) nur annähernd beurteilen kann, aber gewisse Grenzen der Entwicklungsmöglichkeiten kann eine vorsichtige Schätzung abstecken und damit ganz erhebliche Sicherheiten gegenüber dem heutigen Tappen im Dunkeln bieten. Die „500 Millionen“ Einwohner des Deutschen Reiches lassen sich jedenfalls auf eine wesentlich wahrscheinlichere Bevölkerungszahl herabmindern und gewisse Grenzen lassen sich ohne Zweifel auch für eine weitere Zukunft nach der Entwicklung der Bevölkerungsvermehrung der wirtschaftlichen und der Bodenverhältnisse für das Deutsche Reich oder einer größeren Verband feststellen. Schon das würde eine ganz wesentlich festere Grundlage bedeuten, aber auch für die Bevölkerungsvermehrung in den einzelnen Städten lassen sich nach Maßgabe ihrer Entwicklung bessere Grundlagen schaffen. Die Bevölkerungsverhältnisse des Hinterlandes, die Verkehrsverbindungen der betreffenden Stadt, ihre Lage zu anderen Siedelungen, die Bodenschätze der Umgebung und von mannigfachen anderen Umständen abhängende Entwicklungsmöglichkeiten bezeichnen eine bisher unübersehbare Fülle von Verhältnissen, die alle entscheidend auf die Bodenpreise wirken. Damit ist ein allgemeiner Maßstab für Schätzungen gegeben, der für die Prüfung der jetzigen Werte ganz unentbehrlich ist. Aber auch die einzelnen Stadtteile und Vororte lassen sich beurteilen, wenn genügend Erfahrungen ähnlicher Verhältnisse vorliegen. Wenn selbst nichts anderes zu beweisen wäre, als die Unsicherheit der Entwicklung an diesen oder jenen Punkten der Stadt, so würde dadurch mancher vor einem unbedachten Handel gewarnt werden. Es geht nicht an, so ins Blaue hinein zu arbeiten, wie das nach 1870 eine zeitlang möglich war, sich dann aber auf dem Bau- und Grundstücksmarkt bitter gerächt hat. Eine jede Stadt wird sich vielmehr in Zukunft einen mit aller Nüchternheit und mit allen Sicherheiten entworfenen Voranschlag für ihr späteres Wachstum machen müssen, einen Plan, der zwar der hastenden Jagd nach dem Glück des einzelnen Grundstücksbesitzer ein Ende macht, der Gesamtheit der Grundbesitzer aber eine um so zuverlässigere wirtschaftliche Lage wiedergibt.

Was alles zur richtigen Beurteilung der städtebaulichen Entwicklung im allgemeinen und im einzelnen gehört, das findet sich in den 15 Gesichtspunkten der städtebaulichen Einheitspläne zum Ausdruck gebracht, an denen sich bereits über 80 deutsche Städte beteiligt und es ihnen dadurch ermöglicht haben, daß diese wertvollen Unterlagen in Gestalt von mehr als 600 statistischen Plänen im Deutschen Archiv für Städtebau, Potsdamer Str. 120, zusammengetragen werden konnten. Es ist unbestreitbar, daß in dieser von fünf preussischen Ministerien wie von anderen Behörden und Industriellen unterstützten Sammlung der Kern eines Institutes gegeben ist, das die hier besprochenen wichtigen Zukunftsaufgaben des Schätzungswesens wie kein anderes erfüllen kann. Erst durch die hier kurz erwähnten Untersuchungen und Zusammenstellungen wird das Schätzungswesen, für welches der genannte Gesetzentwurf das planmäßige Gebäude schafft, den wissenschaftlich und praktisch gleichmäßig tragenden Baugrund erhalten.