

Schriften des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und
Raumplanung
Heft 24

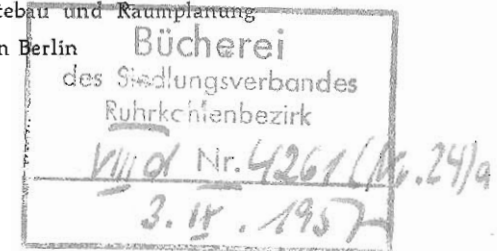
Die französische Gesetzgebung über die
Geländeerschließung und Landbeschaffung
im Wiederaufbau der Städte

Vortrag von

J. B. PHILIPPON

Chefplaner, Bordeaux

auf der gemeinsamen Konferenz des Internationalen
Verbandes für Wohnungswesen und Städtebau und des Deutschen
Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung
am 26. August 1957 in Berlin



Deutsche Übersetzung von Dr. ing. H. Fürst und Dr. jur. Fr. Halstenberg

Köln, im August 1957



I. KRIEGSSCHÄDEN UND WIEDERAUFBAU ZERSTÖRTER STÄDTE

1. Ausmaß der Zerstörung

Frankreich besaß im Laufe seiner Geschichte das ruhmreiche, jedoch um so schwerer lastende Vorrecht, zu wiederholten Malen als Schlachtfeld dienen zu müssen. Alle Kämpfe hinterließen Ruinen auf seinem Gebiete und brachten unabsehbares Elend als Kriegsfolge mit sich. Dabei wurden die Sachschäden immer umfangreicher und brachten schließlich die gewaltigen Zerstörungen von 1914 bis 1918 und von 1939 bis 1945, diese zweieinhalbmal größer als jene, nämlich

1 991 kriegszerstörte Gemeinden,
1 300 000 unbewohnbare Wohnungen, davon
450 000 total zerstörte.

Im übrigen wurden betroffen:

55 000 öffentliche Bauten,
620 000 Industrie- und Gewerbebauten,
2 500 000 Wohnungseinrichtungen.

2. Grundsatz der vollständigen Entschädigung

Das Ausmaß an Zerstörungen (nämlich Werte von 5 000 Milliarden in heutigen französischen Franken, auf 5 Millionen Fälle verteilt) war so groß, daß besondere gesetzgeberische Maßnahmen zur Sicherung des Wiederaufbaus angezeigt waren. Einen Anknüpfungspunkt bot das nach dem Ersten Weltkrieg beschlossene Gesetz vom 19. April 1919, welches allerdings nur die Entschädigungsfrage regelte. Eine Wiederholung der

damals angewandten Grundsätze erschien nach dem Zweiten Weltkrieg nicht ausreichend. Deshalb ging man von einer reinen Finanzgesetzgebung zu einer städtebaulichen Wiederaufbaugesetzgebung über, die als die großzügigste der Welt empfunden wird.

Den Weg hierzu wies die französische Verfassung. In ihrer Präambel heißt es nämlich, daß alle Franzosen die Lasten, die von einem nationalen Notstand herrühren, solidarisch tragen sollen. Diesen Grundsatz übernahm das Kriegsschäden-Gesetz vom 28. Oktober 1946 als ersten Artikel. Der folgende Artikel kann unmittelbar daraus abgeleitet werden, wie folgt: „unmittelbare Kriegssachschäden an Grundstücken, Gebäuden und Einrichtungsgegenständen in Frankreich und dessen überseeischen Gebieten eröffnen das Recht auf vollständige Wiedergutmachung“, d. h. auf Entschädigung nach dem Zeitwert im Augenblick der Zerstörung oder Beschädigung.

3. Neugestaltung der zerstörten Städte

Die Verteilung dieser ungeheuren Last auf das ganze Volk, die Mithilfe der Verschonten zugunsten aller Betroffenen, ermöglichte eine wirkungsvolle Förderung des Wiederaufbaus. Alle Sachgeschädigten-Organisationen erkannten an, daß bei dem Wiederaufbau unserer Städte die Prinzipien des modernen Städtebaues zu verwirklichen seien. Sie waren sich dessen so sehr bewußt, daß sie am Wiedereerstehen eines Teiles unseres Nationalerbes sehr aktiv teilnahmen, sowohl im Interesse der Sachgeschädigten selbst, als auch zum Wohl der Nation und aller kommenden Geschlechter. Die baulichen Grundlagen unserer Ortschaften waren im allgemeinen stark überaltert. Auch ihre jüngere Entwicklung war keineswegs von überzeugenden Leitgedanken durchdrungen. Deswegen war ihr größter Teil nicht geeignet, die Funktionen zu erfüllen, welche ihnen schon jetzt oder in Zukunft bevorstehen sollten.

Bei allen Wiederaufbaumaßnahmen waren anzustreben: Auflockerung der Baublöcke; keine maximale, sondern eine optimale bauliche Nutzung; die Bestimmung angemessener Bebauungs- und Wohndichten; die Schaffung einer befriedigenden Verkehrsordnung; die Errichtung neuer öffentlicher Bauten, Einkaufszentren, Grün- und Sportflächen. Der Umbau des Straßensystems; die Schaffung der notwendigen Abstellflächen für Kraftwagen in den Geschäftszentren oder an öffentlichen Plätzen; eine neue Fluchtliniengestaltung für die Eisenbahn, die Kanäle und Flüsse, usw.

Moderne Häuser sollen errichtet werden, die sich eines größtmöglichen Luftraumes erfreuen, mit viel Licht, Sonne und Freiflächen, ausgestattet mit allen Einrichtungen, die der neuen Lebenshaltung gerecht werden und minimale Erstellungskosten erfordern.

Diese allgemein anerkannten Grundsätze bedürften zu ihrer Verwirklichung besondere gesetzgeberische Maßnahmen. Ein Wiederaufbau aufgrund der überalterten Fluchtlinien hätte niemals zum Erfolg geführt. Gleich zu Beginn der Aufbaumaßnahmen sollten neue Fluchtlinien das zerstörte Gebiet ordnen. Diese betrafen sowohl das private als auch das staatliche Grundeigentum.

Um das allgemein erstrebte Ziel zu erreichen, bot sich nur eine Möglichkeit der Gesetzgebung: die Verteilung des privaten und auch des öffentlichen städtischen Bodenbesitzes mußte grundlegend geändert werden.

II. GRUNDLAGEN DER BESCHAFFUNG UND ZUTEILUNG VON GRUND UND BODEN

1. Die Umlegung und Wiedertzuteilung an die Berechtigten

Eine grundlegend neue Geländevertelung war notwendig, welche den Anforderungen der Wiederaufbaupläne gerecht wurde, die Raumordnung für alle zerstörten Gemeinden schuf, und zwar in einer Art und Weise, daß diese nach vollendetem Wiederaufbau geeignet waren, ihre Funktionen auf internationaler und lokaler Ebene zu erfüllen.

Frühzeitig gelangte man zur Ansicht, daß eine derartige Neuordnung nur durch ein einziges Verfahren erreicht werden konnte: nämlich, zunächst den Gesamtbesitz der zerstörten Gebiete zu einer Einheit zu verschmelzen, die zur Schaffung des Straßennetzes und der öffentlichen Bauten notwendigen Flächen freizulegen und den Grund und Boden danach (wieder) auf die Alteigentümer zu verteilen. Die Eigentümer sollten gewissermaßen zeitweilig enteignet werden. Wenn sie auch vorübergehend ihr Eigentum am alten Grundstück verlieren, so behalten sie doch ihre Rechte, die sich lediglich auf ein neues Objekt beziehen, sobald die Umlegung durchgeführt ist.

Dies wurde zum Inhalt der Gesetze vom 11. Oktober 1940 und vom 12. Juli 1941 über die Gründung von Umlegungsgenossenschaften. Die Durchführungsbestimmungen wurden erst am 11. 10. 1946 erlassen. Danach

erfolgt die Umlegung zwingend in allen Fällen, in denen der Zerstörungsgrad eine solche Maßnahme erfordert. Bei der Durchführung des Verfahrens beteiligt sich der Staat jedoch nicht. Die Umlegung wird den zu einer Genossenschaft vereinigten Grundeigentümern anvertraut. Der Staat beschränkt sich auf eine Beaufsichtigung dieser Genossenschaften. Er übernimmt die Lasten, die aus ihrer Tätigkeit erwachsen. In bestimmten Fällen ist es dem Staate vorbehalten, Entscheidungen der Umlegungsgenossenschaften zu billigen oder abzulehnen, sofern diese den Staatshaushalt belasten würden.

Gewiß ist eine verhältnismäßig recht lange Zeit zwischen dem Erlaß der Gesetze und den Durchführungsbestimmungen verflossen (5 Jahre). Diese Spanne ist jedoch keineswegs negativ zu werten; denn sie ermöglichte eine gründliche Vorbereitung der zahlreichen Umlegungen; es handelte sich nämlich um die Umlegung von etwa 200 000 Parzellen mit einer Gesamtfläche von rund 20 000 ha, d. h. um ein Gelände von der zweieinhalbfachen Größe der Stadt Paris.

Kennzeichnend für diese Umlegungen ist, daß ihre Konzeption nicht nur flächenmäßig auf der Karte, sondern unter Berücksichtigung der dritten Dimension entstand. Nach dem Vorbild bedeutender Beispiele, welche unsere Vorfahren des 17. und 18. Jahrhunderts uns hinterließen, ist die Parzellierung mit Rücksicht auf das umbaute Raumvolumen gestaltet. Dadurch wurden allerdings die Schwierigkeiten der städtischen Umlegung noch gesteigert.

Für eine angemessene Höhe der Entschädigung an jeden Sachgeschädigten sollte Rechnung getragen werden. Die einzelnen Bauprogramme sollten so gestaltet werden können, daß die betreffenden Parzellen in möglicher Übereinstimmung mit der Zweckbestimmung des wiederaufzubauenden Blocks unter Berücksichtigung der zur Wahrung des gemeindlichen Aufbauprogramms und der Stadtpläne notwendigen Auflagen stünden.

Sobald die Belastungen und Baukosten die Leistungsfähigkeit eines einzelnen Besitzers übertrafen, war es geboten, mehrere Grundeigentümer zur Durchführung des geplanten Bauvorhabens zu vereinigen.

2. Umlegung in Form von Gemeinschaftseigentum

So wurde durch eine allmähliche Anpassung der Praxis öfters eine Umlegung in Form von Gemeinschaftseigentum herausgebildet. Diese Rechtsform wurde zu Beginn des Wiederaufbaues meist nur für Höfe und

sonstige Freiflächen angewendet, die im Inneren der Baublöcke lagen. Jeder Miteigentümer der gemeinschaftlichen Grundstücke erhält dabei für einen bestimmten Teil die persönliche Nutznießung; dieser Teil wird im Verhältnis zum Werte des alten Gebäudes bzw. dessen Nebenbauten zugeschnitten (Garagen, Gartenanlagen, usw.).

Dieses Verfahren wurde insbesondere dann angewandt, wenn im Erdgeschoß Läden vorhanden waren. Man mußte hintere Betriebsräume vorsehen, welche über den Hof durch besondere Lieferanten-Wege bedient werden konnten. So konnten Schaufensterfassaden und Bürgersteige entlastet werden und der Warentransport wurde in eine Zone verlegt, die eigens für diesen Zweck vorgesehen und demgemäß angelegt war.

Schließlich ging man, um die Wirtschaftlichkeit mit den Möglichkeiten der Kriegssachgeschädigten und mit den Erfordernissen einer zweckmäßigen Stadtgestaltung zu vereinen, dazu über, das Prinzip des Gemeinschaftseigentums allgemein anzuwenden.

Anfangs waren die Geschädigten nur selten zur Beteiligung bereit. Später aber setzte sich diese Methode durch, zumal seit 1949 bedeutende Kredite für die sogenannten „vorfinanzierten Neubauten“ bereitgestellt wurden. Diese Bauten wurden entweder unmittelbar vom Staate errichtet, oder von Baugenossenschaften mit Hilfe von Staatsdarlehen, ohne daß zuvor die Kriegssachgeschädigten ermittelt werden mußten, die sie nachher bewohnen sollten. Erst nach Fertigstellung konnten die Sachgeschädigten sich ihre Wohnung aussuchen je nach Größe ihrer Entschädigungsansprüche und ihrer persönlichen Genossenschaftsbeiträge.

Bei diesen „vorfinanzierten Neubauten“ erfolgte im Gegensatz zum üblichen Verfahren die Umlegung erst nach Fertigstellung der Bauten. Dabei mußte dann unterschieden werden zwischen Flächen für a) die eigentlichen Bauten, b) die Nebenanlagen und c) die Nutzung als Hof- oder Gemeinschaftszwecke.

Logischerweise ergab sich aus der verschiedenartigen Nutzung der einzelnen Flächen, daß die Verteilung von bebautem und unbebautem Land allgemein keine gleichmäßige war.

Der anteilige Wert jeder einzelnen Wohnung oder sonstiger Räume, die einem Miteigentümer zugeteilt wurden, wurde in Tausendsteln (oder Bruchteilen eines Tausendstels) ausgedrückt. Errechnet wurde dieser Bruchteil nach der Zahl der Miteigentümer, dem Flächenmaß des bebauten und

unbebauten Grundstückes, dem geschätzten Wert der dem einzelnen zugehörigen Geschoßfläche (unter Berücksichtigung der Geschoßhöhe von Balkons, Terrassen usw.), und nach den Unkosten für Treppen, Personenaufzüge, Garagen usw. Damit sollte nicht nur der wertmäßige bauliche Anteil, sondern auch die Beteiligung an den Unterhaltungskosten gerecht festgelegt werden. In allen Fällen hängt der Anteil jedes einzelnen Miteigentümers von den gesamten Baukosten, von der Höhe seines Kriegschadensanspruchs und von seinem persönlich geleisteten Finanzierungsbeitrag ab.

Dementsprechend konnte die Begründung und Aufteilung des Gemeinschaftseigentums frühestens nach Vergabe der Bauarbeiten erfolgen.

3. Besondere Maßnahmen

Besondere Anordnungen wurden seitens des Gesetzgebers getroffen in bezug auf:

- a) die Entschädigung für Kriegsschäden im Falle nur teilweise zerstörter Gebäude, wenn ihre Enteignung zur Durchführung des Stadtbauplanes erforderlich wurde;
- b) die Übernahme der Straßenbauarbeiten durch den Staat, falls diese in einem der folgenden Gebiete liegen:
 - aa) innerhalb des Umfangs der Wiederaufbauzone, womit die schwerbeschädigten Wiederaufbaugebiete bezeichnet wurden;
 - bb) im Gebiete der Ausgleichsflächen, wo diejenigen Gebäude wiederhergestellt wurden, die aus verschiedenen Gründen, vor allem wegen des Mangels an bebaubarem Grund und Boden im Inneren der Wiederaufbauzonen bzw. auf sonstigen Einzelparzellen keinen Platz finden konnten;
- c) die Vergütung für besondere Gründungsarbeiten, die auf den zugewiesenen Grundstücken notwendig erschienen;
- d) die Schaffung von öffentlichen Grünflächen.

III. DAS UMLEGUNGSVERFAHREN

1. Verschiedene Arten der Umlegung

Neben der bereits erwähnten zwangsweisen „Umlegung über Genossenschaftsverbände“ gibt es noch eine „freiwillige Umlegung“ und eine dritte Art der städtischen Grundstücksumlegung in Verbindung mit der Neuaufteilung von landwirtschaftlichem Boden. Die zuletzt genannte findet nur sehr selten Anwendung. Sie sei hier nur der Vollständigkeit halber erwähnt.

Das freiwillige Umlegungsverfahren verspricht nur dann Erfolg, wenn die Zahl der Teilnehmer gering ist und keine erheblichen Veränderungen des alten Parzellenbestandes bezweckt werden. Die einmütige Zustimmung aller Beteiligten ist erforderlich. So ergeben sich nur seltene Fälle, in denen bedeutender Grundbesitz nach dieser Methode umgelegt werden kann.

Die meist angewandte Methode besteht daher in der Umlegung mit Hilfe von Genossenschaftsverbänden der Kriegssachgeschädigten.

Das Verfahren umfaßt:

- a) vorbereitende Maßnahmen für die Umlegung,
- b) Anfertigung des Umlegungsplanes,
- c) Untersuchung der Parzellenverteilung,
- d) Genehmigung des endgültigen Umlegungsplanes,
- e) Abschlußmaßnahmen.

2. Vorbereitende Maßnahmen für die Umlegung

Zur Vorbereitung einer Umlegung müssen folgende Maßnahmen getroffen werden:

- a) Abgrenzung des Gebietes,
- b) Aufnahme des Altparzellenbestandes,
- c) Ermittlung der Eigentümer,
- d) Plan der neuen Grundstücksaufteilung,
- e) Gründung einer Genossenschaft,

- f) Gründung ihrer Geschäftsstelle und Beauftragung eines Umlegungskommissars,
- g) Wertbestimmung des Geländes,
- h) Vorbereitung des Enteignungsprogrammes.

a) Abgrenzung des Umlegungsgebietes

Die Abgrenzung des Gebietes, das einem Umlegungsverfahren unterzogen werden soll, erfolgt durch den örtlichen Vertreter des Ministeriums für Wiederaufbau nach Besichtigung der Grundstücke an Ort und Stelle. Die nicht kriegsgeschädigten Grundstücke werden ebenfalls miteinbezogen, falls diese innerhalb des vom Stadtbauplan bezeichneten Gebietes liegen und wenn die Einbeziehung zur Durchführung einer Enteignung unerlässlich ist.

Die Gebietsabgrenzung wird zur öffentlichen Einsicht ausgelegt. Der Entwurf der Genossenschaftssatzung wird öffentlich bekanntgemacht. Daraufhin können die betroffenen Eigentümer Einsprüche erheben und Anregungen vortragen.

b) Aufnahme des Altparzellenbestandes

In den meisten zerstörten Gemeinden waren nur veraltete Katasterpläne vorhanden, die für die Durchführung des Verfahrens nicht ausreichen. Deshalb ergab sich die Notwendigkeit, Bestandsaufnahmen durchzuführen. Soweit dies der Zustand der Ruinen zuließ, wurde ein Vermessungsplan im Maßstab 1 : 500 angefertigt (so während der Jahre 1939/40). Sonst wird (seit 1945) auf der Karte 1 : 500 allein die Straßenbegrenzung der Blöcke dargestellt und der Bestand an Privateigentum aufgrund von Flugzeugaufnahmen und örtlichen Untersuchungen festgelegt.

c) Ermittlung der Eigentümer

Gleichzeitig mit der erwähnten Aufnahme erfolgt die Feststellung der einzelnen sachgeschädigten Besitzer aufgrund des Grundbuchs sowie die Ermittlung ihrer Rechte und der Ersatzansprüche.

d) Plan neuer Grundstücksaufteilung

Sobald die obigen Unterlagen zur Verfügung stehen, kann eine Übersicht des Parzellenbestandes angefertigt werden, welche alle Grundstücke in

Umlegungsgebiet enthält, deren Abmessung und Lage geändert werden sollen. Eine Ausnahme bilden diejenigen Parzellen, welche in ihrem bisherigen Zustand erhalten bleiben und auf welchen kein beschädigtes Gebäude stand.

e) Gründung einer Genossenschaft

Sobald alle Umlegungsunterlagen fertiggestellt sind, werden sie durch die Departements-Verwaltung dem Minister für Wiederaufbau zugeleitet. Dieser entscheidet nach Prüfung der Unterlagen und der erhobenen Einwände über die Gründung einer Genossenschaft. Mit der Rechtskraft dieser Entscheidung geht das Eigentum der in der Bestandsaufnahme verzeichneten Grundstücke an die Genossenschaft über, deren Mitglieder alle Altbesitzer sind.

f) Gründung der Geschäftsstelle der Genossenschaft und Beauftragung eines Umlegungskommissars

Die Sachgeschädigten bilden eine Generalversammlung zwecks Annahme der Genossenschaftssatzungen und Wahl des Vorstandes. Damit wird zugleich die Geschäftsstelle errichtet.

Danach ernennt der Minister für Wiederaufbau und Wohnungswesen im Einverständnis mit dem Bürgermeister der Gemeinde einen Umlegungskommissar. Dieser ist jedoch kein Staatsbeamter. Der Umlegungskommissar ist permanentes Mitglied der Genossenschaft. Er führt deren Geschäfte.

Kommissar und Geschäftsstelle sind für die Ausarbeitung des Umlegungsplanes verantwortlich.

g) Wertbestimmung des Geländes

Zunächst sind die auf den einzelnen Grundstücken eingetragenen Belastungen festzustellen, um den Nettowert der Parzelle zur Zeit der Zerstörung ermitteln zu können.

Grundsätzlich wird ein veränderlicher Grundstückspreis angenommen, der von der Lage, der Gestalt und von den Möglichkeiten abhängt, welche das Grundstück für eine Bebauung bietet. Um dies feststellen zu können, standen mehrere Wege offen. Nach eingehenden Untersuchungen ergab sich, daß die Methode der „Wertzonen“ die besten Resultate zeitigte. Danach werden den Geländestreifen parallel zur Baufluchtlinie unter-

schiedliche Werte zuerkannt. Die Höchstsätze gelten dabei für die Streifen unmittelbar an der Straße (in den Geschäftsvierteln meist 30 m, in den Wohngebieten meist 15 m tief).

Alle Straßenzüge der Gemeinde nach ihrer Bedeutung klassifiziert – vom Geschäftszentrum angefangen bis zu den Wohnwegen der Außengebiete. Alsdann werden die zum Stichtag vom 1. September 1939 bezahlten Grundstückspreise durch Auskünfte von Notaren, Rechtsanwälten, Grundstücksmaklern, Sachverständigen, Gemeinderäten und Grundbesitzern ermittelt.

Diese Unterlagen werden von dem Umlegungskommissar der Geschäftsstelle der Genossenschaft unterbreitet, die unter Berücksichtigung von Korrekturen den Geländewert feststellt, und zwar auf den Zeitpunkt, zu welchem das Grundstück auf die Genossenschaft überging. Danach werden Gutachten von der staatlichen Liegenschaftsverwaltung (Directeur des Domaines) und von dem Landesausschuß für Städtebau (Commission Départementale d'Urbanisme) eingeholt, bevor der Minister für Wiederaufbau schließlich in einem Erlaß den Wert des übereigneten Geländes endgültig festsetzt.

h) Vorbereitung des Enteignungsprogramms

Sobald der Umlegungskommissar im Besitz des Wiederaufbau- und Stadtplanes ist, stellt er im Einvernehmen mit dem Leiter der Wiederaufbaubehörden des Departements das Programm der notwendigen Enteignungsanträge auf. Diese Enteignungsanträge beziehen sich auf unbebautes Gelände, welches der Genossenschaft noch nicht übertragen wurde oder auf teilweise zerstörte bzw. unbeschädigte Gebäude, deren Abbruch als notwendig erscheint, um neue Straßenzüge anlegen und die Neugestaltung der Baublöcke herbeiführen zu können. Die Enteignung führt rascher zum Ziele und ist einfacher als alle Eigentümer der Genossenschaft obligatorisch zuzuführen.

Dieses Enteignungsprogramm ist durch den Minister für Wiederaufbau zu genehmigen, der damit die vorbereitenden Maßnahmen abschließt.

3. Anfertigung des Umlegungsplanes

Nach Beendigung der Vorarbeiten kann nun der **Umlegungsplan selbst aufgestellt werden.**

Die verschiedenen Arbeitsgänge sind in folgender Reihenfolge vorzusehen :

- a) schematische Untersuchung einer Neubeschaffung von Wohnungen,
- b) Bestimmung der Grundstücke für den Ausgleich,
- c) Entwurf für eine Wiederaufteilung des Geländes,
- d) Fertigstellung des Umlegungsplanes,
- f) Durchführung der abschließenden Arbeiten.

a) Vorläufige Überlegungen für die Neubeschaffung von Wohnungen

Bei der vorläufigen Untersuchung für die Versorgung mit neuen Wohnungen wird der alte Zustand mit dem zukünftigen verglichen, wobei man mit der Geschäftsgegend beginnt, deren Standort und Bedeutung klar umrissen sind. Die Angaben, die sich auf den Altzustand der Gebäude beziehen (Klassifikation nach der Eigenart der Geschäftsbetriebe, Berechnung des umbauten Raumes der Haupt- und Nebengebäude, Straßenfrontlängen, Grundstücksgrößen und Grundbauten, Geschoßflächen der Betriebs- und Wohnbauten) werden gesammelt. Es folgt der schematische Entwurf des zukünftigen Zustandes. Auf einer Karte, die den alten Zustand darstellt, werden die in Betracht kommenden Einzelheiten des neuen Wiederaufbau- und Stadtplanes eingetragen, wobei durch eine Ausscheidungsmethode sich diejenige Fläche ergibt, welche unter den Sachgeschädigten wiederaufgeteilt werden kann.

Ein beratender Architekt (meist ein durch das Ministerium beauftragter Privatarchitekt) entwirft alsdann in Zusammenarbeit mit dem Umlegungskommissar den vorläufigen Bebauungsplan für zukünftige Bauten. Anhand dieses Entwurfs stellt der Umlegungskommissar die erste Skizze zu einer Verteilung der Wohnungen auf die Sachgeschädigten auf, einzeln für jeden Baublock. Entsprechende Vorschläge unterbreitet er im Einvernehmen mit der Geschäftsstelle den Interessenten.

b) Die Beschaffung von Ersatzland

Meistens gelingt es nicht, alle Sachgeschädigten in den neuen Baublöcken unterzubringen, da ein großer Teil des Geländes für Verkehrs- und Grünflächen benötigt wird. Deshalb muß Ersatzland beschafft werden, wo diejenigen Bauten errichtet werden können, die keinen Platz in der Nähe ihres alten Standortes finden. Die neuen Standorte werden einem Gebiete zugewiesen, dessen Begrenzung durch die Direktion der Departements-

Verwaltung festgesetzt wird, dem sogenannten „Ausgleichsgebiet“. Es kann unter Umständen auch aus mehreren geschlossenen Flächen bestehen. Die Grundstücke auf diesem Gelände werden entweder durch freiwilligen Kauf erworben oder enteignet.

c) Neuverteilung der Bauparzellen

Aufgrund des Stadtbauplanes unternimmt das Straßenbauamt die Prüfung des Verkehrsnetzes und dessen Herstellung.

Der hierzu im Maßstab 1 : 500 angefertigte Plan bildet die Grundlage des weiteren Umlegungs- und Wiederaufbauplanes.

Gleichlaufend werden die einzelnen Bauvorhaben aller Interessenten durch den Umlegungskommissar im Einvernehmen mit der Geschäftsstelle und der Gemeinde festgelegt.

Zu dieser Zeit verfügt der Kommissar bereits über:

- a) das Schema der neuen Verteilung von Wohnungen,
- b) den Bebauungsplan für die Neubauten,
- c) den etwaigen Zeitpunkt der Zuweisung der Kredite an einzelne Eigentümer,
- d) die ungefähren Kosten je qm Geschoßfläche der geplanten Bauten,
- e) die Bauvorhaben der Sachgeschädigten,
- f) das Wiederaufbauprogramm der Gemeinde,
- g) die Ladenfronten und Nutzflächen der Betriebe in den alten Gebäuden,
- h) das Maß der Wohnflächen in den Altbauten.

Von diesen Grundlagen ausgehend muß nun eine gewissenhafte Neuaufteilung der Parzellen beginnen. Die Zuteilung an die einzelnen Sachgeschädigten kann keineswegs rein mathematisch errechnet werden, sondern muß derart erfolgen, daß alle wesentlichen Gesichtspunkte Berücksichtigung finden.

Falls die bewilligte Entschädigung für Kriegssachschäden und die verfügbaren Eigenmittel eines bestimmten Eigentümers die Finanzierung des Bauvorhabens nach dem Umlegungsplan nicht gestatten, so ist entweder das Bauvorhaben einzuschränken, oder der Sachgeschädigte mit anderen Miteigentümern zusammenzuführen.

Die so zustande kommenden neuen Grundstücke werden nach derselben Methode bewertet wie die Altparzellen. Dabei ist zu beobachten, daß die niedrigeren Preiskategorien so gut wie vollständig ausscheiden. Weil die neuen Stadtteile geordneter, besser versorgt und aufgelockerter sind, erzeugen sie auch höhere Grundstückswerte als die alten, aus mehrfachen Gründen fehlerhaften Anlagen.

Der Entwurf für die Parzelleneinteilung und Grundstücksbewertung wird der Genossenschaft unterbreitet und nach erfolgter Beratung im Einverständnis mit dem Umlegungskommissar festgelegt.

Im Falle einer Meinungsverschiedenheit entscheidet der Direktor der Departementsverwaltung endgültig über die Genehmigung des Planes. Bei über 9 000 umgelegten Baublöcken ergaben sich nicht mehr als 3 bis 4 Fälle, wo Uneinigkeit zwischen Genossenschaft und Umlegungskommissar herrschte.

d) Der Umlegungsplan

Nach dieser Entwicklungsstufe des Verfahrens, die zur Aufstellung eines Entwurfes führt, kann zur Anfertigung des endgültigen Umlegungsplanes geschritten werden.

Dieser enthält:

- a) den Bestandsplan der alten und neuen Grundstücke,
- b) die Werte der alten und neuen Grundstücke,
- c) eine Gegenüberstellung der Flächengrößen und Geländewerte nebst den Belastungen der einzelnen Parzellen, im Zustand nach der Umlegung,
- d) ein Verhandlungsprotokoll.

Das Aktenstück wird im Rathaus zur öffentlichen Einsichtnahme auf 15 Tage ausgelegt. Die evtl. erhobenen Einsprüche werden nach dieser Frist durch die Geschäftsstelle der Genossenschaft überprüft. Die Stellungnahme der Genossenschaft zu den einzelnen Einwendungen wird den Beschwerdeführern schriftlich zugestellt, die von diesem Zeitpunkt an das Recht haben, sich binnen eines Monats an einen besonderen Beschwerdeausschuß zu wenden, der gleichzeitig eine rechtsprechende und beratende Funktion ausübt.

Der Ausschuß entscheidet über Einsprüche bezüglich der Festsetzung der Grundstückswerte und erstattet Gutachten über den Umlegungsplan.

Im Streitfalle entscheidet endgültig der Minister für Wiederaufbau und Wohnungswesen über die angemessenen Maßnahmen, die bei der Umlegung zu beobachten sind. Seine Entscheidungen werden allen Sachgeschädigten schriftlich zugestellt.

Der damit genehmigte Umlegungsplan wird durch einen Landmesser an Ort und Stelle vermarktet. Die örtlichen Festpunkte werden auf einer Karte verzeichnet, die dann den endgültigen Umlegungsplan darstellt, wovon ein Exemplar dem Grundbuchamt für die Eintragungen übergeben wird. Die Übertragung bisherigen Straßenlands für Zwecke der Schaffung neuer Baugrundstücke und umgekehrt, wird von einem Beauftragten des Ministers für Wiederaufbau vollzogen. Die Übereignung erhält ihre Wirksamkeit durch einen Erlaß des Ministers oder des Präfekten.

e) Abschließende Arbeiten

Sobald der endgültige Umlegungsplan genehmigt wurde und das Straßenland übereignet ist, wird der Schlußbericht über das Umlegungsverfahren verfaßt. Er enthält:

- a) eine Geländeaufteilungskarte, die Grundbuchangaben für alle Grundstücke,
- b) den Parzellenplan,
- c) die Bilanz der Genossenschaftsbuchführung.

Der Abschluß des Verfahrens wird durch einen Erlaß des Ministers oder des Präfekten bekanntgegeben, je nach Bedeutung des Objektes.

Die Ergebnisse des Verfahrens werden sodann dem Grundbuchamt übermittelt, so daß die entsprechenden Eintragungen erfolgen können.

Jeder Sachgeschädigte erhält eine **Eigentumsbescheinigung**, welche den Parzellenplan und einen Auszug des Erlasses enthält, womit der Abschluß der Umlegung verkündet wird.

Schließlich wird die Genossenschaft aufgelöst, sobald sie alle Entschädigungen an die Mitglieder geleistet und die von den Mitgliedern zu entrichtenden Beiträge eingegangen sind.

IV. GELÄNDEERSCHLIESSUNG

Bereitstellung von Bauland und Straßenbauarbeiten

Der tatsächliche Wiederaufbau kann erst beginnen, nachdem die Wiederaufbau-, Wohnungsbau- und Straßenbauämter, wie bereits angedeutet, folgende Arbeiten ausgeführt haben: Bereitstellung des Baulandes: Entfernung der Bombenkrater, Abbruch der zerstörten Gebäudeteile, usw., Verkehrserschließung der Grundstücke: Bau von Straßen, Bürgersteigen, Leitungen für Wasserversorgung, für Industriewasserverbrauch, für Gas, elektrischen Strom, für Kanalisation und die Schaffung von öffentlichen Grünanlagen.

Diese Arbeiten müssen in Angriff genommen werden, sobald die Direktion der Departementsverwaltung in den Besitz der Zuweisung des Geländes zum Staatseigentum gelangt ist. Das Gelände stammt entweder — wie wir es sahen — aus einer Abtretung seitens der Umlegungs-Genossenschaft, oder aus dem Enteignungsverfahren, welches speziell für die Zwecke des Straßenbaues vom Ministerium durchgeführt wird.

Die Arbeiten werden auf Kosten des Straßenbauamtes ausgeführt. Hierfür können Kredite aus dem Staatshaushalt durch den Minister für Wiederaufbau und Wohnungswesen gewährt werden.

Die Ausführung erfolgt mit Rücksichtnahme auf raumordnerische, zwischengemeindliche und gemeindliche Belange, entsprechend den Vorentwürfen für ein Straßennetz, die in Ergänzung der Wiederaufbau- und Stadtpläne aufgestellt werden.

V. SCHLUSSBETRACHTUNGEN

Der Wert der Neu- und Wiederaufbauten wird sicherlich im wesentlichen von den Architekten abhängen, die sie planen und gestalten. Dennoch ist es wichtig genug, bei der Durchführung des Umlegungsverfahrens ein Höchstmaß an Gerechtigkeit obwalten zu lassen.

Wenn man durch Frankreich reist, wird die Größe der geleisteten Wiederaufbauarbeit sichtbar. Der Besucher kann seinen Nutzen aus einzelnen Irrtümern und Fehlern, die hie und da begangen wurden, ziehen; doch wird er stets überrascht sein von der Mannigfaltigkeit der Lösungen, welche bei Anwendung der Gesetze möglich waren. Er wird nicht minder

beeindruckt sein von der Lebensfreude, mit welcher der Wiederaufbau der zerstörten Städte Frankreichs im allgemeinen betrieben wurde. Dabei blieben allerdings den Architekten und Städtebauern ihre Mühen nicht erspart. Es ist ihnen aber gelungen, Energie anzufachen, mit all ihrem Erfindungsgeist und mit begeistertem Herzen Liebe für unsere Städte zu bezeugen, für jede einzelne den besonderen architektonischen Ausdruck zu finden; als Ausdruck unserer Zeit, unserer Lebenshaltung und unserer Weltanschauung.

Dies anzuerkennen wäre die schönste Ehrung, die man ihnen darbringen könnte.