

728.1
+711.4
I57
1935
pt. 1



HOUSING AND TOWN PLANNING ADMINISTRATION
OFFICE OF THE ADMINISTRATOR
LONDON
JUN 24 1962

**XIV INTERNATIONAL HOUSING AND
TOWN PLANNING CONGRESS
LONDON 1935**

**XIV CONGRÈS INTERNATIONAL
DE L'HABITATION ET DE
L'AMÉNAGEMENT DES VILLES
LONDRES 1935**

**XIV INTERNATIONALER WOHNUNGS-
UND STÄDTEBAUKONGRESS
LONDON 1935**

**PART I
PAPERS
AND
GENERAL
REPORTS**

**1^{re} PARTIE
RAPPORTS
ET
RAPPORTS
GÉNÉRAUX**

**BAND I
VORBERICHTE
UND
GENERAL-
BERICHTE**

REPORTS OF HOUSING AND TOWN PLANNING CONGRESSES

(In some instances only a few copies are left)

Amsterdam 1924. 2 Vols. 387 pp. Regional Planning in Relation to Large Cities
(*The Modern Town ; The Need for a Regional Plan ; The Preliminary Survey ;
Location of Commercial, Industrial and Housing Areas ; Drainage ; Open Spaces ;
Transportation ; Satellite Towns ; Local Government, etc.*) Regional Schemes
Parks, Park Systems and Recreation Transportation in the Regional Plan.

New York 1925. 1 Vol. 532 pp. The Traffic Problem Decentralisation within
Regions New York Regional Plan Typical City Plans Planning Unbuilt
Areas Zoning in Practice ; etc., etc.

Vienna 1926. 3 Vols. 553 pp. Land Tenure in Relation to Town and Regional
Planning (*Conditions of land tenure, uses to which land may be dedicated in town
and regional plans, acquisition of land, exchange of sites, effect of plan on land values,
etc.*) The Rational Distribution of Cottages and Tenements (*Comparison between
the two types of housing development, respective costs, social advantages and disadvan-
tages, the relation of housing to town and regional planning*) Housing after the War.

Paris 1928. 3 Vols. 721 pp. Housing of the Very Poor House Building Costs
Rural Housing Legal and Practical Difficulties in Carrying out Town and
Regional Planning Mass and Density of Buildings in Relation to Open Spaces
and Traffic Facilities.

Rome 1929. 3 Vols. 844 pp. The Historical Development of the Plan of Rome
Financing Working Class and Middle Class Housing, with Special Reference
to Methods of Attracting New Capital Apartment Housing Schemes in Large
Towns Replanning Old and Historic Towns to meet Modern Conditions
Methods of Planning for the Expansion of Towns, with Special Reference to
Old and Historic Towns The Development of Milan.

Berlin 1931. 3 Vols. 605 pp. The Abolition of Slums The Traffic Problem in
Relation to Town and Country Planning The Lessons of Recent Congresses.

**INTERNATIONAL FEDERATION
FOR HOUSING AND TOWN PLANNING**

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

**INTERNATIONALER VERBAND FÜR
WOHNUNGSWESEN UND STÄDTEBAU**

Bureau : 25 Bedford Row, LONDON, W.C. 1.



**XIV INTERNATIONAL HOUSING AND
TOWN PLANNING CONGRESS
LONDON 1935**

**XIV CONGRÈS INTERNATIONAL
DE L'HABITATION ET DE
L'AMÉNAGEMENT DES VILLES
LONDRES 1935**

**XIV INTERNATIONALER WOHNUNGS-
UND STÄDTEBAUKONGRESS
LONDON 1935**

**PART I
PAPERS
AND
GENERAL
REPORTS**

**1^{re} PARTIE
RAPPORTS
ET
RAPPORTS
GÉNÉRAUX**

**BAND I
VORBERICHTE
UND
GENERAL-
BERICHTE**

PLANNED RURAL DEVELOPMENT AND
THE
PRESERVATION OF THE COUNTRYSIDE

AMÉNAGEMENT RURAL ORGANISÉ ET
PRÉSERVATION DE LA CAMPAGNE

PLANMÄSSIGE ENTWICKLUNG DES
PLATTENLANDES UND ERHALTUNG
DES LANDSCHAFTSBILDES

Planmässige Entwicklung des Plattenlandes und Erhaltung des Landschaftsbildes in Oesterreich.

(Planmässigkeit an den Berührungsstellen zwischen Stadt und Land.)

Von Stadtbaudirektor Dr. Ing. Franz Musil, Wien.

Im Umkreis grösserer Städte oder in Landesteilen mit starker Industrieentwicklung überhaupt ist das ursprüngliche Landschaftsbild immer in Gefahr, zerstört zu werden. Die grossen Städte strecken ihre Verkehrsanlagen und Hilfsanlagen Fangarmen gleich weit hinaus in das Land; entlang der Verkehrswege entwickelt sich häufig eine spekulative, hässliche Züge aufweisende Bautätigkeit, welche mehrgeschossige, grossstädtische Bauformen brutal in unpassendster Weise in das flache Land hineinstellt. Meist geht damit eine abtossende Reklame einher. Ausgedehnte Verschub- und Güterbahnhöfe, Lagerplätze und Ableerstätten für Kehrlicht, ausgebeutete Tongruben, Schrebergärten und wenig ansprechende Laubenkolonien, aber auch unregelmäßige Elendssiedlungen vervollständigen das unerfreuliche Bild.

Da die Grundstückspekulanten frühzeitig die Ackergründe an sich gebracht haben, warten sie nunmehr, bis ihnen durch Heranwachsen der Grossstadt müheelos der gesteigerte Bodenwert zufällt und begnügen sich zwischenweilig mit jeder Art von Bodennutzung, sei sie noch so abtossend. Nun hört der Einfluss der Grossstadtverwaltung an ihrer Gebietsgrenze zumeist auf. Die Nachbargemeinden verfolgen selbständige, selbstsüchtige Ziele. Sie verfügen aber auch nicht über die Erfahrungen der Grossstadtverwaltung, deren vielfach mit Lehrgeld erkaufte Erkenntnisse sich demnach in den Vorstadtgemeinden nur schwer durchsetzen lassen. Deshalb ist ja schon seit Jahren der Ruf nach Eingemeindungen, nach Zweckverbänden und Landesplanung gehört worden.

Auch in der Umgebung Wiens können wir ähnliche Feststellungen machen. Da sich aber die Umgebung Wiens mit Recht des Rufes besonderer Schönheit erfreut, ist hierzulande früher als andernorts der Wunsch lebhaft geworden, die herrliche Umgebung ungeschmälert zu erhalten. Im Westen der Stadt reichen die Hänge des Wienerwaldes mit ihren prachtvollen Buchenwäldern und Wiesen in das Weichbild der Stadt herein. Um diese Grünflächen zu schützen, wurde schon vor Jahrzehnten der Gedanke eines Wald- und Wiesengürtels gesetzlich festgelegt und dadurch diese Grünflächen unter Bauverbot gestellt. Im grossen und ganzen haben selbst die Notjahre der Kriegs- und Nachkriegszeit hier nicht allzu vielen Schaden angerichtet. Wohl aber sind eine Reihe von unregelmäßigen Siedlungen im Bereiche der Stadt und ausserhalb entstanden, deren geordnete Eingliederung in den Stadtplan viel Mühe verursacht. Ähnliches gilt von Siedlungen anstelle einstiger Auwälder im Bereiche des Donauverlaufes. Die Bedeutung der Wien im Westen vorgelagerten Höhenzüge wird durch den im Zuge befindlichen Bau einer schönen, die Gipfelpunkte verbindenden Aussichts- und Höhenstrasse noch gesteigert. Wesentliche Veränderungen des Landschaftsbildes erfolgten in letzter Zeit an den Ufern des Donaustromes in der Umgebung unserer Stadt durch das Entstehen vieler Wochenendsiedlungen, angezogen durch die Badegelegenheit. Diese Badesiedlungen bringen in der schönen Jahreszeit einen begrüßenswerten Zug fröhlichen Lebens in das Landschaftsbild. Die Wiener haben den Donaustrom und seine alten Arme für Badezwecke ~~immer~~ neu entdeckt und die Donau hat als Lebensfreude und Gesundheit spendendes ~~Ström~~ Ström erhöhte Bedeutung gewonnen.

Dies muss man sich vor Augen halten, wenn man verschiedener Projekte gedenkt, die auf eine Ausnützung der Wassermengen der Donau zum Zwecke der Erzeugung elektrischer Energie abzielen. Teils wollen die Verfasser solcher Projekte Wehre quer durch den Strom bauen und seine Wässer aufstauen, teils ihm durch Seitenkanäle mit 50 bis 80 m Spiegelbreite grosse Wassermengen entziehen. Das Landschaftsbild würde in beiden Fällen weitgehend beeinflusst werden. Ein Seitenkanal oder Kraftwerkskanal kann im allgemeinen, da es sich dabei um Gerinne mit gepflasterten, regelmässigen Uferböschungen handelt, kaum als ein Fortschritt im Landschaftsbilde gewertet werden. Sind doch die natürlichen Flussläufe mit ihren sanften Windungen und herrlichen Baumbeständen, wie sie die Donau in ihren Altarmen bietet, unvergleichlich packender. In diesem Sinne bedeutet selbst der sogenannte Donaudurchstich, durch welchen im vorigen Jahrhundert dem Donaustrom bei Wien ein mehrere hundert Meter breites, vollkommen neues, geradegestrecktes Bett geschaffen wurde, einen landschaftlichen Verlust. Ihm stehen allerdings gewaltige Vorzüge gegenüber, da hiedurch Wien von den Gefahren der Hochwässer weitgehend befreit wurde und eine vorzügliche Schifffahrtslande erhalten hat. Wien ist aber auch berührt von solchen Kraftwerksprojekten, die sich am Strom in grösserer Entfernung von Wien auswirken. Beispielsweise, wenn solche Projekte das Gebiet der Wachau, des historisch berühmten Nibelungengaus berühren. Diese traumverlorenen, an den Strom geschmiegt, noch mittelalterliches Gepräge tragenden, entzückenden kleinen Orte inmitten herrlicher Landschaften bedeuten sowohl für die Wiener Bevölkerung als auch für den Fremdenverkehr wahre Schätze, deren ungeminderte Erhaltung allen am Herzen liegt.

Wenn die Berührungszone Wiens mit der Landschaft seiner Umgebung auch nicht ganz frei ist von den eingangs erwähnten, den grossen Städten anhaftenden Begleiterscheinungen, so sind sie doch nicht so störend entwickelt wie andernorts. Beispielsweise fehlen hier völlig grosse Absitzbecken für Frischwasser und Abwässer, weil das Wiener Hochquellwasser von ausgezeichneter natürlicher Reinheit ist und also in geschlossenen Leitungen ohne Vorklärung einläuft und weil das Wiener Kanalisationsnetz unterhalb der Stadt ohne Absitzbecken in den Strom mit seinen riesigen Wassermassen entwässern kann. Dieser Vorzug des Wiener Trinkwassers hat noch einen zweiten im Gefolge, weil die herrlichen Alpengebiete, aus denen dieses Wasser kommt, die Stadt zu wichtigen Massnahmen veranlassen. Die Quelleneinzugsgebiete müssen rein gehalten werden, es werden dort menschliche Ansiedlungen und Tierhaltungen, aber auch Schlägerungen in den Wäldern nicht geduldet. Auf diese Weise ist diesen romantischen Gegenden dauernd ihre Ursprünglichkeit gewährleistet und sie bieten demnach für den Naturfreund für Wanderungen besonderen Anreiz. (Rax, Schneeberg.)

Zur weiteren Umgebung Wiens zählt auch das Gebiet des Neusiedlersees, der ein Kennzeichnender Steppensee von eigenartiger Schönheit ist. Es hat nicht an Vorschlägen gefehlt, den seichten See trocken zu legen, um dort kolonisieren zu können, und auch daran, seinen Wasserspiegel durch Aufstauung höher zu spannen. Beide Vorschläge würden die ursprüngliche Eigenart weitgehend beeinflussen, so dass vom Standpunkte Wiens bei Behandlung dieser Fragen grosse Zurückhaltung geübt wird.

So weit von Wien Eisenbahnen ausstrahlen und in ihrem Verlaufe Fabriksbetriebe in grösserer Anzahl bestanden, ist gegenwärtig eher die Tendenz der Rückbildung festzustellen. In diesem Schrupfen der Industrie liegt die unwillkommene Besonderheit Wiens gegenüber anderen Grosstädten Europas, denen ein reicheres und grösseres Staatsgebiet Kräfte zuführt. Ähnliches gilt auch von den vielfach in enge Alpentäler eingezwängten Industrieplätzen Österreichs, welche in früheren Jahren der Prosperität oft kaum die notwendige Bodenfläche für ihre industriellen Anlagen in diesen schmalen Tälern finden konnten. Vielfach ist nunmehr eine rück-

läufige Bewegung eingetreten und so manches entbehrlich gewordene Industriebauwerk verschwindet und macht einfachen ländlichen Siedlungen Platz. Dadurch treten ganz automatisch neue Interessen in den Vordergrund; die des Fremdenverkehrs, welche Ersatz für die verloren gegangenen Arbeitsgelegenheiten zu bringen versprechen und wodurch der Wunsch nach Wahrung des schönen Landschaftsbildes gestärkt wird.

Summary.

Like most large cities the outskirts of Vienna have some unsatisfactory aspects that have led to the demand for incorporation of suburbs, the formation of special organisations and regional planning. Some decades back efforts were made to preserve the beauty spots in the woods and meadows around Vienna and a law was passed prohibiting building on the green belt encircling the city. This principle was respected on the whole, even in the difficult times during and after the war. A few scattered cottage housing schemes inside and outside the city boundary were developed and are now difficult to fit into the town plan. The open high road that is being constructed will connect the highest points of the mountains around Vienna and will prove of great advantage.

In studying the new project for the use of Danube water power near Vienna every care will be taken to prevent an uglification of the natural beauty of the landscape. Similar projects are in preparation for the historical "Nibelungengau", the famous straits of the Danube above Vienna.

The Danube is of the greatest importance as a natural outlet for the city's sewage and one can dispense with disfiguring works and clarifiers. Neither are works needed for the supply of drinking water, which is conducted to the city from sources in the Alps. The extensive area of water sources in the Alps near Vienna are, for sanitary reasons, under special control, which facilitates the preservation of the landscape.

Several projects have been prepared for the Neusiedlersee, one of the excursion centres near Vienna; they deal with water levels in the lake and with drainage and require special consideration to prevent a disadvantageous change of the landscape.

Industry around Vienna, as in the rest of Austria, is declining and is therefore less likely to cause apprehension regarding the countryside. As Austria must find compensation for this decline and must concentrate on the development of tourist traffic this involves special care being taken to preserve natural beauty.

Sommaire.

Comme la plupart des grandes villes, les environs de Vienne ont quelques aspects peu satisfaisants qui ont conduit à demander l'annexion des faubourgs, la formation d'organisations spéciales et l'aménagement régional. Il y a quelques décades des efforts furent faits pour préserver les beaux coins des bois et des prairies autour de Vienne et on adopta une loi interdisant la construction dans la ceinture verdoyante entourant la ville. Ce principe fut respecté dans l'ensemble, même dans la période difficile de la guerre et de l'après-guerre. Quelques groupements dispersés de pavillons furent créés dans et hors la ville et sont maintenant difficiles à incorporer dans le plan de ville. La grande route découverte que l'on construit reliera les points les plus élevés des montagnes autour de Vienne et l'expérience montrera ses avantages.

En étudiant le nouveau projet pour l'emploi de l'énergie hydraulique du Danube près de Vienne toutes précautions seront prises pour empêcher de gâter la beauté naturelle du paysage. Des projets analogues sont en préparation pour le "Nebelungengau" historique, les fameuses gorges du Danube en amont de Vienne.

Le Danube a la plus grande importance comme débouché naturel du réseau d'égouts de la ville et l'on peut se dispenser de travaux et d'épurateurs le défigurant. Pas besoin non plus de travaux d'adduction de l'eau potable, qui provient pour la ville de sources captées dans les Alpes. La vaste zone de sources des Alpes près de Vienne est soumise, pour des raisons sanitaires, à une surveillance spéciale qui facilite la préservation du paysage.

Divers projets ont été préparés pour le Neusiedlersee, l'un des centres d'excursions proches de Vienne ; ils concernent les niveaux des eaux du lac et le drainage et doivent être examinés spécialement pour empêcher un désastreux changement du paysage.

L'industrie décline autour de Vienne comme dans le reste de l'Autriche et doit donc vraisemblablement causer moins d'appréhensions pour la campagne. Comme l'Autriche doit trouver une compensation à ce déclin et se concentrer sur le développement du tourisme, il faudra donc préserver avec un soin tout spécial les beautés naturelles.

En étudiant le nouveau projet pour l'emploi de l'énergie hydraulique du Danube près de Vienne toutes précautions seront prises pour empêcher de gâter la beauté naturelle du paysage. Des projets analogues sont en préparation pour le "Niebelungengau" historique, les fameuses gorges du Danube en amont de Vienne.

Le Danube a la plus grande importance comme débouché naturel du réseau d'égouts de la ville et l'on peut se dispenser de travaux et d'épurateurs le défigurant. Pas besoin non plus de travaux d'adduction de l'eau potable, qui provient pour la ville de sources captées dans les Alpes. La vaste zone de sources des Alpes près de Vienne est soumise, pour des raisons sanitaires, à une surveillance spéciale qui facilite la préservation du paysage.

Divers projets ont été préparés pour le Neusiedlersee, l'un des centres d'excursions proches de Vienne ; ils concernent les niveaux des eaux du lac et le drainage et doivent être examinés spécialement pour empêcher un désastreux changement du paysage.

L'industrie décline autour de Vienne comme dans le reste de l'Autriche et doit donc vraisemblablement causer moins d'appréhensions pour la campagne. Comme l'Autriche doit trouver une compensation à ce déclin et se concentrer sur le développement du tourisme, il faudra donc préserver avec un soin tout spécial les beautés naturelles.

Planned Rural Development and the Preservation of the Countryside in Czechoslovakia.

By *J. K. Riha*, A.E., *Marie Z. Schneiderová*, C.E., and *Hub. Madlmayr*, C.E.,
Prague.

Our new civilisation must provide a specified place for rural areas with all their interests and requirements of production. In the past the village had such a place. Urban extension is intense in our mechanical civilisation and is changing the organism of the village as well as the methods of exploiting natural resources. Present-day technical possibilities influence the organism of the village just as much as they do that of the town.

The influence of urban exigencies on rural life differs in accordance with the locality. Where a village is close to a town it tends to acquire the nature of a satellite. Unfortunately its organism is seldom deliberately predetermined (sometimes the area is developed mainly for residential purposes, sometimes for industrial) and the chaos of urban development spreads to the distant outskirts. Any land fronting on a road is used for building dwellings or factories and old highways are therefore the first to be sacrificed to changing conditions. Local government also changes and the structure of rural life is not given the importance it should have.

The problem of dealing with rural areas on the outskirts of the towns must be regarded as a town planning problem. Rural districts more remote from the towns must be dealt with in the regional planning scheme.

Unfortunately the process of urbanisation is difficult to control, for the increase in motor vehicles is such that very few places are inaccessible and rural areas are increasingly liable to be built upon. Week-end cottages and bungalows, recreation, sport and hotels for those in search of health or pleasure are all bringing building development to such an extent that conditions on the outskirts of large towns are repeating themselves in the more distant rural areas. This penetration of the town into the country lacks co-ordination.

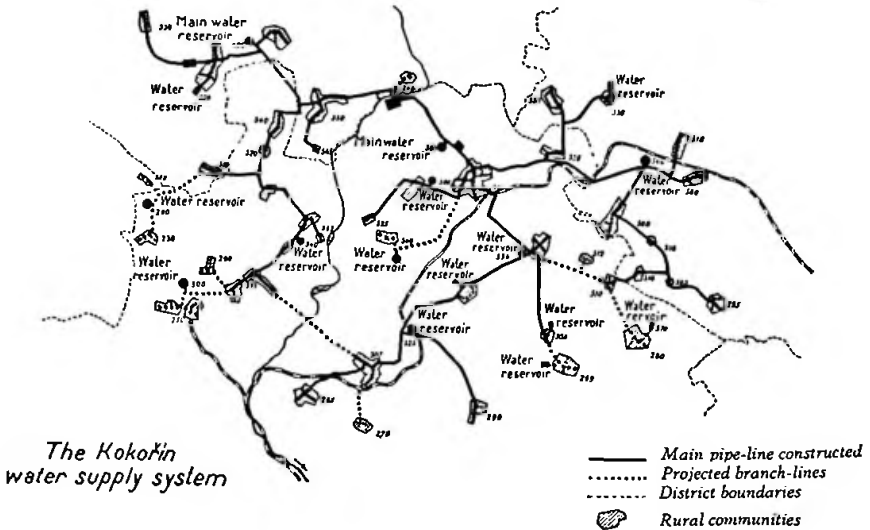
Regional plans have already proved their merit in dealing with the outlying industrial areas. But there are various obstacles to regional planning where agricultural interests predominate. Finance is a difficulty, owing to the lack of concentration of capital, particularly where estates are not large. Small owners of land are also not usually sufficiently informed about fundamental requirements to enable a village to develop into a successful agricultural production unit. There is also a lack of suitable rural planners and there is a certain amount of danger that the present main ideas of planning have been formulated to suit urban conditions. It would not be right to apply this technique to rural areas without much more consideration regarding its adaptation than has yet been given.

One of the first impulses leading to general betterment in towns was the development of public health services. The provision of a water-supply, drainage, and sewage systems have made their contribution to the modern planning of towns. It seems advisable to organise research to determine the most suitable and inexpensive methods of bringing such advantages to rural areas. An adequate water-supply is the first necessity for improvement in farming and achieving a higher standard of living in the villages. The best solution is to provide for a regular supply of pure water over a wide area. Besides ensuring greater safety against fire this will also

enable improved planning and arrangement of the interiors of rural dwellings. Where dwellings are closely built on small plots with many badly constructed privies and manurepits the water of the whole neighbourhood usually gets polluted. A village supplied with water from a distant and controlled water source is not in such danger from epidemics of typhoid fever, dysentery and cholera.

Unfortunately it is not always possible to instal a public water-supply in villages and frequently one is obliged to depend upon wells. In such cases it is necessary that care be taken in deciding where to bore and in constructing the wells, particularly where there is no sewage disposal system. Extensions of such villages should not permit of dwellings being erected too close to each other and causes of water pollution should be eliminated by appropriate repairs and reconstruction.

The second necessity of modern hygiene in rural areas is an efficient sewage system. This problem is quite different in villages where disposal of faecal matter (of humans and beasts) is part of agriculture from what it is in towns. Modern



urban sewage disposal systems cannot always be recommended for the country for financial and agricultural reasons. It is necessary therefore to use methods of private depositing of faecal matter that will prevent pollution of surface water and will, by a fermentation process, result in safe manure free from pathogenic bacteria. This can be done by providing properly constructed depositing places where flies will not breed and where bad odours will be carried off. Safe sewage disposal must be considered in the closest relation to economical planning of dwelling, size and shape of sites and the general layout of the village.

The problem of sewage disposal in Czechoslovakian villages has of recent years been dealt with mainly by small-scale hygienic improvements in the villages. Various types of privies are being tried; the water-tight concrete vault privy, a system that ensures eliminating pathogenic faecal bacteria after a specified time, and a variety of septic privy that has no outlet into a drainage field (the dwellings being too closely built to use such a drainage method). Besides these "wet" systems

there are also "dry" systems (pit privies) of the usual type or variously improved; but they can only be recommended for areas not too densely populated or with a public water system. Animal manure is not everywhere used economically for farming purposes and in some places it is completely wasted. But there are many public institutions and semi-private peasant organisations engaged in bettering conditions and they have already worked out various types of manurepits intended to improve hygiene and give greater profit in farming.

The problem of providing villages with water is being dealt with by the construction of public water systems, financially assisted by the government and the counties; about 42.5% of the people of Czechoslovakia are now supplied. For economic reasons a public water-supply can only be provided for villages in groups and progress is slow, especially in some parts of the country. That is why greater care is being given lately to the construction of good wells, especially where hygienic improvements are being made for the whole village.

The solution of these problems is difficult because of unusually varying conditions. In some parts of the country it is possible to achieve considerable betterment in the average standard of the whole village; in other parts again work is limited to experiments, success depending to a great degree on understanding the psychology of the people. In the extreme east conditions are specially difficult. Large estates and the old Slavonic inheritance laws caused unusually densely populated villages. Improved hygiene there depends more on dealing with the village as a whole than on small detailed sanitation. Sometimes considerable betterment has been achieved after a catastrophe, such as a flood or fire, causing so much damage that a complete reconstruction has been necessary.

The principle of dividing heavy through traffic from local traffic, already accepted in towns, should be adapted for rural purposes. Separate roads for light traffic passing at the rear of farm buildings should concentrate all connections with fields and areas for manure disposal, agricultural machinery work, etc., leaving the other roads free for general traffic.

This organisation of the road system would furthermore facilitate the solution of other pressing problems. A village is never a homogeneous formation. With the growth of agricultural industry it will become still more complicated. The development of public welfare services is bringing new elements into the village organism. Buildings and areas are being devoted to special new purposes in connection with the cultural, commercial, administrative and recreational life of rural communities, and there is an increasing percentage of the population not directly employed on the land. Division of traffic would enable functional planning in the villages and roads for general traffic could be given some of the amenities of urban areas.

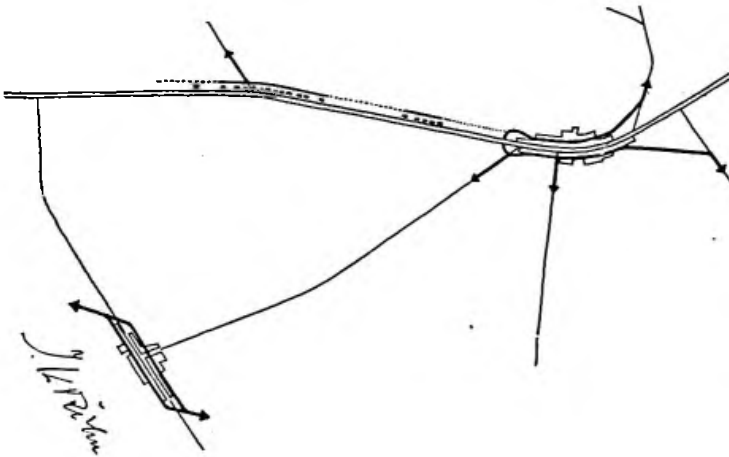
It is difficult to anticipate what further effect agricultural mechanisation and motor traction will have on villages; but we must reserve areas for extension and for public welfare enterprises. Existing villages developed in the past prove that careful planning, even in the simpler conditions of earlier times, has been successful, much more successful than when development has been left to uncontrolled evolution. This fact gives us hope that by careful planning now we may provide for developing a much higher standard of living in the future.

Village settlements planned very suitably in past times may be found in some parts of Slovakia and Sub-Carpathian Russia. About forty-five new villages have been founded and 169 replanned in connection with the reform of agrarian laws.

In dealing with rural development and the preservation of the countryside the main object should be to achieve the best possible biological balance. Man has it in his power to bring water and vegetation where it is lacking and take it away where

it is too abundant. Even nature must be the subject of planning. Vegetation, water and the breeding (or extinction) of animals all have their influence. Experience gained in regulating and replanning land drainage and water courses has shown that man should not make changes without taking precautions to observe the necessary balance. Results of work done have often been problematical; often the work has been undertaken for local reasons only. A better way would be to start with general plans and programmes for whole water-sheds or large regions and not to begin local improvements until they have been fitted in with the general plan. Economical control of water deserves special attention. Water should not be taken away too quickly or completely; forests must be protected and reforestation carried out where necessary. Old waterways should not be straightened without reason. Field drainage should provide for retaining water during dry seasons.

Our country has not much wild vegetation needing protection in national reservations, forest preserves or national parks. Most of the vegetation has its origin



Back roads in rural areas.

chiefly in the hand of man. Forests are the most prominent factor in achieving biological and climatic balance; but small woods, groups of trees and bushes in the open country also tend to prevent extremes of humidity or dryness, and provide refuge for animals and birds. These are essential features of a countryside, for bare prairie with no trees and bushes and few birds and animals is not satisfactory permanently.

The vegetation of gardens and parks is a link between nature and the home. Gardens of rural workers are almost exclusively utility gardens and it would not be right for them to develop into copies of formal town gardens. Public parks are not a necessity in villages, as the countryside is itself a huge park, but space should be reserved for playing fields.

Regulation and management of cultivation is a matter for agricultural experts; but in a certain sense it is also part of regional planning, for a regional plan with layout plans and extension plans for villages will help to give the necessary balance. Where estates have been unduly cut up the holdings should be regrouped and reunited as far as necessary. This should not be done in a way that will make the countryside

into a mass production agricultural factory; the object should be to achieve harmony by taking into consideration a wide circle of interests.

Electricity is specially important in the country, not only for household and agricultural machinery but also for lighting the villages. No technical difficulties stand in the way of supplying all areas. It is in this matter that we have made most progress, for 73% of the population now use electric light and power.

Sommaire.

C'est un problème d'aménagement urbain que de s'occuper des zones rurales situées aux alentours d'une ville, l'organisation de districts plus éloignés constitue un problème d'aménagement régional. La question financière est une difficulté là où prédominent des intérêts agricoles, en particulier lorsque les domaines ne sont pas grands. En général les petits propriétaires ne sont pas suffisamment renseignés sur les nécessités fondamentales qui s'imposent pour permettre à un village de constituer une unité prospère de production agricole. On manque de spécialistes capables pour l'aménagement rural et il est dangereux que les idées dominantes en matière d'aménagement aient été formulées pour répondre aux conditions urbaines.

Des améliorations hygiéniques secondaires ont récemment été réalisées dans le traitement des boues d'égout. Divers types de cabinets d'aisance sont en cours d'essai; la fosse d'aisance en ciment imperméable à l'eau, système qui assure l'élimination des bactéries fécales après un temps donné, et une variété de fosse septique sans effluent dans un champ de drainage (les habitations étant trop denses pour employer une telle méthode de drainage). Outre ces systèmes "humides" il y a aussi des systèmes "secs" (cabinets à fosse); mais ils ne peuvent être recommandés que pour les zones à faible densité de population et pourvues d'un réseau public de distribution d'eau. Les institutions publiques et les organisations paysannes semi-privées qui s'occupent d'améliorations ont conçu des types de fosses à engrais pour améliorer l'hygiène et donner plus de profit en agriculture.

Les réseaux publics de distribution d'eau pour les villages bénéficient de l'aide financière du gouvernement et des comtés; 42,2 % environ des habitants de la Tchécoslovaquie sont maintenant pourvus d'eau. Pour des raisons économiques un réseau public de distribution d'eau ne peut être organisé que pour des villages groupés et le progrès est lent. En ces derniers temps un grand soin est apporté à la construction de bornes fontaines.

Tout à fait à l'Est, les grands domaines et les vieilles lois héritées des Slaves ont eu pour conséquence des villages à population anormalement dense. Là l'amélioration de l'hygiène n'est réalisable que si l'on considère le village dans son ensemble au lieu de se préoccuper d'assainir dans le détail.

Toutes les relations avec les champs et les terrains de traitement d'engrais, de travail aux machines agricoles, etc., devraient être concentrés sur des routes séparées destinées à la circulation légère, passant derrière les bâtiments de ferme, laissant les autres routes libres pour la circulation générale. Le développement des services sociaux apporte de nouveaux éléments dans l'organisme villageois. Les bâtiments et les terrains sont assignés à des fins nouvelles spéciales en rapport avec la vie culturelle, commerciale, administrative et avec les distractions de la communauté, et on constate une augmentation du pourcentage de population qui ne travaille pas directement à la terre. La séparation de la circulation permettrait un aménagement fonctionnel dans les villages et les routes destinées à la circulation générale pourraient être dotées de quelques-uns des agréments des zones urbaines.

On peut trouver des villages qui ont été bien aménagés dans le passé dans quelques parties de la Slovaquie et de la Russie sub-carpathique. 45 villages nouveaux environ ont été fondés et 169 réaménagés en vertu de la réforme des lois agraires.

Les forêts constituent le facteur principal d'équilibre biologique et climatique ; mais de petits bois, des groupes d'arbres ou de buissons en pays découvert tendent aussi à préserver d'une humidité ou d'une sécheresse extrêmes, et constituent un refuge pour les animaux et les oiseaux. La prairie simple n'est pas satisfaisante en permanence.

Les parcs publics ne sont pas une nécessité dans les villages, mais on devrait réserver l'emplacement de terrains de jeu.

Lorsque des domaines ont été morcelés à l'excès, les terrains devraient être remembrés. Non pas de façon à transformer la campagne en une usine de production agricole en série ; le but devrait être d'arriver à une harmonie en tenant compte d'un cercle étendu d'intérêts.

Nous avons fait surtout des progrès pour l'électricité, car 73 % de la population utilisent maintenant la lumière et l'énergie électriques.

Auszug.

Die Erschliessung ländlicher Gebiete am Rande der Städte ist ein Städtebauproblem, jene entfernter liegender Bezirke ein Landesplanungsproblem. Wenn landwirtschaftliche Interessen vorherrschen, bietet die Finanzierung, insbesondere dort, wo es sich um kleinere Grundbesitze handelt, Schwierigkeiten. Die kleinen Besitzer sind gewöhnlich nur ungenügend über die Grundlagen unterrichtet, die notwendig sind, um ein Dorf zu einem ertragsreichen Landwirtschaftsgebiete zu gestalten. Das Fehlen entsprechender ländlicher Planung lässt befürchten, dass gegenwärtig bei Planungen in der Hauptsache den städtischen Verhältnissen Rechnung getragen wird.

In letzter Zeit sind in kleinerem Ausmasse hygienische Verbesserungen der Abwasserbeseitigung vorgenommen worden. Man versucht verschiedene Arten von Klosetanlagen, z.B. das wasserdichte Betongewölbe, ein System, welches die Unschädlichmachung der entstehenden Fäkalbakterien nach einer bestimmten Zeit gewährleistet, ferner eine Art septischer Klosetanlagen, welche nicht in Entwässerungskanäle münden (da die Wohnungen zu nahe aneinander gebaut sind, um solche Entwässerungsmethoden anwenden zu können). Nebst diesen „nassen“ Systemen, gibt es auch „trockene“ Systeme (Senkgruben) ; diese können allerdings nur für nicht zu dicht besiedelte Gebiete oder solche mit öffentlichen Wasserleitungen empfohlen werden. Einige an der Verbesserung der sanitären Verhältnisse arbeitenden öffentliche Institute und halböffentliche Bauern-Organisationen haben verschiedene Arten von Mistgruben angelegt, welche nicht nur hygienischer, sondern auch für die Bewirtschaftung zweckmässiger sind.

Regierung und Länder gewähren finanzielle Beihilfen für öffentliche Wasserleitungen in den Dörfern ; bisher sind etwa 42 % der Bevölkerung der Tschechoslowakei in die Wasserversorgung einbezogen. Aus wirtschaftlichen Gründen kann die Wasserversorgung der Dörfer nur gruppenweise erfolgen, wodurch nur langsame Fortschritte erzielt werden. In letzter Zeit wird viel Mühe auf die Herstellung guter Brunnen verwendet.

Die grossen Grundbesitze im äussersten Osten sowie die alten slawonischen Erbgesetze bewirken, dass die Dörfer ungewöhnlich dicht bevölkert sind. Die Verbesserung der Hygiene muss sich dort mehr mit den Dörfern in ihrer Gesamtheit als mit sanitärer Kleinarbeit befassen.

Abgesonderte, an der Rückseite der Wirtschaftsgebäude entlangziehende Strassen für den Leichtverkehr, sollten Verbindungen mit den Feldern, den

Düngerablagerungsplätzen und den landwirtschaftlichen Maschinenwerkstätten usw. herstellen, um die anderen Strassen für den allgemeinen Verkehr freizuhalten. Die Entwicklung des öffentlichen Wohlfahrtswesens führt dem Dorfleben neue Impulse zu. Gebäude sowohl wie Gelände werden besonderen neuen Zwecken, die mit dem Kultur- und Geschäftsleben und der Freizeitgestaltung der Gemeindebewohner, sowie mit der Verwaltung zusammenhängen, gewidmet und eine stets wachsende Zahl der Bevölkerung ist nicht mehr unmittelbar in der Landwirtschaft beschäftigt. Die Teilung des Verkehrs würde eine zweckmässige Planung in den Dörfern gestatten, während die allgemeinen Verkehrsstrassen städtischen Anforderungen angepasst werden könnten.

Zweckmässig geplante Dorfsiedlungen aus früherer Zeit finden sich in einigen Teilen der Slowakei und im unteren Karpatho-Russland. Es wurden ungefähr 45 Dörfer neu gegründet und 169 im Zusammenhange mit der Reform der Landwirtschaftsgesetze neu geplant.

Grosse Waldungen bilden die wichtigste Grundlage zur Sicherung der Lebensmöglichkeiten und des klimatischen Gleichgewichtes, doch auch kleinere Wälder, ebenso wie Baumgruppen und Buschwerk im freien Gelände verhüten übermässige Feuchtigkeit oder Trockenheit und bilden überdies einen Unterschlupf für Vögel und andere Tiere. Unbewachsene Grasebenen genügen daher auf die Dauer nicht.

Dörfer brauchen keine öffentlichen Parkanlagen, doch sollten Flächen für Spielplätze freigehalten werden.

In Fällen, wo Grundbesitze unzweckmässig geteilt wurden, sollten die Anwesen, so weit es sich notwendig erweist, neu zusammengelegt und wieder vereinigt werden. Dies sollte allerdings nicht in der Weise vorgenommen werden, dass das flache Land gleichsam in eine Fabrik für landwirtschaftliche Massenproduktion verwandelt wird, sondern es sollte unter Berücksichtigung vielseitiger Interessen ein harmonisches Ganzes geschaffen werden.

Die meisten Fortschritte wurden auf elektrotechnischem Gebiete erzielt, als deren Ergebnis jetzt 73 % der Bevölkerung mit elektrischem Licht- und Kraftstrom versorgt werden.

Planned Rural Development and the Preservation of the Countryside in Denmark.

By *C. Th. Sørensen*, Landscape Architect, Copenhagen.

There are sound reasons for planned rural development; conscious efforts should be made for improved development and embellishment of the countryside and for better conditions for recreation of town folk. In lowlands with no access to mountainous regions forests and beaches are the primary objectives for open-air recreation. Lake districts, rivers and streams, moorlands, grassy plains and the like come second. One of the important tasks is, therefore, to secure for the general public free access to the sea front. This work may be said to be of a negative character, but where the sea front is not open to the public or is marred by unsightly and disorderly building it is a necessary task. Moreover, in certain cases there may be opportunities for improving a stony and swampy beach to provide possibilities of bathing and camping. Various institutions in Copenhagen have recently been working in this direction. By purchasing private property, building structures for shore protection and by pumping in sand an excellent stretch of beach of about one kilometre in length has been provided that is much used throughout the summer. This "Belle Vue Recreation Park and Beach" has played an important role in recent summers in the open-air life of the metropolis. Further efforts in the same direction have been made in the outer districts and similar plans have also been carried out in several Danish provincial towns, though on a much smaller scale. According to Danish law sea fronts to which free access was permitted prior to 1916 cannot now be closed to the public. This applies only to the beaches, and where these have little depth the right of free access is not of much use. Energetic work is in hand with a view to more adequate legislation being passed to secure the freest possible access.

It should be one of our first positive tasks to work for a regulation of new building, and secondly, though no less important, to try to improve districts already marred by disorderly and unsightly buildings. Adequate planting may work marvels. One may realise this from a study of places where a forest borders upon a coast line and the houses have been placed amongst the trees.

Provision of free access to lakes and rivers in the inland areas is a more intricate matter and of the greatest importance in populous districts.

Forests are of great importance for recreation and even utility forests will stand a certain amount of wear and tear from humanity without much harm being done to their main purpose, i.e. the production of wood. Where areas in the neighbourhood of a large town have no woods or forests they may be planted with a view to the recreation of the population. This can be done on similar lines to a great park, the cost of laying out and upkeep being kept down to a minimum.

We could no doubt have greater influence than at present on certain public works that have become necessary items of modern civilisation. For example, excavations for railways and roadways could be carried out with more regard to the surrounding country. The engineer finds it natural to design his embankments and excavations so that he removes the least possible amount of earth. It would be beneficial in many cases if these were designed in accordance with the methods of the old-fashioned landscape gardener, with soft lines and even transitions between

the form of the land and the desired alterations. Such methods would rarely incur much greater cost and would be of great value in developing the character of a landscape.

Railways, roads, aqueducts and the like might be of more value if provision were made for footpaths and perhaps cycling paths. With increasing motor-car traffic on the main roads the pleasure of walking or cycling is minimised and peaceful footpaths would be particularly welcome. For very little extra cost these could be planned and laid out along the railways and where conditions permit even traversing verges of green could be permitted. In many cases footpaths could also be conducted along mains for water-supply, electric power, etc., in the neighbourhood of large towns.

No definite universal rules can be made regarding treatment of landscapes; beneficial results depend entirely upon good and unprejudiced planning. In cases that superficially may seem analogous the solution of problems may lead to results that are diametrically opposed. In one case, for instance, the right thing will be the planting of narrow belts of wood on either side or on one side of a road, in another case an avenue would be the correct solution; and in a third case the road ought to be kept as a winding ribbon in open country.

Everything depends upon good planning and the collaboration of the parties concerned. Too frequently it happens that technical problems are solved without the least consideration for valuable assets of the landscape.

Sommaire.

De sérieuses raisons justifient un aménagement rural; des efforts conscients devraient être faits en faveur d'un meilleur aménagement et d'un embellissement de la campagne. Dans des pays plats qui n'ont pas d'accès aux régions montagneuses, les forêts et les plages sont les objectifs primordiaux en vue du délassement au grand air. Les districts de lacs, les rivières et les fleuves, les landes, les plaines herbeuses et lieux analogues viennent en second lieu. L'une des tâches importantes est donc d'assurer au public un libre accès au rivage maritime. Cette œuvre peut être d'un caractère négatif, mais lorsque la côte n'est pas accessible au public ou est abîmée par des constructions laides et désordonnées, c'est une tâche nécessaire.

Diverses institutions de Copenhague ont récemment acheté des propriétés privées et constitué une excellente plage d'un kilomètre de longueur environ, qui sert beaucoup durant tout l'été. Des plans analogues ont été exécutés dans diverses villes danoises de province.

Il est plus compliqué, et de première importance dans les districts peuplés, d'assurer un libre accès aux lacs et aux rivières dans les zones intérieures.

Les voies ferrées, les routes, les aqueducs et analogues pourraient fréquemment rendre plus de services si l'on y créait des sentiers, et peut-être des pistes cyclables. En beaucoup de cas des sentiers pourraient passer aussi le long de conduits d'amenée d'eau, de lignes électriques, etc., au voisinage des grandes villes.

On ne peut fixer de règles universelles précises concernant le traitement des paysages; les résultats heureux dépendent entièrement d'un aménagement raisonnable et sans préjugés.

Auszug.

Für die planmässige Erschliessung des flachen Landes sind Zweckmässigkeitsgründe massgebend, doch sollte auch die zielbewusste bessere Entwicklung und Verschönerung der ländlichen Gebiete angestrebt werden. Im Tiefland ohne Zugang zum Gebirge sind Wälder und Strandanlagen die ersten Vorbedingungen für die Erholung im Freien. Seegebiete, Flüsse und Ströme, Moorland, Grasebenen usw.

stehen an zweiter Stelle. Eine der wichtigsten Aufgaben besteht daher darin, der Allgemeinheit den freien Zugang zur Meeresküste zu ermöglichen. Solche Massnahmen mögen vielleicht keine ungeteilte Zustimmung finden, sie erweisen sich jedoch als notwendig, wo die Meeresküste der Allgemeinheit nicht zugänglich oder durch unschöne oder störende Bauten entstellt ist.

In jüngster Zeit haben verschiedene Institutionen in Kopenhagen Privatbesitze angekauft und einen ungefähr 1 km langen, ausgezeichneten Strand angelegt, der während des ganzen Sommers viel besucht wird. Auch in einigen dänischen Provinzstädten sind ähnliche Pläne zur Durchführung galangt.

Die Schaffung eines freien Zuganges zu Seen und Flüssen im Landesinnern, die für volkreiche Bezirke von grösster Wichtigkeit ist, bietet schon grössere Schwierigkeiten.

Eisenbahnlinien, Wasserleitungsbauten auf Strassen, usw. könnten, wenn Fusswege oder vielleicht Fahrradwege nebenher liefern, vielfach von erhöhtem Nutzen sein. In vielen Fällen könnten in der Nähe grosser Städte auch Fusswege entlang den Wasserleitungs- und elektrischen Anlagen geführt werden.

Auf dem Gebiete der Landschaftsgestaltung lassen sich keine allgemein gültige Regeln aufstellen; befriedigende Ergebnisse hängen ausschliesslich von einer guten, unvoreingenommenen Planung ab.

Aménagement Rural Organisé et Préservation de la Campagne en France.

Par Robert de Souza, Secrétaire Général de la Société Française des Urbanistes.

Renversement des facteurs de l'urbanisme.

Il m'a toujours paru qu'il fallait d'abord savoir où ne pas construire avant de savoir où construire. " C'est évident," me dira-t-on. Ce l'est si peu que l'urbanisme, le " town planning " repose entièrement sur la formule contraire, sur les besoins présents et futurs de la ville, du territoire construit ou à construire. " Comment ! les plans d'aménagement et d'extension n'ont-ils pas pour but premier de réserver des espaces découverts (terrains de sports, parcs et jardins publics, bordures de voies *non aedificandi*, zones rurales) entre les habitations et autour des quartiers ? "

Précisément, ces morceaux d'espace non bâti, nus ou plantés, ne sont créés, ou conservés, ou rétablis, qu'en fonction des morceaux construits, et ils ne sont d'ailleurs pas le but premier, mais le dernier de l'urbanisme. Leur proportion est toujours réduite au minimum. Pour peu qu'elle soit étendue sur les plans, elle n'est jamais acceptée par les intérêts économiques, et encore moins par les administrations, villes ou état, que par les particuliers. C'est à qui, des unes ou des autres, s'emparera d'une réserve naturelle pour un bâtiment public, ou même pour une simple exploitation d'immeubles. Jusqu'à l'idéal de la cité-jardin qui, bien que renversant la proportion du construit en faveur du non-construit, ne garde une agglomération comme point de départ. Qu'on aille de la métropole régionale à ses villes satellites et de la satellite à la cité-jardin, ce n'est jamais la campagne qui commande l'aménagement. Il ne faut pas hésiter à dire qu'il s'en suit un principe faux, destructeur de l'urbanisme même, le moindre groupe humain reformant partout l'attraction du bâtiment aux dépens, à plus ou moins brève échéance, de l'espace vital. C'est la toile de Pénélope : remembrement et distension perpétuellement à recommencer.

On aurait tort de croire qu'il en est de cela comme de toute œuvre, à refaire avec le temps. Les raisons qui présidaient à la formation, à la concentration et à l'extension indéfinie de la ville (défense militaire, facilités commerciales, rassemblement industriel), chaque facteur conditionné par les moyens limités de l'homme avant l'ère mécanique triomphante, n'ont plus leur valeur d'autrefois ni même d'hier. Plus on va, plus la dispersion s'accorde avec les nouvelles nécessités, qu'elles soient industrielles ou militaires et avec les nouveaux moyens de les satisfaire. L'extension urbaine en subira, tend à en subir déjà, un arrêt qui peut rendre vaines les prévisions les mieux établies.

Il en résulte que dès maintenant l'aménagement des campagnes devrait occuper les urbanistes autant que l'aménagement des villes, et pour les villes comme pour les campagnes mêmes. On ne saurait trop renverser complètement la question par l'appel prépondérant de l'espace non construit sur le construit.

L'Équipement des campagnes ; urgence d'une base esthétique.

L'urgence est évidente. Des routes et relais pour autos rapides et poids lourds (camions et cars) aux atterrissages pour avions (militaires, touristes et commerciaux), des milliers de poteaux-signaux et postes d'essence qui en sont la conséquence aux panneaux-réclames qui, malgré toutes lois, s'en multiplient, des réseaux de mâts et fils électriques transporteurs (lumière, chaleur, force) aux faisceaux d'amarres et

antennes de la radiophonie, des énormes tuyautages de la source hydroélectrique sur les pentes des montagnes, aux usines transformatrices des barrages d'eau dans les vallées, — un immense équipement couvre de plus en plus les campagnes.

Or, s'il va y renouveler les conditions de l'habitat et des activités que l'habitant dirige, il se développe au hasard des entreprises et de leurs seuls intérêts avec une brutalité telle qu'il ne tardera pas à rendre impossible pour l'habitation le renouvellement qu'il apporte. Constatons bien, d'ailleurs, que cet équipement profite surtout aux grandes villes. C'est pour elles d'abord qu'il est établi : la campagne ne profite que de ses miettes, et pour ces miettes, nos plus admirables figures régionales sont ravagées, aucune préservation de la nature n'est garantie.

Cette préservation pose donc en premier lieu le problème de l'aménagement général. Proclamons très haut qu'on ne le résoudra jamais s'il ne lui est pas donné une base esthétique.

Il est convenu, même chez nombre d'artistes, à plus forte raison chez les ingénieurs, techniciens et praticiens de tout ordre, que l' "esthétique" est un mot à rayer de nos préoccupations et principes. D'une part, l'idée ou sentiment de la beauté étant variable, nous n'aurions pas à la rechercher puisque nous ne pouvons pas la fixer ; d'autre part, toute œuvre, serait-elle uniquement, pratique, atteignant son but, aurait sa beauté par là même. De la seule économie des moyens, on tirerait une proportion qui suffit à l'excellence de la forme. Ces arguments offrent des apparences de vérité qui contiennent une grande erreur. Mais nous n'avons pas à l'approfondir pour notre sujet. Il nous faut retenir seulement que toute œuvre ne dépend pas seulement d'une réalisation en soi, mais du cadre où elle est placée ; en se nuisant, elle le détruit si elle ne s'y accorde. Cependant, il est manifeste, devant leurs attentats aux beautés naturelles le plus universellement senties, que les praticiens dédaignent la nécessité de cet accord ; certains vont jusqu'à la nier absolument. J'espère démontrer que par cette négation, ils ruinent l'intérêt pratique, bien entendu, et dans l'avenir, d'une région entière.

La nature libre et la nature cultivée; les éléments stables.

On en aura tout de suite l'intuition, si l'on veut bien reconnaître avec moi qu'on doit envisager la préservation de la campagne avant d' "organiser" son aménagement — ce qui ne ressort pas très nettement de l'énoncé de la question telle qu'elle est soumise au Congrès.

La campagne y est considérée, dans sa presque totalité, comme "l'œuvre de l'homme", et un aménagement rural "conscient" la sortirait d'un "état statique" qu'on oppose à un développement nouveau en harmonie avec les possibilités de l'équipement moderne.

En réalité, je ne crois pas que la question saurait être posée ainsi, pour une cause foncière, c'est qu'aucune campagne, même en des limites étroites, par exemple d'un millier d'hectares, n'est entièrement modifiable. Toute campagne présente en effet au moins un morceau de nature libre entre ses morceaux de nature cultivée. J'admets que rare soit la zone libre qui ne puisse être transformée en culture, mais enfin, tant qu'elle demeure, elle constitue la force "statique" de la campagne et c'est par le soin à conserver cette force sans l'exploiter, que la campagne sauvera son avenir rural. Le statisme ne s'oppose pas au dynamisme ; il est son point d'appui.

Il faut distinguer encore dans la nature cultivée des éléments plus stables que les autres, parce que d'une culture à plus longs termes, comme les bois. Bref, l'aménagement conscient devra viser avant tout à proportionner aux éléments de mobilité annuels et bisannuels, les éléments de stabilité. Dépassant de beaucoup ce temps, ce sont eux les mainteneurs, dans son caractère structural, de la région. Et

les éléments stables déterminatifs sont surtout verticaux. Pourquoi ? Parce que le vertical conditionne l'horizontal : il canalise la rivière, provoque la pluie, détourne les vents, favorise l'ombre ou le soleil, il entretient climat, exposition, température, propices aux accoutumances fécondes du lieu.

Le sous-sol doit renseigner sur leur avenir.

On n'assurera pas toutefois ce caractère à considérer seulement le sol, considération suffisante pour les cultures. Rappelons à quel point les découvertes du sous-sol bouleversent des installations séculaires et les plus grandes richesses de surface. L'analyse en profondeur du terrain ne peut pas être moins à la base d'un plan de conservation rurale que d'un plan d'édification urbaine, d'autant que, sous une forme très différente, le problème du logement est aussi complexe à la campagne. D'ailleurs l'habitation et l'exploitation agricoles se transformeront l'une par l'autre. Le terrain géologique ayant été profondément exploré, elles sont inséparables d'une prévision d'ensemble.

Prenons comme exemple le bassin parisien, et spécialement la région parisienne, qui est à la France ce qu'est le bassin londonien à l'Angleterre, le plus dévoré par l'extension urbaine, mais d'une façon chez nous beaucoup plus grave par suite de notre système d'agglomérations toujours centrifuge. Si dans un rayon de cinquante kilomètres autour de Paris, certaines campagnes existeront longtemps encore, elles ne s'appartiennent déjà plus, elles n'existent qu'en fonction de la capitale. Il s'agit de ne pas recommencer au-delà ce qui a été fait pour la ville et ses environs immédiats qui se sont développés sans qu'on tienne aucun compte des diverses substructures soit en les ignorant, soit en les dédaignant, soit en les forçant. Même au bord des rivières, Paris et les pays voisins, surtout par l'expansion industrielle, tendent à détruire la protection de leurs plans verticaux. Que deviendraient pourtant la partie féconde de la Brie et de la Beauce avec leurs plateaux de grande culture, sans les massifs forestiers de leurs frontières, ou tout au moins, leurs files et bouquets d'arbres ? Et à étudier la stratification des terrains tertiaires qui commande ces expressions du sol, qui ne doit se rappeler, pour sauvegarder et recréer l'autonomie rurale au-delà des cinquante kilomètres urbains perdus pour elle, les couches des assises géologiques avec leurs alternances de niveaux aquifères et de plates-formes calcaires ? Partout, sans la connaissance complète, sous le limon, sans le respect premier des structures stables profondes, on ne saurait envisager le salut de la campagne et sa réadaptation "consciente" d'après les nécessités nouvelles.

Les habitations de la campagne ; exode vers la ville.

Géologie et géographie, en fixant la nature des exploitations, établissent du même coup entre les groupements humains et l'habitation des rapports non moins durables. Dans quelle mesure ces groupements pourraient-ils être changés ?

Suivant un ordre d'agglomération décroissante, la campagne actuelle est régie par la petite ville, siège du marché régional, le bourg, nœud d'échanges moins important, le village, abri relativement dense de cultivateurs aux champs proches, le hameau, union de quelques logis, les écarts, dispersion de bâtiments non loin du village ou du hameau, enfin par la ferme isolée régnant seule au milieu de son exploitation. Chacun de ces modes de l'habitat comporte en principe la maison familiale du repos et la maison ouvrière du travail où on loge et parque les bêtes ; mais bêtes et gens font d'autant plus maison commune que la terre est plus pauvre et le pays plus froid. Joignons encore, à côté ou aux environs de ces logis liés à la culture, la maison dite exclusivement et faussement de plaisance parce qu'elle paraît indépendante et qui va du château au manoir et du manoir à la villa ou au "cottage". Aucun de leurs possesseurs, même s'il le croit, ne peut s'abstraire à vrai dire du

travail rural avoisinant, lequel, pour le moins, les nourrit, mais avec cette distinction que la maison de repos est davantage attachée que la nature libre. Tel est, en résumé, l'état ancestral de la campagne habitée.

Qui oserait prétendre qu'il fut l'œuvre du hasard et qu'une logique permanente du sol ne s'est pas imposée, à commencer ou à finir par le château, à toutes les demeures de la campagne ? Il n'en est pas moins vrai que la grande aspiration urbaine des métropoles les vident peu à peu, chaque jour s'étend l'abandon de la terre.

Le collectif urbain régénérateur et la stagnation rurale.

C'est que l'appel de la ville n'est pas seulement d'une force destructive, il est celui aussi d'une science humaine et sociale régénératrice, et la terre, toute bien-faisante qu'elle soit, ne le fait pas entendre. Science heureuse, mais coûteuse, science d'hygiène et d'entraide née de l'automatisme mécanique par le collectif, un collectif que la nécessité financière, avant les réalisations mêmes, demande à la fois toujours plus étendu et resserré.

Quand il y a de l'eau à la campagne, et l'on sait à quel point elle manque souvent, elle n'est ni épurée, ni canalisée, ni distribuée, ni chauffée dans les pièces ou les étages de l'habitation. Sans les efforts d'une main d'œuvre continue, elle sert aussi peu à la propreté des habitants et de leurs intérieurs qu'au nettoyage de l'extérieur. Dans les maisons de campagne les plus confortables, les bains sont souvent difficiles par pénurie d'eau. Aussi bien, les paysans ne s'en soucient guère, ils n'en usent même pas pour l'évacuation de leurs résidus. Pas de fosses étanches ; le fumier fume, le purin coule devant les portes. Qu'ils aillent à la ville, par les tuyaux de vidange et les égouts, le service est fait en dépit de toute incurie. L'hygiène intervient à toute heure avec les règlements uniformes du collectif sans presque rien demander au travail individuel. Si pour l'eau, élément premier, après l'air, de toute vie, le rassemblement urbain présente, mécaniquement, tant d'avantages, on n'a pas besoin d'incriminer le manque d'éducation hygiénique des campagnards pour leur reprocher de n'en pas user. Cette éducation serait parfaite que, dans l'état encore présent des choses, leur isolement ou leurs collectivités trop restreintes les rendraient impuissants à en tirer les services de la ville. De sorte que, plus les connaissances de l'hygiène leur sont ouvertes, plus ils aspirent à quitter l'existence rurale. Or, bien que la lumière soit devenue d'une distribution facile depuis l'électricité, comme son absence ou sa rareté, s'ajoute au manque de l'eau, les éblouissements des soirées urbaines font ressortir beaucoup plus qu'autrefois la disproportion du confort entre la ville et la campagne. Je reste dans les raisons strictement d'utilité ménagère, laissant de côté les distractions de notre temps, certes non négligeables, mais qui, elles aussi, paraissent irréalisables hors d'un collectif massif important.

Cependant l'on convient de regarder deux facteurs primordiaux de la vie, l'air et l'aliment, comme permettant à la campagne de corriger l'insuffisance des autres. L'air y serait plus pur et l'aliment plus sain. Le travail confiné et la nourriture fratelée de la ville y arrêteraient l'incomparable avance de l'hygiène. Il faut en rabattre. Le grand air, il est vrai, rend le travail agricole moins déprimant, moins affaiblissant. Mais ses bienfaits sont singulièrement amoindris par le taudis rural qui n'est pas moindre souvent que le taudis urbain. Dans certaines régions, le logis de l'ouvrier agriculteur sans ouvertures, sombre, enfumé, où l'on s'entasse, vaut le logis de l'ouvrier industriel et la surcharge de ses miasmes. Quant à la nourriture, le paysan est presque toujours sous-alimenté, et si ses aliments, lait et légumes, surtout, sont d'une fraîcheur qui leur garde tout leur suc, ils ne sont pas surveillés comme ceux du citadin, ils ne sont pas garantis contre les contaminations que favorisent l'ignorance et la mauvaise hygiène de la ferme.

Au surplus, une preuve péremptoire nous est donnée des conditions défectueuses

de l'habitation rurale, et du manque de soins qui y règne, et des difficultés de l'entr'aide pour y parer : la mortalité infantile de la campagne est proportionnellement supérieure à celle de la ville.

Complexités d'un aménagement par la préservation.—Articles du programme.

On voit les complexités du problème. Nous sommes en face d'une nature libre et d'une nature cultivée se soutenant l'une l'autre sur des assises séculaires et dont on ne peut plus modifier, dans nos pays occidentaux, que des surfaces insignifiantes sous peine de ruiner l'économie permanente longuement éprouvée d'une région. Les pays d'herbages, les pays de blé, les pays de bois, etc.... se sont fixés dans un "développement conscient" qui ne peut être transformé du fait de l'agriculture. Mais à travers ces pays, l'habitation rurale s'est groupée ou disséminée suivant la logique du sol sans pouvoir obéir aux nouvelles disciplines d'hygiène et de confort que le développement des grandes villes a définitivement instancées. Cependant ces villes jettent par-dessus la campagne un équipement électrique qui va drainer au loin de multiples sources d'énergie. La campagne en pourrait revivre, en composer un équilibre entre le progrès de l'hygiène urbaine et l'impuissance rurale à la satisfaire. En réalité, cet équipement étant poussé, dans le but prépondérant d'atteindre le plus directement possible l'énergie motrice originelle, sert plus que jamais, après avoir défigurés le visage de la campagne, la pompe aspirante des métropoles.

Il faudrait donc :

- (1) que le filet électrique, le plus souvent souterrain ou respectant les points caractéristiques, soit constitué par ensembles régionaux avec des mailles propres à bien retenir l'habitant au sol ;
- (2) que les tentacules de l'urbanisme ne soient pas indéfiniment extensibles sur tout le territoire, qu'elles ne déchirent pas ces mailles au fur et à mesure que les réseaux en sont établis ;
- (3) que ces réseaux soient tendus en connexion avec des règlements d'hygiène aussi sévères qu'à la ville ;
- (4) que l'ensemble d'un équipement régional ne soit pas conçu *in abstracto* pour répondre à des principes uniformes, notamment d'édilité administrative ;
- (5) qu'il entraîne au besoin, pour l'exploitation agricole, des remembrements qui corrigent les partages exigus du cadastre et leurs illogismes stérilisants par rapport à la terre et aux nécessités de la culture ;
- (6) que le groupement ou la dispersion des habitations rurales conservent leur emplacement, leur disposition, leur architecture traditionnels, lorsqu'ils témoignent de leur fidélité à la structure et au travail du sol, lorsqu'ils s'accordent à l'harmonie du cadre naturel, lorsqu'ils n'offrent pas un obstacle absolu à l'hygiène de l'intérieur comme de l'extérieur, ou au réaménagement des terres ;
- (7) que dans le cas où la préservation de la campagne serait en conflit avec son réaménagement, en particulier pour la conservation des logis par unités dispersées, puisque nous avons vu que les améliorations sanitaires et sociales sont dues à une entente progressive du collectif urbain, il ne soit pas néanmoins adopté un collectif rural imité de la ville ;
- (8) enfin que l'éducation des ruraux se poursuive dans toutes les directions nécessaires à leurs intérêts, pour que la population même, dans sa résistance innée à tout changement ou dans sa poussée grandissante vers les villes capitales, ne soit pas le premier obstacle à des aménagements autonomes de la campagne.

Le ruralisme est le contraire de l'urbanisme.

La réalisation de ces huit articles ne sera pas d'un jour. Mais l'on aura déjà fait beaucoup de chemin si les urbanistes acquièrent la conviction que le ruralisme

est le contraire de l'urbanisme. A conception nouvelle, mot nouveau. Comment appeler "urbanisme" une méthode qui doit prévenir, détourner, arrêter précisément l'urbanisation de la campagne ? Il est vrai qu'elle doit ravir aux grandes cités nombre de leurs avantages, mais elle le doit par d'autres modes dont le principal est d'écartier un ensemble de cultures de la circulation et de la concentration qui les ravagent.

Sur la route s'allonge la ville, au nœud de deux routes, elle s'amasse, puis elle s'étouffe. Que font les urbanistes les plus modernes ? Pas autre chose que de faire reprendre aux habitants la route par où ils sont venus se transformer de campagnards en citadins. Les grands axes de la circulation nationale sont envisagés comme l'extension à l'infini des grandes artères métropolitaines, elles sont toujours ces artères mêmes, et partout sur leurs parcours, l'esprit citadin dégrade et ramasse de chaque côté le campagnard.

La première règle ainsi qui s'impose au ruralisme est de créer des autonomies agricoles à l'écart des principaux axes de transports. Que chacun de nos organes intérieurs participe par des liens communs à la vie générale de l'être, son indépendance n'est pas moins assurée par des communications et des protections qui lui sont propres. L'immense erreur commise jusqu'à présent a été de ne pas comprendre que le fonctionnement rural, à l'antipode du fonctionnement urbain, demandait que son organisme, comme dans tout fonctionnement physiologique, fût protégé conformément à sa structure et à son rôle.

Nous savons que la nature libre est le rempart de la nature cultivée. Or, nous savons encore que toute nature libre atteinte par une circulation intense est condamnée.

L'habitation rurale et le problème du collectif.

Supposons maintenant qu'ayant équilibré cette collaboration des deux natures, on ait pu délimiter et isoler les pays ruraux les plus importants, approprier à leur convenance l'appareillage électrique qui leur garantisse assainissement et hygiène. Comment résoudre le problème des habitations ? La nécessité économique du collectif pour tout automatisme distributeur obligerait-il à des groupements tellement massifs que chaque logis, perdant son unité, ne s'accorderait plus avec la raison agricole, traditionnelle ou pittoresque de son emplacement ?

C'est en effet la tendance du moindre effort que de répéter partout la solution technique qui a été une fois trouvée, en faisant de cette solution, quelles qu'en soient les circonstances, le but exclusif de l'entreprise. Là est une des causes de nos mécomptes, et l'on ne saurait trop la combattre. Ou la technique se mettra rigoureusement au service de l'idée supérieure qui l'appelle (elle a toujours trouvé les solutions d'espèce qu'elle a cherchées), ou l'on continuera malgré tous les progrès mécaniques (ou de leur fait) à gâcher les préservations ou les renouvellements qui s'imposent.

Il est convenu ainsi de plus en plus, parce que la construction groupée et en hauteur réalise le mieux le collectif économique, qu'on peut l'édifier impunément en pleine campagne. Mais quel économique doit prévaloir ici ? Est-ce celui de l'étendue agricole ou celui du bâtiment sur terrain limité comme à la ville ? En outre, les moyens de production électrique, même sur place, et les moyens de distribution ne se perfectionnent-ils pas chaque jour ? Il est donc possible d'étudier, pour l'aménagement rural, mille diverses formes de regroupements espacés et en longueur qui ne contrarient pas sa raison d'être. La construction en hauteur, à vaste développement, se défend pour le sanatorium ou l'hôpital, beaucoup moins, ou pas du tout, pour l'hôtel, elle est une hérésie inadmissible entre les exploitations agricoles. Déjà, dans la région urbaine, à proximité pourtant de l'agglomération, le gratte-ciel fausse et détruit la valeur des terrains environnants. Autrement grave, et sans atteindre sa démesure, est pour la nature de la propriété, l'édification dans un pays rural de la maison à plusieurs étages. Ou elle périlite à cause de son anomalie lorsque se maintient la

force ambiante de l'existence rurale, ou elle suscite bientôt chez ses habitants le goût de la vie urbaine, elle forme vite un noyau urbain.

En admettant que le collectif espacé inséparable d'un aménagement de la campagne soit plus onéreux que le collectif amassé de la ville, il ne faut pas oublier toutefois que son équipement électrique permettrait la résurrection d'un artisanat qui était jadis le salut de la ferme pendant les mois d'hiver. Cette industrie paysanne ne paierait-elle pas l'écart entre les deux économies ? Déjà la grosse industrie songe à profiter de la distribution de la force électrique pour parer au danger des centres trop agglomérés et pour ne pas soustraire l'ouvrière surtout à la famille ; on travaillerait à domicile certaines pièces détachées. Ford l'aurait commencé pour l'industrie automobile. Cette répartition serait autrement aisée pour de petites industries campagnardes.

L'Esthétique pratique organisatrice.

Les dimensions d'un simple rapport me restreignent dans l'examen des questions à résoudre. J'ai dû me borner aux deux points principaux, qui d'ailleurs les fixent tous, et sur lesquels on ne saurait trop appuyer : la nécessité de situer l'aménagement rural hors de l'urbanisme et de ses extensions routières ; la nécessité non moins vitale de lui donner une figure autonome qui rejette toute influence de la ville.

Cette autonomie aura-t-elle apparu suffisamment par l'esthétique que je mettais au premier plan de sa réalisation ? Il peut paraître en effet qu'en n'ayant presque pas quitté les considérations pratiques, j'ai laissé la beauté à la place secondaire et de fortune que les gens lui accordent en général et que le *primum vivere*, croient-ils, lui assignerait forcément.

Il n'en est rien. Ceux qui jugeraient ainsi font encore tenir entièrement le beau dans un superflu décoratif, ou dans un choix personnel, spécialement pictural et de pur sentiment, qui approvisionne nos sens au hasard de toute chose. Il est d'une nature beaucoup plus générale et profonde. Il est à la base de la vie, parce qu'il a pour assise l'ordre—l'ordre qui est harmonie entre le sujet et l'objet. Dans la question qui nous occupe, d'abord, pour le sujet santé, fille de l'hygiène, à l'origine de tout *primum vivere* ; ensuite, pour l'objet, composition, rapport exact des parties au tout, du départ au but. Dans l'aménagement rural, cette assise de l'ordre repose, pour le sujet comme pour l'objet, sur un équilibre voulu, d'une proportion soigneusement établie entre le naturel et le travaillé. En efforçant de montrer l'exigence vitale de cette harmonie, j'ai éprouvé tout au long l'épine dorsale de "l'esthétique".

"Le mot est inutile, me diront plus que jamais ses négateurs, car l'ordre que vous revendiquez, essentiellement pratique, nous l'adoptons avec vous, sans que l'esthétique soit nécessaire le moins du monde."

Finissons, en sortant de cette équivoque. Il faut un ordre pratique pour soutenir le beau, mais l'ordre pratique reconnu par le technicien exclusif n'est que schématique, c'est un ordre mort, un squelette, l'ordre vivant est plastique, le sens du beau seul le revêt de chair et l'anime. L'urbaniste même, qui devrait le posséder plus que personne se contente trop souvent du schématisme. L'aménagement rural sera plastique ou ne sera pas.

Summary.

As the first and last aim of town planning is to build, it is not possible that town planning can deal with the country, for the country is intended to be left mainly free of buildings.

Very soon the whole countryside will be covered by pipes, wires, pylons, hydro-electric stations, etc. In trying to improve conditions for the people various enterprises each work so energetically for their own particular interest, without

regard to the whole, that they tend to make impossible the improvements they are intended to support.

Regional planning is necessary for the preservation of the countryside and planning must have an æsthetic basis. This basis would require that the country be preserved before being planned, that we first respect wild nature to enable us to support and develop cultivated nature and thus maintain stability.

Geology tells us something of the elements, for the subsoil determines the future of the soil. The subsoil of the Paris region, for example, has not been properly respected and this has had its effect on the soil. In carrying out development there has been too little conception of the effect of parts on the whole and their relation to each other. The permanent relations between the soil and the subsoil determine the nature and grouping of rural communities.

The towns draw population because they have all the advantages of science, invention and collective efforts for public health. Public services in the towns are such that the country cannot at present pretend to equal. Infant mortality is higher in the country than in the town.

Electric cables, etc., more often underground or arranged so that they will not disfigure the landscape, should be planned regionally, the services should respond to the needs of the rural population and urban development should not be allowed to extend indefinitely to all areas.

There should be special by-laws for rural areas. Re-plotting is necessary for economical exploitation of the land.

One cannot adopt exactly the same methods of planning in the country as in the town.

The rural population must also be encouraged to take all the steps necessary in their own interest.

We shall not accomplish our aim in a day. But we shall be well on the way if planners are convinced that "ruralisme" (a new word and a new conception) is the opposite of "urbanisme". How can one use the term "urbanisme" for controlling, diverting or preventing urbanisation of the countryside.

Presume that we have guarded the more important areas from urbanisation and assured the possibility of electricity, sanitation, etc. How is the question of housing to be dealt with? It would be necessary to develop a technique to correspond to new necessities by special solutions. Large groups of high buildings destroy rural life. They should not be necessary for economic reasons in connection with public services, for the means of providing these are improving every day. Moreover these modern improvements should assist the resurrection of the rural artisan and give opportunities for work in winter.

Rural planning must be considered from the point of view of rural needs, quite separately from town planning and must be given an expression that rejects the influence of the town.

One cannot carry out rural planning in accordance with sharply defined schemes; it must be plastic.

Auszug.

Da für den Städtebau das Bauen erstes und letztes Ziel bedeutet, können Städtebaupläne das flache Land, welches stets so weit wie möglich der Bautätigkeit entrückt bleiben soll, nicht berücksichtigen.

In naher Zukunft wird das ganze flache Land eine Unzahl von Leitungsröhren, Drähten, Elektro-Wasserkraftwerke usw. besitzen. Bei den Bemühungen, die Verhältnisse der Bevölkerung zu bessern, sind die beteiligten Unternehmen jedoch meist

so sehr auf ihre eigenen Interessen statt auf das Gesamtwohl bedacht, dass die angestrebten Verbesserungen oftmals zu scheitern drohen.

Zur Erhaltung des Landschaftsbildes ist die Landesplanung auf ästhetischer Grundlage notwendig. Zu diesem Zwecke aber müsste das Land geschützt werden, ehe die Planung einsetzt, um trotz aller Achtung vor der unberührten Natur bei Erschliessung und Schutz der veredelten Natur einen dauernden Ausgleich zu erreichen.

Die Geologie gibt Aufschluss über die Urstoffe, sie lehrt uns auch, dass der Untergrund die Zukunft des Bodens bestimmt. So wurde z.B. der Untergrund des Bodens im Pariser Gebiete nicht genügend geschützt und dies hat ungünstig auf den Boden eingewirkt. Bei Durchführung der Erschliessung wurde der Wirkung der Teile auf das Ganze und deren Verhältnis zueinander zu wenig Beachtung beigemessen. Die dauernde Beziehung zwischen Boden und Untergrund wirkt bestimmend auf Art und Gruppierung der Landgemeinden.

Die Städte üben eine starke Anziehungskraft auf die Bevölkerung aus, weil sie aller Vorteile, die Wissenschaft, Erfindungen und öffentliche Gesundheitspflege bieten, teilhaftig werden. Die öffentlichen städtischen Betriebe sind auf einer Höhe, wie sie gegenwärtig auf dem flachen Lande nicht annähernd erreicht werden kann. Die Kindersterblichkeit ist auf dem Lande grösser als in der Stadt.

Für ländliche Gebiete sollten besondere Ortsgesetze geschaffen werden. Für die wirtschaftliche Nutzung des Bodens ist eine Neuparzellierung erforderlich.

Auf dem Lande können nicht genau die gleichen Planungsmethoden zur Anwendung kommen wie in der Stadt.

Die Landbevölkerung muss darin bestärkt werden, alle in ihrem Interesse gelegenen Massnahmen zu treffen.

Unser Ziel lässt sich nicht an einem Tage erreichen, aber wir sind auf dem besten Wege dahin, wenn es uns gelingt, die Planungsstellen davon zu überzeugen, dass es neben dem „Urbanismus“ auch einen „Ruralismus“ (ein neues Wort und ein neuer Begriff) geben muss. Wie wäre es auch möglich, den Ausdruck „Urbanismus“ für die Beaufsichtigung, die Ausbreitung oder Verhinderung der Verstädtlichung des flachen Landes anzuwenden!

Wie sollte, unter der Annahme, dass die wichtigeren Gebiete von der Verstädtlichung verschont geblieben und mit Elektrizität, sanitären Anlagen usw. versorgt worden wären, die Frage der Unterbringung behandelt werden? Es würde sich dann die Notwendigkeit ergeben, durch eine den neuen Anforderungen entsprechende Methode die richtige Lösung herbeizuführen. Grosse Gruppen hoher Gebäude wirken zerstörend auf das Landleben, sie sind auch vom wirtschaftlichen Standpunkte aus ungeachtet der Einführung öffentlicher Betriebe entbehrlich, da die Einrichtung solcher Betriebe stetig erleichtert wird. Überdies sollten die modernen Errungenschaften der Wiederbelebung des bäuerlichen Handwerkes dienen und Möglichkeiten für Winterarbeit schaffen.

Ländliche Planung muss ganz gesondert von der Stadtplanung nur vom Standpunkte ländlicher Erfordernisse aus behandelt und dem Einflusse der Stadt nachdrücklichst entzogen werden.

Bei der Planung ländlicher Gebiete können keine scharf umgrenzten, sondern nur elastische Pläne zur Durchführung gelangen.

Planmässige Entwicklung des Plattenlandes und Erhaltung des Landschaftsbildes in Deutschland.

Von Baudirektor *Köster*, Hamburg.

Dr. Raymond Unwin hielt auf der Internationalen Städtebautagung in Amsterdam 1924 einen Vortrag, in dem er u. a. aussprach, „dass die Mehrheit unserer Städte aus ungerichteten Volkshaufen bestände, die egoistisch um Wohlergehen, Macht und Bedeutung ringen.“ Er wies auf die Gefahr hin, „dass die Kosten der Versorgung der Bevölkerung bei weiterem Wachstum dieser Städte so gross würden, dass an dem einen Ende dieser Kette die Landwirte vernichtet werden und am anderen Ende die Stadtbewohner verhungern würden. Unsere Zivilisation sei fähig zur Herstellung mechanischer Hilfsmittel jeglicher Art, dagegen unfähig, die grossen Menschenmassen der Grossiedlungen in wirkliche menschliche Gemeinschaften zu organisieren oder Städte vorzusehen, die ausreichend bequem und schön sind. Das blinde Zusammenballen ständig wachsender Menschenmengen raube einem grossen und (damals) immer grösser werdenden Teile der Bevölkerung die Möglichkeit, genügend Raum und genügend Gelegenheit zu finden, um ein zweckmässiges Leben zu führen. Es müsse dafür gesorgt werden, ordnungsmässig geplante, durchdachte und begrenzte Bezirke, die Wohn- und Arbeitsgebiete umfassen oder abgeschlossene Gartenorte und Gartenstädte zu schaffen. Die heutige Lage, so sagte er, sei sehr ernst. Der alles beherrschende Grundsatz sollte der der Lokalisierung des Lebens sein.“

Mit diesen Worten ist Ziel und Zweck der planmässigen Entwicklung des Plattenlandes wenigstens zu einem Teile ausgesprochen worden. Die Lage, in der sich heute die Völker der Erde befinden, ist zweifellos noch ernster und gefährvoller geworden, wie sie 1924 war. Die Lokalisierung des Lebens als der alles beherrschende Grundsatz steht in der Tat als die eigentliche Aufgabe nicht nur der Städtebauer, sondern als staatliche Aufgabe ersten Ranges in der Form eines unerbittlichen Anspruchs vor uns. Im neuen Deutschland ist sie ein Teil der gewaltigen Aufgabe, das gesamte Leben des Volkes zu einem organischen umzugestalten und auszubauen, d. h. dieses Leben den Gesetzen zu unterwerfen, unter denen ein Organismus als Einheit zu leben und zu wirken vermag. Innerhalb dieser Aufgabe besteht ein gleicher Anspruch zur Einfügung und Unterordnung gegen die Menschen sowohl wie gegen alle Einrichtungen und Tätigkeiten, die ein Volk braucht, um durch Arbeiten und Wirtschaften, Nahrung und Obdach, Erholung und Genuss, Kraft und Erbauung zu finden und seine Art gesund zu erhalten.

Die Absicht einer planmässigen Entwicklung des Plattenlandes muss in zwei Abschnitten durchgeführt werden. Sie erfordert zunächst den Plan und an zweiter Stelle die Mittel und Möglichkeiten zu seiner Durchführung. Sowohl für die Aufstellung des Planes wie auch für seine Durchführung sind Machtmittel in der Hand einer bestimmten Führung unentbehrlich. Es ist längst anerkannt, dass Plan und Durchführung nicht der Privatinitiative überlassen werden können. Staatliche Führung und privater Unternehmungsgeist müssen sich in dieser Aufgabe zusammenfinden. Dem Staat und seinen Organen in der Reichsverwaltung, den Landesverwaltungen und den Kommunalverwaltungen ist mit dieser Führung eine ganz grosse Verantwortung zugewachsen. Die Planungsarbeit als solche ist in mehr oder weniger

grossen Umfang vielerorts in Angriff genommen oder bis zu einer gewissen Reife gediehen. Aber bisher hat im Deutschen Reich eine allgemeine gesetzliche Grundlage für die Planungsarbeit gefehlt.

Landesplanungsarbeit.

Diese Planungsarbeit, soweit sie sich auf die planmässige Entwicklung des Plattenlandes erstreckt, ist nur ein Teil der allgemeineren Aufgabe der Landesplanung. Das Reich ist im Begriffe, die Landesplanungsarbeit für das gesamte Reichsgebiet führend zu regeln. Bis jetzt ist nur in einem Falle in Deutschland der erfolgreiche Versuch gemacht worden, durch Erteilung gesetzlicher Vollmachten die planmässige Entwicklung eines zusammenhängenden Wirtschaftsgebietes in Angriff zu nehmen. Dies geschah durch das Gesetz über den Ruhrkohlsiedlungsverband, das der Initiative und der Tatkraft des leider zu früh verstorbenen Dr. Robert Schmidt-Essen zu danken ist. Daneben begann zwar in dem Jahrzehnt nach dem Kriege mancherorts eine freiwillige von Gemeinden und Gemeindeverbänden und der Wirtschaft getragene Landesplanungsarbeit, durch die wenigstens planmässig Grundlagen allgemeiner Art für die Entscheidungen geschaffen wurden, die die einzelnen beteiligten Körperschaften der Verwaltung und der Wirtschaft zu treffen hatten. Eine besondere Stellung nimmt hierbei die Hamburgisch-Preussische Landesplanung ein. Sie ist auf Grund eines Staatsvertrages zwischen Hamburg und Preussen im Dezember 1928 geschlossen, unter Leitung des Oberbaudirektors Prof. Dr. Schumacher in vorbildlicher Form in Angriff genommen worden. Hier ruht also die Führung der Landesplanungsarbeit als Grundlage für die planmässige Entwicklung des Plattenlandes und die Erhaltung des Landschaftsbildes bei den staatlichen Stellen. Hier und da ist es auch noch der Fall, wo die Oberpräsidenten von Provinzen oder auch Regierungspräsidenten sich dieser Aufgabe aus freien Stücken angenommen haben. Die Arbeiten des Hamburgisch-Preussischen Landesplanungsausschusses, deren Führung z. Zt. mir als dem Amtsnachfolger des Herrn Oberbaudirektors Prof. Dr. Schumacher übertragen ist, können in sehr vieler Beziehung als richtungweisend und vorbildlich für die planmässige Entwicklung des Plattenlandes und die Erhaltung des Landschaftsbildes bezeichnet werden. Das gilt auch für die Organisation der Hamburgisch-Preussischen Landesplanung; wenn auch die Führung an staatlicher Stelle liegt, so ist doch die eigentliche Arbeit in einen Hauptausschuss bezw. einen Technischen Unterausschuss gelegt worden, in denen die Gemeinden und Gemeindeverbände des Landesplanungsgebietes vertreten sind. Hierdurch ist die aktive Mitarbeit der beteiligten Gemeinden und Gemeindeverbände und ihrer in Betracht kommenden technischen und sonstigen Stellen gewährleistet. Es ist ferner erreicht, dass auch die Durchführung aller Massnahmen innerhalb der einzelnen Verwaltungsbezirke auf der Grundlage der Landesplanungsarbeiten erfolgt. Die beteiligten Gemeinden und Gemeindeverbände bringen auch allein die Kosten für die Organisation der Landesplanung auf.

Es ist zu erwarten, dass durch ein Reichsgesetz über die Durchführung der Reichs- und Landesplanung die gesamte Landesplanungsarbeit im Reichsgebiet in aller Kürze unter die Führung des Reichs gestellt und die Organisation in den einzelnen Landesplanungsgebieten, deren Festlegung der Reichsregierung obliegen wird, nach dem hamburgisch-preussischen Vorbilde geordnet wird. Mit dieser Neuordnung müssen aber den Landesplanungsstellen weitgehende Befugnisse und Vollmachten für die Aufstellung der Pläne und ihre Durchführung gegeben werden, sonst ist eine planmässige Entwicklung des Plattenlandes und die Erhaltung des Landschaftsbildes unmöglich. Erst dann wird es möglich sein, alle Beziehungen auf dem Gebiete des Siedlungswesens als zu gestaltende Lebensform — und nicht nur

als Summe — zu erschauen und dieser Lebensform die Vorbedingungen zu schaffen, durch die sie entstehen, wachsen und erhalten werden kann.

Neben der Regelung des Planungsrechtes muss aber auch eine Neugestaltung des Bodenrechtes und des Baurechts erfolgen. Boden- und Baurecht stehen hierbei in einer innigen Wechselbeziehung. Es geht darum, das Hoheitsrecht des Staates über den Boden und alles, was unter und über seiner Oberfläche geschieht, zu stärken und neue Rechtsbegriffe über die Bodennutzung, über das Eigentum am Boden und über die Beziehungen zwischen Boden und Bauwerken und Bodennutzungen sonstiger Art zu finden und festzulegen. Ohne Zweifel ist die Neuregelung dieser Dinge die schwierigste Aufgabe, die vor uns liegt. Aber ebenso ist ohne Zweifel, dass ohne diese Neuordnung, die erst in den Kinderschuhen steckt die Aufgaben der Landesplanung, der planmässigen Entwicklung des Plattenlandes, die Erhaltung des Landschaftsbildes und „die Organisierung des völkischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebens in wirkliche menschliche Gemeinschaften“ unmöglich sind. Die Entwicklung des Denkens im Laufe der letzten Jahrzehnte hat, wohl bei fast allen Völkern der Erde, den Boden für diese Neuregelung schon in höherem Masse vorbereitet als es bei oberflächlicher Betrachtung der Fall zu sein scheint. In steigendem Masse ist die willkürliche Nutzung des Bodens und insbesondere die Baufreiheit, beruhend auf dem Rechtsbegriff des unbeschränkten Eigentums am Boden, zurückgedrängt worden zugunsten einer immer stärker werdenden Beachtung öffentlichrechtlicher und nachbarrechtlicher Ansprüche. Auch die Anpassung der Enteignungsgesetze und der Bewertungsgrundsätze für Entschädigungen spricht dafür.

Das Reichserbhofgesetz.

Die Reichsregierung hat auf diesem wichtigen Gebiet des Bodenrechtes mit zwei neuen Gesetzen vom September 1933, also kurz nach der Machtübernahme durch die nationalsozialistische Bewegung und ihren Führer, den Reichskanzler Adolf Hitler, einen bedeutsamen Schritt vorwärts getan. Es handelt sich hier um das „Reichserbhofgesetz“, das die Lebens- und Besitzverhältnisse der deutschen Bauern auf eine völlig neue Grundlage stellt und das „Gesetz über die Aufschliessung von Wohnsiedlungsgebieten“. Beide Gesetze sind für die planmässige Entwicklung des Plattenlandes und die Erhaltung des Landschaftsbildes von sehr weitreichender Bedeutung. In beiden Gesetzen ist der Begriff des Eigentums an Grund und Boden als solcher erhalten geblieben. Er ist aber verbunden worden mit bestimmten gesetzlichen Verpflichtungen, die die Nutzung des Bodens durch den Eigentümer regeln und die Willkür über eine Veränderung der Nutzung ausserordentlich einschränken. Das kommt im Reichserbhofgesetz ganz besonders deutlich zum Ausdruck. Die in diesem Gesetz verankerte Hoheitsgewalt des Staates, die das gesamte Leben des Volkes zu einem organischen Ganzen umzubauen gewillt ist und dafür Menschen und Einrichtungen des wirtschaftlichen Lebens diesem Hoheitsrecht unterwirft, bestimmt, dass der bäuerliche Boden für alle Besitzungen zwischen 5 ha und 125 ha der Möglichkeit gewinnstüchtigem Verkauf und der Entkleidung seiner Bestimmung entzogen wird. Ohne Zustimmung der nach diesem Gesetz gebildeten Reichserbhofgerichte kann bäuerlicher Boden seiner Zweckbestimmung nicht entzogen werden. Damit ist auf den gesamten bäuerlichen Boden eine Bodensperre gelegt, die unter Umständen einer planmässigen Entwicklung des Plattenlandes im Wege sein kann. Die Reichserbhofgerichte sind jedoch angewiesen, den inneren echten Notwendigkeiten einer solchen planmässigen Entwicklung Rechnung zu tragen. Unverkennbar ist, wie stark ein solches Gesetz für die Erhaltung des Landschaftsbildes zu wirken vermag.

Wohnsiedlungsgebiete.

Das zweite Reichsgesetz über die Aufschliessung von Wohnsiedlungsgebieten unterwirft in allen Gebieten des Reichs, die zu Wohnsiedlungsgebieten erklärt werden, die Teilung von Grundstücken und deren Veräusserung zu irgendwelchen Zwecken (Verkauf, Verpachtung oder dergl.) der behördlichen Genehmigung. Dieses Gesetz ermächtigt die Gemeinden und die Gemeindeverbände, an die Genehmigung von Grundstücksteilungen und Grundstücksveräusserungen ganz bestimmte für eine planmässige Entwicklung notwendige und entscheidende Bedingungen zu knüpfen. Aus diesem Grunde ist es zu dem wichtigsten Instrument in der Hand der Landesplanungsstellen und der Gemeinden oder Gemeindeverbände geworden. Der Umbruch mit den Rechtsbegriffen und Anschauungen auf dem Gebiete des Bodenrechts ist unverkennbar. Die Erkenntnis der Sonderstellung, die der Boden als die natürliche, unentbehrliche Grundlage für das Sein und Wirken eines jeden Volkes besitzt, ist in ihm verankert. Besonders beim Reichserbhofgesetz ist dies deutlich zu erkennen: „die Herausnahme des Bauerntums und des Bauernbodens aus der Gedankenwelt kapitalistischer Wirtschaftsbetrachtung und seine Unterstellung unter den altgermanischen Rechtsgedanken der Unveräusserlichkeit, Unbelastbarkeit und geregelten Vererbbarkeit bäuerlichen Besitzes“ (Oberregierungsrat Dr. Georg Heymann, Reichsarbeitsministerium, in der Einleitung zur Erläuterung des Gesetzes über die Aufschliessung von Wohnsiedlungsgebieten in Heft 6 der Handbücherei des Wohnungswesens.)

Im Wohnsiedlungsgesetz vom Sept. 33 sind es zwei Grundsätze, die ein neues Denken ankünden: Die Bodennutzung bestimmt das Schicksal jeder Raumgestaltung und ferner, das Recht zur beliebigen Bebauung als Ausfluss des Privateigentums an Grund und Boden ist beseitigt. Der Boden soll nicht mehr, wie Prof. Dr. Schumacher sich einmal ausgedrückt hat „Beute des Siedelns sein“, sondern zum „Gesetzgeber des Siedelns werden“. Das Recht zur Nutzung und zur Bebauung ist beschränkt durch die allgemeinen und besonderen Ansprüche von Volk und Staat. Gemeinnutz geht auch hier vor Eigennutz.

In der praktischen Arbeit der Landesplanung und der planmässigen Entwicklung des Plattenlandes sowie der Erhaltung des Landschaftsbildes finden die Bestimmungen dieser Gesetze ihren planmässig sichtbaren Niederschlag im sogenannten „Wirtschaftsplan“. Dieser Plan regelt nach § 2 des Wohnsiedlungsgesetzes „die geordnete Nutzung des Bodens, insbesondere im Hinblick auf die Erfordernisse der Land- und Forstwirtschaft und der Industrie, des Verkehrs, der Bebauung, des Luftschutzes, der Erholung und des Schutzes des Heimatbildes“. Dieser Plan soll die Grundlage bilden für die Entscheidungen, die die zuständigen Gemeindebehörden bei Anträgen auf Teilung von Grundstücken, deren Auflassung oder ihrer Zuführung zu einer neuen Zweckbestimmung zu treffen haben. Das Gesetz sieht vor, dass die Genehmigung abhängig gemacht werden kann davon, dass der Grundstückseigentümer sich verpflichtet, für öffentliche Strassen, Plätze, Freiflächen oder den sonstigen öffentlichen Bedarf Flächen in angemessenem Umfange, jedoch bei offener Bauweise höchstens bis zu 25 v.H. der Gesamtfläche des Grundstücks, bei geschlossener Bauweise bis zu 35 v.H. der Fläche schulden-, lasten- und kostenfrei an die Gemeinde übereignet oder anstelle der Übereignung einen entsprechenden Geldbetrag zahlt. Hierbei darf die Gemeinde das übereignete Land oder den Geldbetrag lediglich zu den im Gesetz bezeichneten Zwecken verwenden. Ein Austausch der abgetretenen Flächen oder ihre Einbeziehung in eine Umlegung ist zulässig. Gerade diese Bestimmung ist sehr wichtig. Die Genehmigung kann aber auch, das ist besonders beachtenswert, unter der Auflage erteilt werden, dass bei der Veräusserung des Grundstücks oder seiner Verpachtung ein bestimmter Preis nicht überschritten werden darf.

Wirtschaftspläne.

Der Wirtschaftsplan soll aber darüber hinaus eine noch viel einschneidendere Bedeutung erhalten: die geordnete Nutzung des Bodens regeln. Das soll geschehen in Hinblick auf die Erfordernisse der Land- und Forstwirtschaft, der Industrie, des Verkehrs, der Bebauung, des Luftschutzes, der Erholung und des Schutzes des Heimatbildes. Er ist also so umfassend, dass er in der Tat zur besten, wirksamsten Grundlage für die planmässige Entwicklung des Plattenlandes und die Erhaltung des Landschaftsbildes oder dessen schöpferische Neugestaltung werden kann und werden muss. Es besteht die Möglichkeit, die verschiedenartigen Gebiete der zu Wohnsiedlungsgebieten erklärten Landesteile mehr oder weniger bis ins Einzelne gehend im Wirtschaftsplan zu erfassen. Das gilt auch für den Masstab, in dem die verschiedenen Gebiete als Wirtschaftsplan oder durch ihn erfasst werden. Zwei Aufgaben stehen hierbei nebeneinander: Entwicklung und Erhaltung. Entwicklung bedeutet Veränderung des bisherigen Zustandes. Diese Veränderung ist zu begrenzen durch die Aufgabe zur Erhaltung des Landschaftsbildes, soweit dies im einzelnen Falle notwendig und möglich ist. Hierbei dürfte die Landschaft nicht nur in ihrer äusseren Erscheinung, sondern in der Tiefe ihres Wesens und ihrer Bedeutung für Volk und Wirtschaft zu erfassen sein. Die Grundlage für beide Aufgaben, die Entwicklung und die Erhaltung, bildet die genaue, lebendige Kenntnis der Gegenwartsverhältnisse einer Landschaft in ihrer Totalität und die Notwendigkeit, diese Kenntnis in die graphische Form von Plänen zu kleiden. Diese graphischen Pläne müssen Rechenschaft geben von dem gegenwärtigen topographischen und dem soziologischen Zustand des Gebietes, von geschichtlich bedeutsamen Zuständen archäologischer Art und des Denkmalschutzes. Weitere Karten sind notwendig für die Darstellung der naturkundlichen Verhältnisse, insbesondere solcher der Geologie und des Naturschutzes. Ferner muss die Darstellung der Besitzverhältnisse und der im Gebiete geltenden gesetzlichen Grundlagen den juristischen Zustand klarlegen und es müssen die Versorgungsmöglichkeiten mit Wasser, Licht und Kraft sowie die Möglichkeiten der Entwässerung und der Fäkalienverwertung zu erkennen sein. In letzter Zeit haben im Reiche die Karten bodenkundlicher Art, die den Gegenwartszustand der Bodenarten und der Bodentypen sowie ihren wirtschaftlichen Wert zeigen sollen, besondere Bedeutung gewonnen. Diese Aufgabe der sogenannten Bodenkartierung soll eine Bodenkunde besonderer Art vermitteln, die über den rein geologischen Befund weit hinausgeht und die Grundlage für besondere Bewirtschaftungskarten, aber auch für die steuerliche Bewertung des Grund und Bodens bildet. In Verbindung mit Grundwasserkarten, die der Veränderung des Grundwasserstandes laufend angepasst werden müssen, haben diese Bodenkarten für den Wirtschaftsplan und für die Prüfung, welcher Art der Bodennutzung bestimmte Gebiete im Rahmen des Wirtschaftsplanes zuzuführen sind, eine besondere bedeutsame Aufgabe.

Erst auf der Grundlage einer solchen vorbereitenden Arbeit ist die Tätigkeit des schöpferischen Gestaltens möglich. Erst auf ihr kann die verantwortliche Entscheidung für das notwendige Mass der Veränderung und das der Erhaltung getroffen werden.

Erhaltung des Landschaftsbildes.

Für die Erhaltung des Landschaftsbildes wird ein neues Reichsgesetz, das den Naturschutz regelt, unentbehrlich sein. Die bisher geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unzureichend. Dieses Gesetz, ein neues Gesetz über das Bodenrecht und ein neues Reichsgesetz über das Baurecht, dem wahrscheinlich ein besonderes Gesetz für die städtebauliche Gesundung der deutschen Gemeinden jeglichen Umfangs vorausgehen wird, bilden die notwendige Ergänzung der bisherigen Gesetzgebung des neuen Reichs auf diesem so wichtigen Gebiete.

Innerhalb der Aufgabe der planmässigen Entwicklung des Plattenlandes bildet der Umbau unserer Städte eine Teilaufgabe, die mit ihr auf das innigste verbunden ist. Die bisherige Stadtbildung ist abgeschlossen. Die bisherige Bedrohung der natürlichen Aufgabe des Plattenlandes durch die Verstädterung des Menschen beginnt zu weichen. Inmitten der fortschreitenden gewaltigen Umwertung der Werte werden Stadt und Land, Industrie und Landwirtschaft und die Menschen, die in ihnen und durch sie Nahrung und Obdach finden, neuen Verpflichtungen zueinander und zum Ganzen zugeführt. Die Neubildung und die Veränderung bisheriger Leistungen rein kapitalistisch bestimmter Lebensformen fordern neue Ausdrucksprobleme heraus. Die Ausdrucksform als solche steht nicht mehr, wie es in der Zeit der hohen Blüte des formalen Städtebaues der Fall gewesen ist, im Vordergrund. Die neuen Lebensnotwendigkeiten, die alle Völker der Erde in einem ungeahnten Ausmasse im heimatischen Boden verankern, schaffen die Ausdrucksform aus dem Gesamtbereich der Leistungen heraus, denen ein Volk zur Sicherung von Nahrung und Obdach und zur Erhaltung der Art schicksalsmässig unterworfen ist. Die Landschaft trägt das ihr eigentümliche Leben, eine ihr eigentümliche Kraft, eine ihr innewohnende Forderung in alles, was in sie hineinwachsen soll, hinein. Das ist für die Aufgabe der planmässigen Erschliessung des Plattenlandes und die Erhaltung des Landschaftsbildes künftighin nicht zu vergessen.

Nebenerwerbssiedlungen.

Der Mensch aber, der mit diesem Kommenden, mit der Neuordnung der Leistungsformen und der inneren Beziehungen zwischen Wohnen und Arbeiten, in die Landschaft hineinwachsen soll, muss dieser Landschaft dienen. Er muss diese Pflicht nicht nur in der Art, wie er sich anbaut, erfüllen, sondern auch dadurch, dass er den Boden, der ihm zugeteilt wird, in Erfüllung einer volkswirtschaftlichen Verpflichtung bewirtschaftet. Dieser Mensch, der zwischen Städter und Bauer steht, verwirklicht in Deutschland eine neue Art von Ackerbürgertum. Die Reichsregierung fördert dieses Ackerbürgertum durch die sogenannte Nebenerwerbssiedlung. Diese soll den Arbeiter in den Stand setzen, neben seinem Lohn aus gewerblicher oder sonstiger hauptberuflicher Tätigkeit einen Teil seiner Nahrungsmittel, besonders in Krisenzeiten, selbst zu erarbeiten.

Diese Nebenerwerbssiedlungen, die möglichst mit der gleichzeitigen Neusiedlung oder Umsiedlung von Industrien verbunden werden sollen, dürften in den meisten Fällen Ursache und Gegenstand der planmässigen Erschliessung des Plattenlandes sein, soweit nicht die Erhaltung bäuerlichen Besitzes oder in bestimmten Reichsgebieten die Aufteilung von Grossgrundbesitz zur Schaffung neuer bäuerlicher Siedlungen den Vorrang behält. Vielleicht wird es notwendig sein, auch für die halbbländlichen Besitzungen an Grund und Boden, ähnlich wie im Reichserbhofgesetz, zur Förderung der Familienpflege und Sicherung der Nutzungsbestimmungen des Bodens Sonderrechte und Sonderpflichten gesetzlich festzulegen.

Ein jeder, der mitten in der praktischen Arbeit, im Kampf und im Ringen um Klarheit und Sicherung der Aufgabe steht, fühlt die ausserordentliche Schwere der Verantwortung, die mit den Entscheidungen verbunden ist, die der planmässigen Entwicklung des Plattenlandes und der Erhaltung des Landschaftsbildes im Rahmen der Gesamtaufgabe der „Lokalisierung des Lebens und der Schaffung wirklicher menschlicher Gemeinschaft“ dienen sollen. Tief bis in seine Arbeit hinein wirken sich die grossen gewaltigen Veränderungen aus, die alle Völker der Erde durch die wirtschaftliche, politische und gesellschaftliche Wandlung ihrer Lebensgrundlagen erfahren. Der Boden, auf dem Volkstum und Wirtschaft und damit das Dasein Jahrzehnte hindurch so sicher gegründet erschien, ist erschüttert und in schwankender Bewegung. Alle Dinge und alles Tun streben nach einem neuen Sinn, nach einem

neuen Lebensgrund. Immer stärker gewinnt die Nutzung des heimatlichen Bodens zur Sicherung unseres Daseins eine Bedeutung, die es rechtfertigt, das Schicksal der Städte und der Industrie auf der einen Seite und die Mission des Plattenlandes und der Bodennutzung auf der anderen Seite zur Aussprache zu stellen und einer Neuordnung zuzuführen. Wir Deutschen schätzen uns glücklich, dass eine starke Hand die Lösung dieser Aufgabe in die Hand genommen hat und bereits durch neue Reichsgesetze ihrem Willen zur Tat deutlich und erfolgreich Ausdruck gegeben hat. In dem Masse, wie es dem Führer des deutschen Volkes gelingt, im Raume des Reichs neue und dauernde Grundlagen für das Sein und das Wirken aller seiner Teile durch die Neuordnung der Beziehungen zwischen Stadt und Land, Industrie und Landwirtschaft in planvoller Arbeit zu schaffen, in dem gleichen Masse wird dieses gewaltige Friedenswerk dem Frieden der Welt dienen.

Summary.

At the Congress held in Amsterdam in 1924 Dr. Unwin pointed out that excessive growth of towns was a danger to both town and country. To-day the situation is even more serious.

Planned rural development may be divided into two parts, (a) preparation of the plan, and (b) ways and means of carrying it out. The state and private enterprise must co-operate in this task. Formerly planning in Germany had no general and comprehensive legal basis but the Reich is now beginning to regulate regional planning throughout the country. Only one attempt has hitherto been made in Germany to plan the development of the whole of an economic region, with full powers backed by legislation. This was in the Ruhr Region.

Apart from this there have been instances where authorities have co-operated in planning (without special legislation), notably in the case of the Hamburg-Prussia scheme.

It is expected that all regional planning will soon be brought under the control of the Reich by a national law. In doing this regional planning committees should be given extensive powers for preparing and carrying out schemes, for otherwise rural development and the preservation of the countryside would become impossible.

In addition to planning legislation there should be reforms by which the prerogatives of the state with regard to use of land, land ownership and control over development would be strengthened. These reforms are very difficult to carry through but without them it will be impossible to ensure planned rural development, preservation of the countryside and the best type of economic and social life.

The national law on hereditary property (*Reichserbhofgesetz*) and the law on development of housing areas (*Gesetz über die Aufschliessung von Wohnsiedlungsgebieten*) put the life and property of the German peasantry on an entirely new basis. In both these acts the fundamental idea of landed property has been maintained but certain restrictive obligations are now being imposed. The "*Reichserbhofgesetz*" forbids peasant holdings of 5 ha. to 125 ha. being sold for profit or being diverted from their original use.

The law on the development of housing areas provides that the division or the disposal (sale, lease, etc.) of land into plots in exclusively residential areas is subject to approval by the authorities. It empowers local authorities to base their approval on certain conditions they deem necessary for planned development. Article 2 provides for planning the systematic use of land especially with regard to the requirements of agriculture and forestry, industry, transport, building, air protection, recreation and the preservation of the countryside.

To ensure the preservation of the countryside it will be essential to issue a national law for regulating the protection of natural beauty, the provisions hitherto in power being insufficient.

The Reich Government encourages a sort of "agricultural citizenship" (Ackerbürgertum)—a medium between town dwellers and peasant—by housing schemes that enable workmen to grow some of their food, especially in periods of crisis, and thus increase the family income. To encourage family life and ensure the observation of regulations for the use of the land (such as in the Reichserbhofgesetz) it may also become necessary to determine by special legislation the rights and duties in connection with semi-rural landed property.

Sommaire.

Au Congrès d'Amsterdam en 1924 le Dr. Unwin souligna le fait que la croissance excessive des villes constituait un danger à la fois pour la ville et pour la campagne. Aujourd'hui la situation est encore plus sérieuse.

L'aménagement rural organisé peut être divisé en deux parties : a) préparation du plan et b) moyens d'exécution. L'entreprise privée et l'Etat doivent coopérer à cette tâche. Jadis l'aménagement n'avait pas de base légale et étendue en Allemagne, mais le Reich commence à réglementer l'aménagement régional dans tout le pays. Jusqu'ici on n'a fait en Allemagne qu'un seul essai d'aménagement d'ensemble d'une région économique, avec pleins pouvoirs conférés par la législation. Ce fut dans la région de la Ruhr.

En dehors de cet exemple il y a eu des cas où des autorités ont coopéré pour l'aménagement (sans législation spéciale) notamment dans le cas du programme Hambourg-Prusse.

On s'attend à ce que tout l'aménagement régional passe bientôt aux mains du Reich par une loi nationale. Ainsi on donnera aux comités d'aménagement régional des pouvoirs étendus pour la préparation et l'exécution de projets, car sans cela l'aménagement rural et la préservation de la campagne deviendraient impossibles.

Outre la législation sur l'aménagement il devrait y avoir des réformes renforçant les prérogatives de l'Etat en ce qui concerne l'usage du terrain, la propriété de sol et le contrôle de l'aménagement. Ces réformes sont très difficiles à réaliser mais sans elles il serait impossible d'assurer un aménagement rural organisé, de préserver la campagne et de réaliser le meilleur type de vie économique et social.

La loi nationale sur la propriété héréditaire (Reichserbhofgesetz) et la loi sur l'aménagement de zones d'habitations (Aufschliessung von Wohnsiedlungsgebieten) établissent la vie et la propriété de la classe paysanne allemande sur des bases entièrement nouvelles. Dans ces deux lois l'idée fondamentale de la propriété foncière a été conservée mais certaines obligations restrictives sont maintenant imposées. Le "Reichserbhofgesetz" interdit que des propriétés paysannes de 5 ha à 125 ha soient vendues pour en tirer un bénéfice ou détournées de leur usage originel.

La loi sur l'aménagement des zones d'habitation stipule que la division ou la cession (vente, bail, etc.) de terrain par lots dans des zones exclusivement résidentielles est soumise à l'approbation des autorités. Elle donne aux autorités locales le droit de baser leur approbation sur certaines conditions qu'elles estiment nécessaires pour un aménagement organisé. L'article 2 stipule pour l'aménagement l'usage systématique du terrain spécialement en ce qui concerne les exigences de l'agriculture et des forêts, l'industrie, les transports, la construction, la défense aérienne, la récréation et la préservation de la campagne.

Pour assurer la préservation de la campagne il sera essentiel de promulguer une loi nationale pour réglementer la protection des beautés naturelles, les dispositions en vigueur jusqu'ici étant insuffisantes.

Le gouvernement du Reich encourage une sorte de " bourgeoisie agricole " (Ackerbürgertum) milieu entre les habitants des villes et les paysans — au moyen de la construction de groupements d'habitations qui permettent aux ouvriers de cultiver une partie de leur nourriture, particulièrement dans les périodes de crise, et d'accroître ainsi le revenu familial. Pour encourager la vie de famille et faire observer les dispositions sur l'usage du terrain (telles que dans la Reichserbhofgesetz) il peut aussi devenir nécessaire de déterminer par une législation spéciale les droits et les devoirs relatifs à la propriété foncière semi-rurale.

Planned Rural Development and the Preservation of the Countryside in Great Britain.

By Lord Phillimore, M.C.

Planning is the most amusing of all occupations. It is also one of the most inexpensive, demanding little else but a pencil and a bit of paper. That planning should be in the fashion is therefore very intelligible; and we need not regard every planner as of necessity concealing a Stalin behind his waistcoat. None the less the fashion has great dangers because we are no longer very modest about our planning. It is difficult in any case to plan for oneself alone, but now we are seldom content to plan for less than the whole body politic. And if we plan for the whole body politic we interfere with a great many people's lives and incidentally with a great many people's plans. Then if we succeed in getting the state to support our plans we may check growth, possibly wholesome growth. Growth is not a function of the state; it is a function of the individual energy. The state can exercise the prohibitive or the regulatory functions; it is no good at the dynamic. It is perhaps at its best when it is creating room for the dynamic functions to go ahead.

Lack of Co-ordination in Planning.

So why write a paper on planned rural development? The answer to that question is that I would not—if only (1) I were a dictator and made all the plans for everything, or (2) not being a dictator, I did not find that all round me plans were burgeoning forth, which intimately affected rural development, or indeed rural stagnation. I am a planner in self-defence. My armaments are solely for defensive purposes.

This fortunate and democratic country is governed by or through a number of ministries, each of which takes good care to make its own plans as independently as possible of the plans of all the others. Ribbon development is notoriously one of the happier results of the self-determination of the Ministry of Health and the Ministry of Transport. One can hear the Minister of Health saying to his applauding staff, "I've always lived respectable—I keeps meself to meself and I has no truck with me neighbours." After all you can hardly blame him. Most people make a virtue of necessity, and by the time he had found his way round that warren of learned rabbits of which his ministry consists, read all the model clauses of the Town Planning Act, 1932, sorted out all his legal advisers and got them to explain to all the rural district councils that they could not move hand or foot in any direction whatever—by that time his tenure of office would be ended, and it would not be of any use risking that dangerous crossing of Whitehall to see the Ministry of Transport.

So under various pressures he will have made a certain number of plans and probably put some of them into execution before he leaves office. And the Ministry of Transport will have made certain other plans, and the Minister of Agriculture and the Board of Trade will have meanwhile created some new conditions and so will the Minister of Labour, and perhaps uncreated them again. And finally the Chancellor of the Exchequer, after judiciously refusing to see deputations of the County Councils Association several times and after saying all this is very expensive and prevents one reducing the income-tax, raises some fresh money and effectively prevents the ordinary citizen from planning anything at all. And finally *The Times*

says how beautifully this truly national government works in all sorts of contrary and contradictory directions. So you see we are going to be planned anyhow. The only thing to do, therefore, is to plan on your own account and try to become an initial pressure, which may work on one or more ministries and in the end be adopted.

Planning for the Benefit of the Countryman.

Well, if we are going to plan the countryside, for whose benefit are we going to plan it? It may seem heterodox, but I suggest that the people who live in it have the first claim. If so, they will want to live, to gain a livelihood out of the country first and foremost. So there are two forms of development of which they will be most jealous. One is the development of the countryside into a recreation ground, to convert the greater part of it into pure pleasure grounds on the lines of the National Trust properties. That spells death, not life. And in the end no one would much enjoy a dead countryside. The other is the development of the countryside into a kind of vast plumbing apparatus for the benefit of the cities. The borough surveyor says to himself, "Over Edom will I cast forth my shoe. Moab shall be my wash-pot," and he generally finds that both Edom and Moab are outside the borough boundary.

But on these points I may be excused for referring to a paper I read to a C.P.R.E. conference in 1932 on Agriculture and the Preservation of the Countryside. It was the moment when the Town and Country Planning Act was being fought through the Commons. My theme was the clause that insisted that the Minister should not approve of any resolution to prepare a scheme, unless he is satisfied that "in the case of land which is neither already built upon, nor in course of development nor likely to be developed" . . . "the land is so situated in relation to land which is already built upon, or in course of development, or on which development is likely to take place, as to make its inclusion in a scheme expedient." You will find it in section 6, sub-section 2 (b). My argument was that virtually no land remained or should remain outside the scope of the Act, and I did my best to point out that development was not confined to housing development. On the contrary, agriculture and rural life were and are developing with great rapidity, and it was and is essential that in its own sphere it should have liberty and scope to develop, or the national interest must suffer. This recapitulation of my views brings me to the central theme of this paper.

It will have become clear to you by now that when I speak of rural development I mean the development of the life of the countryman and the surroundings of the countryman. But before I treat of his needs and his possibilities, I shall say a few words as to the planning of urban services for which the countryside must find room. These are very numerous and to the towns quite vital. They may be classified under the following headings:—

- (1) Water supply.
- (2) Transport both between country and town and between town and town.
- (3) Transport of electricity.
- (4) Sewage disposal.
- (5) Refuse disposal.
- (6) Housing development for urban workers.
- (7) Pleasure grounds, sports grounds, etc.

Ribbon Development.

Now I will admit that in all these ways the townsman must be accommodated. He cannot exist without these accommodations. But if this is so, we are surely entitled to ask him not to destroy us in the process. In a most interesting debate that took

place in the House of Lords on April 10th on ribbon development, Lord Crawford pointed out that "our social system is based upon the English village" and that ribbon development was "the negation of the English village". Lord Elton dwelt on "the immense moral ugliness of these thinly-strung dwellings in which no proper social community life will ever be possible". He characterised ribbon development as "a savage commentary upon our modern civilization". The whole speech is well worth reading and it winds up with these words:—"Are we really going to allow it to be possible for an advocate of dictatorship to take a stranger to one of these shack-lined ribbons and say 'This is what democracy has allowed to happen to the loveliest countryside in the world and all because the parliamentary system itself had not time to abolish what its own government had admitted to be a national scandal'." You will notice that both of these speeches emphasised the injury inflicted on the communities living in the country. It is an injury to life.

Now I want to add this: community life naturally expresses itself in community government. The natural outlet for local feeling is local government. How much do our local governments get the chance of governing? Are they encouraged to express their own ideas in government or are they constrained to forms and even minutiae of government laid down by the ministries on a jealous and grasping interpretation of acts of parliament? If powers are given to local governments by parliament they should be encouraged to use them with freedom, not throttled by the ministries in their use. When Parliament passed the Town and Country Planning Act did it expect that the Ministry of Health would throw out all local ideas that did not exactly conform to their model clauses—model clauses, I may add, which were not issued until this year of grace 1935, so that town planning has been hung up for two years. We wonder the Town and Country Planning Act has not been effective to put the brake on ribbon development as it might have been. When we propose local government for India we say: "Certainly there will be mistakes made. But it is better for a people to make their own mistakes than to have perfection forced upon them." Why is that true in India (if it is true) and not here? I submit that an imposed uniformity is the death of local life, and that life is worth a hundred times more than uniformity.

My country's idea for dealing with ribbon development in so far as it affects the highway question is expressed in a resolution as follows:—"That unless existing developments preclude the possibility of the future construction of service roads adjacent to, but separate from the central carriage-way, no building shall be erected at a distance of less than 90 feet from the centre line of any classified road or road of potential classification value, or from the prescribed future centre line of such road, as the case may be, so far as to allow for the future construction, if thought desirable, of service roads on each side of but separate from the central carriage-way." My country is prepared to bear the cost entailed and asked all town planning committees and constituent councils to submit all plans of new buildings to the county surveyor for this purpose. The idea may not be the best imaginable: but it is given as the kind of local action which local government authorities can devise and carry out *proprio motu*.

Housing and Slum Clearance are not Ends.

I have taken ribbon development as an illustration of a grievance against which the countryside must plan. I shall now pass to consider another burning grievance—the Housing and Slum Clearance Act, and generally the housing policy of this and previous governments. My grievance is not that houses have been provided or that slums are to be cleared. No, my grievance is that new houses have been provided as if it is an end that can be justified in itself quite regardless of all other

ends. It is not so, and disaster is going to fall on thousands and thousands of these dwellers in new houses because we have blindly shut our eyes and gone on building.

As Francis Thompson says: "Thou can'st not stir a flower without troubling of a star." A house is a home, a sacred thing. It carries with it the *lares* and *penates* of a family, and a family is the most sacred thing in human life. A house then should be founded with the nicest discretion, with the most anxious care, with the closest regard to the demands of the family for whom it is built. (1) It must be built on a site convenient for the work of the breadwinner of the family. (2) It must be so built that its rent comes within the scope of their earnings. (3) It must be placed so as to constitute a seemly part of some community, new or old; so that its inhabitants can give to the community as well as take from it. (4) It must not be an undue burden on the community's public services. (5) It must neither disgrace the landscape nor occupy ground in a wasteful manner nor such ground as it is important for the community to have bare of buildings.

Well, in the years 1919-1934 some 2,330,000 new houses were built; the local authorities spent about £419,000,000 on building 1,180,000 of them and the government added £137,000,000 in subsidies. And naturally many of these have been placed in what were before rural or semi-rural districts.

Urban Housing, Unemployment, Allotments and Smallholdings.

May I now examine in a general way and with an emphasis on my rural theme how far the five desiderata mentioned have been thought of or fulfilled. (1) the breadwinner's point. How many new houses have been built, for instance, in the County of Durham where for every 63 men working there were 37 out of work in 1934? How many of these houses were built for unemployed men exactly round those towns and colliery villages where there was no prospect of employment? How many of the inhabitants of the 10,000 new houses, and beautiful houses they are, built at King's Heath outside Liverpool were out of work when they moved in and are still out of work? Why anchor down these unfortunates with new houses and at the same time run transference schemes to take them away from them? Why, since they were out of work, not make an attempt to connect work and the new house? It could have been done to some extent. Every 160 working-class families spending 1s. a week on potatoes and vegetables will afford a livelihood to one man using 5 acres of land. The provision of that land at King's Heath would have provided 62 families with a decent living growing vegetables and potatoes only. Then there could have been poultry and other small stock, and these little enterprises would have created some demand for carpenters, transporters, etc.

In the past the speculative builder built where he could sell or let his houses, i.e. he built where there was employment. This was a useful function. If the local authority is going to do his job, they should do it as well as he did it. To put a house in the wrong place is waste of the nation's money. To put a street of houses down (for men with no employment in sight) on a piece of land which could provide a living for several men is doubly a waste of the nation's money. This is what is happening in many many cases, and it is largely due to want of appreciation by the councils of the boroughs and urban districts of the opportunities and the problems afforded by the proper use of land.

Value of Land for Cultivation.

The value of land for cultivation varies far more than is generally realised. Proximity to market is the most important item in value. Proximity and good free-working soil may and does make some land worth seven or eight times more than medium soils at a distance.

Command Paper 4605 shows that in 1930-31 the average rent per acre of small

holdings of one to five acres was 51s. against 13s. for holdings of over 500 acres (exclusive of rough grazings). In the North of England 10s. per 300 sq. yards payable in advance is a frequent charge to the allotment holder by the local Council. This works out at 160s. per acre or, at 25 years purchase, a capital value of £200. What is even more extraordinary, it may be worth it to the allottee, and if close to his home, generally is. Even commercial nursery gardeners in distressed areas will be found paying 80s. per acre for good soil within two miles from a centre.

Now from the point of view of the municipality £200 per acre for bare land unimproved is, shall we say, the equivalent of £300 roaded, sewered and lit. Yet I will dare to say that most municipalities are under the impression that they have done a very generous thing in letting two or three acres in an awkward situation to allotment societies at these sort of figures. Even at these rents no fixity of tenure is granted and the tenants are sometimes liable to three or six months' notice.

Building value for municipal housing schemes is the one use for the land uppermost in their minds—housing in too many cases for the unemployed without prospects. It is often difficult now to find land close to the towns that has not already been acquired by the local authority. Their responsibility for its proper use is therefore great.

It would perhaps be invidious to mention some outstanding examples of land worth £4 to £5 per acre for small holdings and allotments now growing crops of oats whose gross yield will not amount to more than £7 per acre or left down in poor pasture by a tenant who knows he may lose it at six months notice. But every borough and every urban district council has the opportunity, if it wishes to use it, of putting it in the power of a larger or small group of small holders to make their living out of the land. Disciples of Ebenezer Howard may well tear their hair to think what opportunities for succouring the unfortunate have been lost through neglect of his counsels.

Types of Urban Communities.

I have now dealt, however sketchily, with the breadwinner's point of view to a new house. I need hardly deal here with the necessity of a low rental figure. Now I should like to say a few words about the citizen's point of view, the new house as part of a community. The following is the opinion of the Council of Garden Cities and Town Planning Association:—"Finally there is the urgent need to bring the building of houses more completely under the influence of regional and national planning. . . . In future, planning must include definite steps to secure that development shall actually take place as and where it is needed and shall not take place where fresh building is undesirable in the public interest."

To add a moderate number of new houses to an old community should not present any great difficulty for the new or the old inhabitants. But to run up houses by the hundred or thousand on the edge of existing small communities is to transform the communities concerned utterly, and to swamp all their public services from churches to highways. It means the extinction of the old life of that community. It is not a thing that should be done, if it can possibly be avoided. To set up wholly new communities is equally a very serious step. To set up mono-trade or still worse mono-level communities is a sin. We have some awful examples before us in the South Wales valleys and in the Durham coal-fields of mono-trade communities; but I am not sure that the mono-level communities like Becontree are not worse. Every community should contain within itself as many trades and as many levels as possible. Does any one here know of one single old-established country market town where the figure of unemployment was unbearably high in 1931? To take the modern scientifically planned town on the other hand, was unemployment at Letchworth Garden City ever grave? I give these two examples to cut short the necessity

of proving my dictum as to many levels and trades. I would add that both my examples point to the usefulness of an agricultural element in the make-up of any community.

Now I think that this question of all the levels has never been squarely faced in this country since the industrial revolution set in. In an agricultural country the squire, lord of the manor, or whatever he may be called, acts as the leader (the resident leader) of the activities of the community. In an industrialised country the factory owner should have literally stepped into his place. It is most interesting in Sweden to find that the beautiful old country house is occupied by its hereditary owner if, and only if, he is willing and able to run his vast estate of forest, iron-mine, paper mills, etc., on modern lines. If he is not, the managing director of the company into which he has turned his estate, lives in the great house, and the owner retires to the capital.

Concentration of Population.

I suggest for your consideration that it should no longer be legally allowable to plank down £200,000 worth of factory on some field in the country near a railway, which will mean the employment of 200 families, and leave it at that. If the south of England is to be industrialised, a new face must be put on this matter.

I would suggest that we gave full recognition to another economic phenomenon and then faced the issue squarely. There must be, I submit, some overwhelmingly strong reason for the congregation into great cities of such an enormous proportion of the inhabitants of modern countries. Note, please, that I say "overwhelmingly", i.e. I give up the attitude of old Cobbett and his pleading that the "Great Wen" be kept within bounds. The fact that two-thirds of the Australians have gathered into two cities, that Toronto and Montreal are so huge in relation to Canada, that New York, Paris, London, Chicago are so vast in such different countries must mean that this type of metropolis suits modern economic man. If so, let us recognise the truth and prepare for future development. If London's 7,000,000 are to be 14,000,000 within the next 100 years, then we must plan the 30 miles round London here and now.

Town and Country are Inter-linked.

I have felt obliged to deal at length with developments which are urban in character, although taking place in the country. And in view of the title of my paper you have reason to complain. But at the moment they loom so large, that it is only after dealing with them I feel I can reach the true countryside. In a small country such as ours, towns and country are perforce inter-linked, and where the two meet there are in reality the highest possibilities for the cultivator of the land. I confess I have small patience with the two or three attempts being made to create a rural community which will neither buy nor sell outside its own borders. This seems to me a rejection both of the lessons of science and of the mercies of Providence. Rather would I enforce the lesson that every inch of land in Great Britain should be treated as if possessed of a special value. And when we have left the town behind, let us encourage the countryside to plan itself under its own local governments and to develop along the lines which the immense advance in agricultural science of the last 20 years has thrown open.

To-day agriculture has more scope for increased production and with it increased employment than any branch of industry. If advantage is taken of this position the market for the towns will *pari passu* grow. Let us abandon all restrictions on production and consequently on employment. Then a prosperous agriculture left to the guidance of those who live by it will bring about that scientific replanning of the country's farms, which is also much required.

Sommaire

Si nous traçons des plans pour tout l'organisme politique et que l'État soutienne nos plans nous pouvons empêcher la croissance urbaine, qui est fonction de l'énergie individuelle et non de celle de l'État. Peut-être l'État est-il le mieux dans son rôle quand il crée de la place pour permettre aux fonctions dynamiques d'aller de l'avant.

Comme je ne suis pas un dictateur faisant des plans pour tout, et que d'autres font tout autour de moi des plans qui affecteront profondément le développement rural, je suis un faiseur de plans qui veut se défendre.

Les Ministères font des plans indépendamment les uns des autres. Le résultat est le chaos.

Si la campagne doit être aménagée, ce devrait être fait au profit de ceux qui y vivent. Comme ceux-ci y gagnent leur vie ils ne verraient pas d'un bon œil son emploi comme terrain d'agrément ou comme terrain parcouru par les tuyaux des grandes villes. De tels usages font une campagne morte.

Quand le projet de loi sur l'aménagement urbain et rural fut discuté aux Communes, je lus à une conférence C.P.R.E. une communication protestant contre une clause qui aurait vraisemblablement pour conséquence de laisser beaucoup de terrains ruraux en dehors de tout aménagement. J'arguais que l'agriculture et la vie rurale se développent avec grande rapidité et devraient avoir liberté et espace pour se développer. Par développement rural j'entends le développement de la vie des ruraux et de ce qui les entoure. On doit pourvoir aux services des villes mais sans les laisser détruire la campagne.

La vie en communauté s'exprime par le gouvernement en communauté. Les autorités locales devraient jouir de plus de liberté dans l'emploi de leurs pouvoirs.

Mon comté a proposé qu'à moins d'extensions existantes empêchant la possibilité de routes futures de desserte spéciale des habitations, aucun bâtiment ne soit édifié plus près que 27 mètres du centre d'une route classée ou susceptible d'être classée.

La construction de logements et l'assainissement des taudis ont été exécutés comme s'ils constituaient des fins en eux-mêmes. Des maisons ont été édifiées dans des villes et des districts miniers où les hommes sont en chômage et en même temps des groupes d'habitations ont été mis en train pour transférer les chômeurs dans des zones plus prospères. Il est ruineux de construire en un emplacement mal choisi et il est souvent préférable d'utiliser le terrain pour l'agriculture que pour la construction.

La valeur du terrain pour la culture varie, la proximité du marché étant la condition la plus importante. Souvent les détenteurs de jardins ouvriers peuvent payer un loyer annuel de 10 shillings pour 250 m² (£20 par ha) égal à un prix d'achat de £500 par hectare, mais les autorités locales envisagent une valeur bien supérieure pour la construction de logements municipaux. Les autorités locales pourraient, si elles le voulaient, rendre possible à des groupes de petits propriétaires de gagner leur vie par la culture du sol.

La construction de maisons par centaines ou par milliers à la lisière de petites villes transforme de telles communes, surcharge leurs services et ruine la vieille vie communale.

La création de communes entièrement nouvelles est chose sérieuse. C'est une erreur de fonder des communes sur la base d'une seule industrie ou d'une seule classe sociale. Les communes devraient compter autant de métiers et de gens de tous les milieux sociaux qu'il est possible. Un élément agricole est utile en toute commune.

Nous devons reconnaître pleinement un autre phénomène économique. Il doit y avoir une raison extraordinairement forte provoquant la concentration de la population dans les grandes villes des divers pays. Si les 7.000.000 d'habitants de Londres

doivent passer à 14.000.000 au cours des 100 prochaines années, il nous faut tracer notre plan pour un rayon de 30 milles (48 Km). On doit tenir compte de ces agglomérations urbaines quand on considère la campagne. Chaque pouce de terrain devrait être utilisé comme s'il y avait une valeur particulière et quand nous aurons laissé derrière nous la ville, les autorités locales rurales doivent être encouragées à aménager la campagne.

Auszug.

Wenn wir im Interesse einer Gesamtpolitik planen und die Stadt unsere Pläne unterstützt, können wir das Wachstum, welches ein Ergebnis individueller und nicht staatlicher Triebkräfte darstellt, hemmen. Der Staat nimmt vielleicht die beste Entwicklung, wenn er für die vorwärtsdrängenden dynamischen Kräfte Raum schafft.

Da ich kein Plänediktator für alle Gebiete bin, anderer aber um mich herum Pläne machen, die die ländliche Erschliessung grundlegend beeinflussen werden, bin ich als Planer in einer Selbstverteidigungsstellung.

Die Ministerien stellen unabhängig von einander Pläne auf; der Erfolg ist Verwirrung.

Wenn das flache Land der Planung unterworfen werden soll, müsste es zum Nutzen der Landbevölkerung geschehen; da diese dort ihren Lebensunterhalt findet, wird sie es nur ungerne sehen, wenn der Boden für Spielplätze oder zu Rohrleitungen für die grossen Städte verwendet wird. Solche Verwendung wirkt zerstörend auf das Landschaftsbild.

Als das Stadt- und Landesplanungsgesetz im Unterhause beraten wurde, erstattete ich an die C.P.R.E. Versammlung einen Bericht, in welchem ich gegen eine Bestimmung Stellung nahm, durch welche voraussichtlich grosse Teile ländlicher Gebiete der Planungsaufsicht entzogen würden. Ich begründete dies damit, dass Landwirtschaft und Landleben sich mit so grosser Schnelligkeit entwickeln, dass ihnen Freiheit und Raum zu Gebote stehen sollten. Unter ländlicher Entwicklung verstehe ich die Entwicklung im Leben des Landmannes und seiner Umgebung. Städtische Betriebe müssen mit den ländlichen Verhältnissen in Übereinstimmung gebracht werden, ohne das Landschaftsbild zerstören zu dürfen.

Gemeinschaftsleben findet seinen Ausdruck in Gemeinschaftsverwaltung. Den Ortsbehörden sollte mehr Freiheit in Ausübung ihrer Befugnisse zugestanden werden.

Meine Grafschaft hat den Vorschlag unterbreitet, dass, für den Fall als schon bestehende Erschliessung die Möglichkeit künftiger gesonderter Lastenstrassen nicht ausschliesst, kein Gebäude näher als rund 28 m von der Mitte einer bereits eingeteilten oder voraussichtlich einzuteilenden Strasse errichtet werden dürfe.

Unterbringung und Beseitigung verwaarloster Wohnviertel sind gleichsam als Selbstzweck behandelt worden. In Städten und Kohlendistrikten, in denen es Arbeitslose gab, wurden Häuser gebaut und gleichzeitig Pläne ausgearbeitet, durch welche die Arbeitslosen in günstigere Gebiete gebracht werden sollten. Es ist verderblich, auf einem unrichtigen Platze zu bauen, besser ist es, statt zu bauen, das Land für den Anbau zu verwenden.

Der Wert des anbaufähigen Landes schwankt, ausschlaggebend ist die Nähe der Märkte. Oft sind die Grundstückspächter in der Lage, einen jährlichen Pachtzuschilling von 10/- für ungefähr 250 qm zu bezahlen, was einem Kaufpreis von £200 je 0,4 ha entspricht, trotzdem nehmen die Ortsbehörden in erster Linie den Bauwert für Wohnanlagen der Gemeinde zum Massstabe. Die Ortsbehörden könnten, wenn sie nur wollten, ganzen Gruppen von Kleinpächtern die Erwerbung des Lebensunterhaltes auf dem Lande ermöglichen.

Der Bau hunderter oder tausender Häuser am Rande kleiner Städte verändert solche Gemeinschaften, überlastet deren Betriebe und tötet das alte Gemeinschaftsleben.

Neue Gemeinschaften voll zu erschliessen ist aber ein schwieriges Unterfangen. Gleichartige Industriebetriebe oder sozial gleiche Gemeinschaften zu gründen bedeutet einen Verstoß, denn Gemeinschaften sollten so vielerlei Gewerbe wie möglich und ebenso auch Menschen verschiedener sozialer Stufen umfassen. In jeder Gemeinschaft aber sind landwirtschaftliche Elemente wertvoll.

Einer anderen wirtschaftlichen Besonderheit müssen wir volle Beachtung schenken. Für die Zusammenziehung der Bevölkerung in den grossen Städten der einzelnen Länder müssen ganz überwältigende Gründe massgebend sein. Wenn die Einwohnerzahl Londons von 7.000.000 in den nächsten hundert Jahren auf 14.000.000 anwachsen sollte, müsste die Planung 30 Meilen (48 km) im Umkreis umfassen. Diesen städtischen Zusammenballungen muss auch bei Betrachtung der ländlichen Verhältnisse Rechnung getragen werden. Jeder Zoll Landes muss als besonders wertvoll geschätzt werden und die Ortsbehörden auf dem Lande sind ohne Rücksicht auf die Stadt in der Planung des flachen Landes zu bestärken.

Planned Rural Development and the Preservation of the Countryside in Holland.

By *P. Verhagen*, C.E., Rotterdam.

For centuries the countryside has populated the town. Now there is a turning of the tide and the town begins to yield part of its population to the countryside; there is an exchange. But townspeople take their houses and their spirit with them. The countryside has no defence against this invasion. It equally shelters things suitable and iniquitous in its spacious lap. This defencelessness makes us feel vaguely anxious and uncertain; it moderates the joy of thinking of the country, darkens our remembrance of it and keeps us from a beneficial surrender to it, even for a short time. The wide and spacious country appears to be highly vulnerable and well nigh handed over to any kind of arbitrariness.

We are almost in agreement about the enormous losses the town suffers because of disorderly arrangement but we meet with great difficulties in trying to bring about a more tolerable order. We should like to spare the countryside such misery.

The technique of applying every modern invention, the glory of industrial development, is the characteristic feature of the town. It created the desire for an exodus from the town and also provided the means. It was responsible for obnoxious ribbon development and the nearly as harmful villa development, out-of-place factory buildings and disorderly recreation areas, the remorseless highways and the net of wires that connect centres of population. In densely populated Holland no region has been kept free from one of these aggressions; many regions have been thoroughly spoiled by them.

But this technique has also put its stamp on the countryside. Farming has undergone all sorts of changes. The old type of almost self-sufficient economy has been weakened very much, e.g. by auction markets, dairy factories, etc. Refinement of cultivation has led to selection and specialisation in every respect; in Holland horticulture is intensified into a veritable industry. In comparison with these changes the introduction of the tractor and other agricultural machines is relatively harmless. Considered from this point of view a complete industrialisation of farming would seem to be a mere question of time.

Natural standards.

If this were really the case the task of dealing with the development of the countryside would not differ essentially from town-planning taken literally; it would only be one stage behindhand. But to the countryman (and by this I mean everybody who is still able to consider country life as a complete reality and not only as a literary background) these ideas are egregious heresies. He knows that nature has her limitations. We have to consider the seasons and the elements; every being has its definite character and is limited in time; we do not reach the age of two hundred years any more than a mushroom can develop into a rose. Our intellect and technical skill can alter such things very little indeed; even the earth does not change, although we weave our ingenious technical nets around it.

The triumphal march of technique in applying modern inventions will be brought to a stop by this immovability; here it will for the first time experience its impotence, its deficiency. Possibly, probably, this will lead to a decrease of appreciation of its value, and handicrafts, so far taken by surprise, may get new opportunities.

Anyhow we seem to be approaching the limit of practical possibilities of mechanical appliances in agriculture ; there is a striking hesitation in the movement.

Mentality of the peasant.

For our problem the mentality of the peasant is more important than his farming method. In a quiet and orderly society it is this spirit that permeates all creative labour and is reflected in the building of the house as well as in the use of the soil. We know how persistently this spirit tries to manifest itself.

In the time of the almost self-sufficient agricultural households the peasant felt free ; he was his own master. His profession taught him resignation, contrasting sharply with the growing restlessness of the townsman. His circle held his interest and his love ; he usually secluded himself from the outer world ; as a leader of his own class, however, he was strong and reliant and carried his responsibility properly. In relation to the outer world he was sometimes obstinate, self-sufficient and conservative. These characteristics are changing considerably with their background and the industrial and commercial alterations in his trade have forced the peasant to take a more active part in social life outside his own circle. Just consider what the function of the market means to him ; he gradually gets accustomed to the town.

On the other hand the town with its culture and technical skill has met him half-way, especially as regards transport and means of amusement, e.g. broadcasting. Townsman and countryman are approaching each other in cultural respects, though we must not too easily infer cultural equality. Cultural level is not determined by the means of amusement, but by the satisfaction these amusements bring into the life of the individual. Nowadays there is a tendency to direct the peasant's cultural development and to enable him to appreciate the value of culture. It is proposed to adapt church, school and corporate life to this purpose. Fully appreciating the laudable intention I attach little importance to this inoculation of the peasant. But it would be helpful if we could disengage the peasant's interest from his own narrow circle and if we could bring him into larger and purer cultural relations proceeding from his work. I mean by this a regulation of agrarian problems by means of town planning in the broadest sense, expressed in the landscape.

The Vertical Landscape.

Hitherto interest in landscape has manifested itself mainly in preserving or restoring the ancient and beloved beauty of nature. This side of the problem is going to be firmly taken up. Gradually many acres are being redeemed from depredation ; oases in a desert of neglect.

The peace of these Elysian fields has already been broken. A voice, and that a professor's, demanded what benefit and pleasure people would derive from this. In great indignation at this question a younger person dared to declare that he believed more in a tourist road, like an American parkway, if necessary across the polderland, between our large cities, than in uniting almost untrodden areas. Thus the problem of recreation has already been brought to the front in a more definite way. Even in the natural landscape there is need of footpaths and tourist roads, recreation spaces, etc. What one might call the "horizontal" figure, i.e. preserving, protecting and restoring, is already crossed by a vertical tendency, i.e. recreation and its ends. (I hope that this conception of verticalism will not be misunderstood. I do not use the term in its spatial sense, e.g. in reference to buildings and plantations, but as the symbol of a constructive spirit behind the plan. We must not merely co-ordinate broad needs, desires and elements, but we must make them permeate each other till they are matured for a landscape structure as a whole.)

But satisfying the reasonable needs of recreation will not save the landscape from deprecation. Our landscape is not a recreation landscape; it has grown out of agriculture and is determined by it. The peasant is and remains the human being in the completest and most natural relation to nature. In being one with his work he creates nature anew in the landscape; he is responsible for this creation. The peasant may keep to this principle as he is obliged to widen his horizon. We may hold to this principle and start from it in dealing with the landscape. The peasant must acknowledge that not he, alone and for himself, may settle everything in the landscape, but that he must subordinate himself to a larger whole, in which he takes a proper and active part. Keeping urban regulation in view, he must try to familiarise himself with this idea, so as not to become a stranger in his own house. And from the side of town planning the door must be opened to him and it must be made clear that his full participation in the construction of the landscape from a town planner's point of view would be much appreciated. This is the only way to rise above the horizontal order and to obtain a structurally pure, a "vertical" landscape.

The peasant must co-operate. Perhaps, in our hearts, we fear his matter-of-factness. This is wrong; his matter-of-factness is related to the immovable limitations of nature and these very limitations lead to a fixed standard, a scale from which the rhythm of order must spring. This will be a rural order, able to defend itself against wrong urban penetration, ribbon building, villa development, etc.; within this order there is room for reasonable settlements of man and trade, for his highways too, but all this must be assimilated into a larger scheme.

Our landscape is not a jig-saw puzzle or a cake, in which the parts must be artificially fitted together or spread out; it is a living and flourishing garment, into which love for our earth, our country, our native region is woven. Thus the result will be that the pleasure of contemplation will deepen in a real feeling of co-existing, through all the seasons and periods of life.

This is no doubt the most active absorption of the landscape; next to it there is a more passive one. For the influence of the landscape in a wrong as well as in a good sense is unavoidable. Attachment to it is inherent in all of us, and sometimes it is strong enough to overlook most annoying disfigurements. Anyhow the vertical landscape will be an educative factor in developing vitality.

But of still greater importance to this vitality, is the new or renewed orientation, the peasant's new responsibility to the community, his new relation to culture.

Means.

First of all we must develop the means that may lead to this structure. It is quite possible, that school, church and social life may prepare these, but this lies beyond our scope. The task itself is one for town planning. It is not primarily a question of more or less detailed bye-laws or an extension plan; it is above all a question of regional planning.

These ideas are maturing in Holland. Dr. Hudig, in his 1928 report on the future landscape of the reclaimed Zuyder Sea, starts from the same basic idea. This aspect was mentioned at a town planning meeting in Delft in 1931, though cautiously. Regional plans in which the landscape is the dominant question are in preparation; but they concern only the landscape of heath and woods, waters, etc.

These are only introductions; in these the peasant has not yet taken part. Strange, as it sounds, this has been more the work of the townsman, who happens to be the typical pioneer of our culture. But the countryside is awaking too. I saw in Germany a regional plan, completely founded on the cultivation of the soil. The new trend of biological dynamic method of culture calls yet more clearly for a comprehensive plan for a region, a plan in which the development of every type of farming

is supported by a general landscape structure, derived from the totality of the exigencies ; even the climate acts a part in it !

The idea of a *modus vivendi* between town planning and agriculture is thus growing. From both sides we must continually look out for opportunities and chances of contact. Should not drainage on a large scale be assigned for this ? These we have already had in Holland in our reclamation and large-scale drainage schemes, although the above-mentioned idea has emerged but faintly.

Perhaps we must still have patience, until the country has learned to visualise its rural needs, just as the town did before they found expression in town planning. Just think of the first street planning ! But such a process does not go on by itself. And neither does it go on all at once. The change in the mentality of the peasant requires time and judgment. And then we must not forget the technician. How poorly he understands the problems arising immediately from his work ! I remember a very simple example, i.e. that of plantations alongside roads. Only a few years ago trees were not tolerated along a great arterial road. This was supposed to be an unshakable axiom. Now plantations are an almost equally unshakable part of the plan. Such a revolution in such a short time does not give one much confidence in the permanence of rules ; on the other hand it shows the need for taking into account other than "pure" factors of traffic !

In one respect we must be cautious. In dilemmas recourse ought not to be taken to inserting or imposing abstract elements of beauty. This is again horizontal work and does not bring the problem any nearer solution. We must work vertically or not at all.

On the other hand we must guard against too much cautiousness. We have to begin somewhere, though not all factors are operating in the same direction. Even when success is delayed, if the orientation is maintained, nothing is lost. Walking is not learned without stumbling.

Sommaire.

A la base de notre civilisation moderne se trouvent deux facteurs fondamentaux : la ville d'une part, et d'autre part les applications des découvertes scientifiques. La campagne est passée à l'arrière-plan et n'est plus la base comme autrefois ; c'est au plus un appendice ou un supplément. Elle est sans défense en face d'un désordre menaçant. La civilisation urbaine la condamne à l'absorption, sans aucun jugement. La campagne est passive, et ce qu'elle retient par hasard de la civilisation urbaine reste un élément étranger, non assimilé et à peine toléré.

La ville fournit dans son aménagement un exemple net de la façon dont l'ordre peut être obtenu, et aussi de la façon dont cet ordre est fondé sur des parties essentielles mais souvent en conflit. Ceci devra s'appliquer aussi à la campagne, et demande une compréhension plus profonde et plus complète des méthodes agricoles, de leur valeur culturelle et spécialement de leur influence sur le paysage.

Le paysan est presque prêt à considérer ce problème et n'a besoin que d'y être un peu poussé. Le vieil isolement de la vie paysanne, considérée par quelques-uns comme une idylle, par d'autres comme un état arriéré, est déjà brisé. Il ne disparaîtra pas complètement. Le paysan est et sera toujours plus près des limites imposées par la nature. Ceci n'est pas un inconvénient mais plutôt un avantage, car malgré tous les changements extérieurs cela donne naissance à une certaine stabilité.

Ce n'est pas assez de préserver le paysage dans quelques belles parties, même si on le fait dans un grand nombre de régions. En agissant ainsi le contraste avec les parties non préservées en devient d'autant plus frappant. De plus cette préservation implique la possibilité d'une stagnation "horizontale", qui ne peut être conforme

au développement de l'agriculture. Nos paysages doivent leur existence au paysan surtout. Ils sont le reflet de son esprit. Ils devraient être l'objet de notre amour le plus universel, l'amour de notre sol ou notre région natale; ils devraient fortifier notre sentiment d'humanité commune. C'est seulement alors qu'ils seront clairs dans leur influence sur notre culture, actifs malgré toute leur passivité; c'est alors seulement que nous pouvons parler d'un paysage "vertical".

Les moyens devraient être trouvés. Nous devons rechercher les occasions d'un contact toujours plus étroit entre l'aménagement urbain et l'économie rurale. Les dégagements et les récupérations nous aideront, et des travaux d'ingénieurs auront des effets sur le caractère du paysage. Les urbanistes devraient se préparer à tracer des plans régionaux en pensant bien à la campagne et avec l'aide du paysan. Ceci doit être fait avec prudence.

Auszug.

Städte und Anwendungstechnik moderner Erfindungen sind Träger und Baumeister unserer Zivilisation. Das flache Land bildet nicht länger das Fundament, sondern ist Hintergrund oder im besten Falle Zubehör oder Ergänzung geworden. Machtlos steht es der drohenden Ungeordnetheit gegenüber, denn durch die städtische Zivilisation wird es widerspruchlos zur Aufsaugung verurteilt. Das flache Land verhält sich untätig und was ihm die städtische Zivilisation zu trägt, bleibt fremdes, feindliches, unangenehmes und kaum geduldetes Element.

Die Stadt gibt durch ihre Planung ein deutliches Beispiel dafür, wie Ordnung erreicht werden kann, sie zeigt auch, wie Ordnung, wenn auch oft aus gegensätzlichen Interessen, auf verfassungsmässiger Grundlage aufgerichtet wird. Diese Grundsätze werden auch für das flache Land angewendet werden müssen. Doch bedarf es hier eines tieferen und vollkommeneren Eindringens in die Methoden und allgemeinen Werte der Kultur und insbesondere des Verständnisses für deren Wirkung auf die Landschaft.

Der Bauer ist meist bereit, sich mit diesen Problemen zu befassen, wenn er ein wenig dazu gedrängt wird. Die althergebrachte Zurückgezogenheit der Bauernschaft, die von manchen Leuten als Idyll, von anderen als Rückständigkeit bezeichnet wird, besteht nicht mehr in gleicher Masse, sie wird aber nie vollständig verschwinden. Der Bauer ist naturverbundener und wird es immer bleiben. Dies bedeutet keinen Nachteil, viel eher sogar einen Vorteil, weil er trotz aller äusseren Veränderungen dauernd eine bestimmte Lebenshaltung beibehalten kann.

Es genügt nicht, bloss einzelne landschaftlich schöne Gebiete zu schützen, wie dies in zahlreichen Landesteilen geschieht, denn der Gegensatz mit den nicht geschützten Teilen tritt dann umso schärfer hervor. Überdies ergibt sich durch nur teilweisen Schutz die Möglichkeit eines "horizontalen" Stillstandes, welcher sich mit der landwirtschaftlichen Entwicklung nicht vereinbaren lässt. Unsere Landschaft verdankt ihr Antlitz hauptsächlich dem Bauer, sie ist der Spiegel seiner Seele. Ihr soll unsere Liebe voll und ganz gehören und die Liebe zu unserer Scholle und unserer Heimat soll auch unser allgemeines Menschlichkeitsgefühl stärken. Nur dann wird die Landschaft reine Kulturwirkung ausüben, trotz ihrer Untätigkeit lebendig sein, nur dann können wir von einer „vertikalen“ Landschaft sprechen.

Die Mittel müssen erst beschafft und die Möglichkeit engerer Berührungspunkte zwischen Städtebau und ländlichem Wirtschaftsleben geboten werden. Ausmerzungen und Verbesserungen werden Hilfe schaffen und technische Arbeiten der Landschaft ihren Stempel aufdrücken. Städtebauer sollten daran gehen, unter Berücksichtigung des flachen Landes und unter Mitwirkung der Bauernschaft Gebietspläne auszuarbeiten. Dies allerdings muss mit aller Vorsicht geschehen.

Planned Rural Development and the Preservation of the Countryside in Italy.

By *Professor Luigi Piccinato*, High School of Architecture, Naples.

Notwithstanding great progress in transport making connection easier between town and country and notwithstanding the intense desire for a life nearer to nature, the vast majority of people in towns to-day live a closed and walled life. It is indeed nothing more than an ancient mediæval conception that opposes town to country and places definite limits to the planning of the city, limits that are as precise as were the ancient walls of a fortified town.

The provision of space and air for the urban agglomerations by means of large



Reclaimed Pontine Marshes (Western Section).

green zones, such as those suggested in the past by Professor J. Brix to Mr. T. H. Mawson, and Stadtbaurat Dr. Paul Wolf, is often uneconomical because it entails buying large areas of land for public parks (sometimes unnecessary) to prevent their being used by speculative builders. Regional planning that regulates building development throughout whole provinces, by stipulating where and to what extent development may take place is a surer method. In Italy regional planning is very difficult for one of the first essentials is a spirit of understanding and a knowledge of the problem that would naturally lead to mutual trust on the part of local authorities and the formation of joint planning committees. In fact no regional plan has yet been put into effect in Italy, notwithstanding that many such plans have been elaborated and proposed by town-planners in private practice.

Planning for Agriculture.

Whatever may have been the means hitherto employed for preserving green areas the fact is that it has largely been work of a negative kind. It has been looked at from the point of view of preventing urban development in certain places. And this has been done only from the point of view of the interests of the town.

Groups of smallholdings outside large towns and semi-rural housing schemes with allotment gardens have been provided recently in some countries, but it must not be forgotten that the main purpose has been to empty our unemployed industrial workers from the town. Here again it represents only one side of the problem and looks at it from a townsman's point of view.

The time has come to look at the whole problem, which is mainly an agricultural



Reclaimed Pontine Marshes (Eastern Section).

one. In other words it is necessary (above all in Italy, a country that is mainly agricultural) that planners should go outside the urban agglomerations and look from the country to the town.

But to do so one needs above all to be persuaded that in many regions (and in the most of Italy's regions it is so) it is the economic life of towns that must be changed.

To-day many towns depend on the country and do not serve: they are a liability, not an asset, and are expensive administrative organisms that could be reduced by one half.

The town planner must therefore first ask himself how much the town owes to the country and not how much the country has to produce for the town. In other words the problem is no longer local but often identifies itself with the larger and deeper problem of national economy based on agriculture.

From this point of view it appears necessary to provide for a new organisation of rural areas by creating for them a new economy and therefore a new planning. From a negative element they must become a positive one and the towns must assist with their administrative organisations and put themselves at the service of the outlying districts. In other words, in those regions that are not essentially rural but rather industrial or commercial, the rural areas must be given a value that will compensate them for the building value sacrificed by their preservation as open spaces. This preservation is of great importance to the towns and should not be accomplished at the expense of the rural areas.

Types of Rural Areas.

But from the standpoint of more modern and more rational organisation it is necessary to see how much of this is the task of the town-planner and how much of the politician. The planner can design special networks of roads, determine rules for building, suggest zones to be reserved for rural industries as well as various other measures, but he must always keep in mind the special local distribution of landownership, local systems of agricultural management and the organisation of local rural life. In Italy these are not only very different from one region to another, but are so deeply rooted in the spirit and in the habits of the people that they cannot be dealt with as easily as one can with urban life proper, which nowadays has become nearly uniform in all countries.

Around Padua there are large, directly managed agricultural estates; in Tuscany the "Mezzadria" with comparatively small estates divided amongst tenant-farmers prevails; in Southern Italy large estates prevail and the rural workers are concentrated in populous towns far from the fields. In each of these cases the planner must to some extent make his plans in accordance with the local habits or make proposals for changing the system of land ownership. A complete and perfect planner must therefore be also a sociologist, economist and politician, or must have the advice and support of these experts.

The best result in agricultural organisation is undoubtedly reached where the transformation of large estates is possible or where there are still almost virgin areas for agricultural development. In such cases, typical of certain regions of Southern Italy, the planner is free to remodel the life of the whole region on modern lines.

The reclaimed areas of Latium and the Pontine Marshes are the most magnificent examples of such work in Italy. In the Pontine Marshes the vast region is divided into a great number of farms of about 37 to 74 acres; the farms are in groups and each group has its own "borgo" or township in which are the dwellings, shops, school, post-office and agricultural administration offices. Each group of "borghi" is attached to the chief town of its area, such as Littoria, Sabaudia, Pontinia, etc., which are the political and civic administration headquarters and contain the municipal offices, casa del Fascio, hospital, market, casa balilla, school, etc.

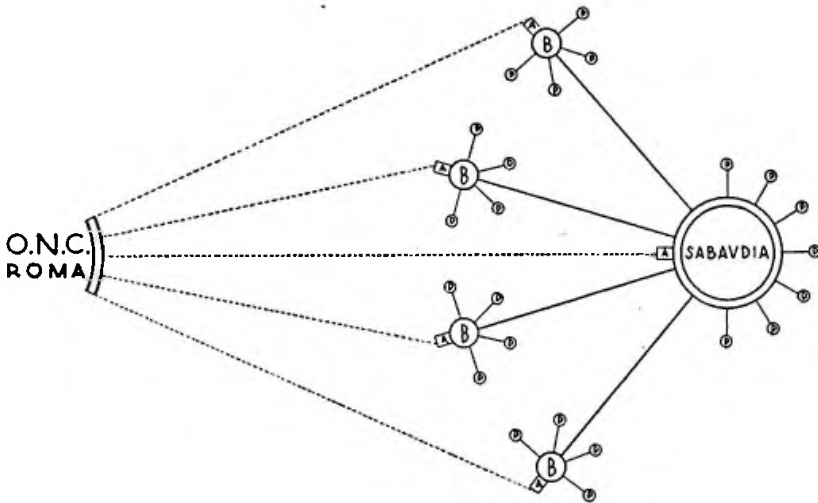
For agricultural purposes, each farm refers to the agricultural administration of the "borgo" and to the Opera Nazionale Combattenti in Rome. The latter organisation provides (through its own experts) for the accommodation of the farmers' families and (by means of the agricultural administration of the "borghi") for the regulation of cultivation, the supply of seeds, animals and machinery and for aid and technical advice. There are therefore two distinct administrative systems; one having a political and administrative character, the other having an agricultural character.

Five Essential Points.

This scheme of agricultural organisation is an ideal one that can be easily carried out on large estates. But how can one reach the same unity where land ownership

is split up and, owing to the extreme individualism of the owners and their isolated initiative, money and energy are wasted? It is just here that town planners must act, making the creation of those specially advantageous conditions I have already mentioned easier to obtain. The fundamental basis must always be a regional plan regarded from both an urban and a rural point of view, i.e. organisation and control of urban, residential, industrial and commercial development on the one side, and of rural development on the other side. Various elements of the rural plan must have their own characteristics determined by the habits and the agricultural standards of the region.

First of all there should be precise zoning to determine building density thereby largely determining dimensions of rural properties. Too minute a division of property must be avoided for this would threaten transforming agricultural value into building value. In many recent Italian plans one-fiftieth ($1/50$) of the surface has been suggested as the maximum extent to which each holding may be built on in rural zones adjacent



Civic and Agricultural Administration in Sabaudia. B = Borghi (townships). A = Azienda agraria (Agricultural administration offices). P. = Poderi (farms). About 100 to 200 poderi to each borgo.

to properly so-called building zones. This building density is perhaps excessive and in some cases might result in land being cut into holdings too small for the maintenance of a family. However, this ratio must be regarded in relation to the prevailing cultivation; for instance, in the region around Vesuvius, where orchards prevail and cultivation is very intensive, it might be sufficient to leave $49/50$ of each plot for cultivation.

The second essential in the plan is the provision of a system of roads of light and cheap construction. These roads should always be separate from the main roads and from arterial and other high speed motor roads. Hitherto importance has been given to great motor roads necessary for touring and commercial traffic, whilst road systems for agricultural traffic have hardly been considered. The system of agricultural roads should be determined in relation to agricultural markets and fairs. The centres where these are to be held should be determined with a view to their

accessibility by railway and other means of transport. Co-ordination of dates on which markets and fairs are held should also be effected.

In the third place an easier and more widespread use of agricultural machinery should be provided for by enforcing membership of societies or trusts of proprietors to form centres of administration provided with machinery, seeds and cattle and directed by technical experts: these administrations in Italy should have visiting instructors in agriculture and might be supported by a "rural militia" with functions analogous to those of the "forest militia".

In the fourth place regional plans should provide for a rational supply of electric power for agricultural use: it should be utilised for the work of agricultural machinery and for that of small rural industries. Power should be supplied at low prices.

Lastly, and this is perhaps less easy to do, administration should be gradually decentralised and provide for at least a minimum of the amenities and intellectual and practical resources of the town being available for the rural population. To be obliged to cover many kilometres to settle a little administrative business, to go to a bank or send a telegram is a wasteful element in rural life. It is necessary that, as far as possible, the countryman should suffice for himself in the most complete manner; that is, he should get from his land all the subsistence necessary, and should get the most complete satisfaction as regards civic and administrative services, schools and (why not?) recreation, so that he will not feel the necessity of emigrating to the towns. He should even find himself in an almost privileged condition compared with the townsman, because in addition to the advantages of civilisation and progress he would have those of a healthy and productive life.

Adequate Legislation.

This very vast programme of de-urbanisation by means of rural development presupposes, above all, adequate laws. Unfortunately in Italy planning legislation has stopped at the incomplete 1865 Act and, despite the efforts made, it has not been possible to unite in a more modern Act for the whole country all the different town planning provisions that have been adopted for the various cities by means of local acts. The town planner is therefore handicapped, for even the most modern technique will not serve without adequate legislation. On the other hand, there are a number of laws regarding drainage and agriculture, intended to increase the development and productivity of rural areas. All the legislative provisions directed to that one end should therefore be united in one harmonic whole.

The formation of joint committees of local authorities should be compulsory within determined limits and conditions for the adoption of a complete regional plan, however schematical, regarded from all the principal standpoints, e.g. traffic, panoramic beauty, industry, agriculture, etc. A series of regional plans in Italy might in a rough way be the basis of a great national plan. This national plan should not represent a point of arrival but rather a new starting point. It should represent the supreme regulating force of regional development including all development and every activity in a general programme, to permit each region to develop its own peculiar characteristic energies without interfering with those of other regions. Only by dealing with the problems in such a way will it be possible to reach the most complete harmony in the development of our regions.

Sommaire.

Les essais de préservation rurale ont eu surtout un caractère négatif, et des plans régionaux ont été préparés surtout du point de vue des intérêts urbains. Même lorsque des programmes de logements semi-ruraux, avec des jardins ouvriers ou de petites propriétés, ont été exécutés, le but a été d'évacuer des chômeurs de l'industrie.

Dans des pays comme l'Italie, de grande importance agricole, les villes doivent servir la campagne, et non le contraire. La préservation de zones libres est de grande importance pour les villes et ne devrait pas être faite aux dépens des zones rurales.

En traçant des plans de réorganisation de la vie rurale, l'auteur du plan doit faire grande attention aux caractéristiques spéciales de la région. Beaucoup de différences entre les régions, spécialement en Italie, sont fondées sur l'esprit et les habitudes du peuple. Une méthode uniforme, comme dans les zones urbaines, n'est pas possible. Près de Padoue se trouvent de grandes propriétés gérées directement; en Toscane la "Mezzadria" domine, avec ses propriétés relativement petites divisées entre des fermiers-locataires; dans l'Italie du Sud se trouvent de grands domaines et les ouvriers agricoles vivent dans des villes loin des champs.

On obtient les meilleurs résultats avec le plus de facilité lorsqu'on peut transformer de grands domaines ou lorsque le sol est presque vierge; l'urbaniste peut alors recréer sur des principes modernes, comme dans les zones récupérées du Latium et des Marais Pontins. La région pontine est divisée en un grand nombre de fermes d'environ 15 à 30 hectares chacune; chaque groupe a un "borgo" ou commune où vivent les ouvriers et chaque groupe de "borgli" est à son tour rattaché à une ville pour les buts civiques plus centraux, le marché, etc. Pour les questions agricoles chaque fermier a recours au "borgo" de son groupe et à une organisation centrale à Rome; pour les questions civiques il tourne ses regards vers la grande ville. Cette forme d'organisation pourrait aussi être adoptée dans les localités où est possible un remembrement des propriétés.

Le zonage rural est nécessaire pour déterminer une densité de construction qui ne doit pas être dépassée, ce qui détermine ainsi dans les grandes lignes les dimensions des propriétés. Une trop petite division de la propriété doit être évitée, autrement la valeur agricole se transformerait en valeur de terrain à bâtir.

Beaucoup de plans italiens pour des zones adjacentes à des districts urbains déjà bâtis proposent qu'un cinquième de chaque propriété puisse être bâti. Sauf lorsque la culture est intensive, ceci aurait pour conséquence une division de la terre en propriétés trop petites pour la vie d'une famille. Des routes construites légèrement et à bon marché, distinctes des routes principales, sont une nécessité et le réseau routier devrait être établi en rapport avec les centres de marché. Ceux-ci devraient être rattachés à la voie ferrée et aux autres moyens de transport.

Les dates des foires et marchés devraient être coordonnées et l'affiliation aux associations agricoles pour se procurer les machines, les semences, le bétail, l'instruction, etc., devrait être obligatoire. L'énergie électrique à bon marché est nécessaire.

L'administration devrait être décentralisée et les beautés et commodités de la vie introduites à la campagne. Il ne devrait pas être nécessaire de parcourir de longues distances pour envoyer un télégramme ou se rendre à une banque.

Bien que beaucoup de bonnes lois locales aient été adoptées il n'y a pas en Italie de loi combinant toutes ces dispositions pour être appliquée généralement dans toutes les régions. Toute la législation sur ce sujet devrait être fondue en un tout harmonieux.

Une série de plans régionaux pourrait constituer le point de départ de la préparation d'un plan national.

Auszug.

Die Bestrebungen zur Erhaltung ländlicher Gebiete haben meist zu negativen Ergebnissen geführt, weil die Pläne hauptsächlich vom Standpunkte städtischer Interessen aus vorbereitet werden. Selbst dort, wo halbländliche Wohnanlagen mit Grundstückparzellen oder kleinen Anwesen geschaffen wurden, geschah dies nur, um arbeitslose Industriearbeiter unterzubringen.

In Ländern, in denen wie in Italien die Landwirtschaft von grosser Bedeutung ist, müssen die Städte dem flachen Lande dienen, nicht aber umgekehrt. Die Erhaltung freier Gebiete ist für die Städte ungemein wichtig, sollte jedoch nicht auf Kosten ländlicher Gebiete durchgeführt werden.

Wenn die Neugestaltung ländlicher Lebensverhältnisse geplant wird, muss vor allem den charakteristischen Eigenheiten des Gebietes besonderes Augenmerk zugewendet werden. Insbesondere in Italien bestehen zwischen den einzelnen Gebieten wesentliche, durch die geistige Entwicklung und die Lebensweise der Bevölkerung bedingte Unterschiede. Ein gleichmässiges Vorgehen wie in städtischen Gebieten erweist sich daher als unmöglich. In der Nähe Paduas z.B. befinden sich grosse Grundbesitze unter eigener Verwaltung, in Toscana herrscht die „Mezzadria“ vor, die die Aufteilung verhältnismässig kleiner Landbesitze unter Pächtern vorsieht, in Süditalien hingegen gibt es ausgedehnte Grundbesitze; die Landarbeiter wohnen dort in grösserer Entfernung von den Feldern in Städten.

Die besten Ergebnisse werden mühelos dort erzielt, wo die Umgestaltung grosser Grundbesitze durchführbar ist oder wo es sich um bisher unbebautes Land handelt, denn die Planung kann in solchen Fällen — wie es in den dem Anbau wiedergewonnenen Gebieten von Latium und den Pontinischen Sümpfen geschehen ist — auf moderner Grundlage schaffen. Das Pontinische Gebiet ist in zahlreiche Landwirtschaften von ungefähr je 15 bis 30 ha geteilt; jede Gruppe besitzt ein „borgo“, d.i. eine Stadtgemeinde, in welcher die Arbeiter leben und jede Gruppe von „borgli“ wieder gehört zu einer grösseren Stadt, die über Zentralstellen zur Deckung des normalen Bedarfes (Märkte, usw.) verfügt. Seinen landwirtschaftlichen Bedarf kann der Landwirt im „borgo“ seiner Gruppe oder bei einer Zentralvereinigung in Rom decken; was er darüber hinaus benötigt, findet er in der grossen Stadt. Diese Form der Organisation könnte auch in Orten Anwendung finden, wo eine Neugruppierung der Besitze sich als möglich erweist.

Zur Bestimmung einer Baudichte, welche nicht überschritten werden darf, ist die Zonung ländlicher Gebiete erforderlich, durch die in der Hauptsache auch das Ausmass der einzelnen Anwesen festgelegt wird. Eine allzustarke Teilung der Besitze ist zu vermeiden, weil sonst landwirtschaftliche Güter allmählich in Baugründe umgewandelt würden.

In vielen italienischen Plänen für Gebiete, die an bebauten Stadtviertel grenzen, ist vorgesehen, dass nur ein Fünftel jedes Besitzes für Bauzwecke verwendet werden darf. Ausgenommen sind Fälle intensiver Bewirtschaftung, um zu verhüten, dass das Land in Besitze geteilt wird, welche zur Erhaltung einer Familie nicht ausreichen.

Für den Leichtverkehr ist die Anlage billiger, von den Hauptstrassen abgesonderter Strassen notwendig u. zw. sollte das Strassennetz eine Verbindung mit Marktplätzen, die mit der Eisenbahn und anderen Verkehrsmittel erreichbar sind, herstellen.

Messen und Märkte sollten in entsprechender Zeitfolge angeordnet sein, ferner müsste Zwangsmitgliedschaft für landwirtschaftliche Vereinigungen, die Maschinen, Sämereien oder Vieh, usw. liefern oder Lehrzwecken dienen, bestehen. Notwendig wäre auch die Bereitstellung billigen Kraftstromes.

Die Verwaltung sollte dezentralisiert werden, um die Bequemlichkeiten und Einrichtungen des Stadtlebens auch dem Lande zugänglich zu machen. Es sollte nicht notwendig sein, weite Entfernungen zurücklegen zu müssen, um ein Telegramm abzusenden oder eine Bank aufzusuchen.

Obwohl viele zweckmässige Ortsgesetze für einzelne Gebiete in Kraft getreten sind, fehlt es in Italien an einem Gesetz, welches die allgemeine Anwendung dieser Bestimmungen für alle Gebiete vorschreibt. Alle einschlägigen Gesetze sollten zu einem harmonischen Ganzen vereinigt werden.

Der Vorbereitung eines Reichsplanes könnte eine Reihe von Landesplanungsentwürfen als Grundlage dienen.

Planmässige Entwicklung des Plattenlandes und Erhaltung des Landschaftsbildes in Lettland.

Von Dozent *A. Lamse*, Ingenieur-Architekt, Leiter des Städtebaubüros Riga.

Wenn man die Ergebnisse der Städtebautätigkeit in der zweiten Hälfte des XIX. Jahrhunderts und des Jahrzehnts vor dem Weltkriege nachprüft, indem man den Werdegang der Grosstadtglomeration in den einzelnen Phasen verfolgt, gewinnt man den befremdenden Eindruck, dass die Städte und das flache Land gar oft sich als zwei unversöhnliche Antagonisten bewiesen haben, wobei dann schliesslich das flache Land stets der unterlegene Teil geblieben ist.

Unaufhaltsam wucherte die zügellose Bebauung weit in die landwirtschaftlichen Gebiete hinein, ein Häusermeer überflutete in der Folge schonungslos das ihm preisgegebene Landgebiet; und gerade die landschaftlich schönsten Orte waren es, die das Interesse der Bodenspekulation anzogen, und als erste ihr zum Opfer fielen.

Abgesehen von wenigen erfreulichen Ausnahmefällen, wo dank einer vorsorglichen Siedlungspolitik manches schöne Landschaftsmotiv bei der Aufschliessung schonungsvoll in das geplante Stadtbild hinübergerettet wurde, — sind in dieser Periode weite ländliche Gebiete, besonders in der Umgebung der Grosstädte, durch rücksichtslose Verbauung ihres landschaftlichen Reizes beraubt und entstellt worden.

Man bemühte sich wohl später hie und da einiges wieder gutzumachen, doch gelangte man dabei zu dem Erkenntnis, dass die einmal verlorenen Naturwerte später selbst mit dem grössten Aufwand an Geld und Mühe nicht so leicht wieder zurück-erlangt werden können.

In erster Linie betrifft das die Grünflächen. Besonders beklagenswert in dieser Beziehung war die ständig fortschreitende Verheerung der Wald- und Wiesenlandschaft in der Umgebung der Grosstädte, sowie der unaufhaltsame Verfall des Baumbestandes in den alten privaten Parkgründen, die dem Parzellierungsgeschäft ausgeliefert wurden. In diesem Falle konnte leider auch die Anwendung des gartenstadtähnlichen Aufschliessungsverfahrens nicht viel helfen, weil die zweckmässige Verteilung der Baulichkeiten sowie die Anlage eines Nutzgartens die Beseitigung eines gewissen Teiles des alten Baumbestandes und zuweilen noch dazu die Umgestaltung der Oberfläche des Bodens nötig macht. Und die Veranlassung zu allen diesen und ähnlichen Eingriffen in das Landschaftsbild ist in desto grösserem Masse geboten, je kleiner die Parzellen bemessen sind.

Die vorsorglich zur Erhaltung des Baumbestandes auf privatem Boden erlassenen Gesetze führten nur selten zu den erhofften Ergebnissen, weil ihre Durchführung mit mancherlei praktischen Schwierigkeiten verbunden und von vielen unkontrollierbaren Zufälligkeiten abhängig ist. Eingedenk dessen sollte man besser von vornherein andere Wege einschlagen, wenn es dem Staate oder der Stadtgemeinde ernstlich um die dauernde Erhaltung ländlicher Naturwerte zu tun ist.

Der beste, wenn nicht überhaupt der einzig sicher gangbare Ausweg in dieser Hinsicht wäre die Landesplanung.

Zwar ist dieser Begriff an und für sich nicht mehr neu; auch manche recht erfreuliche Ergebnisse sind schon in der Städtebaupraxis dadurch gezeitigt worden. Aber immer wieder muss noch festgestellt und bedauert werden, wie verhältnismässig wenig Aufmerksamkeit der s.g. „ländlichen Zonung“ des flachen Landes zur Sicherung des ortsgewohnten Landschaftsbildes bei planmässiger Erschliessung der Aussenbezirke der Städte geschenkt worden ist.

Zum Teil ist das damit zu erklären, dass die Landesplanung bisher meist nur dann eingeleitet wurde, wenn benachbarte, verwaltungstechnisch gesonderte, aber wirtschaftlich aufeinander angewiesene Kommunalverwaltungen ihre zwischenkommunalen Gegensätze regeln und ordnen wollten, wobei die wirtschaftlichen, und rechtlichen Angelegenheiten im Vordergrund standen, die ländlichen Entwicklungsfragen dagegen meist ausseracht gelassen oder nur nebensächlich behandelt wurden. Auch wenn es sich um die Schlichtung siedlungstechnischer Fragen zwischen einer Stadtgemeinde und den umliegenden Landgemeinden handelte, überwog stets der Interessenskomplex der städtischen Agglomeration. Das war die Auswirkung der Auffassung von siedlungspolitischer Aufgabenstellung einer Periode privatwirtschaftlicher Hochkonjunktur, in der sich die stadtbildend gerichtete Bestrebung als allein seligmachende Ideologie, noch vorherrschend behauptete. Jetzt aber, wo man die Ergebnisse dieses Entwicklungsganges schon genügend klar übersehen kann, wird man ihn auch richtiger bewerten können.

Und es ist interessant festzustellen, dass sich während der letzten Jahrzehnte in den massgebenden Kreisen eine tiefgreifende psychologische Umstellung in den Ansichten über die Lösung der Stadt- und Landfrage zugunsten der letzteren vollzogen hat.

Eine umfassende Begründung der Daseinberechtigung rein landwirtschaftlicher Zonen im Weichbilde städtischer Aussenbezirke kann hier unterlassen werden; das bildet einen Fragenkomplex für sich, dessen Erörterung einer gesonderten Abhandlung vorbehalten wird.

Nur soviel sei hier hervorgehoben, dass selbst wenn auch die bestrittene Zeit- und Streitfrage der wirtschaftlichen Autarkie bei Seite gelassen wird, immerhin noch die Notwendigkeit bestehen bleibt, der bisher nur so nebenbei im Bannkreise des Stadterweiterungsgebietes geduldeten Landwirtschaft mehr Aufmerksamkeit als bisher, und zwar aus rein sozialpolitischen Erwägungen, zuzuwenden.

Bekanntlich übt das rastlose Schaffen und Treiben des Grosstadtlebens einen degenerierenden Einfluss auf Leib und Seele des Stadtmenschen aus. Um den Verlust der eingebüsstten Kräfte auszugleichen, bedarf er des regenerierenden Einflusses der Natur. Diese Wirkung erzielt man am besten, wenn man möglichst innig mit der Natur in Fühlung kommen kann.

Die freie Natur in den ländlichen Aussengebieten bietet sich hauptsächlich als Wald-, Wiesen- und Ackerland dar. Diese Grünflächen können Privateigentum oder kommunaler Allgemeinbesitz sein; ihr sanitärer Wert für die bebauten Stadtgebiete als Spender frischer Luft ist theoretisch genommen in beiden Fällen der gleiche, vorausgesetzt, dass man sie dabei als s.g. „Grünreservate“ auch dauernd und in gleich gutem Zustande erhält.

Nicht so gleichwertig sind diese Besitzformen an den Grünflächen für den einzelnen Stadteinwohner: die Reservate des Kommunalbesitzes können direkt der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden, die des Privatbesitzes dagegen werden in der Regel gesperrt sein. Man muss eben diese zwei Dinge unterscheiden: die Beschaffung frischer Luft für die Innenstadtbezirke, und die Förderung der physischen und psychischen Entspannung der erholungsbedürftigen Menschen.

Aus diesen Ausführungen geht hervor, dass den allergrössten Wert für die Stadtbevölkerung diejenige Landstriche haben, die man zu Erholungszwecken unmittelbar nutzen kann. Ob Wald oder Wiese, — diese Gaben der Natur müssen für Wanderung und Lagerung zur Verfügung gestellt werden; dann erst kann von dem Einfluss der regenerierenden Natur gesprochen werden.

Für die Lagerung in freier Natur, dem „Camping“, können in der Regel nur die der Stadt oder dem Staat gehörenden Grünreservate in Betracht kommen; die

in privaten Händen befindlichen, landschaftlich schönen Orte können meist nur der Schaulust des Wanderers erschlossen werden.

Aber auch das kann unter Umständen schon viel ausmachen und muss gegebenenfalls mit allen Mitteln angestrebt werden.

Eine sichere Grundlage für die erfolgreiche Durchführung und Sicherung dieser Aktion bietet, wie vorher erwähnt, die Landesplanung, die auf lange Sicht erfasst, ordnend in das Nutzungsrecht des flachen Landes eingreift, indem man einzelne bestimmte ländliche Nutzungszonen entsprechend den ortsgegebenen Natureigenschaften dauernd festlegt und ihrem Zwecke zuführt. In diesem Sinne wäre es angezeigt, die landschaftlich wertvollsten Partien der Waldungen, Haine, See- und Flussufer allmählich in Kommunalbesitz zu bringen und der Allgemeinnutzung freizugeben, daneben aber auch privatwirtschaftlich betriebene landwirtschaftliche Zonen zu belassen.

Über die Art und Weise, wie dies alles am besten zu bewerkstelligen wäre, entscheidet letzten Endes die zuständige Instanz, bzw. die Gesetzgebung. Ein praktisch gangbarer Weg wäre u.a. der folgende: Anschliessend an das der städtischen Kommunalverwaltung unmittelbar unterstellte „Stadtgebiet“ müsste ein s.g. „Einflussgebiet“ der Stadt geschaffen werden, in dem die Stadt ihren wirtschaftlichen Einfluss auf Grund gewisser Sonderrechte geltend machen könnte.

Besonders wichtig wäre hier das Recht der Stadt bei der Festlegung der ländlichen Nutzungszonen mitzuwirken, und, nötigenfalls, ihr Veto einlegen zu dürfen. Durch das Vetorecht könnte die Entstehung der für die Stadt schädlichen Industrien sowie die Auswüchse der wilden Bebauung in der Umgebung des Stadtgebietes erfolgreicher bekämpft werden.

Ferner müsste auch der Stadt das Vorkaufsrecht bei der Veräusserung des ländlichen Grundbesitzes zuerkannt werden, damit sie leichter in den Besitz der „Reservata“ zur allgemeinen Benutzung gelangen könnte.

Endlich hätte noch die Stadt ihr entscheidendes Wort bei der Entwicklung des Verkehrsnetzes in dem „Einflussgebiete“ zu sprechen; in allen übrigen Angelegenheiten verbliebe dieses Gebiet wie vorher den ländlichen Kommunalverwaltungen unterstellt.

Summary.

For health and economic reasons the preservation of extensive rural zone in outer urban areas is indispensable to the common welfare.

Public green spaces, forests and expanses of water are especially valuable for town dwellers, but private agricultural estates may also be regarded as valuable parts of a comprehensive open-space scheme and should therefore be permanently preserved.

To ensure this it is necessary to have an organised programme of regional planning with a right of control over the use of private land in rural areas. Rural zoning should be adopted. If this cannot be effected by a mutually agreed inter-communal "use plan", the competent authority or legislative body should intervene and in that case the following procedure should be adopted: Adjoining the urban area directly controlled by urban local authorities there should be an "influence area" of the town within which the latter could use influence on the strength of certain privileges. It would be important to give the town power to determine rural use zones and, if necessary, to have power of veto. This might prevent the establishment of noxious industries in the urban area and make it possible to combat successfully haphazard building in the vicinity.

Moreover towns should be granted the right of first purchase of saleable rural property to enable them to acquire reserved areas for public use. The final decision regarding the development of transport lines in the "influence area" should rest with the towns, whereas all other matters concerning this area should, as before, be dealt with by rural communities.

Sommaire.

Pour des raisons hygiéniques et économiques la préservation de zones rurales de grande étendue dans les zones suburbaines est indispensable au bien-être commun.

Des espaces verdoyants publics, des forêts, et des étendues d'eau sont particulièrement précieuses pour les citadins, mais des domaines agricoles privés peuvent aussi être regardés comme des parties importantes d'un plan d'ensemble d'espaces libres et devraient donc être préservés de façon permanente.

Pour y parvenir il est nécessaire d'avoir un programme organisé d'aménagement régional avec droit de contrôle sur l'usage du terrain privé dans les zones rurales. Un zonage rural devrait être adopté. Si l'on ne peut y arriver par un "plan d'usage" sur lequel sera réalisé un accord inter-communal, l'autorité compétente ou l'organisme législatif devraient intervenir et en ce cas on devrait adopter la procédure suivante adjacente à la zone urbaine directement soumise au contrôle des autorités locales urbaines devrait exister une "zone d'influence" de la ville, dans laquelle celle-ci pourrait exercer son influence contre la force de certains privilèges. Il serait important de donner à la ville le droit de déterminer des zones rurales d'après l'usage, et, si c'était nécessaire, d'avoir un droit de veto. Ceci pourrait empêcher l'établissement d'industries nuisibles dans la zone urbaine et permettre de combattre avec succès la construction au hasard dans le voisinage.

De plus on devrait donner aux villes un droit de préemption sur les propriétés rurales à vendre pour leur permettre d'acquérir des zones réservées à l'usage du public. La décision finale concernant le développement des lignes de transport dans la "zone d'influence" devrait incomber aux villes, tandis que toutes les autres questions intéressant cette zone devraient, comme auparavant, être tranchées par les communes rurales.

Planned Rural Development in the United States.

By Dr. M. L. Wilson, Assistant Secretary, U.S. Department of Agriculture.

This report will deal mainly with rural zoning. New interest in the subject has been developed in many states, and at the time this is being written (March) Arkansas, Michigan, Minnesota, Mississippi, Washington, New Hampshire and Tennessee are considering "enabling" legislation to facilitate zoning. Up to this year, adaptation of zoning to the strictly rural uses of land had been tried only in Wisconsin, the state which has often led the way in the development of legislation of an experimental character.

Control over privately owned real estate through zoning has been developed in American cities for more than twenty years. In that time it has proved its value, contributing to more orderly development and to effectuating programmes prepared by groups with planning responsibilities. Indeed, the development of zoning in urban areas has been rapid, not only in the sense of attaining a legal status but in presenting results. There is now wide appreciation and acceptance of its desirability.

Perhaps its acceptance in the cities has been advanced more quickly by reason of the fact that by means of zoning substantial savings in public costs have been secured, which have been reflected directly in savings to tax-payers. Economies that are immediately recognisable are always a potent argument. From the standpoint of savings, zoning is certain to provide dividends in savings for long years to come, which, while not now so easily recognised, will receive greater appreciation. Rural groups have been learning of the experience of cities.

The experiment in Wisconsin grew out of a study of the problems of land use in northern counties of the state. There are large areas of so-called "cut-over" land, the term "cut-over" describing the state of areas, once covered by forests, after the lumber-men removed from them all the timber they found worth cutting to get immediate returns. This study led to the conclusion that some degree of control over land use and land settlement was desirable, both from the standpoint of rehabilitation of the forest assets of the region and from the standpoint of reducing the number of tragedies growing out of unwise settlement of the land where it was unsuited to tilling. It was proposed in this study that control be exercised by the county through enactment of zoning ordinances dealing with the use of land for purposes of agriculture, forestry and recreation. See Wisconsin Experiment Station *Bulletin* 406, page 35, also *Report of the Interim Committee on Forestry and Public Lands, Wisconsin Legislation*, 1929.

Wisconsin gave power to its counties to zone for rural uses in 1923 and have enlarged the powers since Milwaukee County, in 1927, passed a zoning ordinance to control suburban development within the county. In 1929 the state legislature extended the powers of counties so as to permit them to zone land for agriculture, forestry or recreation. Oneida County (in the north of the state) adopted a rural zoning ordinance in May, 1933. Vilas County followed in November of the same year, and sixteen additional counties adopted ordinances of the same character during 1934.

California is the only other state in which all counties have been definitely authorised to zone land. Special authorisation to zone has been given to certain counties in other states and ordinances have been enacted. These county ordinances,

with the exception of Wisconsin, were enacted primarily to control suburban and roadside development. They regulate buildings and structures and all urban uses of land.

Ordinances to control suburban development have been enacted by many small municipalities to cover outer areas. This is notable in certain towns and townships in New England, New York, New Jersey and Pennsylvania. Agriculture is usually permitted under ordinances covering suburban areas but in many instances certain types of farming are prohibited or tolerated only with definite restrictions. In Wisconsin counties may classify the land into as many zones as seem desirable, two or three being the usual number.

The states mentioned at the beginning are considering zoning legislation; in several other states studies have been completed, while in others studies are under way, looking towards rural zoning as a means of bringing about desirable land use adjustments—desirable from the standpoint of individuals, the smaller units of government and public welfare as a whole.

In New Hampshire a recent study has shown conclusively the need for zoning controls in hill towns as a step in the development of rural land programmes to help in solving the land problems of the areas.

In Georgia an amendment to the state constitution, permitting specified counties to zone, was submitted to the electorate at the general election in 1930 and defeated.

The state of Mississippi, in 1926, authorised counties bordering on tidal water to zone unincorporated areas.

In Maryland zoning authority has been provided through ordinances applying to the metropolitan district of the capital city of Washington. This makes it possible to integrate planning within the city with the development of a vast suburban area extending beyond the borders of the District of Columbia.

It is too early to appraise the results of rural zoning within the United States. A study is now being made by the Land Policy Section of the Agricultural Adjustment Administration, which is also providing committees of state legislatures with information on rural zoning.

While concerned primarily with control relating to agriculture, forestry and recreation, rural zoning can be expected to concern itself more and more directly with all phases of land settlement and with location of industry. Many who regard the decentralisation of industry as a logical but gradual development in the United States, feel that rural areas will be wise to prepare for the reception of industry by adequate planning in advance rather than to repeat the experience of many cities where unfortunate and haphazard development, from the standpoint of the general welfare, led to unwise development, which has since been costly and which must continue to be costly.

It is desirable that zoning in the United States, with its democratic tradition, be undertaken at the "grass roots", that is, that the responsibilities be concentrated in the smallest subdivisions of government (i.e. local authorities) rather than through Federal systems, which would lead to "imposing a will from above", frequently complained of when the central government proceeds with a new undertaking on a vast scale. The educational advantage of undertaking zoning through the small subdivisions, through participation by systems and their officials in the actual working out of ordinances and detailed planning, cannot be overlooked.

There has been rapid development of residential areas adjacent to cities and outside of the areas controlled by the zoning regulations of the urban authorities. This development, while desirable from many standpoints, is undertaken in an unwise manner in many cases. The lack of wisdom involved in this haphazard development is demonstrated in a great many ways. It is apparent from the physical appearance of development, in the absence of consideration for schools, churches

and community facilities. The development often takes on the appearance of a patchwork quilt, with each individual or family establishing a home, determining the size and colour of their patch. The opportunity of exploitation by promoters selling lands is very great.

One of the tragic factors involved centres about the fact that many of those establishing homes in this way can least afford to pay for mistakes. They are frequently the unemployed, who are using their last savings in an effort to put a foot on the land but who have little technical knowledge with respect to the size of the unit or the use to which they expect to put the land ; this leads to very unscientific subdivision of land. In many cases those establishing homes are elderly people who, like the unemployed, are exhausting their savings in an effort to obtain independence and security.

The damage done by developing along the main highways out of cities, thus devastating the natural beauty of the countryside, has made a very definite impression upon large groups of people. Failure to reserve areas for schools and other purposes, resulting in unnecessarily high cost for land acquisition later, has presented again the potent financial argument in favour of a device to assure more orderly development.

That zoning devices will prevent undesirable developments has been clearly shown. During the coming years we expect to get additional proof of this from the efforts being made to demonstrate the possibilities of co-ordinated development in carrying out various projects by the Federal Government.

Zoning regulations in the United States come within the police power. All police power regulations are exercised without compensation being made to the owner subjected to regulation.

Any regulations under the police power must have as their purpose the promotion of the health, safety, morals and general welfare of the community for which they are adopted. From this it can readily be seen that the scope within which this regulatory power may be exercised is rather indefinite. As urban zoning has developed the courts have tended to broaden the scope of zoning regulations. It should be stated in any discussion of zoning of rural territory that the peculiar legal questions involved in such regulations have not been brought before a court. This holds for regulations affecting size of plot, restriction of hoardings, prohibition of refreshment stalls, junk yards, and many other regulations in ordinances that apply to semi-rural areas. It is not difficult to see that a regulation restricting plots to a minimum of 2,000 or 4,000 sq. ft. promotes the health and general welfare of the community ; it is a little difficult to maintain that such is the case where the minimum is two acres per plot. Mr. Bassett, an eminent legal authority on zoning, maintains that many restrictions would not hold if they were carried to the courts. However, Mr. Bassett is considered quite conservative among city planners. The only point is that zoning for agriculture and zoning in rural and semi-rural areas has not been brought before a court.

If compensation for the regulation of land use is developed it would appear more likely to do so under the right of eminent domain, or by the use of bonuses as by the AAA, or by special taxation similar to the special forest taxation that has been adopted in some States.

The AAA benefit payments are considered emergency measures. Special forest taxation has been tried but has not been particularly successful. If the regulations necessary to bring about the proper use of the land cannot be secured under police power, it is probable that the easiest way will be through public ownership of land or through some form of bonus for its proper use.

There have been attempts to zone under eminent domain but to-day zoning is exercised under police power. Zoning under eminent domain is complicated and considered quite undesirable by zoning authorities.

Sommaire.

Le zonage rural a éveillé un nouvel intérêt. Les États d'Arkansas, Michigan, Minnesota, Mississippi, Washington, New Hampshire et Tennessee envisagent une législation qui permettrait aux autorités d'édicter des ordonnances de zonage rural mais c'est seulement dans l'État de Wisconsin qu'on a essayé de fixer des zones pour des fins strictement rurales.

Le zonage dans les régions urbaines a été essayé dans les villes américaines pendant plus de vingt ans et a démontré sa valeur ; il a économisé des sommes considérables au contribuable. Les régions rurales s'instruisent en cette matière à l'école des villes.

L'expérience du Wisconsin est sortie d'une étude sur l'usage du terrain dans les comtés du Nord où se trouvent de vastes étendues où les forêts ont été dépouillées de tout le bois valant la peine d'être coupé. Cette étude conduisit à la conclusion qu'il était désirable de décourager un établissement à la campagne et un usage du terrain mal avisés, et d'encourager le reboisement, en répartissant le terrain en zones agricoles, forestières et récréatives.

L'État de Wisconsin donna en 1923 à ses comtés le droit de fixer des zones pour des usages ruraux et il a depuis étendu ces droits. Le comté de Milwaukee édicta en 1927 une ordonnance de zonage pour surveiller l'extension suburbaine et en 1929 l'État étendit les pouvoirs des comtés pour leur permettre de répartir le terrain en zones destinées à l'agriculture, à la forêt ou à la récréation. En 1933 deux des comtés (Oneida et Vilas) adoptèrent des ordonnances et l'an dernier seize autres comtés suivirent leur exemple.

La Californie est le seul autre État où tous les comtés ont été autorisés de façon nette à déterminer des zones. Dans quelques autres États une autorisation spéciale a été donnée à certains comtés et des ordonnances ont été édictées. Sauf dans le Wisconsin le but essentiel est de surveiller l'aménagement suburbain et celui du bord des toutes.

Dans d'autres États des études ont été faites ou sont en cours en vue d'adopter le zonage pour amener des modifications désirables dans l'usage du terrain.

Dans certaines villes de la Nouvelle Angleterre, des États de New York, New Jersey et Pennsylvanie des ordonnances surveillent l'aménagement des zones extérieures. L'agriculture est généralement autorisée dans leurs zones suburbaines mais dans quelques-unes sont interdits ou limités certains modes de culture.

En Géorgie une proposition d'amendement de la constitution pour permettre à des comtés désignés d'établir un zonage a été rejetée à l'élection générale de 1930. Le Mississippi, en 1926, autorisa les comtés situés sur des eaux soumises aux marées à délimiter des zones dans les régions non incorporées.

Dans le Maryland les ordonnances de zonage s'appliquant à Washington rendent possible de coordonner l'aménagement de la ville et celui des zones suburbaines situées hors du district de Columbia.

On peut s'attendre à ce que le zonage rural s'occupe de plus en plus de toutes les phases de développement. Beaucoup de ceux qui sont favorables à la décentralisation de l'industrie sentent que les régions rurales seraient sages de s'aménager à l'avance pour l'industrie.

L'extension faite au hasard dans les zones suburbaines extérieures a conduit à beaucoup d'erreurs. Souvent ceux qui ont établi leur maison sont en chômage et les dimensions et l'usage irrationnels du terrain ont entraîné une perte financière.

Auszug.

Für die Zonung des flachen Landes gibt sich neues Interesse kund. Die Staaten Arkansas, Michigan, Minnesota, Mississippi, Washington, New Hampshire und Tennessee erwägen die Ausarbeitung eines Gesetzes, das die Behörden ermächtigen soll, Verordnungen über die Zonung des flachen Landes zu erlassen; nur der Staat Wisconsin hat schon den Versuch gemacht, die Zonung des flachen Landes für ausschliesslich ländliche Zwecke vorzunehmen.

Seit mehr als zwanzig Jahren wird die Zonung städtischer Gebiete in Amerika mit Erfolg versucht, wodurch den Steuerzahlern beträchtliche Geldsummen erspart wurden. Ländliche Gebiete machen sich in dieser Hinsicht die Erfahrungen der Städte zunutze.

Von seinen Zonungsversuchen stellte der Staat Wisconsin eingehende Studien über die Landverwertung in den nördlichen Grafschaften an, in denen auf grossen Strecken alles brauchbare Bauholz der Wälder geschlägert worden war. Die Ergebnisse dieser Studien führten dazu, dass beschlossen wurde, unzuweckmässige Ansiedlungen und Landverwertungen nicht zu unterstützen, hingegen die Wiederaufforstung durch Zonung des flachen Landes für Land- und Forstwirtschaft und Erholungszwecke zu fördern.

Im Jahre 1923 ermächtigte der Staat Wisconsin seine Grafschaften zur Zonung für ländliche Zwecke und seither wurden diese Machtbefugnisse noch erweitert. Die Grafschaft Milwaukee erliess im Jahre 1927 eine Zonungsverordnung, welche ihm die Aufsicht über die Entwicklung der Vorstadtgebiete sicherte; im Jahre 1929 dehnte der Staat diese Befugnisse der einzelnen Grafschaften noch weiter aus, um die Zonung des Landes für Zwecke der Land- und Forstwirtschaft sowie der Erholung zu ermöglichen. Zwei weitere Grafschaften (Oneida und Vilas) erliessen im Jahre 1933 einschlägige Vorschriften und im vergangenen Jahre sind sechzehn andere Grafschaften diesem Beispiele gefolgt.

Unter den übrigen Staaten ist Kalifornien der einzige, dessen Grafschaften eine ausdrückliche Zonungsbefugnis besitzen. In einzelnen anderen Staaten wurden bestimmten Grafschaften besondere Ermächtigungen gewährt, die zur Erlassung von Verordnungen führten. Ausser in Wisconsin wird hierdurch hauptsächlich eine Aufsicht über die Entwicklung der Vorstädte und der Strassenführung bezweckt.

In anderen Staaten wurden und werden noch weiterhin Studien über die Möglichkeit der Zonungsanwendung angestellt, um eine wünschenswerte bessere Verwertung des Landes zu gewährleisten.

In einzelnen Städten Neuenglands, New Yorks, New Jerseys, und Pennsylvaniens wird die Erschliessung der Umgebung durch Verordnungen geregelt. Im allgemeinen ist die Landwirtschaft in den Vorstadtgebieten gestattet, doch bestehen Verbote oder Einschränkungen hinsichtlich einiger bestimmter Arten der Bewirtschaftung.

In Georgia wurde ein Vorschlag, die Gesetzgebung zugunsten einer Zonungsbewilligung für bestimmte Grafschaften zu ändern, bei einer im Jahre 1930 abgehaltenen Gesamtabstimmung abgelehnt. Der Staat Mississippi erteilte im Jahre 1926 den der Ebbe und Flut ausgesetzten Grafschaften die Ermächtigung zur Zonung der nicht in Mitleidenschaft gezogenen Gebiete.

In Maryland gestatten es die für Washington geltenden Zonungsvorschriften, die Planung innerhalb der Stadt mit der Planung der Vorstadtgebiete jenseits vom Bezirke Kolumbien in Einklang zu bringen.

Es ist zu erwarten, dass die ländliche Zonung sich mehr und mehr aller Phasen der Entwicklung bemächtigen wird. Viele, die die Dezentralisierung der Industriebetriebe befürworten, sind der Meinung, dass es zweckmässig wäre, Planungen für die Industrie i Voraus festzulegen.

Wildes Bauen hat in den weitergelegenen Vorstadtgebieten zu vielen Fehlern geführt. Oft haben Arbeitslose sich Heime errichtet und infolge unzuweckmässiger Grösse und Verwertung des Grundstückes finanzielle Verluste erlitten.

POSITIVE PLANNING

AMENAGEMENT POSITIF

ZIELBEWUSSTE PLANUNG

Zielbewusste Planung in Oesterreich.

Von Stadtbaudirektor Ing. Dr. *Franz Musil*, Wien.

Schon das Wort Stadtplanung bringt zum Ausdruck, dass die Grundsätze aufgestellt und befolgt werden sollen, die ein organisch richtiges Wachstum der Stadt gewährleisten. Allerdings müssen wir zugeben, dass diese Grundsätze ein bis zwei Jahrzehnte vor dem Kriege mehr die Erkenntnisse einiger weniger Wissenschaftler waren, die durch Betrachtung des Werdens und der Lebensnotwendigkeiten der Städte eben zur Formulierung von Grundsätzen gelangten. Es wurde der Städtebau dadurch zu einer Wissenschaft erhoben und seit dieser Zeit nicht nur regelmässig gelehrt, sondern gewiss von den verantwortlichen Leitern der Städte auch befolgt.

Was nun Wien anlangt, so ist diese alte Stadt, die schon 50 Jahre vor dem Kriege eine Grosstadt war, ein Individuum für sich. Sie hat kein amerikanisches Wachstum aufzuweisen wie die typischen Grosstädte der Vereinigten Staaten, aber auch kein ähnliches Wachstum wie Berlin, das sich in seiner Entwicklung den amerikanischen Städten annäherte. Wien machte vielmehr vor dem Kriege die Umwandlungen durch, die sich in einem grossen Siedlungsgebiet dadurch ergeben, dass sich eine Reihe grundlegender technischer Erfindungen auf das Leben in der Grosstadt, den Handel und die industrielle Entwicklung auswirken. So zeigen sich in Wien die gewaltigen Umschichtungen in der Bebauung alter, ländlichen Charakter tragender Vorstädte durch das Aufkommen grosser Industrien und der in ihrem Gefolge einhermarschierenden Mietkasernen für die Arbeiterschichte. Das niedrige, bodenständige Haus mit Garten wird verdrängt und macht dem dreibis fünfgeschossigen Massenmiethaus Platz.

Wir erkennen aber in Wien naturgemäss auch an seinem Strassennetz die Auswirkung der Forderungen neuzeitlicher Verkehrsbedürfnisse. Die Strassen der alten Festungsstadt im Kern müssen Schritt für Schritt verbreitert werden, ebenso die Ausfallstrassen; ein Entwicklungsgang, der leider durch den Krieg und die Not der Nachkriegszeit unterbrochen wurde. Wir finden an den Grünanlagen Wiens gleichfalls Umschichtungsprozesse, da zwei Befestigungsgürtel, die Glacis an Stelle der heutigen Ringstrasse und die Verteidigungsanlagen des sogenannten Gürtels, zur Anlage von Grünflächen wenigstens teilweise benutzt wurden. Und endlich erkennen wir die Beeinflussung, welche die Gegebenheiten ausüben, sehr deutlich am Verkehrsnetz der Wiener Stadtbahn, welches teils zwei Flussläufen, teils einem Festungsgürtel folgt. Können wir diese und viele andere hierher gehörende Entwicklungsgänge als zielbewusste Stadtplanung auffassen? In dem Sinne gewiss, als man sich bemühte, Anlagen zu schaffen, die ein gesundes Wohnen und gesichertes Arbeiten den Städtern verbürgen sollten. Allerdings sind manche dieser Massnahmen nach unserer heutigen Auffassung nicht frei von Fehlern und insofern wird eine zielbewusste Stadtplanung in Zukunft wiederum von wesentlich anderen Gesichtspunkten geleitet sein müssen.

Zielbewusste Planung im neunzehnten Jahrhundert.

Zielbewusste Stadtplanung war es gewiss, als der gewaltige Durchstich zwecks Schaffung eines neuen Donauflussbettes in den Jahren 1869-1875 ausgeführt wurde. Denn damit wurde die Stadt von den Ueberschwemmungen fast gänzlich befreit, die sie Jahrhunderte lang bedroht haben. Im Gefolge dieser Donauregulierung ergaben sich neue und weit ausgedehnte wertvolle Siedlungsgebiete. Zielbewusst ist es sicherlich auch, wenn einzelne Linien der Wiener Stadtbahn einen dichten

Zugsverkehr weit über die Grenzen der Stadt hinaus anbahnten, da auch hier wiederum Siedlungszwecken und Erholungszwecken der Grossstadtbevölkerung weitgehend vorgearbeitet wurde. Und endlich ist es zielbewusste Stadtplanung, wenn in der Vorkriegszeit der Stadt Wien kostbares Quellwasser einzigartiger Güte aus den Alpen zugeleitet wurde, welches die Grundlage ist, dass Wien zu den gesündesten Städten der Welt zählt. Und zielbewusst ist auch die Stadtplanung, die für die Beseitigung der Abfallstoffe im Wege eines tadellos funktionierenden Kanalnetzes vorgesorgt hat. Es waren also für die Stadtplanung in Wien in der Zeit vor 1914 die technischen und gesundheitlichen Erkenntnisse massgebend, deren Nutzenanwendung für die Grossstadt erfolgen musste. Für die Stadtplanung in dem Sinne, dass eine richtige Einteilung der gesamten verfügbaren Bodenfläche in Bauland, Wohngebiete, Industriegebiete, Grünflächen und Verkehrsflächen erfolgt, ist Klarheit über die künftigen Wachstumsverhältnisse und die wirtschaftlichen Grundlagen einer Stadt eine wesentliche Voraussetzung.

Das auf einen Bruchteil des ursprünglichen Wirtschaftsgebietes verkleinerte heutige Oesterreich vermag naturgemäss seiner Hauptstadt nicht annähernd mehr so viele und gesicherte Arbeitsmöglichkeiten zu bieten, wie der seinerzeitige 52 Millionen-Staat. Es sind demnach die Grundlagen für die wirtschaftliche Zukunft Wiens unsicher geworden und manche grosszügige, vorausblickende und im Stadtplan ihren Niederschlag findende Massnahme muss endgültig unterbleiben. So z.B. konnte der Stadtplan der Vorkriegszeit im XXI. Bezirk Hafenanlagen für den Endpunkt des Donau-Oder-Kanales vorsehen, welcher Kanal die Kohlengebiete Böhmens, Mährens und Galiziens in Gestalt billiger Wasserfracht mit dem Industriezentrum Wiens verbinden sollte. Dieser Schifffahrtskanal wird zufolge der staatlichen Veränderungen kaum mehr gebaut werden und damit haben beispielsweise die Industriegelände des in Rede stehenden Stadtteiles ihre Zukunftsbedeutung hierfür verloren und müssen nunmehr in anderer Weise genützt werden.

Vor und nach dem Kriege.

Hatte Wien vor dem Kriege jährlich einen Bevölkerungszuwachs von 30.000 bis 40.000 Menschen zu verzeichnen, so bedeutete dieser Zuwachs eine Grundlage für die vorausblickende Planung künftiger Verkehrseinrichtungen. Man konnte allen Ernstes in den Jahren 1910 bis 1914 Pläne für ein Netz von Untergrund-schnellbahnen ausarbeiten, deren Aufgabe es sein sollte, den künftigen Verkehrszuwachs aufzunehmen, den die elektrischen Strassenbahnen zu bewältigen nicht mehr in der Lage sein würden. Da dieser Bevölkerungszuwachs nunmehr fehlt, ist auch die Grundlage für die Schaffung solcher zusätzlicher Verkehrsanlagen geschwunden. Der Bevölkerungszuwachs aber muss fallen, weil die Arbeitsnot in der grossen Stadt, welche mehrere hunderttausend Menschen zum Feiern zwingt, keinen Anreiz mehr für die Zuwanderung bietet und infolge des erschwerten Existenzkampfes auch die Kinderzahl sinkt. Stagnierende Einwohnerzahl, die eher noch sich in Richtung des Absteigens bewegt, ist aber keine Grundlage für zielbewusste Stadtplanung, wenn darunter die Vorsorge für die wachsende Stadt gemeint ist. Mit diesen Hinweisen ist wohl auch das Stadtplanungsproblem Wiens der Jetztzeit genügend gekennzeichnet. Das Problem lautet nicht mehr Vorsorgen für zuwachsende Menschenmassen, sondern Beharrungszustand in der Bevölkerungsziffer und die Notwendigkeit, für diese Bevölkerungsziffer die Existenzgrundlagen zu verteidigen und zu sichern. Unter diesem Gesichtswinkel sind demnach alle Massnahmen der Stadtverwaltung Wiens seit 1918 zu betrachten.

So steht die grossartige Wohnbautätigkeit der Stadt Wien, welche in der Zeit 1921 bis 1934 insgesamt 64.000 neue Klein- und Mittelwohnungen für die wenig bemittelten Schichten der Bevölkerung geschaffen hat, gleichfalls unter dem Drucke

der Notwendigkeit, Arbeitsgelegenheiten zu bieten. Darüber hinausgehend ist aber sicherlich auch der Wunsch, eine möglichst durchgreifende Verbesserung der Wohnverhältnisse der Arbeiterschaft zu erzielen, richtunggebend gewesen. Diese Wohnbautätigkeit hat mit dem engen, schlecht gelüfteten Hof aufgeräumt und an seine Stelle den weiträumigen Gartenhof gesetzt, der den Bewohnern des Hauses Ruhe, Durchsonnung ihrer Zimmer und den Blick auf grüne Bepflanzung gewährleistet. Wenn dadurch in vielen Fällen die Spielflächen innerhalb der Höfe für die Kinder ermöglicht und diese dadurch vor den Gefahren der Strasse gesichert wurden, so ist auch hierin ein wertvoller Fortschritt zu erblicken.

Stadtverbesserung.

Dagegen bedeutet der während des Krieges eingeführte Mieterschutz mit gesetzlicher Niedrighaltung der Mietzinse einen höchst lähmenden und bedauerlichen Einfluss auf die Initiative der Bauunternehmenschaft. Da seither private Bauvorhaben genügenden Ertrag nicht mehr gewährleisten, ist die Bautätigkeit ins Stocken geraten. Damit hörte aber auch die für die alte Stadt Wien so überaus wichtige schrittweise Beseitigung veralteter Häuser- und Strassenverhältnisse und der Ersatz durch Neubauten und Strassenverbreiterungen gänzlich auf. Dies ist die Veranlassung, dass nunmehr die seit dem Februar 1934 amtierende Wiener Stadtverwaltung durch Schaffung eines Assanierungsfonds weitgehende öffentliche Hilfe bietet, um die zielbewusste Ausweitung zu enger Strassen durch Umbau störender Altbestände zu ermöglichen. Aus diesem Assanierungsfonds werden im allgemeinen Beihilfen in der Höhe von 40 bis 45 % des gesamten Bauaufwandes zu einem Zinsfluss von nur 2 % langfristig gegeben. Der Erfolg dieser Massnahme lässt sich sehr befriedigend an. Es handelt sich hier zweifellos um eine zielbewusste Arbeit im Sinne einer richtigen Stadtplanung. Dagegen bedeutet die Gewährung zwanzigprozentiger Zuschüsse zu den Instandsetzungskosten privater Wohnhäuser wohl eine Massnahme im Interesse der Erhaltung des Hausbestandes aber ohne durchgreifende Auswirkung im Sinne einer Neugestaltung. Immerhin werden dadurch die vorhandenen Werte geschützt und das Baugeschäft belebt, woraus sich eine Kräftigung jener Wirtschaftskreise erhoffen lässt, die eine natürliche und gesunde Grundlage für das Wiederaufleben regulierender Umbautätigkeit bieten können, nämlich der Hausbesitzer und Bauunternehmer.

Die Eigenheimbewegung.

So wie die anderen grossen Städte ist auch Wien dem Problem der Stadtrand siedlung oder Nebenerwerbssiedlung nicht aus dem Wege gegangen. Hunderte von Siedlungshäusern sind den Kurzarbeitern oder Arbeitslosen zur Verfügung gestellt worden, wobei diese Arbeiter durch Bebauung eines entsprechend grossen Grundstückes versuchen, die Ernährungsgrundlage ihrer Familien zu verbessern. Durch Abänderung des im Jahre 1893 aufgestellten Bauzonenplanes, welcher in zweckmässiger Weise die Bebauung des damals auf das Dreifache erweiterten Stadtgebietes unter Berücksichtigung der grossen industriellen Entwicklung regelte, wurden ausgedehnte Flächen entsprechend dem nach dem Kriege entstandenen Bedürfnisse für Siedlungs- und Kleingartengebiete gewidmet. So entstand vielfach an Stelle der seinerzeit geplanten Industriegebiete nunmehr blühendes Gartenland. War am Ausgang des 19. Jahrhunderts der Wiener Bauzonenplan beispielgebend, so mag auch heute die elastische Handhabung der Bestimmungen über die Flächenwidmung, welche sich tunlichst den jeweiligen Bedürfnissen unserer wirtschaftlich schweren Zeit anzupassen sucht, ohne die grossen grundsätzlichen Ziele aus dem Auge zu lassen, vorbildlich genannt werden.

Die nach dem Kriege stark propagierte Eigenheimbewegung fand grossen

Zuspruch, begegnete aber unter den gegebenen wirtschaftlichen Verhältnissen grossen Schwierigkeiten. Sie geriet dadurch unverschuldet auf ungesunde Bahnen, denn die über nur knappe Geldmittel verfügenden Baulustigen waren bestrebt, auf möglichst billigem Gelände zu bauen, wodurch der Stadtverwaltung grosse Aufschlussungskosten zu erwachsen drohten. Die im Jahre 1930 aufgestellte neue Bauordnung bietet die Handhabe, hier durch Erlassung von Bauverboten regelnd einzugreifen und die seit 1934 im Ante stehende neue Stadtverwaltung hat diese negative Massnahme durch positive Förderungen wohlthuend ergänzt. Einerseits werden nunmehr gewisse Gebiete durch Strassenbauten, Kanalisierung, Wasser- und Stromversorgung entsprechend aufgeschlossen, andererseits werden im Zusammenhang mit der früher erwähnten Assanierungsaktion auch für Familienhäuser Darlehen gewährt, wobei es der Behörde anlässlich der Zuweisung dieser Darlehen möglich ist, auf die Wahl der Baustellen zweckmässigen Einfluss auszuüben. Es ist dies ein Beispiel dafür, dass es nicht genügt, entsprechend rigorose gesetzliche Handhaben für eine zielbewusste Planung zu schaffen, denn die wirtschaftlichen Verhältnisse sind stärker als die Gesetze und verlangen eine kluge Anpassung an die jeweils gegebene und stetem Wandel unterworfenen allgemeine Lage.

Wasserkräfte und Wasserversorgung.

Zu den wichtigsten Grundlagen der Grosstadt gehört auch die Versorgung mit elektrischem Strom und mit Gas für Heiz- und Lichtzwecke. Wien hat auch in diesen Belangen starke Umschichtungsprozesse in den letzten 20 Jahren durchgemacht. Seine Energieversorgung war noch im Jahre 1918 mit mehr als 80 % von den tschechischen und polnischen Kohlenfeldern abhängig. Seither ist durch den planmässigen Ausbau in Oesterreich gelegener Wasserkräfte eine vollkommene Unabhängigkeit erreicht worden. Die Wiener Trinkwasserversorgung, welche ihr Wasser aus hochgelegenen Alpenquellen bezieht, trägt durch Ausnützung mehrerer Gefällstufen nicht unwesentlich zur Stromerzeugung bei. Im Augenblicke, da etwas gebesserte wirtschaftliche Verhältnisse vorliegen werden, werden zweifellos jene Vorschläge, die auf eine grosszügige Ausnützung der Wasserkräfte der Donau in Wien und in seiner Umgebung abzielen, grosse Aktualität gewinnen.

Zielbewussten Städtebau im Sinne einer aus wissenschaftlicher Erkenntnis abgeleiteten Willensbildung betreiben zu wollen, ist offenbar nur möglich, wenn der Stadtgestalter frei von allen hemmenden Einflüssen sich auswirken kann. Dieser Idealfall dürfte nur vereinzelt gegeben sein. Dort, wo eine Stadt schwerstens um ihre Existenz ringt, ein Heer von Arbeitslosen fast unerfüllbare ansprüche an den Stadt- und Staatssäckel stellt, wo der Mittelstand weitgehend verarmt ist, durch neue Grenzziehungen unüberwindliche Störungen in das Wirtschaftsleben hineingetragen wurden, wo Währungsverfall die Menschen um ihre Ersparnisse gebracht hat, dort kann zielbewusster Städtebau nur bedeuten, die zwingendsten Bedürfnisse jeweils so gut es eben noch möglich ist zu erfüllen. Das Beispiel Wiens zeigt, dass es den Städtebauern nicht unter allen Umständen gelingen kann, vorausblickend die Richtlinien der Stadtentwicklung festzulegen. Die wirtschaftlichen Verhältnisse können viel stärker sein als der planvolle Wille des Einzelnen. Allgemein gültige Regeln für die verschiedenen Städte aufzustellen, die zumeist unter völlig abweichenden Bedingungen stehen, ist also unmöglich. Wir dürfen uns auch nicht verhehlen, dass zur Durchsetzung weitgespannter städtebaulicher Ziele sehr grosse Geldmittel erforderlich sind. In Zeiten schwankender wirtschaftlicher Verhältnisse jedoch können die öffentlichen Verwaltungen nicht immer auf eine Reihe von Jahren im Voraus die Verfügbarkeit grösserer Summen gewährleisten. Zu weit gesteckte Ziele werden demnach selten voll erreicht werden.

Wenn wir also von zielbewusster Planung im Gegensatz zur Passivität sprechen,

so werden wir doch darunter in den verschiedenen Städten recht verschiedene Vorgangsweisen zu verstehen haben. Bei der einen Stadt mag das Problem lauten, Absiedlung der jährlich zuwachsenden Menschenmassen in Trabantenstädte mit eigenem Kultur- und Wirtschaftsleben, bei einer anderen aber wird eine solche Absiedlung dann scheitern, wenn im ganzen Lande Arbeitslosigkeit herrscht, so dass der in der Grosstadt arbeitslos gewordene Industriearbeiter auch ausserhalb der Stadt keine Arbeit finden kann. In einer solchen Stadt mag das Problem der Rückführung eines Teiles der dauernd arbeitslos gewordenen Industriebevölkerung zur Scholle das wichtigste Problem werden, damit diesen bedauernswerten Menschen doch wenigstens aus der Bearbeitung eines Stück Landes ein gewisser Nahrungsmittelzuschuss gewährleistet wird.

Summary.

To enable planning to be positive one must be quite clear as to what the future growth of a town is likely to be.

Vienna is quite a special problem, particularly as the changes resulting from the war have made its future far from clear. The pre-war yearly increase of population was from 30,000 to 40,000; to-day the number of inhabitants remains almost stationary, tending somewhat to decline. Our problem is not to provide for an increase but to secure good conditions for the present population. Many large-scale measures that had been contemplated cannot be carried out. Even fifty years before the war Vienna was a great city in which the narrow streets of the fortified town had been widened and improved through the re-building of old houses by private enterprise. War brought rent restrictions and the complete cessation of private enterprise in building. After-war building activities of the City of Vienna had for their purpose the creation of work and the provision of dwellings and 64,000 dwellings were erected between 1921 and 1934.

A new impetus will be given to the demolition of old buildings that hinder traffic and to the re-planning of congested areas by means of the newly created improvement fund, which provides for cheap long-term loans (up to 45% of capital expenditure at 2% interest) to private persons from public sources. A reconditioning fund that will provide 20% of the cost of repairing old, privately owned, dwellings is also important.

After the war the movement for obtaining one's own house with a large garden led to the building of suburban dwellings. Usually they were erected where land was easiest and cheapest to get and in 1930 the building bye-laws were relaxed to help such development. This later involved the municipality in considerable expenditure on providing public services. In future building will be permitted only in certain areas where drainage, water-supply, roads, etc., have been provided for. The loans mentioned earlier will also be available for cottages and this will give the municipality further influence on the choice of sites.

Areas that had been zoned for industry in the 1893 zoning plan and are scarcely necessary for that purpose now will be made available for housing schemes.

Great improvements have been made in regulating the Danube, thus preventing flooding and making new areas available for development. Considerable progress has been made in the use of water power for generating electricity.

Economic conditions can be stronger than laws or the wills of individuals. It is difficult to develop satellite towns when there is widespread unemployment and all circumstances are unfavourable.

Sommaire.

Pour permettre à l'aménagement d'être positif en doit être tout à fait fixé sur la croissance probable d'une ville.

Vienne pose un problème tout à fait particulier, spécialement parce que les changements résultant de la guerre sont très loin d'avoir déterminé clairement son avenir. L'accroissement annuel de population d'avant-guerre était de 30.000 à 40.000; aujourd'hui le nombre d'habitants reste presque stationnaire, tendant même à décliner quelque peu. Le problème qui se pose pour nous n'est pas de prévoir un accroissement mais d'assurer de bonnes conditions de vie à notre population actuelle. Beaucoup de mesures de grande envergure qui avaient été envisagées ne peuvent être réalisées. Même cinquante ans avant la guerre Vienne était une grande ville dans laquelle les rues étroites de la ville fortifiée avaient été élargies et améliorées grâce à la reconstruction de vieilles maisons par l'entreprise privée. La guerre amena les lois de limitation des loyers et l'arrêt complet de l'entreprise privée de construction. Les activités de construction d'après-guerre avaient pour but, surtout, la création de travail et la fourniture de logements, et 64.000 logements furent bâtis entre 1921 et 1934.

Un nouvel encouragement sera donné à la démolition des vieux bâtiments qui gênent la circulation et au réaménagement des zones congestionnées, grâce à la Caisse nouvellement créée d'amélioration et d'assainissement des taudis, qui accorde aux particuliers des prêts à long terme à bon marché (jusqu'à 45 % du capital engagé à 2 % d'intérêt) sur des fonds publics. Une Caisse de remise en état qui fournira 20 % du coût des réparations d'habitations anciennes, propriétés privées, est également importante.

Après la guerre le mouvement pour assurer à chacun sa propre maison avec un grand jardin conduisit à la construction d'habitations suburbaines. En général elles furent construites là où en se procurait le terrain le plus facilement et à moins de frais, et en 1930 les règlements sur la bâtisse furent rendus moins stricts pour aider à ce développement. Ceci entraîna plus tard la municipalité à des dépenses considérables pour créer les services publics. Dans l'avenir la construction ne sera permise que dans certaines zones où le drainage, l'approvisionnement en eau, les routes, etc., ont été organisées. Les prêts mentionnés plus haut seront aussi accordés pour des pavillons et cela donnera ultérieurement à la municipalité une influence sur le choix des sites.

Des zones qui ont été assignées à l'industrie dans le plan de zonage de 1893 et qui lui sont peu nécessaires seront maintenant cédées à la construction.

De grandes améliorations ont été réalisées dans la régularisation du Danube, pour empêcher les inondations et rendre accessibles de nouvelles zones. Un progrès notable a été accompli dans l'emploi de la force hydraulique comme productrice d'électricité.

Les conditions économiques peuvent être plus fortes que les lois ou la volonté des individus. Il est difficile de créer des villes-satellites quand règne un chômage généralisé et que toutes les circonstances sont défavorables.

L'Aménagement positif en Belgique.

Par *Renaat Soetewey*, Bruxelles.

La Belgique compte à l'heure actuelle encore 15.000 taudis et 9.000 baraquements, groupés en ilots dans les vieilles villes ou occupant des zones entières dans les régions industrielles. La plupart des administrations communales se méprennent encore sur le rôle économique de la cité ; elles cèdent trop aux intérêts privés, pour lesquels les taudis restent, malgré tout, une importante source de revenus. Ajoutons à cela, que le sujet, dont on est honteux, est souvent passé sous silence. Autre est le cas des zones-taudis, larges bandes de terres, empoisonnées par les fumées d'usines, qui bordent les bassins industriels. Quoique ici la cause première du mal fut encore l'abdication de l'intérêt général devant l'intérêt particulier — le démembrement de l'autorité par une autonomie communale toute-puissante — il serait injuste de



Le commerce entre la Belgique et les Pays-Bas.

ne pas tenir compte du développement inattendu de l'industrie et de la hâte désordonnée qui présidèrent à l'équipement industriel et urbain, en ce qui concerne les bassins carbonifères du Sud. Aucune loi, en Belgique, ne règle le dépistage des logements insalubres. D'autant plus grand est le mérite de la " Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché ", qui entreprit le recensement général des taudis et qui a bâti jusqu'à présent 50.000 nouvelles maisons ouvrières. Cependant il ne faudrait pas affirmer que le choix de leur emplacement réponde toujours aux exigences élémentaires de l'urbanisme.

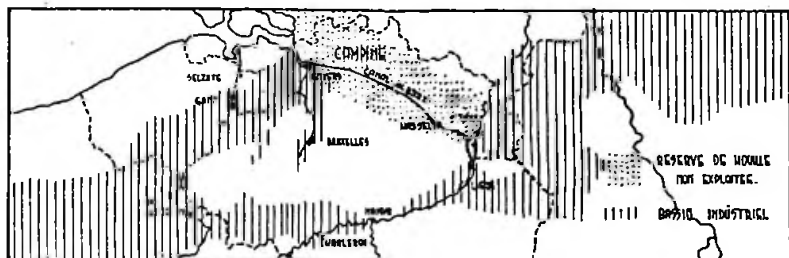
La structure économique de la Belgique n'a pas encore atteint sa forme définitive. Les mines du Sud s'épuisent et le jour n'est pas loin où il faudra étendre l'exploitation du bassin houiller de la Campine à l'ensemble des zones réservées. Une nouvelle et puissante industrie est sur le point d'y naître. La leçon du Borinage aura-t-elle servi ? Laissera-t-on à nouveau toute une région se perdre ? Notons tout d'abord,

qu'un remembrement naturel des terrains s'est déjà effectué sur les concessions minières de la Campine et que le relotissement y a créé d'intéressantes cités-jardins dans les environs de Genck. Notons également qu'un remembrement analogue a lieu le long du Canal Albert, la nouvelle voie d'eau destinée à déservir le bassin industriel en question. Mais ce ne sont là que cas isolés qui ne peuvent préserver le pays de nouveaux lotissements anarchiques et des maux qui en résulteront.

Le seul moyen de prévenir consiste en l'élaboration immédiate d'un plan national d'urbanisation, nous dotant d'un excellent réseau de communications, réservant à l'industrie les emplacements les plus favorables et à l'habitation des zones salubres, où pourront s'ériger des complexes harmonieux qui absorberont les populations des grandes routes, développant ainsi le sens de la vie en commun, offrant en outre tous les bénéfices de la concentration en des endroits économiquement bien situés.

Examinons donc, quelles seraient, pour la Belgique, les idées et considérations fondamentales, qui doivent constituer la base de tout projet.

La Belgique est le pays proportionnellement le plus habité et le plus industriel du monde. Le tracé de fond du tout projet d'urbanisation suivra logiquement les lignes d'une ossature économique. Nous avons vu que la forme définitive de cette



Configuration géographique et économique de la Belgique.

ossature ne s'est pas encore fixée. Tâchons de la prévoir, en nous appuyant sur des données statistiques.

L'union économique belgo-luxembourgeoise, tout d'abord, peut-elle étendre avantagement ses frontières douanières? Deux possibilités sont, à différentes reprises, entrées en considération :

- union économique avec la France,
- union économique avec les Pays-Bas.

La première proposition rencontre une vive opposition de la part des industriels français et paraît avoir peu de chance de succès. Envisageons la seconde hypothèse.

Les statistiques concernant le commerce entre le groupe Belgique-Luxembourg et les Pays-Bas sont éloquentes. Le cliché interprète les chiffres. L'épaisseur des flèches est proportionnelle au commerce entre les deux pays, exprimé en millions de francs. Les flèches noires sont relatives au groupe métaux et objets métalliques, textiles, et confections, verres, céramiques, bois, cuirs, savons et produits chimiques. Les flèches hachurées, aux marchandises non comprises sous ce groupe, c.à.d. : animaux vivants, produits du règne animal et végétal et produits alimentaires. Il est clair, que les productions des deux groupes se complètent fort heureusement. Une entente douanière doublerait le marché industriel de notre industrie, fait dont nous soulignerons, plus loin encore, toute l'importance, et qui renforcerait notre influence au moment de signer des accords internationaux.

“ L'union économique étendue aux colonies des deux États, donnerait naissance à la seconde puissance coloniale du monde. ” (Dr. J. F. Posthuma, ancien ministre des Pays-Bas). Une seule difficulté sérieuse resterait à vaincre : la différence des tarifs douaniers. Attirons encore l'attention sur le référendum de la Chambre de Commerce Néerlandaise, à Bruxelles, qui, en avril 1932, posa la question aux Chambres de Commerce étrangères en Belgique et aux Pays-Bas, ainsi qu'aux grandes entreprises économiques, aux banques et aux économistes reconnus, et qui obtint Belgique-Luxembourg-Pays-Bas : pour 87 %, contre 6 %, indifférent 7 %.

Tout projet de plan national, admettant l'hypothèse d'un pareil accord, devra tenir compte de ses conséquences urbanistiques, qui sont : (1) la nécessité d'aménager et de souder au réseau belge un réseau nouveau de communications industrielles et commerciales avec les Pays-Bas ; (2) la réserve, le long de ces nouvelles artères économiques, de zones où l'industrie pourra se développer et se déplacer ; (3) la sauvegarde d'emplacements salubres où pourront s'ériger les habitations.

Le domaine de l'économie nationale étant bien situé, étudions à présent quelles seront demain, à l'intérieur des frontières, les grandes artères industrielles et les grandes voies de trafic, sur lesquelles viendra s'appliquer le squelette de l'organisation urbanistique.

Nous avons signalé plus haut l'existence d'une immense réserve charbonnière dans le Nord-Est de la Belgique ; la valeur de cette réserve est estimée par le professeur Baudhuin à douze milliards de francs. Quoique la valeur des bassins du Sud soit encore de deux milliards, le prix de revient du charbon y est aussi élevé que le prix de vente sur le marché mondial ; l'équipement technique a vieilli, et la résistance des mines faiblit constamment ; le nombre de centres d'excavation y a déjà fort diminué. L'équipement du bassin Campinois répond à toutes les exigences techniques ; la quantité de charbon journallement extraite, par ouvrier souterrain, y est en moyenne de 7.100 kgs contre 4.400 kgs dans le bassin Liégeois et 4.600 kgs dans les bassins du Borinage, de Mons, et du Centre. Le Canal Albert, calibré à 2.000 tonnes, y apportera les minerais du Rhin. L'industrialisation complète de ce bassin est un fait dont plus personne ne doute. Il rejoint à l'Est les industries du Limbourg néerlandais, et de la Ruhr, à l'Ouest il se dirige vers l'un des plus grands ports de l'Europe : Anvers.

Anvers reste la tête, qui, au confluent de nos industries, ordonne notre économie, le centre d'un polype gigantesque, qui pousse ses ramifications profondes dans le Hinterland, jusqu'au delà frontières. A l'ouest d'Anvers s'étend, le long de l'Escaut, et de la Lys, un immense bassin textile qui couvre une superficie de 6.000 kms², et se prolonge par Roubaix-Tourcoing dans une des régions les plus industrielles de la France. Tout ceci nous fait prévoir qu'il n'y aura bientôt plus qu'un seul bassin industriel, s'avancant sur une largeur de 50 kms. du Pas-de-Calais jusqu'au delà du Rhin, et dont le cœur sera Anvers. C'est l'axe de ce bassin qui bientôt sera l'axe de l'économie belge. C'est le long de cet axe que s'accrochera notre industrie et que s'échelonneront des villes fonctionnellement transformées et peut-être nouvelles ; c'est le long de cet axe que devront donc s'étudier les principales artères de transport et de communications, cours d'eau, autostrades industrielles, autoroutes et chemins de fer. Ceci toutefois sans négliger ou sous-estimer l'importance des voies qui, venant d'Alsace, traversent le Borinage et passent par Bruxelles avant d'atteindre Anvers.

Remarquons à cette occasion que la nécessité d'élargir le canal de Charleroi à Bruxelles, s'impose impérieusement, autant dans l'intérêt du Borinage même, que des industries qui se développent au sud-ouest de la capitale. Ajoutons que l'élargissement de ce canal serait une riposte péremptoire au projet d'un canal direct Strasbourg-Dunkerke, à l'étude par le Gouvernement français.

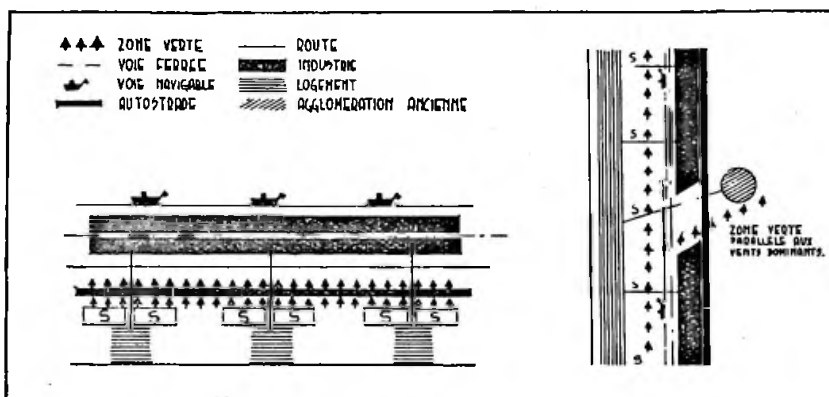
En ce qui concerne les communications interprovinciales, la politique du protectionnisme, la concurrence des pays nouveaux et la baisse des prix, sont autant de faits qui obligent nos industries à se spécialiser en vue de mieux atteindre le marché national, tendance qui est de nature à prêter plus d'ampleur au rôle de la route régionale.

Il serait impossible d'élaborer un projet régional quelconque, sans tenir compte de son raccordement à la charpente de l'urbanisme national que nous venons d'esquisser.

Nous comprenons mieux à présent, pourquoi la tentative très louable de la Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché perdra beaucoup de ses fruits ; pourquoi on ne peut accorder à des administrations, dont les intérêts sont divisés, la liberté d'effectuer, où bon leur semble, des regroupements, tels ceux de Genck, de Selzate, et du Canal Albert.

Le plan national fixera les directives suivant lesquelles les efforts des autorités locales devront être coordonnés. Il indiquera les points de repère qui détermineront, s'il faut démolir ou remettre en état, reconstruire ou rendre les terrains à l'agriculture.

Si le progrès constant de la technique industrielle et l'industrialisation de pays



Exemples de schémas applicables à l'urbanisation de régions qui s'industrialisent.

étrangers — jadis nos clients, nous fermant aujourd'hui leurs frontières — sont des réalités de nature à augmenter les loisirs de la population ouvrière, le zoning en tiendra compte et réservera aux terrains de sport une étendue considérable.

Quant à nous, il nous paraît, que la crise que nous traversons, présente un caractère et une occasion uniques, de faire exécuter des travaux, où la part de la main d'œuvre serait prédominante. Il en résulterait non seulement un équipement urbaniste du pays, mais encore un avantage moral immense, celui de conserver des milliers d'ouvriers au travail.

Summary.

In Belgium there are 15,000 slums and 9,000 huts, in old towns and industrial regions. The chief difficulties in dealing with slums are the distribution of authority among autonomous municipalities and the powerlessness of the authorities against private interests.

The National Society for Cheap Houses has taken the first census of slums

and has built 50,000 working-class dwellings, but these dwellings have not always been built in the most suitable places for town planning.

A certain amount of replotting has been carried out in the mining areas of the Campine along the Selzate and Albert Canals. But these are isolated cases and there is much anarchic plotting and development of land. The only way is to prepare a national plan. All town planning projects should be based on following the logical lines of an economic framework. Let us try to see what this framework should be. It is evident that the economic union between Belgium and Luxemburg could extend advantageously to Holland. All projects for a national plan that admit this hypothesis should take into account the consequences from the point of view of town development, e.g., there would need to be new lines of communication with the Netherlands and reservations for industry and for housing.

The centre of economic gravity would move towards the north of Belgium. Industrialisation near the coalfields of the north-east would effect a junction between the textile area west of Antwerp and the area extending from Limburg in the Netherlands to the Ruhr and would form an industrial region with a width of 50 Km. from the Pas de Calais to the Rhine. Its axis would be the industrial axis of Belgium and it would be along this axis that one would consider the development of motor roads for industrial purposes, new water courses and new railways.

The national plan would fix the main lines on which the efforts of the local authorities should be co-ordinated. It would indicate what is to determine whether one is to recondition or to demolish and reconstruct or whether the area is to be used for agriculture.

The present crisis seems a unique occasion for finding work for thousands of men.

Auszug.

Belgien zählt in alten Städten und in Industriegebieten insgesamt 15.000 verwehrlose Wohnviertel und 9000 Baracken. Die Hauptschwierigkeit für die Beseitigung der verwehrlosen Viertel besteht darin, dass die Gemeinden weitgehend autonom sind und die Behörden privaten Interessen machtlos gegenüberstehen.

Der Reichsverein für billiges Wohnen hat zuerst eine Zählung der verwehrlosen Wohnviertel vorgenommen und 50.000 Arbeiterwohnungen errichtet, doch wurden für diese Wohnungen in städtebaulicher Hinsicht nicht immer die geeignetsten Plätze gewählt. In der Bergbaugebieten den Ebene von Campine, entlang den Selzate und Albert Kanälen, wurde in kleinem Umfange eine Zusammenlegung der Baugründe durchgeführt, dies sind jedoch Einzelfälle, viel häufiger findet man eine willkürliche Parzellierung und Erschliessung des Landes. Der einzige Ausweg wäre die Vorbereitung eines Reichsplanes. Alle Städtebaupläne sollten von zweckmässigen Grundsätzen im Zusammenhange mit der wirtschaftlichen Entwicklung geleitet werden. Wie aber könnte diese Gestaltung vor sich gehen? Es unterliegt keinem Zweifel, dass die zwischen Belgien und Luxemburg bestehende Wirtschaftsunion mit grossem Vorteile auch auf Holland ausgedehnt werden könnte. Alle Entwürfe für einen Reichsplan sollten diese Annahme zugrunde legen und die sich hieraus für die Stadtentwicklung ergebenden Folgen in Betracht ziehen, d.h. es müssten neue Verkehrsverbindungen mit den Niederlanden geschaffen und Gebiete für Industrie und Wohnungsbau freigehalten werden.

Der Schwerpunkt der Wirtschaft müsste nach dem Norden Belgiens verlegt werden. Die Industrialisierung der Nachbargebiete der Kohlenminen im Nordosten Belgiens würde eine Verbindung zwischen den Textilgebieten westlich von Antwerpen

und den sich von Limburg in den Niederlanden bis zur Ruhr erstreckenden Gebieten herstellen und eine 50 km breite Industriezone zwischen dem Pas de Calais und dem Rhein schaffen. Die Mittellinie dieser Zone würde die Industrieachse Belgiens bilden, entlang welcher die Anlage von Kraftverkehrsstrassen für Industriezwecke sowie von neuen Wasserläufen und Eisenbahnlinien erfolgen könnte.

Der Reichsplan würde die wichtigsten Richtlinien für das Zusammenwirken der Ortsbehörden festlegen; er würde auch bestimmen, in welchen Fällen mit Instandsetzung, Abbruch oder Wiederaufbau vorzugehen oder ein Gebiet für landwirtschaftliche Zwecke zu verwerten sei.

In der gegenwärtigen Krise könnte dadurch Tausenden von Menschen eine einzigartige Gelegenheit zur Arbeit geboten werden.

Positive Planning in Czechoslovakia.

By Dr. *Otakar Fierlinger*, C.E., Ministry of Public Works, Prague, and *J. Vaněček*, C.E., Town Planning Board, Prague.

The statement that many town planning schemes are prepared and approved without ever being realised is true also in Czechoslovakia. When a town planning scheme is prepared the identity of the person or persons who will carry out development is not known. Usually there are a number of such persons, with differing financial resources, who carry out their schemes gradually at irregular intervals and therefore cause either unhealthy competition, or harmfully long intermissions. Although the time factor is very important the authorities have only an indirect influence on it. Building development usually depends upon those who are financially and technically responsible and they normally wish to make sure of all the details of their programme, to ensure adequate yield on their capital. Town planning schemes are therefore subject to uncertainty and indefiniteness as regards being carried out and must be prepared with special care and attention. Prospects of realisation are greater in proportion to care with which developments are visualised.

Town planning therefore involves acquiring accurate knowledge not only of existing conditions and all proposed public works but also of all factors likely to lead to future development. Vision of the future is the more necessary when the plan is on a grand scale. It is not claimed that one can foretell future conditions with precision; but the more complete the data, the more success is likely in carrying out the plans.

Plans should be sufficiently elastic to provide for the possibility that new forces and new conditions that could not have been foreseen may bring great influence to bear on development. A plan should therefore predetermine only so much as is absolutely necessary for the realisation of its main ideas, leaving details to be filled in later. Only such plans will stand the test of the future, for they are more easily adjusted to changing conditions. Plans showing main proposals should therefore be prepared for large areas and detail plans be worked out when the various smaller areas contained in them are ripe for development.

A town planning scheme should be a positive programme intended to be carried out and this carrying out should not be left to the casual action and will of individuals. Public authorities should have the power to intervene not only where private persons attempt to prevent the realisation of the plan but also when indifference would prevent it. This leads to a partial limitation of individual rights but too much liberty for people to do as they like would not be right in the circumstances.

New Legislation.

The control of urban development is essentially the concern of the government, which is the only authority with sufficient power to regulate and direct it. In Czechoslovakia this work has been difficult because the new state has had to build up much of the administration and law from the bottom. Some of the building codes regulating the development of towns are out of date. In the early years of the republic work was started on preparing a new development code to apply to all districts. This will be given its last revision and will be submitted this year for the

approval of parliament. The preparation of this code met with many difficulties because the unification of laws in the republic is no easy task owing to the varied character of different parts of the country and varied standards of living. At first there were many who considered the proposed new code too advanced, particularly among the lawyers; this opposition had to be met and as the whole scheme has been widely discussed and every attempt has been made to secure co-operation there should not be any unsurmountable difficulties about its going through parliament.

Under the proposed new code future growth of communities will be subordinated to the collective will, taking into consideration the necessities of all sections of the population, the requirements of public health and the development of industry, commerce, mining, traffic, etc. One of the main provisions is that no new building, re-building or extension of existing buildings may be carried out unless in accordance with a planning scheme. Positive planning will be encouraged by the logical arrangement of the various stages of planning. First the collection of data regarding existing conditions, then the general plan with a programme of future development specifying what may be built in certain areas, and then detail plans of areas ready for development. It is proposed to make it the duty of local authorities to prepare plans. They will have many opportunities that did not exist previously; in particular they will have the right to control development by specifying areas in which building may take place and when it may begin. Where a local authority confines building to such areas (there may be several, each allotted its own special building period) the local authority must carry out all the improvement works within one year of the date on which building is permitted to start. This will not prevent developing new authorised areas on the outskirts, provided they are connected with the improvements of the built-up area.

Permission for the subdivision of building blocks into plots will only be given in the area of an approved detail town planning scheme, as building development must be in accord with principles already discussed and approved. Two innovations are introduced by the new code. The first is that of prohibiting building in areas not regarded as suitable or ready for development. The second is that of compulsory planning and re-plotting, to enable the development of areas suitable for building blocks. Wide powers of expropriation are introduced to enable this re-plotting to be carried out but every consideration will be given to the owners. Land must be given by the frontagers free of charge (according to width of street) for making streets. Further powers will be given to the authorities for expropriating land necessary for open spaces, preservation of monuments and carrying out public works.

One cannot criticise justly the planning efforts of the authorities without taking post-war conditions into consideration. Local authorities had to contend with an unusual housing shortage, followed by feverish building activity. Building of dwellings was hampered in the larger towns by the urgent need for public buildings of various kinds and town planning schemes had to be revised to meet entirely new conditions.

The special commission formed in 1920 for planning the development of Prague has done good work and so have the municipal committees formed in Brno, Bratislava, Moravská Ostrava. Mistakes could not always be avoided, for there were not always adequate surveys at hand. There were some excellent pre-war topographical maps that required to be brought up to date but for some work they were on too small a scale (1 : 2,880) and lacked particulars of altitudes. Nevertheless much good work was done, and it is to the credit of many local authorities that they adjusted themselves to new conditions.

Many of the authorities have organised competitions for planning schemes and the Town Planning Institute of the Masaryk Academy of Work has been

successful with its publications and lectures. One of the results of this is that some of the principles that will get their first legal basis in the new code have already been put into practice as far as possible by many towns or have at least been included in planning schemes.

The problem of training planning experts has also been dealt with. Previously their training had been almost exclusively as architects or engineers; administrative and practical experience had to be acquired. The Institute now associates workers in all branches of urban development and administration, who exchange experiences at its meetings, lectures and discussions. Moreover the projected reorganisation of courses at the Institutes of Technology will provide for bringing students (surveyors, engineers and architects) into closer touch with town planning problems.

Regional and National Planning.

The new code also deals with co-operation in the planning of regions; it provides for joint committees, their constitutions, approval of plans, apportionment of financial responsibility and steps to be taken to ensure that realisation of the plan will not be jeopardised by the refusal of a local authority to participate.

A most most perfect code would not in itself be sufficient. The Town Planning Institute therefore prepared last year a memorandum for the consideration of the government, in which it is argued that planned development of the whole country is necessary to give the best cultural and material results and that this would provide the basis for a methodical solution of the main problems of production, employment and housing. Existing conditions regarding distribution of population in Czechoslovakia are such that development cannot be left to the free play of blind forces. One of the most important signs is the real difference between the economic and cultural development of the towns and the rural areas. A grave phenomena is the fact that many of the larger towns cannot always fulfil their duties towards the poorer people as regards housing, transport, public health, etc. Planning schemes based on the supposition of continuous prosperity of urban agglomerations are mistaken, for they are based on a wrong conception of the development of communities. The narrow sphere of interest of the various town organisms must be replaced by a broader sphere of interest of a higher economic unit, i.e., the county, region, province and the nation. One can observe recently a decrease of production and employment possibilities in towns and therefore a decrease in migration from the country districts. Manufacturers that are not bound to remain in a locality because of the nearness of their raw-materials seek an area where the running cost is lowest. This unregulated decentralisation is welcome on the whole, but it must be regulated properly and must be used to obtain a proper relation between town and country.

Co-operation between Authorities and Associations.

New departures will involve the use of new methods. We must try to develop each part of the country in accordance with its needs and possibilities. Regional plans should be combined with a national scheme of development, i.e., a dynamic scheme taking into account economic conditions, present and proposed distribution of population and sociological needs of the people. This method has been tried to some extent in Czechoslovakia by certain experts in considering the possibility of developing large regions. Good preparatory and educational work is being done in this direction by the "Centre of Regionalism". The economic and technical necessities and requirements of various regions are being studied, with the collaboration of industrial, commercial and scientific associations throughout the area of the republic. This large central organisation should help to ensure the success of regional plans because it gives to all concerned the opportunity of contributing ideas for the

betterment of their respective areas and also morally obliges them to co-operate in carrying out the plan. Government financial support and specially created institutions (possibly also a special law) will be necessary for carrying out the national development scheme and the various regional plans. In preparing the scheme for a new development code the Town Planning Institute was careful to keep in mind the need for co-operation between the above-mentioned institutions, the local authorities and government departments. The advice of such institutions must be taken seriously and every effort made to develop and strengthen their authorities.

Aviation.

It is desirable for aerodromes to be as close to the centre of the town as possible, otherwise transport from the aerodrome to the centre will take longer than the air journeys on some of the routes. The hilly character of our country is a handicap and makes it difficult to find sites for aerodromes near the centre of the larger towns. Under the new development code the neighbourhood of aerodromes will be kept free from building. The time-distance from aerodrome to centre can be shortened by suitable means of transport and by a co-ordination of the land and air transport facilities. In spite of the fact that interested persons are doing their best to improve the present situation, transport of passengers using aerodromes in Prague, Brno, Bratislava, Košice, Užhorod, Mariánské Lázně, Karlovy Vary, are obliged to rely almost exclusively on special motor-coaches provided by the air lines. Only in Košice is there a tramway halt quite close to the aerodrome and only in Prague is there a regular public bus service to and from the aerodrome. None of the aerodromes is connected with the railway.

Aerodrome.	Dimensions (metres).	Kilometres from Centre	
		By air.	By road.
(1) Prague (Kbely)	1,350 × 810 = 86 ha.	9	12
(2) Prague (Ruzyň)	1,200 × 900 = 108 ha.	10	12
(3) Brno . . .	1,000 × 850 = 85 ha.	4	5
(4) Bratislava . . .	950 × 750 = 66 ha.	8	8.5
(5) Košice . . .	580 × 410 = 24 ha.	8.5	3
(6) Užhorod . . .	750 × 800 = 60 ha.	3	5
(7) M. Lázně . . .	550 × 650 = 35 ha.	6.5	7
(8) K. Vary . . .	600 × 680 = 40 ha.	3	6
(9) Plzeň . . .	1,350 × 320 = 43 ha.	3.5	6
(10) Pardubice . . .	570 × 400 = 24 ha.	3	5.5
(11) Hradec Kr. . .	1,000 × 750 = 75 ha.	5	8
(12) Liberec . . .	800 × 400 = 32 ha.	2.5	4
(13) Č. Budějovice . . .	850 × 600 = 51 ha.	5.5	7
(14) Mor. Ostrava . . . } Opava . . . }	1,300 × 800 = 104 ha. }	16 15	23 15

Sommaire.

Une des raisons pour lesquelles des plans approuvés ne sont pas réalisés est l'ignorance, au moment de la préparation des plans, de l'identité des personnes qui seront chargées de les exécuter. Ces personnes ont des ressources financières inégales et aménagent le terrain à des intervalles irréguliers, ce qui entraîne soit une concurrence malsaine, soit de fâcheuses interruptions de travail. Les autorités n'ont qu'une influence indirecte sur le facteur important qu'est le temps.

Les plans devraient être élastiques et prévoir la possibilité de forces nouvelles et la naissance de situations nouvelles capables d'influer grandement sur l'aménagement. Seules les choses absolument nécessaires à la réalisation des idées principales devraient être fixées à l'avance, en négligeant les détails qui seront à adapter aux conditions changeantes.

Les autorités devraient avoir le droit d'intervenir lorsque l'action ou l'indifférence de particuliers empêcherait l'exécution des plans. Un nouveau règlement sur la bâtisse a été préparé pour la Tchécoslovaquie et sera soumis cette année au Parlement. Tout d'abord il se heurta à une opposition mais il a été largement discuté et il y a toute chance qu'il soit accepté. L'une de ses propositions principales est qu'aucune nouvelle construction ou extension ne doit être effectuée si elle ne se conforme pas au plan. L'aménagement se fera par étapes ; tout d'abord, réunion des données, puis plan général et programme d'aménagement futur, spécifiant ce qui peut être bâti dans certaines zones, et enfin plans détaillés des zones prêtes à être aménagées. Il incombera aux autorités locales de préparer des plans. Elles auront le droit de spécifier des zones ouvertes à la construction, et le moment où elle pourra commencer. Si le plan fixe une zone à aménager, les travaux d'amélioration doivent être effectués dans un délai d'un an à partir de la date où la construction est autorisée à commencer. La construction peut être interdite dans des zones qui n'y sont pas propres ou qui ne sont pas mûres pour l'aménagement. On introduira dans ce règlement des possibilités de réaménagement et de remembrement forcés, avec de larges pouvoirs d'expropriation. Des dispositions sont prises pour l'aménagement régional et pour l'institution de comités intercommunaux.

L'aménagement et la distribution de la population ne peuvent être abandonnés au libre jeu de forces aveugles. Il y a une différence réelle entre le développement économique et culturel de la ville et celui des zones rurales. Les plans d'aménagement ne peuvent continuer à se fonder sur la supposition d'une prospérité continue des agglomérations urbaines. Déjà on constate une diminution dans les migrations provenant des districts campagnards, et les industriels tournent leurs regards vers des régions où les frais sont moins élevés.

Les plans régionaux devraient se combiner avec un plan national d'aménagement et devraient être dynamiques. La coopération avec les associations industrielles, commerciales et scientifiques est déjà tentée en Tchécoslovaquie au "Centre de régionalisme".

En raison du caractère accidenté du pays il est difficile d'avoir des aérodromes près du centre des villes mais des efforts sont faits pour réduire le temps du trajet entre l'aérodrome et le centre. Le nouveau code oblige à maintenir libre de toute construction le voisinage immédiat d'un aérodrome.

Auszug.

Dass manchmal Städtebaupläne erst genehmigt werden und dann niemals zur Ausführung gelangen, hängt zum Teile damit zusammen, dass bei der Vorbereitung eines Planes nicht feststeht, welche Stellen mit dessen Durchführung betraut werden sollen. Da aber diese verschiedenen Stellen über ungleiche Geldquellen verfügen und die Entwicklung nur in unregelmässigen Zwischenräumen vor sich geht, werden entweder ungesunde Wettbewerbe oder schädigende Unterbrechungen verursacht. Der wichtige Faktor der Zeitbestimmung entzieht sich jedoch dem direkten Einfluss der Behörden.

Die Pläne sollten stets elastisch sein und die Möglichkeit bieten, neuen Kräften und neuen Verhältnissen, die vielleicht die Entwicklung stark beeinflussen könnten, Rechnung zu tragen. Nur jene Grundlagen, die unbedingt zur Verwirklichung der Hauptgedanken notwendig sind, sollten im Voraus festgelegt werden, während Einzelheiten den beständig wechselnden Verhältnissen angepasst werden müssten.

Den Behörden sollte die Macht zustehen, einzugreifen, wenn die Durchführung der Pläne durch die Tüchtigkeit oder die Passivität privater Personen scheitern könnte.

Für die Tschechoslowakei ist eine neue Bauordnung, die noch in diesem Jahre dem Parlament vorgelegt werden wird, ausgearbeitet worden; anfangs auf Widerspruch stessend, wurde sie seither vielfach erörtert, so dass die Aussicht für ihre Annahme sehr günstig ist. Eine der wichtigsten Bestimmungen der Bauordnung besteht darin, dass Neubauten oder Erweiterungen nur im Rahmen des Planes durchgeführt werden dürfen. Die Planung soll in Abschnitten erfolgen; zuerst die Sammlung der Unterlagen, dann der Generalplan und das Programm der zukünftigen Entwicklung, welches die zulässige Bautätigkeit in bestimmten Gebieten im Einzelnen festlegt und endlich genaue Pläne für die Erschliessung baureifer Gebiete. Die Vorbereitung der Pläne wird den Ortsbehörden zufallen; sie werden das Recht haben, zu bestimmen, in welchen Gebieten und zu welcher Zeit mit dem Bauen begonnen werden kann. Wenn die planmässige Entwicklung eines Gebietes vorgesehen ist, müssen die notwendigen Vorarbeiten innerhalb eines Jahres von dem Tage der erteilten Baubewilligung an beendet sein. Für ungeeignete oder für die Erschliessung noch nicht reife Gebiete kann ein Bauverbot erfolgen. Ausser der Einführung der zwangsweisen Neuplanung und Wiederaufteilung mit weitgehenden Enteignungsbefugnissen ist der Ausbau der Landesplanung und die Bestellung gemeinsamer Ausschüsse vorgesehen.

Erschliessung und die Verteilung der Bevölkerung darf nicht dem freien Spiel blinder Kräfte überlassen bleiben. Es besteht ein wesentlicher Unterschied zwischen der wirtschaftlichen und kulturellen Entwicklung städtischer und ländlicher Gebiete. Die Planungsentwürfe dürfen nicht länger von der Annahme eines fortdauern Gedeihens in den städtischen Massenansiedlungen ausgehen. Es macht sich bereits eine verminderte Abwanderung aus den ländlichen Bezirken bemerkbar und die Fabrikanten suchen Gebiete auf, in denen sie mit geringeren Kosten zu rechnen haben.

Regionale Pläne müssen unbedingt mit den staatlichen Erschliessungsplänen Hand in Hand behen, um durchgesetzt werden zu können. Im „Zentrum des Regionalismus“ wird in der Tschechoslowakei nun der Versuch einer Zusammenarbeit mit Vereinigungen der Industrie, des Handels und der Wissenschaft unternommen.

Infolge der hügeligen Beschaffenheit des Landes ist es schwierig, Lufthäfen nahe dem Mittelpunkt der Städte anzulegen, doch bemüht man sich, die Entfernung zwischen Lufthäfen und Stadtzentren zeitlich zu verkürzen. Die neue Bauordnung bestimmt, dass die unmittelbare Umgebung der Lufthäfen unverbaut bleiben muss.

Positive Planning in Denmark.

By *Oluf Forchhammer*, Chief of Town Planning Section, City Engineer's Department,
Copenhagen.

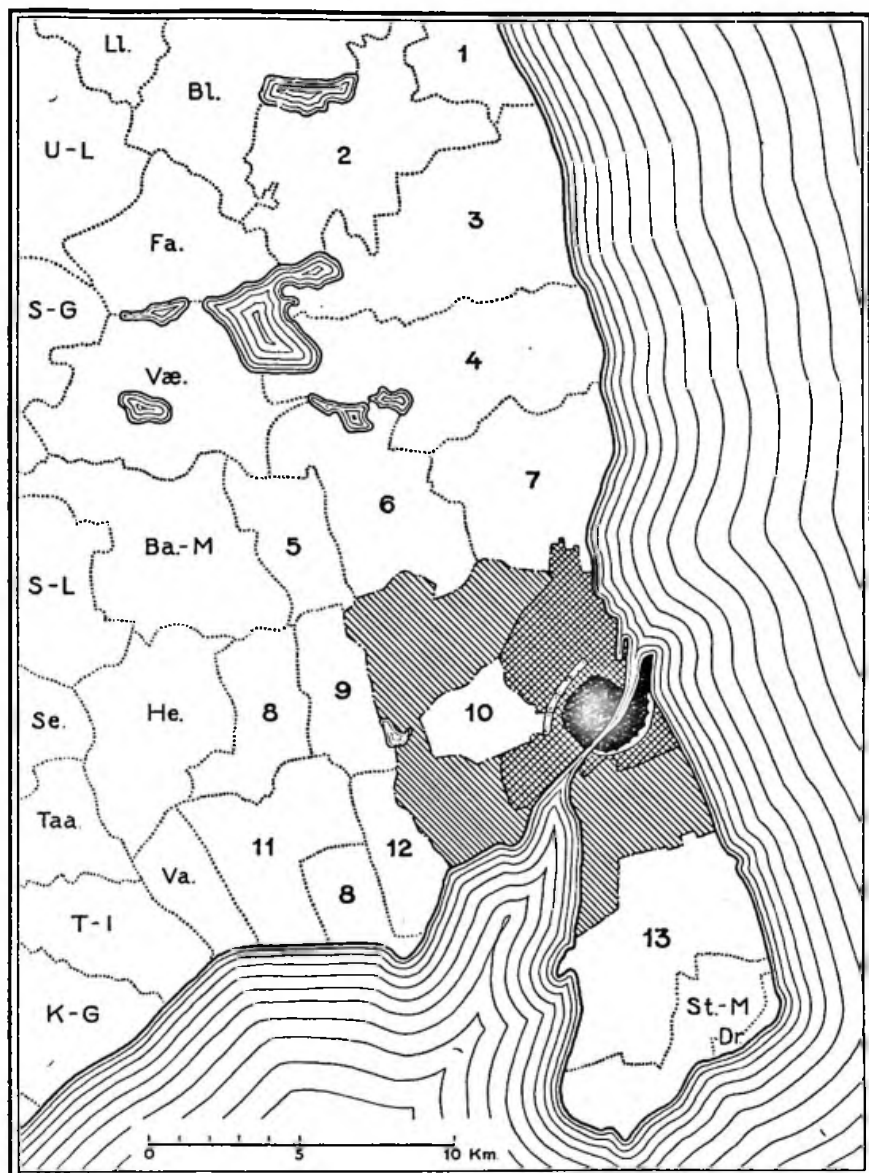
The question as to whether it is advisable, in preparing town planning schemes to anticipate the trend of development far in advance or to concentrate upon the requirements of the more immediate future will depend upon the circumstances. Pains should always be taken to exercise the greatest possible foresight in devising schemes, and to anticipate the demands of the distant future. But in anticipating these demands it will in many cases be desirable to avoid going too deeply into details for schemes of this kind may have to undergo repeated revision in the course of time.

A programme for completion within a definite period may prove prejudicial to town planning, e.g. a road widening may cost more when executed under pressure and opposition to a scheme may be aroused that would not develop in the case of a more temperate scheme. Town-planning is always bound to be a step in advance of development, and a far-sighted scheme will often further its interests better than a demand for speedy realisation.

Town Planning Authorities.

In Copenhagen the town-planning office, which is attached to the City Engineer's department, works out plans and suggestions for roads, parks and special works, as well as schemes of development. Transport is under the control of another department of the municipality; the same applies to all decisions regarding the sale or purchase of land. Our town-planning office is practically without influence on the relations between city and port, the latter being under an independent authority. The harbour sidings and the suburban railway belong to the State Railway. No public bodies exist for the purpose of laying out the region of Greater Copenhagen. Some attempt is made at co-operation by means of free discussions and a limited amount of town-planning work done by our office in consultation with a private committee appointed by the Danish Town Planning Institute; the realisation of the plans has to be left to the various independent local bodies.

There is no comprehensive national scheme of town-planning in Denmark, neither as regards the distribution of population and industry or with respect to most of the other problems included under this head. This is, first and foremost, due to the fact that there is no adequate legislation on the subject and consequently there is no central government office to organise regional planning or systematise planning on a national scale. Since the "Town-Planning Act" of April 8th, 1925, became law its deficiencies have shown that, in practice, the act is extremely difficult to administer, even for the solution of lesser problems, and as regards national planning it may be regarded as completely unserviceable. Of later years, the Home Office has repeatedly held out the prospect of a revision of town-planning legislation but no definite step in this direction has been taken. A supplementary clause to the Building Act of May 16th, 1934, opens the way towards regulating building by means of expropriation. This method is expected to offer better possibilities for keeping urban industrial areas free from the undesirable intrusion of residential building.



Nos. 1 to 13 are areas of local authorities largely dependent on the commercial life of Copenhagen. (No. 10 is Frederiksberg and No. 7 is Gentofte.)

Decentralisation and Ribbon Development.

In consequence of the above conditions decentralisation of population is bound to be of a promiscuous nature. People will move out as and when they please to wherever it seems good to do so, with bicycle and motor-omnibus as means of transport. This causes ribbon development along the main roads. Unorganised diffusion of population must of necessity lessen the tendency towards decentralisation of industry, as such diffused groups will be quite unsuitable as a basis for any kind of town-planning scheme whatever. The Danish Town Planning Institute has pointed out the drawbacks of such ribbon-development and in January, 1934, suggested the adoption of prohibitory regulations in legislation dealing with highways but no result of this appeal is at present forthcoming.

With affairs in Denmark as they are at present the idea of an organised effort instigated by the central authorities and supported by legislation to decentralise industry must be relinquished; this by no means exhausts the possibilities for the good natural conditions for an extensive decentralisation in Denmark must be taken into account. Leaving Copenhagen to be considered later the state of affairs is broadly as follows. Danish industries whose raw materials are produced in this country will naturally group themselves near the source of supply, e.g. brickfields, etc., will generally be in purely rural districts and around them the workers will gather to form a township. As the greater part of Danish industry will often be dependent upon coal and raw materials from abroad, the neighbourhood of a port will be the most natural situation. In the construction of her ports during the last few decades, Denmark has evinced a strong tendency towards decentralisation, the provincial ports during this period having greatly extended their quays and increased the depth of water. Between 1910-1932, nineteen of these ports increased the total length of their wharves from about 15 miles to about 22 miles.

Provincial Towns and Ports.

Jutland possesses a dozen ports with a fairway suitable for industrial purposes, at intervals of from $12\frac{1}{2}$ to 31 miles from each other. Aalborg and Aarhus (about 62 miles apart) have populations of over 70,000 with turnovers of 1,500,000 to 2,000,000 tons of merchandise through their ports. Only five of the others have populations of 20,000 to 35,000 and handle 200,000 tons of merchandise; the remainder are considerably smaller.

Odense, with a population of about 75,000 and handling about 750,000 tons of merchandise, is the port of the greatest commercial importance on the island of Funen; but at intervals of $12\frac{1}{2}$ to 25 miles there are various other minor ports on the island, two of them with a port traffic amounting to about 500,000 and 250,000 tons respectively.

Apart from Copenhagen which, with a turnover of about 5,100,000 tons, is the pronounced centre of the commercial life of the whole country, the isle of Sealand has two minor ports, each with a turnover of not more than about 250,000 tons.

Danish provincial towns, especially the ports—seem to be working energetically and steadily towards organising themselves as local centres for trade and industry, a movement which, for the country as a whole, engenders a powerful tendency towards decentralisation. If such decentralisation is an advantage (a view I am inclined to share) the credit is due to lack of rationalisation which, in its turn, is owing to a larger number of provincial harbours having modernised and deepened their ports than are strictly speaking necessary. It is to be hoped that this will not have the effect of counteracting the natural development of the three largest provincial towns, Aalborg, Aarhus and Odense, as the larger populations offer a better basis for certain industries,

especially those employing a number of specially trained workmen; industries mostly employing unskilled labour are more suitable to the smaller provincial towns and rural districts.

Predominance of the Capital.

In spite of this effort of some dozen Danish provincial towns to organise themselves as local centres the position of the capital as the main centre of the country does not appear to have been lessened to any degree. The economic laws and forces that determine concentrations of population like Greater Copenhagen, with its 900,000 population in a country with 3,500,000, must obviously be the expression of a movement so powerful, that it would seem difficult to check. But would it really be desirable to check it? We have seen that the extraordinary concentration of trade in the capital is far from having a paralysing effect upon trade or upon free initiative in the rest of the country; and the vigorous convergence of commercial as well as of intellectual circles, which large cities represent, operates as a powerful incentive to the trade and civilisation of the land, especially in a small country. In endeavouring in the following remarks to show the necessity for a reorganisation of Greater Copenhagen, I am, therefore, not giving it as my opinion that it will be either desirable or possible to check growth.

Copenhagen is the typical central city which, in spite of favourable conditions for the diffusion of trade over the country, nevertheless completely dominates its business life. This can be illustrated by a few figures. Taking the country as a whole there are about 270,000 persons engaged in industry, 39,000 in wholesale trade and 4,000 in agencies, i.e. 313,000 under the three headings. About 133,000 of these are in Copenhagen, which contains 39% of the persons engaged in industry, 61% of those in wholesale trade and 73% of those in agencies. Copenhagen contains more than 39% of the persons engaged in some industries, e.g. clothing 64%, leather 57%, metal 46%, chemical 46%, books, pictures, newspapers, etc., 61%, and toilet articles 50%. Commercial life is centred in the old town, fairly close to the central port.

The distribution and growth of population in Greater Copenhagen will be seen from the following table:—

	Copenhagen.	Frederiksberg.	Gentofte.	Suburbs.	Total.
Approximate acreage	18,040	2,220	6,170	63,700	95,130
Population, 1925	587,150	104,209	40,137	56,200	800,085
Population, 1933	640,574	112,656	68,589	94,800	904,200

The extent to which Copenhagen, in spite of the considerable outer growth of recent years, has preserved its character of centralised town is further shown by the fact that 550,000 persons live in the densely built areas (7,400 acres) at about 74 persons per acre, 60,000 in local centres (1,483 acres at 40 per acre) and 240,000 in scattered districts (35,830 acres at 7 per acre). Areas quoted are gross, i.e. include open areas, lakes, ports, etc.

Cost of Land.

The "local centres" about 3 to 4½ miles from the centre of the city contribute for too little to decentralisation. Organised development would have a considerably better effect than continued aimless diffusion in all directions with a very slight density of population. The difficulties attending such an arrangement will be dealt with later.

The fact that industrial and other activities are centralised near the port and not far from the most densely populated workmen's quarters is advantageous to town-planning and to business but has some drawbacks. For example prices for suitably situated industrial sites are rising very considerably and industrial premises connected with the city proper have often been erected on sites costing upwards of

500 Danish crowns per square metre. Similar sites without access to the port and harbour sidings, about $2\frac{1}{2}$ miles from the heart of the city, cost from 10 to 20 crowns per square metre. The high cost of land will in many cases lead to industries being removed from the central districts and their place being taken by other types of premises better able to support the cost of land. In the all-to-frequent cases where industrial and residential buildings are mixed, and this causes discomfort to residents, industry will often be compelled to withdraw.

The intensive building of blocks of flats during the last few years has increasingly threatened to encroach upon the areas naturally suited to industry. To counteract this, the municipality adopted in 1934 a regulation establishing four industrial zones about $2\frac{1}{2}$ miles from the centre of the city and a supplementary clause in the Building Act was passed to enable land and buildings to be expropriated where necessary. This clause should enable these and other areas in the inner part of the town to be freed of unsuitable buildings. The regulations will also help to establish and strengthen the concentration of business life near the port, with large residential neighbourhoods wherever suitable.

Decentralisation and Existing Towns.

New industrial centres at a greater distance from the centre of the city may be justified when there is need for cheaper sites for industry, or for more open land for industries requiring extensive sites, or for removing industries that cause discomfort in densely built areas or for regrouping the population from the city in self-contained local centres that offer the prospect of employment.

A number of townships are already in existence outside Copenhagen, namely, the ancient provincial towns of Køge, Roskilde, Frederikssund, Hillerød, and Helsingør (Elsinore), at distances varying from $18\frac{1}{2}$ to 31 miles from Copenhagen. Although all except Hillerød are situated at a port, the proximity of the capital seems to retard their growth as compared with the more distant provincial towns. There is nothing to warrant their being regarded as satellites of Copenhagen, and there is no immediate prospect of any legislation or administrative action interfering in the business relations between the capital and the provincial towns.

If satellite towns are to become a part of the re-organisation of a large city I am of the opinion that they must be within the area of the mother-city and become an integral part of the economy of that city; it must be assumed that open areas can be preserved between the mother-city and the satellites. There is but slight possibility of creating new satellite-towns in a region where independent provincial towns already exist; for this reason a systematised, gradual establishment of centres, about 6 to 12 miles away seems most suitable for a city of the size of Copenhagen.

Difficulties in Copenhagen.

But the development of local centres, especially the planning of industrial centres proper, at the above distance from the town must be considered fairly hopeless in Copenhagen for the time being, as the surrounding districts are outside the municipal area. Greater Copenhagen (9 to 12 miles radius) is divided into about twenty municipal administrations, without any official body to ensure co-operation in town-planning and without the least support from the central administration or legislation to effect it.

Copenhagen has administrative rights over not more than 17,300 acres of the 99,000 acres in the region and has practically no influence upon suburban transport;

the natural organising centre for planning the region is therefore unable to act properly. Similar difficulties will also confront many provincial towns.

For Copenhagen the most needed reforms are either direct municipal co-operation or a specially constituted regional planning federation, or a combination of both. A radical improvement of town planning legislation is necessary both for the capital and the provinces.

Sommaire.

A Copenhague le Service d'Aménagement des villes ne peut exercer d'influence sur les relations entre la Ville et le Port, ce dernier étant soumis à une autorité indépendante. Les voies de raccordement du port et les voies ferrées suburbaines appartiennent aux chemins de fer de l'État. Il n'existe aucun organisme public pour l'aménagement du Plus Grand Copenhague mais une certaine coopération est maintenue par de libres discussions, et par un comité privé nommé par l'Institut d'Urbanisme danois. L'exécution des plans doit être laissée aux diverses autorités locales.

Bien qu'il n'y ait pas au Danemark de plan national d'aménagement d'ensemble ni de service gouvernemental central pour organiser la construction, un certain travail de décentralisation se poursuit; entre 1910 et 1932 dix-neuf ports provinciaux accroissent la longueur totale de leurs quais de 24 à 35 kilomètres, et la plupart ont approfondi leur port. Cette décentralisation est due en partie au manque de rationalisation et au fait que peut-être ont été agrandis et modernisés plus de ports provinciaux qu'il n'était réellement nécessaire. On doit espérer que ceci n'entravera pas le développement des trois plus grands ports provinciaux, Aalberg, Aarhus et Odense, car leur population plus nombreuse constitue une meilleure base pour certaines industries.

La capitale reste le principal centre du pays et les lois et forces économiques qui déterminent des concentrations telles que celle du Plus Grand Copenhague (900.000 habitants) sont difficiles à contrebalancer. On peut se demander si c'est désirable. Si l'on considère le pays dans son ensemble, Copenhague renferme 39 % des personnes employées dans l'industrie, 61 % de celles qui sont employées dans le commerce de gros et 73 % des employés de bureau. Pour quelques branches de l'industrie le pourcentage dépasse 39 %.

Malgré la croissance extérieure, Copenhague reste une ville centralisée. La concentration a quelques avantages, mais elle augmente le coût du terrain pour l'industrie. Près du centre, des bâtiments industriels ont été édifiés sur des terrains coûtant plus de 500 couronnes danoises le mètre carré, chiffre à comparer à celui de 10 à 20 couronnes à 4 kilomètres environ du centre de la ville, et sans accès au port. Ceci amène le déplacement de quelques industries.

Les anciennes communes situées de 30 à 50 km de Copenhague ne montrent pas de signes de croissance ou de transformation en satellites de Copenhague. La décentralisation par l'établissement de satellites peut être assurée le mieux lorsque les satellites sont compris dans la zone de la plus grande ville et deviennent partie intégrante de son économie. Il est difficile d'établir des satellites à Copenhague, car le district compris dans un rayon de 15 à 20 km renferme environ 20 municipalités, sans aucun organisme spécial pour assurer la coopération. Une amélioration radicale de la législation sur l'aménagement des villes est nécessaire à la fois pour la capitale et pour les provinces.

Auszug.

Das Städtebauamt in Kopenhagen ist nicht in der Lage, auf das Verhältnis zwischen Stadt und Hafen Einfluss zu nehmen, da der Hafen einer unabhängigen Behörde unterstellt ist. Die dorthin führenden Nebenlinien sind ebenso wie die Vorortlinien Eigentum der Staatsbahnen. Gross-Kopenhagen besitzt kein öffentliches Stadtplanungsamt, doch wird durch freiwillige Beratungen und durch einen vom dänischen Städtebauinstitut bestellten privaten Ausschuss bis zu einem gewissen Grade ein Zusammenwirken erzielt. Die Ausführung der Pläne obliegt den einzelnen Ortsbehörden.

Obwohl Dänemark weder über ein umfassendes Landesplanungssystem, noch über staatliche Zentralämter zur Organisation der Bautätigkeit verfügt, schreitet die Dezentralisierung langsam vorwärts; so haben zwischen 1910 und 1932 neunzehn Provinzhäfen die Gesamtlänge ihrer Werften von etwa 24 km auf 35 km erhöht und deren Grund vertieft. Dieser zum Teile mit der mangelnden Rationalisierung zusammenhängenden Dezentralisierung ist es zuzuschreiben, dass vielleicht mehr Provinzhäfen erweitert und neugestaltet worden sind, als den wirklichen Erfordernissen entspricht. Hoffentlich wird hierdurch die Entwicklung der drei grössten Provinzhäfen, Aalberg, Aarhus und Odense, in welchen durch die höhere Bevölkerungszahl bessere Bedingungen für gewisse Industrien gegeben sind nicht ungünstig beeinflusst werden.

Die Hauptstadt bleibt trotzdem weiterhin der wichtigste Mittelpunkt des Landes und der Einfluss der wirtschaftlichen Gesetze und Kräfte, welche eine Zusammenziehung der Bevölkerung wie in Gross-Kopenhagen (900.000 Einwohner) bewirken, lässt sich nur schwer hemmen. Es ist aber fraglich, ob eine Hemmung überhaupt wünschenswert erscheint. Im Verhältnis zum ganzen Lande beherbergt Kopenhagen 39 % aller in den Industrien tätigen — in einzelnen Industriezweigen ist der Prozentsatz sogar wesentlich höher — 61 % der im Grosshandel und 73 % der in Agenturen beschäftigten Personen.

Ungeachtet der fortschreitenden Erweiterung ist Kopenhagen nach wie vor eine zentralisierte Stadt.

Wohl bietet die Zusammenziehung der Bevölkerung manche Vorteile, andererseits aber erhöhen sich die Bodenpreise für Industriezwecke. Die Baustellen für die unweit vom Mittelpunkt errichteten Industriegebäude kosten über 500 dänische Kronen je qm, während für Plätze, die etwa 4 km vom Herzen der Stadt entfernt liegen und keinen Zugang zum Hafen besitzen, nur 10 bis 20 Kronen je qm gefordert werden. Dieser Umstand hat die Verlegung mancher Industriebetriebe zur Folge.

Die alten 30 bis 50 km im Umkreis von Kopenhagen liegenden Stadtgemeinden weisen kein Wachstum auf, sie sind auch nicht bestrebt, Trabantenstädte Kopenhagens zu werden. Eine Dezentralisierung durch Gründung von Trabantenstädten ist nur dort günstig, wo sich diese an das Gebiet der Grosstadt anschliessen und einen wesentlichen wirtschaftlichen Bestandteil bilden. Es ist aber darum schwierig Kopenhagen mit Trabantenstädten zu umgeben, weil das Gebiet innerhalb 15 bis 20 km Reichweite ungefähr zwanzig Gemeinden beherbergt, deren Mitarbeit durch keine geeignete Körperschaft ermöglicht ist. Für die Hauptstadt ebenso wie für die Provinzen wäre eine gründliche Verbesserung der bestehenden Städtebaugesetze von grosser Wichtigkeit.

L'Aménagement positif en France.

Par *Henri Giraud*, Directeur Général des Travaux de Paris, et *Henri Prost*, Membre de l'Institut, Architecte en Chef du Comité d'Aménagement de la Région Parisienne.

L'urbanisme en France ne date pas de la loi des 14 Mars 1919-19 Juillet 1924 sur l'aménagement des villes. Sans remonter très loin, chacun connaît les transformations que le Préfet Haussmann, à la fin du XIX^{ème} siècle a apportées à la Capitale : sans avoir fait approuver de plan d'aménagement détaillé, il a fait œuvre de grand urbaniste.

Au fur et à mesure des possibilités financières, des parties du plan devenaient officielles et étaient déclarées d'utilité publique. L'expropriation suivait, puis les travaux, dans l'espace de 5 à 10 ans. Les plans successifs d'Haussmann — qui était, il faut le dire, énergiquement soutenu par les pouvoirs publics — étaient réduits, mais se réalisaient ; les plans d'aménagement d'aujourd'hui sont plus vastes, mais restent, en grande partie, lettre morte.

Les difficultés de réalisation des plans d'aménagement viennent souvent d'un défaut de conception et de mesure de la part de leur auteur. Le choix d'un technicien dépourvu d'imagination est à éviter, celui d'un homme plein d'imagination, mais n'ayant pas le sens des réalités est encore plus dangereux. Un projet d'aménagement touche d'ailleurs à un si grand nombre de questions qu'il devrait résulter de la collaboration étroite de personnalités de formation différente : architectes, ingénieurs, juristes, etc. Les auteurs du projet doivent, en outre, travailler en étroite liaison avec les services locaux et étudier sur le terrain les opérations qu'ils prévoient, en tenant compte, tant de la topographie que des agglomérations existantes. Ces idées générales nous ont largement inspirés dans l'élaboration du plan d'aménagement de la région parisienne actuellement en cours d'approbation.

Bien des projets d'aménagement sont trop grandioses et effraient les pouvoirs compétents au moment de la réalisation. Sans aller, comme Haussmann, jusqu'à ne faire déclarer d'utilité publique que des projets fragmentaires, réalisables dans un délai très court, il serait souhaitable que les prévisions des plans d'aménagement s'appliquent à un temps assez limité, pour que l'on puisse faire des prévisions raisonnables. On éviterait ainsi les plans d'aménagement préparés pour une population dix ou vingt fois supérieure à la population actuelle et qui, étant en réalité des plans de lotissement du territoire de toute la commune, ne s'opposent en rien au pullulement désordonné des constructions, comme celui qui a sévi depuis 15 ans dans la banlieue parisienne. A ce dernier point de vue, on réserverait l'avenir, sans trop obérer le présent, en généralisant l'application des doubles alignements dont il a été largement fait usage dans la préparation du plan d'aménagement de la région parisienne. Tout en conservant aux routes des alignements modérés (de l'ordre de 30 mètres par exemple, pour les routes les plus importantes), mais suffisants actuellement, le double alignement a pour effet que les constructions à établir en bordure de ces routes doivent être édifiées en retrait sur les alignements approuvés ; on réserve ainsi la possibilité de doubler sans grands frais dans l'avenir, les chaussées centrales de grande circulation par des chaussées latérales.

Une autre difficulté qui, dans tous les temps, entrave les réalisations, est qu'un plan d'aménagement ne peut être exécuté sans moyens financiers suffisants. A cet égard, un très gros effort de propagande doit être poursuivi pour faire comprendre

à l'opinion publique que les intérêts particuliers doivent admettre certains sacrifices, afin d'arriver à une organisation d'ensemble meilleure. Il faudrait aussi simplifier et accélérer les formalités d'approbation des plans d'aménagement, faute de quoi, certaines opérations connues trop longtemps à l'avance, sont devenues impossibles au moment de l'approbation du plan. Il serait même souvent utile que les autorités chargées de réaliser l'aménagement disposent des fonds nécessaires pour profiter d'occasions d'achat de terrains avant que les opérations prévues ne soient connues.

Enfin, bien que certaines communes aient le bon esprit de renouveler longtemps le mandat de leurs magistrats municipaux, il faut encore signaler comme ne permettant pas la continuité de vues nécessaire pour la réalisation des plans d'aménagement, les modifications fréquentes résultant de consultations électorales rapprochées. Il est urgent de venir à bout de ces difficultés. C'est, en effet, une banalité d'indiquer que plus on attend, plus il devient difficile et coûteux, parfois même impossible, par suite de la concentration excessive de certaines constructions, de réaliser des plans d'urbanisme sérieux et bien compris.

Centralisation et Décentralisation.

La population des grandes villes augmente, alors que les campagnes se dépeuplent. Le tableau ci-dessous donne une idée des mouvements de population de 1801 à 1931 pour la France et quelques villes importantes, auxquelles on a ajouté, à côté de Paris, le département de la Seine; celui-ci tend d'ailleurs de plus en plus, à former avec Paris une agglomération unique.

	1801.	1851.	1901.	1921.	1931.
La France	27.500.000	35.800.000	38.980.000	39.240.000	41.834.923
Paris	547.756	1.053.262	2.714.068	2.906.472	2.846.923
Département de la Seine (non compris Paris)	84.052	368.803	955.862	1.505.219	2.086.932
Marseille	111.000	195.000	491.000	586.341	783.218
Lyon	110.000	177.000	459.000	561.592	562.545
Lille	55.000	76.000	211.000	200.952	194.824
Bordeaux	91.000	131.000	257.000	267.409	252.236
Toulouse	50.000	93.000	150.000	175.434	185.318

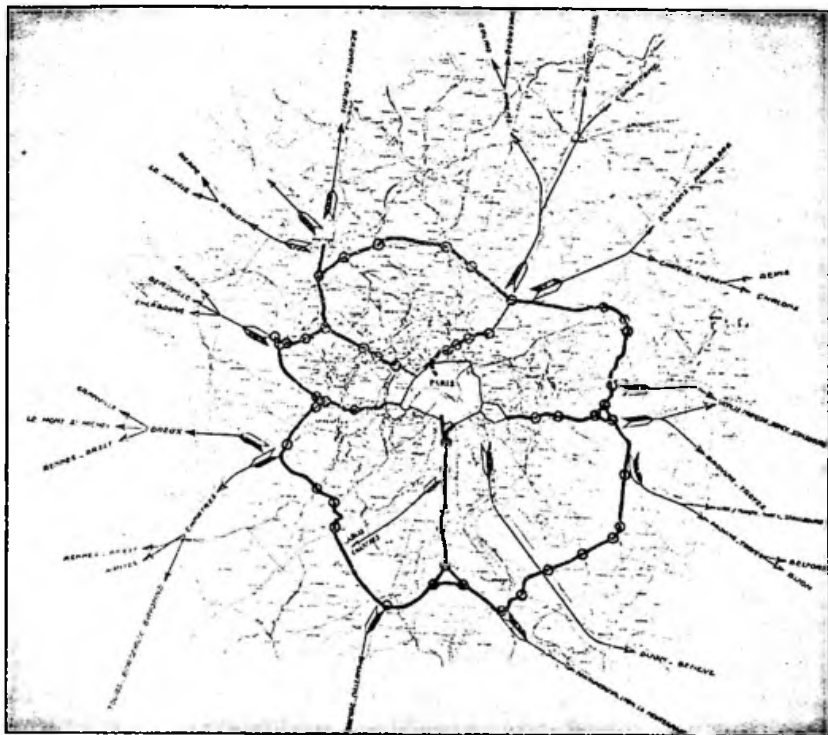
A la ville, les paysans espèrent trouver du travail et des distractions, les industriels de la main d'œuvre et des débouchés pour leurs produits. Les uns et les autres s'établissent naturellement là où le terrain n'est pas trop cher: c'est ainsi qu'on a vu s'étendre autour des grandes villes et de Paris notamment, une banlieue désordonnée et souvent malodorante et sordide.

Les inconvénients de cette situation sont évidents, qu'il s'agisse de l'aménagement ultérieur devenu impossible, ou de la circulation rendue difficile par le tracé défectueux de voies étroites et bordées de constructions, ou de l'hygiène physique compromise par une densité de population supérieure à 800 habitants par hectare, telle qu'on la constate dans certains quartiers de Paris.

Que faire donc pour éviter ce mal de la centralisation? Cette question a déjà préoccupé les Congrès précédents: en 1924, à Amsterdam, ont été adoptées des conclusions préconisant notamment l'établissement de ceintures de verdure autour des agglomérations, la création de cités satellites et l'étude de plans d'aménagement régionaux. Ces conclusions sont toujours d'actualité. L'idée d'entourer les agglomérations importantes d'une ceinture de verdure est excellente; ses modalités d'application varient suivant les cas. A proximité de Paris, par exemple, il existe, sauf vers le Nord-Est, une surface importante de forêts publiques ou particulières; il suffit de faciliter la pénétration dans ces forêts et surtout d'éviter qu'elles ne soient grignotées par des lotissements. A cet égard, la loi sur l'aménagement de la région parisienne

(14 Mai 1932) et la loi du 19 Juillet 1932 relative au défrichement des bois des particuliers ont fort heureusement soumis les défrichements à certaines autorisations préalables.

Ce ne sont pas pas seulement les forêts et les parcs qui risquent de disparaître autour des grandes villes ; ce sont aussi des étendues, jadis réservées à la culture ; sans doute est-ce là un phénomène qu'on ne peut pas entièrement éviter ; mais il faut le diriger. A cet égard, le plan d'aménagement de la région parisienne prévoit la délimitation, en outre des diverses zones qu'on rencontre d'habitude dans les plans d'aménagement, de zones dites non affectées. En dehors des bâtiments à usage agricole



Plan d'aménagement de la région parisienne. Les auto routes projetées.

qu'on pourra y construire librement, la construction d'autres habitations, de lotissements ou d'usine, sera soumise dans ces zones à des conditions spéciales, prévues pour tenir compte notamment de l'hygiène, de l'esthétique et même de l'intérêt des finances de la collectivité, compromis par des extensions intempestives de la partie agglomérée des habitations qu'il faut desservir en égouts, eau, gaz, etc.

Ce sont là, on le voit, des mesures purement conservatoires, qui ont pour objet d'éviter que se continuent certains errements du passé. Mais, pour organiser l'avenir, on comprend de suite qu'on n'arrivera à aucun résultat si on ne regarde pas les choses d'assez haut. C'est ainsi que les limites administratives entre Paris et les collectivités qui l'entourent (et cela est vrai aussi pour d'autres grandes villes) ne correspondent

plus à la réalité actuelle ; qu'il s'agisse de routes ou de transports, d'espaces libres ou de cimetières, de zoning ou de services publics, on ne peut trouver de solution rationnelle aux problèmes qui se posent qu'en les étudiant sur le plan régional. De même, s'il s'agit de décentralisation, on ne peut rien faire sur le plan communal, puisque le problème est de répartir sur un territoire plus vaste une population actuellement entassée dans un petit nombre de communes. Pour peupler des cités-jardins, même fort attrayantes, il faut pouvoir transporter rapidement leurs habitants vers leurs lieux de travail. Pour déplacer des industries, il faut pouvoir, à leur nouvel emplacement, les alimenter en main d'œuvre qualifiée.

La Legislation.

Nous ne traiterons pas la question financière dont l'examen comporte des considérations trop spéciales à chaque pays, mais nous attirons l'attention sur le fait que les collectivités qui consacrent de grosses sommes à leur aménagement sont en réalité sages et prévoient un excellent placement.

En dehors de la loi du 14 Mai 1932 sur l'aménagement de la Région Parisienne, dont nous dirons quelques mots plus loin, l'urbanisme est régi en France par la loi du 14 Mars 1919 (modifiée par la loi du 19 Juillet 1924) et, en raison du rôle important de l'expropriation dans la réalisation des plans d'aménagement, par la loi du 3 Mai 1841 (modifiée par les lois des 6 Novembre 1918, 17 Juillet 1921 et 10 Avril 1932). Or, s'il y a, depuis 1919, environ 1.700 communes en France (sur 38.000) tenues de dresser des plans d'aménagement, il n'existe guère, à l'heure actuelle, que 300 plans approuvés, dont un nombre encore plus faible a été l'objet de réalisations. Pourquoi la législation actuelle a-t-elle porté peu de fruits ?

La loi de 1919-1924 définit de manière trop limitative les servitudes que peuvent imposer les plans d'aménagement (" Servitudes hygiéniques, archéologiques, esthétiques "). Il est nécessaire de prévoir la possibilité de servitudes de toute nature. Il faudrait aussi arriver à trancher la question, depuis longtemps controversée, de savoir quelles servitudes doivent donner lieu à indemnité. Peut-être approcherait-on d'une solution raisonnable en prévoyant que les servitudes imposées sous forme de réglementation générale, qui s'étendent au territoire de la région, ou de la commune, ou à une ou plusieurs zones, ou encore à une ou plusieurs catégories d'immeubles, n'ouvrent aucun droit à indemnité, alors que les servitudes grevant spécialement certaines propriétés ouvriraient un droit à indemnité au profit des personnes qui supporteraient de ce fait un dommage actuel, matériel et certain.

Comment la loi permet-elle l'utilisation de ces servitudes ? S'il s'agit de l'élargissement d'une voie existante, pas de difficulté ; mais s'il s'agit de l'ouverture d'une voie nouvelle, la collectivité ne peut, d'une manière générale, imposer l'alignement prévu que si elle est en état, en dégageant les ressources nécessaires, d'ouvrir cette voie dans un délai de 15 ans. Si, enfin, la partie du terrain non frappée de servitude est devenue impropre à recevoir une construction, la collectivité devra, si l'intéressé le requiert, procéder à l'acquisition de l'immeuble. Faut de quoi, la permission de construire sera accordée sans observer l'alignement.

Une telle législation est mortelle, notamment pour les projets d'espaces libres. Les parcelles sur lesquelles ils sont prévus deviennent généralement impropres à la construction ; dès lors, dès la déclaration d'utilité publique du plan, un propriétaire est en droit de réclamer de la collectivité — qui ne peut souvent pas y donner suite — l'acquisition immédiate de son immeuble. La servitude dont sont frappées les parcelles affectées par des opérations devrait donc subsister pendant le délai de 15 ou 30 ans prévu par la loi de 1919-1924, sans obligation d'acquisition avant l'expiration de ce délai ; peut-être, dans certains cas, devrait-on toutefois chercher à permettre au propriétaire de mobiliser, pour ainsi dire, la créance qu'il a sur la collectivité, par

exemple en lui remettant un titre négociable, remboursable dans le délai de 15 ou de 30 ans. On arriverait, comme par l'utilisation des doubles alignements, à réserver largement l'avenir, sans trop obérer le présent. L'expropriation est bien souvent, à cause des fantaisies du jury — qu'il faudrait limiter — ruineuse pour la collectivité. A cet égard, la loi du 17 Juin 1915 relative à l'expropriation pour cause d'insalubrité, prescrit certaines règles et introduit des expertises dans les évaluations des indemnités ; mais, dans la pratique, l'innovation a donné peu de résultats. D'autre part, la loi du 3 Mai 1841 a été modifiée par les lois du 6 Novembre 1918 et du 17 Juillet 1921 : la première institue, dans une certaine mesure, l'expropriation par zone et l'expropriation pour cause de plus-value ; la seconde, l'expropriation conditionnelle ; mais les municipalités paraissent avoir peu ou mal utilisé ces armes.

N'obtiendrait-on pas de meilleurs résultats en essayant d'introduire dans les villes, la procédure du remembrement, organisée en France, pour les campagnes, par la loi du 27 Novembre 1918 et en faisant exécuter, dans la zone d'influence d'une opération, le remembrement par le Syndicat — à constituer — des propriétaires intéressés ? Le remembrement permettrait d'abandonner à la collectivité les terrains nécessaires pour réaliser l'opération et d'éviter que les parcelles restantes ne soient inutilisables. Peut-être pourrait-on aller plus loin et faire en outre, dans certains cas, participer les particuliers aux dépenses des travaux d'établissement de la chaussée ?

Un projet de loi, qui reprend certaines des idées que nous venons d'indiquer, a été déposé le 19 Novembre 1931, pour modifier la loi de 1919-1924. Ce projet n'a eu, jusqu'à présent, aucune suite ; un certain nombre de ses dispositions ont d'ailleurs été reprises dans un autre projet de loi relatif à l'aménagement régional. Actuellement en cours de discussion, ce dernier projet prévoit dans certains cas, la constitution de groupement régionaux, indique comment ils devront établir leurs projets et édicte, au sujet des lotissements et du défrichement des bois, forêts et parcs, certaines restrictions ; il donne aussi des directives pour les expropriations. Sans attendre l'approbation de ce projet, on est déjà entré, en France, dans la voie de l'aménagement régional, notamment à Lyon, Strasbourg, Paris : à Lyon, par exemple, a été créé un grand boulevard de ceinture intéressant plusieurs communes ; à Strasbourg a été préparé un plan régional d'aménagement qui envisage la constitution, entre Strasbourg et les communes suburbaines, d'un syndicat de communes chargé de réaliser certaines acquisitions et d'exécuter certains aménagements.

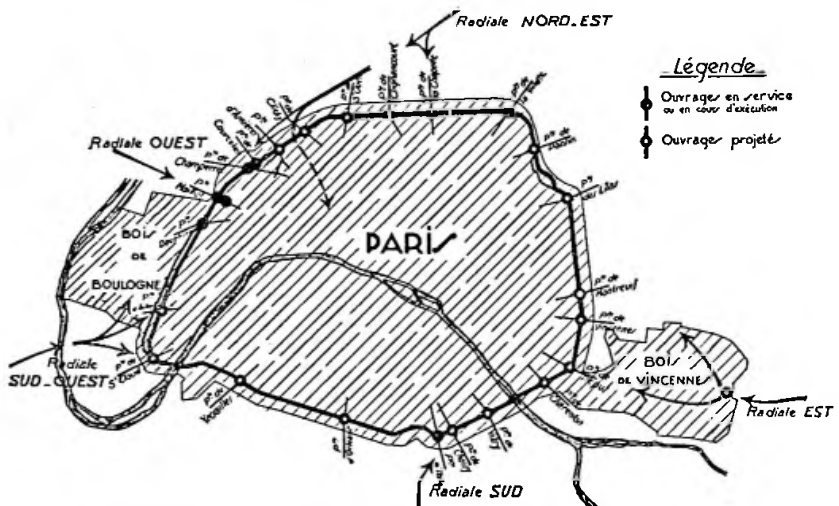
Pour la région parisienne, une loi spéciale a été promulguée le 14 Mai 1932. Elle prévoit qu'un projet d'aménagement sera dressé, englobant Paris et les 600 communes comprises dans un cercle de 35 km. de rayon ; elle indique les conditions générales dans lesquelles le projet sera établi et approuvé. Elle édicte en outre certaines conditions spéciales d'autorisation pour les lotissements, des restrictions à la construction d'établissements classés dans les zones d'habitation, enfin prescrit que les bois, forêts, et parcs ne seront pas défrichés sans certaines autorisations. En exécution de cette loi, a été établi un plan étudié, en s'efforçant de favoriser une déconcentration de la population. Ce plan comprend tout ce qui concerne la circulation routière, la circulation ferroviaire, l'utilisation du sol, la question des espaces libres et même l'organisation des services publics. Il utilise notamment le double alignement et prévoit les zones non affectées. La loi du 14 Mai 1932 a prévu des formalités d'approbation très compliquées : il serait fâcheux que de ce fait, il soit plus difficile et plus long, de donner satisfaction au formalisme de la loi que de résoudre les problèmes d'aménagement qui sont posés.

L'Aviation.

Nous passons avec l'aviation, à l'examen d'un cas particulier ; mais, là comme ailleurs, il faut faire de l'aménagement positif et, comme pour les autres problèmes

d'aménagement, le problème de l'aviation présente, avec un aspect local, un aspect plus général, régional ou national. Un aéroport doit répondre à certaines conditions techniques, d'ailleurs en cours d'évolution, sur lesquelles nous ne nous étendrons pas ici. Mais — et cela intéresse plus directement l'urbanisme — pour qu'un aéroport soit satisfaisant, il faut que les avions ne risquent pas de rencontrer autour de lui des obstacles dangereux. La présence d'un aéroport doit donc entraîner la création des servitudes sur les terrains qui l'entourent. Un projet de loi actuellement en cours d'examen par le Parlement prévoit des servitudes arrêtées, dans chaque cas particulier, par un plan approuvé par décret, après enquête, et qui peuvent s'étendre, jusqu'à une distance de 2 à 4 kilomètres à partir de l'aéroport. Il envisage aussi un balisage sur l'ensemble du territoire, en ce qui concerne notamment les lignes de transport d'énergie électrique ou les câbles des transporteurs aériens.

Les auteurs du projet d'aménagement de la Région Parisienne se sont efforcés de s'inspirer, sinon de la lettre, du moins de l'esprit de ce projet de loi, en utilisant



Aménagement des anciens boulevards militaires et des sorties de Paris.

les zones non affectées pour protéger, dans toute la mesure du possible, contre des constructions fâcheuses, les abords des aéroports existants et réserver la possibilité d'en établir de nouveaux.

Près de quelles agglomérations convient-il de prévoir un aéroport ? A cet égard, le développement de l'aviation conduit à être extrêmement large ; dès maintenant l'expérience montre qu'un aéroport aussitôt établi — même en l'absence de lignes régulières — a des usagers : avions de tourisme, école de pilotage, etc. ; ne pourrait-on pas envisager un certain parallélisme entre l'établissement d'un plan d'aménagement obligatoire d'après la loi, pour toute ville de plus de 10.000 habitants et l'opportunité de l'établissement d'un aéroport aux abords des villes de cette importance. On devrait, de toute manière, rendre la liaison plus étroite entre les services de l'aviation et les urbanistes. On ne peut traiter la question des aéroports indépendamment des autres questions d'aménagement ; nous en avons vu des exemples dans l'établissement du plan d'aménagement de la région parisienne ; il ne suffit pas, en effet, d'avoir des aéroports régionaux, satisfaisants au point de vue des aviateurs,

il faut encore qu'ils soient bien reliés à l'agglomération par un réseau routier convenable. Il y a connexion entre le problème de l'aviation et ceux de la circulation routière, peut-être même aussi de la circulation ferroviaire, du zoning, des espaces libres ; parfois aussi, dans le cas d'hydraviation, avec la question de navigation.

Du fait de l'existence de lignes aériennes régulières importantes, certains aérodromes ont, en dehors de leur caractère local, un caractère nettement national ou même international ; il en est ainsi, par exemple, des aérodromes du Bourget, de Croydon, etc. Le nombre des lignes régulières augmentera certainement avec la diffusion de l'aviation ; mais on constate cependant aussi, une tendance marquée à la diminution du nombre des escales, sur chaque ligne, ce qui conduirait à concentrer, en un petit nombre de points, les gares très importantes. En sens inverse, il semble qu'on doive prévoir une extension rapide du trafic aérien, notamment de la poste ; il est donc sage, en cette matière, de voir grand, d'autant plus que cela n'entraîne pour ainsi dire aucune dépense importante et qu'il suffit, dans bien des cas, non pas de construire de nouveaux aéroports ; mais simplement de réserver la possibilité de le faire au moment venu.

Arrivés au terme de cette étude, forcément trop brève, vu l'ampleur du sujet, nous concluons en disant que si l'on veut que les plans d'aménagement deviennent réellement effectifs, ce qui est le but final de l'urbanisme, il faut, en supposant comme condition préalable, que l'on puisse compter sur un pouvoir énergétique et ayant de la continuité de vue à la tête des collectivités publiques intéressées :

- (1) Organiser une propagande intense en faveur de l'urbanisme, afin que l'opinion publique, sans laquelle on ne fait rien, comprenne la nécessité des dépenses à engager.
- (2) Faire établir des plans d'aménagement ni trop mesquins, ni trop grandioses, et dans le cas des grandes villes, se rapportant à la région tout entière et non à des communes isolées. Ces plans doivent être étudiés par des groupes de techniciens, architectes et ingénieurs, se mettant en contact étroit avec les services locaux et tenant le plus grand compte de ce qui existe.
- (3) Accélérer et simplifier les formalités d'approbation.
- (4) Avoir des vues assez larges sur les servitudes qui peuvent être imposées et qui, dans un grand nombre de cas, ne devront pas donner lieu à indemnité.
- (5) Prévoir des doubles alignements le long des routes.
- (6) Etudier une réforme de la législation relative à l'obligation éventuelle d'acquérir les parcelles rendues impropres à la construction, par certaines servitudes.
- (7) Assurer la sauvegarde des bois, parcs et forêts.
- (8) Maintenir autour des grandes agglomérations des zones réservées, utilisées par l'agriculture, sauf dérogations autorisées et défendues contre les lotissements.
- (9) Limiter les pouvoirs du jury d'expropriation en matière d'appréciation des indemnités.
- (10) Etudier l'extension aux villes de la possibilité du remembrement prévu seulement pour les campagnes. Cette opération serait réalisée par des associations syndicales de propriétaires compris dans la zone d'influence d'une opération déterminée.
- (11) Prévoir l'établissement de servitudes édictées dans l'intérêt de la navigation aérienne.
- (12) Réaliser une liaison étroite entre les urbanistes et les services de l'Air pour déterminer l'opportunité de prévoir les aérodromes dans le cadre du plan d'aménagement, compte tenu des conditions locales et notamment des possibilités de transport routiers.

Summary.

Town planning is not a new thing in France. Haussmann's work is well known ; his plans were supported by the public authorities and, although somewhat cut down, were realised. To-day plans are larger but are for the most part dead letters.

It is desirable that plans should be prepared for realisation within a reasonable period and that they should not provide for a population ten or twenty times as large as that already existing. Plans like the latter will not prevent disorderly development such as has taken place in the suburbs of Paris during the last fifteen years.

One may guard the future without encumbering the present by setting back the building line so that in addition to roads about thirty metres wide for through traffic there may eventually be also roads running parallel. This practice has been adopted in the regional plans for Greater Paris, an area of 35 km. radius containing 600 local authorities.

Lack of financial means handicaps planning. A great effort should be made to convince the public that certain private interests must give way to measures for the common good.

The formalities concerning the approval of plans must be accelerated, as certain operations become impossible if made public too soon. Authorities should also have funds for purchasing property before planning proposals are made.

A table in the report shows the growth of population since 1801 in certain urban areas. Peasants and industrialists settle in the suburbs where land is not too dear and cause disorderly development.

A green belt around a town is a good idea but the method of applying it varies. Except in the North Greater Paris is surrounded by private and public woods. It is sufficient to open these up, at the same time ensuring that they are not developed for building.

The Paris Regional Plan will set aside certain areas in which agricultural buildings will be permitted but all other building and development will be controlled.

Of the 38,000 local authorities in France 1,700 have prepared plans but only 300 of these have been approved and of these only a few have been carried out. The 1919 and 1924 Acts provide for quite limited restrictions in the plan. It is necessary to consider restrictions of all kinds and to determine which should involve compensation. Perhaps the solution would be that restrictions that are general should not involve compensation ; while those that affect specially only certain owners should.

A Bill before Parliament provides for restrictions on building near aerodromes. These restrictions are subject to approval in each case and would extend to areas two to four kilometres from the aerodromes.

The procedure for securing approval of plans should be simplified.

The possibility of groups of owners assembling parcels of urban land and replotting them should be considered.

There should be close connection between the air services and town planners to reserve sites for aerodromes and to impose building restrictions in the interests of safety.

Auszug.

Städtebau ist für Frankreich keine neue Einrichtung. Die Arbeiten Haussmann's sind weithin bekannt ; seine Pläne wurden von den öffentlichen Behörden unterstützt und, wenn auch in etwas verkleinertem Umfange, durchgeführt. Heute werden zwar grosszügigere Pläne angelegt, sie bleiben aber zum überwiegenden Teile totes Material.

Es wäre wünschenswert, die Pläne unter Bedachtnahme auf ihre Ausführung innerhalb einer entsprechenden Frist, vorzubereiten und nicht mit dem Zehn- bis Zwanzigfachen der zur Zeit lebenden Bevölkerung zu rechnen. Pläne solcher Art können eine ordnungswidrige Entwicklung, wie sie in den Vororten von Paris während der letzten fünfzehn Jahre Platz gegriffen hat, nicht verhüten.

Es ist denkbar, für die Zukunft vorzulegen, ohne der Gegenwart Abbruch zu tun, indem man die Baufluchtlinie zurücksetzt und hiedurch neben den etwa 30 m breiten Strassen für den Durchgangverkehr gelegentlich Raum für parallel laufende Wege gewinnt. Diese Methode wurde in den Gebietsplänen für Gross-Paris, das ein Gebiet von 35 km im Halbmesser mit 600 Ortsbehörden umfasst, angewendet.

Mangel an finanziellen Mitteln beeinträchtigt die Planungen. Es sollte energisch darauf hingearbeitet werden, die Allgemeinheit davon zu überzeugen, dass eine Reihe von Privatinteressen zugunsten von Massnahmen für das Gesamtwohl zurücktreten müsse.

Die Formalitäten zur Genehmigung der Pläne müssten beschleunigt werden, da einzelne Unternehmungen scheitern, wenn sie zu früh öffentlich bekanntgegeben werden. Die Behörden sollten über die notwendigen Geldmittel für Grundkäufe verfügen, ehe Vorschläge für Planungen erfolgen.

Eine dem Berichte beigegebene Tabelle stellt das Wachstum der Bevölkerung in bestimmten städtischen Gebieten seit 1801 dar. Bauern und Industrielle siedeln sich in den Vororten, wo die Bodenpreise nicht so hoch sind, an und verursachen eine ordnungswidrige Entwicklung.

Eine Stadt mit einem Grüngürtel zu umgeben ist ein praktischer Gedanke, bei dessen Verwirklichung jedoch verschiedene Methoden angewendet werden. Mit Ausnahme des nördlichen Stadtteiles ist Gross-Paris von privaten und öffentlichen Wäldern umgeben. Es würde daher genügen, diese allgemein zugänglich zu machen und zugleich Sicherheitsmassnahmen gegen eine Verbauung zu treffen.

Der Pariser Gebietsplan wird einzelne Gebiete bestimmen, in welchen das Bauen für landwirtschaftliche Zwecke gestattet ist, alle anderen Bau- und Erschliessungsarbeiten werden jedoch unter Aufsicht stehen.

Von den in Frankreich bestehenden 38.000 Ortsbehörden haben 1700 Pläne vorbereitet; hievon wurden jedoch nur 300 Pläne genehmigt und bloss wenige durchgeführt. Die Gesetze aus den Jahren 1919 und 1924 legen ganz bestimmte Beschränkungen auf. Es erweist sich als notwendig, Beschränkungen aller Art in Betracht zu ziehen und zu entscheiden, in welchen Fällen Entschädigungen geleistet werden sollen. Die Lösung hätte vielleicht in der Weise zu erfolgen, dass Beschränkungen allgemeiner Art keiner Entschädigung bedürfen, während für jene Beschränkungen, die nur einzelne Besitzer besonders treffen, Entschädigungen zu bieten wären.

Eine Parlamentsvorlage befasste sich mit Baubeschränkungen in der Umgebung der Flughäfen. Diese Beschränkungen müssen für jeden einzelnen Fall genehmigt werden und würden ein Gebiet von zwei bis vier Kilometer im Umkreis eines Flughafens umfassen.

Der Vorgang zur Erlangung der Genehmigung der Pläne sollte vereinfacht werden.

Der Erwägung wert wäre es, Gruppen von Besitzern die Möglichkeit zu geben, ihre städtischen Grundparzellen zusammenzulegen und wieder aufzuteilen.

Zwischen Flugdienst und Städtebau sollte ein enger Zusammenhang bestehen, damit Plätze für Flughäfen bereitgestellt und im Interesse der Sicherheit Baubeschränkungen erlassen würden.

Zielbewusste Planung in Deutschland.

Von Stadtrat Niemeyer, Stadtbaurat der Stadt Frankfurt/Main, Vorsitzendem der Deutschen Akademie für Städtebau, Reichs- und Landesplanung.

Zur kurzen, aber erschöpfenden Darstellung der zielbewussten Planung in Deutschland ist zunächst ein Rückblick auf die Entwicklung des deutschen Städtebaus und Siedlungswesens in ihrer umfassenden Bedeutung notwendig, um sowohl die Veränderungen im Aufbau des Volksganzen wie in der Bevölkerungsverteilung verfolgen zu können. Nach beiden Richtungen hin hat die Industrialisierung Deutschlands besonders einschneidende und schwerwiegende Erscheinungen zur Folge gehabt.

Hierbei müssen die massgebenden Gesetze kurz behandelt werden, um die Entwicklung in ihrer Gesamtheit übersehen und erklären zu können. Demgemäss werden sich die nachfolgenden Ausführungen gliedern in eine Darlegung:

- I) der Entwicklung des Planungswesens einschliesslich der gesetzlichen Grundlagen vom Beginn der Industrialisierung bis zur Machtübernahme durch den deutschen Nationalsozialismus,
- II) der durch das Dritte Reich inzwischen erfolgten grundsätzlichen Umgestaltung des gesamten Siedlungswerkes in Stadt und Land,
- III) der zukünftigen Absichten und Ziele.

I. Die Gestaltung des deutschen Planungs- und Siedlungswesens seit der Industrialisierung.

Die Gestaltung des deutschen Planungs- und Siedlungswesens seit der Industrialisierung lässt sich nur erklären aus der ausserordentlichen Bevölkerungsverchiebung und Umschichtung, die mit der überstürzten Entwicklung vom reinen Agrarstaat zum Industriestaat vor sich ging.

Hierzu ein kurzer Rückblick. Während Bismarck trotz grosser Schwierigkeiten die Zulassung ausländischer Wanderarbeiter in Industrie und Landwirtschaft verhindert hatte, liessen seine Nachfolger sie ohne Beschränkung ins Land. Vor dem Weltkrieg waren es rund 800.000 geworden, von denen etwa 400.000 in der Landwirtschaft arbeiteten. In erster Linie verhinderten sie bei den einheimischen Landarbeitern eine dem steigenden Wohlstand angepasste Lohnentwicklung. Der deutsche Landarbeiter blieb in seinem Einkommen gegenüber den übrigen Berufsständen, insbesondere gegenüber dem städtischen Fabrikarbeiter relativ immer mehr zurück. Die Folge war eine gesteigerte Landflucht.

In der Industrie drückte der zuziehende deutsche Landarbeiter, noch mehr aber der ausländische Wanderarbeiter die Lohnentwicklung. Die Löhne blieben daher gegenüber der ausländischen Konkurrenz vielfach erheblich zurück und steigerten so die Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Industrie in starkem Masse. Hieraus entwickelte sich neben anderen Ursachen die Gefahr einer Überkapazität der Industrie, die während der Weltkrise deutlich in die Erscheinung trat. Dadurch wurde aber die überschnelle Entwicklung der Grossstädte in höchst unerwünschtem Masse gefördert, während auf dem Lande die Rentabilität der Grossbetriebe gegenüber der bäuerlichen Wirtschaft immer mehr zunahm.

Die Folgen waren schlechte Wohnverhältnisse auf dem Lande, weil die Wanderarbeiter mit primitivster Unterkunft zufrieden waren, sowie in der Stadt Mietskasernen unerfreulichster Art und ständig wachsenden, unerhörten Ausmasses. War der westfälische Bergmann im Ruhrbezirk bis dahin der achtbare Kotten- d.h. Kleinbesitzer mit 2-3 Morgen Eigenbesitz gewesen, so wurden jetzt die Söhne besitzender Bauern- und Handwerkerfamilien immer mehr zu Proletariern in vielgeschossigen Mietskasernen und ihren sonnenlosen Klein- und Kleinstwohnungen herabgedrückt. Am schlimmsten waren die Verhältnisse im nördlichen Teil des Ruhrbezirkes und in Oberschlesien, wo die Entwicklung noch überstürzter vor sich gegangen war. Eine Ausnahme bildeten die Industriegebiete von Württemberg und der Saar. Hier hielten eine kluge Führung von Verwaltung und Industrie zähe an der Bodenständigkeit des Industriearbeiters, d.h. an dem krisenfesten Kleinbesitz mit Eigenhaus, Garten und Kleintierstall fest. Selten hat sich die richtige Erkenntnis dessen, was dem Arbeiter und Angestellten wohltut, so gelohnt wie in Württemberg und an der Saar. Hier war die Überwindung der Krise auch in den Zeiten der grossen Arbeitslosigkeit am leichtesten, weil die Familien sich zusätzlich aus Boden und Kleintierstall ihre Lebenshaltung ergänzen konnten. Fast 62 % der verheirateten Bergleute der Saar waren Hausbesitzer.

Die völlige Bevölkerungsverschiebung in Deutschland drückt sich am klarsten in einigen Zahlen aus. Von 1871 bis 1910 stieg die Einwohnerzahl der kleinen Städte um 100 %, der Mittelstädte um 176 %, aber die der Grosstädte um 602 %. Selbst von 1910-1933 betrug die Bevölkerungszunahme bei den kleinen Städten 8,8 % bei den Mittelstädten 6,7 % und bei den Grosstädten nochmals 47,7 %.

Die gegenwärtige Verteilung im Reich ist folgende: In den Grosstädten leben allein 30,2 % der deutschen Bevölkerung, 1871 noch nicht einmal 5 %. In den Landstädten von 2.000-5.000 Einwohnern leben 10,6 % in kleinen und Mittelstädten 26,2 %. Die ländliche Bevölkerung umfasst daher 1933 nur noch 33 % gegen 63,9 % im Jahre 1871. Während Frankreich drei Grosstädte oberhalb der 400.000-Einwohner-Grenze hat, ist die Zahl in Deutschland seit dem Kriege auf 16 angewachsen.

In Berlin wanderten 1925-1930 noch rund 45.000 Menschen zu. Seit 1930 setzt eine geringfügige Abwanderung aus den Grosstädten ein, der Berliner Wanderungsverlust seit 1930 beträgt aber nur rund 45.000 Köpfe.

Die Auswirkungen derartiger Zahlen auf die Kurven der Bevölkerungszunahme sind so allgemein bekannt, dass ein besonderer Hinweis nicht nötig erscheint.

Das Bild wird aber erst vollständig beim Vergleich ganzer Landesteile. In Ostpreussen entfielen Ende 1932 auf einen Quadratkilometer 60 Menschen, im Rheinland 300 und im Ruhrbezirk rund 900. Von 1910 bis 1925 betrug der Wanderungsverlust der Provinzen Ostpreussen rund 111.600, Oberschlesien 38.000 usw. Oder anders ausgedrückt: die Ostprovinzen süsser Schlesien haben von 1840 bis 1910 50 % ihres gesamten Geburtenüberschusses nach dem Westen abgegeben. Die Zuwanderung nach dem Ruhrbezirk ist für die Zeit von 1870-1914 auf rund 3 Millionen Menschen zu schätzen. Etwa ein Drittel aller Bergleute des Ruhrbezirkes stammte bei Kriegsbeginn aus dem Osten Deutschlands und dem östlichen Ausland.

Diese Zahlen aus der industriellen Völkerwanderung Deutschlands, über menschenleer gewordene Räume und riesige Industriezusammenballungen werden noch verdeutlicht durch einige Verkehrsziffern. Im ersten Vierteljahr 1925 beförderte die Eisenbahn im Ruhrbezirk 11.200.000 Menschen, in einem gleichgrossen Gebiet Ostdeutschlands 600.000 Personen. Der Güterverkehr umfasste zur selben Zeit im Ruhrbezirk rund 31.500.000 t, in Ostdeutschland in einem gleichgrossen Gebiet 105.000 t. Nach der Verkehrszählung von 1928 bis 1929 betrug die rollende Last auf einer ostpreussischen Strasse rund 274 t pro Tag, in der Rheinprovinz 949 Tonnen

und im Ruhrbezirk 1,436 Tonnen. Dass allein schon durch eine derartig übersteigerte Bevölkerungs- und Gleichgewichtsverschiebung schwere Krisen entstehen mussten, bedarf keines Beweises. Von einem organischen Volksaufbau war keine Rede mehr.

Gesteigert wurden die Gefahren dieser industriellen Zusammenballungen überdies durch die immer weiter gehende, an sich natürliche und richtige, aber nicht in ihren Folgen erkannte und ausgewertete Mechanisierung der industriellen Produktion. Allein im Ruhrbezirk hat die Verwendung von Pressluft, von Schrömm-Maschinen usw. von der Inflationszeit bis 1932 den Förderanteil auf die verfahrenere Schicht von 1161 Kilo auf 2.000 Kilo anwachsen lassen. Der Produktionsanteil pro Kopf und Jahr ist in der gleichen Zeit bei Roheisen von 457 auf 650 t gestiegen. Die Fertigstellung von Automobilen erforderte von Jahren noch einen Arbeitsaufwand von 4.500 Werkstunden. Seit Fords Zergliederung der Gesamtarbeit in Einzeloperationen am laufenden Band sind nur noch 400 Stunden nötig. Vor 1919 fertigte ein Arbeiter 75 elektrische Birnen am Tage, eine Maschine stellt dagegen täglich 75.000 Stück her. Jede dieser Maschinen ersetzt 994 Mann. In der Rasierklingen-Industrie fertigt heute ein Mann 32.000 Klingen im Gegensatz zu 500 Mann für die gleiche Zahl 2 Jahre vorher.

In der deutschen Wirtschaft wurden von 1907–1929 mehr als 30 Millionen Pferdestärken an neuen Maschinen montiert. Von 1907 bis 1932 wurde der Wirtschaft ein mechanisches Heer von Arbeitern durch Maschinen zugeführt, das mehr als 15 Millionen Arbeiter umfasst und so gross ist, wie 1907 die Zahl der Lohnempfänger überhaupt.

Selbstverständlich liegen die Verhältnisse in den anderen Industriestaaten Europas und in Nordamerika ähnlich, wenn nicht zum Teil noch ausgeprägter. Die Täuschung von einer ständigen Aufwärtsentwicklung, von einer ständigen Blüte, statt die völlige Scheinblüte zu erkennen, war eben international. Und deshalb noch ein besonders eindringliches Beispiel über das Auseinanderklaffen von vermeintlicher Siedlungsnotwendigkeit und technisierter Wirtschaftsentwicklung. Nach Kriegsende glaubte man 150.000 Bergleute, d.h. 600.000–750.000 Menschen im Ruhrbezirk neu ansetzen zu müssen, um mit ihrer Hilfe den Verlust der abgetretenen Kohlengruben und den Bedarf an Reparationskohlen zu decken. Diese Einstellung und Ansiedlung wurde jedoch unnötig durch die weitere Rationalisierung der Bergwerke.

Die Mechanisierung der Technik ging und musste immer weiter gehen, die Weltkrise kam und trotz immer häufigerer Feierschichten wurden Millionen verproletarisierter Bauern- und Handwerkersöhne arbeitslos. Sie verfielen zum Teil einer staatsfeindlichen Einstellung, weil sie nicht nur völlig entwurzelt und heimatlos, sondern auch durch einen an sich natürlichen aber staatsseitig unvorbereiteten weiteren Technisierungsprozess arbeitslos geworden waren.

Diese Zusammenhänge müssen immer wieder betont werden, weil Städtebau und Landesplanung keinen Wert haben, wenn sie nicht aus dieser Erkenntnis und diesen unerbittlichen Lehren der jüngsten Vergangenheit den Schluss ziehen, dass für die industrielle Bevölkerung in erster Linie die krisenfeste Siedlung mit Boden und Kleintierstall die Staat und Volk bejahende Grundlage bilden muss. Diese Wohnform lässt den Industriearbeiter am ehesten den Faktor Zeit zwischen Ab- und Aufstieg der Wirtschaftskrisen, wie sie immer kommen werden, überwinden. Dabei soll nicht verkannt werden, dass im Wohnungsbau der Nachkriegsjahre viel geleistet wurde. Aber letzten Endes erschöpfte sich der Städtebau doch grösstenteils in einer technisch, ästhetisch und grundrisslich besser durchgebildeten Art des Mietshausbaues. Die krisenfeste Siedlungsform als vordringlichste Grundlage für die Dezentralisation der deutschen Grosstädte und den Neuaufbau einheitlicher Landschaftsräume wurde bis auf einzelne Ausnahmen weder anerkannt, noch

durchgeführt. Sie konnte auch nicht zur Durchführung kommen, weil eine veraltete Gesetzgebung dies unmöglich machte.

Daher eine kurze Zusammenfassung der gesetzlichen Grundlagen für Städtebau und Siedlungswesen bis zur grundsätzlichen Umgestaltung des gesamten Siedlungsaufbaues von Stadt und Land.

(1) Die Grundstücksteilung oder Parzellierung war in Preussen keinen gesetzlichen Beschränkungen mehr unterworfen, seitdem durch das Edikt „betreffend den erleichterten Besitz und den freien Gebrauch des Grundeigentums sowie die persönlichen Verhältnisse der Landbewohner“ vom 10. Oktober 1807 die Besitzer städtischer und ländlicher Grundstücke zur teilweisen Veräusserung für berechtigt erklärt waren.

Dieses Edikt diente damals der Absicht, starre Hemmungen zu lösen und die schöpferischen Kräfte der Nation frei zu machen. Vernunft aber wurde Unsinn und Wohltat Plage, als das neuzeitliche Spiel der freien Kräfte auf dem Grundstücksmarkt einsetzte und dieser Rechtssatz 126 Jahre Geltung behielt. Man kann ruhig sagen, dass die gesamte grosstädtisch städtebauliche Entwicklung in diesem Edikt ihre grundsätzliche Rechtsbasis hatte. Bodenteilung und Umwandlung der nährenden Scholle in Ware Boden mit einem Warenpreis pro qm sind einmal der erste Schritt auf diesem Wege. Im Jahre 1918 brachte zwar die Not des Krieges eine Einschränkung. Nunmehr konnte wenigstens die Grundstücksteilung von landwirtschaftlichem Besitz über 5 ha verboten werden bei Gefährdung der Volksernährung (Bundesratbekanntmachung vom 15.3.18).

Der Gedanke jedoch, die erste Aufteilung von vorhandenen Grundstücken seitens des Staates dazu zu benutzen, die Siedlungsinteressen der Allgemeinheit sicherzustellen, diese Möglichkeit wurde bis in die neueste Zeit hinein kaum ernstlich erwogen.

(2) § 65 des Allg. Landrechtes, Buch 1, Kap. VIII, besagt: „In der Regel ist jeder Eigentümer seinen Grund und Boden zu besetzen oder seine Gebäude zu ändern wohl befugt.“ Dieser 1794 festgesetzte Rechtsgrundsatz der Baufreiheit besteht auch heute noch unbeschadet zahlreicher Einschränkungen. Er gab die Voraussetzungen für die Entartung des deutschen Städtebaues, wie sie in Form von Mietskasernen und Hinterhöfen betrübendster Art vor uns steht. Erst 1918 wurde unter dem Eindruck des Krieges im preussischen Wohnungsgesetz die Grundlage für eine Beschränkung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke nicht nur nach sicherheitspolizeilichen sondern auch nach wirtschaftlichen, sozialen, sittlichen und künstlerischen Zwecken geschaffen.

Darauf zeigten sich Ansätze grösseren Stiles zu einer Herabzonung. Kennzeichnend ist aber die gelegentliche Tatsache, dass manche Städte zunächst herabzonten, die dadurch wertmässig herabgesetzten Grundstücke aufkauften, das erworbene Gelände nachher aber wieder heraufzonten. Dieses Verfahren musste dem Gesetz seine sittliche Berechtigung nehmen. Leider fehlt auch heute noch eine reichsgesetzliche Grundlage die bauliche Ausnutzbarkeit der Gemeindegebiete im Sinne des neuen Siedlungswerkes entschädigungsfrei zu regeln, eine Tatsache, die dringendst der Abhilfe durch ein neues Baurecht bedarf.

(3) Der bereits geschilderte, verhängnisvolle Rechtsgrundsatz von der Baufreiheit des Grundeigentümers hat während der Industrialisierung Deutschlands und der überstürzten Entwicklung der Grosstädte den untragbaren Rechtszustand erhalten, dass nur aus Gründen der Sicherheitspolizei im Sinne des § 10, Buch 2, Titel 17 des allgemeinen Landrechtes die äussere Gestaltung eines Baues beeinflusst werden konnte. Selbst die 1902 und 1907 erlassenen Verunstaltungsgesetze sind an so enge Voraussetzungen geknüpft, dass noch heute für die überwachenden Behörden eine gesicherte Urteilsgrundlage darüber fehlt, was eigenwüchsig oder entartet, was echt oder falsch,

was grobe Verunstaltung oder nicht ist. Auch hier ist die Schaffung des neuen Baurechts dringendst nötig.

(4) Artikel 9 der preuss. Verfassung vom 31.1.1849 bestimmt: „Das Eigentum ist unverletzlich, es kann nur aus Gründen des öffentlichen Wohles gegen Entschädigung nach Massgabe des Gesetzes entzogen oder beschränkt werden.“

Artikel 153 der Weimarer Verfassung von 1919 setzte fest, dass Enteignung nur gegen angemessene Entschädigung erfolgen dürfe. Nun hat die Rechtsprechung die angemessene Entschädigung so gestaltet, dass in vielen Fällen die Enteignung das beste Geschäft für den Grundeigentümer ergibt. Wenn eine Gemeinde ein Gelände durch Anlage einer Strasse mit hohen Kosten erschliesst und hierdurch eine Wertsteigerung der Grundstücke herbeiführt, muss die Gemeinde auch heute noch den von ihr selbst erst geschaffenen erhöhten Wert entschädigen. Ferner besteht keine Beziehung zwischen Steuerwert und Enteignungswert. Besondere Schwierigkeiten entstehen hier durch der Altstadtsanierung. Auch diese Lücke im deutschen Bodenrecht muss baldigst geschlossen werden, wobei in Übereinstimmung mit dem neuesten englischen Bodenrecht eine Entschädigung grundsätzlich nicht zu gewähren sein wird, wenn die bestehende Bodenbenutzung durch eine Eigentumsbeschränkung nicht behindert wird (Wirtschaftspläne).

Auf die Frage der Strassenbaulasten und der Anliegerbeiträge einzugehen, würde zu weit führen. Wohl aber ist festzuhalten, dass die überstürzte Verstädterung des deutschen Volkes ohne uneingeschränkte Freizügigkeit nicht möglich gewesen sein würde. Dasselbe gilt von der Freizügigkeit in der Errichtung von gewerblichen Betrieben, und Siedlungen, sowie nicht zuletzt von der Freizügigkeit des Kapitalstromes. Leider hat der Anlagemarkt jahrzehntelang einseitig die Grosstädte bevorzugt.

Diese gesetzlichen Grundlagen während der Entwicklung Deutschlands vom Agrar- zum Industriestaat haben natürlich auch dem gesamten Planungswesen, insbesondere der Landesplanung, bis Ende 1932 ihr Gepräge gegeben.

Die liberale Phase in der Entwicklung des deutschen Städtebaues und Siedlungswesens hatte dazugeführt, dass keine Grosstadt in Deutschland ausser Bremen ihren alten Charakter mit dem Vorherrschen des Einfamilienhauses bewahrt hatte. Die Auffassung der herrschenden liberalen Meinung, dass die Wirtschaft mit Einschluss des Siedlungswesens ohne Gängelung den rechten und besten Weg finden, dass sie sich aus den widerstreitenden, individuellen Egoismen automatisch zusammenspielen würde, hat zu den bekannten, unserem jetzigen Empfinden hohnsprechenden Bebauungsformen geführt. Und da bekam der Bau der kapitalistischindustriellen Gesellschaft einen Riss an der Stelle, wo sich der Mensch als Baustein in ihn einfügen soll, im Wohnungswesen. Während nun aber die liberale Phase der industriellen Epoche bereits in die sozialistische übergeht, setzen sich die neuen Gedanken im Wohnungswesen zunächst nur in städtebaulich-ästhetischer und hygienischer besserer grundrisslicher Gestaltung durch. Wenn darüber hinaus auch in der eigentlichen Stadtplanung hygienische Forderungen durch Regelung der Bauhöhen, die Anlage von Grünzonen usw. anerkannt wurden, so glaubte man doch im Ganzen auf dem bisherigen Wege ohne grundlegende Wandlung auskommen zu können.

Nur in den Industriegebieten, insbesondere im rheinischwestfälischen Revier, trat die Erkenntnis zwangsläufig zu Tage, dass es ohne Auffassung des ganzen Bezirkes als Einheit, das heisst über die Grenzen der einzelnen Städte hinaus, nicht mehr ging, zumal allein das Chaos von Verkehrslinien aller Art eine solche Zusammenfassung gebieterisch forderte. Damit beginnt im Siedlungswesen der industriellen Gesellschaft der wirkliche Einbruch der sozialistischen Epoche. So entstand schon im Jahre 1910 im Regierungsbezirk Düsseldorf eine Grünflächenkommission, deren Denkschrift allerdings bezeichnenderweise ein rheinischer Regierungspräsident für

derart gefährlich ansah, dass er ihre Vernichtung forderte. Inhalt derselben war die erfolgte regellose Verwüstung der Waldbestände im Ruhrbezirk, sodass dieses ursprünglich walddreiche Gebiet nur noch den 51. Teil des durchschnittlichen Waldbestandes von Preussen behalten hatte. Diese Denkschrift sowie eine weitere über einen Generalsiedlungsplan für den Reg. Bezirk Düsseldorf aus dem Jahre 1912, ebenfalls von Dr. Robert Schmidt, bildeten die Grundlage für den im Jahre 1920 gebildeten Siedlungsverband „Ruhrkohlenbezirk“. Ihm waren vorausgegangen die umfangreichen Zweckverbände auf wasserwirtschaftlichem Gebiet, dem Gebiet der Trinkwasser- der Gas- und Elektrizitätsversorgung usw. Psychologisch waren die Aufgaben des Ruhrsiedlungsverbandes weiter vorbereitet durch das Übergreifen der Gartenstadt-Ideen aus England, die Schrebergarten-Bewegung usw. Die Städte sollten wiederum eine Ordnung erhalten, eingeteilt werden in verschiedene Zonen, Um- und Aussiedlung sollten in Form von Trabantenstädten erfolgen usw. Hinzu kam der Druck durch die gewaltigen Verluste an Land und Wirtschaftskraft durch den Krieg, der zu planmässiger wirtschaftlicher Anlage drängte und zwang, aus den verbliebenen Industriegebieten Deutschlands soviel herauszuwirtschaften wie aus dem Ganzen zuvor. Durch eine erhöhte Produktion sollte der Verlust an Kohlenfeldern und die Reparationslasten ausgeglichen werden. Daher der Plan 150.000 Bergleute im Ruhrbezirk neu anzusetzen. Niemals konnte dieser Plan dem freien Spiel der Kräfte überlassen werden. Aus diesen Umständen entwickelte sich die Auffassung von der Notwendigkeit einer einheitlichen Landesplanung, ebenso wie sich in England bald nach dem Kriege unter ähnlichen Voraussetzungen eine Regionalplanung in einzelnen Industriebezirken gebildet hatte.

Unter der Bezeichnung Landesplanung hat sich nun in Deutschland eine einheitliche Bearbeitung zusammengehöriger Landschaftsräume durchgesetzt. Zunächst in den Industriegebieten von Sachsen, Mitteldeutschland und Oberschlesien. Sodann bildeten sich ähnliche Zusammenschlüsse im Untereifel- und Unterweser-Gebiet, in Westfalen, Hannover, im Rhein-Main-Gebiet, in Brandenburg usw., sodass im Oktober 1932 durch die Landesplanung und die Stadtplanung der Grosstädte in Deutschland rund 135.000 qkm mit rund 37 Millionen Einwohnern, d.h. 29 % der Fläche und 58 % der Bevölkerung des Reiches, also fast $\frac{3}{10}$ der Fläche und $\frac{3}{5}$ der Bevölkerung erfasst waren.

In England war schon 1929 ein Fünftel des Landes mit $\frac{3}{4}$ der Bevölkerung durch eine Regionalplanung zusammengeschlossen.

Um die praktischen Ergebnisse dieser Landesplanungs-Organisationen zu prüfen und zu werten, ist eine kurze Klarlegung ihres Aufbaues und ihrer Befugnisse nötig.

Der durch Gesetz vom 5. Mai 1920 als Körperschaft öffentlichen Rechtes geschaffene Siedlungsverband „Ruhrkohlenbezirk“ bestand aus 20 Stadt- und 10 Landkreisen. Die Organe des Verbandes waren die Verbandsversammlungen, der Verbandsausschuss und der Verbandsdirektor. Die Verbandsversammlung bestand zur Hälfte aus Vertretern der Stadt- und Landkreise, zur anderen Hälfte aus Vertretern der Wirtschaft. Von den letzteren wurde wieder die Hälfte aus Arbeitgeber- und die Hälfte aus Arbeitnehmerkreisen entsandt. Diese Zusammensetzung erfolgte aus dem Bestreben, durch die zur Hälfte ständische Vertretung alle an der Arbeit des Verbandes interessierten Kreise unmittelbar zu beteiligen und für die gesamte, sehr schwierige Arbeit eine besondere, über die bisherigen Verwaltungsformen hinausgehende Basis zu schaffen.

Der Verband als solcher war ein rein kommunaler, d.h. Selbstverwaltungskörper. Auf ihn gingen gewisse Zuständigkeiten der Verbandsmitglieder, d.h. der Stadt- und Landkreise, im Siedlungswesen und Städtebau über, soweit sie interkommunaler oder allgemeiner Art waren. Sie betrafen im Einzelnen:—

1. Beteiligung an der Feststellung der Fluchtlinien- und Bebauungspläne für

das gesamte Verbandsgebiet, Berechtigung zur Übernahme der Wegebaupflicht, was im grossem Masse erfolgte.

2. Förderung des Kleinbahnwesens, besonders im interkommunalen Verkehr.
3. Sicherung und Schaffung grösserer Freiflächen (Erholungsflächen).
4. Durchführung wirtschaftlicher Massnahmen zur Erfüllung des Siedlungszweckes.
5. Erteilung der Ansiedlungsgenehmigung.
6. Mitwirkung an dem Erlass von Bau- und Wohnungsordnungen im Verbandsgebiet.

Nach der Ausführungsanweisung zum Gesetz hatte der Verband in erster Linie die Aufgabe: die verwaltungsmässigen Grundlagen für eine nach grosszügigen Gesichtspunkten durchzuführende Siedlungstätigkeit zu schaffen. Als Handlabe wurden dem Verbands Selbstverwaltungsrechte und Auftragsangelegenheiten bei der Verwaltung staatlicher Hoheitsrechte übertragen.

Während die allgemeinen Verwaltungsfragen nach wie vor zur Zuständigkeit der bisherigen Ober- und Regierungspräsidenten gehörten, wurden die siedlungs-technischen und städtebaulichen Aufgaben der staatlichen Aufsichtsinstanz einem neuen Staatsaufsichtsorgan, dem Verbandspräsidium, übertragen, soweit sie nicht an den Verband unmittelbar übergegangen waren.

Über die umfangreichen Leistungen eingehend zu berichten, würde zu weit führen. Nur kurz einige Zahlen: Bis 1930 waren 752 km Verkehrsbänder festgelegt, davon 517 km für Reichsbahnstrecken, 141 km für Industrie- und Überlandbahnen. Zur gleichen Zeit waren 126 km Verbandsstrassen mit einem Kostenaufwand von 35 Millionen Mark im Bad. Bis 1929 waren 7.000–8.000 Morgen wieder aufgeforstet worden. Hinzu kam die umfangreiche Durchführung von Wanderwegen im Zusammenhang mit der Anlage von Stauseen, um das Ruhrtal zu einer grossen Erholungsstätte zu entwickeln. Allein im Jahre 1929 wurden zu den bei der ersten Bestandsaufnahme vorhandenen Erholungsflächen (37 % der Verbandsfläche) 33.500 ha neu aufgenommen. Zahlen, die sehr hoch erscheinen, aber ihre Erklärung einseitigfinden in umfangreichen nördlichen Forsten.

Über diese Verkehrs- und Grünflächengestaltung hinaus lag die Haupttätigkeit des Verbandes in der allgemeinen Beeinflussung und Leitung des Siedlungswesens, d.h. in der Aufstellung von Flächenaufteilungs- oder Wirtschaftsplänen, die über die einzelnen Gemeinden hinaus grössere Teilgebiete umfassten und ihre weitere Differenzierung in Bauzonen sowie in Bebauungs- und Fluchtlinienplänen fanden. Hierbei hatte der Verband als einzige Stelle in Deutschland das Recht zur Festlegung von Wirtschaftsplänen im gesetzlichen Fluchtlinienverfahren oder mit Hilfe von Polizeiverordnungen. Alle diese umfangreichen Arbeiten erfolgten unter der überragenden und wertsichtigen Leitung von Dr. Schmidt mit dem Ziel, den chaotischen städtebaulich wirtschaftlichen Befund möglichst zu ordnen und das Neue planvoll zu gestalten. Verkehrsfläche, Arbeitsstätte, Erholungsgebiet und Wohnfläche sollten auf diese Weise in richtiger Lage und ausreichenden Umfang rechtzeitig für ihren Bestimmungszweck gesichert werden.

Damit war in der planvollen Gestaltung eines einheitlichen Raumes Erhebliches geleistet. Der wirkliche Durchbruch zur Gesamterfassung und zum Ausgleich von Gegensätzen zwischen Land und Stadt, zwischen Industrie und Landwirtschaft durch planwirtschaftliches Gestalten konnte jedoch noch nicht erreicht werden, weil dafür, wie schon früher gesagt, die weitergehenden Voraussetzungen eines gesunden Boden- und Baurechtes fehlten. Dr. Schmidt hat mit der deutschen Fachwelt ständig darauf verwiesen und immer wieder mit Nachdruck ein neues Städtebaugesetz verlangt. Alle Bemühungen scheiterten aber an der Unzulänglichkeit der Parteien.

Auch die Rückständigkeiten in den Verwaltungsgrundlagen hat Dr. Schmidt ständig hervorgehoben. Erreicht z.B. in einem industriellen Landkreis eine Stadt eine bestimmte Grösse, so scheidet sie automatisch aus der einheitlichen Verwaltung dieses industriellen Teilgebietes aus. Bestehende Verwaltungszusammenhänge werden einfach zerrissen und oft durch Spannungen ersetzt. In solchen Fällen schlug Schmidt das Verbleiben im Grosskreis vor, wobei er allerdings mit Recht voraussetzte, dass mit der Zeit auch die Landkreise als wirtschaftliche Teilgebiete neu abgegrenzt würden.

Das, was aber trotz der Bemühungen des Verbandes nicht gelang, war die Abkehr von der bisherigen Siedlungsform, insbesondere dem Mietshausbau. Leider sahen die Städte fast durchweg sowohl nach ihrer Einstellung, wie auf Grund der gesetzlichen Gegebenheiten im Mietshausbau die billigste und zweckmässigste Form des Wohn- und Siedlungswesens. Die Zusammenhänge von Wohnung und Boden im Sinne einer Krisenfestigkeit waren völlig verloren gegangen. Als dann die Weltwirtschaftskrise den Umfang der Scheinblüte und den Absturz in die Arbeitslosigkeit klar erkennen liess, stellte sich auch heraus, dass viele der Wirtschaftspläne auf völlig unzutreffenden Voraussetzungen aufgebaut waren. Daher können Wirtschaftspläne nie als etwas Starres, Endgültiges angesehen werden. In Wirklichkeit handelt es sich nicht so sehr darum, Wirtschaftspläne aufzustellen, als vielmehr Wirtschaftsplanung zu bearbeiten und im Siedlungswesen die zukünftige Gestaltung nur in der Verbindung von Wohnung, Boden und Arbeit zu sehen. Den Faktor Boden hatte man nahezu völlig ausgeschaltet. Damit rückt die Landesplanung von dem einseitig industriellen Ausgangspunkt ab und fügt endlich wieder die Landwirtschaft als gleichberechtigten Teil in das Gefüge ihrer Arbeit ein. Mit Recht sagt daher Dr. Schmidt schon im Jahre 1928 in seiner Denkschrift über die Bildung von Grosskreisen: „Wir müssen die Kraft haben aus dem Wendepunkt der neudeutschen Wirtschaft, die entschieden hat, dass wir, Industrie- und Agrarstaat bleiben werden, auch einen historischen Wendepunkt unseres Siedlungswesens zu machen, wenn wir die Irrwege des Siedlungswesens zum Nachteil unserer Volkswirtschaft nicht fortsetzen wollen.“

Zusammenfassung. Trotz der grossen Leistungen des Ruhrsiedlungsverbandes lag die Tragik darin, dass mangelnde Einsicht und unzureichende Gesetze die Entwicklung des Siedlungswesens unmöglich machten, die von altersher im Ruhrbezirk vorgezeichnet war und im Saargebiet wie in Württemberg vorbildlich weitergeführt wurde. Hier haben sowohl die liberale wie die sozialistische Phase trotz mancher Einzelleistungen völlig versagt. Aus dieser mangelnden Einsicht der wirklichen Wirtschaftsgrundlagen mit der bewusst landfeindlichen Einstellung der sozialistischen Phase ergab sich auch die Unzulänglichkeit der meisten Wirtschaftspläne. Wirtschaftspläne sollten daher, um es nochmals zu betonen, in Zukunft möglichst elastisch gestaltet sein. Es handelt sich nicht so sehr um zielbewusste Wirtschaftspläne, als vielmehr um eine stets sich ergänzende, immer weiter sich entwickelnde, zielbewusste Wirtschaftsplanung, die ihren horizontalen Niederschlag in immer wieder zu beobachtenden Plänen findet.

Wesentlich schwieriger als im Ruhrsiedlungsverband lagen die Aufbausmöglichkeiten in den übrigen Landesteilen mit Landesplanungsorganisationen. Da jede gesetzliche Grundlage fehlte erfolgte ihre Bildung durch freiwilligen Zusammenschluss. Dabei trat im allgemeinen der Grundsatz der Selbstverwaltung, d.h. der freiwillig schöpferischen Mitarbeit der Selbstverwaltungskörper in den Vordergrund, um eine bürokratisch-verwaltungsmässige Bearbeitung zu vermeiden. Auch die Zusammensetzung der Mitglieder aus bestehenden Verwaltungszellen (Stadt- und Landkreisen) und Vertretern der Industrie (Arbeitgebern und Arbeitnehmern) setzte sich mehr oder weniger durch. Hinzu kam immer mehr die Erkenntnis von der

notwendigen Mitwirkung der Landwirtschaft. Damit wurde die Landesplanung von der rein technischen Auffassung endgültig ihrer grossen volkswirtschaftlichen Aufgabe zugeführt und damit wurde auch die sozialistische Phase mit ihrer mangelnden Erkenntnis der Gesamtzusammenhänge von Siedlung, Arbeit und Boden endgültig überwunden. Die Landesplanung entwickelte sich, wenn auch nur vereinzelt klar erkannt, zur Raumwirtschaftsplanung. Nicht mehr die Stadt ist dominierend, sondern Stadt und Land müssen als gleichberechtigte Partner behandelt werden, weil Deutschland immer Industrie- und Agrarstaat bleiben wird. Allgemeingut wurde diese Erkenntnis jedoch erst mit der Machtübernahme durch den Nationalsozialismus.

Gelang es schon dem Ruhrsiedlungsverband nicht, den Wohnungsbau wieder in die Verbindung mit dem Boden zu bringen, so war es den Landesplanungsorganisationen in den übrigen Landesteilen vielfach noch weniger möglich, die alte Siedlungsform der krisenfesten Siedlungen durchzusetzen. Ihre Bedeutung bestand zum Teil im Negativen, insbesondere in der Verhinderung von Fehlern in der Verkehrsgestaltung, in der Beeinflussung des Siedlungswesens, vor allem aber in der Möglichkeit eines Austausches der industriellen, landwirtschaftlichen, verkehrlichen, siedlungstechnischen und sonstigen Absichten.

Für eine wirklich planvolle Gestaltung, für eine autoritäre Planwirtschaft fehlte jede Rechtsgrundlage. Daher musste auch sehr viel, an sich wertvolle Planarbeit erfolglos sein, weil einfach die Mittel zur Durchführung fehlten.

II. Die Umgestaltung des deutschen Siedlungswerkes in Stadt und Land durch das Dritte Reich.

Als die nationalsozialistische Regierung 1933 die Führung übernahm, hatte die Arbeitslosigkeit einen nie für möglich gehaltenen Höhepunkt in Deutschland erreicht. 7 Millionen Volksgenossen waren arbeitslos, 60 % des Volkes waren aus besitzenden Bauern- und Handwerkersöhnen zu besitz- und zum grossen Teil arbeitslosen Proletariaten herabgesunken. An dieser sozialen Unfreiheit war die liberal-kapitalistische Epoche der Vorkriegszeit gescheitert, hatte auch die sozialistische Periode der Nachkriegszeit ein Ende nehmen müssen. Diese 60 % sozial freizumachen und dem Heer der Arbeitslose wieder Arbeit zu geben, war die Riesenaufgabe des Dritten Reiches. Zunächst mussten die dringendsten gesetzgeberischen Arbeiten erfolgen. Der Nationalsozialismus brach daher zunächst mit dem Grundsatz der hemmungslosen Bodenteilung und der Umwandlung der nährenden Scholle in die Ware Boden durch zwei Gesetze.

Das Reichserbhofgesetz vom 29.9.33 erklärt den Erbhof grundsätzlich für unveräusserlich und unteilbar. Es legte damit den Grundstein für den Neuaufbau des deutschen Bauerntums. Das Gesetz über die Aufschliessung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22.9.33 macht die Grundstücksteilung in Gebieten mit starker Wohnsiedlungstätigkeit von der Genehmigung der zuständigen Behörden abhängig. Erstmals wird wenigstens für diese Gebiete die Grundstücksteilung der willkürlichen Schrankenlosigkeit entzogen und von ihrer Einfügung in den reichsgesetzlich festgelegten Wirtschaftsplan und in eine klare Siedlungsentwicklung gemacht. Erstmals wird hier die so natürliche Auflage gesetzlich verankert, dass der Grundstückseigentümer einen entsprechenden Anteil seines für die Bebauung aufzuteilenden Grundstückes kostenlos der Allgemeinheit für öffentliche Strassen, Freiflächen oder sonstigen öffentlichen Bedarf zu übereignen hat.

Erstmals hat der Gesetzgeber des Dritten Reiches eingegriffen in das vielgerühmte Recht der Freizügigkeit durch das Gesetz zur Regelung des Arbeitseinsatzes

vom 15. Mai 1934 und die dazu ergangene Anordnung des Arbeitseinsatzes in der Stadt Berlin vom 17. Mai 1934. Auch die Vorschriften über die Erklärung von Gemeinden zu Notstandsgebieten wirken tatsächlich als Einschränkung der Freizügigkeit, da in Notstandsgebieten neu hinzuziehende Hilfsbedürftige nur das zur Fristung des Lebens Unerlässliche erhalten und die Unterstützung unter Ablehnung offener Pflege auf Anstaltspflege beschränkt worden kann.

Degleichen hat der Gesetzgeber des Dritten Reiches in der Freizügigkeit bei der Errichtung von Siedlungen und gewerblichen Betrieben Ordnung geschaffen. Durch das Gesetz vom 3. Juli 34 über einstweilige Massnahmen zur Ordnung des deutschen Siedlungswesens wurde die Möglichkeit gegeben, die Anlage von Siedlungen und Gewerbebetrieben bestimmten Umfanges zu verhindern, wenn die beabsichtigten Massnahmen den Siedlungs- und wirtschaftspolitischen Absichten der Reichsregierung oder sonst dem öffentlichen Interesse widersprechen sollten.

Darüber hinaus hat auch die ländlich Siedlung durch die Ergänzung zum Reichsiedlungsgesetz vom 4.1.35 eine wesentliche Erleichterung in der schnelleren Erfassung des Siedlungslandes erhalten.

Und endlich ist ein erheblicher Fortschritt in der praktischen Durchführung der Reichsplanung sowie der Landesplanung in einzelnen Landesteilen dadurch erreicht, dass das gesamte in Einzelzuständigkeiten zersplitterte Strassennetz in die einheitliche Leitung des Generalinspektors Dr. Todt gelegt wurde. Schon vorher wurde ihm die Durchführung des deutschen Autobahnnetzes übertragen. Wenn man bedenkt, dass von 50.000 deutschen Gemeinden nur 18.000 Bahnanschluss haben, ersieht man sofort, welche grundsätzliche Bedeutung für den Ausgleich zwischen Stadt und Land und für die Neugestaltung von Landschaftsräumen der einheitliche Aufbau des gesamten Strassenwesens hat. Allein im Jahre 1934 wurden Autobahnen in einer Gesamtlänge von rund 1500 km in Angriff genommen. Die Übernahme von 40.000 km Fernstrassen durch das Reich wurde ebenfalls vorbereitet.

So hat der Gesetzgeber des Dritten Reiches auf dem Gebiete des Siedlungs- und Verkehrswesens die grundlegenden neuen Gesetze geschaffen für den Neuaufbau des deutschen Volkes. Er ging aus von dem alles beherrschenden Grundsatz „Gemeinnutz geht vor Eigennutz“, um grundlegend die Schäden und Fehler der liberalen und sozialistischen Phase zu beseitigen und in der neuen Einheit von Stadt und Land das Volk als Ganzes vom Boden aus wieder sozial freizumachen.

III. Die zukünftigen Ziele.

Nach der Darlegung der grundsätzlichen Umstellung des deutschen Siedlungswerkes in Stadt und Land, in Gesetz und Praxis durch das Dritte Reich ergaben sich die weiteren Ziele und Absichten folgerichtig aus der Tatsache, dass Deutschland Industrie- und Agrarstaat ist. Schon die bisherigen Ausführungen zeigten, wie die Landwirtschaft als sehr wesentlicher Faktor in die Landesplanung einrückte. Nach dem Spiel der freien Kräfte im liberal-kapitalistischen Abschnitt des deutschen Städtebaus und Siedlungswesens setzte sich schon in der sozialistischen Phase des im Grunde landfeindlichen, kollektivistischen Wohnungs- und Siedlungswesens die Erkenntnis von der Notwendigkeit einer übergeordneten einheitlichen Planung ganzer Landschaftsräume durch. Trotz einzelner Ausnahmen gelang es jedoch nicht, schon früher bewährte Siedlungs- und Städtebauformen, der Verbindung von Wohnung und Boden, durchzusetzen, weil dies dem kollektivistischen Grundgedanken völlig widersprach. Hierin ist seit der Machtübernahme durch das Dritte Reich, wie sich aus den neuen Gesetzen ergibt, ein grundsätzlicher Wandel eingetreten.

Diese Tatsachen zwingen zu einer kurzen Betrachtung, der industriellen Standortsfrage. Bei der Wahl des Standortes hat — abgesehen von weitergehenden Ausnahmen staatspolitischer Art — die bewegliche, verlegbare Industrie eine gewisse

Freiheit. Die industriellen Betriebe, die durch ihre Abhängigkeit von bestimmten Rohstoffen oder Hilfsstoffen, von Massentransportwegen oder Wasserversorgung an einen Standort gebunden sind, schalten aus. Hierher gehören: der Bergbau, die Schwerindustrie, der Schiffbau, die chemische Grossindustrie, die Industrie der Steine und Erden, sowie Zucker-, Stickstoff- und Düngemittelfabriken. Diese Industriegruppen haben nirgends zu eigentlichen Grosstadtbildungen geführt, liegen meist in mehrfacher Parallelität dicht verteilt auf geologischen Bändern (Ruhrbezirk, Oberschlesien, Belgien, Pansylvanien usw.).

Von den übrigen Industriegruppen sind noch die vorwiegend arbeitsorientierten Industriezweige in der Wahl des Standortes stark gebunden. Sie sind auf niedrige Lohngebiete angewiesen, um überhaupt konkurrenzfähig sein zu können. Hierhin gehören die Textil-Industrie, die Fabrikation von Pappen, zum Teil die Schuhfabrikation, die Spielwaren- und Instrumenten-Industrie, Edelmetall und Tabakverarbeitung. Ihre Standorte sind vielfach historische Arbeitsplätze. Neben der Arbeitstradition ist für den Standort oft die Tatsache massgebend, dass die Arbeiter in agrarischen Arbeitsgebieten Kleinbetriebe besitzen, d.h. von altersher krisenfest sind und daher mit relativ niedrigen Löhnen auskommen.

Den Rest der Industrie bilden die verlegbaren Betriebe. Sie neigen an sich zur Grosstadt. Dies sind die Metallverarbeitung, die Maschinenindustrie, die Nahrungs- und Genussmittel-Industrie, Konfektion, Elektrotechnische Industrie und Feinmechanik, sowie die Fabrikation chemischer Präparate und pharmazeutischer Artikel usw.

Wenn bei diesen verlegbaren, d.h. kaum standortgebundenen Industrien auch die Produktionsbedingungen sehr verschieden sind, so sind doch ihre Fabrikate durch technischen Fortschritt und Mode häufigen Veränderungen, und damit die Betriebe selbst starken Konjunkturschankungen unterworfen. Die Betriebe glauben daher auf ein reichliches Arbeitsangebot angewiesen zu sein. Das sind die gemeinsamen Gründe für die Neigung zur Grosstadt. Auf der anderen Seite glaubt die Belegschaft, die häufig zu und abnimmt, ebenfalls nicht auf einen grossen Arbeitsmarkt verzichten zu können. Je geringer die Aussicht auf dauernde Beschäftigung, umso stärker der Wunsch nach Ausgleich durch andere, zur Zeit in Konjunktur stehende Werke. Hierfür bietet an sich die Grosstadt vielfach die besten Aussichten. So sitzt in Berlin die Hälfte der gesamten deutschen elektrotechnischen Industrie, ein Fünftel des Vervielfältigungs- und ein Sechstel des Bekleidungs-gewerbes.

Schliesslich spielt bei der Standortwahl der beweglichen Industrie die Organisation des Marktes eine erhebliche Rolle desgleichen das Vorhandensein von Forschungsstätten, Laboratorien, Nachrichtenübermittlung usw.

Daran wird natürlich die richtig angewandte, d.h. dezentralisierend wirkende, neuzeitliche Technik vieles ändern. Insbesondere der motorisierte Verkehr wird die Dezentralisation wesentlich erleichtern. Indessen führt andererseits die gesteigerte Technik dazu, bisher standortgebundene Industrien der Gruppe der verlegbaren zuzuteilen. So befreite die elektrische Kraft Hammerwerke, Mahl- und Schneidemühlen aus ihrer Gebundenheit. Wenn der Ölmotor sich durchsetzt und die Verölung der Rohstoffe wirtschaftlicher wird kann sich auch die gebundene Industrie von den Kohlenlagern ablösen.

Alles dies besagt, dass wir mitten in einer völligen Umgestaltung der Industrie-wirtschaft und der Standortfragen stehen, dass aber andererseits die verlegbaren Industrie nach wie vor an sich die Tendenz zur grosstädtischen Agglomeration haben werden. Es kommt daher — abgesehen von der staatspolitisch notwendigen Umsiedlung — darauf an, die zukünftige Grosstadt-Entwicklung und ebenso industriell gestaltete Landschaftsräume verkehrlich, insbesondere durch Autobahnen und Fernstrassen so zu erschliessen, dass durch eine Landes- aber zielbewusste Planung mit neuem Bodenrecht die Stadtlandschaft unter neuen dezentralisierten Verwaltungs-

formen, mit dezentralisierten Siedlungskernen und krisenfesten Siedlungen entsteht. Derartige Stadtlandschaften oder industriell und agrartechnisch entwickelte Landschaftsräume werden einmal der Industrie eine erleichterte Deckung des Arbeitsmarktes ermöglichen, sodann aber auch dem Arbeiter eine dauernde Beschäftigung erleichtern, weil die Absteigende Konjunktur der einen Industrie durch die ansteigende der anderen ausgeglichen wird. In Zeiten allgemeiner Krise ist der Arbeiter widerstandsfähiger durch seine krisenfeste Nebenerwerbssiedlung mit Garten- und Zusatzland sowie den Erträgen seiner Kleintierhaltung.

Auf diese Weise wird es gelingen, die Fehler der bisherigen Grosstadtbildung zu überwinden und ihre zukünftige Entwicklung in die richtigen Bahnen einer zielbewussten Planung zu leiten, weil überdies Industrie und Landwirtschaft nicht mehr gegeneinander stehen, sondern auch auf dem Arbeitsmarkt zum gegenseitigen Ausgleich führen. Schliesslich findet ein solches Zukunftsbild von der zukünftigen Gestaltung einheitlicher Landschaftsräume und als wirtschaftliche Einheit einen durchaus zutreffenden Vergleich in solchen landwirtschaftlichen Betrieben, die nicht ausschliesslich auf einen Spezialbetrieb eingerichtet sind, sondern alle Zweige der Landwirtschaft pflegen. Sie erweisen sich, auf lange Sicht gesehen, immer als die wirtschaftlichsten, weil das Versagen der einen Einzelproduktion durch die Rentabilität anderer Einzelgebiete mehr oder weniger ausgeglichen wird.

Damit ergibt sich aber auch die tatsächliche Begrenzung der Trabantenidee. In einzelnen Sonderfällen mag sie durchführbar sein. Im allgemeinen wird aber bei dem Fortschreiten der Verkehrstechnik die Lösung nur in der einheitlichen, zielbewussten Planung ganzer Landschaftsräume mit ihren Möglichkeiten des Gesamtausgleiches zu suchen sein. Voraussetzung ist hierbei aber in erster Linie die Zurückführung der Menschen überhaupt zum Boden und das bedeutet für den Arbeiter und weite Kreise der Angestellten die krisenfeste Siedlung.

Mit dem Blick auf eine solche oder ähnliche Umgestaltung des Volksaufbaues werden die weiteren gesetzlichen Massnahmen zur Zeit von der deutschen nationalsozialistischen Regierung weiter bearbeitet und durchgeführt. Für diese Spezialbetrachtung werden sie in erster Linie auf einer weiteren Umgestaltung und schöpferischen Neubildung

1. der Landesplanung,
2. des Baurechtes und
3. des Bodenrechtes

liegen. Auch die deutsche Fachwissenschaft ist sich ihrer Pflicht, der Regierung des Führers und Volkskanzlers ihre fachlichen Erfahrungen und Untersuchungsergebnisse zur Verfügung zu stellen, in vollem Masse bewusst.

Die deutsche Akademie für Städtebau, Reichs- und Landesplanung hat sich daher zunächst bevorzugt mit der zukünftigen Landesplanung befasst und den zuständigen Ministerien Vorschläge hierüber unterbreitet. Sie haben im Wesentlichen folgenden Inhalt, der aus den bisherigen Ausführungen ohne nähere Erläuterungen verständlich erscheint.

Die Aufgabe der Landesplanung besteht darin, die planvolle Gestaltung des deutschen Raumes zu Nutzen von Volk und Staat vorzubereiten und zu sichern. Zu diesem Zweck regelt sie die Verwendung und Bewirtschaftung des Raumes, insbesondere des Bodens und der Bodenbenutzung nach den Bedürfnissen der öffentlichen Hand, der Gesamtwirtschaft und des Einzelnen.

Der Aufbau der Landesplanung in den Reichsamtbezirken als den zukünftigen Verwaltungsbezirken des deutschen Reiches, ergibt sich aus :

1. der Leitung durch den Reichsstatthalter,
2. dem Beirat und
3. den Mitgliedern.

Die Mitglieder bestehen aus den Selbstverwaltungskörpern, den beteiligten öffentlich-rechtlichen Körperschaften und den anerkannten Trägern der wirtschafts- und berufsständischen Gliederungen.

Als der Vertreter des Leiters ist der Leiter der Selbstverwaltung des Reichsamtsbezirkes vorgesehen, um den Charakter der Selbstverwaltung als wesentlicher Eigenschaft des Landesplanungsverbände zu betonen. Der Landesplanungsverband selbst ist als Körperschaft öffentlichen Rechtes vorgesehen, die Bearbeitung der Aufgaben erfolgt durch die Geschäftsführung.

Das Reich hat die Leitung der Landesplanung und führt die Aufsicht. Das zuständige Reichsministerium bildet einen Beirat. Ihm gehören die Vertreter der beteiligten Ministerien, der Landesplanungsverbände, sowie besonders geeignete Persönlichkeiten an.

Die Befugnisse der Landesplanungsverbände bestehen in der Berechtigung, die Verwendung und Ausnutzung der einzelnen Raumeile vorzubereiten, zu regeln und zu sichern. Als solche Zwecke kommen insbesondere in Betracht: Die Aufgaben der Land- und Forstwirtschaft, der gewerblichen Gütererzeugung, der Gewinnung von Bodenschätzen, des Verkehrs, der Wasser- und Versorgungswirtschaft, der gesamten Bodenvirtschaft für die öffentliche und private Bautätigkeit, der Gesundheitsförderung und Erholung, sowie des Heimatschutzes und der Landschaftsgestaltung. Der Landesplanungsverband kann hierzu für die einzelnen Raumgebiete und ihre Benutzung Wirtschaftspläne aufstellen sowie die erforderlichen Flächen für einzelne, besondere Zwecke ausweisen.

Daran schliessen sich Erleichterungen für das Umlegungsverfahren, für die Bildung eines Zweckvermögens bei der Zuführung benachbarter Grundstücke zu einer einheitlichen Zweckbestimmung sowie weitere Ausführungen über die Rechtswirkungen, das Verfahren usw. an.

Diese Vorschläge bauen — wie ohne weiteres ersichtlich — auf den geschilderten Erfahrungen der einseitig industriellen, bisherigen Entwicklung Deutschlands auf. Sie versuchen, die positive Grundlage für den organischen Aufbau des deutschen Volkes im Dritten Reich, ausgehend vom Boden als wertvollsten Gut, zu schaffen. Wie weit sie wesentliche Bestandteile eines Gesetzes werden, wird sich aus der weiteren Bearbeitung in den zuständigen Ministerien ergeben.

Dass auch das bisherige deutsche Baurecht einer eingehenden Umarbeitung und völligen Neugestaltung bedarf, ging aus den vorhergehenden Ausführungen zur Genüge hervor. Auch mit dieser für den deutschen Städtebau besonders wesentlichen Frage hat sich die Deutsche Akademie für Städtebau, Reichs- und Landesplanung ausführlich befasst. Indessen verlangt diese Aufgabe eine derart umfassende Bearbeitung, dass die Vorschläge für die Neufassung des deutschen Baurechtes noch nicht abgeschlossen werden konnten. Das Gleiche gilt für ein neues deutsches Bodenrecht als der Grundlage für den nationalsozialistischen Neuaufbau des deutschen Volkes.

Alle diese weiteren gesetzlichen Grundlagen werden vom Gesetzgeber des Dritten Reiches nach eingehender Prüfung und Bearbeitung mit der gleichen Entschluss- und Tatkraft geschaffen werden, mit der bislang schon die grundsätzliche Umgestaltung des deutschen Siedlungswerkes in Stadt und Land erfolgte. Überdies hat der Nationalsozialismus als Partei die überragende Bedeutung dieser Gesamtaufgaben durch die Schaffung eines Reichsheimstättenamtes klar und deutlich besonders herausgestellt.

Reich und Partei sind sich bewusst der Aufgabe, 60% des Volkes wieder sozial frei zu machen.

Summary.

Before considering positive planning in Germany it would be well to consider the development of the country in the past. Under the influence of "Liberalismus" (individualism) Germany changed from an agrarian state to a predominantly industrial state and an unplanned distribution of population in the industrial areas. Legislation was also influenced by "Liberalismus" (individualism) and permitted unbridled increases in land values that led to the development of towns in which mostly barrack-like tenements were erected, particularly for the less well-to-do classes. After the war the difficulties were greatly increased in thickly populated areas, owing to growing unemployment and continued mechanisation of industry. This led to a great mass of people being divorced from the land.

The recognition of the necessity for positive planning led to the creation of the Ruhr Regional Planning Federation in 1920, with the right to prepare plans that could be enforced legally. The Ruhr Federation has done valuable work but could not remove the damage already caused by uncontrolled development and bad distribution of population because there was no co-ordinated body of legislation (town planning act, land act and building act) and it was not possible to prevent the building of large tenements in towns. Moreover plans were prepared on too rigid a basis.

Following the example of the Ruhr Federation a great number of regional planning federations were formed but not with such full powers as in the Ruhr. Moreover they cannot deal with existing difficulties by comprehensive wide-reaching planning work. This, like other things, is reserved for the government. The leading principle for the future will be that Germany is to remain both an industrial and an agrarian state. The housing schemes that are being carried out to enable workmen to grow some of their own food (Nebenerwerbssiedlung) are intended to be a protection during times of crises and a means of promoting sound political principles among the masses. They are also intended to facilitate depopulation in large cities by building up new economic units.

Where regional planning goes hand in hand with economic planning it is not so important to prepare technical plans, what is much more important is to provide for the arrangement of the whole of economic life, based on labour, housing, transport, and the use of the land. This, however, requires an untiring creative activity and continual re-examination of existing plans and their basis.

A Regional Planning Act for the organization of this activity is now being prepared and the German Academy for Town, Regional and National Planning is taking its share in the preliminary work by submitting a draft of a bill to the competent authorities.

New legal measures that will regulate the right to build, expropriation of land and the tenure and use of land are now in preparation; these will enable the Reich Government to establish a basis for the definite reorganisation of development in town and country.

Sommaire.

Avant de considérer l'aménagement positif en Allemagne il serait bon d'examiner le développement du pays dans le passé. Sous l'influence de libéralisme (individualisme) l'Allemagne se transforma : elle passa d'un stade agraire à un stade surtout industriel et à une distribution désordonnée de la population dans les zones industrielles. La législation fut aussi influencée par le libéralisme et permit des

augmentations déréglées des valeurs foncières : en conséquence furent surtout bâties dans les villes des maisons collectives semblables à des casernes. Après la guerre les difficultés se trouvèrent très accrues dans les zones à population dense, par suite du chômage croissant et de la mécanisation ininterrompue de l'industrie. Ceci conduisit au divorce d'avec la terre d'une grande quantité de gens.

La reconnaissance de la nécessité d'un aménagement positif conduisit à la création de la Fédération d'aménagement régional de la Ruhr en 1920 ; elle eut le droit de préparer des plans qui pouvaient acquérir une valeur légale. La Fédération de la Ruhr a fait œuvre utile mais ne pouvait supprimer le dommage causé par une extension sans contrôle et une mauvaise distribution de la population parce qu'il n'y avait pas d'ensemble législatif coordonné (loi sur l'aménagement des villes, loi foncière et loi sur la construction) et il n'était pas possible d'empêcher la construction de grandes maisons collectives dans les villes. De plus les plans étaient préparés sur une base trop rigide.

Suivant l'exemple de la Fédération de la Ruhr un grand nombre de fédérations d'aménagement régional furent constituées mais sans disposer de pleins pouvoirs comme dans la Ruhr. En outre elles ne peuvent remédier aux difficultés existantes par un travail d'aménagement de grande envergure. Ceci, comme les autres choses, est réservé au gouvernement.

Le principe directeur pour l'avenir sera que l'Allemagne restera à un stade à la fois industriel et agraire. Les projets de construction qui sont exécutés pour permettre aux ouvriers de cultiver une partie de leur nourriture (Nebenerwerbs-siedlung) doivent, estime-t-on, être une protection en temps de crises et un moyen de faire pénétrer des principes politiques sains parmi les masses. On se propose aussi de faciliter la dépopulation dans les grandes villes grâce à la naissance de nouvelles unités économiques.

Lorsque l'aménagement régional va de pair avec l'aménagement économique il n'est pas aussi important de préparer des plans techniques, ce qui est plus important c'est de pourvoir à l'organisation de l'ensemble de la vie économique, fondée sur le travail, l'habitation, les transports et l'usage du terrain. Ceci, toutefois, exige une activité créatrice infatigable, et une reprise continuelle de l'examen des plans existants et de leur base.

Une loi d'aménagement régional pour l'organisation de cette activité est maintenant en préparation et l'Académie allemande pour l'aménagement urbain, régional et national prend part au travail préparatoire en soumettant un projet de loi aux autorités compétentes.

De nouvelles mesures légales qui régleront le droit de construire, l'expropriation du terrain, le mode de tenure et l'usage du terrain, sont maintenant en préparation ; ceci permettra au gouvernement du Reich d'établir une base pour la réorganisation précise de l'aménagement des villes et de la campagne.

Positive Planning in Great Britain.

By *John Dower*, M.A., A.R.I.B.A., in collaboration with a committee consisting of *Sir Theodore Chambers*, K.B.E., F.S.I. (Chairman), Professor *Patrick Abercrombie*, M.A., F.R.I.B.A., P.P.T.P.I., *Thomas Adams*, Dr. Eng., F.R.I.B.A., F.S.I., P.P.T.P.I., *Sir Basil Blackett*, K.C.B., K.C.S.I., *W. R. Davidge*, F.R.I.B.A., F.S.I., A.M.Inst.C.E., P.P.T.P.I., *R. Hardy-Syms*, F.S.I., L.R.I.B.A., M.T.P.I., *Sir Herbert Humphries*, K.B.E., M.Inst.C.E., P.T.P.I., *F. J. Osborn*, A.T.P.I., *Sir Arthur Salter*, K.C.B., *W. Harding Thompson*, M.C., F.R.I.B.A., M.T.P.I., and *Sir Raymond Unwin*, P.P.R.I.B.A., P.P.T.P.I.

Summary of Conclusions.

A system of town and country planning that merely imposes a negative and limited control over development is insufficient; it requires to be supplemented by a more positive planning that will give effective direction to the creative forces of development. The broad objective of a positive planning system should be to provide a physical setting of towns, villages, and open country adequate for the present and foreseeable needs of balanced economic and cultural communities. This can only be achieved by effective control over urban location and growth. Both central congestion and suburban wastage should be attacked by a planned redistribution of industry and population, in order to create a sufficient supply of new towns, both independent and satellite, compactly but openly developed on a background of permanent agricultural and other open country, and to de-congest and remould existing towns, so far as possible to a similar form.

1. *The Existing Town and Country Planning System.*

To judge the existing form of statutory planning in Great Britain, under the Town and Country Planning Act, 1932, incomplete and inadequate, without some more positive purpose, is not to belittle the strenuous and far-seeing efforts of those who have brought it, through many difficulties, to its present position. A long campaign was first required to persuade the nation that deliberate action, to remedy the widespread and growing misuse, waste and ugliness in land and buildings, had become essential. When action followed its preliminary stages were, of necessity, limited and tentative, since the knowledge and technique needed for wider and stronger measures could only be acquired through practical experience.

Now, after some 25 years of trial and growth, the planning system has reached a relatively secure position as a factor of major importance in the organisation of the nation's life. But with increasing parliamentary sanction and administrative scope it has more and more assumed a restrictive and negative function. What has come to be its main objective—the prevention of the more obvious and serious forms of misuse, waste and ugliness—is admittedly a vital national purpose which is still far from realisation: but it is patently too limited an objective. It may, indeed, be doubted whether negative restriction, without a positive counterpart, can ever be really effective: the creative and progressive forces in the national life can find no satisfaction in so barren an activity.

In addition to its general lack of positive purpose the existing planning system suffers, *inter alia*, from the following limitations and defects:—(a) its permissive character and consequent piecemeal application; (b) its frequent operation by

individual local authorities over inconveniently small and arbitrary areas and consequent lack of regard for wider regional and national requirements; (c) its general lack of co-ordination with the agencies directing public and private developments in housing, industry, commerce, transport, public utility services, agriculture, afforestation, recreational facilities, etc.; (d) its financial weakness (more especially through the provision that compensation for reduction in property values through planning shall be paid by the authority in full and immediately, while betterment for increase in property values shall be paid to the authority only as to 75% and on realisation, through change of use or ownership during a limited period); and (e) misconception of the purpose and technique of planning by many of those charged with its operation.

It is concluded that planning schemes under the existing system, unless it is substantially strengthened and supplemented, will be inadequate both for the preservation of agricultural and other open country and for the encouragement of compact, orderly and seemly building development.

2. Progress of Unplanned Development.

Meanwhile developments of every kind have been and are proceeding either without plan or to "compartmental" plans (limited to the particular function or locality without regional or national co-ordination); in particular:—(a) most of the 2,500,000 post-war houses have been built either in dormitory suburbs without industrial *raison d'être* or in scattered and ribbon formation without regard for transport, public utility services, or other social requirements, while the congestion and slum conditions of central residential districts, especially in the larger industrial towns, have remained substantially unrelieved; (b) new industrial undertakings have been similarly scattered in suburban districts or have increased the congestion and slum conditions by infiltration of central residential districts and have helped to create the "depressed areas" and other national economic dislocations by their concentration on London and the South; (c) a large part of the vast expenditure on roads has been wasted by "compartmental" planning (tending to the fundamental error of "traffic for traffic's sake") and by failure to control frontage development on new by-pass, arterial, and other main roads; (d) similar waste has occurred through "compartmental" planning of railways, electricity supply, water supply, land drainage, afforestation, etc.; and (e) the scattered and ribbon extension of uncontrolled development has destroyed or damaged the landscape beauty and agricultural usefulness of wide areas of open country, and has permanently impaired the adequate provision of public open spaces and aerodromes. The broad results of such unplanned development are increasing congestion at the centre and waste at the circumference of every large town, with a rapid loss of both urban and rural amenities: to its progress, especially to its chaotic concentration on the Greater London area, the existing planning system makes no effective resistance and offers no adequate alternative. Moreover the limited powers that have been available have been used by many local authorities for narrow local purposes, without regard for wider considerations, and often merely for interested and competitive efforts to increase their individual importance and rateable values.

3. The Present Favourable Opportunity.

The present time is especially favourable for strengthening and supplementing the existing planning system, since:—(a) the national finances are stable and large supplies of capital at low rates of interest are available for sound reconstructive efforts, which the nation is anxious to undertake, not only on their own merits, but also as the best available means of reducing unemployment; large-scale

programmes to increase efficiency and secure safety in the road system, to modernise and electrify the railway system (especially in Greater London), to lay down the ground pattern and equipment for an airway system, and to improve water supplies and other public utility services are already being initiated or prepared; (b) the nation has already undertaken a determined campaign for the abolition of slums and overcrowding through systematic programmes for rehousing activity by local authorities under an improved central direction, and is ready for a more radical attack on the "depressed areas" problem, which must involve the imposition of some degree of national control over the location of industry; (c) there has been a rapid growth in national or large-scale organisation, for marketing and other purposes, of the agricultural and other industries, and of transport and public utility services, which reflects a national readiness for a greater measure of economic planning and, by implication, of the town and country planning that should logically accompany it; (d) there is a growing demand for out-of-door recreation, as a use for the increasing amount of leisure time, and a consequently growing insistence on an adequate provision of public and private playing-fields and of municipal, regional and national parks; and (e) the existing planning system, though faulty and inadequate, is at least well established and in course of application over a large part of the country; though it has not yet achieved the full force of a popular movement, it has many skilful and enthusiastic supporters and exponents, and is sufficiently acceptable to public opinion for the next stage of its expansion to be prepared.

4. *The Objective of Positive Planning.*

The broad objective of a positive planning system should be to provide a physical setting of towns, villages and open country adequate for the present and foreseeable needs of balanced economic and cultural communities. This can only be achieved by effective control over urban location and growth. Both central congestion and suburban wastage should be attacked by a planned redistribution of industry and population, in order to create a sufficient supply of new towns, both independent and satellite, compactly but openly developed on a background of permanent agricultural and other open country, and to de-congest and remould existing towns, so far as possible to a similar form.

While the existing planning system falls far short of this broad objective, it is essential that the new and more positive policy and machinery should be evolved from the existing framework. The temptation to postulate a fresh start must be avoided. The objective of planned redistribution has been developing in the minds and writings of planners for more than half a century and has found valuable, if limited, expression in such pioneer planning efforts as Port Sunlight, Bournville, Letchworth, Welwyn and Wythenshawe: though it has not yet sufficiently overcome the inertia of *laissez-faire* opinion and the short-term attractions of existing centres of population and of ribbon development to obtain any general acceptance or application, it is at least implicit as a general ideal in the existing system. In order that the ideal may be converted into a more specific objective, for early realisation in practice, the broad essentials are that the planning system should pick up effective control and guidance over the various types of current and prospective development, so far as concerns their use of the land, should fix—more precisely than at present—the most suitable locations for the various types of development in schemes at once comprehensive and capable of practical execution within a limited term of years, should carry through to the execution stage, so stimulating and controlling the various types of development that they fit with each other both in physical pattern and in pace, and should find expression in architectural ideas worked out over whole units of development.

More limited "key-points" of attack are, however, required for immediate action. The typical defect, other than their general lack of powers and of financial resources, of post-war planning efforts has been over-concentration on residential and local aspects with a corresponding disregard for industrial and national aspects. It is therefore concluded that immediate efforts should concentrate (a) on obtaining effective control over industrial location, and (b) on creating an effective machinery for the national direction of town and country planning.

5. Control of Industrial Location.

It is clear that new towns cannot be healthy and efficient organisms unless their sites are well chosen for industrial development and their industries and populations grow in pace with each other. Equally, old towns cannot be made healthy and efficient unless steps are taken to prevent an excess or deficiency of industry and, in many cases, unless slum clearance is applied not only to worn-out dwellings but also to worn-out workshops and factories. To achieve these purposes some degree of control over the location and density of industries is obviously essential, while a wider control over the national distribution of industries will be required, if the "depressed areas" problem is to be adequately tackled. Nevertheless, control of industrial location is a relatively new idea, not yet accepted by the nation, and it is obviously capable of very ill effects if unwisely or excessively applied. It should be planned and operated on a national basis, since individual towns and regions are too self-interested to apply it soundly in the national interest without central control: it should be applied in the first instance to directing new industrial enterprises to a choice of suitable locations (the removal of existing enterprises and direction to specific locations following later as found necessary): and it should proceed tactfully, flexibly and by persuasion rather than force. The emphasis should be on the active encouragement of industries to establish themselves in suitable locations by such means as:—(a) the reservation of ample and convenient industrial sites, at low purchase or leasehold costs and so laid out and subdivided as to give room for easy expansion; (b) the provision of ample and convenient transport and public utility services, and in some cases of unit-type factory buildings for renting by smaller enterprises; (c) the promise by public authorities of ample and convenient housing, shopping, recreational, etc., facilities and general residential amenities for workers and their families, related in place and time to industrial development; and (d) the offer of low charges for power, light, water, etc., services from the start (in anticipation of future bulk demands), of loans at low interest-rates to meet expenditure on buildings and fixed plant and, in some cases, of subsidies to meet removal and other initial costs. Industrial development in unsuitable locations should be discouraged by the withholding of such facilities, reinforced as necessary by the prohibition, save in special circumstances, of new industrial enterprises or of major extensions of existing enterprises in congested areas and in districts of special landscape or agricultural value.

6. The Machinery for Positive Planning.

The local authorities acting either individually or in groups with joint committees are the responsible authorities for planning under the existing system. They have a large discretion in deciding whether or not to apply their planning powers to any particular area, and in deciding what machinery they will adopt for the purpose. Though their formal actions and their planning schemes require the approval of the Minister of Health, who issues regulations and model clauses to ensure a general uniformity of procedure, technical terminology, etc., throughout the country, and persons aggrieved by planning restrictions have certain rights of appeal, there is no

central authority charged with any positive planning functions. An advisory committee has, indeed, recently been set up by the Minister but only for consultation on specific matters. A strong regular central authority is required, as recommended in the recent report of the Committee on Garden Cities and Satellite Towns. This "Town and Country Planning Board" should be responsible for the preparation of a national master-scheme of town and country planning, with special reference to the location of industry and of housing, and for the general direction and co-ordination of regional and local planning schemes, in conformity with the master-scheme. It should give special and urgent attention, through an *ad hoc* committee, to industrial location in relation to "depressed areas", the growth and congestion of Greater London and other problems. The Board should be attached to the appropriate State Department, at present the Ministry of Health, and directly responsible to the Minister. As soon as practicable, the Ministry itself should be reorganised as a Ministry of Planning Services, charged with the supervision of town and country planning, housing, transport, public utility services, ordnance and geological surveys, etc. (the Ministry of Transport being absorbed, and the remainder of the Ministry of Health being formed into a separate Ministry of Social Services, possibly in combination with the Board of Education). The Town and Country Planning Board should be in close contact with any Economic Planning Board or Industrial Development Board that may be set up to advise the government, with the Board of Trade, Ministry of Labour and Special Areas Commissioners, with the Ministry of Agriculture, with the Railway Companies and other transport organisations, and with the central and regional authorities for electricity supply and other public utility services.

Subject to such provision for stronger central direction, the administration of positive planning should remain in the hands of the larger local authorities, normally the county and county borough councils and not the rural and urban district councils, though with provision for other single or joint units where found desirable. A necessary and urgent preliminary to efficient administration is a thorough revision of administrative boundaries (far more radical than the "review of county districts" now proceeding), more especially with the object of creating in all parts county and county borough units of adequate size, compact shape and closer relation to physical and economic units. Provision should be made for the close co-operation, by representation on the responsible committee or otherwise, of the smaller local authorities and of all important local organisations concerned with development in housing, industry, commerce, transport, public utility services, agriculture, afforestation, recreational facilities, etc., and with the preservation and enhancement of civic and landscape amenities. The method of operation should be evolved from the existing system and machinery of town and country planning: and it should be flexible enough to allow either municipal or public utility or private enterprise, separately or in combination, to be the constructive agents of planned development under its direction and stimulation.

Though substantial improvements in the working of the planning system could and should be made by administrative action without need for fresh legislation, a new Town and Country Planning Act would be required to give general effect to the proposals here put forward. The preparation of the necessary Bill should be initiated at once. A considerable part of its subject matter has been covered by the recent Report of the Committee on Garden Cities and Satellite Towns (H.M. Stationery Office, 1935, price 6d.). The proposals in this report are in many respects similar to those here put forward, though they appear unduly limited by:—(a) insistence on exclusively municipal ownership and enterprise; (b) restriction to satellite, as distinct from independent, location for new towns; (c) lack of provision for specific control over industrial location; (d) lack of connection between the proposals for

satellite town development and the general town and country planning system. It is vitally important that the new legislation should cover the whole planning system on a comprehensive basis. Such *ad hoc* measures as the Ribbon Development Bill now under discussion (however much justified by a state of emergency, which should never have been allowed to arise) are most undesirable. The central purpose of planning is the co-ordination of all agencies concerned with the use and development of land.

Sommaire.

1. Le Système d'Aménagement existant.

Malgré les progrès considérables réalisés, le système légal d'aménagement est si négatif et si limité comme champ d'action et comme efficacité que, à moins d'être sérieusement renforcé, il sera probablement impuissant à préserver les terrains agricoles et autres espaces libres et à encourager à une construction non dispersée et méthodique. Les principaux défauts du système existant sont :—(a) son caractère tolérant et par suite son application par morceaux ; (b) sa mise en œuvre fréquente par des autorités locales individuelles à l'intérieur de circonscriptions trop petites et arbitrairement délimitées, et la méconnaissance des besoins régionaux et nationaux qui en résulte ; (c) son manque général de coordination avec les agents de direction des réalisations publiques et privées en matière de logement, industrie, transports, services d'utilité publique, agriculture, facilités de récréation, etc. ; (d) sa faiblesse financière (plus spécialement parce que les "indemnités" pour la réduction de valeur des propriétés due à l'aménagement doivent être payées entières par l'autorité et immédiatement, tandis que la taxe sur la "plus-value" due pour accroissement de valeur des propriétés ne doit être payée aux autorités que jusqu'à concurrence de 75% et lorsqu'elle est réalisée, par changement d'usage ou de propriétaire durant une période limitée ; et (e) la conception erronée du but et de la technique de l'aménagement par beaucoup de ceux qui sont chargés de le mettre en œuvre.

2. Progrès de l'Extension non aménagée.

Pendant ce temps des extensions de toutes sortes ont été et sont réalisées soit sans plan soit d'après des plans "fractionnaires" (limités à la fonction ou localité particulières sans coordination régionale ou nationale) ; en particulier—(a) la plupart des 2,500.000 maisons d'après-guerre ont été construites soit dans des faubourgs-dortoirs, sans raison d'être industrielle, soit dans des formations dispersées ou en ruban sans égard aux besoins des transports et de la communauté, tandis que presque aucun remède n'a été apporté à la congestion et au taudis dans des districts résidentiels ; (b) les nouvelles entreprises industrielles ont de même été dispersées dans des districts résidentiels plus anciens et ont contribué à créer partout les "zones de chômage" par leur concentration à Londres et dans le Sud ; (c) une grande partie des dépenses considérables faites pour les routes a été gaspillée par l'aménagement "fractionnaire" (tendant à l'erreur fatale de la "circulation pour l'amour de la circulation") et par le manque de contrôle des alignements sur les voies nouvelles et autres grandes routes ; (d) un gaspillage analogue s'est produit par l'aménagement "fractionnaire" des voies ferrées, de la distribution d'énergie électrique, du drainage du sol, du reboisement, etc. ; (e) l'extension dispersée et en ruban, sans contrôle, a détruit ou endommagé la beauté du paysage et l'utilité agricole de vastes étendues de pays découverts, et a porté obstacle de façon permanente à l'organisation d'espaces libres publics et d'aérodromes suffisants pour les besoins. En gros, les résultats d'une telle extension

non aménagée sont un accroissement de la congestion au centre et du gaspillage à la périphérie de chaque grande ville, avec une perte rapide à la fois des agréments de la ville et de la campagne. Le système d'aménagement existant n'oppose pas de résistance efficace et n'offre pas d'autre possibilité convenable à ses progrès, spécialement à sa concentration chaotique dans le Plus Grand Londres.

3. L'Occasion favorable actuelle.

L'époque actuelle est particulièrement favorable pour renforcer et compléter le système d'aménagement car : (a) les finances nationales sont stables et l'on dispose de capitaux importants à un faible taux d'intérêt pour des efforts sains de reconstruction, que la nation est désireuse d'entreprendre, non seulement en raison de leurs propres avantages, mais aussi pour diminuer le chômage ; (b) la nation a déjà entrepris une attaque radicale contre les taudis et le surpeuplement, grâce à des programmes systématiques de reconstruction, et est prête à une attaque contre le problème des " zones de chômage ", qui doit impliquer un contrôle sur la localisation de l'industrie ; (c) il s'est produit une rapide croissance d'une organisation sur une grande échelle dans les industries agricoles et autres et dans les services de transports et d'utilité publique ; elle reflète la bonne volonté nationale pour un développement simultané de l'aménagement national et de l'aménagement urbain et régional ; (d) on demande de plus en plus de possibilités de récréation au grand air, et par suite plus de terrains de jeux convenables, de parcs municipaux et nationaux ; et (e) le système existant d'aménagement est bien établi, est largement appliqué et, bien que ce soit à peine un mouvement " populaire ", assez accepté pour préparer l'étape suivante, c'est à dire l'expansion en un système plus positif.

4. L'objet de l'aménagement positif.

L'objet général d'un système d'aménagement positif devrait être l'établissement matériel de villes, de villages et d'une campagne répondant aux besoins présents et prévisibles de communautés douées d'un juste équilibre économique et culturel. On ne peut y parvenir que par un contrôle effectif sur la localisation des industries et sur leur croissance. On devrait s'attaquer à la congestion du centre et à la dévastation de la zone suburbaine par une redistribution organisée de l'industrie et de la population, pour créer une quantité suffisante de villes nouvelles, à la fois indépendantes et satellites, bien groupées mais espacées sur un fonds de paysage représenté par un environnement constamment agricole, ou par une autre sorte de pays découvert, et pour décongestionner et remodeler les villes existantes, autant que possible, de façon analogue.

Le défaut typique des efforts d'après-guerre en matière d'aménagement a été de trop se concentrer sur les aspects résidentiels et locaux, et de négliger, en retour, les aspects industriels et nationaux. De nouveaux efforts devraient donc se concentrer (a) sur la réalisation d'un contrôle effectif quant aux emplacements qu'occuperont les industries et (b) sur la création d'un mécanisme efficace pour diriger en un sens national l'aménagement urbain et régional.

5. Contrôle de la localisation industrielle.

Le contrôle de la localisation industrielle est une idée relativement nouvelle, pas encore acceptée par la nation et évidemment susceptible de mauvais résultats si elle est employée déraisonnablement ou avec excès. Il devrait être conçu et exercé sur une base nationale (les villes individuelles et les régions étant trop égoïstement intéressées pour l'appliquer sainement sans contrôle central), et devrait progresser avec tact, souplesse et par persuasion plutôt que par force ; il devrait en premier lieu être limité à la direction de nouvelles entreprises vers un choix d'emplacements. Le développement industriel dans des zones convenables devrait être encouragé par

(a) la réserve d'emplacements vastes et convenables, aménagés et subdivisés de façon à laisser de la place pour une expansion facile ; (b) l'existence de services largement conçus et commodes de transports et d'utilité publique et, en quelques cas, de bâtiments d'usines du type composé d'unités toutes semblables, à louer par les entreprises plus petites ; (c) la promesse par les autorités publiques de larges facilités de logement, de commerce, de récréation, etc., pour les ouvriers et leurs familles en des lieux bien choisis et à bonne distance des industries, et (d) l'offre de faibles tarifs pour l'énergie, la lumière, l'eau, etc., dès le début (par anticipation sur la future demande en masse), de prêts à faible intérêt pour les bâtiments et pour l'installation fixe et, en quelques cas, de subsides pour permettre le déménagement et autres frais initiaux. Un développement industriel qui se ferait sur des emplacements mal adaptés serait découragé faute de telles facilités et par la défense, sauf en des circonstances spéciales, de nouvelles entreprises industrielles (y compris les grandes extensions d'entreprises existantes) dans les zones congestionnées et dans les districts d'une valeur spéciale au point de vue du paysage ou de l'agriculture.

6. Le Mécanisme de l'aménagement positif.

Un " Office central de l'Aménagement urbain et rural " (Town and Country Planning Board) puissant (comme il est recommandé dans le rapport récent du Comité sur les Cités-Jardins et les Villes-satellites) devrait être chargé de la préparation d'un plan directeur national, considérant spécialement la localisation de l'industrie et le logement par rapport aux " zones de chômage ", la congestion croissante du Plus Grand Londres et autres problèmes, ainsi que la direction générale et la coordination des plans régionaux et locaux, d'accord avec le plan directeur. L'Office devrait être directement responsable devant le Ministre de l'Hygiène, dont le ministère devrait être réorganisé en Ministère de services d'aménagement, et devrait être en contact étroit avec tout Office d'aménagement économique qui peut être institué pour donner des avis au Gouvernement et avec toutes autres sections convenables des autorités publiques et d'Etat.

Soumise à une telle direction centrale, l'administration de l'aménagement positif devrait être entre les mains des plus grandes autorités locales, normalement les conseils de comté et les conseils de " county borough " mais avec des dispositions pour y adjoindre d'autres autorités, seules ou mixtes, lorsqu'on le jugerait désirable. Les limites administratives, demandent une révision radicale de façon à créer, dans toutes les régions, des ressorts de comtés et de " county borough " d'une étendue convenable, d'une forme massive et en relation plus étroite avec les unités physiques et économiques. Des dispositions devraient être prises pour assurer une intime coopération entre toutes les plus petites autorités locales et toutes les organisations locales importantes intéressées aux divers types d'extension et à la préservation des avantages civiques ou de la beauté naturelle. La méthode d'action devrait être dédagée du système d'aménagement existant et devrait être assez souple pour permettre soit aux entreprises municipales, soit aux entreprises d'utilité publique, soit aux entreprises privées d'être les facteurs d'un aménagement méthodique sous sa direction et son impulsion.

Auszug.

1. Das bestehende Planungssystem.

Trotz beachtenswerter Fortschritte ist das auf Grund gesetzlicher Vorschriften aufgebaute Planungssystem in seinem Umfang und in seiner Wirkung so unzureichend und begrenzt, dass es ohne kräftige Förderung wahrscheinlich nicht genügen wird, um landwirtschaftliche und andere Gebiete des flachen Landes zu erhalten und

eine geschlossene, ordnungsgemässe Bauentwicklung zu gewährleisten. Die Hauptmissestände des bestehenden Systems sind: (a) seine nicht bindende Art und die sich hieraus ergebende stückweise Durchführung; (b) seine häufige Anwendung durch einzelne Ortsbehörden in unzulässig kleinen und willkürlich ausgewählten Gebieten und die daraus folgende Nichtbeachtung regionaler und nationaler Erfordernisse; (c) sein allgemeiner Mangel an Zusammenwirken mit jenen Stellen, welche die öffentliche und private Entwicklung des Wohnungswesens, der Industrie, des Verkehrs, der öffentlichen gemeinnützigen Betriebe, der Landwirtschaft, des Erholungswesens usw. leiten; (d) seine unzulänglichen finanziellen Mittel (insbesondere wegen der „Entschädigung“ für die durch die Planung hervorgerufene Wertverminderung, da diese Entschädigung von den Behörden zur Gänze und sofort zu bezahlen ist, während der aus der „Werterhöhung“ sich ergebende Wertzuwachs den Behörden nur bis 75 % und erst nach seinem Eintritt auf Grund geänderter Verwertung oder neuer Besitzverhältnisse innerhalb einer bestimmten Zeit vergütet wird) und (e) die unrichtige Auffassung des Zweckes und der Technik der Planung bei Vielen, die mit deren Durchführung betraut sind.

2. Fortschreiten der planlosen Erschliessung.

Mittlerweile haben Erschliessungen jeder Art stattgefunden und schreiten entweder ganz ohne Planung oder nach einem sogenannten „compartmental“ Plan (beschränkt auf einen besonderen Wirkungskreis oder Ort, ohne regionale oder nationale Zusammenarbeit) ständig weiter fort; d.h. (a) der grösste Teil der 2.500.000 Nachkriegshäuser ist entweder in reinen Wohnvororten ohne Beziehung zur Industrie oder in verstreuter Bauweise oder Bandentwicklung ohne Rücksicht auf Verkehrs- und Gemeinschaftserfordernisse errichtet worden, während Überfüllung und Verwahrlosung in den älteren Wohnbezirken in der Hauptsache unbehoben geblieben sind; (b) gleicherweise sind die neuen industriellen Unternehmen über die Vorortgebiete verstreut worden, haben durch ihr Eindringen die Überfüllung und die Verwahrlosung in den älteren Wohnbezirken erhöht und durch ihr Heranrücken an London und den Süden zur Schaffung der wirtschaftlich darniederliegenden Gebiete beigetragen; (c) ein grosser Teil der bedeutenden Aufwendungen für Strassenbauten wurde durch die „compartmental“ Planung (nach der irrigen Auffassung „Verkehr um des Verkehrs willen“) und durch die mangelnde Beaufsichtigung der Entwicklung der Strassenfront an Umgehungs- oder anderen Hauptstrassen unnütz verausgabt; (d) dasselbe gilt für die „compartmental“ Planung der Eisenbahnen, elektrischen Anlagen, Wasserversorgung, Landentwässerung, Aufforstung usw. und (e) die unbeaufsichtigte Ausbreitung der verstreuten Bauweise und Bandentwicklung hat die Schönheit des Landschaftsbildes und die landwirtschaftliche Nutzung weiter Gebiete des flachen Landes gestört oder beeinträchtigt und die Schaffung entsprechender Freiflächen und Flughäfen gehindert. Im Grossen Ganzen führt eine solche ungeplante Entwicklung zu stärkerer Zusammendrängung im Zentrum und zur nicht zweckmässigen Ausnützung der Randgebiete grosser Städte, sowie auch zum raschen Verschwinden der städtischen und der ländlichen Vorteile. Gegen diesen Prozess — insbesondere gegen die ungeordnete Zusammenballung in Gross-London — bietet das bestehende Planungssystem weder eine wirksame Abwehr noch einen annehmbaren Ausweg.

3. Die gegenwärtige günstige Gelegenheit.

Die gegenwärtige Zeit eignet sich ganz besonders zur Förderung und Ergänzung des bestehenden Planungssystems (a) weil die Landesfinanzen stabil sind und grosse Kapitalsbeschaffungen zu niedrigen Zinsen für die ungestörte Wiederaufbauarbeit, welche die Nation zur Hebung ihres Ansehens und zur Verminderung der Arbeitslosigkeit anstrebt, zur Verfügung stehen; (b) weil die Nation bereits durch ein

planmässiges Wiederunterbringungsprogramm an die radikale Beseitigung der verwaorsten Wohnviertel und der Überfüllung geschritten ist und beginnt, sich energisch mit dem Problem der wirtschaftlich darniederliegenden Gebiete und im Zusammenhange damit, mit der Aufsicht über die Unterbringung der Industrie an geeigneten Standorten zu befassen; (c) weil in landwirtschaftlichen und anderen Industrien sowie in Verkehr und öffentlichen gemeinnützigen Betrieben ein rasches Wachstum grosszügiger Organisationen stattgefunden hat, aus dem sich das Bedürfnis nach einer umfassenderen Wirtschafts-, Stadt- und Landesplanung ergibt; (d) weil ein zunehmendes Verlangen nach Freiluftterholung und infolgedessen eine verstärkte Forderung nach entsprechenden Spielflächen, sowie städtischen und nationalen Parkanlagen besteht und (e) weil das bestehende Planungssystem, trotzdem es kaum als volkstümlich bezeichnet werden kann, fest be gründet und weit verbreitet ist und als hinreichende Vorstufe für den künftigen Ausbau eines noch vorzubereitenden „positiveren“ Systems angesehen wird.

4. Das Ziel der positiven Planung.

Das allgemeine Ziel eines positiven Planungssystems sollte darin bestehen, für Städte Dörfer und das flache Land einen natürlichen Rahmen zu schaffen, der den gegenwärtigen und voraussichtlichen Erfordernissen wirtschaftlich und kulturell ausgeglichener Gemeinschaften entspricht. Dieses Ziel lässt sich nur durch wirksame Beaufsichtigung des Standortes der Gemeinschaften und deren künftige Entwicklung erreichen. Sowohl der Überfüllung im Zentrum wie der ungenügenden Ausnützung in den Vorstädten sollte durch planmässige Wiederverteilung der Industrie und Bevölkerung entgegengetreten werden, um ausreichende Gründungen von unabhängigen oder Trabantenstädten zu sichern, die, obzwar dicht bebaut, doch schwach besiedelt sein und dauernd ein landwirtschaftliches oder anderes freies Hinterland besitzen sollten, um so weit wie möglich eine Entvölkerung und gleichmässige Neugestaltung der bestehenden Städte zu erzielen.

Alle Planungsbestrebungen der Nachkriegszeit weisen den typischen Fehler auf, dass Wohn- und Ortsinteressen zu sehr berücksichtigt, nationale und industrielle Gesichtspunkte hingegen vernachlässigt worden sind. Die neuen Bestrebungen sollten daher darauf hinzielen: (a) Einfluss auf die Bestimmung des Standortes der Industrien zu gewinnen und (b) einen wirksamen Mechanismus für die nationale Leitung des Stadt- und Landesplanungswesens zu schaffen.

5. Bestimmung des Standortes der Industrien.

Den Standort der Industrien zu bestimmen ist ein verhältnismässig neuer, in der Bevölkerung noch nicht eingewurzelter Gedanke, dessen unvorsichtige oder übertriebene Anwendung sicherlich auch böse Folgen haben kann. Hier sollten Planung und Ausführung auf nationaler Grundlage (die einzelnen Städte und Gebiete haben zu viele eigene Interessen, um diesen Gedanken ohne zentrale Beaufsichtigung durchzuführen), in schonendster, den einzelnen Fällen angepasster Weise, mehr auf dem Wege der Überredung als der Gewalt erfolgen und in der ersten Zeit darauf beschränkt bleiben, neue Unternehmungen bei der Wahl ihres Standortes anzuleiten. Die industrielle Entwicklung an geeigneten Orten sollte gefördert werden durch: (a) die Freihaltung ausgedehnter, entsprechender Baustellen, die vermöge ihrer Anlage und durch Unterteilung ohne Schwierigkeit erweitert werden können; (b) die Schaffung umfassender, bequemer Verkehrsmöglichkeiten sowie öffentlicher gemeinnütziger Betriebe und in einzelnen Fällen Errichtung von Einheitsstypen für Fabrikgebäude zwecks Vermietung an kleinere Unternehmungen; (c) das Versprechen der öffentlichen Behörden, dafür zu sorgen, dass den Arbeitern und deren Familien ausreichende, bequeme Wohnungen, Einkaufsmöglichkeiten, Erholungsstätten usw.,

die örtlich und zeitlich der industriellen Entwicklung angepasst sind, zur Verfügung gestellt werden und (d) die Bereitstellung billigen Kraft- und Lichtstromes, Wassers usw. von Anbeginn an (unter der Voraussetzung späteren Massenbedarfes), Beschaffung niedrig verzinslicher Darlehen für Gebäude und ortsgebundene Betriebe und in einzelnen Fällen auch Beihilfen zur Bestreitung von Übersiedlungs- und anderen Anfangskosten. In ungeeigneten Gebieten sollte die industrielle Entwicklung durch Entziehung solcher Vorteile und, ausgenommen besondere Fälle, durch das Verbot der Ansiedlung neuer Industriebetriebe (einschliesslich grösserer Erweiterungen bestehender Unternehmungen) unterbunden werden, so in überfüllten und landschaftlich oder landwirtschaftlich besonders wertvollen Gebieten.

6. Mechanismus der positiven Planung.

Die Vorbereitung eines nationalen Hauptplanes, der sich insbesondere mit der Unterbringung der Industrie und der Bevölkerung unter Bedachtnahme auf die wirtschaftlich darniederliegenden Gebiete, ferner mit der zunehmenden Überfüllung Gross-Londons und anderen Problemen befasst, sollte (wie es der Ausschuss für Garten- und Trabantenstädte in seinem jüngsten Berichte anempfiehlt) einem einflussreichen Stadt- und Landesplanungsamt, dem auch die allgemeine Einrichtung und die Anpassung der Regional- und Ortspläne an den Hauptplan obliegt, übertragen werden. Dieses Amt sollte unmittelbar dem Gesundheitsministerium unterstehen in dem eine Abteilung für Planungswesen zur schaffen wäre, die in enger Verbindung mit erwaigen, zur Beratung der Regierung eingesetzten Wirtschaftsplanungsämtern und allen zuständigen staatlichen und öffentlichen Behörden zu stehen hätte.

Unter Leitung dieser Zentralstelle sollte die Ausübung der positiven Planung den grösseren Ortsbehörden, im allgemeinen den Grafschafts- oder Stadtkreisräten überlassen werden, wobei jedoch die Mitarbeit einzelner oder auch mehrerer Behörden in erforderliche Fällen wünschenswert erscheint. Verwaltungsgrenzen erfordern eine energische Überprüfung um in allen Teilen der Grafschafts- oder Stadtkreise entsprechend grosse geschlossene Einheitsgebiete zu schaffen, die mit den natürlichen und wirtschaftlichen Einheitsgebieten in engem Zusammenhange stehen. Zwischen allen kleineren Ortsbehörden und den wichtigeren örtlichen Organisationen, die sich mit den verschiedenen Arten der Erschliessung sowie der Erhaltung städtischer und landschaftlicher Anlagen befassen, sollte ein engeres Zusammenwirken hergestellt werden. Die Grundlage für diese Tätigkeit hätte das bestehende Planungssystem zu bilden, das so anpassungsfähig zu gestalten wäre, dass es auch Gemeinden und gemeinnützigen und privaten Unternehmungen gestatten würde, nach gegebenen Richtlinien und Anregungen an der geplanten Entwicklung tätigen Anteil zu nehmen.

Positive Planning in Great Britain. (The London County Council.)

The three Town Planning Acts of 1909, 1919, and 1925 limited the application of town planning powers, with certain exceptions, to land in course of development or which appeared likely to be used for building purposes. Under the Town and Country Planning Act, 1932, the scope was extended to cover any land, whether there are or are not buildings thereon, provided that public improvements are likely to be made, or other development is likely to take place, within such a period of time and on such a scale as to make the inclusion of the land in a scheme expedient. In this connection "development" is held to cover a change from one use to another.

The administrative county of London, including inland and tidal water and foreshore, comprises an area of approximately 121 square miles, about 1 square mile of this forming the City of London for which the Common Council of the City of London is the town planning authority.

Under the limited powers of the Acts of 1919 and 1925, the Council passed resolutions to prepare schemes for as much of the county as came within the scope of that Act, comprising generally the undeveloped portions and those parts occupied by houses with extensive grounds. These schemes, which are now either approved, or still in the course of preparation, numbered 15, and cover an area of about 38 square miles, or almost a third of the county.

The following is a list of the schemes with their locality and other particulars.

Title of Scheme.	Locality.	Area of Scheme. Acres.	Existing Public Open Spaces.		Additional open spaces scheduled or proposed to be scheduled.	
			Acres.	Acres.	Public. Acres.	Private. Acres.
Streatham Common, No. 1.	Wandsworth.	20	—	5	—	—
South-East District, No. 2.	Greenwich, Lewisham and Woolwich.	7,150	482	631	1,384	—
Highgate and Hampstead, No. 3 (amalgamation of schemes 3 and 4).	Hampstead and St. Pancras.	906½	651	—	11½	—
Holborn and St. Pancras, No. 5 (amalgamation of schemes 5 and 6).	St. Pancras.	23	—	—	5	—
South and South-West District, No. 7.	Battersea, Camberwell, Deptford, Green- wich, Lambeth, Lewisham and Wandsworth.	6,738	421	47½	700	—
Greenwich and Woolwich River side, No. 8.	Greenwich and Wool- wich.	3,730	378	68	1,266	—
Fullham, No. 9.	Fullham.	86	—	—	64½	—
Peckham Rye, No. 10.	Camberwell.	158	101	—	—	—
North-East District, No. 11.	Hackney, Islington and Stoke Newington.	995	165	—	17	—
South London, No. 12.	Battersea, Camberwell, Greenwich, Lam- beth, Lewisham and Wandsworth.	1,324	359	—	—	—
North-West District, No. 13.	Hampstead, Islington, Paddington, St. Marylebone and St. Pancras.	2,215	376	—	—	—
Kensington and Brook Green, No. 14.	Fullham, Hammersmith and Kensington.	603	4	—	—	—
Westminster Abbey, No. 15.	Westminster.	21½	1	—	—	—
Total		23,970	2,938	751½	3,447½	—

Owing to the limited character of these schemes the main object of the Council has not been to secure extensive schemes of new roads and improvement but, by controlling such matters as use, elevations, density, proportion of plot covered by buildings and height, to ensure an orderly form of development, to preserve existing amenities and to prevent the intermixture of residential, commercial and industrial uses prevalent in many of the older parts of the county.

Under the 1925 Act this control could be exercised as soon as the resolution to prepare a scheme was passed by the local authority, provision being made for building to proceed during the preparation of the scheme by consent of the local authority under an Interim Development Order, such consent being influenced by the proposals in the scheme under consideration. This interim development control has proved of great public benefit to the parts of London included in the schemes and a great deal of appropriate building has been permitted.

Considerable areas have been scheduled for new public open spaces in the various schemes approved or in the course of preparation, and of these upwards of 450 acres have recently been acquired for that purpose, without waiting for the final approval of the schemes. Considerable areas have also been scheduled for private open spaces, i.e. to be sterilised against building although remaining in private ownership.

Owing to London being mainly a built-up area and the limitations on planning under the 1925 Act, the areas planned were broken and irregular and the benefits of control were to some extent lost by the uncontrolled redevelopment of built-up areas immediately adjoining. Furthermore it was known that opportunities were passing of preventing or mitigating the effects of redevelopment regarded as undesirable.

Planning under the 1932 Act.

The Town and Country Planning Act, 1932, conferred additional powers over built-up areas and the Council turned its attention to the question of applying town planning powers to the remaining two-thirds of the county.

As a preliminary, the Council, for special reasons, passed resolutions for the following three small areas:—

<i>Title of Scheme.</i>	<i>Locality.</i>	<i>Acres.</i>
Bloomsbury and North-West Finsbury, No. 16.	Finsbury, Holborn and St. Pancras.	588
North-West District Extension, No. 17.	Hampstead and St. Marylebone.	363
St. James', Westminster, No. 18.	Westminster.	14

These resolutions were approved by the Minister of Health and afforded an indication as to what was considered to come properly within the scope of the 1932 Act.

After careful consideration the Council decided that, with a view to obtaining a uniform measure of town planning control the whole county should be planned and, accordingly, passed a resolution to prepare a town planning scheme for the remaining parts of the county (about 51,843 acres). In taking this course the Council felt assured that such a scheme, while benefiting the present generation by protecting existing amenities, would receive the approval of posterity by the direction it would give to the redevelopment of London in the future. A public inquiry by the Minister of Health, which lasted over three weeks, was held, the objectors being limited mainly to large landowners in the west part of the county representing 3·3% of the total area covered by the resolution. The Council's resolution, however, does not become

effective until approved by the Minister of Health. In the event of the resolution being approved future development or redevelopment will be regulated in accordance with the usual principles of town planning.

The following maps illustrating the Council's town planning activities are exhibited :—

1. Areas covered by the existing schemes.
2. Area covered by the Council's recent resolution to plan the remainder of the county.
3. Proposals for the South and South-West District Scheme. (One of the schemes in course of preparation.)
4. Basic maps of the Administrative County of London.
 - (a) General.
 - (i) Boundaries of the county, the City of London and the metropolitan boroughs, with open spaces ;
 - (ii) Contours and waterways ;
 - (iii) Railways ;
 - (iv) Roads.
 - (b) Parks, Open Spaces and Children's Playgrounds.
 - (i) Areas a quarter of a mile from larger open spaces ;
 - (ii) Areas half a mile from larger open spaces ;
 - (iii) Areas one mile from larger open spaces ;
 - (iv) Areas half a mile distant from any open space or children's playground ;
 - (v) The county divided into quarter-mile squares, to facilitate measurement of distance.

A Green Belt Round London.

For some hundreds of years the question of restricting the growth of London by a "green girdle" has been the subject of consideration. The earliest record goes back to the days of Queen Elizabeth, who in 1580 issued a proclamation commanding "all manner of persons, of what qualitie soever they be, to desist and forbear from any newe buyldings of any house or tenement, within three miles from any of the gates of the sayd Citie of London, to serve for habitation or lodging for any person, where no former house hath bene knowen to have bene, in the memorie of such as are now living".

This was followed by a public Act and numerous other proclamations for the furtherance of the same object.

From the terms of the numerous proclamations one would gather that their provisions were largely ignored, but there is evidence that considerable activity was shown in enforcing them, at any rate at certain periods. A few instances may be given.

On 15th June, 1618, the Privy Council ordered certain houses built in Bloomsbury and Drury Lane to be demolished, and on the same day wrote to the justices complaining that "there is a faire building now going up in Drury Lane wch is by credible information erected upon a new foundation", and that the "said building is under His Maties. eye as he passeth that way, and is observed as a speciall marke of contempt".

On 27th January, 1634, Philip Parker (the builder of Parker Street, Kingsway) was reported for five houses "built neare Drury Lane in Parcars Lane". His case was remitted to the Star Chamber.

On 23rd December, 1635, particulars of 22 cases of buildings erected upon new foundations were reported to the Privy Council.

On 29th December, 1635, it was found that many houses and cottages had been erected, "and that the same hath been done with an high hand, and in many places in the night time," and orders were given for their demolition.

On 23rd October, 1637, report was made of a number of buildings on new foundations "and inhabited by persons of very mean quality", and these were afterwards ordered to be destroyed.

Instances could easily be multiplied.

That, in spite of this activity, the area covered with buildings had extended by the time of the Restoration as far as the eastern limits of Soho, is to be explained not entirely by the successful evasion of the prohibition, but by the fact that the Crown was ready and even eager (for a consideration) to grant licences for building.

It will thus be seen that partly by reason of the fact that the executive branch of the government had not developed sufficiently to ensure a general compliance with the orders of the government in its legislative capacity, particularly in such a case as this, in which the economic pressure in the opposite direction must have been enormous, the legislation, so far as it related to the erection of buildings where none had stood before failed to effect its object. It may indeed be more than half suspected that James I at any rate was as much influenced by the prospect of obtaining money in the way of fines and licences as by any desires for the amelioration of the conditions of London life. In spite of the failure of the "non-building" principle, however, it continued to be regarded as the best solution, and as late as 1709 a Bill was brought in to restrain the building of houses on new foundations in London and Westminster.

At more recent dates various proposals were made, among which may be mentioned the proposal of John Gwynn in 1766 that a new road, which had just been formed in open country (now known as City Road, Pentonville Road, Euston Road and Marylebone Road) should form "the great boundary for restraining the ruinous practice of building on the north side of the town".

A Nineteenth Century Effort.

In 1829 another proposal was made. This called attention "to the rapid extension of buildings on every side of London, and to the duty, as we think, of government to devise some plan by which the Metropolis may be enlarged so as to cover any space whatever with perfect safety to the inhabitants, in respect to the supply of provisions, water, and fresh air, and to the removal of filth of every description, the maintenance of general cleanliness, and the despatch of business. The plan is very simple, that of surrounding London, as it already exists, with a zone of open country, at a distance of, say, one mile, or one mile and a half from what may be considered the centre, say from St. Paul's. This zone of country may be half a mile broad, and may contain, as will be seen by reference to the map, part of Hyde Park, Regent's Park, Islington, Bethnal Green, the Commercial Docks, Camberwell, Lambeth, and Pimlico; and it may be succeeded by a zone of town one mile broad containing Kensington, Bayswater, Paddington, Kentish Town, Clapton, Limehouse, Deptford, Clapham and Chelsea, and thus the Metropolis might be extended in alternate mile zones of buildings, with half mile zones of country or gardens, till one of the zones touched the sea".

In 1901 the Council considered a suggestion by Mr. (later Sir) Wm. Bull for the purchase of land to link the existing parks and open spaces on the outskirts of the county into a continuous chain.

Shortly described the scheme consisted of the formation of a green girdle, half

a mile in width, connecting the present open spaces which lie on its zone, and forming with them a practically continuous belt about 47 miles in length.

This zone would have comprised a variety of scenery, embracing considerable portions of the picturesque Northern and Southern heights, parts of the Thames Valley on the west, and large areas of the March districts of Plumstead, Barking and the Lee Valley on the East.

None of these proclamations or acts proved effective and none of the proposals proceeded beyond the suggestion stage. The Council, after consideration, resolved in 1904 that no further action should be taken on the suggestion made in 1901.

The Present Position.

In February, 1931, the Council, at the request of the Greater London Regional Planning Committee, constituted under section 3 of the Town and Country Planning Act, 1932, and comprising representatives of the county and local authorities within the London Traffic area, convened a conference of representatives of the Council, the City Corporation, the adjacent county councils and county borough councils and the Greater London Regional Planning Committee, to explore the possibility of securing the acquisition or permanent reservation from building development of suitable areas of land still available to meet the recreational needs of the population of Greater London. The Regional Committee, in making their request, referred to the survey of open spaces and playing fields in London and its neighbourhood made by the Council between 1926 and 1928, and stated that a fresh survey made in 1930 had revealed that some 5,500 acres of land suitable for playing fields within a radius of 11 miles from Charing Cross had been built upon during the preceding few years and that there were then available some 26,500 acres. The Regional Committee expressed the opinion that rapid encroachment was also being made on the land available for a green belt, around London within a suitable distance.

The conference appointed a committee, and this in turn appointed a sub-committee which arrived at certain conclusions. In consequence of the national financial conditions further consideration of the matter was adjourned *sine die* in December, 1931. Meetings were resumed in November, 1933, at the instance of the Regional Committee, who stated that in the period since the survey of 1930 the land available for playing fields had been reduced by a further 3,000 acres to 23,500 acres.

The consideration of the matter by the sub-committee had proceeded on the basis that any scheme formulated would be administered by a joint committee of the constituent authorities, but it became plain that practical difficulties and delay were likely to arise from any attempt to use existing powers through a joint committee in the manner contemplated, and that further legislation would be inevitable. To avoid delay and uncertainty, alternative courses were examined and as a result the following scheme was considered and agreed by the Council :—

Objects.

(a) It is desirable to provide a reserve supply of public open spaces and of recreation areas and to establish a green belt or girdle of open space lands, not necessarily continuous, but as readily accessible from the completely urbanised area of London as practicable.

(b) As the land which it is desirable to acquire or, where legally possible, sterilise for this purpose is daily being encroached upon and built up, it is urgent that action should be taken as early as possible.

Procedure.

(a) The London County Council would make grants to the county councils of Buckingham, Essex, Hertford, Kent, Middlesex and Surrey, and to the county

borough councils of Croydon, East Ham and West Ham, towards the approved cost of acquiring or, where legally possible, sterilising approved areas for inclusion in the green belt or for recreation areas. The grants made by the Council would vary according to the value to London of the lands proposed to be reserved but in no case would the Council's contribution exceed 50 per cent of the approved cost of acquisition or sterilisation.

(b) The offer would be open for a period of three years and the Council's total commitment in that period would be limited to £2,000,000.

(c) The lands would be acquired or sterilised by agreement, whenever possible, under the existing powers of the authorities concerned.

(d) The grants would be made in respect only of the acquisition or sterilisation of the lands. No part of the cost of laying-out or maintaining the lands would be borne by the Council.

Under this agreement no definite "belt" has been laid down and the situation of land to be acquired will in the first instance be dependent on the action taken by the county authorities in whose area the land is situated. Such circumstances will be taken into consideration, however, as the position and extent of existing public open spaces, accessibility from London, and the continuity or relation between the areas proposed to be reserved, by the various county authorities concerned.

By this method it is hoped to secure what has been the subject of so much thought and consideration in the past, a break in the outward sporadic spreading of London, in the form of a girdle of open spaces.

Sommaire.

L'aménagement des villes a été reconnu par l'État relativement récemment, car la première loi fut votée en 1909. Il était regardé comme un complément de l'habitation, bien que dans un monde idéal l'extension dût être aménagée, puis les maisons bâties conformément au plan. Les pouvoirs étaient très restreints, et ce n'est qu'après 1925 que l'aménagement urbain entra dans une phase active à l'intérieur du comté de Londres. Auparavant il était limité au terrain en cours d'aménagement ou qui apparaissait comme probablement destiné à la construction. Londres est une zone en grande partie bâtie, un tiers seulement environ du comté était soumis à la loi. Le Conseil décida de préparer 15 projets d'aménagement pour diverses zones, et ceux-ci sont maintenant en cours de préparation ou en action.

En 1932 les pouvoirs en matière d'aménagement furent étendus pour englober les zones bâties à condition que des travaux publics d'amélioration y fussent probables ; ou qu'une autre extension y fût vraisemblable, pendant une période de temps et sur une échelle telles qu'elles rendissent désirable d'englober le terrain dans un projet d'aménagement.

En vertu de ces pouvoirs trois projets, intéressant 386 ha, sont maintenant en préparation et le Conseil a décidé de faire passer tout le comté sous son contrôle en préparant un projet pour le reste de l'étendue du Comté. La résolution de préparer ce projet n'a pas encore été approuvée par le Ministre de l'Hygiène et actuellement aucun contrôle n'est exercé.

Diverses tentatives ont été faites depuis le xvi^e siècle pour empêcher l'extension de Londres. Rien d'efficace ne fut fait jusqu'en 1931, où le Conseil, à la demande du Comité régional du Plus Grand Londres, réunit en une assemblée les autorités locales des zones adjacentes à Londres, ou voisines de la capitale. En 1934 le Conseil exprima l'opinion qu'il est désirable de créer une réserve d'espaces

libres publics et de zones destinées au délassement, et d'établir une ceinture verdoyante d'espaces libres, non pas nécessairement continue, mais aussi facilement accessible que possible en venant de la partie complètement urbanisée de Londres; et (2) offre de contribuer pour une part ne dépassant pas 50 % à l'achat approuvé de terrain convenable.

Ces projets englobent 9,588 ha et comprennent 1174,6 ha d'espaces libres existants; ils énumèrent en plus 300 ha d'espaces libres publics et 1380 ha d'espaces libres privés.

Auszug.

Verhältnismässig erst spät u.zw. erstmalig durch das Parlamentsgesetz vom Jahre 1909 hat der Städtebau staatliche Anerkennung gefunden. Er wurde als eine Ergänzung in der Entwicklung des Wohnungswesens betrachtet, obwohl bei idealen Verhältnissen erst die Entwicklung geplant und dann auf Grund des Planes die Errichtung der Häuser erfolgen sollte. Zunächst waren die Machtbefugnisse eng begrenzt, erst im Jahre 1925 begann in der Grafschaft London eine lebhaftere Städtebautätigkeit einzusetzen. Diese Tätigkeit beschränkte sich anfangs auf im Stadium der Aufschliessung befindliche Gebiete oder solche, die aller Voraussicht nach für Bauzwecke in Betracht kamen. Da London ein zum grössten Teile bebautes Gebiet ist, betraf das erwähnte Gesetz nur ungefähr ein Drittel der Grafschaft. Der Grafschaftsrat beschloss nun, für verschiedene Gebiete 15 Städtebaupläne vorzubereiten, welche teils noch in Arbeit, teils bereits in Ausführung begriffen sind.

Im Jahre 1932 wurden die Machtbefugnisse auf bebauten Gebiete ausgedehnt, wenn voraussichtlich öffentliche Verbesserungen oder andere Aufschliessungsarbeiten grösseren Umfanges innerhalb einer entsprechenden Zeitspanne geleistet werden sollten und diese Arbeiten die Einbeziehung des Landes in einen Städtebauplan zweckmässig erscheinen liessen.

Auf Grund dieser Machtbefugnisse werden jetzt drei Pläne für ein Gebiet von rund 386 ha vorbereitet; der Grafschaftsrat hat weiters beschlossen, durch Vorbereitung eines Planes, der auch die bisher fehlenden Gebiete erfasst, nunmehr die ganze Grafschaft unter seine Aufsicht zu stellen. Dieser Beschluss ist jedoch vom Gesundheitsministerium noch nicht genehmigt worden, so dass gegenwärtig keine Aufsicht ausgeübt wird.

Seit dem 16. Jahrhundert sind verschiedene Massnahmen getroffen worden, um das Wachstum Londons zu verhindern. Da bis zum Jahre 1931 alle Bemühungen ohne Erfolg blieben, berief in diesem Jahre der Grafschaftsrat über Aufforderung des Gross-Londoner Landesplanungsausschusses eine Versammlung der Ortsbehörden der Londoner Grenz- und Nachbargebiete ein. Im Jahre 1934 wurde durch den Grafschaftsrat 1.) die Meinung geäussert, dass es wünschenswert sei, Reserveland für öffentliche Freiflächen und Erholungsgebiete bereitzustellen und einen Freifächengrüngürtel anzulegen, der nicht unbedingt zusammenhängend, doch von den vollständig verstadtlichten Teilen Londons so bequem wie möglich zu erreichen sein müsse und 2.) das Anbot gestellt, bis zu 50 % der bewilligten Kosten für die Erwerbung des geeigneten Geländes beizutragen.

Diese Pläne erfassen ein Gebiet von 9,588 ha, — davon 1.174,6 ha bereits bestehender — Freiflächen und sehen die Einbeziehung weiterer 300 ha öffentlicher und 1.380 ha privater Freiflächen vor.

Positive Planning in Great Britain.

(Town Planning in Birmingham.)

By Sir *Herbert H. Humphries*, K.B.E., M.Inst.C.E., City Engineer and Surveyor.

Birmingham is on the south-eastern edge of the Midland industrial area (often referred to as the "Black Country"), has an area of 51,147 acres and a population of just over 1,000,000. On its north-eastern, eastern and southern sides it adjoins either suburban or entirely rural areas; on its north-western side there is a very extensive and densely populated industrial area, the Borough of Smethwick, which, indeed, penetrates a long way into the western side of the city. The greatest distance across the city is $12\frac{1}{2}$ miles; there are over 800 miles of highways, and well over 1,000 miles of sewers. The unbuilt-on area is, roughly speaking, about half that of the whole city.

The surface of the city is undulating in character.

While Birmingham is primarily known as a great industrial city of very modern growth and the centre of the hardware trade, contrary to usual belief it is an ancient town with a clearly defined history dating back to Saxon times.

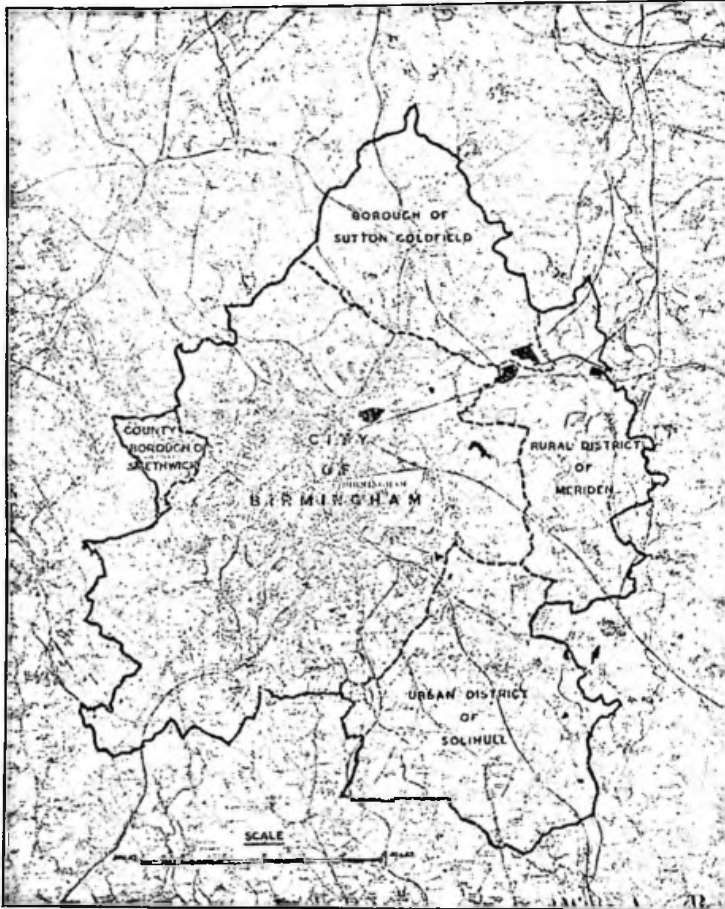
The immensely rapid growth of the iron and steel industry under Queen Elizabeth, due to the readily obtained supplies of coal and iron from the Black Country, first started the town upon the career that created it one of the great industrial cities of the world. Its greatest industrial growth was during the nineteenth century and has continued into the twentieth. Industries during the nineteenth century were very largely carried on by the small manufacturer, and there was probably a greater proportion of master men than anywhere else. Although this has been considerably modified by the establishment of great industrial undertakings it still largely holds to-day. It is astonishing to find prosperous small undertakings being carried on in various parts, often situated in confined quarters at the ends of narrow entries and passages. Although this development of small industries in the past has had its unmistakable advantages it has added considerably to the difficulties now met with in replanning.

Planning Schemes.

About 38,500 acres of the municipal area have been planned. There remains the central area of 12,647 acres. This has not been planned, but has to a large extent been tentatively replanned.

Although for convenience and other reasons the area of 38,500 acres surrounding the central built-up area of the City has been sectionalised for planning, the necessity for determining the general lines of the main services in a comprehensive scheme for the whole of it and for the whole of the City has been acted upon, so that central area improvements shall eventually form part of a coherent scheme. The effect of the schemes upon areas of adjoining authorities outside the boundaries and co-ordination with schemes of such authorities has also been taken into account. In this connection regional planning under the Midland Joint Town Planning Advisory Council is of the utmost value in securing that general development schemes will be carried out to give the best service in every way to the communities contained within its extensive area.

Experience in Birmingham in connection with town planning has particularly proved the undesirability of attempting to plan future development in too much detail. Many difficulties have arisen during subsequent development through circumstances arising that necessitate considerable amendment of the detailed scheme. The later town planning schemes have therefore been designed on the principle of laying down only the main lines of desired development, leaving the details that affect the



Map of Drainage District.

areas lying between the main traffic routes to be settled when development takes place. In connection with zoning, the adoption of "optional areas" has been found convenient in cases where, for various reasons, the future is rather indeterminate.

To assist in the development of private estates, any difficulties arising from town planning schemes not being detailed are obviated by having a tentative office scheme showing what are deemed to be suitable layouts, and although amendments

have frequently to be made to these proposals they do prevent delay. This has enabled local centres and shopping centres to be planned, particularly in the "Optional Areas"; it has also facilitated siting commercial buildings and various classes of industrial buildings it is advisable to permit.

Drainage and Waterways.

What may be described as the fundamental engineering requirements of town planning have received careful attention in the various schemes, especially as regards main drainage and road systems. While the road system of an area is often likened to the skeleton of a body, the drainage system may be said to be its veins. Drainage questions have therefore had considerable effect upon the details of schemes. Provisions have been made to enable the improvement and regulation of natural waterways to be effected. Every advantage has been taken of providing opportunities for improving their lines of direction while adjoining lands are still unbuilt upon, also of reserving sufficient land adjoining them to provide for desirable enlargements and deviations and enable maintenance and supervision to be readily executed. A further object has been to prevent buildings being erected over the streams. In many cases these objects have been combined in an advantageous manner with the provision of parkway strips, recreation grounds, etc., but they are important even if only just a sufficient width of land for utilitarian purposes can be reserved. The determining of building lines adjoining streams is, in some ways, as urgent and important as in the case of roads, and the Council have obtained powers to do this, apart from town planning schemes. Important improvement schemes are being carried out, and the town planning schemes provide that, in addition to entirely fulfilling material necessities, these drainage improvement works shall be so carried out as to conduce to the pleasanter appearance of the rivers and streams; their value from a recreative point of view will be greatly increased.

Natural and artificial drainage and sewerage systems have been considered as one comprehensive scheme exercising, of course, considerable influence on the layout of the road and park systems, questions of zoning, etc.

Roads and Road System.

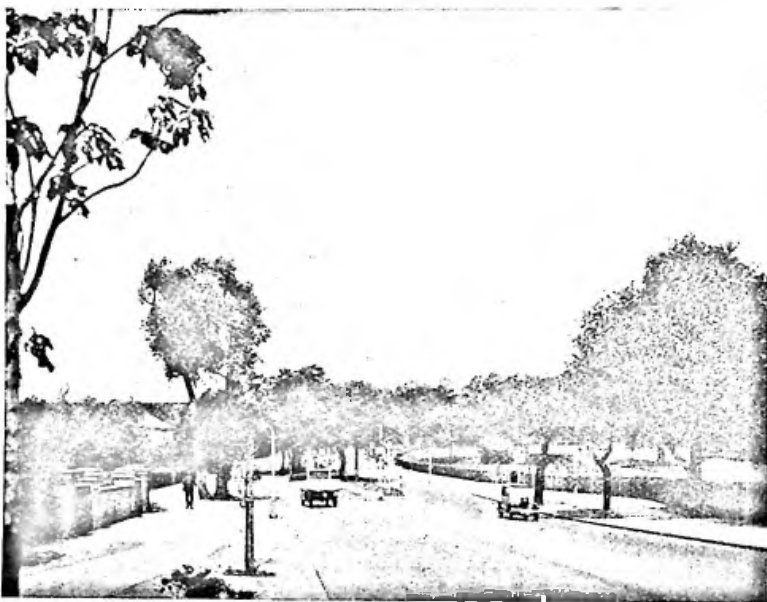
The road system has been planned or replanned as a whole. The general plan provides for the improvement of the thirteen great radial roads, the provision of a central ring road in what may be called the civic central area, an outer ring road to connect all the radial roads at points near the municipal boundary and intermediate ring and other roads. This road system has been planned to provide the most direct means for communication within the city and from all parts of it to the outer world. Traffic on some of the arterial roads has increased threefold in seven years.

The question of controlling areas in which detailed development is not shown has been met by provisions in the later Birmingham schemes. These require that all new streets or widened streets shall be laid out on such sites, on such approved lines and in accordance with any requirements or stipulations as may be required by the Council. Thus the Council is able to ensure a street being laid out on approved lines in accordance with the general development scheme for the district.

Further important control of development not shown on the town planning map is secured by provisions in the scheme enabling the Council, with the sanction of the Ministry of Health, to construct a "traffic street" on any land within the area. Traffic streets may thus be constructed where the Council think they are desirable, upon adequate compensation being paid. They will be used for opening up areas or for other purposes when traffic demands it. Traffic streets are defined as main thoroughfares or continuations of main thoroughfares, or means of communication between main approaches.

The standard widths laid down for the various classes of roads are : radial and ring arterial roads 120 ft., divided into five sections, i.e. two 19 ft. 6 in. footpaths, two 24 ft. carriageways, and a central reservation 33 ft. wide for either a sleeper track tramway or a green strip ; secondary arterial roads 80 ft. wide (in special cases 120 ft.) ; through communication roads 55 to 65 ft. wide ; roads of minor importance from 36 to 42 ft. Where it is necessary to preserve valuable natural features the roads are much wider than standard, with considerably increased amenities. It is felt that on main roads outside the central area junctions should not be allowed closer than a quarter of a mile.

Considerable attention has been given to facilitating tramway and omnibus transport, private and commercial motor traffic, railway and canal extensions, etc. An area of 515 acres is being acquired for the purpose of establishing an airport.



A Birmingham Road.

Parks and Parkways.

Adequate park and parkway systems have been provided in connection with planning schemes, with the exception of the central area. When this is replanned it is hoped in some degree to make up the lack of playing spaces. Birmingham has at present 3,408 acres of public open spaces and 1,729 additional acres are provided for in the town planning schemes. Full advantage has been taken in undeveloped districts of reserving for public open spaces large areas that are most suitable for parks and parkways while being much less convenient for other purposes. This is especially the case in provision for series of chain parks or park areas joined by parkways running along the valleys. Reservations have been made for allotments. The Council also owns and manages five golf courses.

Residential areas for development are zoned for maximum densities of 5, 8, 10, 12, 15, 18 and 20 houses to the acre. The most general restriction is 12 to the acre,

which enables a reasonably good layout with a fairly open treatment. Generally it will be found that greater density will not necessarily decrease cost. Recently in the layout of an estate with 16 houses to the acre, as compared with 12, it was found that the cost per house of land and development is practically the same in both cases and the great advantage of the lower density was unmistakable.

The Central Area.

The difficulties of planning the central area are great, as it will necessarily cause much interference with conditions that have existed for many years. In Birmingham these difficulties are accentuated because there are such a large number of small works distributed throughout the whole area and many interests will have to be dealt with to evolve a satisfactory zoning scheme. Restrictions of the uses to which property can be put and other interferences with the interests of owners make the question of compensation of great moment.

A zoning scheme for the area is being drafted and considerable work has been undertaken in connection with determining roads, drainage, building lines, etc. Many proposals are also being worked out for the Civic Central Area, which includes not only the public buildings but also the chief shopping and commercial areas. The main first-class shopping areas will be connected and enabled to extend. A scheme has been arranged for laying out the Civic Centre itself on a bold scale to provide fine and dignified public buildings with spacious surroundings.

The great slum clearance schemes proposed will cause the immediate re-planning of quite large areas and many of these areas are under consideration.

The forebodings of those who at the outset regarded town planning with aversion or suspicion have proved to be groundless. In particular I do not think it is too much to claim that property owners now realise that, taking a broad view, town planning is not detrimental to their interests but rather the reverse. In short, in balancing private interests against the public good, I think the Council can claim to have been successful.

Regional Planning.

The Midland Joint Town Planning Advisory Council was formed in 1923. The region covers 2,183 square miles and includes the districts of 74 local authorities.

A Regional Map has been prepared through the activities of this Council and statutory joint town planning committees have been set up, under Section 2 of the Town Planning Act, 1925, to prepare definite joint schemes for portions of the regional area. This movement is progressing.

Sommaire.

Birmingham a une étendue de 20.460 ha, une population qui dépasse juste le million et se trouve à la limite orientale de la zone industrielle des Midlands (souvent dénommée " Pays Noir "). Vers le Nord-Est la ville est limitée par un district industriel à population dense mais, partout ailleurs, par des zones suburbaines ou rurales.

Il s'est produit plusieurs extensions de ses limites depuis la grande de 1911. Une moitié environ de la superficie municipale n'est pas encore bâtie.

Bien que ce soit un grand centre industriel, beaucoup de petites industries continuent à y prospérer et se trouvent dans des rues écartées ou des passages. Ce fait rend difficile un réaménagement.

15.400 ha environ ont été aménagés, laissant à considérer les 5.060 ha de la zone centrale. Un projet a été préparé pour elle. Bien que les zones aménagées soient comprises dans des groupes différents, elles ont été coordonnées et cela sera fait aussi pour le projet du centre.

L'expérience a montré qu'il était inopportun de tracer trop en détail l'aménagement futur. Nos projets les plus récents déterminent les grandes lignes de l'aménagement, laissant à fixer plus tard les détails, concernant les zones comprises entre les principales voies de circulation. Des tracés-types désirables pour des domaines à lotir sont disponibles au bureau d'aménagement.

Des améliorations considérables ont été réalisées pour les voies navigables, et l'on a obtenu le droit de fixer des alignements le long de celles-ci comme le long d'une rue. Le réseau des routes prévoit 13 grandes routes radiales, une route circulaire autour de la zone centrale et une route circulaire extérieure pour réunir les routes radiales.

On a acquis environ 1.363 ha d'espaces libres publics et 692 autres ha sont prévus dans les plans d'aménagement. 206 ha supplémentaires environ seront achetés pour un aérodrome.

Le conseil possède et gère cinq terrains de golf.

Un plan de zonage est en préparation pour la zone centrale et un nouveau centre civique sera créé.

Auszug.

Birmingham umfasst ein Gebiet von 20.460 ha, besitzt etwas über 1.000.000 Einwohner und liegt am Ostrand des Industriegebietes der Midlands (oft auch „schwarzes Land“ genannt). Im Nordwesten wird die Stadt von einem dichtbevölkerten Industriebezirk begrenzt, in anderen Teilen schliessen sich Vorstädte und ländliche Gebiete an.

Seit der grossen Erweiterung im Jahre 1911 hat die Stadt wiederholt ihre Grenzen weiter hinaus erstreckt. Ungefähr die Hälfte des Gemeindegebietes ist noch unbebaut.

Trotzdem die Stadt ein grosses Industriezentrum ist, bildet sie auch einen günstigen Boden für viele kleine Industrien, die ihren Sitz meist in Nebenstrassen oder Durchhäusern haben. Dies gestaltet eine Neuplanung sehr schwierig.

Rund 15.400 ha sind geplantes Gebiet, während man sich mit 5,060 ha des Zentralgebietes noch zu befassen haben wird. Ein vorläufiger Plan ist hierfür bereits ausgearbeitet worden. Obwohl die Planung der einzelnen Gebiete nach verschiedenen Plänen erfolgt ist, besteht zwischen ihnen ein innerer Zusammenhang und auch bei der Planung des Stadtzentrums wird auf die Übereinstimmung Bedacht genommen werden.

Die Erfahrung hat gelehrt, dass es unzweckmässig ist, die künftige Entwicklung in allen Einzelheiten zu planen. Unsere Pläne aus letzter Zeit legen die Hauptrichtlinien der Entwicklung fest und überlassen die Einzelheiten für Gebiete, die zwischen Hauptverkehrsstrassen liegen, der späteren Entscheidung. Amtliche Pläne, die günstige Aufschliessungen von Grundbesitzen vorsehen, stehen zur Erprobung im Städtebauamt zur Verfügung.

Die Wasserwege sind bedeutenden Verbesserungen unterzogen worden und den Behörden wurde die Ermächtigung erteilt, entlang den Wasserwegen die Baufluchtlinien gleich jenen in den Strassen festzulegen. Das Strassennetz sieht 13 grosse Radialstrassen, eine das Zentrum umschliessende Ringstrasse und eine äussere Ringstrasse, welche die Radialstrassen verbindet, vor.

Ungefähr 1363 ha öffentlicher Freiflächen sind bereits erworben worden und weitere 692 ha sind in den Stadtbauplänen vorgesehen. Überdies werden rund 206 ha für einen Lufthafen angekauft werden.

Der Stadtrat besitzt und verwaltet fünf Golfplätze.

Ein Zonungsplan für das Stadtzentrum ist in Vorbereitung und ein neues städtisches Viertel in Erschliessung begriffen.

Positive Planning in Great Britain. (Regional Planning and Railway Transport.)

By *G. G. Clark*, L.R.I.B.A., and *E. W. Ashcroft*.

In the early days of town and country planning, when planning bodies were concerned with relatively small areas, the railway network and the railway timetables were considered not as flexible dynamic and man-made forces but as natural phenomena, such as hills or rivers, of which the general lay-out could be utilised but not radically altered. To-day, however, when planning authorities are concerned with larger areas and when the purpose of regional planning is to outline the basic factors that make for the proper development of the region, consideration of the service the region requires from the railway system, and of improvements desirable in that service, cannot be neglected.

Whether one considers road congestion (a problem of increasing urgency in London and in all large towns) or straggling building development not only on the outskirts of towns but in mainly agricultural areas, one is forced to the conclusion that an increase in utilisation of railways for freight and passenger transport is a matter that cannot be allowed to rest solely upon the initiative of the railway companies. In an address before a Joint Meeting of the Town Planning Institute, the National Housing and Town Planning Council and the Institute of Transport, Mr. G. L. Pepler stated:—

“It now appears to be universally recognised that confusion, waste, discomfort and danger to life will steadily increase unless the development of all means of transport is directed in accordance with comprehensive plans that are in conformity with regional and local needs and that arrange for zoning and means of communication to be correlated.”

The general demand for faster and more frequent passenger and goods railway services has been accentuated in unmistakable fashion in recent years. Placing a factory outside a recognised industrial area means that traffic immediately leaves the railway for the road unless the railway can offer a competitive service in point of frequency: the last few years have seen the vigorous beginning of industrial decentralisation. At the same time the efforts now being made in this country to rebuild and re-plan urban areas, which contain 80% of the population, have the inevitable effect of enlarging the areas over which railway service of an intensive character is demanded. These two factors only accentuate a long term tendency. For the last thirty years the railway companies have been attempting to provide, on main and on suburban lines alike, services of this character.

The most significant fact about the depressed financial condition of the railways is that ever since the war more work has been done, as measured in engine mileage, to handle a diminished volume of traffic. This fact has been pointed out over and over again by railway economists. Mr. Frank Pick, for instance, has called attention to the fact that in 1900, not considered a bad railway year, the total receipts of the railway companies were £31,300,000 and in 1930, a bad railway year, the net receipts were £33,650,000. But in 1900 the operating rate was 63% and in 1930 it was 80%. It was not, he states, that as between the two years there was any startling discrepancy in regard to the volume of traffic to be carried but as between the two years there was a startling discrepancy in regard to the economic efficiency of the handling of that traffic. Costs had run away from receipts, the service and the traffic had parted company.

That this basic condition of railway operation is due not mainly to the higher wage bills and other expenses is shown by figures of engine mileage compared with traffic handled. Comparing the period 1923-1930, despite the decrease in passengers and freight carried, there was an increase in total traffic miles of 13% and in engine miles of 4.3%. More work was done to handle a diminished volume of traffic. Between 1929 and 1932 the decrease in gross railway receipts was about 21% and in engine mileage only 9%. The situation may be summarised, perhaps, by saying that the instrument in use by the railway companies, namely steam traction, has proved inadequate in the depressed state of industry and at a time when, with road competition persistently intensified, railway conditions demanded a faster, more flexible and cheaper form of transport and a greater frequency of service.

We are not here concerned with the technical and economic arguments regarding the advantages of railway electrification. It is sufficient to point out that railway electrification is generally admitted to be the best method of giving the type of service required in a densely populated area. Throughout the world, electrification schemes have proved economically successful on account of the savings made on running a more intensive service as compared with a similar service operated by steam traction, and in the new traffic attracted to the railways on account of that service.

Existing traffic density is the criterion of whether or not a given section of railway can profitably be electrified or not. Below a certain density figure, electrification may be considered as decidedly unprofitable, as, for instance, on little used branch lines. It must be noticed, however, that the traffic density of British main-line railways is the highest in the world and that a well-known American engineer has stated that the electrification of all important sections of British railways should be considered as a question of suburban electrification. The very fact that the Weir report, the first investigation into the financial possibilities of a national electrification scheme, was undertaken at all, is a proof that the efficiency of railway electrification as an instrument for improving the general condition of trade and industry is recognised. In addition it is only necessary to point out that the railway companies themselves have drawn up schemes for railway electrification in every important industrial area in the country and that such schemes have only awaited a time considered more favourable to capital expenditure. The unwillingness of the railway companies to embark upon the high capital expenditure necessitated by conversion to electric traction under the circumstances of the post-war years can be understood, even although such delay amounts to the drawing of the final segment of a vicious circle.

In the sections that follow relating to the transport problems of the London area and of industrial Lancashire we are concerned not with the discussion of the method the railway companies should adopt but with the service they are required to fulfil. Naturally, in the case of London no one supposes that any method other than electric traction can enable the suburban railway system to play the part it should do in the development of Greater London, owing, in large part, to the paramount need for inter-connection between underground "local" railways and the suburban services of the main lines.

London and Greater London.

In an article published last year in the *Journal* of the Town Planning Institute Mr. H. V. Lanchester concluded by stating that, "The main hope of making our metropolis a well-ordered city lies in judicious zoning and a reconstruction of the railway system." These two aspects of the problem are inseparably connected with each other. There is general agreement that the only method of dealing with the

continued influx of population into the Greater London area in a manner that will negate the deplorable effects of an unco-ordinated sprawl of building gradually enlarging the outer suburbs of London is by the encouragement of the growth of satellite towns separated from the main mass of London. There is no doubt that if a more efficient railway transport system had been in existence ten years ago this type of development would have tended to come about of itself.

The provision of rapid transit facilities is the most important of the agents determining population distribution in a metropolitan area. In 1927 the Committee of Inquiries to the Board of Transportation in New York showed that 99% of the population of the area covered by the Board lived in 49% of the area and stated that "population distribution is in direct proportion to rapid transit facilities".

The degree to which the development of Greater London has been influenced by rapid transit facilities is shown by a glance at the map of the London Passenger Transport Board's area. To the South of London and to a lesser extent to the North-West, residential districts have grown up at reasonable distances from the centre. The last two years, which have witnessed a further extension of the Southern Railway's electrification schemes, will show this tendency far more strikingly. The development of the area around Sevenoaks, not previously to any extent a dormitory area, will further illustrate the fact that the building following directly upon railway connection tends to be concentrated around the stations and to present the desirable characteristics of order and compactness. In the North-East quadrant of London, which contains roughly one-third of the population of Greater London, and is one of the most densely populated areas in the world, there has been no corresponding outflow of population from the centre. It is not necessary, in view of the recent decision of the government, to finance an extension of electrification in the area, to recapitulate the discomfort and waste of time and health of the population occasioned by the non-provision of rapid transport facilities. The situation in that area in towns such as Ilford and Leytonstone has for long been a crying scandal. For our purpose it is sufficient to observe that any extension of the dormitory area in West Essex, any degree of town planning, was rendered impossible from the start by the railway transport situation. The success of the Becontree estate of the L.C.C. has been radically jeopardised by the absence of proper railway facilities, whilst only this year plans drawn up by the L.C.C. for the construction of new housing estates in Essex have been opposed by the ratepayers in the areas in which the housing estates were to be constructed, the main grounds of opposition being inadequate railway facilities.

With the continued influx of population into the London area and the continued growth of industry in the area there can be no hope of combating other than insectively evils such as ribbon development nor of favourably influencing the distribution of population without increasing the distance from the centre of the area at which it is possible to live conveniently for daily purposes. It is to the general good of the community that towns such as Aylesbury, Tring, Hitchin, Bishop's Stortford and Chelmsford should be able to absorb population and that proper building development should be carried out in those places. A decrease in the journey time to these towns and an increase in the frequency of the services is the only method of ensuring this and of avoiding a gradual spread-out of population which will not only mar the countryside and increase road congestion, but will present the existing railway services with insuperable traffic problems.

The importance of the railway systems in the proper development of the Greater London area lies not only in influencing population distribution but in solving the extremely difficult and complex problems connected with traffic movement and road congestion in the area. The total number of passengers carried by all types of transport in the London area increased by 1,812,000,000 between 1914 and 1930,

or by 78%. This compares with an increase of population over the period 1921/1931 of 7%. In the fact that only about 26% of the total number of passenger journeys in the London area is made either on the Underground or on the suburban sections of the main-line railways lies the underlying cause of street congestion. Speed of travel is an essential to the proper functioning of a metropolitan area. To increase the percentage of long and short distance passenger journeys made by railway in order to relieve road congestion is one of the foremost aims of the London Passenger Transport Board.

It is for this reason that one of the first objectives of the Board's operation is to ensure a greater degree of inter-connection between suburban (electrified) railways and the Underground. This interworking has already been partially achieved at Paddington, Baker Street and King's Cross, and is envisaged in the latest scheme for the electrification of the L.N.E.R.'s eastern lines. Only a beginning has been made. It is to-day generally recognised that the Underground and the suburban railways can only perform the service demanded of them when there is a complete inter-connection between all suburban and Underground railways and when there are no suburban terminus stations in the centre of London at all. The day must come when it will be possible to travel direct from Chelmsford to Windsor and from Bedford to Sevenoaks. And until such a project is within a reasonable degree of realisation there can be no real solution to the road traffic problems of the London area.

Industrial Lancashire.

In every one of the regional planning reports for industrial Lancashire reference is made to road congestion and this in spite of the road building programme carried out since the end of the war. The bulk of this congestion is caused by the freight traffic that has forsaken the railways. In the case of South-West Lancashire, the S.W. Lancashire Regional Planning Committee sent a questionnaire to 320 of the principal manufacturers in the region, who transported into and out of Liverpool a total of 6,520,000 tons annually. Of this the railways carried only 2,048,985 tons, the roads as much as 1,826,415 tons, the canals taking the remainder. The Mersey Dock and Harbour Board have stated that 83,000 tons of freight was carried by road transport in 1921, whilst 371,000 tons were carried in 1927, an increase of 350% in recent years.

The regional report for Manchester states that representations have been made to the railway companies serving Manchester with a view to obtaining railway electrification around Manchester. The first reason for this demand is, as in S.W. Lancashire, the serious degree of road congestion. Road congestion is particularly serious in all the textile manufacturing districts of Lancashire because the nature of textile manufacturing processes requires the transport several times from mill to factory of the raw material in process of manufacture. Such short-distance transits are, and will be, suitably performed by road transport, but the congestion reached at certain periods on the roads in the Manchester area seriously interferes with the efficiency of the region's most important industry.

In spite of the extensive network of railways all round Manchester road passenger transport, both by private car and public vehicles, has grown beyond all reasonable limits. The number of journeys per head of the population has increased as in London, but traffic statistics show a lower ratio of railway passenger journeys to bus and tram than in the metropolis. Along the Bury line (electrified around 1905) building as a whole has tended to take place at a greater distance from the centre of the city and to partake less of a sporadic, ribbon nature. The amenities of the Altrincham district have also decidedly improved with the recent electrification of

the line, and here again the possibilities of planned development are much greater after electrification. A subsidiary reason for the desertion of the railways at rush hours and the consequent overcrowding of the roads in the Manchester area is the irregularity of the steam suburban services due to fogs. This irregularity disappears after electrification, and a more punctual as well as a more frequent service can be given. The Manchester Regional Planning Report was issued before the renewed activity in building characteristic of 1934 and of this year had taken place and, without a doubt, the recommendations for improved railway services would have been much stronger in view of the enormous quantity of houses constructed in the residential areas to the South, South-East, and East of Manchester, particularly in the Cheadle district.

One of the primary reasons for the abandonment of the railways by large numbers of daily business travellers is the fact that the four large terminus stations in Manchester are unconnected and that the circumferential railway services are extremely slow and infrequent. The problem of communication in Manchester is essentially one of inter-urban communication rather than of a purely suburban character. There is a population of 2,500,000 people within a radius of 25 miles. There is a constant potential traffic load for the railways, now obtained by road transport, between Manchester and the surrounding towns such as Warrington, Burnley, Rochdale and Oldham. It should be noted that in the years immediately following the war the Lancashire and Yorkshire Railway had prepared and actually started upon a scheme for electrification between Manchester and Oldham and Rochdale which, had it not been indefinitely postponed by the railway amalgamation of 1924, would have greatly relieved the traffic situation.

The North-East Lancashire Joint Town Planning Committee's Advisory Report deals with an area that includes Blackburn, Burnley, Colne and Accrington. The region contains some of the worst features of nineteenth-century industrial development. Spreading out of population into rural areas due to bus services has not taken place to any great extent, to the great detriment of the health of the population. The road system in the region conforms with the topographical features; it is stated that the main valley road of the region is already overcrowded and that "to improve the road and to provide adequate width through its length would be quite unpracticable owing to the enormous cost and other interests involved". The report states that—

"In past times these roads may have been sufficient for all traffic needs, but with the revolution in road transport they can no longer be considered as such. Unsatisfactory as the conditions are to-day they must, with the continued increase of road transport, inevitably become much worse in the near future."

The report insists upon the daily movements of the working population and shows how extensive this movement is both between towns in the region and between the region and other towns outside. This interchange occurs not only between towns adjacent to each other but between towns considerable distances apart and involving much expenditure of time and money.

The most significant section of the report is the following :—

"In the future should further urbanisation take place it must necessarily occur in the valley in which the principal centres of urbanised development have already been established, and will, in effect, very largely take the form of accretions to those existing centres. Without due precaution and preventive measures being taken, it can readily be conceived that the valley might ultimately become a complete agglomeration, a form of development which would be most undesirable, the problem of traffic congestion would be almost insolvable and the living and working conditions of the community would be infinitely worse than they are to-day. Therefore, the present time and before further development does occur is essentially opportune for the

preparation of such town planning schemes as will ensure that any development which does take place in the future may be so controlled and guided that it will proceed on sound economical lines."

Railway Transport in Agricultural Areas.

Railway transport is necessarily a subordinate problem in the regional planning of an agricultural area at present. As regards railway electrification the emphasis in various regional planning reports has been laid rather on the secondary effects of an electrification of the main lines traversing an agricultural region—making power supply available in districts where it would not otherwise have been available and cheapening the cost of power in the region—rather than on the effect of the increased efficiency of the railway system upon the region. These secondary effects, in fact unlikely to influence either the policy of the railway companies or of the government, are undoubtedly important in certain areas in which a greater degree of mechanisation in agriculture is desirable or in which the advent of electricity supply at reasonable rates is unlikely to be brought about in the normal course of development.

There is little doubt too that the grid scheme, with the inevitable stimulation of the activity of electricity supply authorities in rural areas which it is gradually bringing about, will ensure a sufficiently low supply tariff or the advantages of electricity in agriculture to be utilised in those areas in which increased farm mechanisation is desirable. There are a few areas in which the availability of large bulk supplies of electrical power consequent upon railway electrification would have a special significance. Thus, the Regional Planning Report for Cumberland has pointed out that the advent of cheap power in the region would enable lead and zinc mines, closed owing to foreign competition, to be reopened.

As we have already pointed out, the establishment of factories outside recognised industrial areas already accentuates the demands made on the railways for more frequent and faster services to compete with road transport. In the South Midlands and South of England the effects of industrial decentralisation are strongly marked. Even in the agricultural South-West of England, in Somerset and Dorset, the economic life of various parts of these counties is being radically transformed. The beneficial effects of the establishment of a factory in a rural area need no pointing out. The resulting increase in purchasing power is spread over a wide area and affects favourably every type of undertaking, from the farm to the village shop. Much of the benefit is lost, however, when the new factories are located in unsuitable places, remote from the natural centres of population. Apart from the undesirable destruction of the amenities of the area, workers are forced to make long journeys to the factory, or else building development has to take place around the factory. There is a consequent unnecessary disturbance in the existing distribution of population and to property values. Rates are unnecessarily burdened. Since the majority of country towns are served by railways the electrification of railways traversing an agricultural area would decidedly influence the factory owner to rely upon railway transport and to build his factory near the town or in well-arranged new industrial zones on the railway line. The provision of faster and more frequent services in a rural area would thus influence the concentrated development of new industries at strategic points in rural areas and so have a powerful effect in ensuring that our great grandchildren shall not be ashamed of the new industrial age of the twentieth century.

Sommaire.

Le rôle vital que peut jouer le développement des transports en coordination avec les besoins industriels et sociaux dans l'aménagement local et régional a souvent

été souligné par les autorités chargées de l'aménagement. Le but de ce rapport est de discuter les besoins en transports par voies ferrées des diverses régions du Royaume-Uni et les conséquences que les améliorations des services de chemin de fer peuvent avoir sur le développement de (a) la zone de Londres et du Plus Grand Londres ; (b) les régions industrielles du Lancashire, et (c) une zone surtout agricole.

Dans ces trois types de région se manifeste une commune demande de services plus fréquents et plus rapides. Dans la zone de Londres il y a besoin d'une juxtaposition des voies ferrées souterraines et suburbaines, pour supprimer les gares terminus dans le centre de la zone et pour étendre l'électrification suburbaine. Si la croissance future de Londres doit se poursuivre dans de bonnes conditions il est nécessaire que (a) une plus forte proportion du trafic des passagers soit transportée par voie ferrée et (b) de nouveaux centres de population soient aménagés en des points définis à la périphérie.

L'énorme augmentation des transports par route et l'encombrement des routes qui en est la conséquence sont signalés dans tous les rapports d'aménagement régional pour le Lancashire industriel. Des services par voie ferrée améliorés sont une nécessité vitale et constitueront le plus important facteur individuel pour combattre la tendance qui pousse l'industrie vers le Sud. Il est nécessaire de mettre en œuvre les plans pour l'électrification suburbaine et intersuburbaine autour de Manchester qui ont déjà été tracés par les compagnies de chemin de fer. L'extension en rurban dans le Lancashire est la conséquence directe de l'usage décroissant fait du réseau de voies ferrées par les passagers.

L'installation d'usines dans des zones agricoles, due à la mise à leur disposition d'énergie électrique, ne peut produire son maximum d'effet, dans le sens du bien, qui si ces usines sont placées dans des centres existants ou dans de nouveaux centres industriels bien organisés. L'emploi du réseau de voies ferrées pour les transports de ces usines est le seul moyen d'assurer le développement de l'industrie en des points de concentration et d'éviter de placer des industries en des localités mal choisies. Ceci est, de loin, la raison majeure de demander une augmentation de la puissance de concurrence des voies ferrées dans les régions agricoles.

Auszug.

Oft ist von Planungsstellen auf die besonders wichtige Rolle hingewiesen worden, die der Entwicklung des Verkehrs bei örtlichen und regionalen Planungen im Zusammenhange mit industriellen und sozialen Erfordernissen zufallen kann. Zweck dieses Berichtes ist es die Erfordernisse des Eisenbahnverkehrs in verschiedenen Gebieten des Vereinigten Königreiches zu erörtern und zu prüfen, welche Wirkung ein verbesserter Eisenbahnverkehr auf die Entwicklung a) des Londoner und Gross-Londoner Gebietes, b) der Industriezone von Lancashire und c) eines vorwiegend landwirtschaftlichen Gebietes ausüben könnte.

In allen drei verschiedenartigen Gebieten besteht die gemeinsame Forderung nach dichterem und schnellerem Verkehr. Im Londoner Gebiet ergibt sich die Forderung nach dem Ineinandergreifen der Betriebe der Untergrund- und Vorstadtbahnen, nach Aufhebung der im Mittelpunkte des Gebietes gelegenen Kopfstationen und Ausbau der Elektrifizierung in den Vorstädten. Wenn das künftige Wachstum Londons unter günstigen Bedingungen vor sich gehen soll, ist es notwendig : a) dass ein höherer Prozentsatz des Personenverkehrs von den Bahnen übernommen werden und b) dass neue Zentren für die Ansiedelung der Bevölkerung an bestimmten Stadtrandgebieten geplant würden.

Die ungeheure Zunahme des Frachtenverkehrs auf Strassen und die sich hieraus ergebende Verkehrsverstopfung wird in allen das Industriegebiet von Lancashire

behandelnden Berichten erwähnt. Ein verbesserter Eisenbahnverkehr erweist sich als unbedingt notwendig, er wäre auch das wichtigste und einzige Mittel, um der Abwanderung der Industrien nach dem Süden entgegenzuwirken. Ferner macht sich die Notwendigkeit fühlbar, die von den Eisenbahngesellschaften bereits entworfenen Pläne für die Elektrifizierung der Vorstädte und der daran grenzenden Vorstadtgebiete rings um Manchester zur Ausführung zu bringen. Die in Lancashire bestehende Bandentwicklung ist eine unmittelbare Folge des schwächeren Personenverkehrs auf den Eisenbahnlinien.

Die durch die Bereitstellung elektrischen Kraftstromes veranlasste Verlegung von Fabriken in Landwirtschaftsgebiete, kann sich nur dann sehr günstig auswirken, wenn solche Fabriken in bereits bestehenden Zentren oder in gut angelegten neuen Industriezentren errichtet werden. Die Verwendung des Eisenbahnnetzes für den Frachtenverkehr dieser Fabriken ist das einzige Mittel, um die Entwicklung der Industrie an Brennpunkten des Verkehrs zu sichern und die Errichtung der Fabriken an ungeeigneten Orten zu verhindern. Dies ist auch der weitaus wichtigste Grund für die Forderung nach einer erhöhten, konkurrenzfähigen Leistung der Eisenbahnen in landwirtschaftlichen Gebieten.

Positive Planning in Holland.

By *L. S. P. Scheffer*, C.E., Chief of Town Planning Section, Department of Public Works, Amsterdam.

Present day planning is tentative. I should have liked to write "is still tentative", but this would suppose the possibility that one day we shall be able to see as far and as clearly ahead as we should like to, so that the "shape of things to come" will be no longer a secret. But however great my admiration for Mr. H. G. Wells, it will be clear that this supposition could only have a chance of being realised in Mr. Aldous Huxley's *Brave New World*, which we are all glad not to live in.

Planning is tentative, has always been, and will always be while it is a work done by man for humanity. But there is great difference between our present methods and those of the past. Ten years ago we had not begun to realise that scientific research should be the basis of our planning, and there are still many who think this research expensive and not worth while because it has not yet asserted its usefulness in the practice of planning. Since the Regional Plan for Greater New York, which contains a respectable amount of research, our methods have been improved and enlarged rapidly and we can say now without exaggeration that a new science has been born.

Need for Research.

In Holland we have already had some notable results due to scientific research in town planning. The town planning departments of Amsterdam, the Hague and Rotterdam—the names are written down in a chronological succession—have published important studies on the future growth of their populations. The recently published plan for the extension of Amsterdam is fundamentally based upon the results of research, so that not only the total surface of the planned area but also the principal elements of it (sites for industries, residential areas, norms for all sorts of recreation, etc.) have been justified by scientific studies.

It is my firm conviction that we must plan along these lines, because this is the only way to minimise errors. Until research proved itself useful in a practical way, we were to be excused for not applying it, and for relying on intuition and experience. But now we must change our methods and plan in accordance with carefully prepared programmes, the elements of which must be studied in relation to each other.

General Plan and Detailed Plans.

Our plans are prepared on the basis that if and when development occurs it shall be in accordance with a main outline prepared years in advance. We have all had experience of development really taking place along more or less different lines, or not taking place at all, and we have been obliged to alter our plans on the supposition that further development would go on in the new way. The urgent problem is now to find a means by which planning may be given a more realistic aspect.

The best way to assure this may seem to be planning for a short and definite period ahead, say for the next five or ten years. This would be a great mistake unless we adopted a method that would exclude risks as much as possible. We have learned from experience that most of the plans of former periods (which have all been prepared without trying to get an insight into the possibilities of wider development in the future) have caused and are still causing difficulties, most of which are insurmountable.

In Holland the Town Planning Act compels authorities to prepare plans that must be revised at least every ten years. Two types of plans are mentioned in the Act: (a) general plans on a scale of 1 : 25,000 in which only the main lines of development are given and (b) plans on a scale of at least 1 : 2,500 in which parts of the general plan are worked out in detail.

This distinction has been made only recently, i.e. in 1931. It has opened the way for serious planners to study the probabilities and possibilities of future development during as long a period ahead and over as vast an area as can be practically taken into consideration. They may prepare a plan in which only the main lines of this wider development are given, so that every extension can take place as part of a greater conception. This will enable our successors to rearrange this general plan as much as may be needed in future because they can do so in full knowledge of the consequences thereof.

The general plan being ready, those parts of it that are needed at once can be worked out in detail in plans ready for execution.

Several authorities have started preparing general plans but only a few are ready. The most important of the latter are those of Hilversum and Amsterdam, both of which are still following the rather long and thorny legal path to final approval.

I am convinced that the powers under our Town Planning Act, of first preparing a general plan in main outline and afterwards working out parts of it when they are needed is the utmost possible that can be done by legislation to forward more realistic and effective planning. But our experience is that the full effect of this legal measure can only be realised when planning itself is based on the results of scientific research.

Two recent examples illustrate the influence of research on land.

Housing Schemes and School Accommodation.

Two recent examples illustrate the influence of research on plans. In Amsterdam there is urgent need for houses at low rents. Notwithstanding very low building costs current it is not possible to build the normal type of dwelling with three bedrooms at a rent of five guilders a week (fixed by the government); so the choice was between subsidising or building smaller dwellings. The latter policy was chosen because the results of the census of population of 1930 showed that it would be illogical to build only the three bedroom type. It appeared to be possible to include three, two and one bedroom dwellings in the same tenement building, to provide for larger and smaller families. This led to the preparation of a plan for a new housing scheme in which dwellings could be built on a self-supporting basis to let at a low rent, practically without lowering the standard of housing.

Another example is the way in which the town planning department in Rotterdam deals with the sites needed for school-buildings in new housing schemes. Studies of the future growth of population have shown clearly that in Holland we must expect that a continually diminishing number of children will enter the schools in each generation. Our calculations show that we must have already reached the absolute maximum number of children of school age. Nevertheless, we are obliged to build new schools in each new residential area, of which schools a certain number will afterwards be redundant. This is not only a problem of cost but must have a definite effect upon the town plan, for the practice in our country is to provide school buildings and playgrounds in each large housing scheme, thus forming local communities.

It will be clear that if in future some of the schools become redundant this would have a disastrous effect upon the character of schemes laid out on the lines mentioned above. The community centres would partly lose their significance and the sites of abandoned buildings would not be suitable for housing. To avoid this the Rotterdam

town planning department have recently adopted a surprisingly simple method. When a new plan is prepared and the number of dwellings to be built is known, calculations are made regarding the number of children and schools to be provided for immediately and in the future, using the results of studies of population statistics. In the central area of the scheme sufficient school accommodation will be built for the lower figures of the future, while other schools to bring accommodation up to current demands will be built on sites that can be used for other purposes later.

Both examples mentioned show that planning in detail can be made more realistic and more positive if based on scientific study of practical subjects. In such cases there can be no objection to preparing plans to be carried out within a short period.

Centralisation or Decentralisation ?

What has been said about the influence of scientific research upon details of planning schemes is also true regarding conceptions that determine our attitude towards the principal elements of town planning. I can demonstrate this best by a recent change in the attitude toward decentralisation as the best solution for modern town planning problems in Holland.

The International Congress held in Amsterdam in 1924 decided unanimously in favour of the creation of agricultural belts around great cities (to limit their otherwise endless extension) and the development of satellite towns as the best means of decentralisation. At that time there was no town planner in Holland who did not agree with these decisions, and a scheme has been worked out with regard to Amsterdam by a committee appointed specially for that purpose. This committee, known as the "Amsterdam Garden City Committee", gave their opinion in an important report published in 1929. The report starts with some rather rough estimates of future growth of population in Amsterdam, a growth that was viewed as a process continuing constantly, so that in 1950 there would be more than a million inhabitants. This ever-growing metropolis was the alarming vision that dominated the report and led the committee to their conclusion in favour of decentralisation by means of garden cities on sites more or less distant from the existing town.

This idea of an ever-growing metropolis would still frighten town planners, if it had any chance of materialising. But since the publication of the report new and better methods have been found to penetrate into sociological problems that have a primary influence on town planning schemes.

Population will not Always Increase.

The studies of the town planning departments of Amsterdam, Rotterdam and the Hague, published within the last three years, are based on analysing systematically one after the other the different elements (birth, death and migration) that have caused the growth of population in the past. These studies arrive at results that are much less alarming than those of the Amsterdam Garden City Committee. The population in Holland is not likely to grow endlessly, and there is a strong tendency for the rate of increase to diminish, so that the population will reach its maximum about the year 2000. There is the same tendency in the three largest cities. (Similar conclusions are to be found in Information Bulletin No. 19, issued by the Regional Plan Association of New York.) It is probable that Amsterdam's population (at present 780,000) will not reach more than about 1,000,000 inhabitants, and this will alter completely the general conception of an extension scheme.

Our country is so small and already so much built over that we cannot be too careful not to use for building purposes the areas that are still open. The devastation caused by ruthless ribbon development, the yearly increasing needs of the population

with regard to recreation space and the preservation of natural beauty, these are all problems that have become increasingly acute in the last ten years.

An increasing number of town planners in Holland, including myself, now adopt the device of concentration as the only way of preserving as much as possible of our countryside.

Examples of Hilversum and Amsterdam.

Two recent plans I have already referred to show this will to concentration in an open and resolute way. These are the plan for the extension of Hilversum and the Amsterdam plan. The Hilversum plan is the first conception in Holland of a plan for a town in its ultimate form not intended to extend over its limits, determined now and for ever definitely and clearly in the plan. This conception of a plan, being quite new for Holland, is of the utmost importance because it opens one's eyes and must help to clear away those misconceptions that stand in the way of wise and constructive modern planning. We are indebted to Mr. Dudok for this daring proposal, which he has presented in a form that is both charming and convincing.

The Amsterdam plan is, so far as the subject of this paper is concerned, remarkable for its solution of the problem of centralisation or decentralisation. In the memorandum accompanying the plan, this question is dealt with in detail. The solution suggested is that the town, being surrounded by a ring-railway system at a certain distance from the present built-up areas, will be extended in a concentrated form until it reaches the ring. Immediately on the other side of this ring it is proposed to develop three new areas in close relation to the existing town, with good, short connections to the proposed areas for harbours and industries and separated from each other by open spaces. Around this closely connected complex of town and extensions agricultural land will be saved as much as possible. This plan is therefore also intended to define the ultimate form of the future town. In this way Amsterdam will get its "satellites" quite near to the existing town, but nevertheless bedded, as it were, in green. The solution has been chosen so as to get the advantages of decentralisation, whilst avoiding its disadvantages (cost and distance).

Sommaire.

L'aménagement a toujours été et sera toujours un essai, car c'est une œuvre faite par l'homme pour l'humanité. Les plans sont préparés sur cette base que si une extension se produit, et lorsqu'elle se produira, elle sera conforme aux grandes lignes de ce plan, préparé des années à l'avance. L'expérience nous montre qu'en beaucoup de cas l'extension se réalise en fait selon des directives différentes ou ne se produit pas du tout.

La meilleure façon de donner à l'aménagement un aspect plus réaliste est d'adopter la méthode qui s'est révélée efficace en Hollande, où la loi sur l'Habitation et l'Aménagement des Villes fut modifiée en 1931. L'un des principaux effets de cette modification est que les autorités locales peuvent préparer et soumettre à approbation : a) des plans généraux à l'échelle de 1/25.000, dans lesquels ne sont indiquées que les grandes lignes de l'aménagement et b) des plans à une échelle de 1/2.500, dans lesquels sont traitées en détail des parties du plan général.

Diverses autorités ont commencé à préparer de tels plans généraux, parce que cela ouvre la voie à des urbanistes sérieux pour étudier les probabilités et les possibilités de développement ultérieur pendant une période future aussi longue et sur une étendue aussi vaste qu'il est pratiquement possible de les considérer. Ils peuvent préparer un plan dans lequel les principaux traits du développement futur sont exposés comme une conception d'ensemble et des extensions peuvent ensuite

être réalisées comme partie du plan. C'est seulement par une telle méthode d'aménagement que nous pouvons éviter les erreurs des périodes antérieures, où nous préparions des plans sans essayer de connaître l'extension probable dans l'avenir le plus lointain, causant ainsi beaucoup de difficultés qui ne peuvent maintenant être surmontées.

Ce pouvoir de préparer d'abord un plan et d'exécuter des études de détail plus poussées pour certaines parties est le plus grand possible qui puisse être donné par la législation pour encourager un aménagement positif et réaliste. Mais l'effet total de cette mesure légale ne peut être compris que lorsque l'aménagement est fondé sur la recherche scientifique. Il y a quelque dix ans nous n'avions pas commencé à comprendre que la recherche scientifique devrait être la base de notre aménagement, et il y a encore beaucoup de gens qui jugent la recherche coûteuse et inutile. Mais depuis lors les méthodes du Plan Régional de New York ont été améliorées et étendues rapidement et nous pouvons dire maintenant sans exagération que cette science nouvelle est mûre pour être mise en pratique.

Les services d'aménagement urbain d'Amsterdam ont récemment publié des études minutieuses sur l'accroissement futur. Ce sont des études tout à fait scientifiques qui ont exercé quelques effets pratiques remarquables sur la conception des plans. Le plan général d'Amsterdam par exemple, publié en Janvier 1935, est essentiellement basé sur la recherche.

La plus notable influence de ces études sociologiques est qu'elles aident à mieux juger si la décentralisation est la meilleure solution des problèmes d'aménagement en Hollande. Ces études montrent clairement que l'accroissement annuel de la population diminuera continuellement et arrivera probablement à un arrêt vers l'an 2.000. La population d'Amsterdam, par exemple (780.000 habitants actuellement) atteindra probablement un maximum qui ne dépassera pas 1.000.000 environ. La Hollande est si petite et si densément peuplée que l'on ne peut être trop prudent en ce qui concerne l'utilisation de zones nouvelles pour la construction d'habitations, même quand la population arrive à son maximum. La dévastation causée par l'extension en ruban, les exigences croissantes de la population relativement aux espaces libres destinés à son délassement et la préservation des beautés naturelles, tels sont tous les problèmes qui sont devenus aigus pendant les dix dernières années. Il y a en Hollande un nombre croissant d'urbanistes qui préconisent la concentration au lieu de la décentralisation, comme le seul moyen de maintenir la campagne libre de construction.

Les plans généraux d'Hilversum et Amsterdam, récemment publiés, montrent clairement cette tendance à la concentration.

Auszug.

Planungen sind stets Versuche gewesen und werden es immer sein, denn sie sind Menschenwerk für die Menschheit gedacht. Bei den oft Jahre vorher vorbereiteten Plänen wird vorausgesetzt, dass eine etwaige Entwicklung mit den Haupttrichtlinien eines bestimmten Planes übereinstimmen werde. Die Erfahrung jedoch lehrt, dass die Entwicklung nach völlig anderen Gesichtspunkten vor sich gehen kann oder möglicherweise überhaupt nicht stattfindet.

Den besten Weg, planungen auf eine realere Grundlage zu stellen, weist die mit Erfolg angewendete Methode Hollands, wo das bestehende Wohn- und Städtebaugesetz im Jahre 1931 abgeändert wurde. Der Hauptinhalt dieser Abänderung besteht darin, dass es nun den Ortsbehörden gestattet ist, folgende Pläne vorzubereiten und zur Genehmigung vorzulegen: a) Generalpläne im Masstabe 1 : 25.000, in welchen nur die Hauptzüge der Erschliessung angegeben werden und b) Pläne im

Maßstabe von mindestens 1 : 2500, die Teile des Generalplanes mit allen Einzelheiten darstellen.

Mehrere Behörden haben die Vorbereitung solcher Generalpläne in Angriff genommen, weil hierdurch gewissenhaften Planungsfachleuten der Weg geebnet wird, auf so lange Sicht und für ein so umfassendes Gebiet als überhaupt denkbar, alle Voraussetzungen und Möglichkeiten einer künftigen Entwicklung zu studieren. Es ist ferner Gelegenheit geboten, einen Plan vorzubereiten, der die Hauptzüge der künftigen Entwicklung nach einem einheitlichen Grundgedanken darstellt, während spätere Erweiterungen als Teile dieses Planes durchgeführt werden können. Nur durch Planungen solcher Art lassen sich die Fehler vergangener Zeiten vermeiden. Früher arbeiteten wir Pläne aus, ohne einen genauen Einblick zu haben, welchen Weg die Entwicklung in einem entfernteren Zeitpunkte nehmen würde, wodurch viele unüberwindliche Schwierigkeiten geschaffen wurden.

Durch Erteilung der Befugnis, erst einen Generalplan vorzubereiten und nachher Teile dieses Planes im einzelnen auszuarbeiten, hat die Gesetzgebung ihr Möglichstes getan, um eine positive, reale Planung zu fördern. Die volle Wirkung dieser gesetzlichen Massnahme kann sich jedoch erst dann einstellen, wenn die Planung auf wissenschaftlicher Forschung aufgebaut wird. Bis vor etwa zehn Jahren waren wir noch nicht zu der Erkenntnis gekommen, dass wissenschaftliche Forschung die Grundlage aller Planung bilden soll und auch heute gibt es Viele, die der Meinung sind, die Forschungsarbeiten seien zu kostspielig und lohnten nicht der Mühe. Seit jedoch die Methode, nach welcher der Regionalplan von New York hergestellt ist, verbessert wurde und rasch weite Verbreitung gefunden hat, lässt sich ohne Übertreibung feststellen, dass diese neue Wissenschaft für die praktische Anwendung reif geworden ist.

Das Amsterdamer Städtebauamt hat kürzlich eingehende Studien über künftiges Wachstum veröffentlicht. Diese Studien sind rein wissenschaftlicher Natur und haben bereits einen bemerkenswerten praktischen Einfluss auf die Bearbeitung der Pläne genommen. So ist z.B. der im Januar 1935 herausgegebene Plan von Amsterdam im Wesentlichen auf wissenschaftlicher Forschung aufgebaut.

Der wichtigste Einfluss dieser soziologischen Studien besteht darin, dass sie klarer beurteilen lasse, in welchen Fällen sich die Dezentralisierung als die beste Lösung der holländischen Städtebauprobleme darstellt. Sie zeigen ferner deutlich, dass die jährliche Bevölkerungszunahme im ständigen Abstieg begriffen ist und um das Jahr 2000 herum zu einem gänzlichen Stillstand kommen wird. Die gegenwärtig 780.000 Köpfe zählende Bevölkerung Amsterdams z.B. wird wahrscheinlich eine Höchstzahl von 1.000.000 nicht übersteigen. Holland ist so klein und so dicht bevölkert, dass man, selbst wenn die Bevölkerung ihren Höchststand erreicht, bei der Verwertung neuer Gebiete für Bauzwecke nicht genug vorsichtig vorgehen kann. Durch die verheerende Wirkung der Bänderentwicklung, durch das wachsende Bedürfnis der Bevölkerung nach Erholungsflächen und durch die Forderung nach Erhaltung der Naturschönheiten haben sich alle diese Probleme während der letzten zehn Jahre verschärft. Immer mehr Städtebauer setzen sich in Holland für Zusammenziehung statt Dezentralisation ein, da sie darin den einzigen Weg erblicken, das Land so weit wie möglich von der Bebauung freizuhalten.

In den vor Kurzem veröffentlichten Plänen von Hilversum und Amsterdam kommt das Bestreben nach Zusammenziehung deutlich zum Ausdruck.

Zielbewusste Planung in Ungarn (Budapest).

Von Bürgermeister *Karl Szendy*, Budapest.

Die im Flachlande Ungarns erbauten Städte haben im allgemeinen eine enorme Ausdehnung. So ein grosses Gebiet besass auch Pest, Buda (Ofen) und O-Buda (Altöfen) vor der Vereinigung, d.h. vor 1872. Die Vereinigung, durchgeführt laut G.A. XXXVI: 1872 wurde — was den Städtebau betrifft — dadurch notwendig, dass die dicht bebauten inneren Gebiete, an den beiden Ufern der Donau gegeneinander gekehrt sich entwickelten und schliesslich eine zusammenhängende Einheit bildeten. Gleich nach der gesetzlichen Vereinigung wurde auf Grund eines städtebaulichen Wettbewerbes der umfassende, allgemeine Regulierungsplan der vereinten Hauptstadt festgestellt. Da in den folgenden Jahrzehnten der extensiven Entwicklung durch keine Vorschriften Schranken gesetzt waren, wurden die ausgedehnten Flachgebiete der Hauptstadt nur zerstreut und unregelmässig bebaut.

Das Gesamtgebiet Budapests beträgt 19.000 ha; $\frac{3}{4}$ dieses Gebietes ist ein zur Besiedlung geeignetes Flachland. Im Jahre 1875 wohnten hier 303.000 Menschen, sodass die Wohndichtigkeit 16 pro ha betrug. Die Hauptstadt hatte schon seit jeher ein ausgedehntes Strassennetz, welches die extensive Ansiedelung sehr begünstigte. Beschleunigt wurde diese Entwicklung durch die Ringbahn und die Zweigbahnen der Umgebung. Mit dieser zerstreuten Besiedelung konnte der Ausbau der öffentlichen Betriebe und die Errichtung von Schulen und anderen gemeinnützigen Einrichtungen naturgemäss nicht gleichen Schritt halten.

Die Behörden erwogen auch im Jahre 1894 Massnahmen, durch welche der stürmisch begonnenen extensiven Entwicklung Einhalt geboten werden könnte. Man stellte für die Baugründe ein Mindestmass von 300 Quadratklafter (1080 Quadratmeter) fest. In der Folge erwies sich dies als unzureichend: die Aufteilung der äusseren Gebiete nahm ihren Fortgang. Obzwar die parzellierten Baugründe den Bedarf sehr überstiegen, führte die Grundspekulation einen scharfen Kampf gegen das Minimum von 300 Quadratklafter und forderte, dass noch kleinere Parzellen gestattet werden. Die Behörde leistete aber Widerstand in der Erkenntnis, dass im Verhältnis zur Zahl der Einwohner und besonders der kapitalkräftigen Bürgerschaft nur allzuviel Baugründe im Inneren zur Verfügung stehen und dass die Kosten der Erweiterung der öffentlichen Betriebe den breitesten Schichten der unbemittelten Bevölkerung nicht aufgebürdet werden könnten.

Die Folge der Festsetzung des allgemeinen Bebauungsplanes in den Siebziger Jahren war, dass bei der Parzellierungen grosser Flächen, ja sogar bei der Bildung kleinerer Gründe im äusseren Villengebiet die behördliche Erwerbung der in das Gebiet der geplanten oder teilweise durchgeführten Strassen fallenden Grundstücke die Hauptstadt sehr schwer belastete. Da das Enteignungsgesetz (G.A. XLI. von Jahre 1881) die Erwerbung der Strassenteile nur bei voller Entschädigung gestattete, forderte stets eine grosse Anzahl von Eigentümern die behördliche Erwerbung derjenigen Teile oder ganzen Gründe, welche im das Gebiet der Strasse fielen. Da ein Bauverbot nicht bestand, konnten diese Forderungen auf die Dauer nicht abgeschlagen werden.

Erschliessung der äusseren Gebiete.

Dass allzugrosse Aussengebiet Budapests genügt — wenn wir nur mit einer Wohndichtigkeit von 200 Seelen pro ha rechnen — für die Ansiedlung von 4 Millionen

Menschen. Da dieses Gebiet im wirtschaftlichen Leben insgesamt als Baugrund betrachtet wurde, bedeuteten die enormen Kosten der Grundteilerwerbungen für Strassen. Enteignungen und für öffentliche Betriebe eine sehr schwere Last der steuerpflichtige Bürgerschaft.

Das neue Baustatut (1914) steuerte dieser ungesunden rapiden Entwicklung der äusseren Stadt durch die Verordnung, dass nur auf solchen Gründen gebaut werden kann, welche schon mit öffentlichen Betrieben versehen sind. Man verliess sich auf die Zweckmässigkeit dieser Verordnung und stellte kein Mindestausmass fest, sondern regelte nur die Mindestmasse der Fronten und Tiefen der Baugründe. Wenn diese Vorschriften straff durchgeführt worden wären, hätte die Entwicklung der Wohnverhältnisse in den letzten Jahrzehnten eine gesündere Richtung genommen. Dies verhinderte aber leider die nach dem Weltkriege drückend gewordene Wohnungsnot, welche bei uns noch durch den Zustrom einer sehr grossen Anzahl von ungarischen Flüchtlingen aus den abgetrennten Landesteilen arg verschärft wurde.

Infolge der Notlage musste man selbst solche Neubauten hinnehmen, welche den modernen Forderungen des Bauens nicht Rechnung trugen. Die Behörden konnten deshalb in diesen Zeiten das Umsichgreifen der zerstreuten Bebauung im äusseren Villengebiete nicht verhindern.

Die Stadregierung sieht sich vor zwei Aufgaben gestellt. Entweder versieht sie die Einwohner der äusseren Gebiete mit den gesundheitlich, wirtschaftlich und kulturell unentbehrlichen öffentlichen Betriebe und Einrichtungen, oder sie muss die neuen Siedelungen auf innere Gebiete drängen, welche mit solchen Betrieben schon versehen sind. Nach beiden Richtungen hin wurde viel geleistet. In einer ihre Mittel beinahe übersteigenden Weise entwickelte die Hauptstadt einerseits das Netz der öffentlichen Betriebe, andererseits eiferte sie durch Erwirkung von grossen Steuerbegünstigungen zum Umbau der älteren Gebäude in der inneren Stadt an. Gleichzeitig begann sie die bestehenden Vorschriften gegenüber den Siedlungen im äusseren Weichbilde der Stadt straffer zu handhaben.

Leider konnte sie ihr Ziel nicht voll erreichen. Die Entvölkerung der inneren Stadt hörte nicht auf und anstatt, dass die aus dem ganzen Lande und aus den abgetrennten Gebieten einströmenden Elemente durch die zerstreut gebauten Aussenorte der Hauptstadt absorbiert worden wären, entzog sich diese Bevölkerung den strengen Vorschriften über die öffentlichen Betriebe und siedelte sich ausser dem Weichbilde der Hauptstadt in der Umgebung an. Dadurch stieg die Bevölkerungszahl dieser Nachbarorte in unerwarteter Weise; sie beträgt nahezu eine halbe Million, gegenüber einer Million in der eigentlichen Stadt Budapest.

Trabantenstädte.

Dies könnte man zunächst als die Verwirklichung des an sich bestimmt richtigen Trabantenstädte-Systems ansehen. Bei näherer Prüfung erweist sich aber diese Ansicht leider als falsch. Zwar ist es Tatsache, dass vom dichtbebauten Kerne der Grosstadt mehrere Kilometer entfernt und durch einen zerstreut bebauten äusseren Villengürtel abgeschieden, Arbeiterstädte mit offener Bauweise entstanden sind, die Einwohner dieser Ortschaften sind aber meist in Arbeitsstätten im Gebiete der Hauptstadt beschäftigt und sind gezwungen täglich, mehrere Kilometer überflüssigen Weges mit grossen Zeit- und Geldopfer zurückzulegen.

Die Vorteile, welche die Trabantenstädte für einen Teil der Grosstadtbevölkerung, mehr aber noch für die eingewanderten Elemente bedeuten, wirken sich nur aus, wenn die Trabantenstädte der Grosstadt gegenüber wenigstens soviel Selbstständigkeit besitzen, dass sich die Arbeitsstätten die Mehrzahl der Einwohner im eigenen Gebiete der Trabantenstadt und nicht in der Grosstadt befinden. So günstig die Trabantenstadt als selbstständige Ansiedelung in gesundheitlicher und sozialer

Hinsicht sein mag, so schädlich ist sie, wenn die Mehrzahl der Bevölkerung, um die Arbeitsstätten in der Grosstadt erreichen zu können, täglich mehrere Stunden unterwegs sein muss. Die Dezentralisierung der Grosstadt darf also nicht nur in der Verlegung der Wohnstätten bestehen, sondern muss mit einer entsprechenden Dezentralisierung der Arbeitsstätten verbunden sein. In den zerstreut bebauten Teilen zwischen den beiden grösseren Siedelungen kann die so erwünschte grüne Zwischenzone nicht mehr geschaffen werden, da die Grundstückspreise durch die Spekulation mittlerweile im Hinblick auf die angrenzenden, dichter bebauten Teilen emporgetrieben wurden und hoch gehalten werden.

Landwirtschaft und Industrie.

Zur Bekämpfung dieser Schwierigkeiten ergriff die Behörde verschiedene Massnahmen. So z.B. entzog sie einzelne landwirtschaftliche Gebiete dem Strome der Besiedlung dadurch, dass sie für diese einen nur die durchgehenden Hauptstrassenzüge enthaltenden allgemeinen Regulierungsplan festsetzte, das Ausmass der Teilung und Bebauung aber den Bedürfnissen der Landwirtschaft entsprechend reduzierte.

Auf diese Weise wollte die Behörde die Siedelungen auf bereits aufgeschlossene Baugebiete hinlenken, um die Festsetzung des Regulierungsplanes für die der Besiedlung entzogenen Gebiete auf jene Zeit zu verschieben, in der die für die Besiedlung massgebenden Grundlagen bereits bekannt sein werden. Die Behörde befasst sich auch mit dem Gedanken, zum Zwecke der Ordnung wichtiger gemeinschaftlicher Fragen mit den Nachbargemeinden engere Verbindungen anzuknüpfen, insbesondere zur planmässigen und einheitlichen Leitung des Verkehrs, des richtunggebenden Faktors für Ansiedlungen. Wenn das Industrieviertel nahe den dichtbewohnten Ortschaften der Umgebung gelegen ist, werden die überflüssigen täglichen Fahrten der Einwohner sehr vermindert. Durch die Tarifpolitik muss verhindert werden, dass ausser den jetzigen Trabantenstädten ein neuer Trabantenstadtring mit Einwohnern, welche Arbeitsgelegenheit in der Hauptstadt haben, entstehe.

Der Verkehrsfaktor konnte bei der Anlage des Industrieviertels natürlich nicht vollauf berücksichtigt werden, da man bestrebt sein musste, gesunde Luftzufuhr für die ganze Grosstadt zu sichern. Die Lage Budapests kann in dieser Hinsicht eine glückliche genannt werden. Die herrschende Windrichtung ist N., N.W. In diesen Richtungen wird die Hauptstadt durch eine mächtige Waldzone begrenzt. Innerhalb derselben wurde eine Zone bestimmt, in welcher die Bauweise mit Gärten vorgeschrieben ist. In den anschliessenden inneren Gebieten folgen die dicht zu bebauenden und bebauten Wohnviertel; für die Industrie bildete daher der südliche und südöstliche Stadtteil das geeigneteste Gebiet und dieses wurde auch im Regulierungsplane für Industriezwecke bestimmt.

Die volle Verwirklichung dieses Planes wurde aber durch einen misslichen Umstand sehr erschwert. Da der grösste Teil des Stadtgebietes für Baugründe bestimmt wurde und weil inmitten der bereits aufgeteilten Gebiete sich auch noch unaufgeteilte befinden, stieg der Grundpreis der letzteren im gleichen Verhältnis zu dem der schon parzellierten Baugründe. Diese ungünstige Entwicklung der Bodenpreise erschwert es der Hauptstadt, für die Industriesiedelungen Gründe zu bestimmen, welche sich in Privathänden befinden. Deshalb versucht sie die Ansiedlung der Industrie auf Gründen, welche ihr Eigentume sind, oder durch sie leichter erworben werden können. Sie befördert diese Niederlassungen noch dadurch, dass sie diese Gebiete mit den von der Industrie geforderten Verkehrsmitteln und öffentlichen Betrieben in erhöhtem Masse und beschleunigt ausstaltet.

Die Behörde hat jedoch bei ihren Versuchen die ungünstige Erfahrung gemacht,

dass sich die Arbeiterschaft ausserhalb dieser Fabrikszone im Gebiete der Nachbarorte in grossen Massen und dicht ansiedelt, wo die Luft durch Rauch, Russ und andere gesundheitsschädlichen Verbrennungsprodukte der Fabriken verpestet wird. Ein Ausweg wäre nur ein behördliches Verbot der Besiedelung dieser Gebiete.

Summary.

Budapest has an area of 47,000 acres, of which three-quarters is flat enough to be suitable for development. In 1873 the population was 303,000. To-day it is over 1,000,000, with a further 500,000 in the areas of neighbouring authorities. A comprehensive plan was prepared about the same time as the independent towns of Buda, O-Buda and Pest were incorporated (1872).

An extensive system of streets and the facilities offered by the railways led to such scattered development in the outer area that public works, the building of schools, etc., could not keep pace with it.

Although the minimum plot in outer areas had been taken as 1,080 sq. m. (four to the acre) parcelling out went on far too quickly. Land speculators fought against this minimum but the authorities resisted them, knowing that all too many plots closer in were available, although the price there was relatively too high.

In 1914 building regulations were passed stipulating that development could only take place where the necessary public works had been carried out. Instead of fixing a minimum area for plots minimum frontages and depths were fixed. But the influx of refugees after the war prevented these regulations from being enforced as strictly as necessary. Moreover, the population of the inner area constantly increased, while a large number of people settled down in the areas of neighbouring authorities where the restrictions did not apply.

Superficially these neighbouring areas might be regarded as satellites, but in reality they are not, for most of the people come in to Budapest daily to work. This causes much loss of time as well as expense in travelling.

Attempts are now being made to improve matters, e.g. by keeping the stream of development away from certain areas, only permitting main roads and such buildings as are necessary for agriculture. Consideration is also being given to co-operation with neighbouring authorities. As industries grow up in these areas there will be less travelling to and fro but passenger fares must not encourage the development of suburbs even farther out.

The cost of land is so high that only cheaper land and municipally owned land can be used for industry. This will be favoured as regards traffic facilities and public works but unfortunately the smoke, etc., will not be pleasant for certain districts of neighbouring authorities; the only way will be for these authorities to forbid residential development.

Sommaire.

Budapest a une étendue de 19.000 ha sur lesquels les trois quarts sont assez plats pour permettre la construction. En 1873 la population était de 303.000 habitants. Aujourd'hui elle dépasse 1.000.000, plus 500.000 dans les circonscriptions voisines. Un plan d'ensemble fut préparé à l'époque où les villes indépendantes de Buda, O. Buda et Pest (1872) furent réunies entre elles.

Un réseau étendu de rues et les facilités offertes par les voies ferrées conduisirent à un développement si dispersé dans les zones périphériques que les travaux publics, la construction d'écoles, etc., ne purent marcher de pair avec lui.

Bien que dans les zones périphériques on eût choisi comme superficie minima d'un lot de terrain 1.080 m² (4 à l'acre) le lotissement progressa beaucoup trop vite. Les spéculateurs fonciers combattirent contre ce minimum, mais les autorités leur résistèrent, sachant qu'il restait beaucoup trop de lots disponibles plus près du centre, à des prix relativement trop élevés il est vrai.

En 1914 des règlements sur la bâtisse furent adoptés, stipulant que l'on ne devrait urbaniser qu'après l'exécution des travaux publics nécessaires. Au lieu de fixer une étendue minima pour les lots on fixa une longueur de façade et une profondeur minima. Mais l'afflux de réfugiés après la guerre empêcha de faire entrer en vigueur ces règlements aussi strictement qu'il était nécessaire. De plus, la population de la zone intérieure s'accrut constamment, tandis qu'un grand nombre de gens s'établissaient dans les communes voisines où les restrictions n'étaient pas appliquées.

A première vue on pourrait regarder ces communes voisines comme des satellites, mais elles n'en sont pas en réalité, car la plupart des gens viennent journellement à Budapest pour leur travail. Cette situation entraîne beaucoup de perte de temps et de dépenses de voyage.

Des tentatives sont faites actuellement pour améliorer la situation, entre autres pour préserver certaines zones contre le courant d'urbanisation, en n'y permettant que les grandes routes et les bâtiments qui sont nécessaires pour l'agriculture. On s'attache aussi à la coopération avec les municipalités voisines. Au fur et à mesure que l'industrie se développe dans ces zones se produiront moins d'allées et venues, mais les tarifs de transport des voyageurs ne doivent pas encourager le développement de faubourgs même plus éloignés.

Le prix du terrain est si élevé que l'on ne peut utiliser pour l'industrie que les terrains les moins chers et ceux qui appartiennent à des communes. Ceci sera favorisé en ce qui concerne les facilités de circulation et les travaux publics, mais malheureusement la fumée, etc., ne sera pas agréable pour certains districts de communes voisines ; le seul moyen pour ces communes sera d'interdire la construction résidentielle.

Positive Planning in Italy.

By Dr. *Luigi Lenzi* and Dr. *Virgilio Testa*, Professors at the School of Architecture, Rome.

The increase in town planning activity in Italy during the last twenty years is demonstrated by the fact that, whereas before the war only a few towns had been planned, to-day, according to a recent investigation by the National Institute of Town Planning, 28 of the 93 towns have approved plans and 48 have plans in preparation. We must recognise that the principal determining factors in this re-awakening are the propaganda of persons devoted to the study of house planning problems and the national and international congresses held in recent years. But we must also recognise that Italian legislation is not yet adequate.

Town planning is still regulated under the 1865 Act, supplemented by special local provisions issued in accordance with each particular case. Under this act towns empowered to prepare plans, i.e. those with more than 10,000 population must determine all the details of the various works to be carried out. From the beginning the plan must clearly show the restrictions imposed on property, the re-planning and re-development of which is deemed necessary to enable the plan to be carried out as a whole. The period of the plan's validity cannot exceed 25 years.

Although these provisions have some justification they have been severely criticised. Firstly, it has been observed that if an area is of considerable extent the plan cannot be carried out in all parts simultaneously. Further, it is evident that as time goes on new demands or a changed view of the methods of providing for the needs of the area may necessitate modification of the plan. Most of our town planners agree that the system of preparing town plans under the 1865 Act complicates the activities of local authorities and only partly safeguards private interests. Experience shows that the preparation and approval of a plan with all details of works included is a long and complicated process. Local authorities are also obliged to go through lengthy formalities when modifications due to unforeseen circumstances become necessary. It is very rarely that a plan can be carried out immediately following its approval and such necessary modifications may change the plan considerably. Meanwhile the restrictions imposed on owners to ensure that nothing is done contrary to the plan prevent them from gradually improving their property or carrying out work to maintain its rental value. As the amount of compensation payable is based on the value of the building at the time of expropriation, owners feel that restrictions impose on them a real and immediate loss, particularly as the amount received is often less than the market value. This may be good for the financial resources of the local authorities but it leads to much opposition from interested owners, which is only balanced by support in those rare cases where the owners whose property is not to be expropriated gain much more than the others lose.

It has been argued that the period of twenty-five years validity for the plan is insufficient for dealing completely with a large and important area, particularly where there are serious financial obstacles. Apart from this, limiting the period of validity tends to induce the local authority to hasten the work and try to carry it all out simultaneously, or in a relatively short time, instead of carrying it out in stages on the most approved lines. The object of limiting the period of validity was to avoid the serious losses owners would have suffered from the imposition of restrictions without a time limit. On the other hand, when the restrictions come to an end, if it has not been possible to carry out the plan within the period, the

local authorities may have incurred considerable expense, without any corresponding advantages, despite the losses the restrictions have imposed on owners.

General Plan and Detail Plans.

To obviate the difficulties caused by existing legislation Italian town planners have proposed dividing the process of planning into two parts (a) preparation of a general plan and (b) preparation of detail plans for each area. The general plan must contain a statement of the main lines for replanning developed areas and planning undeveloped areas. Detail plans for the different areas of the town will follow later, as and when required. These will state precisely the restrictions it is proposed to impose and will determine finally which properties are to be purchased by the local authority.

It has been suggested that this method will give power to owners to carry out improvements that will increase the value of their property and make the carrying out of the plan more expensive for the authority. This observation is not without foundation but there is nothing to prevent the most urgent work being carried out, details of which could be issued simultaneously with the general plan. As to other work that it is not necessary to carry out promptly, delay in imposing planning restrictions must be considered just; it is not right that the plan should be a means of benefiting the community at the expense of a few owners. In recent years this division of planning has been incorporated in local acts and several plans have been approved, e.g., the act regulating the plan of Foggia provides that the general plan should have no limit. But the most general application of the new principles was in the plan of Rome, approved by Royal Decree on July 6th, 1931.

By first obtaining approval of a general plan in main outline one ensures the most rapid procedure in obtaining approval and leaves opportunity for modifying and improving the plan at a later date. It is a canon of the science of town planning that the plan must not be exposed too much to the interested prejudices of individuals. However, it is also true that as the plan encroaches on the property rights of citizens it must be carefully studied in all its details before applying it.

The procedure for obtaining approval of detailed town plans is of great importance. Under the regulations governing the new plan of Rome each separate detailed plan must be deposited in the town hall for inspection by the public during a period of fifteen days to enable owners to present claims. This is the same as under the 1865 Act but there is essential modification in that the examining committee includes not only representatives of the advisory committee but also of the state departments that control the carrying out of the plan and of the *Governatorato* of Rome who prepare it. This centralisation of examination in one body met a long expressed desire of the local authorities and of town planning experts. It was also supported by representatives of other countries when it was presented by the Italian delegation at the International Housing and Town Planning Congress at Paris in 1928. The reform accomplished by the Royal Decree of July 6th, 1931, was a notable advance in legislation and will shortly be extended to all Italian towns by the adoption of a general town planning law.

Types of Town Development.

It was long a current belief that a town could not be enlarged except by spreading out like a "stain of oil" without interruption into the surrounding country. The Italian government has given local authorities power to regulate expansion without hindrance by incorporating large areas of neighbouring communes. We endeavour to substitute for "monocentric" development expansion by self-contained units separated by large open spaces; this encourages radial development. In doing so we follow the unanimous decisions of the Amsterdam Congress in 1924

in favour of decentralisation. In Italy this is particularly interesting, as nearly all our towns have an historical and artistic character and town planners must therefore study their structure carefully before suggesting measures for preventing injurious expansion.

The methods for preventing excessive agglomeration can be summed up in four principal points. (1) Town improvement in the centre. (2) New tangential roads that will keep traffic out of the centre. (3) Green spaces to prevent continuous expansion. (4) Satellite towns. The first two were dealt with in the Rome and Berlin Congresses of 1929 and 1931; the last two concern particularly our present discussion. In past congresses we may have heard it said, "Why not leave the old town intact and build a new one in another place?" The problem of how to do this has not been solved. A green belt may be seen around towns where fortifications have been destroyed and replaced by gardens; but radial wedge-shaped open spaces coming to a point near the centre of the town are better for traffic and public health and more practical. The green belt is more convenient for densely populated towns of small area, whereas green wedges are more natural and more easily arranged for towns that cover large, densely populated areas.

Green Belts and Green Wedges.

The first method is more general in Italy only because it has been easier to carry out. Defects in road systems are more obvious in ancient towns and the first thing proposed is usually a ring road. Milan was one of the first to complete an outer ring road in the nineteenth century on the site of the old fortifications. The benefit was immediately felt as regards traffic and it was wisely decided to have a green belt in addition to a mere highway. Historical towns such as Florence and Siena, etc., are in a somewhat special position, for they cannot be replanned to take modern traffic and it ought to be prevented from going through the centre. The difficulty is that it is the centre of such towns that attract visitors, and the only solution is a very carefully studied plan with inner bye-passes or an inner ring. Many town planners believe that in the future instead of an uninterrupted mass of buildings there will be a centre for municipal, commercial and intellectual activities and beyond this there will be new satellite towns of limited area and importance suitably connected with the main centre. According to Professor Abercrombie these new towns will be purely dormitory satellites or partly self-contained or industrial.

Ribbon Building and Satellites.

Ribbon building threatens to spread building over very wide areas. This would eventually produce the most dreary type of development in which there would be no town and no country but a bastard version of both. It is clear that the preservation of certain areas from building is a necessary concomitant for satellite growth. On the other hand the development of industrial satellite towns does not seem an easy matter. The chief advantage to the industrialist is that land is cheaper in the country and this would favour the tendency of factories to spread out.

In any case no cut and dried formula will meet present conditions of town extension, especially in Italy. Each country and each town requires careful and skilful study, which should lead to special solutions. It would almost be impossible to say that the great city must grow no more. All we can do is to try to regulate to some extent the manner of growth, and satellites with their open spaces or green belts appear to be the most suitable to modern requirements. Satellites must not be confused with other centres such as suburbs and outlying villages that will sooner or later become part of a great town.

If we consider the harm caused by the continual growth of large cities we

cannot fail to recognise that the development of satellite towns would be a great improvement. But we must also realise what difficulties there are to surmount. To take two only, there is first the question of where to find the most suitable area for development and next the problem of heavy expense in providing the most rapid means of communication with the main centre. Differences of opinion have arisen as to whether it is better to transform small centres near a large town into satellite towns, or to develop them on completely new sites. Some town planners argue that the latter method gives the greatest possibility of laying out the new centre in the most suitable way, while in existing centres various interests exist that hinder the project and in some cases entirely prevent its being carried out.

Development near Italian Towns.

Although very great agglomerations do not exist in Italy, decentralisation has been carefully studied, in accordance with the directions given by the Italian government to limit as much as possible the evils of too much town growth. The work accomplished in solving the problem is important. New centres have been developed in the neighbourhood of great towns such as Rome and Milan, and although these new centres are not real satellite towns they do assist in a better distribution of the population. The municipalities have acted wisely in assisting the development of these communities. They were anxious to avoid a repetition of what happened immediately after the war, when a few speculators in some towns started building operations in unsuitable areas and caused much expense to public services.

During the last few years a new centre has been developed $4\frac{1}{2}$ miles from the centre of Rome. It contains mostly inexpensive cottages or villas erected mainly by housing societies of government employees. The population is now over 10,000 and the tramway connecting with the centre of Rome has been replaced by fast buses.

Real garden cities at some distance from a great town may delay but will not definitely stop its development. One way of preventing the worst evils is to reserve plenty of land for open spaces and public and commercial buildings, and connect the main centre with the outlying districts so that the latter may develop into real towns, not merely residential areas.

New Schemes near Rome.

It has recently been decided to construct two new districts on the outskirts of Rome. One of these will be mainly for the better-off classes, while the other will have more of a rural character and the inhabitants will specialise in horticulture. To prevent the development of badly planned villages at a considerable distance from the city the Royal Decree approving the plan of Rome provides that government authorisation must be obtained before parcelling out plots in the area adjoining that governed by the plan. In accordance with this the "Governatorato" has permitted the land owners on which the new schemes will be developed to parcel out plots on the basis of a plan previously prepared, while the owners have agreed to make roads as development proceeds.

In the middle class scheme the width of roads will vary from seven to twelve metres (carriage-ways from five to seven metres). Plots must not be less than 1,000 sq. m. ($\frac{1}{4}$ acre) for the smaller villas, 1,500 sq. m. for the medium size villas and 3,500 sq. m. for the larger and more luxurious villas. Regulations as regards type of building and proportion of plot to be built upon will be in conformity with those prepared for the plan of Rome. The Governatorato of Rome will supervise road works, etc., and, in the event of the society that owns the land not completing the roads and other works, the Governatorato will have the power to do so at the society's expense.

In the rural scheme the width of roads will vary from six to ten metres (carriage-ways four metres). Plots must not be less than 1,000 sq. m. and not more than 200 sq. m. of each plot may be covered by buildings. Generally the houses must have only two floors. In the event of any works being left uncompleted by the land owners the Governatorato will have the power to do the work at the owner's expense. Buildings must be at least four metres from the boundaries of the plots, thus enabling road widening, if necessary later, without undue expense.

We have tried to show the measures adopted and the results obtained during the last few years in attempting to avoid excessive urban growth. But first of all we need thorough research to satisfy ourselves that growth must be stopped and that there is not another way of escape, i.e. by considered control of growth.

The futile attempts of previous generations and the rapid growth of nearly all great towns indicates very clearly how far we are from what should be our aim. We preach garden cities and satellite towns but we practice developing great towns. This is true not only in Italy but all the world over.

Sommaire.

Quelques villes seulement avaient été aménagées avant la guerre, aujourd'hui 28 sur les 93 villes ont des plans approuvés et 48 des plans en préparation. Cette activité accrue est due surtout à la propagande et aux congrès nationaux et internationaux qui ont eu lieu en ces dernières années. Mais nous devons reconnaître que la législation italienne sur l'urbanisme est encore insuffisante.

L'aménagement des villes est encore réglementé par la loi de 1865, complétée par des dispositions locales spéciales édictées selon chaque cas particulier. Les plans de ville doivent fixer tous les détails des divers travaux à exécuter et montrer clairement les restrictions imposées aux propriétés dont le réaménagement est estimé nécessaire pour permettre l'exécution du plan dans son ensemble. La période de validité du plan ne peut dépasser 25 ans.

Ces dispositions ont été sévèrement critiquées. La préparation et l'approbation d'un plan avec tous les détails des travaux constitue une procédure longue et compliquée. Si une zone est d'une étendue considérable le plan ne peut être exécuté simultanément dans toutes les parties, et des modifications peuvent être nécessaires. En attendant les restrictions interdisant de faire quelque chose de contraire au plan empêchent les propriétaires d'améliorer progressivement leur propriété ou d'exécuter des travaux maintenant sa valeur locative, et les propriétaires sentent que les dispositions en vue de l'expropriation entraînent une perte pour eux.

D'autre part, quand les restrictions arriveront à leur fin, si le plan n'a pas été exécuté durant la période, les autorités locales peuvent avoir fait des frais considérables, sans aucun avantage correspondant, malgré les pertes que les restrictions peuvent avoir imposées aux propriétaires.

Les urbanistes ont proposé de diviser la procédure d'aménagement en deux parties (a) un plan général montrant les grandes lignes de l'aménagement et (b) des plans de détail pour chaque zone. Les détails du travail le plus urgent pourraient être fixés en même temps que le plan général. L'application la plus générale de ces principes nouveaux fut faite dans le plan de Rome approuvé en 1931.

Nos municipalités ont maintenant le pouvoir de réglementer l'extension sans entrave, en incorporant de vastes zones des communes voisines. Nous nous efforçons de suivre les décisions unanimes du Congrès d'Amsterdam 1924, en faveur de la décentralisation. Une ceinture verdoyante convient mieux pour les villes peu étendues

et à population dense, tandis que des coins de verdure sont plus naturels et plus facilement arrangés pour des villes qui couvrent de vastes espaces et dont la population est dense. La première méthode est plus générale en Italie seulement parce qu'elle a été plus aisée à exécuter. Milan fut l'une des premières à achever un boulevard extérieur circulaire au XIX^e siècle sur l'emplacement des anciennes fortifications, et l'on décida sagement d'avoir une ceinture de verdure s'ajoutant à une simple route.

Des centres nouveaux se sont développés au voisinage de grandes villes telles que Rome ou Milan et bien qu'ils ne constituent pas de vraies villes satellites ils contribuent à une meilleure distribution de la population. Les municipalités étaient désireuses d'éviter une répétition de ce qui se produisit immédiatement après la guerre, lorsque quelques spéculateurs commencèrent des travaux de construction dans des zones qui y étaient impropres, et entraînèrent de grandes dépenses pour les services publics. Durant les quelques dernières années un nouveau centre s'est développé à 7,25 Km du centre de Rome. Des pavillons ou villas peu coûteux ont été construits principalement par des sociétés d'employés du gouvernement. La population dépasse maintenant 10.000 habitants.

On a récemment décidé de réaliser deux nouveaux groupements près de Rome. L'un sera destiné aux classes aisées (1.000 à 3.500 m² par lot) tandis que dans l'autre les habitants se spécialiseront dans l'horticulture (minimum 1000 m² par lot). Le décret royal approuvant le plan de Rome stipule qu'il faut obtenir l'autorisation du gouvernement avant de lotir la zone adjacente à celle qu'englobe le plan. Les propriétaires fonciers des nouveaux groupements auront le droit de lotir sur la base d'un plan et se sont entendus pour faire des routes au fur et à mesure qu'avance l'aménagement.

Les vains essais des générations précédentes et la croissance rapide de presque toutes les grandes villes indiquent très clairement la distance qui nous sépare encore de ce qui devrait être notre but. Nous prêchons la cité-jardin et les villes satellites mais en pratique nous organisons de grandes villes. Ceci est vrai non seulement de l'Italie mais du monde entier.

Auszug.

Vor dem Kriege waren nur wenige Städte auf plangemässer Grundlage entwickelt, heute besitzen 28 von 93 Städten genehmigte Pläne und in 48 Städten wird an der Vorbereitung von Plänen gearbeitet. Diese erhöhte Tätigkeit ist hauptsächlich auf Propaganda und die Abhaltung nationaler und internationaler Kongresse während der letzten Jahre zurückzuführen. Es muss jedoch zugegeben werden, dass die Städtebaugesetze in Italien noch nicht ganz zulänglich sind.

Die Regelung des Städtebaues erfolgt noch immer nach einem aus dem Jahre 1865 stammenden Gesetze, das allerdings in einzelnen Fällen, örtlichen Erfordernissen entsprechend, durch besondere Bestimmungen ergänzt wird. Stadtpläne müssen alle Einzelheiten der durchzuführenden Arbeiten festlegen und die zwangsweise Enteignung jener Besitze vorsehen, deren Neuplanung und Wiedererschliessung für die einheitliche Durchführung des Planes notwendig erachtet wird. Die Geltigkeitsdauer eines Planes darf 25 Jahre nicht überschreiten.

Diese Bestimmungen sind scharf kritisiert worden. Vorbereitung und Genehmigung eines in allen Einzelheiten ausgearbeiteten Planes erfordern langwierige und schwierige Vorarbeiten. Wenn es sich um ein sehr ausgedehntes Gebiet handelt, kann der Plan nicht in allen Teilen dieses Gebietes gleichzeitig zur Durchführung gelangen, auch können sich notwendigerweise Änderungen ergeben. Vorläufig wirken sich die Beschränkungen, welche die genaue Befolgung des Planes sichern sollen, dahin aus, dass die Eigentümer es vermeiden, ihren Besitz auch nur langsam

zu verbessern oder Arbeiten zur Erhaltung des Ertragnisses durchzuführen, da sie befürchten müssen, durch Enteignungsmassnahmen Einbussen zu erleiden.

Wenn andererseits aber die Beschränkungen erlöschen, ohne dass es zur Durchführung des Planes innerhalb der vorgesehenen Zeit gekommen ist, könnten möglicherweise die Ortsbehörden bereits grosse Aufwendung gemacht haben, ohne ein entsprechendes Ergebnis zu erzielen, ganz abgesehen von den Verlusten, die den Eigentümer durch die Beschränkungen zugefügt worden sein können.

Städtebaufachleute haben den Vorschlag gemacht, den Planungsvorgang in zwei Teile zu gliedern: a) einen Generalplan, der die Hauptrichtlinien veranschaulicht und b) genaue Pläne für jedes einzelne Gebiet. Einzelheiten über die dringendsten Arbeiten könnten gleichzeitig mit dem Generalplan veröffentlicht werden. Diese neuen Grundsätze sind bisher hauptsächlich in dem im Jahre 1931 genehmigten Plan von Rom angewendet worden.

Unsere Ortsbehörden sind jetzt ermächtigt, durch Einbeziehung grosser benachbarter Gemeindegebiete Erweiterungen unbehindert vorzunehmen. Gemäss dem beim Amsterdamer Kongress im Jahre 1924 einstimmig gefassten Beschluss, sind wir bemüht, Dezentralisierungsbestrebungen zu fördern. Grüngürtel eignen sich besser für dicht besiedelte Städte kleineren Umfanges, während für Städte, die sich über grosse, dicht bewohnte Gebiete erstrecken, Grünzungen natürlicher und auch leichter anzulegen sind. In Italien ist die erstgenannte Methode nur deshalb gebräuchlicher, weil sie sich leichter durchführen lässt. Mailand war eine der ersten Städte, welche im 19. Jahrhundert an Stelle der alten Festungsmauern eine äussere Ringstrasse baute und in weiser Voraussicht beschloss, nicht nur eine Hochstrasse, sondern auch einen anschliessenden Grüngürtel anzulegen.

In der Nähe grosser Städte wie Rom und Mailand wurden neue Zentren erschlossen, die zwar keine richtigen Trabantenstädte sind, jedoch zu einer besseren Verteilung der Bevölkerung beitragen. Die Gemeinden waren ängstlich darauf bedacht, zu verhüten, dass wieder, wie unmittelbar nach Kriegsende, einzelne Spekulanten in ungeeigneten Gebieten zu bauen beginnen und hiedurch den öffentlichen Betrieben grosse Kosten verursachen. Während der letzten Jahre wurde 7,25 km vom Mittelpunkte Roms entfernt, ein neues Zentrum erschlossen, in welchem hauptsächlich durch Vereine der Staatsangestellten, billige Einfamilienhäuser oder Villen errichtet worden sind. Dieses Zentrum zählt bereits mehr als 10.000 Bewohner.

Vor Kurzem wurde die Erschliessung zweier neuer Anlagen in der Nähe Roms beschlossen. Eine davon ist für die wohlhabenderen Schichten gedacht (je 1000 bis 3.500 qm Grund), während die andere für Berufsgärtner bestimmt ist (Mindestmass jeder Parzelle 1000 qm). Der königliche Erlass, welcher den Plan von Rom genehmigt, schreibt vor, dass vor Parzellierung eines an das Planungsgebiet grenzenden Gelände, die Bewilligung der Regierung eingeholt werden muss. In den neuen Anlagen ist den Eigentümern die Parzellierung nach einem bestimmten Plane gestattet, dagegen haben sie eingewilligt, den Strassenbau der fortschreitenden Erschliessung gemäss durchzuführen.

Dass trotz aller Versuche früherer Generationen ein schnelles Wachstum aller grossen Städte festzustellen ist, beweist deutlich, wie weit wir noch von unserem angestrebten Ziele entfernt sind. Wir predigen Garten- und Trabantenstädte und der Erfolg ist die Entwicklung von Grosstädten. Dies gilt aber nicht nur für Italien, sondern für die ganze Welt.

Zielbewusste Planung in Lettland.

Von Stadtrat *P. Dreijmanis*, Architekt, Riga.

In der Entwicklung der Grosstädte hat sich im Laufe der letzten zwanzig Jahre ein merklicher Wandel vollzogen, der vielfach überrascht hat. Die allgemein zu beobachtende Schrumpfung der Einwohnerzahl, die Stadtflucht, die durch soziale Umschichtungen bedingte, tiefgehende Änderung im bürgerlichen Wohnbedarf, die stark gesteigerten Ansprüche der Verkehrstechnik, der vielgestaltige Sport der Neuzeit, der alles übertönende Ruf nach Licht, Luft und Sonne — sie ergeben zusammen ein im Vergleich mit der Nachkriegszeit wesentlich anders geartetes Gesamtbild zielbewusster Planung.

Das Wohnwesen der grossen Industriezentren und Millionenstädte, deren rapides Wachstum scheinbar seinen Kulminationspunkt überschritten haben dürfte, war durch eine völlig unnormale Massenanhäufung von Menschen auf beschränktem Lebensraum gekennzeichnet. Wohl hat man schon frühe hierin eine drohende Gefahr für die Kultur der Menschheit erkannt, jedoch erst jetzt die verheerenden Folgen dieses widernatürlichen Zustandes gespürt. Körperlich und seelisch ist die Mehrzahl der Städter schwer geschädigt und von einem wirklich menschenwürdigen Dasein weit entfernt. Heimatlos und der Natur entfremdet, ist „die Masse Mensch“ innerhalb der Grosstadt zu einem gefügigen Werkzeug gemeingefährlicher Bestrebungen geworden. — Wie glücklich ist dem gegenüber der Bauer auf dem Lande, der in lebendiger Verbindung mit dem Erbe der Vorfäter und mit dem Heimatboden verwurzelt, den wertvollen Kern jedes gesunden Volkstums bildet.

Es wird eine besonders dringliche Aufgabe des heutigen Städtebauers sein, die eigentlichen Ursachen der gesundheitsschädigenden Massenanhäufung im Grossstadtleben zu erforschen, die schlimmen Erscheinungen planmässig zu bekämpfen, um dadurch den gewaltsam zerrissenen Faden zwischen Stadt und Land, zwischen Kultur und Natur aufs neue zu knüpfen.

Die menschenunwürdige Wohnweise der Arbeitermassen in den meisten Grosstädten ist eine unmittelbare Begleiterscheinung der bisher willkürlich und chaotisch im Stadtbereich entstandenen Industriebetriebe. Die Forderung einer systematisch durchzuführenden Trennung von Fabrikrayons und Wohnvierteln ist heute ebenso allgemein anerkannt, wie die Notwendigkeit zur Schaffung von Grünflächen für die Allgemeinheit in erreichbarer Nähe vom Wohn- und Arbeitsplatz. Denn es unterliegt keinem Zweifel: im Mittelpunkt alles städtebaulichen Gestaltens steht die Vielheit der Menschen, steht das Volk, und Aufgabe des Städtebauers ist es, dem Volke der Stadt dreierlei lebensnotwendige Dinge zu bieten: menschenwürdige Stätten des Wohnens, der Arbeit und der Erholung.

Sofern dieses knapp formulierte Programm für den Städtebauer auf eine kleine Stadt bezogen wird, stehen seiner Verwirklichung keine nennenswerten Schwierigkeiten entgegen. Handelt es sich jedoch um eine Stadt von Hunderttausenden oder gar Millionen, so gibt es eine reiche Fülle allergrösster Hemmungen. Es entsteht das Verkehrsproblem. Es gilt nicht nur den Verkehr der Menschenmassen zu bewältigen, sondern auch den Transport von Lebensmitteln, Rohstoffen und Fabrikzeugnissen in geordnete Bahnen zu lenken. Die moderne Technik des Verkehrs wesens hat sich in einem derartigen Ausmass entwickelt, dass die meist sehr veralteten Grosstadtverhältnisse ihr kaum oder nur mit gewaltigem Kostenaufwand angepasst werden können. Der motorisierte Strassenverkehr, vor allem das

Auto, beherrscht das heutige Grosstadtleben, und wie lange wird es noch dauern, dann ist auch der Luftraum dem Verkehrswesen eingefügt und gewissermassen dem Städtebauressort unterstellt. Hier eröffnen sich Perspektiven von unbegrenzter Weite.

Infolge dessen erhebt sich nun die schicksalsschwere Frage, welche Massnahmen der verantwortungsbewusste Städtebauer zu ergreifen hat, um vor der Zukunft gerechtfertigt dazustehen. Man hat den Städtebau gewiss mit Recht als „Baukunst auf weite Sicht“ bezeichnet und dementsprechend die Generalbebauungspläne grosser Städte auf möglichst ausgedehnte Grenzen zugeschnitten. Oft wurde darin das zulässige Mass nicht eingehalten und dem „Grosstadtwahn“ manch unnützes Opfer gebracht.

So unanfechtbar und logisch auch die Forderung ist, dass der Städtebauer beim Entwerfen seiner Pläne den Blick in die Zukunft zu richten hat, ebenso zweifelhaft und vieldeutig ist die Frage der zeitlichen und räumlichen Begrenzung des jeweiligen Zukunftsgebildes, dessen Einzelheiten sich in nebelhaften Umrissen verlieren.

Jede Grosstadt ist als gewachsenes und gewordenes Individuum an den Ort und dessen naturgegebene Bedingungen gebunden. Gewisse Aufbauelemente sind als konstante Grössen zu bezeichnen, wie z.B. das Altstadtgebiet, bereits vorhandene umfangreiche Vorstadtgebiete, Wasserwege, auch Eisenbahnen usw.

Bei der Aufstellung von Generalbebauungsplänen werden diese Faktoren bleibenden Charakters jedenfalls bestimmend sein müssen für die Hauptgliederung des gesamten Planbildes. Dementsprechend wird der im Hinblick auf die Zukunft festzulegende Wunschplan nur das Wesentliche in mehr oder weniger konkrete Formen fassen dürfen, alle Einzelheiten dagegen einer späteren Zeit überlassen. Der von Schumacher geprägte Begriff des „elastischen Bebauungsplans“ ist heute Allgemeingut in Kreisen der Städtebauer.

Für die Vorausbestimmung der räumlichen Grenzen einer zukünftigen Stadt oder etwa die Zahl ihrer Einwohner lassen sich keine allgemeingültigen Normen aufstellen. Was jedoch die zeitliche Abgrenzung anbetrifft, wäre eine gewisse, dem normalen Wachstumsvorgang entsprechende Normierung zu empfehlen. Ein volles Menschenalter — durchschnittlich 50 Jahre — dürfte in den meisten Fällen als Mittelmass für die nächstgelegene Zukunft genügen, um die regionalen Flächegebiete und die Hauptverkehrsrichtungen auf dem Papier einzutragen. Darüber hinaus sollte man nicht gehen, wo es sich um Dinge handelt, die erst später einmal realisiert werden sollen.

In allen Fragen der etwaigen Änderung bereits bestehender Grosstadtelemente, Sanierungen alter Stadtteile, Strassenregulierungen, bei Durchbrüchen, Freilegungen oder Ähnlichem wird man zweckmässigerweise das Ausführungsprogramm auf eine kürzere Zeitspanne zu beschränken suchen. Städtebauliche Eingriffe in Bestehendes haben in der Regel Konflikte mit Privatinteressen zur Folge, die zu verletzen kein Anlass vorliegt. Oft handelt es sich um grosse Werte, die im unbeweglichen Besitz investiert sind. Da wird man gelegentlich auch Unzulänglichkeiten im Plan dulden müssen und keine übermässigen Opfer verlangen. Das, was auf eine Zeit von etwa 10–15 Jahren planmässig und rechnerisch festgelegt ist, sollte so schnell wie möglich durchgeführt werden, um das Gefühl der Ungewissheit bei den Betroffenen gebührend zu schonen.

So wäre denn in der städtebaulichen Arbeitsweise der Grundsatz einer sinngemäss gestaffelten Programmgliederung einzuhalten. Mit weiser Vorsicht sollte den Zukunftsplänen der erforderliche Spielraum gesichert und begründeten Allgemeinbedürfnissen Rechnung getragen werden.

Von diesen Erwägungen wird auch die Städtebaupolitik Lettlands geleitet. Riga, die alte Hauptstadt, hatte ebenso wie die nächstgrosse Stadt Liepaja, seit jeher

eine hervorragende Stellung als Industriezentrum. Durch den Krieg wurde dieser leistungsfähige Wirtschaftszweig jedoch völlig ruiniert, zumal die Nähe der Kriegsfront arge Zerstörungen verursachte. Auch die zahlreichen kleineren Städte Lettlands haben schwer unter den Kriegswirren zu leiden gehabt. Die ersten 10 Jahre nach Friedensschluss waren dem mit grossem Kräfteaufwand unternommenen Wiederaufbau gewidmet.

Heute ist das gesamte Wirtschaftsleben schon voll im Aufstieg begriffen. Die Staatsregierung bietet ihm eine zukunftsreiche Aussicht. Im Hinblick auf den Städtebau wird mit frischen Kräften ans Werk gegangen. In allen Städten und auch kleinen Siedlungen sind Bebauungspläne aufgestellt worden. In allernächster Zeit wird ein Städtebaugesetz ins Leben treten, desgleichen sind nach europäischem Muster ausgearbeitete Bauordnungen vorgesehen, durch die das bisher gültige, vollkommen veraltete Baugesetz aufgehoben werden wird.

Besonders reich an interessanten Städtebauproblemen ist Riga. Im allgemeinen sind die natürlichen Bedingungen für eine neuzeitliche und einwandfreie Ausgestaltung der Stadt — auch hinsichtlich des Zukunftsplans — denkbar günstig. Das Wohnungswesen ist erheblich besser gestellt, als in zahlreichen gleichgrossen Städten des Auslandes. Elendsviertel gibt es nicht. Die Bebauungsdichtigkeit ist relativ sehr gering. Grosse Freiflächen und Wälder sind im weitausgedehnten, 20.000 ha. grossen Stadtareal in Fülle vorhanden. Aus diesen Gründen ist von einer Trabantensiedlung, auch für die Zukunft, abgesehen worden. Ein weitverzweigtes Strassennetz, das das ganze Hinterland mit der See- und Hafenstadt Riga verbindet, ist für die nächste Zeit ausreichend und ebenso wie das Eisenbahnnetz verkehrstechnisch günstig angelegt und je nach Bedarf erweiterungsfähig. Riga ist dem Überlandluftverkehr schon heute eingegliedert und ist auch in dieser Hinsicht bestens geeignet, gesteigerten Ansprüchen einer weiteren Zukunft vollauf zu genügen.

Summary.

The chief aim of all town planning is to provide for three essentials, i.e. dwellings, work and recreation fit for human beings. This aim, usually easily attained in small towns, often meets with considerable difficulties in large towns owing to existing traffic problems.

The modern technique of traffic necessitates the preparation of urban plans long beforehand; they should not be prepared for a too remote future. A limitation to approximately fifty years can be advocated. If any changes in existing conditions should be deemed necessary, the most urgent matters should be dealt with as soon as possible, but not later than in about ten to fifteen years hence.

Interests of private owners should be taken in consideration in so far as they are compatible with the common welfare. Reasonable gradation of work should be the leading principle in carrying out positive planning schemes. Latvian town planning policy is following the above lines.

Extensive town planning activity is taking place throughout the country. In the near future a town planning act closely following Western European examples is to be passed and will be of special importance for Riga. A general building plan and a building code to meet all modern requirements are already prepared.

Owing to the possibility of considerable expansion within the urban area (covering 50,000 acres) there is no necessity for eventually establishing satellites. Riga is the focal point of a widely ramified road system that provides communications with the interior. It is linked up with the international air service.

Sommaire.

Le but principal de tout aménagement de ville est de pourvoir à trois nécessités essentielles, c'est-à-dire au logement, au travail et à la récréation, tels qu'il convient à des êtres humains. A ce but, généralement atteint facilement dans les petites villes, s'opposent souvent des difficultés considérables dans les grandes villes par suite des problèmes de la circulation.

La technique moderne de la circulation rend nécessaire la préparation de plans urbains longtemps à l'avance ; ils ne devraient pas être préparés pour un avenir trop éloigné. On peut préconiser une limitation approximative à cinquante ans. Si l'on estimait nécessaires des changements aux conditions existantes, les questions les plus urgentes devraient être traitées aussi tôt que possible, mais non pas plus tard que dans dix ou quinze ans.

Les intérêts des propriétaires privés devraient être pris en considération dans la mesure où ils sont compatibles avec le bien-être commun. Une gradation raisonnable des travaux devrait être le principe directeur dans l'exécution des projets d'aménagement positif. La politique de la Lettonie, en matière d'aménagement des villes, suit les directives ci-dessus.

Une grande activité relative à l'aménagement des villes se produit dans tout le pays. Dans un avenir proche sera adoptée une loi sur l'aménagement des villes suivant de près les meilleurs exemples de l'Europe occidentale, et ayant une importance particulière pour Riga. Un plan général de construction et un code de la construction répondant à toutes les exigences modernes sont déjà préparés.

Par suite de la possibilité d'une expansion considérable à l'intérieur de la superficie urbaine (20.000 ha) il n'est pas nécessaire de créer éventuellement des satellites. Riga est le foyer d'un réseau de routes très ramifié qui assure les communications avec l'intérieur. Elle est reliée au service aérien international.

Positive Planning in New Zealand.

By *J. W. Mawson*, F.R.I.B.A., F.T.P.I.N.Z., Formerly Director of Town Planning for New Zealand.

Both the central government and the local authorities of New Zealand are endowed with wide powers to direct and control the planning and development of rural and urban lands. There are, if anything, too many planning authorities and insufficient provision for co-ordination, which often results in wastage of expenditure through overlapping or duplication of public utilities and services. There is too much positive planning without sufficient forethought and too great a tendency to be guided by expediency, political and otherwise. These factors were recognised in the Regional Planning Legislation of 1929 the purpose of which is to secure by voluntary co-operation of local authorities and other interests the zoning or classification of all lands according to the uses for which they are best suited by nature or can be adapted by man, and the co-ordination of all public utilities and services not confined within the boundaries of any one local authority. Quite apart from these provisions, New Zealand is probably more highly organised for planning and administration on a national and regional basis than any other country in the world. The railways and hydro-electric generating stations are state-owned and controlled. Harbours, main highways, drainage and water supply in metropolitan areas, electric power distribution, hospitals and education are organised on a regional basis and administered by specially constituted bodies. The co-ordination of public passenger and freight transport facilities to eliminate uneconomic competition is secured through the medium of regional transport boards with a right of appeal to the Minister of Transport.

The primary industries of New Zealand are organised on a national basis for marketing purposes, each industry being controlled by a specially constituted board. With regard to the distribution of population and industry, the nature of the industries and the topography of the country have brought about, and will probably maintain, a high degree of decentralisation. Secondary industries are limited almost entirely to providing for the requirements of the people of the country; they are not exporting industries. With one exception, all the larger towns have grown up around the deep water harbours, of which there are ten distributed around the coasts of the North Island and South Island. The remainder of the urban centres, for the most part, are small market towns that serve the social and physical needs of the rural population within the economic radius of transportation. There is a tendency, with progressive improvements in the transport system, for the larger urban centres to gain in population at the expense of the smaller towns, but there seems to be little cause to anticipate such a degree of centralisation of industry and population in any particular town as would tend to create planning or replanning problems comparable with those of the cities of the Old World. For the most part New Zealand towns have been well laid out with adequate provision for normal growth. As and when improvements such as street widening become necessary to meet the needs of the growing volume of traffic in the central areas, the local authorities possess, and do not hesitate to exercise, adequate powers to carry through such improvements in addition to the powers under the Town Planning Act of 1926.

Planned Rural Development and the Preservation of the Countryside.

The rural industries of New Zealand are already highly organised and developed. Except in extremely isolated areas the bulk of the rural population are served by good roads and transport facilities, electric power and light and educational and hospital facilities. It can be said, in fact, that life within the rural districts of New Zealand to-day offers most of the advantages and very few of the disadvantages of the urban districts. This has been done as a matter of deliberate policy on the part of successive Governments to encourage rural settlement.

Preservation of Scenery.

New Zealand is a very beautiful country richly endowed by nature. Much of the most productive land was at one time heavily clothed in native bush. The advancing tide of settlement has swept most of this away. Fortunately, however, the national conscience was aroused by this ruthless and, in many cases, unnecessary orgy of destruction, and steps were taken to set aside large areas of Crown lands as national parks and to preserve beauty spots in private ownership. The powers are contained in the Scenery Preservation Act, 1908, and its amendments. The Act is administered by a Scenery Preservation Board. About 960 areas in private ownership have been scheduled for preservation, the total area being 669,000 acres, while 765 areas with a total area of 75,000 acres have been set aside as public domains or parks, mostly within or adjoining urban areas. There are eight areas set aside as national parks amounting in all to 2,845,000 acres. Municipal and county authorities possess drastic powers for the control or prohibition of outdoor advertising.

Sommaire.

Le gouvernement et les autorités locales ont des pouvoirs étendus pour diriger et surveiller l'aménagement urbaine et rural, en fait les autorités chargées de l'aménagement sont peut-être trop nombreuses et les pouvoirs de coordination insuffisants. Ceci a souvent pour conséquence un chevauchement et un double emploi des services. Cet inconvénient fut reconnu par l'adoption de la loi d'aménagement régional de 1929, destinée à assurer, par une coopération volontaire des autorités locales et autres, le zonage ou la classification de tout le terrain selon le meilleur usage qui peut en être fait, et à coordonner tous les services d'intérêt public et ceux qui ne sont pas limités au ressort d'une autorité. La Nouvelle-Zélande est remarquablement organisée pour l'aménagement et l'administration sur une base nationale et régionale. L'État possède les voies ferrées et les centrales hydroélectriques. Les ports, les grandes routes, l'écoulement des eaux et l'approvisionnement en eau dans les zones métropolitaines, la distribution de l'énergie, les hôpitaux et l'éducation sont tous organisés par région et gérés par des organismes spéciaux. Les facilités de transport public sont coordonnées par des conseils régionaux.

Les industries fondamentales sont organisées nationalement pour la vente, chaque industrie ayant son propre conseil. La population et l'industrie resteront probablement décentralisées. Les villes sont bien tracées.

Aménagement rural organisé.—Les industries rurales sont très développées et sauf dans des régions extrêmement isolées la population est desservie par de bonnes routes et toutes les facilités modernes. Les zones rurales ont la plupart des avantages et aucun des inconvénients des zones urbaines. La politique est d'encourager les établissements ruraux.

Les établissements humains ont détruit beaucoup de paysages naturels mais

depuis 1908 on a fait beaucoup pour préserver les beaux sites. 267.000 ha environ de terrains privés ont été préservés et 30.000 autres ha ont été réservés comme parcs, etc., en plus de huit parcs nationaux couvrant 1.138.000 ha.

Auszug.

Regierung und Ortsbehörden verfügen über ausgedehnte Machtvollkommenheiten zur Leitung und Beaufsichtigung der städtischen und ländlichen Erschliessung; vielleicht gibt es sogar zu viele Planungsbehörden, jedoch mit zu geringen Befugnissen für ein Zusammenwirken. Häufig ist die Folge ein Gegeneinanderarbeiten und eine Vielheit gleicher Betriebe. In dieser Erkenntnis wurde im Jahre 1929 ein Landesplanungsgesetz erlassen, durch welches eine freiwillige Zusammenarbeit der Ortsbehörden und anderer Stellen erzielt werden soll, um Zonung und Einteilung allen verfügbaren Landes zum Zwecke seiner günstigsten Verwertung durchzuführen und alle gemeinnützigen Einrichtungen und Betriebe, die nicht auf das Gebiet einer einzelnen Behörde beschränkt sind, miteinander in Einklang zu bringen. In Neuseeland sind Planung und Verwaltung auf nationaler und regionaler Grundlage in hohem Masse entwickelt. Eisenbahnen und elektrische Wasserkraftwerke sind Eigentum des Staates. Hafenanlagen, Hauptstrassen, Kanalisierung, Wasserversorgung in städtischen Gebieten, sowie Kraftstromverteilung, Spitäler und Unterrichtswesen sind nach Gebieten organisiert, und der Verwaltung durch besondere Körperschaften unterstellt. Gebietsämter sorgen für das richtige Zusammenwirken der öffentlichen Verkehrsmittel.

Für die Urproduktion, deren Zweige eigenen Behörden unterstellt sind, besteht eine staatliche Absatzorganisation. Bevölkerung sowohl wie Industrie werden voraussichtlich dezentralisiert bleiben. Die Städte sind zweckmässig angelegt.

Planmässige ländliche Erschliessung. Die ländlichen Industrien sind hochentwickelt und der Bevölkerung stehen, ausgenommen in besonders vereinsamten Gebieten, gute Strassen und alle modernen Behelfe zur Verfügung. Die ländlichen Gebiete geniessen alle Vorteile der städtischen Gebiete, ohne deren Nachteile zu fühlen. Ländliche Siedlungen werden in jeder Weise gefördert.

Durch die Ansiedlungen wurde häufig die Romantik des Landschaftsbildes zerstört, doch ist seit dem Jahre 1908 viel für die Erhaltung der Naturschönheiten getan worden. Ungefähr 267.600 ha in Privatbesitz befindlichen Landes wurde unter Schutz gestellt, weitere 30.000 ha für Parkanlagen usw. bestimmt und überdies eine Grundfläche von 1,138.000 ha der Schaffung von acht Nationalparkgebieten gewidmet.

Positive Planning in Norway.

By *Christian Gierloff*, General Secretary, Norwegian Housing and Town Planning Association, Oslo.

The strong individualism of Norse mentality, the topographical nature of the country, the smallness of most of the towns and the fact that the industrial revolution came so late, all tend to hinder the development of a policy of national and social planning. This individualism is conspicuous in our towns, where the houses have been erected by the occupants, who have chosen their own sites and planned and built the houses themselves. Industry did not fully develop until the nineteenth century and the town planning movement, old enough in our fortified towns did not in its more modern sense reach Norway until the last years of that century.

Our greatest difficulty is with the smaller towns. The authorities of the larger towns, Oslo, Bergen, Trondheim, etc., particularly since 1910, have realised their responsibilities but the smaller towns have been allowed to grow wholly on the old individualistic lines. Fortunately, most of them are satisfactory from a hygienic point of view, as the families live in cottages with gardens. Statistics prove that the population in Norway for the last twenty years has not been migrating so much from the rural districts to the old towns as to small new townships that have sprung up at small ports, small railway stations, the junctions of roads, etc. Our road bye-laws contain regulations regarding the planning of townships at such junctions but the administration of these regulations is in the hands of the rural district councils, most of the members of which are farmers who are very individualistic. They do not often apply the regulations but let most of the townships go on growing just as they may. We have been endeavouring to make the state railways feel responsible for small towns arising around railway stations but so far they have not to any extent worth mentioning realised this responsibility.

Those in Norway who are interested in town planning think it essential that in future the powers for guiding town development should be in the hands of a government body so that towns can be planned and developed on modern lines from the beginning. To achieve more satisfactory results we must also reform the government departments dealing with these problems. They are inadequate and regard the problems largely from a legal rather than from a social point of view or as a means of instituting a comprehensive system of national development.

It is gradually becoming recognised that regional planning is a necessity in a country like ours. The nature of the country is such that there must be close connection between all forms of transport (water transport on the coast and in the fjords, railway transport, and road transport where railway transport is impossible). Complete co-ordination is essential, for in many cases goods and passengers must use all three forms of transport to complete a journey.

This development of transport must inevitably effect many other things; drainage, water supply, electric light, the growth of towns where transport lines meet, etc.

To a large extent our planning problem is that of bringing the amenities of town to the whole countryside. Unfortunately the mortality and sickness rates in rural districts are now higher than in the towns: they were naturally at one time lower. This is not due to any difference in the mentalities of the urban and rural

population or to personal habits ; it is mainly due to improved sanitation in the urban areas. In a few cases village sewerage systems have been inaugurated with very satisfactory results.

When one of the smaller towns burns down, the government does arrange for a town plan to be prepared. We should like to see this planning activity extended to townships that have not been destroyed. Moreover government action would be very valuable if it could be in the direction of encouraging development in certain areas and possibly discouraging it in others, thus encouraging decentralisation.

Our trouble is not so much that authorities have not sufficient power as that they do not use the powers they possess. Nevertheless we have during the last twenty years succeeded in carrying out some model town plans, this applies also to fishing towns in the farthest north of Norway and to towns in many parts of the country. Many of these towns are centres for marketing the produce of farming, fishing and forests.

Water power to a large extent decides where industries are situated. Fortunately the development of water power is under a national body and there should be close connection between this body and the government department responsible for planning and development. Several of the new industrial towns that have been built in connection with the use of water power have been planned on model lines. We hope in the next twenty years to be able to apply these models to all towns.

Aviation has not yet progressed in Norway as much as in many other countries. Nevertheless it is growing and is of considerable importance, owing to the long distances that have to be travelled and the relatively small population. Winter conditions are a difficulty. The government is now preparing a plan for a national system of aerodromes.

Sommaire.

Le fort individualisme norvégien, la topographie du pays, la petitesse de la plupart des villes et la pénétration tardive de la révolution industrielle tendent tous à empêcher une politique d'aménagement national et social.

Les autorités des plus grandes villes ont compris leurs responsabilités, mais on a laissé les villes plus petites croître selon des principes individualistes. Heureusement la plupart d'entre elles sont satisfaisantes au point de vue hygiénique, car les familles vivent dans des pavillons avec jardin. Pendant les vingt dernières années les migrations ne se sont pas tant produites des districts ruraux vers les vieilles villes que vers de nouvelles petites communes nées de petits ports, de gares, de carrefours de routes, etc.... Les règlements routiers contiennent des dispositions concernant l'aménagement de communes en de tels points, mais l'administration est aux mains des conseils ruraux, qui n'appliquent pas les dispositions.

Les personnes s'intéressant à l'aménagement des villes pensent qu'il est essentiel que les pouvoirs pour guider le développement de la ville soient aux mains d'un organisme du gouvernement de telle sorte que, dès le début, les villes puissent être aménagées et développées selon des méthodes modernes. Pour arriver à des résultats plus satisfaisants nous devons aussi réformer les ministères s'occupant de ces problèmes, ils considèrent les problèmes d'un point de vue légal plus que social et non comme un moyen d'établir un système d'ensemble d'organisation nationale.

La nature du pays est telle qu'il doit y avoir une relation étroite entre toutes les formes de transport (par eau sur la côte et dans les fjords, par voie ferrée et par la route lorsque les transports par voie ferrée sont impossibles).

Dans une large mesure notre problème d'aménagement consiste à introduire les agréments de la ville dans toute la campagne. Malheureusement les taux de mortalité

et de morbidité sont maintenant à la campagne supérieurs à ceux de la ville ; à un moment donné ils ont été plus bas.

Le mal n'est pas tant dans le fait que les autorités n'aient pas de pouvoirs suffisants, mais plutôt qu'elles n'usent pas des pouvoirs qu'elles possèdent. Néanmoins nous avons au cours des vingt dernières années réussi à exécuter quelques plans de villes modèles.

L'énergie hydraulique décide dans une large mesure de la localisation des industries. Heureusement le développement de l'énergie hydraulique est aux mains d'un organisme national et il devrait y avoir un rapport étroit entre cet organisme et le ministère chargé de l'aménagement et de l'extension.

Auszug.

Die stark ausgeprägte nordische Eigenart, die Bodengestaltung des Landes, der verhältnismässig geringe Umfang der meisten Städte und das späte Einsetzen der industriellen Umwälzung wirken bis zu einem gewissen Grade hemmend auf die geordnete Entwicklung nationaler und sozialer Planung.

In den grösseren Städten haben die Behörden ihre Verantwortlichkeit erkannt, während die kleineren Städte sich auf individueller Grundlage unbehindert entwickeln konnten. Glücklicherweise ist in der Mehrzahl der Fälle vom hygienischen Standpunkte aus kein Einwand zu erheben, da die Familien in Eigenheimen mit Gärten leben. Während der letzten zwanzig Jahre hat die Abwanderung aus dem flachen Lande nicht so sehr in die alten Städte geführt wie in kleine neue Stadtgemeinden an kleinen Häfen, Eisenbahnstationen, Strassenkreuzungen usw. Die Planung solcher an Strassenkreuzungen entstandener Stadtgemeinden wird zwar durch die örtlichen Strassengesetze geregelt, doch sehen die mit der Verwaltung betrauten ländlichen Ämter nicht auf die Einhaltung der Vorschriften.

Städtebaufachleute halten es für unbedingt notwendig, dass mit der Leitung der Stadtentwicklung eine hierzu ermächtigte Regierungsstelle betraut werde, damit die Städte von allem Anfang an nach modernen Richtlinien geplant und entwickelt werden können. Um befriedigendere Ergebnisse zu erzielen, müssen wir aber auch jene Regierungsstellen, die sich mit diesen Problemen zu befassen haben, einer Neugestaltung unterziehen, denn bisher wurden diese Probleme mehr vom gesetzlichen als vom sozialen Standpunkte aus und als ein Mittel betrachtet, eine umfassende Ordnung der nationalen Entwicklung vorzunehmen.

Der Beschaffenheit des Landes entsprechend müssen alle Verkehrsmittel (Schifffahrt an der Küste und in den Fjorden, Bahnverkehr und dort, wo ein solcher unmöglich ist, Strassenverkehr) in enger Verbindung zueinander stehen.

Unser Planungsproblem besteht zum grossen Teile darin, dem ganzen flachen Lande die städtischen Einrichtungen zugänglich zu machen. Bedauerlicherweise ist jetzt in den ländlichen Gebieten die Zahl der Sterbe- und Krankheitsfälle höher als in den Städten, während es früher einmal umgekehrt war.

Unsere Schwierigkeiten bestehen nicht so sehr in unzureichenden Machtbefugnissen der Behörden als darin, dass diese von den ihnen zustehenden Befugnissen keinen Gebrauch machen. Trotzdem ist uns innerhalb der letzten zwanzig Jahre die Ausarbeitung mehrerer vorbildlicher Städtebaupläne gelungen.

Die Lage der Industriebetriebe wird vorwiegend durch die Wasserkräfte bestimmt. Es ist günstig, dass die Erschliessung der Wasserkräfte einem Reichsamt obliegt, nur sollte noch zwischen diesem und der für Planung und Landerschliessung verantwortlichen Regierungsstelle eine enge Zusammenarbeit angestrebt werden.

Positive Planning in Poland.

By *Adam Kuncewicz*, Engineer and Architect, Ministry of the Interior, Warsaw.

The first attempt to regulate Polish urban administration, to regulate municipal finance and to raise the general standard of building development was undertaken by the last Polish sovereign, King Stanislaus Augustus, when, in 1765, a "Boni Ordinis" Commission was formed. This succeeded in making the population favourable to radical reforms. The work of the Commission was checked by Poland losing its independence.

When the Napoleonic wars led to part of the country ("Congress Poland") acquiring a shadow of independence the work was taken up again and decrees were issued regarding the planning and building of towns. This gave rise to a great movement for the improvement of towns. The work was interrupted again by the complete loss of freedom in 1831, and the rest of the century was marked by chaotic development, especially in the area of Russian occupation, where there was rapid industrialisation and considerable growth of population.

This confused building of towns for nearly a century under foreign rule and the seven years of destruction over about two-thirds of the country during the great war, followed by the migration of the population to larger towns, caused a flood of urgent problems and needs. Naturally it was difficult to meet all the urgent needs after such long neglect and everything had to be begun again with very modest means and a small and inexperienced staff.

New regulations were of first importance, since there were all sorts of out-of-date codes in force, while the town planning decrees issued in 1916 by the Germans for the territory under their occupation were of a temporary character.

The Decree of 1928.

A decree on building bye-laws and town planning was issued in 1928. I shall quote its main provisions.

Towns and health resorts may be developed only on the basis of legally approved plans; in other areas plans must be prepared where absolutely necessary. The decree stipulates that there must be a general plan and detailed plans. The general plan must usually include the whole of the town and must determine the different zones for residential, commercial and industrial purposes, the routes for main roads and the areas to be reserved for public parks, squares, playing fields, allotment gardens, forestry and agriculture. It must also classify the building zones in accordance with the method of development to be employed and the density to be permitted.

Detailed plans for different parts of a town must determine back and front building lines and routes for secondary and minor roads; they must define the exact conditions regarding building. Bye-laws may be formulated to deal with certain matters that cannot be dealt with in the plans. Re-grouping and re-plotting of building sites may be carried out in accordance with the detailed plans.

The work of preparing plans is carried out by the local authority. Interested persons may formulate complaints and suggestions during the six weeks plans are exhibited for inspection. After considering complaints and suggestions not accepted by the local authority the ministry may approve the plan. Detailed plans are approved by the local authority, confirmation by the ministry is not required.

Deficiencies in the Decree.

Seven years' experience has shown that the decree has many good points and has attained progress in town planning. Nevertheless it has certain deficiencies.

No definite period is given during which the plan must be prepared and the problem of financing this work has not been solved.

Land required for public utility purpose must be purchased by private treaty or under compulsory powers. Only in the case of roads can land be acquired without payment (about 33 feet in width). Acquiring land for other public utility purposes is too great a burden on the financial resources of authorities, particularly when they own only a small amount of land. This renders the realisation of the plan more difficult and the only way out of the situation would be to make it the duty of the owners to cede part of their land for public uses determined in the plan. Practical value could be given to plans by a wide adoption of zoning to determine areas to be reserved for forestry, agriculture and allotment gardening. In principle this restriction would not involve paying compensation to interested parties, and the community would not be obliged to purchase such areas.

Neither the state nor the municipality is empowered to carry out public works on private land scheduled in the plan for public utility purposes until the expropriation procedure is completed. This delay causes much inconvenience and is liable to result in conditions dangerous to public health. The authorities should therefore have power to commence operations as soon as the plan is legalised.

The right of local authorities to forbid the building of dwelling houses in areas where streets have not been provided for applies only in urban districts. This right should be extended to apply to all areas in the vicinity of towns so that building on suburban land that has not been developed for building and has not been planned could be prevented.

Re-grouping of plots and their consequent re-plotting requires the consent of the majority of owners. This consent is seldom obtained and very little has been done, except where areas have been devastated by a catastrophe and consequently it is not necessary to obtain consent. Re-grouping and re-plotting should be obligatory.

Technical Efficiency.

Technical efficiency in town planning and building inspection are not less important than legislation. A considerable amount of harm has been caused by errors due to a lack of efficiency. Prior to gaining our independence we had no national administration and no national technical schools (except under the Austrian occupation). We therefore had to begin our work from the very foundation. Errors in town planning and building inspection are caused by lack of organisation and inadequate technical preparation.

Observing these deficiencies we come to the conclusion that a number of reforms is necessary to ensure more efficient planning and building inspection. State authorities should have closer control, especially from a technical point of view, and should have a permanent influence on the methods and programmes of educational institutions. A school should be formed which, in addition to giving technical instruction in planning, should also give instruction in the legal aspects of building and planning and the careful application of the regulations. (There is a town planning school at the Department of Architecture in the Warsaw Technical University.) Finally, standards and directions should be issued for the benefit of those engaged in planning and building; these would obviate making unnecessary enquiries on elementary points that could be dealt with by formulae.

Although regional planning has not been the subject of special legislation the above-mentioned town planning decree does promote the preparation of regional plans. To understand this it is necessary first to understand in outline the Polish organisation of local government.

Regional Planning and Local Government.

Poland is divided into sixteen provinces (*Wojewodztwa*), which are in turn divided into districts or counties. Each of the latter is divided into communes (rural and urban), the smallest self-governing unit. Towns with a population exceeding 25,000 are independent of the districts, while Warsaw does not come under a province. In some parts of the country provinces are still in their embryonic stages. The authorities for planning are the self-governing towns and health resorts and the counties or districts. Special committees may be formed for planning areas or authorities adjoining each other. These consist of representatives of the local authorities, the provinces and the state.

Regional planning offices are usually established to act with committees. In some cases they work with scientific social institutions or with the provinces but this does not interfere with the subsequent formation of a joint committee where necessary. The financial means for regional planning are obtained by grants from interested authorities and from the Treasury. Offices have been established in the following regions: Warsaw, Łódź, Poznań, the mining districts of Silesia, Dabrowa and Kraków, the sea coast district and the two mountainous regions of Tatra and the Eastern Carpathians. This is only a beginning and further new offices are being organised. It is expected that in the near future regional planning will be in force all over the country and an institution of state planning will be organised to co-ordinate the work.

The unfavourable state of municipal finances and lack of experts compels us sometimes to entrust the work of town planning to the regional offices. This results in considerable saving in almost every way and speeds up the preparation of plans. Another bright aspect is that the regional planning offices deal with town planning from a wider point of view and are not so apt as the local authorities are to be ruled by irrational elements resulting from small local interests and ambitions from the influence of landowners.

So far about 18,500,000 acres (75,000 sq. km.) have come under regional planning control and plans for about thirty towns and over a hundred other localities have been prepared. The total area of the country is about 96,000,000 acres (388,000 sq. km.). There are six large towns, i.e. Warsaw with 1,200,000 inhabitants, Lodz with 600,000 and Cracow, Lwow, Posen and Vilna with over 200,000 each. The total number of communes is 600.

Much of the energy of town planners in the various countries will be wasted if we do not get the full support of the central and local authorities. The great work of the past was usually carried out with the support of mighty patrons, as in Italy, or in the Paris of Louis XIV, or in Warsaw during the reign of Stanisłaś Augustus. We must therefore carry out an energetic propaganda for obtaining support from all quarters. This Fourteenth International Congress should promote public interest and build up a permanent international exchange of research in town and regional planning that would undoubtedly be a stimulant and reduce errors to the barest minimum.

Sommaire.

La première tentative pour améliorer les conditions urbaines en Pologne fut faite sous le règne de Stanislas-Auguste en 1765. La perte de l'indépendance retarda le progrès et les destructions entraînées par la guerre, jointes aux migrations d'après-guerre, accrurent le problème.

Un décret concernant les règlements sur la bâtisse et l'aménagement des villes fut promulgué en 1928. Les villes et stations climatiques ne peuvent être aménagées que sur la base de plans légalement approuvés; dans les autres régions des plans doivent être préparés lorsqu'ils sont absolument nécessaires. Le plan général comprend ordinairement la ville entière; il doit déterminer les zones assignées à divers usages, le tracé des routes artérielles et les zones à réserver. Il doit aussi fixer une classification des zones de construction. Ce plan est soumis à l'approbation du ministère. Des plans détaillés établis pour des parties d'une ville doivent déterminer le tracé des routes secondaires et des plus petits chemins, et définir les conditions exactes de la construction.

Le décret comporte des parties excellentes, mais un certain nombre de lacunes. Aucune période précise n'est fixée, pendant laquelle le plan doit être préparé, et le problème financier n'a pas été résolu. Ce n'est que pour les routes seulement que le terrain peut être pris sans paiement (environ 9,90 m de largeur). L'acquisition de terrain en vue d'autres usages d'utilité publique est un fardeau financier trop lourd pour les autorités. (Une valeur pratique pourrait être conférée aux plans par un usage étendu des pouvoirs en matière de zonage pour des forêts, l'agriculture et les jardins ouvriers; en principe, ceci ne comporterait pas d'indemnité ou d'achat). Le droit d'interdire la construction d'habitation lorsqu'il n'a pas été prévu de rues devrait s'appliquer aux zones extérieures aussi bien qu'intérieures, de telle sorte qu'en puisse empêcher la construction sur du terrain suburbain non aménagé. Le remembrement et la redistribution ultérieure du terrain devraient être obligatoires et ne devraient pas nécessiter le consentement de la majorité des propriétaires, que l'on obtient rarement. Le gouvernement polonais devrait pouvoir exercer un contrôle plus strict, en particulier au point de vue technique, et devrait avoir une influence constante sur les méthodes et les programmes des institutions éducatives. Des normes et des instructions devraient être publiées à l'usage de ceux qui s'occupent d'aménagement et de construction.

75.000 Km² environ sont soumis à l'aménagement régional et il a été préparé des plans pour environ trente villes et plus de cent autres localités. La superficie totale du pays est d'à peu près 388.000 Km², en 600 communes. Une institution d'aménagement d'État pourra bientôt être organisée.

Auszug.

Der erste Versuch, städtische Verhältnisse in Polen zu verbessern, wurde unter Stanislaus Augustus im Jahre 1765 unternommen. Weitere Fortschritte wurden durch den späteren Verlust der Freiheit hinangehalten und die Kriegsverwüstungen sowie die in der Nachkriegszeit einsetzende Abwanderung nach den Städten verschärften das Problem.

Im Jahre 1928 wurden Vorschriften über Bauordnung und Städtebau erlassen. Die Entwicklung der Städte und Kurorte darf nur auf Grund gesetzlich genehmigter Pläne vor sich gehen; für andere Gebiete müssen gleichfalls bei vorliegender Notwendigkeit Pläne ausgearbeitet werden. Der Hauptplan umfasst gewöhnlich die

ganze Stadt; er hat die Zonung für verschiedene Zwecke, die Führung der Hauptstrassen und die freizuhaltenden Gebiete festzulegen, sowie die Bauzonen einzuteilen. Dieser Hauptplan bedarf der Genehmigung durch das Ministerium. Sorgfältig ausgearbeitete Pläne für einzelne Stadtteile müssen die Führung der Nebenstrassen und Gassen bestimmen und die Baubedingungen genau festsetzen.

Die Vorschriften enthalten viele gute Bestimmungen, doch auch manche Mängel. So wird z.B. nicht angegeben, innerhalb welcher Frist die Vorbereitung eines Planes zu erfolgen hat und auch das finanzielle Problem ist nicht gelöst. Nur für Strassenzwecke kann Grund (in der Breite von etwa 10 m) ohne Entschädigung erworben werden. Die Grunderwerbung für andere gemeinnützige Zwecke bürdet den Behörden übergrosse Lasten auf. Die Pläne könnten praktischen Wert gewinnen, wenn damit weitgehende Befugnisse zur Zonung ganzer Gebiete für Land- und Forstwirtschaftszwecke und Schrebergärten verbunden wären; diese beziehen sich aber grundsätzlich nicht auf Entschädigungen oder Käufe. Das Recht, die Errichtung von Wohnhäusern dort zu verbieten, wo noch keine Strassen bestehen, sollte ebenso auf die äusseren, wie auf die inneren Gebiete Anwendung finden dürfen, um das Bauen auf ungeplantem und unerschlossenem Gelände in den Vorstädten zu verhindern. Die Neuordnung von Grundstücken und deren darauffolgende Umlegung sollte zur Pflicht gemacht und auch ohne Einwilligung der Mehrzahl der Eigentümer vorgenommen werden, da eine Zustimmung selten zu erzielen ist. Den polnischen Staatsbehörden sollte, insbesondere auf technischem Gebiete, eine schärfere Aufsicht gestattet sein, auch sollten sie auf die Methoden und Lehrpläne der Erziehungsinstitute ständigen Einfluss nehmen können. Zur Erleichterung des Planens und Bauens sollten Richtlinien und Vorschriften herausgegeben werden.

Ungefähr 75.000 qkm Landes stehen bereits unter Aufsicht der Landesplanungsstellen und für etwa dreissig Städte und mehr als hundert andere Orte sind Pläne ausgearbeitet worden. Das gesamte Reichsgebiet umfasst rund 388.000 qkm mit 600 Gemeinden. Möglicherweise wird bald an die Gründung eines staatlichen Planungsinstitutes geschritten werden.

Positive Planning in the United States of America.

By *Jacob Crane*, President of the American City Planning Institute, and
David Cushman Coyle, formerly Consultant to the National Resources Board.

(For the sake of convenience these two quite independent commentaries have been printed together.)

Mr. Crane :

Most planning in the United States does not come within the category of positive planning if by this term one means planning that is based upon a central social philosophy comprehending individual and collective needs and involving action that is not merely corrective but is intended to carry out inclusive projects that will fully develop our potentialities.

Our town planning and zoning represent frantic and rarely successful attempts to check the powerful forces of short-sighted private enterprise. The federal government, exercising powers granted to it only because some critical problem has arisen, has confined its planning enterprises almost entirely to areas where special problems have arisen. Lands no longer economic for farming, and occupied by poverty-stricken families, are being purchased by the federal authorities so that they may be put to other uses. Distressed populations are being offered opportunity to resettle where a subsistence may be secured. Lands laid waste by the destruction of forests are being re-afforested; and lands that have been heedlessly allowed to wash away are being restored. The worst destruction of native wild life is being repaired. Waterways are sometimes developed only to compete with unreasonably high railroad freight charges. Electric power projects and power grids are in process to counteract the more or less haphazard exploitation of power resources and power markets. Attempts are being made to check preventable floods. Public works programmes are instituted to relieve unemployment arising from an irrational economy. Low rental housing is advanced to relieve unemployment and to alleviate poverty. Except in a few cases, e.g. the national parks, some harbour and waterway development, highway construction, the postal services, etc., federal participation in programmes that may be deemed to comprise parts of national planning are mainly directed toward dealing with "sore spots". This arises out of the traditional American concept that government intervention is justified only where private enterprise breaks down.

Positive planning has not emerged in the United States as a generally accepted device for formulating policies that will serve to guide the main elements in the structure of American life. Our native reluctance to go the whole way with positive planning may derive from a certain American genius, a belief, now often consciously expressed, that through a composite of experimentation and trial and error by both governmental and private enterprise we can achieve more toward the realisation of our dreams than we can through dealing in one project with the vast imponderables involved in comprehensive positive national planning. Meanwhile we are learning a great deal about our resources and potentialities, and we are building up techniques useful both to our immediate and to our long-range purposes.

Mr. Coyle :

Planning for development is in part dependent upon the future form of social order, particularly planning concerning distribution of industry and population.

In countries such as the United States the future is in doubt because of the collapse of the economic system and the uncertainty as to the nature of readjustment. If the present system is to be continued certain fundamental changes will be required including decentralisation of the major part of industry; the ownership of industry will also need to be decentralised.

Good roads and cheap electric power are of value, but they are not enough. Industrial wage rates should be lower in rural areas than in urban, and governmental policy should discourage all attempts to set up uniform scales in town and country for any industry. This difference in wage rates should attract industry to rural areas without drawing workers into the towns.

But in the United States the most important effects are to be expected from the establishment of graduated taxation. Under conditions of high productivity an economic system that tends to allocate an increasing proportion of national income to capital unduly expands the means of production and fails to develop adequate markets for the product. The rate of forced obsolescence becomes excessive, and surplus funds tend to be used in a way that results in unproductive debts and speculation. In the end the machine will not operate unless the state interferes to reduce the rate of saving, control the inflation of credit, and destroy the preponderant influence of finance over commerce and industry.

The effect of modern technology is to transfer permanently most of the labour power from physical production in field or factory to service industries, most of them with a highly elastic market and a large factor of caprice. At the same time the rate and violence of technological change are increasing, so that in general the unpredictability of the whole system grows *pari passu* with the need for some valid type of planning. Planning in a high state of productivity is therefore only in a secondary way concerned with physical design. The first requisite of a national plan for such a state is an ample cushion to take the shock of mistakes and of unexpected development. A large volume of small-scale privately owned industry may be such a cushion, perhaps the only possible one. Again, the state must be prepared to deal with any sudden disaster that may fall upon a specialised area, the industry of which is destroyed by technological change. A large unspecialised area of small-scale industry will be a sort of national fireproofing and also a stable base from which to carry on rescue operations.

Events are moving at such speed and in so erratic a path that national planning needs an ample source of fresh inspiration and reorientation. Planners will need to be stimulated by a continuous influx of fresh minds that will criticise freely everything, down to the very foundations of the state. Decentralised private industry may serve as a breeding ground for free thought, by means of which a highly technological society may be able to retain sufficient flexibility to avoid disaster.

Sommaire.

(Pour plus de commodité ces deux commentaires tout à fait indépendants ont été imprimés ensemble.)

Mr. Jacob Crane :

Notre urbanisme et notre zonage représentent en général rarement des efforts victorieux contre l'entreprise privée à courte vue. Le gouvernement fédéral a limité ses entreprises d'aménagement aux zones où se sont posés des problèmes spéciaux. Des terrains dont la culture ne donne plus un rendement économique sont achetés par les autorités pour être affectés à d'autres usages. Des populations misérables sont réinstallées là où elles peuvent gagner leur vie. Le reboisement se poursuit, des terrains que l'on a laissé endommager par les eaux ont été remis en

état, et des efforts sont faits pour prévenir les inondations lorsque c'est possible. On fait progresser la construction d'habitations à faible loyer pour soulager la pauvreté.

Mais l'aménagement positif n'est pas encore une conception généralement acceptée comme guide politique des éléments principaux dans la structure de notre vie nationale. Peut-être est-ce la conséquence de cette croyance qu'un composé d'expérimentation, d'épreuve et d'erreur par l'entreprise publique et l'entreprise privée peut faire plus qu'un seul projet avec les vastes impondérables impliqués par l'aménagement national d'ensemble.

Mr. David Cushman Coyle :

L'aménagement dépend beaucoup de la forme future de l'ordre social. Le système économique actuel aux États-Unis s'est écroulé ; s'il doit être continué, la décentralisation de l'industrie (et en particulier de la grande industrie) et de la propriété de l'industrie seront nécessaires. Pour attirer l'industrie les salaires doivent être plus bas dans les zones rurales que dans les zones urbaines. Une taxation graduée du revenu est nécessaire lorsqu'il existe une haute productivité qui empêchera une expansion injustifiée des moyens de production et une centralisation injustifiée des ressources financières.

La tendance moderne est de transférer le pouvoir du travail du champ et de l'usine à des industries de service, dont la plupart sont soumises au caprice et au changement. Généralement l'avenir devient moins prévisible, en raison de changements de technologie et d'aménagement, et à un haut degré de productivité l'aménagement n'est plus influencé que de façon secondaire par la configuration physique. La première nécessité est un coussin amortisseur pour recevoir le choc des erreurs et des développements inattendus. Une grande quantité de petite industrie décentralisée peut se trouver le seul amortisseur possible.

Les événements progressent si rapidement et si irrégulièrement que les faiseurs de plans ont besoin d'être stimulés par un afflux constant d'esprit frais qui mettra librement en question et critiquera toutes choses.

Auszug.

(Aus Zweckmässigkeitsgründen werden diese beiden ganz unabhängigen Berichte miteinander veröffentlicht.)

Mr. Jacob Crane :

Durch unsere vielfach ungewöhnlich erfolgreichen Bestrebungen auf dem Gebiete des Städtebaues und der Zonung kann der Tätigkeit jener Privatunternehmungen, die mit unzureichendem Weitblick arbeiten, Einhalt geboten werden. Die Bundesregierung hat ihre Planungen auf Gebiete, in denen es besondere Probleme zu lösen gilt, beschränkt. Land, dessen Bewirtschaftung nicht mehr wirtschaftlich erscheint, wird von den Behörden angekauft, um anderen Zwecken zugeführt zu werden. Ins Elend geratene Kreise der Bevölkerung werden an Orten, wo sie ihren Lebensunterhalt finden, neu angesiedelt. Die Wiederaufforstung ist im Gange, abgeschwemmter Boden wird wieder ersetzt und man bemüht sich, Vorkehrungen gegen drohende Überschwemmungen zu treffen. Um die Not zu lindern, wird die Unterbringung zu niedrigen Mietzinsen angestrebt.

Zielbewusste Planung ist jedoch noch keine so allgemein anerkannte Einrichtung, um Grundsätze aufzustellen, die einen Einfluss auf die Hauptelemente der Gestaltung unseres nationalen Lebens üben könnten. Vielleicht mag hier der Gedanke mitsprechen, dass durch eine Reihe von Experimenten und Versuchen, ja selbst Fehlern öffentlicher und privater Unternehmungen mehr zu erreichen sie, als durch Festhalten an einem bestimmten Plane, dessen Durchführung mit unabsehbaren Zufällen, wie sie eine Reichsplanung mit sich bringt, zu zählen hat.

Mr. David Cushman Coyle:

Planungen hängen zum grossen Teile von der künftigen Form der sozialen Ordnung ab. Das gegenwärtige Wirtschaftssystem in den Vereinigten Staaten ist zusammengebrochen; soll es weiter bestehen, so wird sich die Dezentralisierung der Industrie (insbesondere der Grossindustrie) und der Eigentumsverhältnisse in der Industrie notwendig erweisen. Um der Industrie nach dieser Richtung hin Anreiz zu bieten, müssen die Löhne in ländlichen Gebieten niedriger sein als in städtischen. Erforderlich ist auch eine nach dem Grade der Produktionsergiebigkeit abgestufte Einkommensteuer; heidurch wird eine übertriebene Erhöhung der Produktionsmittel und eine unzweckmässige Zentralisierung des Kapitals verhütet.

Die modernen Bestrebungen zielen darauf hin, Arbeitskräfte aus Feld und Werkstatt in industrielle Betriebe zu verpflanzen, die vielfach Zufällen und Veränderungen ausgesetzt sind. Im allgemeinen lässt sich infolge der steten Veränderungen auf dem Gebiete der Technik und der Planung immer weniger voraussagen; bei einem vorgeschrittenen Produktionsstadium befasst sich die Planung erst in zweiter Linie mit konkreten Entwürfen. Man braucht vor allem einen Puffer, der die begangenen Fehler und die unvorhergesehenen Erschliessungsmängel abschwächt. Als einzig denkbarer solcher Puffer kommt vielleicht eine möglichst starke Dezentralisierung der Kleinindustrie in Betracht.

Die Entwicklung der Ereignisse schreitet so schnell und so unberechenbar vorwärts, dass die Planungsstellen durch einen ständigen Zustrom neuer Geisteskräfte, denen in allen Punkten freie Aussprache und Kritik zusteht, frische Anregungen erhalten müssen.

Positive Planning in the United States of America.

By *John Nolen*, Consultant, United States Department of the Interior.

It would probably be no exaggeration to say that planning advanced more rapidly in importance in the United States between the spring of 1933 and the spring of 1935 than in the previous twenty years. This has been largely the direct result of the policies of the Federal government under the Roosevelt administration, and the relation of these policies to the depression and the general programme of the national administration for recovery and reform. The word planning as used here relates primarily to physical planning, but an important phase of this planning since 1933 is that there has been a more direct identification of physical planning with economic and social planning.

National Planning Board and National Resources Board.

The most important first step in planning was the organisation of the National Planning Board in July, 1933, composed of Mr. Frederic A. Delano, Chairman, Dr. Charles E. Merriam and Dr. Wesley C. Mitchell. Appropriations of \$325,000 were made for the work, which came under four main headings: (1) Advice to the Administrator on the progress and programme of public works; (2) Stimulation of state, city, and regional planning; (3) Co-ordination of Federal planning activities; and (4) a research programme on "A Plan for Planning" and "Planning of Public Works".

The Board was succeeded in July, 1934, by the National Resources Board, created by Executive Order of the President. Its function is to prepare and present to the President a programme and plan of procedure dealing with the physical, social, governmental and economic aspects of public policies for the development and use of land, water, and other national resources and such related subjects as may, from time to time, be referred to it by the President. An initial allocation of \$100,000 was made, with "such additional sums as may be approved from time to time by the President, to carry out its functions". Total allocations now amount to \$1,000,000. The work is organised under sections on State Planning, Land Use, Water Resources, Mineral Policy, Transportation, Power, Industrial and Special Research. Technical consultants and specialists were appointed to take charge of the survey, research, and planning work involved.

These steps led to the organisation of eleven districts to cover the whole country and proposals have been made regarding conditions on which the Federal government, through the Board, would co-operate with the states and territories in setting up state planning boards or commissions. Altogether 45 (of the 48) states, the District of Columbia, and the Territory of Alaska have entered into this co-operative planning. In May, 1935, there were 26 states that had adopted state planning laws and two that had adopted state planning resolutions. Prospects for passing laws seem favourable in six others. At present 45 states have appointed official commissions.

A National Planning Agency.

A permanent national planning agency is recommended by the Board. It is held that, first of all, national planning is the seeking out and seizing on critical points in national policy in a variety of different spheres, with a view to determining trends and possibilities before the situation gets to a point where action is prevented by preconceived notions or by unthinking emotion. Second, national planning is

the use of foresight (based on experience) to secure continuity in policy for the development of human and natural resources. In the third place, national planning is the construction of a framework that can be kept in a flexible state but at the same time may serve as a guide and basis for more detailed research and later action.

To carry on planning work of this sort, an independent agency working directly under the President is recommended. It would be the principal function of this agency to seek out critical points in the formulation of policy and to bring to the analysis of these problems not only the resources of the Federal government but also those of private institutions and individuals. The second function would be the stimulation of state and local planning.

The various state planning boards, as well as the National Board, have been closely identified with the Federal and local projects that have been carried out as a part of the Federal government's programme for recovery.

The Tennessee Valley Authority.

In addition to the realistic planning and execution of projects under the national and state planning boards, the Federal administration has appointed various authoritative governmental agencies, either under Act of Congress or Executive Order, to plan and execute projects. Perhaps chief among these is the Tennessee Valley Authority, created by Act of Congress in May, 1933, with limited and special powers of government but possessed of the flexibility and initiative of private enterprise. It is authorised to provide for the generation and sale of power, to build dams, power plants, and transmission lines, to develop fertilizers and, under the immediate direction of the President, to carry out a programme having as its aim the promotion of the social and economic welfare of the Tennessee Valley and of the nation. The general programme includes afforestation, prevention of soil erosion, balancing agriculture and industry, better and fuller use of mineral resources, and such problems as the vocational adjustment of unemployed men and women to new or more productive work.

Other Bodies.

Among the most important of a number of new bodies are: the Civilian Conservation Corps, the Federal Civil Works Administration, Federal Co-ordinator of Transportation, Federal Emergency Relief Administration, Federal Emergency Administration of Public Works, Soil Erosion Service, Rural Resettlement Division and the Rural Electrification Division.

One of the most striking is the Civilian Conservation Corps, authorised by the Re-afforestation and Relief Bill approved in March, 1933. Its objects are to provide emergency employment for young men and to restore depleted national resources, at the same time advancing an orderly programme of useful public works. The United States Departments of War, Interior, Agriculture and Labour co-operate with the organisation in administering the programme. The Corps is composed of approximately 300,000 young men engaged in rehabilitating unproductive forest areas, building roads, clearing away forest underbrush and otherwise checking losses sustained each year from fires and floods. The work has been extended to national parks and Indian reservations. By recent new legislation (the Work Relief Resolution) the appropriation for the Corps is fixed at \$600,000,000.

Special mention should be made of the new bodies directly concerned with housing. There are five, namely the Public Works Emergency Housing Corporation, the Federal Housing Administration, the Federal Subsistence Homesteads Corporation, the Home Owners' Loan Corporation, and the Federal Home Loan Bank Board. More or less directly as a result of the activity of these agencies,

Positive Planning in Spain.

By Professor *César Cort*, Madrid.

Town planning schemes are usually prepared as a result of careful study of developments likely to take place during the next thirty or more years. Consequently they cannot be realised at once without prejudicing the present generation, who would be obliged to pay for works needed in the future. This would also injure the normal activities of the present day and would exclude the possibility of profiting from technical progress in the future.

But it is wise to endeavour to foresee the main lines of development of large areas and to carry out only those parts of the plan that are necessary for immediate purposes. That means preparing a general plan that is not rigid and severe but is capable of being adapted to new technical conceptions in the various details. This plan must be based on principles that would guarantee its permanency. The chief points it should deal with are

- (1) The development of the "vital centres",
- (2) Arterial roads to connect the centres,
- (3) Open spaces and improvements to ensure the circulation of air.

If the "vital centres" are well planned and well placed and connection between them is secured by adequate roads in accordance with functions and traffic densities, success will be sure. The plans should provide for present needs with room for reasonable enlargement in future but this growth must never be unlimited, for if no boundaries are set to the vital centres they will not be able to fulfil their purposes adequately.

Open spaces, reserved as play-grounds, parks, gardens, agricultural belts and groves, if wisely connected by park-ways (strips of vegetation not polluted by vehicular traffic) should determine the "fresh air system". This term is more appropriate than "park system", because the object of the system is, in particular, to purify the foul air produced in the inhabited areas and to return this purified air so that everybody can obtain the required quantity of pure air at home, instead of being obliged to walk to the so-called "lungs of the town", which are sometimes in not too bad a condition if the speculators have permitted enough green space to be left to justify the name of "park". Moreover a systematic distribution of green spaces must form a barrier against unlimited and indefinite urban expansion and can be important in the provision of vegetables.

Perhaps the meaning of the term "vital centres" should be made clear. All urban activities have a tendency to lead to concentration, sometimes excluding certain types of activities and sometimes others but normally leading towards mixed development. For instance, there is the business district with its commercial buildings, dwelling houses, restaurants and cafés, the administrative centre, with its public buildings, and the manufacturing district close to the great railway stations and docks or harbour. In all these areas there are primary causes of traffic, whose importance and nature define the character of the entity that we term a "vital centre". The various types of "vital centres" and their relative importance forms a basis for determining the traffic densities between the different centres that constitute the region.

To determine the power of a vital centre to create traffic it is necessary to limit the extent of such a centre, otherwise the subsequent traffic would be uncertain and limitless. But it is very important to observe that limiting the size of these vital centres will not constrain town development in any way, on the contrary it will make it easier and well directed, fitting into a properly designed system of communications and arranged on a functional basis. Each vital centre must be limited but not the municipal area. The different vital centres forming urban nuclei will be amply connected by the arterial roads in a general sense of unity, but separated by the fresh air system of open spaces.

Having in mind an urban structure of the kind which has been briefly described, the town projects can be prepared, but a detailed study for the whole plan seems unnecessary and detailed plans need only be completed for the arterial roads and their lateral contiguous zones. In every vital centre the arterial road plan will be also completed and the area likely to be built upon in the next ten years will also be planned in detail, the extent of such area being based on statistics of population.

It is not difficult to say definitely what form the plan ought to take but vested interests are likely to prove even a greater obstacle to realisation than the absence of full legal powers. Without the wish to undervalue the real importance of legislation, we are convinced that natural economic laws merit more attention.

Land speculation hinders sound and economical town development, and the legislative measures permitting the acquisition of land must prove unfruitful if the cost of expropriation is too high. The preventative laws are of great importance and should be used to check land speculation in the surroundings of towns.

Laws authorising the execution of town-planning schemes are essential but must be accompanied by laws which prevent speculation in land. Otherwise the cost of plots, and by consequence house rents, will be amplified. Laws directed solely to the prevention of speculation are, however, likely to fail. But there is an alternative, accepted in Spanish legislation, which limits the amount of any plot or field that can be built upon. Such a building limitation, applied with discretion and paying regard to agricultural needs does not prejudice the owners and the ordinary working of their holdings. Low building densities constrain the land speculation business but do not hinder sound schemes of development. Indeed, the success of planning depends on the wise direction of private enterprise.

Other laws provide powers to municipal authorities to execute their schemes. The principal object of such legislation is to empower the expropriation of the land necessary for public services and streets. Sometimes this right can be extended to the adjoining zones thus enabling betterment to be secured by the sale of surplus land. Finally legislation may permit particular tax reductions.

Spanish legislation puts in the hands of local authorities plentiful powers—not sufficiently used—to carry out all the works included in the town-planning schemes.

In short the powers and acts are the following :—

Ley de Ensanche de 26 de julio de 1892 (Town Extension Act of 26th July, 1892) legalised town-extension schemes and empowered the local authorities, by order, to expropriate land for streets. During the subsequent thirty years the tax increase obtained from the new buildings is given to the municipalities by the central government, and must be applied to town works inside the zone whence the taxes are obtained. It is a constructive Act.

Ley de Saneamiento y reforma interior de poblaciones de 30.000 o más almas de 18 de marzo de 1895 (Town Sanitation and interior renovations Act of 18th March, 1895 for 30,000 or more inhabitants). This Act empowers municipal authorities

to expropriate buildings included in schemes approved by the government and to establish fixed taxable values during the twenty following years.

Estatuto municipal de 8 de marzo de 1924 y Reglamento de obras, servicios y bienes municipales de 14 de julio de 1924 (Municipal Act of 8th March, 1924 and works, services and properties Regulation of 14th July, 1924). This Act deals with both town planning and town development. The expropriation faculty is enlarged to cover land required for public services, streets plus a depth not exceeding 50 metres on either side. Land acquisition is simplified in the case of the owner who does not agree with the price offered by the Local Authority for his property. The procedure is very expeditious; it is enough for the authority to deposit a sum equal to the 5 per cent capitalisation of the territorial tax, increased by 10 per cent. They can then occupy the property while the price is being settled. Further, the Act enables building restrictions to be imposed in the town surroundings, and requires the size of plots to be at least 200 square metres per family dwelling.

When ordered town construction is supported by adequate laws it is not difficult to carry it out. First, preparing a plan properly relating buildings and streets. Second, carefully organizing the works, sewers, excavations, subsoil services, plantations, building sites, and finally the paving of roads, etc.

REHOUSING THE PEOPLE

REPLACEMENT DES LOGEMENTS
DEFECTUEUX

WIEDERUNTERBRINGUNG DER
BEVÖLKERUNG

Rehousing the People in Czechoslovakia.

By Dr. A. Mikuškovič and Dr. L. P. Procháčka, Members of the Town Planning Institute of the Masaryk Academy of Work, Prague.

Stagnation of building during the war and the post-war migration of population to the towns gave impulse to extensive urban building activities. In the period 1919-1933 there was an increase of about 255,000 dwellings in 75 towns having more than 10,000 inhabitants. Most of these were in new buildings, only a small number being additional storeys of old houses or old dwellings reconditioned.

Compared with pre-war conditions housing is of a better standard considered both from the point of view of the dwelling and from that of the residential districts as a whole. Housing in the nineteenth century had been very unfavourably influenced by building bye-laws based on building blocks of tenements that provided for a too intensive type of development horizontally and vertically and consequently led to bad lighting and lack of air space.

These conditions have been slowly changed as a result of post-war propaganda which led to the building of cottages and better planned tenement dwellings. Government subsidies have not produced a large scale building programme to deal with all the needs that have to be met. The type of small dwelling generally constructed has a floor space of from 380 sq. ft. minimum to 860 maximum, with all rooms having direct light and ventilation. Small tenement buildings containing only two or three dwellings found great favour, although a good many larger buildings have been erected. The new legal requirements regarding direct lighting and ventilation had an influence on interior planning that led to less intensive development, better orientation and the building of dwellings in open blocks.

In addition to these positive factors in housing there were some unfavourable aspects. The building of one-family houses, in principle certainly proper, could not contribute very much to the remedying of the housing shortage, for that would have involved raising housing standards too high for the bulk of the population. The law did in fact permit disproportionate advantages to the smaller part of the population and to a certain degree to persons who were relatively well off already. This caused uneconomical town extensions, especially as the type of dwelling favoured was the one-family house.

It is unfortunate that during a period of great building activity our towns were not very well prepared as regards town planning schemes and municipal land policy. Town extension and improvement schemes are of too general a character, dealing only with main lines and only for a part of the organism. Partial planning as necessity arises is a direct result of old building codes suitable for realising private enterprise schemes only. This defect was removed in a number of cases by speedy new planning but technical and financial difficulties often prevented all the requirements being met in time.

Improvement Schemes.

The problem of dealing with older parts of towns was dealt with in detail in the report of the Berlin congress (pp. 14-26). Practical solutions are handicapped by financial difficulties and there is no hope to-day that the government will finance improvements. There are various types of unhealthy areas and the dilapidation and insanitary conditions vary considerably. Moreover the task of improvement is

complicated by activities in preserving the historical parts of towns both in detail and in general layout. Usually there are objectionable buildings and blocks, with unsatisfactory courts and yards that cannot be dealt with because they are regarded as historical monuments. In Prague the Malástrana district is becoming worse every year as regards public health and the mortality from tuberculosis there is the greatest in the whole of Greater Prague. The whole of this mediaeval district will become a sanitary problem and there will be a danger (owing to lack of legal provisions) that all the buildings will be demolished.

In areas where historical buildings do not exist we can sometimes achieve progress by rebuilding individual buildings and blocks and by carrying out other improvements. Radical replanning is usually necessary to ensure lower density. The new building code gives authorities the right to expropriate where necessary, particularly on public health grounds, but the financial provisions are not yet satisfactory.

In areas where dwellings cannot be considered slums, but are inadequate for modern conditions, rebuilding is not a pressing necessity; the work must be done as and when conditions permit. Nevertheless these areas should be included in an improvement scheme and we should not be satisfied with merely improving the street system. A detailed analysis of the deficiencies of the unsatisfactory buildings should be prepared and the scheme should provide for rebuilding and reconditioning in accordance with a predetermined plan for the area. An Act was passed in 1934 to give financial assistance for the conditioning of old dwellings. The chief purpose of this act is to increase building activity but as subsidies are given only for buildings that contain a certain number of dwellings and that are under the Tenants' Protection Act it cannot be widely applied.

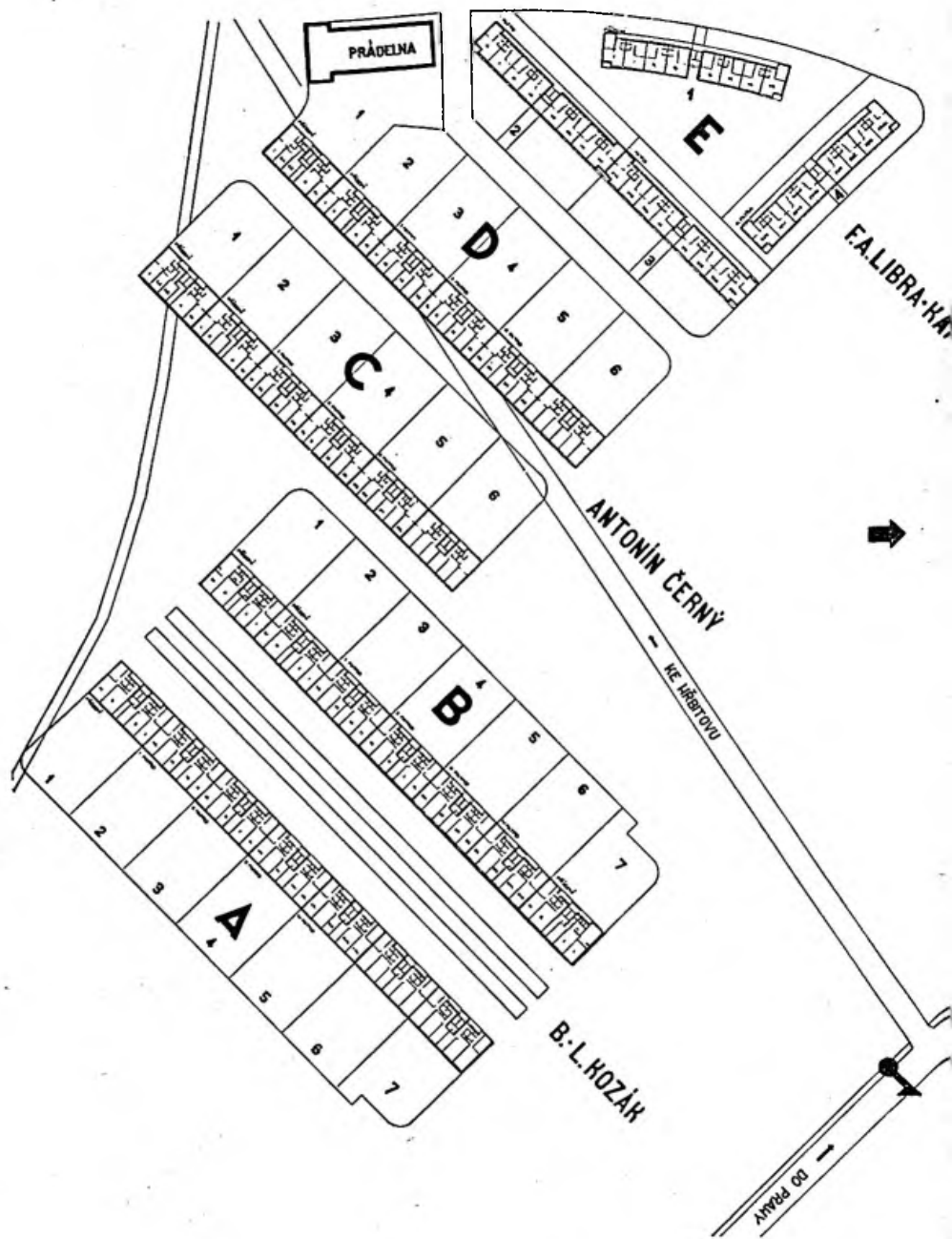
Density of Population.

The best results can be obtained in building up new areas but there are considerable difficulties, chiefly because improved housing on a large scale is not always to the advantage of land owners, has a direct influence on the cost of plots and thus adds to the financial burdens of local authorities. There is much speculation in housing and even to-day new areas are being too intensively developed with closed blocks of buildings and too many storeys containing dwellings of minimum size. This practice is contrary to the principles of a good planning scheme intended to bring the density of population to a proper level. The planning scheme for Greater Prague specifies that in the centre of the town the density should be about 420 per ha. (176 per acre), and on the outskirts (in cottages) about 280 per ha. (112 per acre). The practical results achieved in the various districts of Prague from 1921 to 1930 regarding density of population are as follows:—

District	I-VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	XIII.	XIV.	XV.	XVI.	XVII.	XVIII.	XIX.
Per ha. (1921)	515	332	324	484	1056	990	587	653	292	591	604	496	488
„ (1930)	485	405	496	447	1124	952	613	846	404	568	712	551	614

The average of these figures shows 569 per ha. (228 per acre) in 1921; and 604 per ha. (242 per acre) in 1930.

In 1930 certain building blocks in Prague had a higher density than 1,270 persons per hectare (508 per acre). Such densities are a great danger to public health and are not in the public interest from an economic point of view, for large sums have to be devoted to social welfare and public works, and dense population causes congestion of traffic. All these questions need to be taken into account in preparing plans. Closed blocks in residential areas, especially with buildings of four or five storeys, should not be permitted. During the carrying out of the plan one must



1933 Scheme in Prague.

Prádelna = Laundry.

deal with requirements that often do not harmonise with the basic principles of the plan (for instance the construction of blocks of small tenement dwellings in a given place); it is therefore not sufficient for the plan to specify the height and number of buildings in accordance with certain zoning categories. The present practice must be amended by regulations that will take into consideration the economic and social factors and will provide the necessary basis for a systematic improvement of old residential districts as well as the development of new areas. In Czechoslovakia the first step towards this will be the new code that is being discussed this year.

Rents.

Post-war rent restrictions have gradually been relaxed as the housing shortage decreased and now apply only to dwellings with not more than two rooms. Rents of new dwellings have been influenced by unfavourable conditions as regards cost of land and building as compared with before the war. Assistance has been given by subsidies and other methods, including exemption from taxes for fifteen to twenty-five years.

Before the war rents were about 15 to 20% of salary, to-day they are about 25 to 35%. Families with incomes that give a bare existence cannot pay the rents of new dwellings; despite tax deductions, cheap loans, etc., they are still too high and attempts to realise great profits are not checked. Decreases in rents during the last few years were caused by the decreases in salaries owing to economic depression; tenants left the larger and more expensive dwellings and therefore more of these dwellings became available for renting. It is the smallest dwellings that are relatively dearest.

Subsidies for new houses have not been used to adjust rents in accordance with the means of the tenants. Selection of tenants is determined by capacity to pay the rent. As time went on and means decreased subsidies were limited to assisting the building of the smallest dwellings, but not many have been built, as rents are too high.

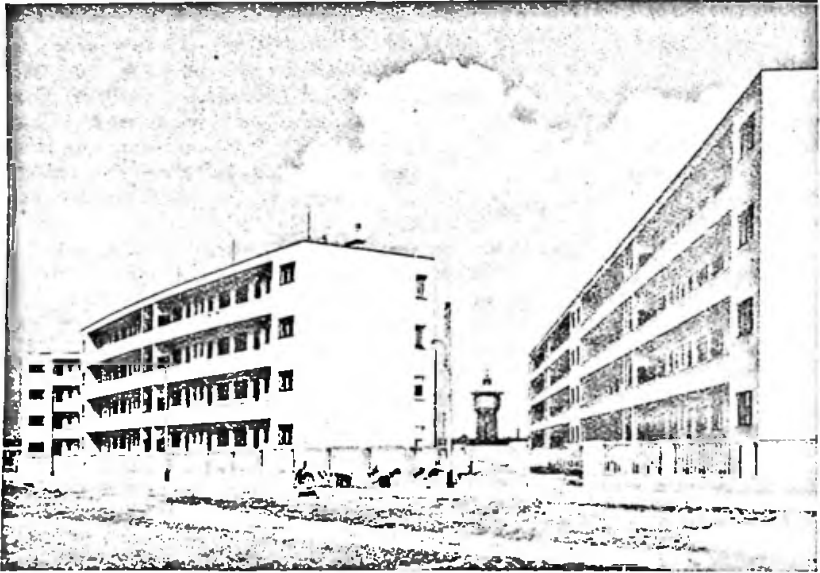
These conditions led to many attempts of poorer people to provide accommodation for themselves, such as the building of groups of shacks on the outskirts of large towns, without approval of the authorities and contrary to the building regulations. Although these temporary buildings are not desirable it was not possible to remove them, for there was no alternative accommodation. In Prague there are several of these groups; the total number housed being 16,800 in 4,200 dwellings having 7,095 rooms. Only 1% of the dwellings have a bathroom, only 2% are connected with a water supply and sewage system and quite 50% are overcrowded.

The existence of these dwellings shows that our housing policy does not provide for the poorer classes and that to bring rents within their reach it would be necessary to cut down requirements. The average wage of a working man in Prague is about 600 Kč (£55s.) a month; 15% of this is 90 Kč (15s. 9d.) a month, making about 1,100 Kč (£99s.) a year available for rent. The smallest one-room dwellings built, with all the available public assistance and with no profit, would involve a rent of at least 2,000 Kč (£178s. a year). It is a question whether the emergency dwellings built on the outskirts of cities should not be taken as a basis for meeting the needs of these poor people, and whether we should not help them to construct their own dwellings in accordance with approved plans, using suitable materials. Attention might be given to experiments in other countries in building with straw and clay, wood and other materials. These emergency dwellings have not caused any considerable damage to public health. The people who live in them formerly lived in cellars, underground floors of tenement buildings in the oldest and least healthy districts, and sometimes even rented only a bed or a corner of a room at an exorbitant

price. The emergency hut gives privacy to a family, its walls do not prevent the entrance of fresh air, it permits the inhabitant to get out to the fresh air and sun and it does not cause such density of population as blocks of many storeyed tenement buildings do. The chief deficiencies are an insufficient supply of water, the use of unsafe water from local wells, and the lack of adequate sewage disposal and garbage collection. If these deficiencies are not dealt with there will surely be many dangers, especially from typhoid fever.

Overcrowding.

One of the most important earlier efforts to mitigate overcrowding was the regulation of 1915 that recommended the larger towns to establish house inspection. This work of inspection has been assisted by the Public Health Act of 1870 (which obliges local authorities as police executives to enforce the sanitary regulations)



Part of 1933 Housing Scheme in Prague.

and by the regulations of the building code. However, these regulations are limited only to the supervision of dwellings with building deficiencies that endanger public safety and health. Control of uses that endanger sanitary and moral interests is in the hands of the local police, who are authorised to compel the owner to see that these uses are discontinued; overcrowding is not in itself against the police ordinance. House inspection is difficult and results have not come up to expectation. In Prague the majority of the one-room and two-room dwellings are overcrowded but conditions are improving, for in 1910 the average number of inhabitants per dwelling was 4.13, in 1918 it was 3.98, in 1928 it was 4.1, and in 1930 it was 3.7. Overcrowding cannot be abolished by inspection. To secure partial alleviation it is necessary for the authorities to build small dwellings at rents within the means of the tenants and even for tenants with no means.

There should also be registration of dwellings, i.e., a complete official list properly arranged. The inhabitants should be divided into various income categories. One would know then that if, for instance, about 50% of the people earn 600 Kč a month it would be necessary to have a corresponding number of small dwellings at a rent of about 1,100 Kč a year. The house inspection department should ascertain the shortage of such dwellings so that it can be met, possibly by the local authorities.

Equipment and Fittings.

Great attention is being paid to this problem lately and considerable improvement has been achieved in dwellings of all categories. While normal sanitary equipment is an integral part of medium and large dwellings, it is not so in the smaller ones, owing to cost. Each new dwelling usually has a separate water closet and there has been considerable progress in fitting bathrooms, owing to the introduction of new systems that save floor space. Sometimes the bath is short (permitting one to sit), sometimes there is a combination of bathroom with another room (e.g. the kitchen); the combination of bathroom with water closet is very seldom used. Some new dwellings are provided with shower baths only, for economic reasons. Bathrooms are also provided in other cases for the use of more than one family. Laundries for the common use of all the tenants in a block of dwellings, and the provision of central heating, cannot be realised until large scale schemes are planned. Where local conditions permit, each dwelling is furnished with electric light, gas and water. Bathrooms in small dwellings must be considered as a special problem. While the habit of one bath a week prevails there is danger that the bathroom will be misused, and one bathroom for six small dwellings should suffice. But public baths, as history shows, have never done injury to public health, and if constructed in accordance with Roman models they would assist the progress of hygiene and physical culture. Statistics for 1930, given below, for all urban areas (including Prague) and for the 17,210 hectares of Greater Prague show the percentages of dwellings supplied with certain conveniences. Conditions are certainly not very favourable, especially in old dwellings in towns, for as the better-off classes move out the dwellings are let to poorer folk, very often without being remodelled or reconditioned.

	URBAN AREAS (WHOLE COUNTRY).		GREATER PRAGUE.	
	% of total.	% of working- class.	% of total.	% of working- class.
Bath	18·2	3·2	32·1	9·7
Separate w.c.	36·7	17·0	47·0	20·4
Sharing w.c.	53·8	71·5	13·4	27·4
Water in building	38·6	45·0	91·0	
Water in dwelling	33·0	13·1	50·0	
Gas	18·2	4·7		
Electricity	71·9	58·0		
Without electricity or gas			26·0	45·0
With central heating			2·6	

Working-class dwellings built by industrial enterprises are an exception to the general rule, for in some cases much attention has been given to equipment. The schemes carried out by the Bata Company at Zlin are worthy of special attention.

Building Agencies.

Private enterprise is the chief agency for providing new dwellings, public enterprise operating only where private enterprise cannot meet the economic demand. Local authorities, the most important of public agencies, provide dwellings for

the poorer classes, while the state builds for government and other public employees. Private enterprise was stimulated by tax reductions and direct subsidies up to 1934 for all types of dwellings. During the period 1919 to 1934 direct assistance resulted in the building of 1,431 tenement buildings containing 7,914 dwellings and 19,917 houses containing 24,169 dwellings. In the same period local authorities built, with state assistance, 2,271 tenement buildings containing 24,427 dwellings and 710 houses containing 799 dwellings. In addition to this a very large number of dwellings were erected without direct assistance other than tax reductions etc.

Public Utility Societies.

Public utility societies have become a factor in regulating rents, for they do not operate for profit making and give tenants more security of tenure. The total number of societies is 1,515, and of these 1,008 have in fact built. Recognising their importance the government has granted them considerable advantages regarding taxes, fees and direct subsidies. During 1919-1934 they erected 2,921 tenement buildings containing 49,468 dwellings and 15,403 houses containing 17,934 dwellings. Their activities are under the supervision of the authorities, the degree of the supervision depending on the type of assistance given and its object. General supervision is carried out, especially as regards organisation by special auditors, while there is direct supervision by the Ministry of Social Welfare.

There has been a tendency for certain societies to unite persons of similar interests and ideas, or similar economic interests or of the same social class. Co-ordination of the activities of societies is very desirable, but the development of social welfare has not reached a level that would permit of a solid legal basis for this. Probably it could best be realised by regional associations of societies.

Sommaire.

Pendant la période 1919-1933 se produisit une augmentation de 255.000 logements dans 75 villes ayant plus de 10.000 habitants, une faible partie de ceux-ci étant des logements remis en état.

Le type usuel de ces logements a une superficie allant de 35,2 m² à 80 m², et toutes les pièces sont éclairées et ventilées directement. Les petits bâtiments renfermant deux ou trois logements ont eu le plus de succès, mais beaucoup de bâtiments plus grands furent édifiés. Les maisons pour une seule famille élevèrent les conditions du logement trop haut pour la plupart des gens.

L'action dans les plus anciennes parties des villes est gênée par des difficultés financières: il n'y a pas d'espoir aujourd'hui que le gouvernement finance les améliorations. Le nouveau code de la construction donne aux autorités le droit d'exproprier lorsque c'est nécessaire, particulièrement pour réserver des espaces libres, mais les dispositions financières ne sont pas satisfaisantes.

Une loi fut adoptée en 1934 pour accorder une aide financière en vue de la remise en état des vieux logements, mais comme les subsides ne sont accordés que pour des bâtiments contenant un certain nombre de logements et soumis à la loi de protection des locataires, elle ne peut être largement appliquée.

Le plan d'aménagement du Plus Grand Prague spécifie qu'au centre la densité de la population devrait être environ 420 habitants par ha et à la périphérie 280 par ha. Les résultats pratiques obtenus en 1921 et 1930 en ce qui concerne la densité sont indiqués dans un tableau du rapport. Les limitations des loyers ne s'appliquent maintenant qu'aux logements n'ayant pas plus de deux pièces.

Avant la guerre les loyers étaient d'environ 15 à 20 % des salaires, aujourd'hui ils sont de 25 à 35 %. Les familles dont le revenu leur permet tout juste de subsister ne peuvent payer le loyer de logements neufs, malgré les déductions de loyer, les prêts à bon marché, etc. Les plus petits logements sont relativement les plus chers.

Les subsides accordés pour les logements neufs n'ont pas été utilisés pour adapter les loyers aux besoins des locataires ; le choix des locataires est déterminé par leur capacité à payer le loyer. Avec le temps et les moyens décroissants, les subsides ne furent plus donnés que pour les plus petits logements, mais peu ont été construits.

Ces conditions amenèrent beaucoup de pauvres gens à construire (sans autorisation) aux alentours des grandes villes des groupes de bicoques qui ne peuvent être démolies, car il n'y a pas d'autres logements disponibles. Il s'en trouve environ 4.200 à Prague, 1 % seulement ont une salle de bains, 2 % seulement l'eau et l'égout et 50 % sont surpeuplés.

Le salaire moyen d'un ouvrier à Prague est d'environ 380 francs par mois, 15 % de cette somme représentent environ 695 francs par an comme loyer. Les plus petits logements d'une pièce construits avec toute l'aide publique et sans bénéfice comportent un loyer annuel de 1250 francs. Peut-être devrions-nous aider les gens à édifier des habitations temporaires sur des plans approuvés, avec un assainissement convenable.

À Prague la majorité des logements à une et deux pièces est surpeuplée, mais la situation s'améliore, car le nombre moyen de personnes par logement s'est abaissé de 4,13 en 1910 à 3,7 en 1930. On ne peut mettre fin au surpeuplement par l'inspection seule. Il devrait y avoir aussi un recensement des habitations pour être sûr du nombre de logements faisant défaut pour les gens de revenus différents.

Les logements neufs ont généralement des W.C. séparés et il y a eu un progrès dans l'installation des salles de bains. Quelques logements n'ont que des douches. Dans quelques cas des salles de bains sont aménagées en commun pour plusieurs familles. Des buanderies à usage commun pour tous les locataires d'un bloc de logements, et le chauffage central, ne pouvant être réalisées jusqu'à ce que soient étudiés des projets plus importants.

Un tableau du rapport montre le pourcentage des logements fournis avec certaines commodités.

Dans quelques-uns des logements ouvriers bâtis par des entreprises industrielles une grande attention a été apportée à l'équipement, notamment par la Société Bata à Zlín.

La construction est effectuée principalement par l'entreprise privée, la construction publique n'intervenant que si la demande n'a pas été satisfaite. Les sociétés d'utilité publique tendent à maintenir bas les loyers et assurent la sécurité de la location. Il y a 1.515 sociétés, sur lesquelles 1.008 ont construit. Pendant la période 1919-1934 elles ont édifié plus de 67.000 logements.

Auszug.

Während der Jahre 1919 bis 1933 ergab sich in 75 Städten mit je über 10.000 Einwohnern eine Zunahme von 255.000 Wohnungen ; zum kleineren Teile handelte es sich dabei um wiederinstandgesetzte Wohnungen.

Die gewöhnliche Wohnungstypen hat eine Grundfläche von 35,2 bis 80,2 qm, wobei alle Räume direkte Licht- und Luftzufuhr besitzen. Kleinere Gebäude, die zwei oder drei Wohnungen umfassten, fanden Anklang, es wurden aber auch zahlreiche grössere Gebäude errichtet. Einfamilienhäuser würden die durchschnittlichen Wohnungsansprüche der meisten Leute weit übersteigen.

Die finanziellen Schwierigkeiten erschweren die Umgestaltung älterer Stadtteile; gegenwärtig besteht auch keine Hoffnung, dass die Geldmittel für Verbesserungen zur Verfügung stellt. Die neue Bauordnung räumt den Behörden zwar das Recht ein, wenn notwendig, insbesondere aus Gründen der Volksgesundheit, Enteignungen vorzunehmen, aber die finanziellen Vorsorgen hierfür sind unzureichend.

In Jahre 1934 wurde ein Gesetz beschlossen, welches finanzielle Beihilfen für die Wiederinstandsetzung alter Wohnungen vorsieht; da aber solche Beihilfen nur für Gebäude gewährt werden, welche eine bestimmte Anzahl von Wohnungen enthalten oder unter Mieterschutz stehen, ist das Anwendungsgebiet nicht sehr gross.

Der Planungsentwurf für Gross-Prag nimmt für das Zentrum eine Kopffzahl von ungefähr 420, für die Randgebiete eine solche von etwa 280 je ha. an. Die praktischen Ergebnisse der Wohndichte in den Jahren 1921 und 1930 zeigt eine Tabelle im Berichte. Die Mietzinsbeschränkungen beziehen sich jetzt nur mehr auf Wohnungen mit nicht mehr als zwei Räumen.

Von dem Kriege betrogen die Mieten rund 15 bis 20% der Löhne, heute stellen sie sich auf 25 bis 35%. Familien, deren Einkommen nur für den knappen Lebensunterhalt hinreicht, können ungeachtet der Steuer-ermässigungen, billiger Kredite usw. die Mieten für neue Wohnungen nicht erschwingen. Die kleinsten Wohnungen sind verhältnismässig am teuersten.

Die Beihilfen für neue Wohnungen wurden nicht dazu verwendet, die Mieten den Mitteln der Mieter anzupassen; die Auswahl unter den Mietern erfolgt daher nach der Möglichkeit, diese Mieten aufbringen zu können. Als sich im Laufe der Zeit die Mittel verringerten, wurden Beihilfen nur mehr für die Kleinstwohnungen, deren Zahl allerdings nicht besonders gross ist, zur Verfügung gestellt.

Diese Umstände führten dazu, dass viele arme Leute ohne Genehmigung an den Randgebieten der grösseren Städte Gruppen von Häuschen errichteten, die nicht niedrigerissen werden können, weil keine Ersatzunterkunft vorhanden ist. Ungefähr 4200 solcher Wohngelegenheiten befinden sich in Prag, davon hat nur 1% einen Baderaum, 2% Wasserleitung und Kanalisierung und 50% sind zu dicht bewohnt.

Der durchschnittliche Monatslohn eines Arbeiters beträgt in Prag rund 600 Kc (RM 65); 15% der Jahreslohnsumme ergeben ungefähr den Betrag von 1.100 Kc (RM 117) der für die jährliche Miete erforderlich ist. Für die kleinsten Einzimmerwohnungen, die mit allen zur Verfügung stehenden öffentlichen Beihilfen und ohne Gewinn neu errichtet werden, muss ein Jahreszins von mindestens 2.000 Kc (RM 217) entrichtet werden. Vielleicht würde die Errichtung von Notstandswohnungen, die nach genehmigten Plänen gebaut und mit sanitären Einrichtungen versehen sind, eine Hilfe für die Bevölkerung bedeuten.

In Prag ist die Mehrzahl der Ein- und Zweizimmerwohnungen zu dicht bewohnt; dass sich die Verhältnisse aber zu bessern beginnen, geht daraus hervor, dass die Durchschnittszahl der Wohnungsinsassen von 4,13 im Jahre 1910 auf 3,7 im Jahre 1930 gesunken ist. Die Überfüllung kann durch Aufsicht allein nicht beseitigt werden. Es sollte ein Verzeichnis aller Wohnungen geführt werden, um feststellen zu können, an welcher Art von Wohnungen es je nach den verschiedenen Einkommenstufen mangelt.

Die neuen Wohnungen besitzen gewöhnlich eigenes W.C. und als weiterer Fortschritt ist die Einrichtung von Badezimmern zu verzeichnen. Manche Wohnungen sind mit Duschen ausgestattet. In manchen Fällen ist allerdings nur ein Baderaum für mehrere Familien vorgesehen. Gemeinsame Waschanlagen für sämtliche Mieter eines Wohnungsblocks, sowie Zentralheizungsanlagen werden erst bei der Planung grösserer Wohnanlagen in Betracht gezogen werden können.

Eine dem Bericht beigelegte Tabelle zeigt den Prozentsatz der mit gewissen modernen Einrichtungen versehenen Wohnungen.

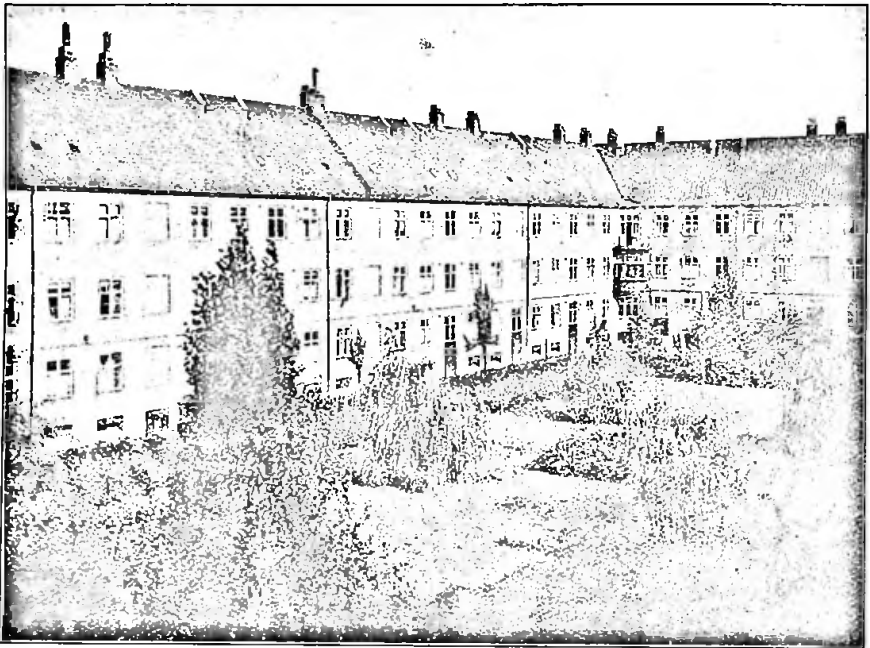
In einem Teile der von Industrieunternehmen errichteten Arbeiterwohnungen, insbesondere in jenen der Bata Gesellschaft in Zlin, wurde der Innenausstattung besonderes Augenmerk zugewendet.

Die Bautätigkeit fällt jetzt hauptsächlich den Privatunternehmen zu, da öffentliche Unternehmen nur dann eingreifen, wenn der Bedarf nicht gedeckt ist. Gemeinnützige Gesellschaften bemühen sich, die Mieten niedrig zu halten und die Mieter zu schützen. Insgesamt bestehen 1515 solcher Gesellschaften, von welchen 1008 eine eigene Bautätigkeit entfaltet haben. In den Jahren 1919 bis 1934 wurden durch diese Gesellschaften mehr als 67.000 Wohnungen errichtet.

Rehousing the People in Denmark (Copenhagen).

By *K. Bjerregaard*, Director, Municipal Housing Department, Copenhagen.

In 1911 the city of Copenhagen had about 462,000 inhabitants, living in about 131,700 flats. The average was 3.52 persons per flat, and there were about 4,900 vacant. When the war broke out the city had only about 1,800 vacant flats. In 1916 the municipality began to build new dwellings and private enterprise was stimulated by support of various kinds. Since 1930 more dwellings have been erected than in any earlier period. From 1911 to the autumn of 1933 about 83,000 flats were built, and the population of the city increased by 134,000. The average number of persons per flat is now 2.92 but this is no guide to the improvement of housing conditions,



as there has been a change in the age distribution and the number of families. It is, however, beyond dispute that an improvement has really taken place and the fact that new flats are of far better quality than the old ones bears witness to this.

The great majority of the people of Copenhagen live in self-contained flats in tenement buildings. In 1931 about 4.6% lived in cottages. This was a large increase on the 1921 figure of 2.6%; but the building regulations and the habits of the population are based on the tenement, the consequence of which is that it is considerably dearer to build cottages. Tenement buildings, usually three to five storeys, have improved since 1914. At the beginning of the century the blocks had but little light and air and poor playing grounds for the children. The modern type of building has large courtyards, generally with some trees or other kind of vegetation and

ample playing space for children living in the block. This development is not the result of improved building regulations, it is because for some years practically all building activity was carried out with government or municipal support and this support was conditional on buildings being provided with sufficient light and air. Site values were forced down to a comparatively reasonable level (an indispensable condition for good tenement schemes) partly because the municipality sold its own sites at prices fixed with a view to non-intensive development and also required that the cost of other sites on which financially assisted building took place should be correspondingly low. In more recent years many buildings have been constructed without public support, but the new type of development has gained such favour that it has been generally adopted by builders.

Many of the sites on which new buildings have been erected were owned by the municipality and the plans therefore provided for industrial and residential areas being kept apart. Private enterprise schemes have also been planned so that industrial activities are not a nuisance.

Improved Planning and Equipment.

In the last few years there has been considerable improvement in the equipment of flats, especially small flats. The type now built has nearly always either two or three rooms, much more has been done than formerly to utilise the space to the best advantage and equipment is installed that was formerly only provided in large flats, e.g. central heating, hot water supply and rubbish shoots.

Of the flats built during 1916-1925 about 9.8% were furnished with central heating, during 1926-1930 there were 30.8%, in 1931 74.8%, and in 1932 88%. In 1933 the figure dropped to 70.1%, but there is no doubt that this equipment will be a normal feature in all flats erected in the immediate future.

The working classes in Copenhagen normally pay a rent representing from 20% to 30% of their income. Assistance is granted by the authorities to those who, owing to special circumstances such as unemployment, illness, etc., are unable to pay the rent, the whole rent being paid if necessary; it is a condition that the flat is rented at not more than 600 Kroner per annum.

The rent in Copenhagen for a small modern two-room flat with central heating and hot water varies from 660 Kroner to 850 Kroner per annum, which means that flats of this type can be occupied by better paid skilled workers, office employees, etc., but there is still a large class that cannot afford them. It is possible to build a flat of corresponding size, but without modern conveniences to let at about 550 Kroner. The rent for flats of corresponding size in old houses ranges from 400 to 450 Kroner. These older buildings are not as well designed and equipped (in particular the courtyards are smaller) but they are quite fit for habitation. Finally there are a number of small flats of very poor quality in the older parts of the town; the rents are low, but if calculated on superficial area are comparatively high. These ought to be demolished.

During 1918-1922, when building costs were abnormally high, the municipality and the government granted direct subsidies on new dwellings; but since then the building of new dwellings has been assisted by loans and by guarantee for loans, thus enabling cheap finance. Rents have been fixed to cover cost. Rents of municipal dwellings are fixed in like manner, with the exception that depreciation has been provided for in respect of some erected in the abnormally dear building period of 1918 to 1922. Under the policy thus adopted in has been possible to construct a comparatively large number of flats in Copenhagen. From 1916 to 1934 about 11,500 municipally owned flats were built and a further 31,700 flats with government or municipal support.

Rehousing the Poorer Classes.

As many people are unable to pay the rent of a flat with modern conveniences and it is impossible to carry through an arrangement whereby these people could be put in a position to rent such flats, voices have been raised in various quarters urging the building of new flats without up-to-date conveniences. This would involve a risk of their becoming antiquated comparatively soon, and neither private persons nor housing societies have desired to build them. But the municipality of Copenhagen has, in recent years, erected a number of such dwellings in three to five storey buildings. Even though the flats are small and sparingly equipped conditions are infinitely better than in the poor flats in the old town; but they are antiquated as soon as they are built and it cannot be denied that the accumulation of so many small flats brings a density of inhabitants per acre that must be viewed with concern. If the number of inhabitants per flat is estimated at 3.2 (which is really too low an estimate) the density in schemes of this description undertaken by the municipality of Copenhagen is about 240 to 296 persons per acre (600 to 740 per ha.)

The cost of erecting such dwellings, even if not equipped with up-to-date conveniences of any description, will involve a rent considerably above the level of those built before 1914. If their erection is to form a link in a general scheme for the housing of the poorer classes of the population so that nobody lives in a less adequate dwelling than this type, it will assume very considerable dimensions and a great number of older flats must be declared unfit for human habitation. A large number of people now living in the older dwellings would be unable to pay the rent necessary to meet the cost of building the new dwellings, and it would be necessary to grant subsidies. Quite apart from the economic effect on the owners of many of the older dwellings, the task would require so much capital that it would be impossible for the Danish people to carry it out.

Objections have been raised against this housing policy in other quarters, where it is maintained that the proper method is to provide modern flats at economic rents so that the better-off classes will gradually move from older dwellings and their places be taken by poorer people. The authorities could then demolish buildings unfit for human habitation.

Overcrowding.

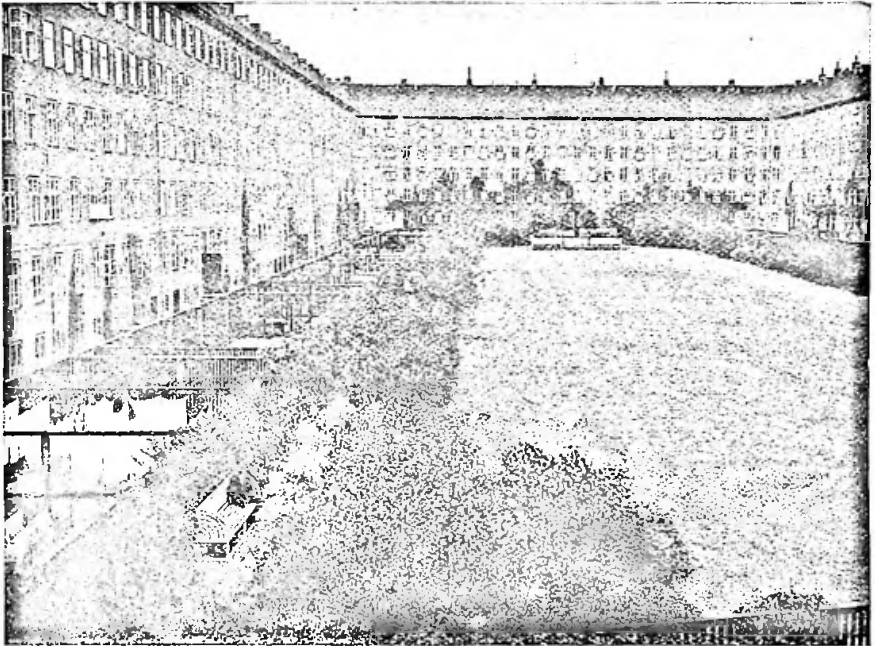
At present there is no surplus of dwellings. In the autumn of 1934 there were only 1,572 vacant, an insufficient reserve for a town of the size of Copenhagen. We have been unsuccessful in providing a reserve although, owing to the shortage, the municipality has only to a very limited extent demolished bad dwellings. In the near future the authorities must deal with the question of clearing certain parts of the town. They will have to continue their programme, already fairly advanced, of clearing away quite a number of dilapidated houses from 100 to 200 years old. It will also be necessary to deal with a number of houses erected between 1860 and 1890 under building regulations that allowed an undue exploitation of the sites by erecting side and back buildings.

A number of the sites in the central part of the town will be used for erecting business premises. The sites of the less adequate buildings erected between 1860 and 1890 will need to be cleared and the cost will be considerable. There will hardly be any other expedient than to demolish and then erect entirely new buildings which, if modern requirements are to be satisfied, must occupy only a portion of the area previously built on, the rest of the site being laid out as courtyards, playgrounds, etc. Such plans have not yet been worked out.

The number of overcrowded flats in Copenhagen is not considerable. In 1930

there were 1,032 with more than four persons per room; the total number of inhabitants was 7,771, or about 1.3% of the population. These figures cannot be taken as an indication of the housing shortage; the fact is that some people are so poor that they cannot pay a normal rent.

Provisions against overcrowding are contained in Section 67 of the Health Regulations for Copenhagen, 1918. These provide that if a flat is inhabited by such a number of persons that the Health Committee consider it injurious to the health of the inhabitants they may prohibit the tenant from housing any inhabitants who are not members of the household; if this does not reduce the number of inhabitants sufficiently to discontinue overcrowding the Health Committee may order the landlord to give the tenants notice to quit, may enforce the removal and



may fix the number of occupants, which must not thereafter be exceeded. Whether a flat is overcrowded or not is decided by the Committee, but in no case must there be an air space of less than 353 cu. ft. (10 cu. metres) per occupant, whether adult or child; if the flat is in the basement or on the ground floor the minimum is 424 cu. ft. (12 cu. metres). Since January 1st, 1921, observance of these provisions has been under the control of a housing inspection office but owing to the housing shortage the powers have been used to a negligible extent.

Public Utility Societies.

Assistance given in the post-war period by the government and the municipality was partly (in the dearest period) in the form of subsidies varying from 20% to 30% of total costs, partly in the form of loans and guaranteeing loans secured on mortgages and partly by other facilities. This assistance was granted to societies and (because

for a time the societies could not construct sufficient new dwellings) to private enterprise. For a number of years the greater number of new dwellings were provided with government and municipal assistance. During recent years the position has changed and many dwellings have been erected without it. In this latter period assistance has been given only to societies. During recent years conditions regarding municipal assistance of societies have become much more stringent. Formerly municipal control was mainly confined to approval of rents. When the mortgages are paid off (after a rather long period) the persons who hold shares in the buildings will get the profit; and even after the lapse of a few years selling shares will realise this profit.

Public assistance is now given only to building societies based on public utility principles. Purely social considerations must be the governing factor and capital accumulations of a society must be used for the community, i.e. for the construction of dwellings and for town planning. The local authority has one representative on the committee of each society, who must attend all meetings and is entitled to take part in discussions, but has no right of voting. Broadly the societies are responsible for management but are subject to control by the authorities. Some of the mortgages are for 40 years, others for 60.

Sommaire.

De 1911 à l'automne de 1933 furent construits environ 83.000 logements collectifs à Copenhague. La population de la ville augmenta dans la même période de 134.000 habitants. Pendant cette période le nombre moyen de personnes par logement fut réduit de 3,52 environ à 2,92 et les conditions se sont améliorées parce que les nouveaux logements sont bien supérieurs aux anciens.

95 % environ des habitants de Copenhague vivent dans des maisons collectives et, comme les règlements sur la bâtisse et les habitudes des gens sont conformes à ce type d'habitation, les pavillons sont plus chers.

Pendant les dernières années l'équipement des appartements se sont beaucoup accrues et même de petits appartements sont maintenant pourvus du confort (chauffage central, distribution d'eau chaude, tuyaux de descente des ordures) que l'on ne trouvait auparavant que dans de grands appartements.

La classe ouvrière paye normalement à Copenhague un loyer représentant 20 à 30 % du revenu. Un secours est donné à ceux qui se trouvent dans des circonstances spéciales (malades, chômeurs, etc.) qui ne peuvent payer leur loyer.

Sauf pendant une courte période entre 1918 et 1922, où le prix de la construction était extraordinairement élevé, les autorités n'ont pas accordé de subsides directs pour le logement, mais ont accordé des prêts, en ont garanti et ont donné d'autres facilités pour obtenir de l'argent à un taux moins élevé; les loyers ont été fixés de façon à couvrir l'intérêt du capital investi.

On a proposé de bâtir des appartements non pourvus du confort moderne pour ceux qui ne peuvent pas payer le loyer d'un appartement doté de commodités. Les sociétés et l'entreprise privée n'ont pas montré le désir de satisfaire ce genre de demandes mais la municipalité de Copenhague l'a satisfait en quelque mesure pendant les dernières années. Bien que ces logements soient bien supérieurs aux pauvres appartements de la partie ancienne de la ville en ressent quelque inquiétude, car ils sont démodés aussitôt que construits, et l'accumulation de tant de petits appartements entraîne un grand nombre d'habitants à l'hectare.

On soutient que la procédure convenable serait de construire autant de logements modernes que l'on peut en louer à un taux rémunérateur, de telle sorte que les classes les plus à l'aise quittent les logements plus anciens et que leur place soit prise par

des gens plus pauvres. Les autorités pourraient alors démolir les logements impropres à l'habitation.

Des dispositions contre le surpeuplement figurent dans la section 67 du Règlement d'Hygiène de Copenhague en 1918. La question de savoir si un appartement est surpeuplé est tranchée par le Comité d'Hygiène, et un Service d'Inspection du Logement a surveillé l'observance de ces dispositions depuis Janvier 1921. Un minimum absolu de 10 m³ par adulte ou enfant est fixé (12 m³ au sous-sol ou au rez de chaussée). Les personnes qui ne font pas partie du ménage peuvent recevoir l'ordre de s'en aller et si le logement est toujours surpeuplé les locataires peuvent être expulsés. La crise du logement a empêché d'appliquer strictement ces règlements.

Les sociétés d'habitation peuvent maintenant obtenir l'aide publique si elles sont fondées sur des principes d'utilité publique; des considérations sociales doivent régir leur politique et les intérêts capitalisés doivent servir pour la construction d'habitations ou pour l'aménagement des villes. Les sociétés doivent être soumises au contrôle de la municipalité.

Auszug.

Vom Jahre 1911 bis zum Herbst 1933 wurden in Kopenhagen ungefähr 83.000 Stockwerkswohnungen errichtet. In der gleichen Zeit vermehrte sich die Stadtbevölkerung um 134.000 Einwohner, während die Durchschnittsziffer der in einer Wohnung untergebrachten Personen von etwa 3,52 auf 2,92 sank. Infolge der wesentlich besseren Ausstattung der neuen Wohnungen im Vergleiche zu den alten, haben sich auch die Wohnverhältnisse im allgemeinen günstiger gestaltet.

Ungefähr 95 % der Kopenhagener Bevölkerung lebt in Mehrfamilienhäusern und da sowohl die Bauvorschriften wie auch die Lebensgewohnheiten der Einwohner auf diese Wohnform eingestellt sind, stehen Einfamilienhäuser verhältnismässig höher im Preise.

Während der letzten Jahre ist sehr viel für die wohnlichere Ausgestaltung der Stockwerkswohnungen geleistet worden und selbst Kleinwohnungen werden jetzt mit Einrichtungen (Zentralheizung, Warmwasserleitung und Müllabfuhranlagen) ausgestattet, die früher nur in grossen Wohnungen zu finden waren.

Der Wohnungszins der Arbeiter beträgt in Kopenhagen meist 20 % bis 30 % ihres Einkommens. Für besondere Fälle, wenn wegen Krankheit, Arbeitslosigkeit usw. die Miete nicht aufgebracht werden kann, sind Unterstützungen vorgesehen.

Abgesehen von der kurzen Zeitspanne zwischen 1918 und 1922, wo die Baukosten aussergewöhnlich hoch waren, haben die Behörden keine unmittelbaren Unterstützungen für Wohnbauzwecke gewährt, doch haben sie Darlehen gegeben oder verbürgt und allerlei andere Erleichterungen zur Verbilligung der Finanzierung gewährt; die Mieten wurden so berechnet, dass die Kapitalszinsen gedeckt sind.

Es wurde angeregt, für jene Kreise, die den Mietzins für eine mit modernen Einrichtungen ausgestattete Wohnung nicht erschwingen können, Wohnungen zu bauen, in welchen diese Einrichtungen nicht vorgesehen sind. Während sich aber weder Baugesellschaften noch Privatunternehmer bemüht haben, dieser Forderung zu entsprechen, hat sie die Gemeinde Kopenhagen bis zu einem gewissen Grade erfüllt. Allerdings wird bemängelt, dass diese Wohnungen, wenn auch weitaus besser als die armseligen Behausungen des alten Stadtviertels, schon bei ihrer Herstellung nicht mehr den neuzeitlichen Ansprüchen genügen und dass durch die Häufung so vieler Kleinwohnungen zu viele Menschen je Hektar Wohnfläche untergebracht werden.

Von verschiedenen Seiten wird als einzig richtiger Weg angesehen, so viele moderne Stockwerkswohnungen zu errichten, als zu wirtschaftlichen Mieten vergeben

werden können, damit die älteren Wohnungen von den wohlhabenden Klassen verlassen und von ärmeren Leuten besetzt würden. Die Behörden könnten dann die Niederlegung der zum Bewohnen ungeeigneten Häuser veranlassen.

Absatz 67 des Sanitätsgesetzes für Kopenhagen aus dem Jahre 1918 befasst sich mit Massnahmen gegen die Ueberfüllung. Ein Wohnungsüberwachungsamt sorgt seit Januar 1921 für die Einhaltung dieser Bestimmungen und der Gesundheitsausschuss hat zu entscheiden, ob eine Wohnung überfüllt ist oder nicht. Als unumstössliche Grundlage gilt ein Minimum von je 10 Kubikmeter für Erwachsene oder Kinder (12 cdm im Keller- oder Erdgeschoss). Personen, die nicht zum Familienverband gehören, können zum Verlassen der Wohnung gezwungen werden, bei weiterer Überfüllung ist eine zwangsweise Aussiedlung des Mieters statthaft. Durch die herrschende Wohnungsnot ist allerdings die strenge Anwendung der Bestimmungen beeinträchtigt worden.

Bausparkassen können jetzt öffentliche Beihilfen in Anspruch nehmen, wenn sie auf gemeinnütziger Grundlage aufgebaut sind, d.h. wenn sie sich von sozialen Grundsätzen leiten lassen und die gesamten Mittel für die Errichtung von Wohnungen oder für Städtebauzwecke verwenden. Die Bausparkassen müssen sich behördlicher Aufsicht unterwerfen.

Remplacement des logements défectueux en France.

Par Jacques Gréber, S.A.D.G., S.C., S.F.U. Professeur à l'Institut d'Urbanisme de l'Université de Paris.

Le remplacement des logements défectueux ne pose pas seulement un problème de construction d'habitations saines et de conception moderne. Il comporte, avant tout, l'étude d'un plan d'ensemble, dont, quelle qu'en soit l'ampleur, l'exécution peut, ensuite, être entreprise par fractions successives, suivant les possibilités financières. C'est la seule façon d'envisager l'opération, sinon elle risque de dégénérer en une faillite. On voit trop souvent, dans les grandes villes, l'exemple de réalisations, même d'une certaine envergure, conçues dans les intentions les plus louables, mais comme des améliorations strictement locales, qui n'apportent que des résultats apparents, et parfois préjudiciables à la prospérité de la cité.

La plaie des logements défectueux est surtout d'ordre social. C'est donc à la racine, et dans ses causes profondes, qu'on doit attaquer le mal. L'urbaniste d'abord, l'architecte ensuite, doivent être appelés à le combattre.

Les recherches préliminaires qui s'imposent avant toute étude des plans des logis nouveaux, peuvent se classer dans l'énumération suivante :

(1) *Enquête démographique.* (a) Détermination, par quartiers (ou toute autre division administrative), de la densité de population, dans l'agglomération entière. (b) Classification des habitants suivant la valeur locative de leur logement : riches, aisés, modestes, pauvres. (c) Occupation ou situation sociale. — Population stable ou variable (hôtels, garnis).

(2) *État civil.* Familles nombreuses, ménages, célibataires : — Ages. Naissances, décès : — Ages.

(Indication des hospices, hôpitaux, maisons de retraite, casernes, toutes causes de trouble dans les statistiques si cette indication est omise.)

(3) *Casier sanitaire.* Maladies, tuberculose en particulier. Epidémies, recherche soigneuse des causes. Statistiques spéciales aux enfants.

(4) *État des immeubles.* Quartiers surpeuplés, îlots insalubres, maisons vétustes orientation. (Certaines habitations anciennes sont souvent plus saines, grâce à l'ensoleillement de leurs façades, que nombre d'immeubles de construction récente conçus pour la rentabilité seule.)

(5) *Étude du terrain.* Topographie, exposition, sols humides, voisinages, fumées, émanations industrielles. (Indication des vents régnants.)

(6) *Équipement.* Alimentation en eau potable, qualité, débit. Assainissement, moyens d'évacuation et d'épuration, bassins. Gaz et électricité.

(7) *Étude économique.* Valeur foncière. Facilité d'accès, d'approvisionnement. Transports en commun. Facilités d'emploi. Avenir commercial ou industriel.

Ce véritable dossier urbain, limité à l'étude du logis, devra être constitué comme s'il s'agissait d'un plan général, rationnel, de la redistribution de l'habitation, même si le problème particulier à envisager ne comporte, en premier lieu, que des opérations locales et définies.

Cette manière d'opérer aura de multiples avantages : (1) D'abord, celui de préparer les opérations ultérieures dont la nécessité ne tardera pas à apparaître.

(2) Faire apparaître tous les îlots particulièrement et véritablement défectueux, alors que l'examen de cas isolés aurait incomplètement décélé les causes du mal. (3) Enfin, garantir la solution économique du problème ; car, ce qui s'élabore suivant un plan d'ensemble, s'accomplit sans erreur ni coûteuses reprises.

Plus l'analyse sera profonde et étendue, plus le remède semblera simple et facile. Il consistera désormais en : (1) Recherche de terrains d'extension, appropriés à la construction d'habitations saines, ensoleillées, et peu denses. (2) Étude des projets de constructions. Suivant les indications qui se seront clairement dégagées de l'analyse préliminaire, les besoins spécifiques de logements nécessaires imposeront les catégories d'habitations à construire et les proportions à prévoir : habitations individuelles ou collectives, loyers élevés, modérés ou à bon marché ; immeubles à multiples étages munis d'ascenseurs, ou, au contraire, immeubles à trois étages sans ascenseur ; maisons familiales, soit isolées soit jumelées, ou en groupement juxtaposé.

Suivant la situation des terrains choisis, suivant la demande que l'étude démographique fera raisonnablement prévoir, les plans s'élaboreront dans la sécurité, dans la sagesse, et, par dessus tout, dans l'ordre : ordre matériel, facteur infaillible d'ordre social et de bien-être moral.

La densité de construction ne sera plus une résultante de calculs de rapport, en contradiction criminelle avec l'hygiène, mais une condition primordiale d'ensoleillement et d'aération. Au lieu de prospectus minima et de compliqués barèmes de cours, au lieu de gabarits souvent incontrôlables, une seule loi, simple, facile, favorable aux meilleurs aspects d'esthétique : Construire dans la verdure. Peu importe la hauteur des volumes habités, si l'espace est largement distribué autour d'eux, si le soleil pénètre dans toutes les chambres.

Les administrations d'Etat, de départements, de comtés, comme la plupart des municipalités dans le monde entier, ont compris que le problème de l'habitation, du fait de la perturbation des prix, ne peut plus être résolu totalement par l'initiative privée. Cette ancienne conception du revenu par le placement foncier insuffisamment contrôlé, avait fatalement abouti à des abus, au surpeuplement, et au taudis. La conséquence de ces abus est que le logement, progressivement, deviendra par force, un service public, au même titre que l'Ecole, les transports, les distributions d'eau, les égouts et les assurances. Mais les administrations propriétaires, de même, d'ailleurs, que les sociétés d'utilité publique ou les associations coopératives collaborant à des titres divers avec l'autorité publique, doivent traiter leurs entreprises de toute autre manière que ne l'étaient les constructions privées, édifiées comme placements de patrimoine ou de spéculation.

L'initiative privée n'est nullement exclue de cette œuvre de rénovation. Elle y peut contribuer largement, elle y doit même trouver l'emploi rémunérateur de ses capitaux, de ses talents et de son activité, nécessaires à l'économie générale de la communauté. Là aussi, dans l'ordre économique comme dans l'ordre technique du tracé, un regroupement des forces s'impose, un plan nouveau d'organisation doit être élaboré.

L'analyse première et les tracés directeurs de l'urbaniste seraient vains si l'économiste n'apportait pas, également, tout au début de l'entreprise, ses directives générales appliquées aux besoins nouveaux. Et c'est alors seulement que l'architecte, le constructeur du logis, pourra utilement se mettre à l'ouvrage, dans le cadre tracé, et faire œuvre originale, variée, suivant les subtilités du climat, du terroir, des besoins de la région où il devra créer, pour des hommes, non pour des êtres impersonnels, des logis aimables, riants, commodes et sains. Cette liberté sera donnée d'autant plus grande aux techniciens nombreux de la construction, que, par avance, l'armature aura été ordonnée. Et considérons, un instant, ce qui se fait, hélas, presque partout : C'est exactement au rebours que l'opération s'engage : des maisons naissent au

hasard, des voies se créent tant bien que mal, autour d'elles, et quand ce chaos est devenu intolérable, l'urbaniste est appelé, un plan correcteur est péniblement étudié, rarement appliqué, car il en coûte trop cher, et le patrimoine public s'épuise en perpétuels recommencements.

Les causes du logement défectueux sont dans ce désordre initial, dans ce paradoxe généralement incompris. Nous affirmons donc notre conviction que rien de tangible ne sera accompli vers un retour logique à l'habitation saine, celle que les agglomérations modèles de la magnifique banlieue londonienne nous offrent un exemple, si le problème continue à être posé à l'inverse du bon sens. La densité de population ne serait même pas en question, si la densité de construction et l'aménagement rationnel des accès étaient d'abord envisagés. Tout comme un hôpital, un immeuble d'habitation moderne peut, s'il est bien conçu dans sa construction et son équipement, comporter de multiples étages, et de nombreuses chambres, et être cependant incomparablement supérieur à un établissement de faible densité, mal exposé et mal ventilé. Toutes les réglementations plus ou moins empiriques nées du surpeuplement et surtout du désordre dans l'emploi du terrain, tombent devant un tracé rationnel des aménagements, et devant un " zoning " approprié aux localisations réelles.

Comment demander à des particuliers ou même à des sociétés immobilières cherchant à placer à un taux raisonnable l'épargne, qui est la source la plus sûre et la plus stable des recettes de la communauté, si on doit leur imposer des restrictions, pourtant indispensables, d'une densité de construction commandée par l'hygiène ? L'aide des pouvoirs publics est donc nécessaire. Sous quelle forme ? Leur consentir des prêts à faible intérêt, sous un contrôle, rigoureux de leur emploi. Les nombreuses opérations faites sur ce principe par les Sociétés de Crédit immobilier ont donné lieu à d'intéressantes réalisations ; mais le manque de coordination, et la nécessité d'en assurer l'urbanisation locale, en a souvent grévé le financement et limité le développement. Si, au contraire, états, départements ou villes entreprenaient par eux-mêmes, avant toute construction de groupes d'habitation, l'aménagement général des terrains, qui leur seront plus tard destinés, suivant des plans d'immeubles appropriés aux types différents à construire. l'intervention des sociétés immobilières ou des propriétaires isolés pourrait s'effectuer sans danger d'incohérence et sans risque de dépréciation.

C'est dans cette formule que nous voyons la possibilité d'une coopération fructueuse entre les pouvoirs publics et l'initiative privée, chacun s'employant à l'œuvre commune suivant ses moyens et ses aptitudes logiques : d'une part, l'urbanisation, l'armature et l'équipement de vastes espaces, assurés par l'organisme dirigeant à qui incombe la sauvegarde du patrimoine commun et le soin de veiller à la santé publique, et au bien-être des habitants, et d'autre part, sur ces terrains convenablement préparés et lotis, la construction des habitations par un placement sûr de l'épargne, ou par l'emploi de capitaux privés, quelle qu'en soit l'importance, depuis la grande entreprise réalisant un quartier d'immeubles collectifs, jusqu'à l'humble pavillon familial bâti grâce au concours désintéressé des sociétés de crédit immobilier.

Est-il besoin, pour réformer et améliorer le logis, que les deniers publics soient employés à faire une concurrence inégale à l'ensemble des administrés, des contribuables, dans les diverses industries où ils déploient leur activité productive ? Si cette concurrence les ruine, ou réduit seulement leur prospérité, comment pourront-ils continuer à alimenter de leurs impôts les caisses dans lesquelles, en définitive, la ville ou l'état doivent puiser pour se substituer inutilement à eux, dans l'exercice normal de leur métier ? Nous n'en dirons pas autant des spéculations sur le morcellement des terrains : là, au contraire, l'organisme central (État ou Commune) peut faire mieux et plus que l'initiative privée. Les lois en vigueur dans plusieurs pays permettent d'empêcher que la réalisation d'importants aménagements urbains profite injuste-

ment à d'inertes possesseurs ou même d'avisés intermédiaires. La plus-value foncière est souvent l'œuvre de l'administration sagement inspirée, et doit, de ce fait, profiter à la communauté, autant qu'à d'irresponsables propriétaires.

En France, la loi Jeanneney, sur l'expropriation par zones, si elle était plus complètement appliquée dans son esprit, apporterait d'appréciables ressources à la réalisation de projets de rénovation urbaine : Dégagements de quartiers vétustes, démolition d'îlots insalubres, ouverture de voies modernes, création d'espaces libres, remembrement de quartiers ; et, grâce à ces diverses opérations solidaires les unes des autres, amélioration des zones de résidence, et accroissement de la fortune publique, tout en laissant au droit sacré de propriété sa légitime part dans le profit.

Nous ne voyons pas de plus désirable moyen d'associer la sollicitude administrative à la nécessaire activité des entreprises privées. Que l'Etat, que les villes consacrent uniquement leurs efforts à la réalisation des œuvres d'urbanisme, à la construction des bâtiments d'utilité publique, à l'embellissement du patrimoine commun, à la création de systèmes d'espaces libres inondant de verdure les agglomérations humaines, au grand profit des générations futures, qui ne leur reprocheront jamais d'avoir largement dépensé dans ce but, mais qu'ils laissent aux nombreuses professions qui en vivent, le soin de bâtir, dans l'infinie variété de leurs programmes si divers, les habitations des diverses classes de la population. Cette politique libérale, ne sera d'ailleurs qu'une sage prévoyance d'assurer de plus sûres rentrées d'impôts, sans lesquels aucun budget ne peut tenir.

Elle pourra, d'ailleurs, se compléter, en contrepartie, de sévères mesures d'hygiène, dans l'élaboration des cahiers de charges des lotissements incorporés dans le cadre général des aménagements urbains résidentiels, dans les règlements de construction, et dans les programmes de servitudes spéciales aux zones d'habitation — (largeur des voies, densité maximum de construction, hauteur des constructions, recul sur les alignements, alignement intérieur des îlots construits, dimension des cours, ensoleillement des pièces d'habitation, hauteur des étages, surface des ouvertures, ventilation différentielle, chauffage, renouvellement et conditionnement de l'air, évacuation des eaux usées, des ordures, incinération, isolement des murs et planchers, insonorité, et toutes autres mesures de protection de la santé publique et de progrès dans le bien-être matériel). Qu'on y ajoute, en outre, le contrôle prudent de l'exécution loyale de ces obligations d'intérêt général, en imposant, après l'autorisation de bâtir, l'obtention du permis d'habiter. Que les sanctions prévues dans le cas d'infraction soient assez modérées pour être applicables, mais impartialement exigées. Dans ces conditions, le taudis et le surpeuplement même ne tarderont pas à disparaître. Nul besoin de rechercher dans le détail, qui est responsable, propriétaire ou locataire, d'un état de choses dont les causes sont multiples, comme pour la plupart des tares de l'existence complexe et contradictoire que, grâce au "progrès", nous sommes condamnés à mener.

Envisageons le problème non pas seulement dans un stérile esprit d'analyse, mais, avant tout, avec une volonté constructive, en mettant dans notre jeu les atouts invincibles, et inappréciables, que la nature distribue sans compter : oxygène, soleil, verdure ; ces trois éléments essentiels de notre idéal de la cité future ne nous feront certes pas classer parmi les utopistes chercheurs de systèmes, dont les diagrammes, souvent ingénieux mais jamais appliqués, illustrent bien des rapports de Congrès nous risquons seulement qu'on nous accuse de n'avoir rien inventé ; Sans nous insurger contre aucune des merveilles que, dans le domaine matériel, la science nous apporte chaque jour, mais devant leur nombre grandissant, nous voulons simplement qu'il reste encore, au foyer où rien, depuis des siècles, n'est plus à ajouter pour le bonheur et le recueillage de son intimité, nous voulons qu'il reste encore un peu de place pour la Nature, qui sera toujours notre modèle parfait et notre inspiratrice inégalée dans notre incessante poursuite du mieux être par l'habitation.

Summary.

Rehousing is not merely a question of constructing good dwellings. It requires a complete plan to be carried out in stages as finances permit. The evil of bad housing must be attacked at its roots.

Before making plans for rehousing it is advisable to carry out research regarding density of population, the financial position, age, sex and occupations of the people concerned, the position as regards sickness rates, etc., the condition of existing dwellings, suitability of sites for rehousing, connections with utilities (water, gas, etc.), land values, transport, possibilities of local employment, etc. The inquiry would be of great value also for a general plan for redistributing the population, even if the particular problem envisaged included in the first instance only local and definite operations. The more complete the research the easier will be the solution. Preliminary study would provide the necessary information regarding suitable sites and the number of dwellings of different types and different rents required.

With well chosen sites and well prepared demographic studies plans can be elaborated that will provide for the best conditions.

Height of buildings does not matter so much so long as there is space all round and the sun penetrates into all the rooms.

Government departments and local authorities have realised that owing to fluctuation of prices private enterprise cannot entirely solve the problem. Housing will of necessity progressively tend to become a public service in the same way as education, transport, water supply, etc. and even private enterprise must consider the operations in quite a different manner from that of a mere investment or speculation. Nevertheless private enterprise would be by no means excluded and would probably find remunerative employment for capital talents and activity.

The planners' work will be in vain if the advice of the economist on the new needs is not available from the beginning.

Societies have carried out many interesting schemes but lack of coordination has hindered them and limited their development. If the government and local authorities would co-operate with the societies and help to co-ordinate the planning and execution schemes could be carried out without risk of incoherence or depreciation.

Auszug.

Wiederunterbringung umfasst nicht allein die Frage der Errichtung guter Wohnungen, sie bedarf auch eines vollständigen Planes, der, je nachdem es die finanziellen Mittel gestatten, in Abschnitten zur Durchführung gelangen soll. Das Übel schlechter Wohnverhältnisse muss an der Wurzel gepackt werden.

Ehe Pläne für die Wiederunterbringung ausgearbeitet werden, sollten Forschungen angestellt werden über Bevölkerungsdichte, finanzielle Lage, Alter, Geschlecht und Beschäftigung der in Betracht kommenden Personen, Verhältnisse in der Krankenversicherung, Beschaffenheit der bestehenden Wohnungen, Eignung der Baugründe für die Wiederunterbringung, Anschluss an Leitungen (Gas, Wasser usw.) Bodenwert, Verkehrsmittel, Aussichten für Arbeitsmöglichkeiten an Ort und Stelle usw. Die Untersuchungen würden sich bei Vorbereitung eines Generalplanes für die Wiederverteilung der Bevölkerung von grossem Werte erweisen, selbst wenn das besondere, ins Auge gefasste Problem anfangs nur örtliche, genau umschriebene Arbeiten umfasst. Je vollständiger diese Forschungsarbeiten sind, desto leichter wird die Lösung des Problems sein. Ein vorausgehendes Studium der Verhältnisse würde die nötigen Aufschlüsse über das Erfordernis an Baustellen, Wohnungen

und voneinander abweichender Typen und Verschiedenheit der Mietzinssätze ergeben.

Gut gewählte Baustellen und gut vorbereitete volkskundliche Studien ermöglichen die Aufstellung von Plänen, die die günstigsten Vorbedingungen schaffen.

Die Höhe der Häuser spielt keine wesentliche Rolle, wenn rings herum genügend Raum freigelassen bleibt und alle Räume der Sonnenbestrahlung zugänglich sind.

Sowohl Regierungsstellen wie Ortsbehörden sind zu der Erkenntnis gekommen, dass Privatunternehmen infolge der schwankenden Preise das Problem nicht zur Gänze lösen können. Das Wohnungswesen wird, ebenso wie Unterricht, Verkehr, Wasserversorgung usw. notgedrungen eine öffentliche Einrichtung werden und selbst Privatunternehmer müssen solche Arbeiten von einem ganz anderen Gesichtspunkte als dem der blossen Kapitalsanlage oder Spekulation zu betrachten beginnen. Trotzdem besteht keinesfalls die Absicht, private Unternehmen auszuschalten, diese könnten vielmehr voraussichtlich ein einträgliches Anwendungsgebiet für Kapital, begabte Kräfte und Betätigung finden.

Die Arbeit der Planungsstellen bedeutet vergebliche Mühe, wenn ihnen nicht von allem Anbeginn ein Kenner der heutigen Wirtschaftsnot beratend zur Seite steht.

Viele interessante Wohnbauten wurden durch Vereinigungen ausgeführt, deren Entwicklung jedoch durch den Mangel an geordneter Zusammenarbeit gehemmt und beschränkt worden ist. Wenn Regierung und Ortsbehörden gemeinsam mit diesen Vereinigungen arbeiten würden, um Planung und Durchführung miteinander in Einklang zu bringen, könnten Wohnbauten ohne Gefahr der Zusammenhanglosigkeit oder Entwertung errichtet werden.

Wiederunterbringung der Bevölkerung in Deutschland.

Von Professor Dr. *Friedrich Schmidt*, Ministerialrat im Reichsarbeitsministerium.

Die zunehmende Industrialisierung hat in Deutschland seit der Mitte des 19. Jahrhunderts die Bevölkerung in stets wachsendem Masse vom Lande und den Kleinstädten in die Grosstädte und Industriezentren geführt. Das mangelnde Verständnis für die Notwendigkeit einer gesunden, dezentralisierten Wirtschaftsstruktur, wie sie sich beispielsweise in Württemberg von jeher durchgesetzt hatte, verhinderte in den überwiegenden Teilen des Reichs eine weitzügige Bauweise, die damaligen Verkehrsmöglichkeiten erschwerten zudem die Abwanderung der städtischen Bevölkerung in die Umgebung. Die baupolizeilichen Bestimmungen waren in jedem der Länder Deutschlands verschieden, da ihre Aufstellung der Gesetzgebung durch die Länder vorbehalten war und das Reich nicht die Möglichkeit zu einheitlicher Zusammenfassung hatte. Die baupolizeilichen Bestimmungen beschränkten sich überdies meistens auf die Vermeidung besonders schlimmer Auswüchse, ohne indes eine stärkere Dezentralisation der Bevölkerung oder eine Trennung in Wohnviertel und gewerbliche Gebiete zu verlangen. Sie liessen fast in allen Städten eine hohe Bebauungsmöglichkeit zu, so dass der Grundbesitz eine starke Ausnutzung der Grundstücke durchsetzen konnte. Es entstanden daher die neuen Viertel in den Städten in stark konzentrierter Bauform, fast ausnahmslos in allseits geschlossener Randbebauung; die Innenhöfe dieser rundherum mit mehrgeschossigen Häusern eingeschlossenen Vierecke konnten in weitestem Umfange mit Seiten- und Rückgebäuden überbaut werden, die zum Teil Wohnungen, zum Teil gewerbliche oder industrielle Betriebe aufnahmen. Diese Wohnviertel sind zwar heute noch nicht in einem Zustand des Verfalls, wohl aber verlangen gesundheitspolitische und bevölkerungspolitische Gründe ihre baldige Sanierung und Auflockerung. Neben diesen Vierteln aus dem 19. Jahrhundert, die sich in allen Grosstädten, aber auch in einer Reihe von stark industrialisierten Mittelstädten finden, ist der Umfang derjenigen Altstadtviertel, die über 100 Jahre alt sind und infolge ihres Alters dem Verfall nahestehen oder in denen durch die Zunahme des Verkehrs sich Allmählich unmögliche Verkehrsverhältnisse entwickelt haben, verhältnismässig nicht so gross. Es sind dies in der Hauptsache die aus dem Mittelalter und den folgenden Jahrhunderten stammenden Altstadtkerne in den mitteleutschen Städten, teilweise auch in den Städten der übrigen Teile Deutschlands.

Sanierung.

In der Vorkriegszeit fehlte die Möglichkeit zu einer Besserung dieser Verhältnisse, da die Einwirkung des Staates auf die Haus- und Grundstücksbesitzer und auf die geldgebenden Finanzinstitute nur gering war und der Staat nicht die Macht besass, um durchzugreifen. Nur dort, wo die Verkehrsprobleme zu einer Lösung drängten, wurden vereinzelt neue Strassen durchgebrochen, denen veraltete Hauszeilen zum Opfer fielen. Nach dem Krieg war Deutschland zunächst durch den Niedergang seiner Wirtschaft und die vordringliche Beschaffung von hunderttausenden neuer Wohnungen ausserstande, das Sanierungsproblem anzupacken. Es musste im Gegenteil sehr oft die Weiderbenutzung von Häusern und Wohnungen wieder erlaubt werden, die abbruchreif oder aus gesundheitlichen Gründen minderwertig waren. Erst nach der nationalen Erhebung des Jahres 1933 wurden die Vorarbeiten

zu einer planmässigen Sanierung der genannten Viertel in Angriff genommen, zumal sich immer mehr gezeigt hatte, dass die sanierungsbedürftigen Gebiete den staatsfeindlichen und sittlich verwahrlosten Kreisen als Unterschlupf dienten und die Sanierungsarbeiten mit ihrer weitgehenden Möglichkeit zur Verwendung von Bau- und Hilfsarbeitern gerade vom Standpunkt der Bekämpfung der Arbeitslosigkeit besonders erwünscht wurden. Es hat sich bereits bisher gezeigt, dass die Sanierung nur unter folgenden wichtigsten Voraussetzungen erfolgreich durchgeführt werden kann:

(1) Der Staat bzw. die Gemeinde muss die Möglichkeit haben, zu bestimmen, ob Häuser unbrauchbar oder übervölkert sind. Die hiernach als sanierungsbedürftig befundenen Bezirke müssen als besondere Sanierungsviertel abgegrenzt und mit einem Bauverbot belegt werden.

(2) Der Staat bzw. die Gemeinde muss die Möglichkeit haben zum Zugriff auf das Eigentum sanierungsreifer Häuser oder solcher Häuser, die zur Lösung dringender Verkehrsprobleme benötigt werden, ohne dass die Höhe der zu zahlenden Entschädigung die Durchführung der Sanierung unmöglich macht. Hierzu ist ein Ausbau des Enteignungsverfahrens notwendig.

(3) Durch entsprechende Vorschriften sind Strassenbreite, Bebauungsdichte und zulässige Haushöhen neu festzulegen. Hierbei ist auch dort, wo bisher höhere Bebauung zugelassen war, eine Herabzonung auf insgesamt höchstens 3 Geschosse, in besonders wertvollen Strassen auf höchstens 4 Geschosse anzustreben. Die Zahl der Wohnungen in diesen Vierteln ist gegenüber bisher stark zu beschränken; soweit Bedarf vorliegt, ist die Anlage von Läden und Büroräumen vorzuziehen. Ausreichende Freiflächen und Grünflächen sind nach Möglichkeit in den sanierten Vierteln vorzusehen. Die Bevölkerung, die nicht mehr in den sanierten Bezirken wieder untergebracht werden kann, ist in die Aussenbezirke der Städte umzusiedeln und dort in gesunden, höchstens dreigeschossigen Miethäusern oder — soweit sie hierzu die Eignung besitzt — in Vorstadtsiedlungshäusern unterzubringen. Beim Bau dieser Häuser ist auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der umzusiedelnden Familien Rücksicht zu nehmen. Dies erfordert in der Regel die Errichtung von Kleinwohnungen mit billigen Mieten oder Kleinsiedlungen mit niedrigen Jahreslasten. Vorzugsweise umzusiedeln sind kinderreiche Familien.

(4) Es ist Vorsorge zu treffen, dass die zur Verfügung stehenden Kapitalquellen der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft den hiernach notwendigen Bauten zuflüssen.

Für die Lösung dieser Aufgaben sind von verschiedenen Seiten — Staat, Partei, Organisationen — Gesetzesvorschläge ausgearbeitet worden. Es ist beabsichtigt, die gesamten Fragen durch ein Reichsgesetz zu regeln, und dabei diese Vorschläge soweit möglich zu berücksichtigen.

Die Verhältnisse sind in den einzelnen Städten sehr verschieden. In mehreren Städten handelt es sich im grossen und ganzen nur um die Auflockerung und Auslichtung von zu eng mit Rück- und Seitengebäuden bebauten Baublöcken. Nach den gemachten Erfahrungen fällt bei dieser Form der Sanierung nur ein Teil der Wohnungen, etwa ein Viertel, weg. Die An- und Zwischenbauten der Baublöcke werden möglichst ganz beseitigt, auch bei den Randbauten fallen einzelne Wohnungen aus. Letztere werden instangesetzt und die Wohnungen darin, soweit notwendig, verbessert, vor allem in Bezug auf die Nebenräume (Aborte, Küchen, Waschküchen). Für die auszusiedelnden Familien werden an anderer Stelle neue Wohnungen gebaut. In anderen Städten müssen ganze Häuserblöcke völlig abgerissen werden. Auch hierbei kann im Sanierungsgebiet immer nur ein Teil der früheren Wohnungen neu

errichtet werden. Für den Rest müssen ebenfalls an anderer Stelle neue Wohnungen geschaffen werden. In der Regel tritt hierbei auch die Notwendigkeit der Verbreiterung oder Umlegung von Strassenzügen in die Erscheinung. Die Kosten der Sanierung setzen sich zusammen aus dem Geländeerwerb (einschl. Entschädigungen für Gewerbetreibende), dem Abbruch der Gebäude, der Schaffung neuer Wohnungen und den Kosten für neue Strassen.

Sanierungen von Altstadtvierteln.

Bisher sind folgende Sanierungen von Altstadtvierteln, die aus früheren Jahrhunderten stammen, in Angriff genommen werden:

Hamburg.—Hier handelt es sich um die Sanierung des sogenannten Gängeviertels im Mittelpunkt der Altstadt das sich besonders zum Unterschlupf von staatsgefährlichen und sittlich verwahrlosten Elementen entwickelt hatte. Die Sanierung wird in mehreren Abschnitten durchgeführt und erstreckt sich auf den vollständigen Abbruch der Altbauten. Zur Zeit ist der Abbruch des ersten Abschnittes durchgeführt; es entstehen viergeschossige Neubauten mit neuen, gesunden Wohnungen. Der Rest der Bevölkerung wird in neuen Vierteln am Rande der Stadt untergebracht.

Altona.—Ein in der Altstadt gelegener 1,12 ha grosser Gebäudekomplex mit etwa 400 Wohnungen und einer Bevölkerung von 1000 Menschen wurde abgerissen, an seiner Stelle werden neue dreigeschossige Wohnhäuser mit 230 Wohnungen in der Form der Zeilenbebauung aufgeführt. Hierdurch wird gleichzeitig ein wichtiges Verkehrsproblem gelöst. Die Arbeiten sind begonnen und werden bis zum Ende des Jahres 1936 beendet sein.

Braunschweig.—In Braunschweig bestehen grosse Teile der Altstadt aus eng zusammengebauten Fachwerkhäusern, deren Erhaltung aus Gründen der Denkmalspflege und des Heimatschutzes erwünscht war. Die Wohnungen enthalten in den meisten Fällen nur zwei kleine und unvollkommen belichtete Räume; 90 v. H. aller Küchen haben weder ein Fenster noch sind sie entlüftbar. Die Wohnungen sind überbevölkert, die Nebenräume—Aborte, Waschküchen—mangelhaft und gesundheitsgefährlich. Die Sanierung beschränkte sich hier darauf, die Innenhöfe von den zahlreichen eng zusammengedrängten Neben- und Hintergebäuden, die oft nur minimale Hofflächen übrig liessen, zu befreien. Die architektonisch wertvollen Hauszeilen entlang den Strassen bleiben stehen; diese Häuser und Wohnungen werden, soweit sie instandsetzungsbedürftig waren, wieder in ordentlichen Zustand gesetzt. Die Arbeiten sind in einem Häuserblock bereits durchgeführt und sollen demnächst auf weitere Häuserblöcke ausgedehnt werden.

Kassel.—In Kassel sind bereits im Jahre 1926 etwa 1500 Wohnungen als aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr benutzbar bezeichnet worden. Neben der Notwendigkeit, die Innenhöfe auszulichten und die bestehenbleibenden Häuser zu verbessern, steht hier im Vordergrund die Notwendigkeit der Schaffung einer neuen Durchgangsstrasse. Auch diese Arbeiten befinden sich bereits in Durchführung.

Demnächst werden in Angriff genommen folgende weitere Sanierungen:

Breslau.—Auch hier ist der Durchbruch eines neuen durchgehenden Verkehrsweges, der die bisherige einzige Durchgangsstrasse, die Schweidnitzer Strasse, entlasten soll, besonders vordringlich. Der Abbruch einiger besonders auffälliger Strassenviertel schafft hierfür die Möglichkeit. An Stelle der Althäuser werden drei- bis viergeschossige Neubauten entstehen, die im Erd- und 1. Obergeschoss Läden und Büroräume, in den übrigen Geschossen Kleinwohnungen enthalten.

Mannheim.—Einige Viertel der aus der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts stammenden Stadt sind in derartig grossem Umfange mit Hintergebäuden und Nebengebäuden aller Art ausgefüllt, dass auch hier die Innenhöfe, vollkommen freigelegt werden müssen. Die haufälligen Vorderhäuser werden vollkommen abgebrochen und durch dreigeschossige Neubauten in teilweiser Randbebauung ersetzt, so dass die Möglichkeit zur Durchlüftung der Innenhöfe gewahrt bleibt.

Berlin.—Hier werden zunächst zwei alte Stadtteile, deren Häuser baufällig und gesundheitlich nicht mehr einwandfrei waren, durch Neubauten ersetzt; die Verkehrsverhältnisse müssen hierbei nicht verbessert werden.

Köln.—Die sanierungsreifen Teile der Altstadt zwischen Dom und Heumarkt bedürfen aus Gründen der Erhaltung des Ortsbildes besonders fürsorglicher Erneuerung. Vor allem darf der Anblick der Stadt vom Rhein hier durch die Neubauten nicht beeinträchtigt werden. Die Sanierung ist also hier zu einem besonders schwierigen und bedeutsamen Problem des Städtebaues und der Denkmalspflege geworden. Im ganzen Stadtgebiet wird von der Stadtverwaltung die Sainierung von etwa 38.000 Wohnungen mit 145.000 Personen als nötig bezeichnet.

Auch in Frankfurt a. Main, Leipzig und Karlsruhe sind Projekte zur Sanierung einzelner Altstadtteile soweit vorbereitet, dass mit der baldigsten Inangriffnahme der Arbeiten gerechnet werden kann. Die Sanierung darf und wird sich aber nicht allein auf Grosstädte beschränken, da ähnliche Zustände, wenn auch in kleinerem Umfange, auch in einer Reihe von mittleren Städten herrschen. So ist daher damit zu rechnen, dass in nächster Zeit in Stralsund, Deutsch-Krone und anderen Städten mittlerer Grösse Sanierungsarbeiten durchgeführt werden.

Die Finanzierung und Durchführung der Sanierungsmassnahmen ist Sache der Gemeinden. Sie müssen in erster Linie versuchen, eigene Mittel heifür freizumachen und, soweit es sich um rentierliche Kosten handelt, sich um die Aufbringung von Hypotheken aus dem privaten Geldmarkt bemühen. Vor allem muss ihnen die Aufbringung der für Entschädigungen an die Grundbesitzer erforderlichen Beträge überlassen bleiben. Das Reich unterstützt die Gemeinden teils durch die Hergabe verzinslicher und rückzahlbarer Darlehen, teils, wenn auch in stark beschränktem Umfange, für nicht rentierliche Ausgaben durch die Hergabe verlorener Zuschüsse. Die Höhe der Beihilfen, die Zins- und Tilgungsbedingungen werden von Fall zu Fall je nach den obwaltenden Verhältnissen festgesetzt.

Mieten.

Die Senkung der sich aus den Kosten für Neubauten ergebenden Mieten wurde in den Jahren nach Kriegsende bis etwa zum Jahre 1930 durch die Hergabe sehr gering verzinslicher nachstelliger Darlehen aus den Erträgen der Mietabgabe, später Hauszinssteuer erreicht. Die Hergabe dieser Beihilfen hat indes nur allzu oft dazu geführt, dass Grosse und Ausstattung der neuerbauten Wohnungen das unbedingt notwendige Mass überstiegen. Bei Eintritt der Wirtschaftskrise im Jahre 1930 ergab sich, dass die Einkommen der minderbemittelten Kreise, für die die mit öffentlichen Mitteln unterstützten Wohnungen in erster Linie bestimmt waren, sehr oft nicht genüigten, um die Mieten zu bestreiten, die sich für die zu grossen und zu aufwendigen Wohnungen trotz recht stattlicher öffentlicher Beihilfen ergaben. Die Wirtschaftskrise führte von 1930 an dazu, dass die Erträge der Hauszinssteuer nicht mehr dem Wohnungsbau zugeführt werden konnten. Seither fehlt daher die Möglichkeit zur Hergabe öffentlicher Darlehen zum Wohnungsbau. Nur in geringem Umfange stehen einzelnen Gemeinden Beträge aus den Zins- und Tilgungseingängen der Darlehen, die in früheren Jahren gegeben worden waren, zur Verfügung, mit denen sie beschränkte Bauprogramme unterstützen können.

Meist sind indes die aufkommenden Beträge zur Verzinsung und Tilgung von Anleihen in Anspruch genommen, die in früheren Jahren zum Wohnungsbau aufgenommen waren. Der Miethausbau ist daher heute im grossen und ganzen ausschliesslich der Finanzierung durch die Privatwirtschaft überlassen. Auch Kapitalzuschüsse oder Zinszuschüsse werden von den öffentlichen Stellen nicht gegeben, auch nicht für bestimmte Teile der Bevölkerung. Um die Aufbringung der privaten Mittel zu erleichtern, übernimmt das Reich in einem durch Bestimmungen festgesetzten Umfange unter festgesetzten Voraussetzungen hierfür die Bürgschaft. Die Regierung strebt eine Senkung der Mieten in Neubauwohnungen durch eine allgemeine Senkung der Zinshöhe für Hypotheken an. Sie hat bisher durch gesetzliche Massnahmen zweimal diese Zinsen gesenkt, erstmals Ende 1931 von 8 auf 6%, neuerdings mit Wirkung vom Oktober 1935 ab von 6 auf $4\frac{1}{2}$ %. Die Sätze für die von Sparkassen zu gebenden Hypotheken wurden 1933 von 6 auf $5\frac{1}{2}$ % und Ende 1934 auf höchstens 5% ermässigt; die Träger der Sozialversicherung senkten gleichfalls den Zinsfuss für die Hypotheken von 6% auf 5 und neuerdings $4\frac{1}{2}$ %, die privaten Versicherungsunternehmen von 6 auf $5\frac{1}{2}$ %. Diese zielbewusste Zinssenkungspolitik wird unterstützt durch die Begrenzung der zulässigen Wohnungsgrosse, Baukosten und Jahreslasten für solche Wohnungen, für die die Reichsbürgschaft beansprucht wird. Auf diese Weise wird besser als früher erreicht, dass Wohnungen gebaut werden, die in Bezug auf Grösse und Miete den minderbemittelten Bevölkerungskreisen angepasst sind.

Eine Ausnahme macht die Kleinsiedlung. Hier werden auch jetzt noch vom Reich Darlehen zu etwas niedrigerem Zinsfuss gegeben als er für Gelder zu entrichten wäre, die auf dem Privatmarkt aufgenommen werden. Baukosten, Grösse, Zahl und Ausstattung der Siedlungen und Höhe der Jahreslasten sind scharf begrenzt. Ausnahmen werden nur bei ganz besonders begründeten Verhältnissen in Einzelfällen zugestanden. Durch diese Massnahme sollte ursprünglich die Ansiedlung erwerbslos Gewordener in Aussenbezirken der Städte ermöglicht werden, um ihre wirtschaftliche Existenz zu erleichtern. Seit der nationalen Erhebung dürfen Erwerbslose nur noch dort angesiedelt werden, wo sie mit Bestimmtheit auf Wiedererlangung von Arbeit rechnen können. Im übrigen bezweckt die Kleinsiedlung nunmehr in erster Linie die Wiederverbindung von in Arbeit befindlichen Volksgenossen, vor allem der Stamarbeiter gewerblicher Betriebe mit dem Boden und die Sicherung ihrer wirtschaftlichen Existenz für den Fall von Konjunkturrückschlägen. Zur Beschränkung der Jahreslasten können dadurch, dass Teile der früher gegebenen Reichsdarlehen durch Gelder aus dem freien Markt abgelöst werden, aus den hierdurch freigewordenen Reichsgeldern Beihilfen in beschränkter Höhe gegeben werden, die, ebenso wie früher, zu niedrigerem Zinsfuss gewährt werden, als er für Gelder aus dem freien Markte zu zahlen wäre. Hierdurch wird erreicht, dass die monatlichen Lasten für den Siedler auf höchstens 25 M begrenzt werden. Besondere Vergünstigungen sind hierbei vorgesehen für kinderreiche Familien, Schwermkriegsbeschädigte und Beschädigte aus den Kämpfen um die nationale Erhebung. Eine Abstufung der Kosten und Jahreslasten nach dem Bedarf der Familie verhindert eine unnötige und unverantwortliche Belastung des Siedlers und wird daher angestrebt; sie lässt sich durch stufenweisen, den Bedürfnissen und der Leistungsfähigkeit der Familie des Siedlers angepassten Ausbau der Stelle erzielen.

Um die Baukosten auf einer verantwortbaren Höhe zu halten und möglichst gegenüber bisher zu senken, findet Ausserdem im Rahmen der gesamten Preisüberwachung auch eine Überwachung der Bau- und Baustoffpreise durch den vom Reich eingesetzten Reichskommissar für Preisüberwachung statt. Es ist hierdurch beabsichtigt, die Baukosten auf die Höhe der Kosten vom 1. Juli 1933 zu senken.

Überfüllung.

Reichsgesetzliche Bestimmungen zur Verhinderung der Überfüllung von Wohnungen gibt es in Deutschland bisher nicht. Die Wohnungsaufsicht wird von den Ländern in verschiedener Weise gehandhabt. In einzelnen Ländern gibt es gesetzliche Vorschriften zur Regelung der Belegung von Wohn- und Schlafräumen, z.B. in Bayern (Bayerische Verordnung über Wohnungsaufsicht vom 10.2.1901) und Preussen (Preussisches Wohnungsgesetz vom 28.3.1918). Mit Hilfe der angeführten Vorschriften kann insbesondere auch einer Überfüllung vorgebeugt werden. Verstöße gegen die Verordnungen (Polizeiverordnungen) sind strafbar. Alle gesetzlichen Massnahmen sind wenig erfolgversprechend, wenn sie nicht durch den Neubau billiger, gesunder Wohnungen, vor allem für kinderreiche Familien, unterstützt werden. Bei allen Förderungen des Wohnungs- und Siedlungsneubaus durch die öffentliche Hand (Hergabe von Darlehen oder Bürgschaften) wird daher auf die bevorzugte Berücksichtigung kinderreicher Familien, die aus unzulänglichen Wohnungen ausgesiedelt werden müssen, besonders hingewirkt, wobei allerdings eine besonders vorsichtige Prüfung dieser Familien in Bezug auf Erbgesundheit und Rassenwert Voraussetzung sein muss. Ob das in Aussicht genommene Reichsbaugesetz Möglichkeiten zu weiteren Eingriffen bei Überfüllung von Wohnungen geben wird, lässt sich heute noch nicht übersehen.

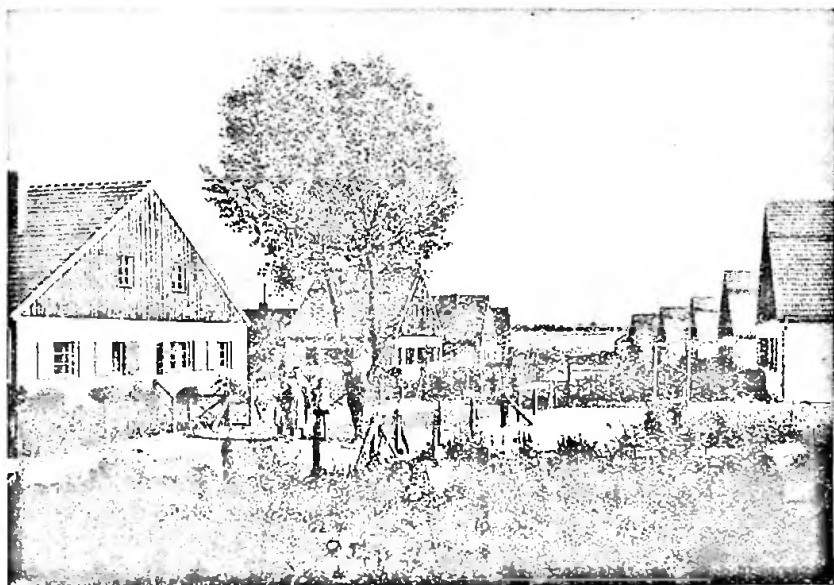
Ausstattung und Einrichtung.

In den Bestimmungen ist angeordnet, dass die Wohnungen und Siedlungen, soweit die öffentliche Hand sie fördert, einfach und ohne jeden unnötigen Aufwand, aber dauerhaft gebaut werden müssen. Es hat sich gezeigt, dass die Ausstattung der Wohnungen für Minderbemittelte mit einer Reihe von technischen Einrichtungen, wie sie bis zum Jahre 1930 beliebt waren, die Bau- und Betriebskosten so verteuert, dass die Lasten für diese Kreise untragbar werden und die Wohnungen daher tatsächlich nur Besserbemittelten zugute kommen. Die Beheizung einer Kleinwohnung mit Öfen erfordert eben geringere Kosten als eine Sammelheizung, zumal wenn bei Anlage einer Wohnküche der Herd gleichzeitig zur Erwärmung des Wohnteiles benützt wird. Das gleiche gilt von der Bereitung warmen Wassers für Hauswirtschaft und Bäder. Die Einrichtung von Sammelheizungen, zentralen Warmwasserbereitungsanlagen und sonstigen zentralen Einrichtungen in Wohnungen für Minderbemittelte, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, wurde daher vom Jahre 1930 an im allgemeinen untersagt. Soweit Wohnungen für Minderbemittelte ohne öffentliche Mittel gebaut werden, sieht auch die Privatwirtschaft von sich aus heute in der Regel von solchen Einrichtungen aus dem genannten Grunde ab, ausgenommen vielleicht dort, wo Erweiterung einer bereits vorhandenen Anlage in Frage kommt. Die Einrichtung von Baderäumen wird auch in den Wohnungen für Minderbemittelte zugelassen und meist durchgeführt. Sammelbäder für grosse Wohnblöcke haben sich nicht bewährt, wohl aber Zentralwaschküchen, sofern sie wirtschaftlich angelegt und betrieben werden.

Bei der Kleinsiedlung verbietet sich die Anlage besonders verteuerner Einrichtungen ohne weiteres. Da die Abfallstoffe bei der Kleinsiedlung für die Bewirtschaftung der Siedlerstellen benötigt werden, wird hier auch von Kanalisation abgesehen. Die Zuführung von elektrischem Licht bildet auch bei Kleinwohnungen und Kleinsiedlungen die Regel, ebenso die Zuführung von Gas bei Kleinwohnungen, doch ist hier die Zahl der Wohnungen, die ausschliesslich mit elektrischer Installation versehen werden, im Zunehmen begriffen.

Wohnungsbau.

Die Verantwortung für die Art der Durchführung des Wohnungs- und Siedlungsbaues ist im Rahmen der staatlichen Vorschriften in vollem Umfange den Gemeinden überlassen. Sie bestimmen auch bei der Kleinsiedlung, ob sie selbst Träger der Baudurchführung sein oder die Trägerschaft an ein als gemeinnützig anerkanntes Wohnungsoder Siedlungsunternehmen abgeben wollen. Die Anerkennung der Gemeinnützigkeit ist von bestimmten Voraussetzungen, die gesetzlich genau festgelegt sind, abhängig gemacht, und hat verschiedene Vergünstigungen, vor allem in steuerlicher Beziehung, zur Folge. Die sämtlichen gemeinnützigen Bauunternehmen sind neuerdings in dem Hauptverband Deutscher Wohnungsunternehmen einheitlich zusammengefasst. Private Bauherren beteiligen sich in grossem



Stadtrandsiedlung Rudow.

Umfange bei den Wohnungsbauten, die mit Reichsbürgerschaft durchgeführt werden, und sind hierbei, sofern sie die wirtschaftlichen Voraussetzungen erfüllen, als Träger zugelassen, nicht dagegen bei der Kleinsiedlung, doch können Siedler, die auf eigenem Gelände bauen, Darlehen erhalten. Die Durchführung des Wohnungsbaues unmittelbar durch die Gemeinde als Bauherr, der dann Eigentümer der Wohnungen bleibt, ist nicht beliebt, da gegenüber öffentlichen Stellen bei der Festsetzung der Mieten, der Bauunterhaltung, bei Mietstundungen und Mietnachlässen oft grössere Forderungen erhoben werden als gegenüber Baugesellschaften oder privaten Hauseigentümern. Auch ist seit neuer Zeit die Finanzierung von gemeindlichen Wohnungsbauten dadurch erschwert, dass die Gemeinden zur Aufnahme von Hypothekenschulden die Genehmigung ihrer Aufsichtsbehörde benötigen, die nur mit grosser Zurückhaltung erteilt wird. Eine Reihe von grossen Gemeinden haben,

um diese Schwierigkeiten zu beheben, aber doch auf den Wohnungsbau, die Mietsfestsatzung, die Mieterauswahl usw. Einfluss zu behalten, besondere Gesellschaften gebildet, deren Majorität sie besitzen. Diese Form hat sich im allgemeinen gut bewährt. Als besonders wertvoll hat sich bei der Auswahl, Beratung und Betreuung der Siedler und bei Aufstellung der Aufschliessungs- und Siedlungspläne die beratende Mitwirkung der Heimstättenämter erwiesen, die von der Nationalsozialistischen Deutschen Arbeiterpartei und der Deutschen Arbeitsfront errichtet worden sind.

Im Jahre 1933 betrug der Anteil der Gemeinnützigen Unternehmen an der Erstellung der neuen Wohnungen 34 %, der der privaten Bauherren 55,6 %, der der öffentlichen Körperschaften nur 10,4 %. Noch im Jahre 1931 war das Verhältnis zwischen gemeinnützigen Unternehmen (59,6 %) und privaten Bauherren (34,1 %) gerade umgekehrt gewesen. Die Verhältnisse haben sich also wesentlich zugunsten der privaten Bauherren verschoben.

Bausparorganisationen.

Die Zulassung, Tätigkeit und Überwachung der Bausparkassen ist gesetzlich geregelt durch das Reichsgesetz über die Beaufsichtigung der privaten Versicherungsunternehmen und Bausparkassen vom 6. Juni 1931. Am 31. Mai 1934 waren insgesamt 54 Bausparkassen zugelassen, die in der Form von Aktiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung oder eingetragenen Genossenschaften mit beschränkter Haftung betrieben werden, sowie 15 öffentliche Bausparkassen. Aus diesen Zahlen geht bereits hervor, dass die Bausparbewegung in Deutschland einen bedeutenden Umfang angenommen hat und ihre Mitwirkung bei der Finanzierung nicht unwesentlich zur Förderung des Baues von Wohnungen, vor allem von Eigenheimen beiträgt. Es kann angenommen werden, dass im Jahre 1934 von den Bausparkassen etwa 50,000,000 M dem Wohnungsbau zugeflossen sind, von denen der weitaus überwiegende Teil in der Form von erstellig gesicherten Hypotheken, der Rest als das vom Bauherrn aufzubringende Eigenkapital bereitgestellt worden ist.

Summary.

Increasing industrialisation in Germany since the middle of the nineteenth century has led to agglomeration of the population in large towns and industrial centres, and to a preference for the tenement building. To check this movement the new government are encouraging systematic migration to the outer areas and where people can take fresh root on the land. In connection with this displacement the improvement of urban areas dating from previous centuries has become urgent. It has been proved that these improvement schemes can only be carried out if there is suitable legislation for a basis. The state must be in a position to decide which areas need to be dealt with and must have power to take over the property without being impeded by paying high compensation; moreover a recurrence of undesirable overcrowding of dwellings must for ever be prevented by adequate regulations. It is intended to deal with these questions by a national law.

Methods of slum improvement differ in the various towns. In some towns whole blocks of houses must be demolished, in others it is sufficient to demolish the outbuildings and side-wings that are crowded together in the inner courts and to recondition the frontages. The municipalities are responsible for carrying out and financing the work, while the Reich grants loans and subsidies, subject to certain conditions. Schemes have been started in Hamburg, Altona, Brunswick and Kassel. Similar work will shortly begin in Berlin, Mannheim, Breslau, Cologne, Frankfurt-on-Main, Leipzig, Karlsruhe and several smaller towns.

Limitation of rents is an absolute necessity if the newly built dwellings are to benefit the poorer classes. Formerly rent reduction was enabled by public loans at low rates of interest. The new government are making efforts to keep rents low by systematic reduction of the rate of interest on mortgages for new buildings. This measure has hitherto proved very successful. For small housing schemes (mostly small buildings) the Reich continues to issue loans at a low rate of interest. Reduction of building costs and annual charges is being aimed at by developing in stages in accordance with the requirements of the tenants and their families. Building costs are controlled by a Reich Commissioner for controlling prices.

In some of the German provinces there are legal restrictions to prevent overcrowding of dwellings. It is intended to issue uniform regulations for the whole Reich. The building of dwellings for families with many children is the best means of preventing overcrowding. All schemes for the encouragement of housing are therefore bound to take large families into special consideration.

Equipment for dwellings and housing schemes must be simple but durable. Collective services that tend to increase costs are not considered suitable and are therefore not permitted for small dwellings and small housing schemes built with public assistance; baths are usually installed, even in dwellings for the poorer classes.

The municipalities are responsible for carrying out housing schemes. Public utility societies are everywhere eligible to act as housing agencies; the recognition of their character of public utility depends upon the fulfilment of certain conditions provided by law. Municipal housing has generally not proved satisfactory. Participation of public utility societies in housing has decreased within the last few years, while purely private enterprise building has increased.

Boards are established by an official department to carry out cottage housing schemes and to select, advise, and encourage the occupants.

Building societies play an important part in financing housing. They can under legal control. Last year they have invested about 50,000,000 marks in the building of dwellings. It is expected that they will continue to encourage building in general and especially the building of cottages.

Sommaire.

L'industrialisation croissante en Allemagne depuis le milieu du XIX^e siècle a conduit à l'agglomération de la population dans de grandes villes et des centres industriels, et à une préférence pour les maisons collectives. Pour combattre ce mouvement le nouveau gouvernement encourage la migration systématique vers les zones extérieures et les lieux où les gens peuvent s'enraciner à nouveau au sol. En rapport avec ce déplacement l'amélioration des zones urbaines datant des siècles précédents est devenue urgente. On a démontré que ces projets d'amélioration ne peuvent être exécutés que si l'on prend pour base une législation appropriée. L'État doit être en situation de décider quelles zones ont besoin d'être considérées et avoir le droit de prendre la propriété sans être gêné par le paiement d'une forte indemnité; de plus un retour d'un surpeuplement indésirable des habitations doit être empêché pour toujours par des règlements appropriés. On a l'intention de régler cette question par une loi nationale.

Les méthodes d'assainissement des taudis diffèrent dans les diverses villes. Dans quelques villes des blocs entiers de maisons doivent être démolis, dans d'autres il est suffisant de démolir les dépendances et ailes de bâtiments qui sont entassées dans les cours intérieures, et de remettre en état les bâtiments en façade. Les municipalités

sont chargées d'exécuter et de financer le travail, tandis que le Reich accorde des prêts et des subsides, sous certaines conditions. Des groupes d'habitations ont été commencés à Hambourg, Altona, Brunswick et Cassel. Des travaux analogues commenceront bientôt à Berlin, Mannheim, Breslau, Cologne, Francfort sur le Main, Leipzig, Karlsruhe et diverses villes plus petites.

Une limitation des loyers est une nécessité absolue pour que les logements nouvellement bâtis profitent aux classes les plus pauvres. Auparavant la réduction des loyers était permise par des prêts publics à faible taux d'intérêt. Le nouveau gouvernement s'efforce de maintenir bas les loyers par une réduction systématique du taux d'intérêt des hypothèques sur les bâtiments neufs. Cette mesure a jusqu'ici été très efficace. Pour les petits programmes de construction d'habitations (petits bâtiments surtout) le Reich continue à accorder des prêts à un faible taux d'intérêt. On vise à une réduction des frais de construction et des charges annuelles par l'aménagement par étapes selon les besoins des locataires et de leur famille. Les frais de construction sont sous la surveillance d'un Commissaire du Reich au contrôle des prix.

En quelques provinces allemandes existent des restrictions légales pour empêcher le surpeuplement des logements. On a l'intention d'édicter une réglementation uniforme pour tout le Reich. La construction de logements pour les familles nombreuses est le meilleur moyen d'empêcher le surpeuplement. Tous les projets d'encouragement pour l'habitation sont donc tenus de tenir spécialement compte des familles nombreuses.

L'installation des logements et groupes d'habitations doit être simple mais durable. Les services collectifs qui tendent à augmenter les prix de revient ne sont pas considérés comme désirables et ne sont par suite pas autorisés pour les petits logements et les petits groupes de constructions bâtis sans l'aide publique ; en général des bains sont installés, même dans des logements pour les classes les plus pauvres.

Les municipalités sont chargées de l'exécution des groupes d'habitations. Les sociétés d'utilité publique ont partout le droit d'être les agents d'exécution : la reconnaissance de leur caractère d'utilité publique dépend de l'accomplissement de certaines conditions indiquées par la loi. Le logement municipal n'a généralement pas été satisfaisant. La participation des sociétés d'utilité publique a diminué durant les quelques dernières années tandis que la construction par l'entreprise purement privée a augmenté.

Des bureaux sont établis par un département officiel pour exécuter des groupes de pavillons et pour choisir, conseiller et encourager les occupants qui s'y établissent.

Les sociétés d'épargne et de construction jouent un rôle important pour le financement de la construction. Elles sont soumises à un contrôle légal. L'année dernière elles ont investi environ 50.000.000 de marks dans la construction de logements. On compte qu'elles continueront à encourager la construction en général et en particulier la construction de pavillons.

Rehousing the People in Great Britain.

By *Walter Goodsmith*, A.R.I.B.A., *B. Lubetkin*, *Phillip H. Massey*, B.Sc. (Econ.),
F.R.Econ.S. (Economic Aspect), and *C. B. Purdom*.

Thirteen years ago the fifth International Housing and Town Planning Congress was held in London; the intervening years cover the greater and most important part of the post-war period of housing in Great Britain.

General.

"This nation cannot afford slums. Let it be said of our generation that we swept the slums away." (H.R.H. The Prince of Wales.)

The housing of the lowly paid sections of the community is essentially a social problem in which society has recognised its responsibility. Scarcely any other social problem has occupied public opinion to such an extent since the war. This very aspect of the problem has placed it more than any other social problem at the mercy of the political fluctuation of policy of different successive governments. Once the need for rehousing the people, with governmental control, was established and enthusiastically supported by public opinion it ceased to be merely a political problem and became a technical one. Nevertheless, since the war politicians have continuously influenced the trend of development; this is to the detriment of a housing policy. An insufficient number of houses are being built, rents far exceed the possibilities of the poorer classes and the cost of building is prohibitive. The disorganisation of the building industry through continually readapting itself to the political requirements is appalling and last but not least the position of the building operatives is completely disorganised, exposes them to fluctuating employment and periodic booms and depressions.

Central Body Needed.—It seems high time to cast off political influence and concentrate its technical characteristics. It is essential that a body be created centralising all the problems, adapting general measures of planning to the means at their disposal at any given moment, and directing the whole housing policy of the nation according to a pre-established plan of activity. To ensure the political independence of such a body from fluctuations of a political trend, it seems essential that it should not be nominated by one or another government and should therefore not feel obliged to work within predetermined political doctrines and slogans, but should approach the problem on purely technical grounds, pursuing a long range, steady policy. It is also essential that it should have full governmental support and recognition, in order to be able to mobilise the activity of the well-trained specialist and the moral support of the general public. Further, the housing problem being a national one, it is essential that such a body should not be limited to one or another of the towns or even regions, but should embrace a much wider field of activity within the framework of the whole country. This is clear if we consider that the organisation of a highly decentralised building industry is one of the major problems of such a housing board. Although the advantages of such an organisation seem elementary nothing has been done.

Needs and Means.—If we examine the material we have at our disposal regarding planned activity in housing, we are obliged to declare the absolutely inadequate standard of knowledge and the general ignorance of the scientific aspects of the problem.

The first work of such a housing board is, however, clear and could be put under two general headings:—

(1) Analysis of needs for housing the working classes.

(2) Analysis of means, in respect to the proportion of wages that could be spent on rent.

The board would also have to deal with the general town planning problems in relation to building land (type of development, density, regional planning, etc.), as well as with the problems of standardisation of designs, research into building technique, reorganisation of building labour and co-ordination of the efforts of the building industry, in the light of a long-range programme established on a sound economic basis.

None of the most essential information regarding needs is available. It puzzles us that it is possible for housing authorities to expend vast sums of money without having adequate statistical information. This fact has been very often stressed by various housing authorities and, lately, in the second part of the Dudley report.

The limits of rent that a poorly paid working-class family can afford have not been established. For various housing authorities the problem of rehousing the working classes reduces itself to that of supplying sufficient houses at around 10s. rent per week; but this figure is an arbitrary one and is not based on scientific investigation. There is not, to our knowledge, any existing statistical evidence of the earnings of families and especially of the number of wage-earners in the family (except for London). The publication of these figures should be considered of national importance.

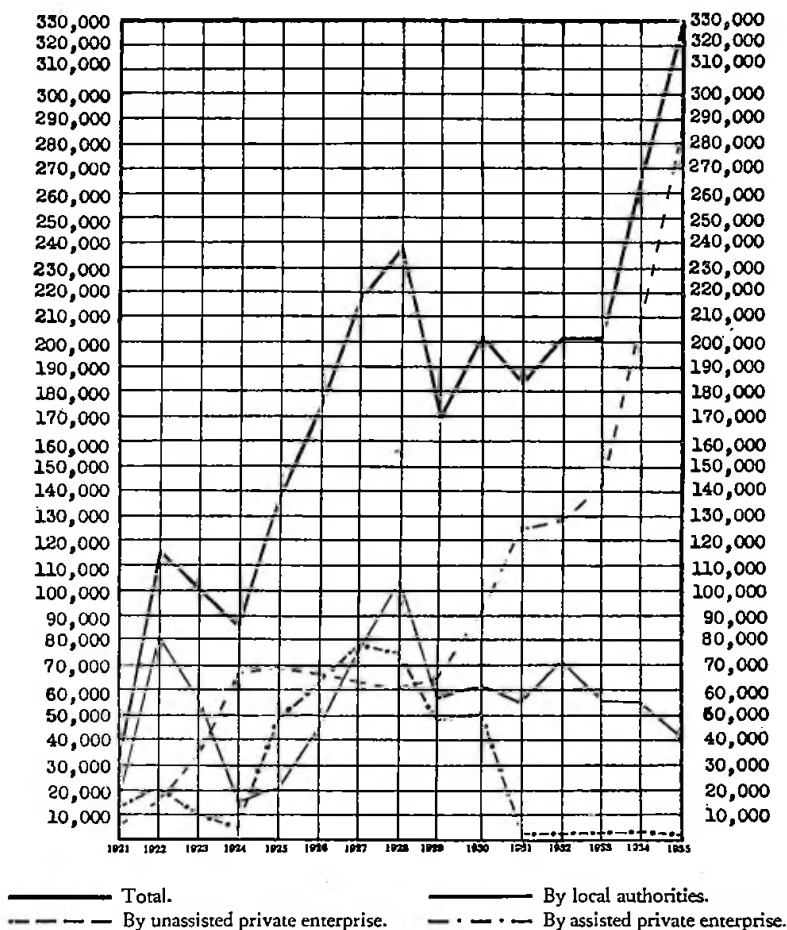
Family Expenditure.—Further, there is no officially recognised standard of expenditure by a working-class family (including food, fuel, clothes and cleaning, the fully justified decency allowance, amusement and entertainment). The various scales prepared are contradictory and vary considerably (up to 50%), depending on the authority quoted. The British Medical Association norm for minimum subsistence level has been criticised as being much too low and not allowing anything for the extra expenses to which all working-class families are entitled. Neither does this scale make special allowance for pregnant women, doctors' clubs, health centres, etc. Nevertheless, in arriving at differential rents municipalities apply a scale of minimum expenditure much below the B.M.A. standard. On the other hand, scientific organisations such as the Committee against Malnutrition, after a full investigation of the physiological needs estimate a figure roughly 20% higher than the B.M.A., while Mr. Bottomley's and Mr. M'Gonigle's estimates, quoted very often by other authorities, are also different.

It is obvious that some kind of binding norm must be established. This physiological minimum expenditure should be deducted from the earnings of a family to arrive at the proposed rent. Here again, the incomes of the family and the number of wage earners is unknown. We can but judge from the income tax returns for 1930, which show that out of a population of 37,000,000 only 5,500,000 have paid tax (persons earning less than £150 per year are exempt). These figures, however staggering, are not of great use to us, because we do not know how many wage earners there are per family and therefore cannot determine to a sufficient degree of exactitude the income per family. However, it is clear that no housing control could ignore these essential figures.

Even if it is accepted, on the basis of the prevailing rates of interest and cost of building, that private enterprise or unsubsidised building can and will supply houses at or above 10s. rent per week, there still remains the problem of supplying houses of a cheaper type. The provision of these latter is the main housing problem. If public money is to be spent on housing, it should be in the form of subsidies for

rehousing the overcrowded and badly housed. E. D. Simon's 1929 figure of 1,000,000 families being unable to pay 10s. per week rent has probably increased to 3,000,000. Unfortunately it is impossible to ascertain this figure accurately and use it as a basis for a housing programme.

HOUSES PROVIDED IN ENGLAND AND WALES, YEARS ENDING MARCH 31st, 1921-1935.



The above graphical chart is reproduced (by permission of H.M. Stationery Office) from the Ministry of Health statement on Housing, House Production, Slum Clearance, etc., England and Wales, for the period up to 31st March, 1935. It represents the total output of housing by the building industry but does not give any details

for working-class housing. Lower rates of interest have undoubtedly created favourable conditions for the housing boom at present in progress; but it is in the nature of private enterprise to cater for the interests of the more well-to-do, which accounts for the high figures shown.

By far the majority of houses built during the last two years were for sale and not to let, which automatically excludes a very large proportion of the working class. In the category of the house to let there is only a very negligible percentage of dwellings at 10s. per week and very few indeed below 10s., thus although the general output is spectacularly high, the working-class housing, which is so urgently needed, shows a considerably smaller output than in previous years.

HOUSES BUILT IN ENGLAND AND WALES SINCE THE WAR.

The following table has been adapted from a National Housing and Town Planning Council Memorandum by Mr. John G. Martin.

Year ended 30th Sept.	State-assisted dwellings built.				Without state assistance.	Total (England & Wales.)
	1919 Acts.	1923 Act.	1924 Act.	1930 Act.		
1919	—	—	—	—	} 30,000	} 210,237
1920	6,127	—	—	—		
1921	67,945	—	—	—		
1922	106,165	—	—	—		
1923	24,998	991	—	—	52,749	78,738
1924	5,525	30,934	—	—	73,032	109,491
1925	1,497	78,409	12,385	—	66,735	159,026
1926	975	84,431	46,489	—	65,689	197,584
1927	527	115,073	97,316	—	60,313	273,229
1928	30	47,969	53,792	—	64,624	166,415
1929	18	80,240	53,516	—	71,083	204,857
1930	14	—	51,310	—	110,375	161,699
1931	—	—	61,615	420	132,909	194,944
1932	—	—	62,530	5,146	132,886	200,562
1933	—	—	44,131	6,302	167,880	218,313
1934	—	—	36,439	15,058	258,256	309,753
Totals	213,821	438,047	519,523	26,926	1,286,531	2,484,848

The 1924 Act figures include 1,717 houses built with additional state assistance under the Housing (Rural Authorities) Act, 1931.

Houses with a rateable (taxable) value exceeding £78 (or £105 in the Metropolitan Area) are excluded.

The figure of 30,000 unassisted houses during 1919-1922 is an estimate.

Work of National Planning Board.—In centres with large-scale problems of general planning the work of a National Planning Board for Housing needs to be co-ordinated with that of a controlling authority representative of all bodies connected with the organisation of that specific centre. To state that the problem of rehousing is both a housing and town planning one would seem to stress the obvious, were it not for the fact that, so much housing is carried out without any attention being paid whatsoever to town planning. The problem of reconditioning existing areas and property which are not bad enough to be condemned is one that must be treated on its merits in each particular case. By zoning, and the removal of adjacent, often derelict factories, etc., and sometimes

some of the houses themselves and the reconditioning of others, it is often possible to add sufficient open spaces to make the area liveable again. It must be borne in mind, however, that whatever is done, it should conform to a plan for the future development of the district, for this reconditioning in any case is but a transitory measure.

The Economic Aspect.

Since 1919 more than 2,500,000 houses have been erected in England and Wales and nearly 250,000 in Scotland. The capital expenditure must have been about £1,500,000,000 and state subsidies alone have amounted to more than £150,000,000. Despite this nearly £1,250,000 persons in England and Wales only (on the official estimates, and considerably more according to most of the unofficial estimates), are living in houses unfit for human habitation.

Shortage and Overcrowding.—The following information regarding overcrowding in England and Wales relates to 1921 and 1931, and is Census Report material. Though the measurement standards of overcrowding adopted in the Census have to be based purely on the mathematical standards of persons (and families) to the dwelling and the room, it is generally felt that the material contained in the Census Reports is the best available. Certainly the following figures show the amount of progress that had been made by 1931, as compared with 1921, and give an idea of the extent of the problem at the later date. (Figures are given to nearest thousand in each case.)

Total of structurally separate dwellings, occupied and unoccupied, exclusive of non-private habitations: 1921 7,979,000, 1931 9,400,000, increase 1,421,000.

There was an increase of 95,000 dwellings of one to three rooms, 1,055,000 dwellings of four and five rooms, and 300,000 dwellings of six to eight rooms, while there was a decrease of 29,000 dwellings of nine rooms or more.

YEAR 1931

Structurally separate dwellings.

Occupied	9,123,279
Vacant, furnished	115,096
Vacant, unfurnished	161,160
Total	9,399,535
Number of private families	10,233,139

The shortage of dwellings, on this basis, can be taken as 833,604, or 994,764, or 1,109,860. This method of assessing shortage is unsatisfactory. It takes no account of overcrowding within the structurally separate dwelling. In the second place, since a very large proportion of the shared houses are large ones, originally inhabited by the middle classes, any plan to give every family a structurally separate dwelling must involve the demolition of a considerable number of these houses, which would be too large for a working-class family to run, however low the rent.

The increase of 1,421,000 structurally separate dwellings during the intercensal decade of 1921-1931 may be compared with an increase of 1,494,000 in the number of private families.

The following table shows the private families in England and Wales, and the population in private families, in 1931, classified according to the number of persons per room. The number of families at various densities in 1921 is given in italics with column 2 for comparison. Columns 3 and 5 give "progressive totals".

Density (Persons per room.)		Families at density of col. 1.	Families at and above density of col. 1.	Population at density of col. 1.	Population at and above den- sity of col. 1.
Over 4	(20,000)	24,000	—	163,000	—
4	(33,000)	32,000	56,000	168,000	331,000
Under 4 and over 3	(37,000)	29,000	85,000	235,000	566,000
3	(120,000)	98,000	183,000	505,000	1,071,000
Under 3 and over 2½	(53,000)	34,000	217,000	302,000	1,373,000
2½	(99,000)	85,000	302,000	496,000	1,869,000
Under 2½ and over 2	(136,000)	95,000	397,000	771,000	2,640,000
2	(454,000)	395,000	792,000	1,938,000	4,578,000
Under 2 and over 1½	(471,000)	382,000	1,174,000	2,509,000	7,087,000
1½	(466,000)	462,000	1,636,000	2,057,000	9,144,000
Under 1½ and over 1	(1,077,000)	1,036,000	2,672,000	5,653,000	14,797,000
1	(1,608,000)	1,896,000	4,568,000	6,674,000	21,471,000
Under 1 and over ½	(2,279,000)	2,988,000	7,556,000	10,689,000	32,160,000
½	(787,000)	1,108,000	8,664,000	2,657,000	34,817,000
Under ½	(1,099,000)	1,569,000	10,233,000	3,225,000	38,042,000
Total		10,233,000	—	38,042,000	—

It will be noticed that 382,000 families (2,509,000 persons) are living at a density of more than one and a half but not more than two to the room.

A purely mathematical standard of judging overcrowding is not very satisfactory; but taking more than two to a room as overcrowding the number of overcrowded families in 1931 was 397,000; at the slightly higher standard of two or more the number is almost doubled, and at more than one and a half the figure is 1,174,000 families representing over 7,000,000 persons.

This Census information is more than four years old and nearly a million houses have been built since 1931. Considerable improvement must therefore have been effected. Conditions in large parts of Liverpool, Newcastle, Leeds, Edinburgh, Glasgow and London, in particular, continue to be outstandingly bad among the greater cities, but many other towns, large and small, in England, Wales and Scotland, are little, if at all, better. Numerous smaller towns in the north-east are undoubtedly worse on average as regards overcrowding.

Building Without Subsidies.—Since the termination of the 1924 Act subsidy (as from 7th December, 1932) activity has mainly been in building dwellings to sell to the middle classes and well paid manual workers. The intentions and hopes of the Government in repealing the 1924 subsidy were stated in Circular 1334 on the Housing (Financial Provisions) Act, 1933:—

“For the supply of houses for letting to the working-classes, it is anticipated that, with the present re-establishment of more normal conditions, economic forces, operating in a free field, will secure a large volume and variety of production at competitive rents, and that a great number and diversity of persons and organisations will play their part, private builders, housing companies, public utility societies, finance societies and private investors will, it is hoped, all take a share in the ownership of working-class houses.”

These anticipations have not been realised. Section 2 of the 1933 Act was intended to encourage private enterprise to build small houses for letting, by means of a partial government guarantee of losses incurred by a local authority in guaranteeing the repayment of mortgages granted by building societies. Societies have displayed little interest in this scheme; the rates of interest they charge are greater than the rates at which local authorities are able to borrow, while the repayment periods are shorter. It seems extremely unlikely that this scheme will produce any real results. Up to 31st December, 1934, guarantees had been given in England and Wales in respect

of 3,513 houses. Including houses for which guarantees had been promised by local authorities and houses in respect of which active negotiations for guarantees were in progress, the total was below 12,000.

Private enterprise has not supplied, and many housing experts think it cannot supply, houses for the working-classes at rents they can afford. Of the 254,934 houses built by private enterprise in England and Wales without state assistance during the year ended 30th September, 1934, only 28,092 with rateable value less than £13 (£20 in Greater London), and 19,202 with a rateable value exceeding £13 but not exceeding £26 (£21 to £35 in Greater London) have been occupied by persons other than the owners although 224,351 of the 254,934 were houses within these two value categories.

Approximate Economic Rent.—The average cost of non-parlour houses (excluding flats and houses specially erected for aged persons) for local authorities in England and Wales during 1934 was £291, exclusive of land, roads and sewers. Borrowing at 3½% for sixty years, a house costing £360 (all in) can be let for about 10s. per week, including rates (taxes). If interest is 4%, or rates are exceptionally high, such a rent will be impossible without subsidies. For houses or flats built on land costing more than a few hundred pounds per acre, the same thing applies, particularly in many of our large cities where the available land costs well over £1,000 per acre and rates are about 15s. in the £. Unless money is borrowed at something like 3 or 3½% it is hardly possible to get down to a 10% a week economic rent, and it is by no means certain even where capital is at 3%.

The only bodies that can borrow so cheaply are the local authorities and the government. Ruling out the possibility of a national housing loan, at say 3%, for houses to be built and owned by the nation, to let at an economic rent, we are left with the local authorities. The latter are not precluded from building houses for the working-classes in general. Sir Hilton Young, then Minister of Health, speaking in the House of Commons on 27th November, 1933, said:—

“Private enterprise at the present time has a great opportunity of stepping into the field and providing the nation with this essential service of the small house to let. It has the ability to do it, and the best means to obtain the supply of that commodity is to encourage it to do it, and to bring into relation once more the natural forces of supply and demand on a commercial basis. There is no reason in the nature of things why this one great essential service should be the only one in which we cannot secure a supply of houses without a subsidy. It may be (and no man can foresee the future) that private enterprise may not do so, and in that case we shall have to seek other means. We are maintaining no abstract theory of the way in which the supply should be obtained. We shall take whatever means are necessary for the purpose. We have the second line of insurance, namely, the obligation and duty of the local authorities to meet the housing needs of their inhabitants. I have shown the House already that owing to the fall in building costs they can now do so without subsidy. It is their duty to do so, in so far as private enterprise does not. They are as free to do so as ever.”

Circular 1334 similarly contained this sentence: “The local authority will remain responsible for the provision of necessary houses in their district if private enterprise does not provide them.” However, very few houses have been provided by local authorities without state assistance during recent years, and the total in England and Wales during the year ended 30th September, 1934, was 3,322. The Housing Bill at present before Parliament presumably represents the “other means” referred to above.

What Rents Can The Working Classes Afford?—In the absence of full national statistics, it is possible to obtain a certain amount of information from various social surveys recently conducted; but this is so unsystematised that it is impracticable to make use of it for the present purpose. There exists, however, a considerable amount of precise information on wage rates, compiled by the Ministry of Labour, and from time to time information respecting earnings is published. Excluding agricultural workers, coal miners, and other particularly poorly paid workers, it is probable that about two-thirds of the male manual workers earn between 50s. and 60s. a week when in work. People in this income group can be taken, subject to what is said below, as able to afford about 10s. or 12s. per week for rent, including rates.

But there are many workers who do not get the average wage of their trade and numerous trades in which average earnings are far below 50s. Then there are the unemployed and the old age pensioners.

It has been pointed out that the unemployed are a stream, not a standing army. The Minister of Labour, speaking in the House of Commons on 4th March, 1935, stated that only about 400,000 insured persons had been unemployed more than a year, but that about 5,000,000 made a claim at some time or other during the year and these 5,000,000 people were employed, on an average, 32 weeks in the year. Instead of looking at the workers and the unemployed as two distinct income-groups, we must realise that estimates of capacity to pay rent deduced from statistics of weekly earnings or from rates of wage will be too high for the considerable proportion of workers who are unemployed for one medium-length period or several short periods during a year. Yearly earnings must not be carelessly taken as being fifty-two times weekly earnings.

An inclusive rent of 10s. is the absolute maximum for a very large proportion of the working class and is too much for workers subject to persistent periods of unemployment, workers in trades where wages are much below 50s. (whether they experience much unemployment or not), workers with large families, and those who are living on the old age pension.

Need for a Survey.—These conclusions have been arrived at from data that is decidedly imperfect, but their general validity will probably not be denied. We need a survey and a plan. The material collected in the Population Census does not provide an adequate record of the occupation of buildings or of overcrowding. Exact knowledge of where the people are, why they are there, whether their houses are unfit, overcrowded, or in need of reconditioning, whether they are tending to move somewhere else, how they are living at present, what their incomes are, and so on, is essential if we are to avoid working in the dark.

The slum clearance campaign developed in 1933 under the Act of 1930 was conducted by means of surveys—of a sort. It was pointed out in Circular 1331 of the Ministry of Health that Local Authorities had had the duty, for more than twenty years, of inspecting and recording the condition of all working-class property in their areas, and that the material in their possession should enable them to prepare and adopt a programme and time-table of clearance, improvement and rehousing. From the time taken by the majority of authorities to reply to this circular, and the content of some of the programmes received, it seems doubtful whether many local authorities possessed the information the Minister anticipated.

A White Paper summarising the results was eventually brought out by the Ministry of Health. The ignorance of those who were supervising the campaign about the extent of the problem with which they were attempting to deal was remarkable, and their experience would, one would have thought, have made them see

the necessity for conducting and keeping continuously in action a national survey of housing.

The Housing Bill at present before Parliament provides, like the Circular that inaugurated the slum clearance campaign two years ago, for a survey—of a sort. Local authorities are to—

“cause an inspection thereof to be made with a view to ascertaining what dwelling-houses therein are overcrowded, and to prepare and submit to the Minister a report showing the result of the inspection and the number of new houses required in order to abate overcrowding in their district, and, unless they are satisfied that the required number of new houses will be otherwise provided, to prepare and submit to the Minister proposals for the provision thereof”.

It appears that local authorities will conduct their surveys as they please. There is to be no national survey, covering every house in the country, and it seems extremely unlikely that local authorities in general will collect their information in a way that can be of more than ephemeral use. The task of conducting a survey on the lines we regard as essential for the formulation of a proper plan of action would, indeed, be quite beyond the capacity of many local authorities, though this difficulty could be overcome if counties and county boroughs were made responsible.

The 1933 Bill.—The Bill is mainly devoted to provisions for preventing overcrowding. Overcrowding as such has not been tackled in previous legislation. The 1930 Act was designed to do away with slums—a term that has no official definition—and it is being used with energy. Previous to that, the various Acts were devoted to encouraging by subsidies the building of working-class houses. Incidentally, the term “working class” has been taken to apply to considerable numbers of what is generally known as the lower middle class.

Under the new Bill permitted standards of accommodation are defined. None of the many standards previously existing has been followed. Overcrowding will be officially deemed to exist where there are more than two persons living in one room, more than three in two rooms, more than five in three rooms, more than seven and a half in four rooms, more than ten in five rooms, and thereafter more than two per additional room. Children under ten years count as halves and children under one year are not to be taken into account, but the permitted number of persons may be less where one or more rooms is of less than 110 sq. ft. (Rooms less than 50 sq. ft. are not to be counted. Rooms of 50 to 70 sq. ft. count for “half a person” only, 70 to 90 sq. ft. one person, 90 to 110 sq. ft. one and a half persons.) Moreover, a house is to be considered overcrowded if any two persons, more than ten years old, of opposite sexes, not being persons living together as husband and wife, must sleep in the same room. There are provisions for modifying the standard in special circumstances.

No provision is made in the Bill for the date on which the standard is to come into operation. This will depend on the local authority surveys, as will the success of the whole scheme.

Overcrowding will be punishable by a maximum penalty of £5, plus £2 per day after conviction while the offence continues. Clause 3 (1) reads:—

“Subject to the provisions of this Part of this Act, if after the appointed day the occupier or the landlord of a dwelling-house causes or permits it to be overcrowded he shall be guilty of an offence and shall be liable on summary conviction to a fine not exceeding . . .”

The “provisions of this Part of this Act” refer to subsequent clauses providing that if people living in an overcrowded dwelling were there when the standard came

into operation, and in certain other circumstances where the birth or growth of children after the appointed day causes the building to become overcrowded, then so long as suitable alternative accommodation has not been offered and refused and/or provided it has been applied for, the occupier shall not be guilty of an offence.

Local authorities will be empowered to treat large overcrowded urban areas as "redevelopment areas". This will involve planning the area for streets, dwellings, open spaces, etc. Powers of appropriation will be given and compensation is to be paid at market value except for unfit houses and in other special circumstances.

The amount of Exchequer subsidy payable in respect of blocks of flats on expensive sites is to vary according to the cost of the site, and local authorities will have to pay half the amount provided by the Treasury.

Where the new accommodation is provided otherwise than in blocks of flats on expensive sites the subsidy is in any case lower than the basic subsidy for dwellings in redevelopment areas, and is only to be paid where the Minister considers that the provision of new accommodation would otherwise impose an undue burden on the district concerned. Treasury contributions in respect of houses to be provided in rural areas are of wide range.

To enable local authorities to level the rents of houses built under various Housing Acts, the Bill provides for the consolidation of housing contributions and accounts, so that, subject to certain general conditions local authorities shall be free to deal with their houses as a whole. Clause 48 (5) runs as follows:—

"In fixing rents the authority shall take into consideration the rents ordinarily payable by persons of the working classes in the locality, but may grant to any tenant such rebates from rent, subject to such terms and conditions, as they may think fit."

It is not proposed in this paper to attempt a full-length summary or criticism of the Bill. Two publications of the National Housing and Town Planning Council provide this: *Memorandum upon the provisions of the Housing Bill, 1935* (by John G. Martin) and *Memorandum upon the Housing Bill, 1935, the Consolidation of Housing Accounts* (by P. S. Phillips, F.I.M.T.A.). The chief criticisms that have been made are: That the overcrowding standard is too low, that the subsidies are insufficient to enable provision of proper accommodation at rents the working class can afford, that the concessions to landowners in respect of compensation will increase land costs and therefore rents, and will slow up the work of slum clearance, that the Central Advisory Committee is not given power to control building material prices, that empowering local authorities to hand over their management to commissions is undemocratic.

The provisions for the survey of overcrowding, to precede the commencement of work, do not seem likely to produce really efficient schemes of replanning. It seems likely therefore that the campaign against overcrowding, like the campaign against the slums, will be undertaken in mental darkness.

Building the Dwellings.

Standards Should be Determined.—In reviewing the respective roles of private enterprise and local authorities, it is essential to start from an understanding of existing needs. The following appears to be the only adequate way. An agreed minimum standard of accommodation must be determined on the basis of cubic feet of room space per person and so many persons per room, with an allowance for the separation of the sexes. On this basis each local authority can discover how many houses of a specified kind are needed and can grade the needs according to urgency. But if nothing more were done than to rehouse the unsatisfactorily housed population, the results would be devastating. The surveys of the Medical Officer of Health

for Stockton-on-Tees and the more recent investigation of the Medical Research Council into the incidence of certain diseases (whose main causes are either unhealthy living conditions or malnutrition) in a slum and on a rehousing estate in Glasgow amply testify that such rehousing is simply a transference of the centres of malnutrition, disease, and potential overcrowding. The working-class housing problem is not simply a physical one of building new houses. Some recent investigations into the subject, official and unofficial, have recognised this fact, only to dismiss it from immediate consideration on the grounds that it is a problem of poverty and not of housing. To do this is to evade the most essential issue, if the houses are to be built and slum clearance to be carried out properly.

The physiological minimum necessary to maintain the health and strength of a working-class family and the cost of this minimum must be ascertained. Sufficient data on this point already exists to enable a standard to be set, to which must be added a "decency" allowance and an allowance for ordinary waste. On this basis we can discover the number of families in the country unable to maintain this minimum and have enough margin to pay also for "decent minimum" housing accommodation.

Private Enterprise Builds for Profit.—Up to 1910, 99% of all houses were built by private enterprise and between 1910 and 1914 the figure was 95%, no subsidies being granted in any case. The local authorities' powers to build were few and rarely was advantage taken of them. Since the war local authorities have mainly built for letting and private enterprise for selling. It is the nature of private enterprise to charge the highest price it can and so long as there is an effective demand for houses by people with reasonable incomes the needs of the poorer will remain neglected by such enterprise. Even subsidies to private enterprise, unless enormous, will only touch the fringe of this problem, for as a rule very little of the subsidy emerges in the form of reduced rents. And it is precisely the poorer classes who, finding rents too high, crowd together, however bad the structure and unhealthy the conditions of ventilation, drainage, etc.

Quality of Building.—Another aspect of the relation between local authorities and private enterprise that deserves to be emphasised is the quality of building. Private enterprise, when it will, can produce houses of first-class design, efficiently planned and architecturally all that can be desired. But such houses are the exception, and where built are very expensive. They do not come within the scope of working-class housing at all. The large mass of the houses erected by speculative builders and building societies are of poor standard of design and equipment, produced as they are with an eye solely to rapid returns.

This is not to say that local authorities have not an enormous amount to learn as regards architectural value and structural soundness. But they usually employ architects and know they are undertaking a lasting responsibility. Further, there are certain economies obtainable when building on a very large scale that local authorities can enjoy, e.g. from centralisation of administrative supervision, duplication of standard designs, standardisation of details, greater possibilities of collaboration with research organisations enabling the bolder application of synthetic materials, labour-saving devices, and rational systems of construction on the lines of Benziger, Mopin, and Kleinloger, etc. They deal in larger quantities and plan on a larger scale. The private speculative builder is not, as a rule, interested and the smaller scale of his work precludes him, on the whole, from venturing into these sides of the work.

Local authorities are also unquestionably superior in the management of houses, a fact recognised even by many supporters of private enterprise. These people, of whom the Moyne Committee are an example, suggest that the local authorities

buy the houses from the private builders for the sake of management, a policy that would encourage private builders in their careless and inefficient methods and mean that the local authorities would be buying houses at higher prices than they could themselves build.

That private enterprise will not solve the working-class problem as outlined above, was recognised to some extent in the immediate post-war period. But housing policy has changed with different governments, sometimes, as with the 1923 Act, leaning more heavily on private enterprise; at others, as with the 1924 Act, putting greater emphasis on subsidies to local authorities. Building activity during the period down to 1930 was very great. Nevertheless no relief had been given to overcrowding in the slums, although under the 1924 Act a considerable number of houses with more moderate rents had been erected. In other words, the problem in 1930 was as urgent as ever before.

What has been done since 1930?—The 1930 Act did make some provision for slum clearance with the aid of subsidies, though it remained for local authorities to take the initiative, and comparatively little was achieved. The 1933 Act was a deliberate step backwards. It repealed the 1924 Act under which a number of houses at lower rents were built. It discouraged further slum clearance under the 1930 Act and placed almost complete reliance on private enterprise, discouraging local authorities from building even unsubsidised houses, although on Hilton-Young's own admission, they could afford to let them at lower rents. The government's housing policy is based on the assumption that the fall in building costs and the low rate of interest will allow private enterprise to meet the need of working-class families.

We have tried to show that private enterprise will not cater for the most urgent working-class needs, and even a drastic fall in building costs and interest rates will hardly touch the problem. In other words, the housing problem of the workers—more urgent to-day than ever before—is receiving even less attention than before. Not only is there no advance on previous activity in this connection, but by relying on private enterprise alone the problem is now further from solution than ever.

The Housing Bill now before Parliament is in line with the rest of the government's housing policy. It has revived the policy of subsidies, in a limited form, but in such a manner as to give a premium both to the landlord whose slum property is demolished and to the ground landlord from whom the land for the rehousing estate is bought. It is now introducing certain other forms of compensation that mean further complication and waste.

Equipment and Fittings.

Central laundries for use in common in tenement blocks *versus* a copper in each kitchen is a controversial issue. The advantage of the central laundry from the point of view of economy and equipment are obvious, but this arrangement has been objected to because the housewife must leave children without adequate supervision or arrange with neighbours to supervise them. These disadvantages could be remedied by the provision of crèches and kindergarten.

The kitchen and bathroom offer the greatest opportunities for standardisation. In tenement buildings the best planning arrangements now group the kitchen and bathroom units together, combining the various service pipes in a common shaft with short leads to the respective fittings with the greatest possible economy. Standardised kitchen units and equipment offer a large field for improved design. The efforts to date are spasmodic and the general level of results far from satisfactory. It is possible on large schemes to standardise complete kitchen units, suitable for

various sizes of families, ready to be built into the structure. These remarks apply also to the bathroom where it is possible to have the bath already attached to a pre-fabricated wall surface (thus avoiding the never-ending trouble of water entering the junction between bath and wall) complete with the necessary services, pipes and connections.

Great improvement has been shown generally in sanitation with standardised fittings and more economical and advanced plumbing, such as the "one pipe" and "one stack" systems. Hot water and heating services have been too little explored. The centralised system of supply has great possibilities but an accompanying method of rationing must be utilised, for economy alone. On the other hand, of the more usual systems of heating (solid fuel, gas or electricity), solid fuel has the distinct disadvantage of the necessity of flues (this also applies to gas in a lesser degree), which must be carried to the top of the structure and are costly in material and planning space.

The subject of garbage disposal is a current contentious one. In addition to methods of collection in containers there are two main systems of chutes, the dry and the wet. With the dry method, there is a risk of smells, greater noise of falling rubbish, tendency of rubbish to jamb, greater difficulty of disposal, and the necessity of placing them on the exterior, away from the kitchen. In the wet system, these objections are not present but it is necessary to provide a garbage destructor that is uneconomical in a block containing less than 300 flats per installation. The heat from the destructor, however, can be used for providing hot water. It is also essential to provide as much flushing as possible and in this direction, it is possible to use the chute as a rain-water pipe.

Working-class flats with a completely all-electric service have increased so rapidly in recent years, that it gives rise to a hope that before long with the help of the "Grid System" this "clean, silent servant" will be everywhere. The distinct advantages of a completely electrical installation are in keeping with the ideals of a completely organised and planned economic solution of the housing problem. The present low rates for current in built-up areas together with the facilities for the hire of all necessary appliances has made it possible for the total weekly cost to be brought down to an economic level.

Public Utility Housing Societies.

These societies are registered under the Industrial and Provident Societies Act, 1893, which confers the benefits of incorporation and limited liability. Their objects must include the provision of houses for the working classes and their rules must include the provision that no dividend on share capital and no interest on borrowed money shall exceed the amount prescribed by the Lords Commissioners of His Majesty's Treasury. No member of a society may hold shares in excess of £200; but there is no restriction on the amount of loan capital any individual may hold.

The first recognition of such societies was under the Housing of the Working Classes Act, 1890, which enabled the Public Works Loan Board to make advances of money up to 50% of the cost of approved schemes for new houses. This was increased in 1909 to two-thirds of the cost. In 1914 there were about sixty societies in different parts of the country, most of them operating on a small scale, but many of them doing work that gave a lead in architectural treatment of the lay-out of housing estates and the modernisation of housing design. Many schemes also provided halls, playing-fields and allotments.

At the end of the war, the societies were brought within the government's housing scheme, and were offered loans and subsidies. A number of societies were formed and many embarked upon big schemes; but the high cost of building proved

a serious obstacle and government regulations, drawn up to prevent misuse of the privileges offered to societies, were so severely administered that few societies were able to complete their schemes and their development was discouraged.

The various Housing Acts that have been passed have included provisions for assisting societies, in particular enabling local authorities to make loans up to 90% of the cost of schemes and enabling them to guarantee loans to societies by building societies. Local authorities are also empowered to invest in the shares or loan stock.

The earlier societies confined themselves almost entirely to the development of new housing estates on the outskirts of towns, but in recent years societies have been formed to deal with slum improvements and to build tenement houses.

There are three main classes of societies :—

(a) Societies formed by public-spirited people to help towards a solution of the housing problem. Societies of this nature are operating in London and other towns. Church Army Housing Limited operates in various centres.

(b) Societies formed to provide houses for the employees of industrial companies. A large group of societies is operating in South Wales under the Welsh Town Planning Housing Trust and associated therewith is another group of ten or twelve societies formed in connection with the Great Western Railway. The management and membership of the latter group are entirely in the hands of railway employees at the various Great Western Railway's centres. The company have advanced loans to enable the societies to build. A group of colliery companies have set up a Co-operative Housing Trust, which has been responsible for building 12,000 cottages in several villages in the South Yorkshire coalfields.

(c) Societies formed for the development of working-class housing estates. Among these are societies that have built at Letchworth, Welwyn Garden City, Bournville Garden Village and elsewhere.

The figures given by the Garden Cities and Town Planning Association in its evidence presented in 1933 to the Departmental Committee on Housing of which Lord Moyne was Chairman, showed that about 11,000 dwellings had been provided by about 108 societies since the War. Allowing for societies whose figures were not included, it is probable that about 14,000 dwellings represents the contribution of housing societies together with 12,000 provided by industrial societies for miners in various colliery districts. The number of societies at present operating is as follows :—

Total number of registered public utility housing societies, 337.

Deduct 73 not solely housing, 15 defunct, 1 converted into a company, and 66 amalgamated.

Total number of registered public utility housing societies operating, 242.

In 1933 the Departmental Committee referred to above recommended that a Central Public Utility Council should be appointed by the Minister of Health to supervise the operations of societies and to give such help and guidance as the societies might need. This recommendation has not been acted upon, but in the Housing Bill now before Parliament, which consolidates the financial assistance to societies made by previous Acts, and to some extent increases it, power is given to the Minister to give financial support for a limited period to a National Federation of Housing Societies. This Federation has already been formed under the auspices of the Garden Cities and Town Planning Association as a central and co-ordinating body. The work of the Federation will be to initiate the formation of societies in districts where there is a need for them and where they do not at present exist and to act as a clearing house for information. It will work in close contact with the Ministry of Health and with the local authorities.

Societies are usually formed by people who wish to take an active part in helping

to deal with the housing problem. As the rate of interest and dividend payable by the societies is limited, it is not easy to use them for profit-making purposes, though attempts have been made to do so from time to time. On the whole it must be said that the quality of the work done by the societies is high and that a great deal of individual attention has been given to the planning of schemes, to the selection of tenants and to property management.

The societies bring to bear upon housing in all its forms the assistance of those who would otherwise have no way of showing their practical interest. Their work is not so much an alternative to that of the local authorities as supplementary to it. The real burden of housing must fall upon the local authorities and the societies can do much to lighten it, for they introduce into the treatment of the housing problem elements of personal initiative of the greatest value.

The difficulties experienced by the societies hitherto have to some extent been due to the administration of the Housing Acts, under which they operate, which has not invariably been favourable to them. The conditions laid down for the granting of loans and other financial assistance have been so onerous, that it has not always been possible for societies to be in a position to expect to pay the authorised interest on their capital. They have therefore been forced to rely on money from philanthropic persons on which a very low return is paid. There is no doubt that this state of things should be remedied. An example of the onerous conditions imposed on societies is that under the 1930 Act the societies were forced to base their rents on loan terms granted by the Public Works Loan Board to local authorities, though much less favourable terms were available to the societies. It has sometimes seemed that in spite of the praise given to the societies in Parliament and elsewhere, the disposition to give them effective help has been lacking.

Under the 1933 Relief of Overcrowding Bill the loan terms offered to societies have been improved and the conditions under which subsidies may be given for rehousing in connection with slum clearance schemes have been made clearer; subsidies are also given in connection with rehousing to deal with overcrowding. If the provisions of the Bill, when it becomes law, are administered sympathetically, there can be no doubt that the work of the societies will be advanced and that they will make an important contribution to the national effort to overcome the housing problem. The extent of the problem is so great that the work of the societies calls for the most active encouragement.

Sommaire.

Le problème du remplacement des logements défectueux est d'une importance primordiale et ne peut être résolu que par les efforts réunis de maints organismes et personnes travaillant en plein accord. C'est sans aucun doute un problème qui concerne à la fois l'habitation et l'aménagement des villes, et il ne s'agit pas simplement de loger à nouveau les gens, sans distinction, sur le même emplacement sans tenir compte des locaux industriels et commerciaux proches des zones de taudis elles-mêmes.

Il est nécessaire de réaménager sur une grande échelle en même temps que de démolir, de remettre en état, de tracer un plan par zones, et de reconstruire. L'ampleur du problème demande une enquête nationale sur l'habitation, et la définition nette de normes pour le logement. La proposition d'un Office national d'aménagement sur une grande échelle, avec des organismes d'action locale tels qu'un Office d'aménagement de Londres, etc., est excellente. Bien que ne s'occupant pas seulement de l'habitation de tels offices surveilleraient automatiquement l'habitation et la rattacheraient au plan général.

Bien que depuis la guerre plus de 2.500.000 logements aient été bâtis en Angleterre et dans le Pays de Galles, millions de personnes vivent dans des taudis ou dans des conditions de surpeuplement.

Depuis le retrait du subside sous le régime de la loi de 1924, l'activité de la construction a surtout été consacrée à la construction de logements pour la classe moyenne, et pour les travailleurs manuels à hauts salaires.

L'ouvrier moyen peut probablement payer environ dix shillings par semaine de loyer, y compris les impôts. S'il ne peut obtenir un logement pour ce prix, il tendra à rester là où il est.

L'entreprise privée s'est montrée incapable de fournir des maisons pour les louer dix shillings par semaine. Bien que l'on n'empêche pas les autorités locales de construire sans subside des maisons pour les louer, elles font très peu en ce sens.

Beaucoup d'autorités pourraient probablement construire des maisons pour les louer dix shillings, mais dans d'autres zones c'est impossible ; de plus, il y a beaucoup de familles qui ne peuvent payer ce loyer. Si l'on veut loger ces gens de façon satisfaisante, un subside est indispensable.

La proposition de loi qui est actuellement devant le Parlement s'occupe principalement des propositions formulées pour permettre la suppression du surpeuplement.

En passant en revue les rôles respectifs de l'entreprise privée et des autorités locales, il est indispensable de fixer un certain standard des besoins.

Le minimum physiologiquement nécessaire pour maintenir la santé et la force d'une famille ouvrière doit être déterminé. Sur cette base nous pouvons découvrir le nombre de familles de ce pays incapables de payer le loyer "économique" minimum.

Les autorités locales ont surtout bâti en vue de la location, tandis que l'entreprise privée a bâti en vue de la vente. Tant que se manifesterait une demande de maisons par des gens ayant des revenus raisonnables, les besoins des gens les plus pauvres seront négligés par l'entreprise privée. On a des raisons de croire qu'il y a près de 3.000.000 de familles qui ne peuvent payer un loyer économique. Il est évident que l'entreprise privée ne pouvait s'attaquer au problème du logement de ces gens et qu'une aide gouvernementale aux autorités locales sous une forme quelconque est essentielle.

Les commodités, particulièrement dans les appartements, sont maintenant considérées comme de première importance. L'eau chaude et le chauffage central, l'installation électrique, la plomberie sanitaire, l'enlèvement et le traitement des ordures, devraient être étudiés dès le début de l'aménagement.

L'amélioration de tous les agencements et applications tendant à une plus grande simplicité est notable, mais il y a place encore pour des progrès ultérieurs.

Auszug.

Das Problem der Wiederunterbringung ist von grundlegender Bedeutung und kann nur durch die vereinten Bemühungen und die gemeinsame Arbeit vieler Körperschaften und Einzelpersonen gelöst werden. Das Problem gliedert sich ganz deutlich in ein Wohnbau- und Städtebauproblem, d.h. es handelt sich nicht allein darum, Personen unterschiedslos an dem früheren Orte neu unterzubringen, ohne die den verwahrlosten Wohnvierteln benachbarten Industrie- und Geschäftsbetriebe in Betracht zu ziehen.

Vor allem besteht die Notwendigkeit, in Verbindung mit Abbruch, Wiederinstandsetzung Zonung, und Wiederaufbau eine grosszügige Neuplanung durchzuführen.

Die überragende Bedeutung des Problems erfordert eine Reichsaufsichtsstelle, welche das Durchschnittsausmass für Wohnansprüche klar festzulegen hätte. Die Anregung, ein mit weitgehenden Rechten ausgestattetes Reichsplanungsamt zu gründen, das mit örtlichen Ämtern, wie z.B. dem Londoner Planungsamt, gemeinsam arbeiten soll, ist aufs lebhafteste zu begrüßen; andererseits müsste Ämtern, denen nicht ausschliesslich Fragen des Wohnungswesens obliegen, nebst ihrer Aufsichtstätigkeit ganz von selbst die Aufgabe zufallen, das Wohnungswesen dem Generalplan anzupassen.

Trotzdem seit dem Kriege 2.500.000 Wohnungen in England und Wales errichtet worden sind, leben noch viele Millionen Menschen in verwahrlosten und überfüllten Unterkünften.

Seitdem das Gesetz vom Jahre 1924 die Leistung von Beihilfen eingestellt hat, hat sich die Wohnbautätigkeit vorwiegend der Errichtung von Wohnungen für den Mittelstand und gut bezahlte Handwerker zugewendet. Der Durchschnittsarbeiter kann, wie man annimmt, einen Wochenmietzins von 10/- einschliesslich Abgaben erschwingen. Findet er jedoch keine Wohnung zum annähernd gleichen Preise, dann zieht er es vor, weiter in seinem früheren Heim zu bleiben.

Den Privatunternehmungen ist es nicht gelungen, Häuser die zu 10/- in der Woche vermietet werden können, herzustellen. Die Ortsbehörden werden zwar nicht daran gehindert, Miethäuser ohne Beihilfen zu errichten, doch entfalten sie in dieser Richtung eine kaum nennenswerte Tätigkeit.

Wahrscheinlich könnten viele Ortsbehörden Häuser bauen und zu 10/- Wochenzins vermieten, in manchen Gebieten aber wäre dies unmöglich, abgesehen davon, dass viele Familien auch diese Miete nicht aufzubringen imstande wären. Sollen alle diese Menschen anständig untergebracht werden, so sind Beihilfen unerlässlich.

Der dem Parlament vorgelegte Entwurf zum Wohnbaugesetz umfasst in der Hauptsache Bestimmungen, die der Überfüllung ein Ende bereiten sollen.

Bei Überprüfung der Rolle, welche den privaten Unternehmungen und den Ortsbehörden zufällt, ist es unbedingt nötig, ein gewisses Mindestmass an Erfordernissen festzusetzen.

Vorerst wäre in physiologischer Beziehung das Mindestmass dessen zu ermitteln, was zur Erhaltung der Gesundheit und Leistungsfähigkeit einer Arbeiterfamilie notwendig ist. Hierbei liesse sich die Zahl jener Familien im Lande feststellen, die nicht einmal in der Lage sind, die niedrigsten noch "wirtschaftlichen" Mieten zu bezahlen. Die Bautätigkeit der Ortsbehörden zielte hauptsächlich auf Vermietung, jene der Privatunternehmen auf Verkauf hin. Solange unter den besser Besoldeten Wohnungsbedarf herrscht, werden die Bedürfnisse der ärmeren Klassen von privaten Unternehmungen nicht berücksichtigt werden. Schätzungsweise lässt sich annehmen, dass heute ungefähr 3.000.000 Familien nicht in der Lage sind, wirtschaftliche Mieten zu bezahlen. Deutlich zeigt es sich, dass Privatunternehmungen das Problem der Unterbringung solcher Familien nicht bewältigen können und dass daher irgend eine Form staatlicher Unterstützung an die Ortsbehörden von grösster Wichtigkeit ist.

Besonders in Stockwerkwohnungen gelten heute moderne Einrichtungen für unerlässlich. Warmwasser- und Heizanlagen, elektrische und sanitäre Leitungen, Müllsammel- und abfuhr usw. sollten gleich zu Beginn der Planung sorgfältig überprüft werden.

Das Bestreben, fast alle Vorrichtungen und Haushaltgegenstände durch vereinfachte Handhabung zu verbessern, macht sich allgemein bemerkbar, doch gibt es auf diesem Gebiete noch viele Entwicklungsmöglichkeiten.

Rehousing the People in Great Britain.

(The London County Council.)

The housing problem in London is not a new question, although it is only in comparatively recent times that it has attracted its full measure of public attention. Until the middle of the nineteenth century little or no effort was made by the authorities to control the development of London, which grew in a haphazard fashion without considerations for town planning or the needs of the future.

Housing legislation may be said to date from 1851 when powers were given to enable common lodging houses to be provided, but the first real step was made in 1875 when local authorities were empowered to clear and reconstruct unhealthy areas. Under that Act and subsequent Acts the Metropolitan Board of Works (the predecessors of the Council) carried out sixteen clearance schemes; the number of persons displaced was 22,900 and the net cost was £1,325,000.

The Housing of the Working Classes Act, 1890, which consolidated and extended the previous legislation may be said to be the point from which the central authority for London itself began to grapple with all branches of the housing problem. The principal powers conferred on local authorities by this Act were those which enabled them to carry out improvement schemes for unhealthy areas (Part I of the Act), to deal with individual insanitary houses and small unhealthy areas (Part II) and to build new houses for the working classes (Part III). The Council initiated nine clearance schemes under Part I and four clearance schemes under Part II. Following is a summary of these schemes :—

<i>Area.</i>	<i>Persons displaced.</i>	<i>Persons provided for.</i>	<i>Net cost of clearance.</i>	<i>Cost of building on cleared sites.</i>
40 acres.	16,639.	15,500	£790,000.	£888,000.

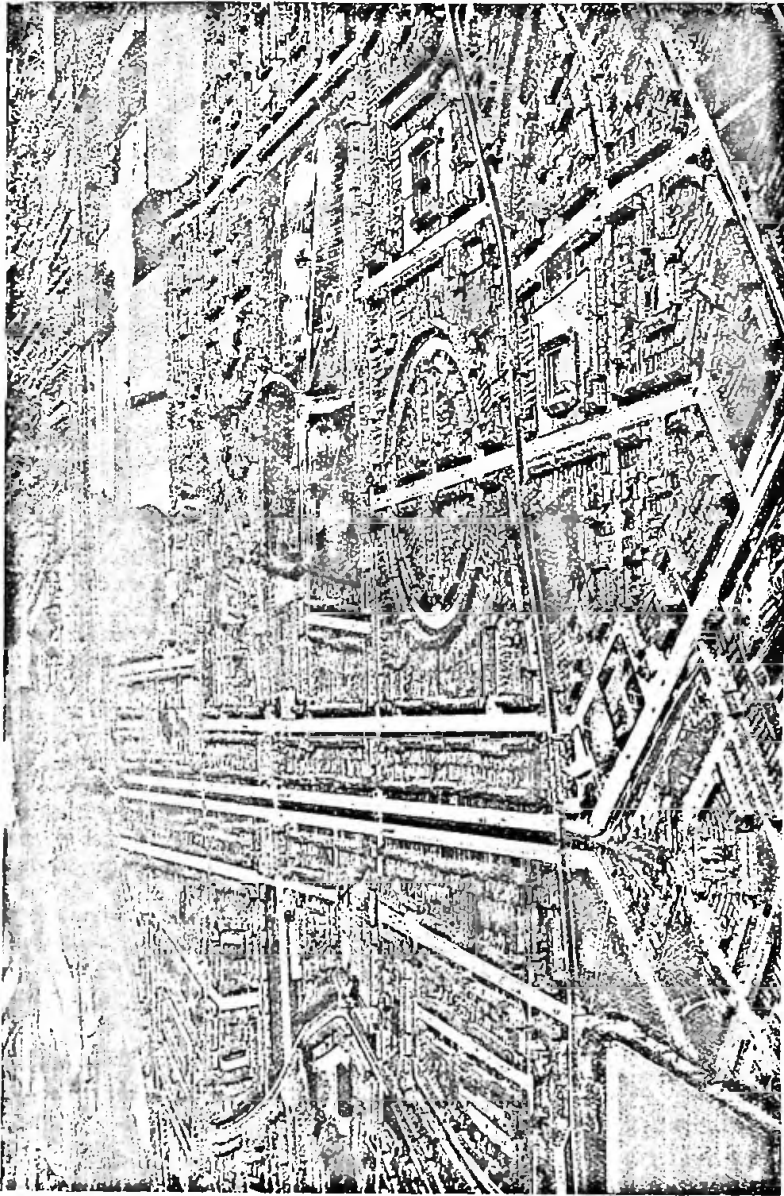
Under Part III of the Act, between 1899 and 1903 the Council acquired nearly 300 acres of land, and by 1st April, 1912, additional accommodation had been provided for about 20,000 persons at a cost of approximately £1,000,000. By August, 1914, about 9,800 houses had been provided.

Housing, Town Planning, etc., Act, 1919.

This Act marked an important stage in dealing with the housing of the working classes. It bore two specially distinguishing features. One was the provision made for the state to give to local authorities and, under certain conditions, to public utility societies and housing trusts, financial assistance to build houses; the other was the compulsion placed on local authorities to provide for the housing needs of their areas, previous legislation having been permissive only. The financial assistance given by the government to local authorities was the whole of the annual loss resulting from all approved schemes (including schemes for the clearance of unhealthy areas), in excess of the produce of a rate of a penny in the £. In June, 1921, the government, to limit the state's liability, decided to restrict its assistance to houses already approved or included in approved tenders up to 14th July, 1921.

The number of dwellings provided by the Council under this Act is :—

Flats	633, housing	3,128 persons.
Cottages	8,829, housing	40,098 persons.



Becontree.—Aerial view looking north.

[Reproduced by permission of Surrey Flying Services.

From L.C.C. Housing Handbook (1928-30)

Housing, etc., Act, 1923.

When the government decided to restrict its assistance, the local authorities, being thrown on their own financial resources, hesitated to initiate fresh schemes. This led to a resumption of state partnership in 1923, when the Housing, etc., Act, 1923, was passed. This Act contained purely temporary provisions relating to the form and amount of the financial assistance to be given for further new houses. The state grant under this Act towards the cost of new houses provided under Part III of the Housing of the Working Classes Act, 1890 (now Part III of the Housing Act, 1925), took the form of an annual contribution, not exceeding £6 for 20 years, for each approved house completed before 1st October, 1927; for each house completed between 1st October, 1927, and 30th September, 1929, inclusive, the grant was reduced to £4 for 20 years. No state grant is payable under this Act for any houses completed on or after 1st October, 1929. Any annual loss beyond the amount of the state grant falls on the Council. The Act also provided for state grants towards the cost of approved clearance schemes under the Housing of the Working Classes Act, 1890 (subsequently the Housing Act, 1925), including rehousing, of up to one-half of the amount of the estimated average approved annual loss incurred.

The number of dwellings erected by the Council under this Act is :—

Flats	4,149,	housing	19,500 persons.
Cottages	2,062,	housing	9,300 persons.

Housing (Financial Provisions) Act, 1924.

This Act gave effect to an arrangement arrived at between the Minister of Health and representatives of local authorities who had been invited to confer with him. Approved houses completed before 1st October, 1927, qualified for a state grant of £9 a house a year for 40 years, subject to compliance with certain special conditions as to letting, fixing rents, etc., and for houses completed between 1st October, 1927, and 31st March, 1934 (30th June, 1934, in the case of St. Helier estate), the amount of the annual grant is £7 10s. a house for 40 years. Small dwellings for aged persons provided with the approval of the Minister under section 46 of the Housing Act, 1930, became eligible for state grant under the Act of 1924 at two-thirds of the standard rate. Under the 1924 Act, as under the 1923 Act, the Council bears the unlimited liability, but the Act permits the rents of the houses to be fixed so as to obviate a charge upon the rates of more than half the amount of the state grant. Under the Housing (Financial Provisions) Act, 1933, subsidy for further new houses under the Act of 1924 is abolished.

The total number of houses erected by the Council under this Act is :—

Flats	1,771,	housing	8,457 persons.
Cottages	37,667,	housing	172,000 persons.

Housing Act, 1925.

Consolidation.—The Housing Act of 1925 reproduced in a consolidated form the permanent law relating to the housing of the working classes. The temporary measures that had been passed to encourage building to meet the shortage were not incorporated.

The Act is divided into five parts, two of which (Parts II and III) mainly affect the housing operations of the Council. Part II deals with improvement and reconstruction schemes, and Part III with the provision of new houses (apart from rehousing in connection with slum clearance). Particulars of the numbers of dwellings that received state grant under the Acts of 1919, 1923 and 1924 are given above.

Clearance Schemes.—The clearance schemes undertaken by the Council under Part I of the Housing of the Working Classes Act, 1890, and Part II of the Housing Act, 1925, are 13 in number, but include 23 separate areas. The displacement of 28,036 persons is involved, and rehousing accommodation has been, or is to be, provided for approximately an equal number. Practically all the 4,465 properties originally included in these areas have been demolished and the redevelopment of most of the areas has been completed. By the end of March, 1935, the Council had completed 4,904 new dwellings under these schemes; these received state grants under the 1919 or 1923 Acts. The largest of these areas is the Tabard Street area, Southwark, comprising about sixteen acres, the whole of which has been redeveloped. The Council is now proceeding with the clearance and redevelopment under the Housing Act, 1930, of sites in Minto Street and Law Street, and particulars of the combined scheme are given later on dealing with the 1930 Act.

Cottage Schemes.—The Council has carried out extensive operations, within and outside the County of London, under Part III of the Acts of 1890 and 1925. Since the war it has provided over 50,000 houses and flats on eleven cottage estates, most of which are outside the county.

The largest of these, Becontree, Essex, is about 2,770 acres in extent and comprises over 25,000 dwellings, with shopping centres, schools, churches and other public buildings. Belts of open land have been reserved on the western and southern sides and Parsloes Park, about 118 acres in extent, has been laid out. Development was commenced in 1920, and the main building operations were completed by 31st March, 1934. Work has been commenced on the development of the remainder, comprising 542 houses and flats on ten vacant sites in various parts and 256 larger houses adjoining Parsloes Park.

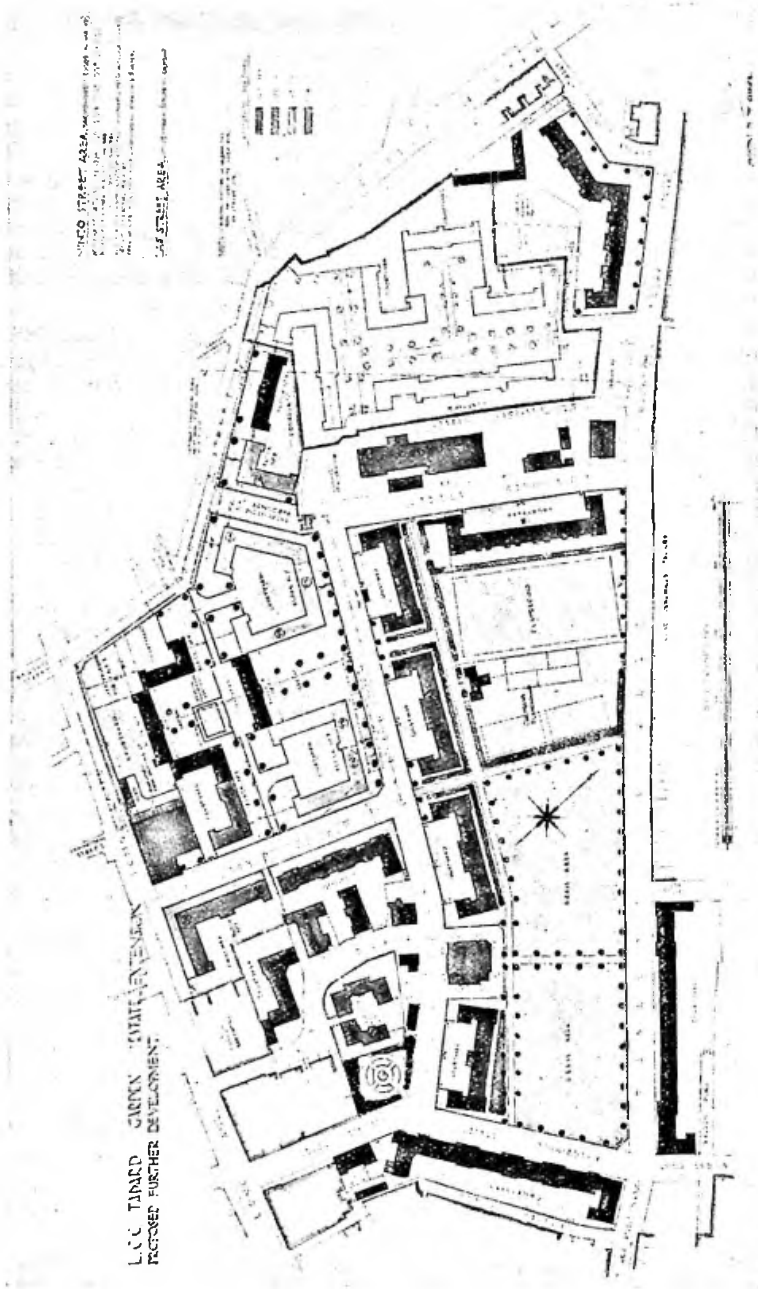
The St. Helier estate (825 acres) will comprise about 9,040 houses when completed. Development was commenced in 1930, and over 8,000 houses have been built. Work on the final section is well advanced.

Mention might also be made of the completed cottage estates, known as the Watling, Bellingham and Downham estates. Watling estate, developed between 1926 and 1930, is about 390 acres in extent and comprises 4,021 houses and flats. Bellingham (about 250 acres) was commenced in 1920 and completed in 1923, except for six special houses built in 1926 and 32 additional houses in 1929. The total number of houses and flats is 2,128. Downham (total area about 522 acres) is within one mile of Bellingham, was developed between 1924 and 1930 and comprises 6,071 houses and flats. At each of these estates provision has been made for shopping facilities, schools, churches, open spaces, etc.

The remaining six of the eleven post-War cottage estates have also been completed. Three further sites, i.e. about 200 acres at Mottingham, 20 acres at Charlton and 145 acres at Hanwell are to be developed as cottage estates. Road and sewer work and the first section of 344 houses are in progress at Mottingham. About 4,326 dwellings will be provided on these three sites. Other sites for cottage estates are in view.

Flats not in Connection with Slum Clearances.—Under Part III of the 1925 Act the Council has provided 1,771 flats (apart from rehousing in connection with slum clearance) in or near the centre of London for persons requiring to live near their work.

State Subsidies.—Most of the accommodation provided under Part III of the Act (cottage estates and tenement dwellings) receives state grants under the 1924 Act. The earlier operations at cottage estates are state assisted under the 1919 and 1923 Acts, while the houses (about 798) now in hand at Becontree, the houses at St. Helier estate completed since 30th June, 1934, and the operations at new cottage



Tabard Garden Estate with extensions.

estates, are at present non-assisted. A large amount of accommodation will, however, be required in connection with the relief of overcrowding under the new Housing Bill for those families who are able to remove from the London district.

A certain amount of housing has been provided by the Council in respect of displacements due to street improvements, acquisition of sites for new schools, etc.

Housing Act, 1930.

The Housing Act, 1930, simplifies the procedure for dealing with slum clearance areas and improvement areas. The state subsidy for clearance and rehousing takes the form of a fixed annual grant of £2 5s. for each person displaced and rehoused, but where rehousing is provided in tenement buildings of more than three storeys on a clearance area or on another site of which the cost or value exceeds £3,000 an acre, the unit basis is £3 10s. The Act makes provision for fixing rents on the basis of the total annual expenses less the equivalent of the state grant and a municipal contribution of (ordinarily) £3 15s. a house for 40 years, but differing rents may be charged at the discretion of the local authority. The Housing Bill, 1935, contemplates that after 1st October, 1937, and in every third succeeding year, the state grant payable under the 1930 Act will be reviewed, but it provides that the grant will in any event continue at its present rate for houses completed by 31st March, 1938.

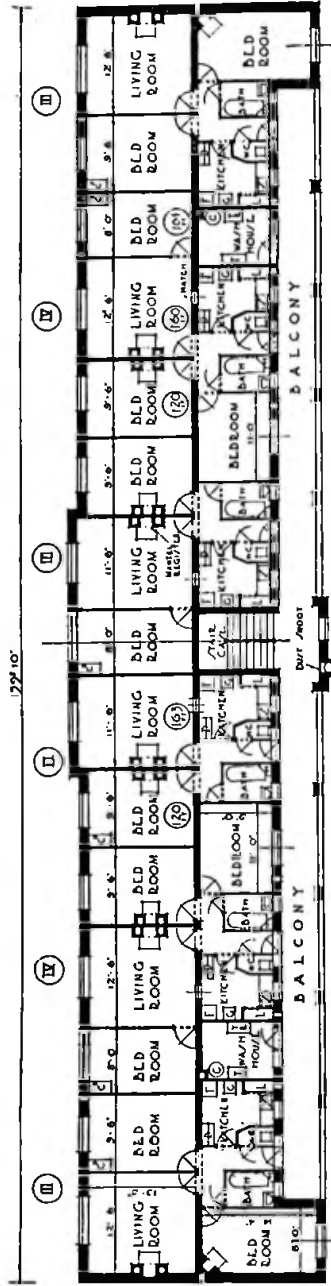
In April, 1933, the Minister of Health requested local authorities to submit comprehensive programmes of slum clearance and improvement, and urged the speeding up of clearance and rehousing operations. The Minister contemplated programmes based on clearing within five years all areas that required it. In view of the area and population of the County of London its slum problem stands by itself and the effort required by the Council and the metropolitan borough councils needs a longer period than five years. Prior to the issue of the Minister's circular the Council had declared 12 clearance areas under the 1930 Act comprising 960 houses (population 5,965).

In July, 1933, the Council decided on a policy of slum clearance spread over ten years from 1st April, 1934. The scheme anticipates the displacement of about 250,000 persons and is estimated to cost £35,000,000. The project was stated at the time to be subject to variation in the light of the experience gained and the prevailing conditions.

In July, 1934, the Council reviewed the position and adopted a programme for the commencement of operations in all the large unhealthy areas during the three years June, 1934, to June, 1937. These areas are capable of redevelopment by the erection of working-class dwellings and are 132 in number with a population of about 70,250. In many cases it will be necessary to acquire additional properties for the purpose of forming suitable sites for redevelopment and it is estimated that this will involve a further displacement of about 13,000 persons, making a total of about 83,250 persons to be displaced and rehoused. Areas declared by the Council between July, 1933, and July, 1934, contained a population of 15,062, so that the operations entered upon prior to July, 1937, under the 1930 Act will deal with approximately 98,000 of the 250,000 persons contemplated. The remaining 152,000 persons are included mainly in small groups of badly arranged houses in courts, alleys, etc., not suitable for redevelopment. There are also a large number of isolated unfit houses. It is not proposed to formulate a programme for these small areas but a number will be dealt with at the same time as the larger areas and the remainder will be dealt with as and when additional sites can be obtained.

It is expected that by 1939 the clearance of all the unhealthy areas in London will have been undertaken, and there is a reasonable prospect of the slum problem in

L.C.C. DWELLINGS "1934 TYPE" N^o 4.



TYPICAL FLOOR PLAN

- REFERENCE -
- F TULL
 - D DEL/LL
 - C CABBLE
 - C C/COPPLE
 - T TROUGH
 - G/W WATER HEATL
 - P CORRBOARD (IN BLDECOM)
 - H HALL
 - C C/COPPLE
 - T TROUGH

J. Wheeler

ARCHITECT TO THE COUNCIL

London as it exists at present being solved well within the period of ten years at first contemplated. Rehousing will be provided to a large extent on the sites cleared on the larger areas but other sites will also be required. About 180 acres have already been obtained or are being obtained for this purpose and the dwellings to be erected thereon will accommodate about 55,000 persons.

Up to April, 1935, the Council declared 76 areas or groups of areas to be clearance areas under the Act. These areas, with added lands required in most cases for purposes of satisfactory redevelopment, comprise about 147·21 acres (5,910 properties). These clearance operations involve the displacement and rehousing of about 34,945 persons. At the end of March, 1935, more than 1,000 of the old premises in the areas had been demolished.

The improvement area procedure under the Housing Act, 1930, enables local authorities to deal with overcrowded and insanitary areas without recourse to wholesale clearance. The Council may declare an area to be an improvement area and may purchase and demolish houses or other buildings for opening out the area. It is then the duty of the metropolitan borough council concerned to require the owners to take the necessary steps for the improvement of their property and to order the demolition of houses that cannot be made fit for habitation. The borough council also secures the abatement of overcrowding and, by the enforcement of by-laws made by the Council, ensures that the area shall not be allowed to slip back into its previous bad condition. The provision of new dwellings for the persons displaced devolves upon the County Council.

The Council has declared three areas comprising 468 premises (8,552 persons) to be improvement areas and has made by-laws with respect to the areas.

At the end of March, 1935, the Council had completed 1,840 flats for rehousing purposes under the Act, and 2,300 flats were in course of erection. In addition to the dwellings actually under contract, arrangements are in hand for about 4,280 flats (apart from cottage estates) to be commenced at an early date. The provision of new dwellings for rehousing the persons who will be displaced is proceeding on an increasing scale. The Council anticipates the erection during the current year 1935-36) of a minimum of 5,000 flats in tenement dwellings. The immediate objective is the provision of some 10,000 flats annually to rehouse families displaced from the slums and for the relief of overcrowding, and, in addition, the development of suburban cottage estates in the requisite proportion to supplement this provision.

The metropolitan borough councils, who are also local authorities under the 1930 Act, are actively co-operating in the work of slum clearance. There is no definite line of demarcation between the duties of the Council and the borough councils in slum clearance but generally the Council deals with the larger areas and the borough councils the smaller areas. Some of the borough councils are prepared to undertake the clearance of all the small unhealthy areas in their borough, others have assumed the responsibility for a considerable proportion of these small areas, while others have expressed the desire to carry out all the slum clearance and rehousing operations in their own borough. The Council assists in the provision of rehousing accommodation when the borough councils are unable to provide all the new dwellings required.

The new Housing Bill in seeking to abate all overcrowding within a limited period will add greatly to the obligations both of the Council and the borough councils in providing additional working-class accommodation. Large numbers of sites in London will be required for the erection of new blocks of flats and, as cleared sites available for housing do not exist in the districts where they are most required, they must be created by the acquisition and demolition of existing properties and by other means. Redevelopment of large areas under the powers proposed by the Bill may have

to be undertaken to provide extra accommodation by the more economical and scientific use of the land in accordance with modern conceptions of planning.

It is early yet to speak with any precision of what will need to be done by the Council to give effect to the provisions of the Bill. The Council is assured that no time will be lost by the borough councils in carrying out a comprehensive survey of overcrowding in London to obtain a correct measure of the extent of the problem, and the Council is already proceeding with the erection of new dwellings to supplement the activities of the borough councils in anticipation of the Bill passing into law.

Special mention should be made of two extensive reconstruction schemes that are being undertaken by the Council in Bermondsey and Southwark.

The first relates to certain sites in Minto Street and Law Street, Bermondsey, and certain small clearance areas. The land adjoins the redeveloped Tabard Garden estate and is about 8.75 acres in extent. When the land is cleared it is proposed to erect about 532 dwellings in fourteen blocks, four lock-up shops and five workshops. Tabard Garden estate comprises 547 dwellings in eleven blocks, and the whole, when completed, will form one estate of about 25 acres, comprising twenty-five blocks containing about 1,079 dwellings, and two blocks of dwellings erected by Church Army Housing, Limited, on the Hankey Place section. The Council's Chaucer school lies between the Tabard Street and Law Street portions of the estate. About 5 acres of open space and children's playground have been laid out on the Tabard Street frontage and, in addition to the usual courtyards adjoining the blocks of dwellings to be erected on the Law Street and Minto Street portions, greens will be laid out between the main blocks on the latter section. A site at the north-eastern corner of this section is reserved for the erection of shops.

The other scheme referred to comprises the Tarn Street and Ayliffe Street areas, Southwark, which the Council has declared to be clearance areas under the 1930 Act and a site in Rockingham Street which lies between the two clearance areas. Arrangements are in hand for the acquisition of the first two portions of the Rockingham Street site and the total site available for redevelopment for housing purposes will comprise some 17 acres, upon which it is proposed to provide about 950 tenements to contain approximately 3,050 rooms. Certain streets will be closed, and the extension of Bath Terrace to Rockingham Street and the widening of certain existing streets are contemplated. Ample courtyards will be provided, and, in front of or adjacent to each block, gardens will be laid out and maintained by the Council.

Assistance to Metropolitan Borough Councils and Private Enterprise.

The borough councils are the local authorities under Part III of the Act of 1925 for the provision of new accommodation within their own boroughs, but the Council, with the approval of the Minister of Health, carries out large housing schemes in the County of London for meeting the needs of the county generally.

The Council has made grants supplementary to the state grant towards the expenses of borough councils in providing new accommodation under the 1923 and 1924 Acts and slum clearance and rehousing under the 1930 Act. Supplemental contributions under these Acts have also been made towards the provision of houses by private enterprise. Since 1929, when the 1923 Act ceased to operate, the Council's scheme of assistance to private enterprise has been limited to houses provided for letting by public utility societies, housing associations, etc.

Having regard to the provisions of the Housing (Financial Provisions) Act, 1933, proposals for supplemental grants both to borough councils and public utility societies, etc., are at present confined to operations under the 1930 Act.

The state grant towards the expenses of borough councils in dealing with clearance areas and the provision of the necessary rehousing accommodation is supplemented by the Council, in suitable cases, to the extent of one-half of the estimated annual loss (calculated by reference to a period of 60 years and payable over a period of 40 years), in excess of the amount of the state grant. Such supplemental contribution is limited, however, in each case to one-half of the amount of the appropriate state grant.

Under section 29 of the Housing Act, 1930, a local authority may, with the approval of the Minister, make annual grants to public utility societies or like bodies for providing new houses for persons displaced by operations under the Act. The Council in July, 1933, decided to assist such societies, in approved cases, by annual grants not exceeding £1 17s. 6d. per dwelling per year for 40 years, in addition to the state grant, in respect of dwellings provided for rehousing persons displaced from clearance or improvement areas, and to consider separately on their merits special cases in which further assistance was desirable. About 350 flats have been erected by public utility societies under these arrangements and about 130 others are in course of erection. It is anticipated that under proposals so far considered about 6,000 flats in all will be erected for rehousing purposes in co-operation with public utility societies, on clearance areas and other sites acquired for the purpose.

Types of Dwellings.

The greater part of the tenement dwellings provided by the Council are self-contained flats in five-storey buildings of brick construction. The normal dwelling contains an entrance lobby from which are approached a living room; one, two, three or four bedrooms; a kitchen, bath (mostly a separate bathroom) and a water closet.

Several other types, mainly variations of the normal type, have been provided, including some of simplified design that can be let at low rents within the means of the poorer classes.

The Council has recently adopted standard types for dwellings for rehousing in connection with clearance operations; these are known as 1934 (1), (2), (3) and (4). These provide for dwellings of from two to four rooms, with some five-room dwellings on the lower floors. In the 1934 (1) and (3) types two drying rooms are provided in each block, one on the first floor and one on the third floor. In the 1934 (2) and (4) types common wash-houses are provided and drying rooms omitted as the wash-houses are adapted for drying. In all four types, so far as the exigencies of planning will allow, access to bedrooms will be from lobbies. It is not possible to obviate entirely bedrooms being approached through a living room, but arrangements are made to ensure that not more than one bedroom shall open off the living room. In each case arrangements will be made for heating water for the bath.

Necessary modifications will be made in the application of the type plans to particular estates, and the planning and amenities provided will be subject to review.

Rents of Dwellings.

Rents vary according to locality and type of house or flat. For instance, the range of gross rent (i.e. inclusive of rates and water charges) for a two-room dwelling is from 5s. a week for a two-room tenement recently completed at Andover estate, Islington, to 15s. 2d. for a two-room dwelling at Roehampton estate.

It has been the practice to fix rents on a controlled rent standard, based on normal pre-War rents that prevailed in the neighbourhood of the new dwellings, plus the permitted increases under the Rent Restriction Acts with adjustments for additional amenities in the case of dwellings erected since the war, to which the Rent Restriction

Acts do not apply. In fixing the rents neither the cost of the dwellings and land nor any financial loss incurred is taken into consideration. Thus, generally, all rents are strictly related and comparable.

In July, 1934, the Council reviewed the position, taking into consideration the purposes for which the dwellings were provided in each case and the class of tenant at present accommodated, and a new factor, which, although hitherto it had not been considered necessary to equate in the consideration of rent fixation, can properly be regarded in connection with the subject. The new factor is the general wage level of the average slum dweller, as compared with that of the ordinary applicant for accommodation. Applying this wage level factor, reductions ranging from 6d. to 4s. 3d. a week were made in the net rents of the flats at most of the Council's tenement dwelling estates.

Scope of Operations.

Capital Expenditure.—Up to 31st March, 1935, the capital expenditure on all dwellings and estates, including clearance of unhealthy areas, amounted to about £44,400,000. In addition loans amounting to £4,774,675 had been granted to individuals under section 92 of the Housing Act, 1925, and under the Small Dwellings Acquisition Acts for the building and purchase of 7,854 houses erected by private enterprise.

Houses Completed and Work in Hand.—During the year ended 31st March, 1935, about 3,464 houses and flats were completed. At 31st March, 1935, approximately 68,460 houses and flats, 1,875 cubicles in common lodging houses, 395 shops and 706 workshops, sheds, etc., making a total of 71,436 lettings had been provided. The population of the dwellings is estimated at about 307,000. Since the war about 58,660 houses and flats have been provided, and in addition there are at present about 4,300 houses and flats under contract.

Labour.—About 3,600 men were employed on building in connection with the Council's housing operations at the end of March, 1935. In addition approximately 2,200 men are engaged on maintenance work.

Annual Income and Expenditure.—The total expenditure (capital outlay not included) for the year 1935-36 for housing purposes is estimated at £4,595,635, and the income is estimated at £3,296,042, apart from state grants and contributions from metropolitan borough councils.

Sommaire.

La réforme de l'habitation commença en 1851 quand les autorités reçurent le droit de créer des asiles de nuit (avec des lits loués à la nuit ou à la semaine). La loi de 1875 et les suivantes accordèrent le droit d'assainir les taudis et le prédécesseur du Conseil, le "Metropolitan Board of Works", exécuta des programmes d'assainissement qui déplacèrent 22.900 personnes.

Le Conseil fut créé en 1888. En 1890 fut adoptée la loi fondamentale sur l'habitation. Avant la guerre le Conseil a exécuté des programmes d'assainissement et d'amélioration impliquant le déplacement de 16.639 personnes. En Août 1914 9.800 logements environ avaient été fournis.

En Mars 1935 avaient été fournis environ 68.460 maisons et appartements, 1875 chambres dans des asiles de nuit, 395 boutiques et 706 ateliers, etc. Le nombre approximatif d'habitants était 307.000. Environ 58.660 de ces maisons et appartements avaient été bâtis depuis la guerre.

La dépense en capital faite pour l'habitation en y comprenant les programmes d'assainissement de taudis, jusqu'en Mars 1935 fut de 44.400.000 livres, outre environ

4.775.000 livres prêtées à des particuliers pour acheter leurs maisons bâties par l'entreprise privée.

L'œuvre de construction du Conseil permit d'employer 3.600 hommes environ en Mars 1935 et 2.200 hommes sont occupés aux travaux d'entretien.

Plus de 50.000 des pavillons et appartements construits depuis la guerre ont été édifiés sur onze domaines bâtis de villas, la plupart hors des limites du comté. Becontree, le plus vaste, comprend environ 1108 ha et renferme plus de 25.000 logements, outre des écoles, des églises et des magasins. Neuf de ces domaines sont achevés et les deux autres le sont presque. Trois autres domaines, d'une étendue totale de 146 ha ont été acquis pour être construits. D'autres sont en vue. La plupart de ces habitations d'après-guerre ont bénéficié de l'aide du gouvernement mais plus récemment elles ont été bâties sans cette aide.

28.000 personnes environ avaient été déplacées dans les programmes d'assainissement d'après-guerre sous le régime des lois de 1890 et de 1925. Le travail se continue maintenant sous le régime de la loi de 1930.

En Juillet 1933 le Conseil décida de commencer un programme décennal d'assainissement de taudis en 1934 ; il devait représenter une dépense de 35.000.000 de livres et déplacer environ 250.000 personnes en vertu de la loi de 1930. Des programmes sont déjà en cours d'exécution et ceux qui seront inaugurés en 1937 déplaceront environ 98.000 personnes. On s'attend à ce qu'en 1939 aient été mis en train des programmes d'assainissement de toutes les zones insalubres.

Le Conseil travaille en coopération avec les conseils de " boroughs ", particulièrement dans les zones d'amélioration, où un assainissement d'ensemble n'est pas nécessaire. Les maisons les plus défectueuses sont démolies tandis que les propriétaires des autres sont forcés de les maintenir en bon état.

Lorsque sera votée la nouvelle loi sur l'habitation il sera nécessaire d'exécuter des programmes étendus de réaménagement et de fournir beaucoup plus de logements. Des opérations préliminaires sont faites.

Les loyers des logements d'après-guerre furent généralement fixés sur la base des loyers en usage avant-guerre dans la localité pour des logements analogues, accrue des augmentations autorisées dans les logements contrôlés en vertu des lois de protection des locataires, avec des modifications répondant aux agréments supplémentaires ajoutés depuis la guerre. Des réductions ont été faites récemment dans certains cas.

Les maisons collectives sont généralement des bâtiments de briques ne dépassant pas cinq étages. Des types standardisés ont été adoptés pour le remplacement des logements défectueux. Ce sont des logements de deux à quatre pièces, quelques-uns, au rez de chaussée, de cinq pièces. Quelques bâtiments ont seulement des séchoirs communs, d'autres buanderie et séchoir combinés. On fournit toujours une salle de bains séparée, avec chauffe-bain ; dans la plupart des cas elle constitue une pièce séparée.

Auszug.

Die Reform des Wohnungswesens begann, als im Jahre 1851 die Behörden die Ermächtigung erhielten, einfache Logierhäuser (in denen Betten für eine Nacht oder Woche vermietet wurden) bereitzustellen. Durch die im Jahre 1875 und die nachträglich erlassenen Gesetze wurden Befugnisse zur Beseitigung verwahrloster Wohnviertel erteilt ; das Metropolitan Board of Works (hauptstädtisches Arbeitsamt), der Vorgänger des heutigen Grafschaftsrates, siedelte im Zuge solcher Freilegungsarbeiten 22.900 Personen um.

Im Jahre 1888 erfolgte die Gründung des Grafschaftsrates, 1890 wurde das grundlegende Wohnbaugesetz angenommen. Vor dem Kriege führte der

Grafschaftsrat Freilegungs- und Verbesserungsarbeiten aus, durch welche 16.639 Personen umgesiedelt wurden. Bis August 1914 waren bereits 9.800 Wohnungen geschaffen worden.

Bis März 1935 wurden ungefähr 68.460 Häuser und Stockwerkswohnungen, 1875 Schlafräume in einfachen Logierhäusern, 395 Geschäftsläden, 706 Werkstätten usw. errichtet. Die Zahl der untergebrachten Personen beträgt rund 307.000. Etwa 58.660 dieser Häuser und Stockwerkswohnungen wurden in der Nachkriegszeit geschaffen.

Der Kapitalsaufwand für Unterbringung, einschliesslich der Beseitigung verwaarloster Wohnviertel betrug bis zum März 1935 £44.400.000, überdies wurden noch an Einzelpersonen Darlehen von rund £4.775.000 für den Ankauf ihrer durch Privatunternehmen gebauten Häuser gegeben.

Im März 1935 wurden ungefähr 3.600 Arbeiter bei den Bauarbeiten des Grafschaftsrates und etwa 2.200 bei Instandhaltungsarbeiten beschäftigt.

Über 50.000 der seit dem Kriege errichteten Einfamilienhäuser und Stockwerkswohnungen befinden sich auf elf Eigenheimsiedlungen, meist ausserhalb des Grafschaftsgebietes. Becontree, die grösste dieser Siedlungen, umfasst ungefähr 1.110 ha mit mehr als 25.000 Wohnungen sowie Schulen, Kirchen und Geschäftsläden. Neun dieser Siedlungen sind bereits fertiggestellt, die übrigen zwei sind ihrer Vollendung nahe. Drei neue Siedlungsgelände im Gesamtausmass von 146 ha wurden für Bauten erworben, weitere sind für den gleichen Zweck in Aussicht genommen. Diese Nachkriegswohnungen wurden zum überwiegenden Teile mit Regierungsbeihilfen, jene der letzten Zeit jedoch ohne solche gebaut.

Durch die auf Grund der Gesetze aus den Jahren 1890 und 1925 erfolgte Beseitigung verwaarloster Wohnviertel wurden rund 28.000 Personen umgesiedelt. Die gegenwärtigen Arbeiten stützen sich auf das Gesetz von 1930.

Im Juli 1933 beschloss der Grafschaftsrat, mit einem Kostenaufwande von £35.000.000 ein im Jahre 1934 zu beginnendes Zehnjahrprogramm zu verwirklichen, durch welches verwaarloste Wohnviertel beseitigt und — gemäss dem Gesetze von 1930 — 250.000 Personen umgesiedelt werden sollen. Einzelne Pläne sind bereits zur Ausführung gelangt; jene die im Jahre 1937 in Angriff genommen werden sollen, sehen die Umsiedlung von ungefähr 98.000 Personen vor. Es ist zu erwarten, dass bis zum Jahre 1939 die Pläne zur Beseitigung aller ungesunden Gebiete bereits in Durchführung begriffen sein werden.

Der Grafschaftsrat arbeitet gemeinsam mit den Stadträten, insbesondere in Gebieten, in denen Verbesserungen und nicht völlige Freilegungsarbeiten erforderlich sind. Die schlechtesten Häuser werden niedergedrückt, während die Eigentümer anderer Häuser zu Wiederinstandsetzungsarbeiten gezwungen werden.

Nach Annahme des neuen Wohnbaugesetzes wird es sich als notwendig erweisen, umfassende Neuaufschliessungen vorzunehmen und eine grosse Zahl neuer Wohnungen zu errichten. Vorbereitende Massnahmen sind bereits im Gange.

Die Mieten für Nachkriegswohnungen wurden gewöhnlich auf Grund der Vorkriegsmieten für gleichartige Wohnungen in ähnlicher Lage festgesetzt, doch sind in beaufsichtigten Wohnungen gemäss dem Mieterschutzgesetz Zuschläge für besondere, nach dem Kriege durchgeführte Neueinrichtungen, gestattet. In einzelnen Fällen wurden in jüngster Zeit Ermässigungen gewährt.

Stockwerkswohnungen befinden sich im allgemeinen in Ziegelbauten mit nicht mehr als fünf Geschossen. Für die Wiederunterbringung sind Normaltypen eingeführt worden, die aus zwei- bis vierzimmerigen Wohnungen, zuweilen auch aus fünfzimmerigen Erdgeschosswohnungen bestehen. In einzelnen Gebäuden sind nur gemeinsame Trockenräume, in anderen gemeinsam Wasch- und Trockenräume vereinigt untergebracht. In allen Fällen aber steht eine gesonderte Badegelegenheit — meist in einem eigenen Raum mit Vorrichtungen zur Heisswasserbereitung — zur Verfügung.

Rehousing the People in Great Britain.

(The County Borough of Bolton.)

By *C. H. Walker*, F.S.I., M.Inst.M. & Cy.E., Director of Housing.

The County Borough of Bolton, Lancashire, is the centre of fine cotton spinning and other important industries. Like many other industrial towns, it expanded rapidly during the industrial boom of the last century. The population was approximately 5,339 in 1773. By 1831 it had risen to 43,396, by 1891 to 115,002 and by 1911 to 180,851; to-day it is slightly below the 1911 figure. Bolton has been dealing with the housing problem for many years. Before the War, many unsatisfactory houses were dealt with and much property has been purchased and improved. As a result, slums are neither as numerous nor so bad as in many other towns of a similar size and character. Nevertheless, the slum clearance is proceeding vigorously, old areas are being replanned and rebuilt where suitable and new estates are being developed. These new estates are from one mile to three miles from the town hall and cover about 400 acres. In laying out the estates particular care has been taken to preserve amenities. On the larger estates adequate provision has been made for children's playgrounds, allotments, shopping centres, etc.; sites have also been reserved for schools.

Design and Type of House.

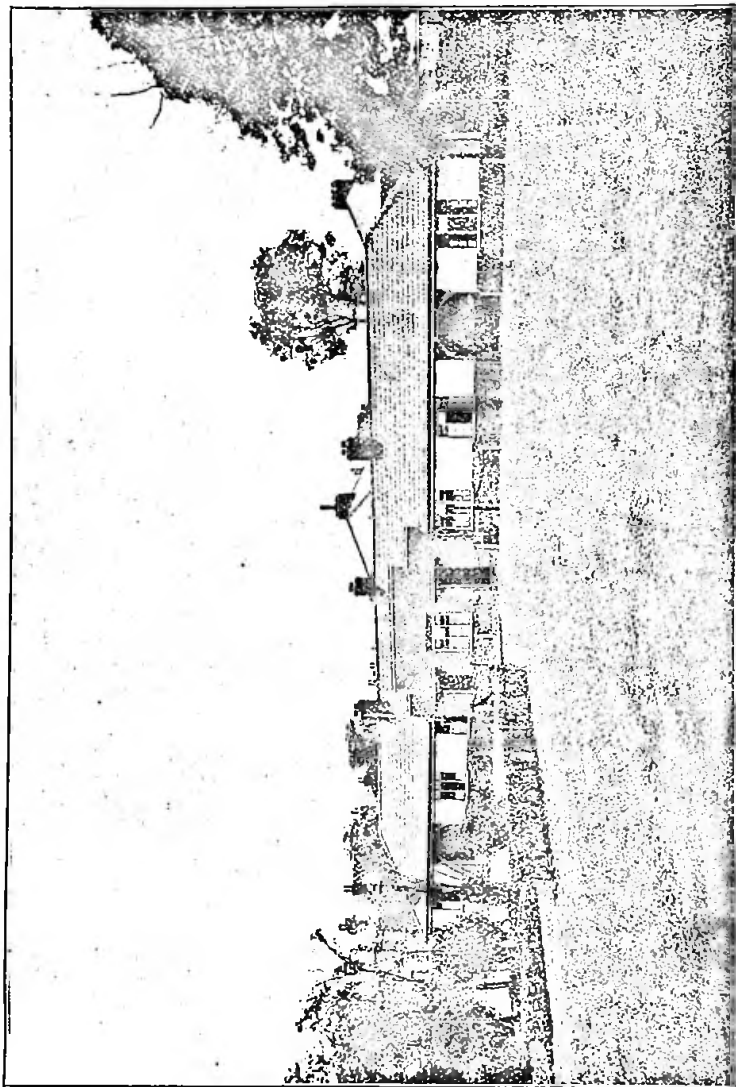
Since 1919, the municipality has erected on twenty-two estates a total of 4,327 houses, bungalows and flats, as detailed below; rents include rates (local taxes).

Number.	Type.	Square feet.	Weekly Rents.
1919 Act.			
178	Parlour Houses	900 and 1,249	16s. 6d. to 17s. 9d.
533	Non-parlour Houses	894 and 946	12s. 5d. and 13s. 4d.
1924 AND 1930 ACTS.			
108	Parlour Houses	925 and 950	15s. 5d. to 17s. 4d.
16	" "	803	11s. 10d. and 12s.
89	Non-parlour Houses	798-924	10s. 4d. to 13s. 7d.
2,006	" "	622-925	8s. 8d. to 13s. 7d.
1,169	" "	656-863	6s. 9d. to 12s. 11d.
100	Flats	677 and 699	8s. 2d. to 9s. 5d.
64	Flats and Bungalows	322-425	4s. 4d. to 6s.
64	" "	401-430	4s. 9d. to 5s. 10d.

Every endeavour has been made to vary the external elevation of the houses to avoid monotony, special designs have been introduced at road junctions, etc., and shops have been designed to harmonise with the surroundings. Wherever possible existing hedges have been preserved; elsewhere privets and trees have been planted, in addition to making fences. Shrubberies and greens have been provided at road junctions, etc.

Every effort has been made to make the best use of the floor area available; this applies particularly to houses recently erected under the restriction of 760 superficial feet for a three bedroom, non-parlour house. Adequate cupboards on the ground and first floor are provided and often a chest of drawers is fitted in one bedroom. Each house has electric light and power (with power plugs on the ground and first floor), a gas boiler and a gas cooker. The more recently built houses have

an electric wash boiler and an electric cooker or griller. All houses have either a bungalow range or a back-to-back range with hot water supply, bath, lavatory basin, and deep sink.



Bungalows with gardens in common.

Dwellings for Aged Persons.

Each bungalow or self-contained flat for aged persons has a bath, hot and cold water, electric light, electric wash boiler, electric griller and a bungalow range. It also has a small garden ; where possible there is also a communal garden laid out

with flowers and shrubs and maintained by the Housing Department. These small dwellings are much appreciated by the old people who are enabled to live in a small home suitable to their needs and pocket.

Building Costs.

The contract price for houses erected under the 1919 Act was usually about £1,100 each. In 1930 prices had fallen to £380 for a three bedroom, non-parlour (four roomed) house, area 850 sup. ft. and £313 for a two bedroom, non-parlour house, area 722 sup. ft., the cost of land and streetworks being £64 per house in addition.

The prices on latest contracts are £309 for a three bedroom non-parlour house, area 742 sup. ft., and £273 for a two bedroom, non-parlour house, area 655 sup. ft., whilst land and streetworks cost £40 per house in addition. Bungalows with one bedroom average on latest contracts about £200 each.

Rents.

The rents of houses built under the 1924 Act are graded; but a rent rebate scale has been adopted for tenants removed from unfit houses and rehoused under the 1930 Act.

These rebates are based on the size of the family, the family income (earnings in excess of 6s. per week of each child included) and the "Rowntree" subsistence scale of income necessary to keep such a family, cost of rent not included. The "standard income" for a man and wife on this scale is 24s. per week, plus 5s. each for the first two children and 4s. for each additional child, up to ten in all. The rent of the dwelling occupied must be added to this figure. If the family income in fact falls short of the "standard income" plus rent, a rebate of 3d. per week is allowed for every shilling of this deficit. For example, a man and wife with no children, occupying a two bedroom house, the rent of which is 8s. and having an income of 32s. will pay 8s. If the income is 31s. rent payable will be 7s. 9d.; if it is 30s. rent will be 7s. 6d. The maximum rebate for any family is 3s. Rebates are reviewed quarterly.

Slum Clearance.

The Housing Committee collaborates with the Public Health Committee in regard to slum clearance schemes and provides accommodation as and when required. A five years' programme provided for demolishing 856 houses, but already this programme has been considerably increased and it is intended to make fit or demolish all unsatisfactory dwellings. Special attention is given to families removed from unhealthy houses. So far as possible they are spread over the various estates (instead of removing them *en bloc* to one particular estate) for in this way they are able to respond more quickly to better conditions.

Rent rebates are granted where necessary whether the evicted families are rehoused in a dwelling built under the 1919, 1924, 1930 or any other Act.

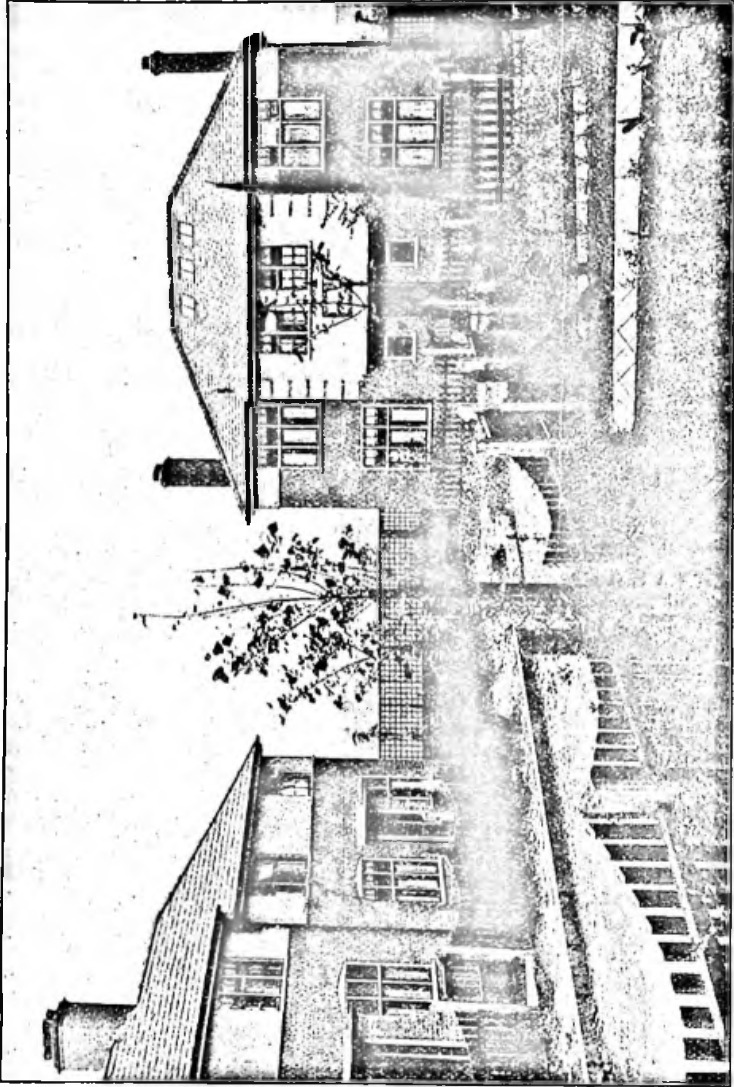
Expenditure.

Up to March 31st, 1934, the municipality had made a capital expenditure of £2,623,567 in providing 6,825 houses, as detailed below. This has involved a rate (municipal tax) of 4·78d. in the £. A penny rate produces £3,900 per year.

1919 Act	£758,617	711 houses
1923 Act (private enterprise subsidies)	£212,305	2,374 "
1924 and 1930 Acts	£1,588,083	3,582 "
No subsidy (in town improvement scheme)	£64,562	158 "

Supervision and Management.

The whole of the housing organisation is concentrated in the Housing Department, which is responsible for design and layout of sites, houses, etc., supervision of construction, letting, collection of rents, repairs and maintenance, etc.



Flats for aged persons.

Rents, together with rates and water charges, are collected weekly. Repairs and decorations are carried out by a staff of workmen employed by the department. Each house is decorated inside every fifth year. All houses are regularly inspected to ensure that they are kept in as good a condition as possible.

Every effort is made to get to know tenants before they are removed and particular care is taken to place them on an estate and in a dwelling most suitable to their needs. Special supervision is given where necessary by women property assistants, who work on the lines advocated by Octavia Hill and collect rents on three estates where most of the 1930 Act tenants have been rehoused. The other estates are managed by male assistants.

In all cases furniture is removed and is fumigated with potassium cyanide (Zyklon B) at the expense of the municipality and the tenant and his family are given free tickets to bath at the public baths. No objection has ever been raised by a tenant in regard to the fumigating of his furniture or to any other arrangements—they are always most keen to help.

Furniture.

Furniture is provided for tenants where necessary. Payments are collected with the weekly rent and are spread over a period of not more than two years. A charge of 5% above cost is made and, as this has covered cost of collection of payments, etc., there has been no loss. This service is much appreciated by tenants, who are enabled to obtain chairs, a chest of drawers, floor covering, an oak side-board, a kitchen table, and plain iron bedsteads with spring mattress, flock mattress, pillows and (where absolutely necessary) blankets and sheets.

The Future.

The future is difficult to forecast, for it depends on legislation and other factors difficult to gauge. There is still a shortage of houses, due to excess of families over houses and to the general desire for better housing. It is dangerous to assume that because a population is stationary and there are more houses there is no shortage. Families tend to decrease in size but increase in number. The general need is for houses to let at a rent of 10s. per week and under, not too distant from work.

Sites available for building are getting scarce, and many are difficult to develop, owing to absence of main sewers, steepness of land, etc., although sites with a fall of one foot in four have been developed. The time has come when the replanning of some of the worn out parts of the town must be faced and a large area is now under consideration.

Sommaire.

Bolton a une population de 180.000 habitants et est le centre de la filature du coton de bonne qualité. La ville s'est étendue rapidement pendant la période de prospérité industrielle au XIX^e siècle et des maisons furent édifiées sans tenir compte de l'agrément ou de l'hygiène. Le problème du logement a été considéré pendant beaucoup d'années et on a réalisé beaucoup d'améliorations en démolissant et reconstruisant. En conséquence les taudis ne sont ni aussi nombreux ni aussi affreux que dans beaucoup d'autres villes analogues comme importance et comme caractère.

Depuis 1919 la municipalité a construit 4.327 maisons à louer dont les dimensions varient de bungalows destinés aux personnes âgées, à 4/4d par semaine (impôts compris) à des maisons de 5 pièces à 16/6 par semaine. Depuis la guerre la municipalité (avec et sans subside) et l'entreprise privée (avec subside) ont construit 6.825 maisons représentant un capital investi de £2.623.567. Les groupes d'habitations municipales sont situés entre 1 Km 600 et 4 Km 800 de l'Hôtel de Ville et couvrent environ 160 hectares.

On s'est efforcé de toutes façons de différencier les façades extérieures et l'on

a conçu et traité spécialement les carrefours, les points de convergence, etc. L'ensemble de l'organisation du logement est concentré en un service. Les loyers sont perçus chaque semaine par un personnel expérimenté, masculin et féminin, et l'administration est conduite selon les principes préconisés par Miss Octavia Hill.

Chaque maison a la lumière et l'énergie électriques, une chaudière et un fourneau (électrique ou à gaz), un feu de charbon, une baignoire, etc.

Une échelle de diminution des loyers a été adoptée pour les locataires expulsés des taudis et pourvus d'un nouveau logement. Un chiffre de 24 shillings (loyer non compris) a été fixé comme moyenne nécessaire à la subsistance d'un homme et de sa femme, avec 5 shillings pour chacun des deux premiers enfants et 4 shillings pour chacun des autres jusqu'à huit. Le loyer normal de la maison doit s'y ajouter. Si le revenu de la famille n'atteint pas le chiffre nécessaire à la subsistance augmenté du loyer, un rabais de 3 pence est accordé pour chaque shilling de déficit. Le rabais maximum est 3 shillings.

Certains meubles sont fournis, en cas de nécessité, avec intérêt de 5 % en plus du prix. Les paiements en sont effectués avec le loyer hebdomadaire. Tous les meubles enlevés des taudis sont désinfectés.

On a fait beaucoup mais il reste beaucoup à faire. Actuellement se fait sentir le besoin de maisons d'un loyer inférieur à 10/- par semaine.

Auszug.

Bolton, das Zentrum der Baumwollspinnereien, usw. besitzt 180.000 Einwohner. Die Stadt breitete sich während des industriellen Aufschwunges im neunzehnten Jahrhundert rasch aus und die Häuser wurden ohne Bedachtnahme auf Bequemlichkeit oder Hygiene gebaut. Schon seit einer Reihe von Jahren hat man sich jedoch mit dem Wohnungsproblem beschäftigt und durch Niederlegung, Wiederaufbau und Umbau grosse Verbesserungen erzielt. Infolgedessen gibt es nun weder so zahlreiche, noch so vollkommen verfallene Wohnviertel wie in anderen Städten der gleichen Grösse und Art.

Seit dem Jahre 1919 hat die Gemeinde 4.327 Häuser errichtet, deren Mietzins und Ausstattung sehr verschieden ist: von Bungalows für alte Leute, die 4s. 4d. je Woche (einschliesslich Abgaben) kosten bis zu fünfzimmerigen Häusern zu 16s. 6d. je Woche alles inbegriffen. Seit dem Kriege wurden durch Gemeinde (mit und ohne Beihilfen) und durch Privatunternehmer (mit Beihilfen) 6.825 Häuser mit einem Kapitalsaufwand von £2.623.567 errichtet. Die Wohnbaugründe der Gemeinde, die eine bis drei Meilen (1,6 bis 4,8 km) vom Rathause entfernt liegen, erstrecken sich über eine Fläche von ungefähr 160 ha.

Man hat sich grosse Mühe gegeben, das Äussere der Gebäude wechselvoll zu gestalten; für Strassenkreuzungen, Brennpunkte des Verkehrs usw. sind besondere Pläne und Vorkehrungen vorgesehen. Die gesamte Organisation des Wohnungswesens ist in einer Abteilung vereinigt. Die Mieten werden durch geschultes männliches und weibliches Personal wöchentlich eingehoben, die Leitung wird nach den von Miss Octavia Hill, vorgezeichneten Grundsätzen gehandhabt.

So viel auch schon getan wurde, bleibt noch viel zu tun übrig. Gegenwärtig macht sich ein Bedürfnis nach Häusern, deren Mietzins weniger als 10s. in der Woche einschliesslich aller Abgaben beträgt, fühlbar.

Jedes Haus ist mit elektrischem Licht- und Kraftstrom, Heizkessel, Koch- oder Backvorrichtungen (elektrisch oder Gas), Kohlenheizung, Bad usw. ausgestattet.

Für Mieter, die aus verfallenen Wohnvierteln ausgemietet und dann wieder untergebracht wurden, bestehen stufenweise Mietzinsermässigungen. Als normaler

Durchschnitt für die Bestreitung des Lebensunterhaltes von Mann und Frau wurden (ausschliesslich Miete) 24s., für jedes der beiden ersten Kinder 5s., für jedes der nachfolgenden acht Kinder 4s. festgesetzt. Diesen Beträgen wird der normale Mietzins des bewohnten Hauses hinzugerechnet. Wenn das Einkommen der Familie den durchschnittlichen Stand des Lebensunterhaltes und der Miete nicht erreicht, wird eine Ermässigung von 3d. für jeden fehlenden Shilling gewährt. Die Ermässigung beträgt höchstens 3s.

In notwendigen Fällen werden Möbel mit einem Kostenzuschlag von 5% beigelegt, welcher zugleich mit dem Wochenzins eingehoben wird. Alle aus den verwahrlosten Wohnvierteln mitgeführten Möbel werden ausgeräuchert.

Rehousing the People in Great Britain. (The City of Birmingham.)

By Sir *Herbert H. Humphries*, K.B.E., M.Inst.C.E., City Engineer and Surveyor.

Birmingham has taken interest in housing since 1875, when a great slum clearance scheme was undertaken. A new street (Corporation Street) was cut through, a mile long and 66 ft. wide, at that time considered an exceptionally great width. It might be supposed that having made so good a beginning steady progress would have been made with slum clearance. This was not so and dissatisfaction arose regarding families displaced by the improvements. The Council therefore appointed an Inquiry Committee, in 1883, which reported that there was no shortage of houses at rents from 2s. 6d. to 7s., that overcrowding did not exist to any appreciable extent, and that sanitary conditions (subject to certain exceptions) were generally satisfactory. This stopped further action, although it is obvious that the Committee must have had in mind a low standard of housing conditions.

It was not until 1889 that the first municipal scheme was approved ; this provided for twenty-two cottages at 5s. 6d. per week. A second scheme provided for eighty-one houses at 5s. to 7s. 6d. per week.

The success of these small schemes did not show how families evicted from insanitary houses (many thousands let at 3s. 6d. per week) could be accommodated at rents they could afford. Stimulated by the 1890 Housing Act, the Council cleared a small area in Milk Street and, after much opposition, obtained approval (1898) for a scheme of flats and a few artisan's dwellings, a total of sixty-one tenements, let at 3s. to 5s. This scheme was not self-supporting and discouraged further municipal enterprise, so that in the twenty years before the great post-war schemes no more building was done, or large clearance schemes carried out, the Council's activities being limited to improving or closing insanitary houses, and removing obstructive buildings.

In 1911 five adjoining districts were incorporated in the city. Despite building in the suburbs, facilitated by tramway extensions, the necessity for additional building soon became apparent and in 1913 a Housing Inquiry Committee was set up. In their report, made a few months after the beginning of the Great War, the Committee admitted that "a large proportion of the poor are living under conditions of housing detrimental both to their health and morals", also that "over 40,000 back-to-back houses" still remained in Birmingham. Nevertheless they made no recommendation for any drastic departure from the old policy either as to slum clearance, or provision of houses independent of slum clearance.

Post-War Housing.

In 1917 and 1918 the Government appealed to local authorities and offered financial assistance to induce them to undertake housing schemes. From that time there has been intense housing activity on the part of the Council. Within the last fifteen years nearly 42,000 houses have been provided, mostly on large estates in the outlying suburbs and in harmony with town planning principles. This great achievement had but slight effect on the still unsolved problem of the central slum areas. The solution of this problem has been facilitated by the 1930 Housing Act, which offered substantial grants to local authorities for the rehousing of families displaced by the demolition of slums, and by the national campaign for slum clearance. In Birmingham the sequel is found in the Estates Committee's report to the Council in December, 1930, setting forth a five-year programme for the demolition of 4,700

houses, partly in slum clearance and improvement areas and partly individual houses outside such areas ; that programme is being steadily carried out. This brings forward in an acute form the question of alternative accommodation.

Rehousing. Tenements or Cottages.

As many of the great continental cities have been faced with much the same problem and have built large blocks of tenement buildings with certain special features in regard to layout and amenities, a deputation from the City was sent to obtain first-hand information. This deputation prepared an exhaustive and fully illustrated report, which was published at the beginning of 1931. Their conclusions were that certain guiding principles observed on the continent should be regarded as essential features of any scheme of flats built by the Council. Save under exceptional circumstances, not more than 35% of a site should be covered by building, and planning should secure plenty of air space and light ; private as well as common balconies should be provided, to enable people in the higher storeys to sit out in the open air ; other amenities, such as ornamental gardens, grass plots, children's playgrounds, shelters, etc., should be provided ; the number of storeys should not exceed four, as lifts would not be necessary up to that height ; central heating should be provided and a laundry within the curtilage of each block of flats should also be established in conjunction with the heating plant ; provision of storage rooms and workrooms should be made ; there should be effective supervision of the use of the buildings. Nevertheless, the deputation were of the opinion that the most satisfactory system of housing, providing the requisite facilities were available, was the self-contained house, with its own plot of garden, and they found a good deal of sympathy with this view throughout the Continent. The deputation, however, were satisfied that when circumstances compelled consideration of other methods of housing or re-housing, perfectly satisfactory housing, both for adults and young children, could be obtained by the erection of flats or tenement buildings under conditions such as those outlined above. On financial grounds, however, it is only possible to provide the necessary amenities when the scheme of flats is sufficiently large, and the deputation felt that such a scheme must not be less than 500 to 1,000 dwellings.

The Council decided that, without pronouncing a final decision as to the best methods of re-housing persons displaced, schemes should be brought forward for acquiring sites in the central areas and erecting thereon flatted cottages and small non-parlour type houses.

Three Types compared for Rehousing.

The Council later had alternative schemes for re-housing upon one costly site near the central area, the three suggestions being based respectively on flats at 47 to the acre, or small houses at 24 to the acre, or flatted cottages at 30 to the acre.

It was understood that the Ministry would sanction small houses at 20 or, in special cases, 24 to the acre and three-bedroom flatted cottages at a like density, while it was considered probable that two-bedroom flatted cottages would be sanctioned at 30 to the acre.

From the figures prepared it was apparent that, despite the fact that, on the same area, one could provide from twice or three times more flats (according to the provisions made for amenities) than self-contained houses, yet from a financial point of view there was little advantage in it. The higher cost of constructing flats more than counterbalances the higher cost per dwelling for land for houses. For accommodation equivalent to various types of houses and flatted cottages, flats gave little, if any, advantage as regards rents, even with the increased amount of subsidy. Especially was this so if the flats were to have amenities such as are referred to above.

The only direct advantage gained by building flats was that of housing a greater number of people on a particular site.

A recent comparison of costs for alternative types of housing on a site now under consideration is given below.



Parlour type. Weoley Castle Estate.



Kingstanding Estate.

Estimated Costs and Average Rents Necessary.

	192 Flats.						112 Flatted Cottages.						82 Small Non-Parlour Houses.					
	Whole Scheme.			Average per Dwelling.			Whole Scheme.			Average per Dwelling.			Whole Scheme.			Average per Dwelling.		
	£	s.	d.	£	s.	d.	£	s.	d.	£	s.	d.	£	s.	d.	£	s.	d.
Estimated all-in Cost	90,488	0	0	471	5	10	43,056	16	0	384	8	8	36,636	17	6	446	15	10
Removals, etc., Compensations and Trade Dis- turbance . . .	816	16	0	4	5	1	476	9	4	4	5	1	348	16	10	4	5	1
Total . . .	91,304	16	0	475	10	11	43,533	5	4	388	13	9	36,985	14	4	451	0	11
Loan Charges to re- deem on 60 years' annuity at 4½% .	4,228	9	9	22	0	6	2,016	2	1	18	0	0	1,712	17	6	20	17	9
Insurance, Repairs and Maintenance. Management, Voids and Losses	1,248	0	0	6	10	0	728	0	0	6	10	0	533	0	0	6	10	0
Total Charges .	5,476	9	9	28	10	6	2,744	2	1	24	10	0	2,245	17	6	27	7	9
Deduct exchequer grant and local authorities' loss for 40 years, equivalent on basis of 60 years to .	2,859	2	0	14	17	10	1,233	11	4	11	0	3	1,034	17	3	12	12	5
Rent per annum .	2,617	7	9	13	12	8	1,510	10	9	13	9	9	1,211	0	3	14	15	4
Rent per week .	50	6	8	5	3		29	1	0	5	2		23	5	9	5	8	

Details of Estimated Costs.

	Buildings.			Development.			Land.			Total.		
	£	s.	d.	£	s.	d.	£	s.	d.	£	s.	d.
192 Flats	72,656	0	0	5,332	0	0	12,500	0	0	90,488	0	0
112 Flatted Cottages	29,304	0	0	1,252	0	0	12,500	0	0	43,056	0	0
82 Houses	22,874	17	6	1,262	0	0	12,500	0	0	36,636	17	6

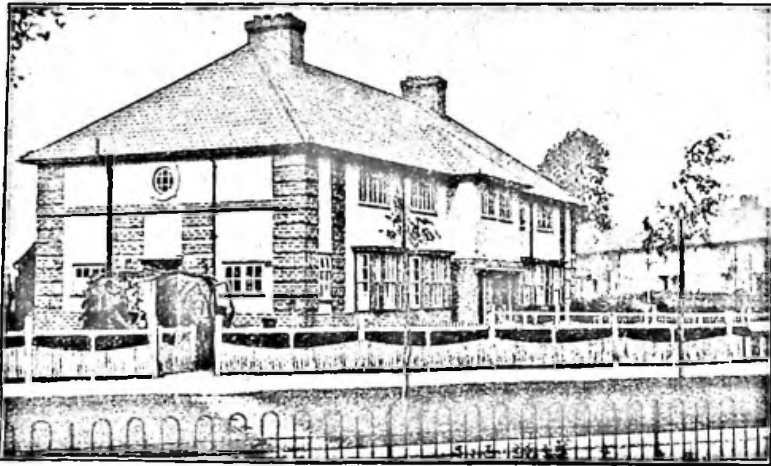
Cost per Dwelling.

Flats.	Building.		Develop- ment.		Land.		All-in Cost.		Total of each type.	
	£	s. d.	£	s. d.	£	s. d.	£	s. d.	£	s. d.
3-bedroom .	456	0 0	34	0 0	78	0 0	568	0 0	(40 =)	22,720 0 0
2-bedroom .	373	0 0	27	0 0	64	0 0	464	0 0	(112 =)	51,968 0 0
1-bedroom .	316	0 0	24	0 0	55	0 0	395	0 0	(40 =)	15,800 0 0
									(192 =)	90,488 0 0
Flatted Cottages.										
3-bedroom .	293	0 0	13	0 0	132	10 0	438	10 0	(24 =)	10,524 0 0
2-bedroom .	261	10 0	10	18 0	107	10 0	379	18 0	(72 =)	27,332 16 0
1-bedroom .	215	5 0	10	0 0	98	10 0	323	15 0	(16 =)	5,180 0 0
									(112 =)	43,056 0 0
Non-Parlour Houses.										
3-bedroom .	282	18 0	15	11 6	155	10 3	453	19 9	(61 =)	27,693 4 9
2-bedroom .	267	10 6	14	17 6	143	10 3	425	17 9	(21 =)	8,943 12 9
									(82 =)	36,636 17 6

Allowing for the fact that our programme of slum clearance under the Housing Acts of 1925 and 1930 has begun recently, and that while we have had experience with flatted cottages we have not yet built self-contained houses on such areas, what general conclusions may be drawn as to the relative advantages of these two types of dwelling from an economic point of view?



Weoley Castle Estate.



Parlour type.

Taking a three-bedroom flatted cottage and comparing it with a self-contained house giving similar accommodation (i.e. small non-parlour type) we find that having regard to recent improvements in method of construction (particularly as to sound deadening) the flatted cottage is now £10 dearer than the corresponding type of

house. But we are erecting flatted cottages on slum-cleared areas at a density of 24 and 25 to the acre, whereas the highest density allowed in our town planning schemes (for areas adjoining densely populated districts) is 18 to the acre. Taking land at £1 per square yard, and density at 25 to the acre, the cost of land for each flatted cottage is £193 12s., while for each house, at 18 to the acre, it is £268 18s.; a difference of £75 6s., which, after deducting the £10 extra building cost leaves £65 6s. in favour of each flatted cottage.

If land is taken at 15s. per square yard, the difference in favour of each flatted cottage is reduced to £46 9s. 6d. (£56 9s. 6d., less £10).

If the density of houses can be raised to 20 to the acre we find that at £1 per square yard the difference in favour of the flatted cottage is £38 8s. (£48 8s., less £10), while at 15s. per square yard the flatted cottage is cheaper by £26 6s. (£36 6s., less £10).

Allowance has been made in these calculations for a small garden and forecourt for each type of dwelling.

Town Extension for Housing.

Whatever method of re-housing the people in central areas is adopted, it is evident that if re-planning is to be undertaken on proper lines it will be impossible to provide accommodation for anything like the number of people evicted.

The disadvantage of a policy of low building density on large-scale suburban schemes is that the city spreads. Nearly all the farms in Birmingham are being acquired for large-scale development. We have had several extensions of the city boundary in recent years, in addition to the big one in 1911. Most of these extensions brought rural and semi-rural land into the city area and the Council was enabled to buy sites at reasonable prices and carry out comprehensive schemes cheaply.

The provision of further sites is the problem that confronts Birmingham at the moment. In our latest slum clearance scheme the question has been partly solved by erecting flatted cottages at 24 to the acre to replace demolished houses that were 51 to the acre. There is a limit to this policy and, in any case, if applied uniformly it would accommodate only half of the evicted persons. This makes the question of satellite towns an urgent one; it is under consideration.

In 1919, when it was estimated that about 12,000 more houses should have been provided for normal growth, a register was set up and more than 4,000 applications for houses were made at once. Despite the provision of nearly 42,000 houses by the Council in the last 16 years, the applicants on the register now include 12,000 from persons occupying lodgings, about 1,800 from single persons waiting to get married, and 13,500 from tenants living in undesirable or unsuitable houses.

Accommodation and Cost.

Under the 1919 Act a large type of house was built; but to meet the conditions required by later acts it was necessary to provide a smaller and cheaper house if the rent and loss to the Council were to be kept at reasonable figures. Much time and thought was given to planning houses that would satisfy the necessary requirements as to accommodation, convenience, adequate light and air and pleasing appearance. Plans were adopted for several types, such as parlour houses (floor area of 914 feet) and non-parlour houses (812 feet).

The parlour type has a parlour, about 11 by 11 feet, often increased by a bay; a living room, about 15 by 11 feet, a scullery 7 by 6 feet, three bedrooms, bathroom, lavatory and hot and cold water supply. The living room has a combination grate

for cooking as well as heating. All have gas for heating and cooking, electricity for lighting, dressers, cupboards, larder and coal store and are made as labour-saving as reasonably possible. The ordinary non-parlour type has a living room 14 by 14 feet, a scullery 9 ft. 6 in. by 7 ft. 6 in., a combined bathroom and lavatory on the ground floor, larder, coal store, perambulator space and three bedrooms. The hot water supply to the bathroom and sink has hitherto been provided by a boiler, generally heated by gas, but now we provide for hot water supply from a boiler at the back of the living-room grate. Finding an insistent demand for an even cheaper house, the Council have built a great number of smaller non-parlour-type houses with floor area of 652 feet. This type has a living room, about 14 by 13 feet, with similar further accommodation to the ordinary non-parlour house, but smaller in size and either three or two bedrooms.

The cost of parlour-type houses averaged from £900 to £1,000 in 1920, £650 in 1922, and £393 in 1933. The ordinary non-parlour type cost £450 in 1922, but now (with an area of 760 square feet) it costs £300. The smaller non-parlour type costs £276, three bedrooms, and £261 two bedrooms.

All the houses have been erected strictly in accordance with town planning schemes, for town planning and housing are necessarily bound up together. When the first housing schemes were undertaken they were on a small scale and, generally speaking, were in what may be called the inner suburbs; but it was necessary later to go farther out, acquire large areas of land and carry out schemes of 500 to 2,000 houses. Means of access to and from the centre and the industrial areas were carefully considered.

These estates have been carefully planned to provide for convenience, spaciousness, general utility and recreation space. Roads are of ample width, but with narrow carriageways where vehicular traffic will be slight. All the principal roads have been laid out as parkways.

An experiment has been tried with road design that eliminates all fencing between the road and the houses; the street boundary is marked by a low coping and a path adjoins the houses. Between this path and the road there are shrubberies, etc. This gives a pleasant effect and has been satisfactory in every way for, contrary to many opinions, the shrubs, etc., have not been damaged or interfered with. The object is to give the houses the best possible aspect and to give the estate an air of great spaciousness and a pleasant appearance.

Areas have been reserved for what are known as "community centres". Shopping centres are laid out and the intention is to group such civic buildings as swimming bath, library, welfare centre, and so on. Provision is also made for sites for schools, churches, mission halls, doctors' residences, police buildings, etc. Roads are planted with trees and grass, and houses are at a density not exceeding 12 to the acre.

Details of the houses erected under the different Acts are given below :—

	Parlour. type.	Non- Parlour.	Small Non- Parlour.	Flats.	Flatted Cottages.	Total.
1919	3,073	161	—	—	—	3,234
1923	845	2,588	—	—	—	3,433
1924	7,452	21,572	4,290	180	116	33,610
1930	—	116	128	—	531	775
Transferred from 1924	8	380	166	—	28	582
	<u>11,378</u>	<u>24,817</u>	<u>4,584</u>	<u>180</u>	<u>675</u>	<u>41,634</u>

The total number of houses that have been erected and in course of construction is 44,287.

Average rents are given below ; the term gross rent here means rent plus rates (local taxes) :—

	Net Rent.		Gross Rent.	
	<i>s. d.</i>	<i>s. d.</i>	<i>s. d.</i>	<i>s. d.</i>
Small non-parlour (2 bedrooms)	5	10 to 6 7	8	0 to 8 9
" " (3 ")	6	6 " 7 8	9	0 " 10 8
Non-parlour (3 ")	7	3 " 8 5	10	6 " 11 8
Parlour (3 ")	8	7 " 11 0	13	6 " 16 3
" " (4 ")	9	5 " 10 9	15	6 " 16 10
Flatted cottages (1 bedroom)	4	10 " 5 1		6 6
" " (2 bedrooms)	4	6 " 5 7	6	5 " 7 6
" " (3 ")		5 6		8 0
Flats (2 ")		6 9½		9 0
" " (3 ")		8 0½		10 6

Over £21,580,000 has been expended by the Council on their schemes and the total capital commitments amount to £25,330,000 ! About 4,500 acres of land (over 7 square miles) has been acquired for housing. About 3,200 houses have been sold.

Between 1919 and 1928 private enterprise, stimulated by subsidies, erected nearly 8,300 houses. Between 1919 and 1935 private enterprise built nearly 28,000 houses, but it must be remembered that this figure includes houses of all kinds and, except for those built with the aid of the subsidy, very few are of the working-class type.

Sommaire.

Un grand programme d'aménagement fut exécuté en 1875, lorsque beaucoup de maisons défectueuses furent démolies et que Corporation Street, longue d'un mille (1600 m) et large de 19,80 m fut percée. De petits programmes de construction de maisons furent exécutés à divers intervalles par la suite, mais ce n'est qu'après la guerre que furent faits de grands efforts.

Depuis 1919 le conseil a bâti environ 42.000 logements (tous sauf 855 étant des maisons familiales) qui sont loués moyennant des loyers qui vont de 4*s.* 6*d.* à 11*s.* par semaine, sans impôts, et de 6*s.* 6*d.* à 16*s.* 10*d.* impôts compris (taxes locales).

L'entreprise privée a bâti environ 28.000 maisons dans la même période ; plus de 8.000 d'entre elles bénéficièrent de subsides mais très peu des autres étaient destinées à la classe ouvrière.

Les investissements en capital du conseil se montent à plus de 25.000.000 de livres pour ce qui concerne l'habitation (plus de 21.500.000 livres étant déjà dépensées), et 1800 hectares de terrain ont déjà été acquis. 3.200 maisons à peu près ont été vendus.

Une maison avec salon, salle commune, trois chambres à coucher, une laverie, une salle de bains, un cabinet de toilette, etc.... coûte 393 livres en 1933, une maison sans salon, de 70 m² de superficie, coûte 300 livres, une maison plus petite du même type coûte 276 livres avec trois chambres et 261 livres avec deux chambres.

Malgré les efforts faits il y a encore besoin de maisons, par suite de la croissance de la ville et de la démolition des taudis. Plus de 27.000 demandes sont toujours inscrites sur la liste de ceux qui ont besoin d'une maison.

On a estimé ce que coûterait la réinstallation des expulsés sur un terrain situé dans une zone centrale. On a trouvé que le seul avantage de la construction de maisons collectives à quatre étages est de loger plus de gens sur le même emplacement. Il est plus coûteux de bâtir de cette façon, quoi que l'on ait plus d'habitations à l'hectare, et

il y a d'autres inconvénients. (Les détails complets sont donnés dans des tableaux du rapport.)

Une faible densité de construction aux alentours d'une ville implique une extension de la ville. Birmingham vit ses limites fortement reculées en 1911 et a subi depuis lors d'autres extensions. La question de villes satellites est à l'étude.

Un important programme d'assainissement de taudis est en cours d'exécution.

Auszug.

Ein umfassender Verbesserungsplan gelangte im Jahre 1875 in der Weise zur Durchführung, dass viele baufällige Häuser niedrigerissen und die Corporation Street, die eine Meile (1.6 km) lang und 66 Fuss (etwa 20 m) breit ist, durchbrochen wurde. Später wurden kleinere Wohnbauprogramme ausgeführt, doch erst die Nachkriegszeit brachte eine regere Tätigkeit mit sich.

Seit dem Jahre 1919 hat der Stadtrat ungefähr 42.000 Wohnungen (bis auf 855 ausschliesslich Einfamilienhäuser) errichtet, welche zu einem Zins von 4/6d bis 11/- je Woche ausschliesslich Abgaben oder 6/6d bis 16/10d einschliesslich Abgaben (Ortssteuern) vermietet werden.

Innerhalb der gleichen Zeit wurden von Privatunternehmen rund 28.000 Häuser, davon mehr als 8.000 mit Beihilfen gebaut, doch ist von den übrigen Häusern nur ein kleiner Bruchteil für die Arbeiterklasse bestimmt.

Der Kapitalsaufwand des Stadtrates beträgt über £25.000.000 für Wohnbauzwecke (wovon bisher £21.500.000 verausgabt sind), auch wurden bereits 1.800 ha Grund erworben. Etwa 3.200 Häuser sind schon verkauft worden.

Ein Haus mit Sitzzimmer, Wohnzimmer, drei Schlafräumen, Spülküche, Badezimmer, Kloset usw. kostete im Jahre 1933 £393, ein Haus mit ungefähr 68,5 qm Grundfläche ohne Sitzzimmer £300, ein kleineres Haus der gleichen Type mit drei Schlafräumen £276, mit zwei Schlafräumen £261.

Trotz allen Bemühungen besteht infolge des Anwachsens der Stadt und der Beseitigung der verwarlosten Wohnviertel noch immer Wohnungsmangel. Über 27.000 Bewerber sind noch auf der Liste der Wohnungssuchenden vorgemerkt.

Schätzungsweise wurden die Kosten der Wiederunterbringung auf einem Baugrund im Stadtzentrum berechnet. Es wurde dabei festgestellt, dass der einzige Vorteil der Errichtung viergeschossiger Familienhäuser darin besteht, dass mehr Leute auf dem gleichen Baugrund untergebracht werden können. Die Kosten dieser Bauweise sind höher, trotzdem mehr Wohnungen auf das gleiche Grundausmass kommen, auch machen sich noch andere Nachteile bemerkbar. (Genau Einzelheiten sind in den diesem Berichte beigefügten Tabellen angeführt.)

Die geringe Baudichte am Stadtrande bringt eine stete Ausbreitung der Stadt mit sich. Im Jahre 1911 wurden die Grenzen Birminghams weit hinausverlegt, seither sind neue Erweiterungen erfolgt. Man beschäftigt sich mit der Frage der Gründung von Trabantenstädten.

Gegenwärtig wird ein grosszügiges Programm zur Beseitigung verwarloster Wohnviertel durchgeführt.

Rehousing the People in Great Britain.

(The City of Leeds.)

By Councillor the Rev. *Charles Jenkinson*, M.A., LL.B., Chairman of the Housing Committee, Leeds City Council.

Leeds (population 486,000, dwellings 140,000) has the largest slum clearance and rehousing programme of any municipality in Great Britain except the London County Council. About 30,000 small houses of the oldest back-to-back type are to be "represented" for demolition within the six years 1934-1939, and their inhabitants (estimated at 110,000) rehoused by the City. The necessary land for re-housing has been acquired and a map has been published indicating the new estates, the districts to be cleared and the date of clearance. In the first eighteen months of the programme legal proceedings have been commenced relating to 8,000 of the old houses. Rehousing is in full progress. The capital cost of the programme, including the provision of all social services (schools, libraries, baths, transport, lighting, sewerage, disinfection, etc.) is estimated at £14,644,000. The annual charge on the city's exchequer, including all social services, is estimated at £270,000; allowing for loss and gain in rateable (taxable) income, as affected by dwelling houses only, this is reduced to £181,000 per year.

Some Special Aspects of Leeds Rehousing.

Rehousing the same number of families.—Provision is being made for rehousing every family affected by slum clearance. It is possible to fulfil all the requirements of the Housing Act concerned by erecting the number of new dwellings that will provide theoretically (but not in practice) for the rehousing of the population affected. For example, 1,000 houses with a population of 4,000 persons may be demolished and 800 new three-bedroom houses, each regarded under the Act as affording rehousing for five persons, will theoretically provide for the 4,000 persons concerned. But the housing problem is a problem of families, and as there are 1,000 families to be rehoused, not 800, such a policy in a time of acute housing shortage can only lead to the creation of fresh areas of overcrowding. Nothing less than the provision of a new dwelling for every family displaced is adequate to the situation.

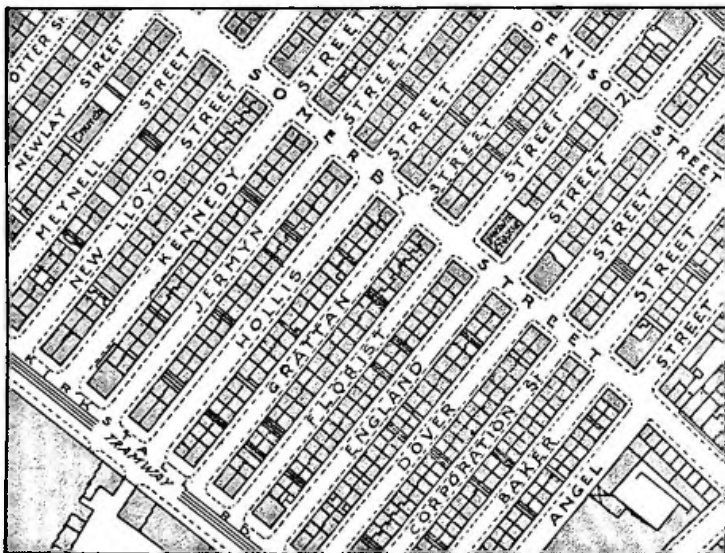
Providing the appropriate number and types of dwellings.—Provision is made for the precise types of dwelling needed, measured in terms of bedrooms. Every new scheme (whether cottage or tenement building) is arranged to provide the appropriate number of one, two, three, four or five-bedroom dwellings, the one-bedroom type being designed for aging persons. (About 30% of the families to be rehoused consist of one or two aging persons only, the vast majority of whom prefer this type of accommodation.)

Estates are at present being planned on the following percentages:—One bedroom, 30%; two bedrooms, 12½%; three bedrooms, 47½%; four bedrooms, 5%; five bedrooms, 5%. At least 5% of the cottages (apart from the one-bedroom flatted cottages) are designed to include an "open air" bedroom for persons suffering from tuberculosis or similar diseases.

Cottages and Tenements.—Those responsible for the Leeds policy have no doubt that, under existing conditions, the cottage with garden, in properly planned estates, is the most appropriate dwelling for the normal English working-class family. But

a considerable demand for rehousing on sites near the centre necessitates erecting some blocks of flats; it is anticipated that some 3,500 dwellings of this type will be needed in connection with our programme.

The contract for the first block (939 flats on an area of 23 acres at Quarry Hill, almost in the centre of the city) has just been placed, and further blocks will follow on the same general lines. To secure adequate light and air not more than 20% of the site will be occupied by buildings, the remaining 80% being laid out as gardens, childrens' playgrounds, tennis courts, etc. There are no common balconies, but each flat is provided with a separate balcony, recessed for privacy, every balcony and every living room faces sunward. Gas and electric services are fitted in all flats, while the back-to-back range enables a real living room to replace the usual kitchen-living room. (This range is an open, coal fire in the living-room, while the



Development of the Past. Leeds.

back of it is a cooker in the kitchen.) Small automatic electric passenger lifts are provided, 78 lifts being necessary in the Quarry Hill block.

Refuse Disposal.—The Garchey system of refuse disposal is being adopted for the first time in Great Britain. By this system all ordinary domestic refuse of every kind, including tins, is deposited in a special water-trapped container beneath, and entered through, the kitchen-scully sink, from whence it is carried by gravitation to a pit. It is then drawn by suction to the central disposal station, partially dried, and then burnt. As the process is entirely mechanical the refuse, after being placed in the container is untouched by hand until it comes from the incinerator as ashes. In the Quarry Hill block, the heat generated by the consumption of the refuse is to be used in connection with the central laundry attached to the flats.

The block is noteworthy as being the first to be erected in Great Britain on the Mopin system of construction.

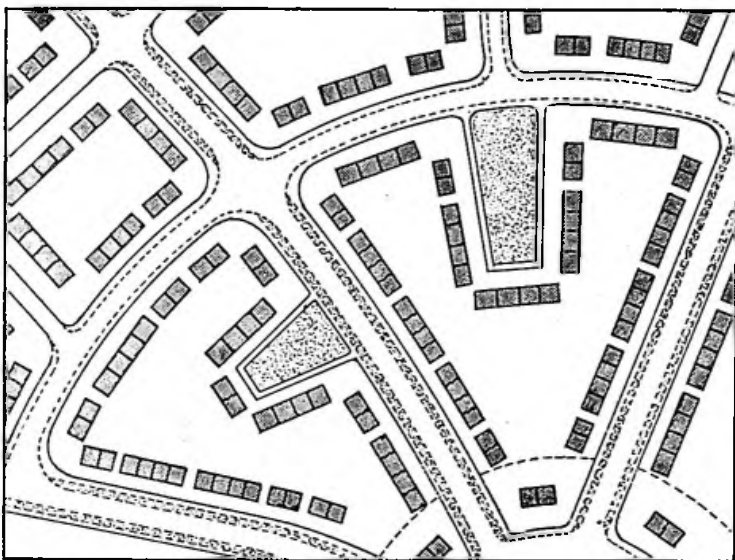
Subsidies and Differential Rents.

State and municipal subsidies have been provided under most of the post-war Housing Acts. Generally, these subsidies have been used to reduce the rent for every dwelling by an equal amount, i.e. each tenant has received an equal share of the subsidy. Speaking broadly, two results have followed.

The largest families (who tend to be the poorest families when the children are young) have often not been able to afford the rent of the type of municipal dwellings they need, and have either not obtained a municipal dwelling or in certain municipalities, have been housed in a municipal dwelling of inferior and cheaper type.

The smaller families, usually relatively the best off, being easily able to pay the rents asked, have not only obtained municipal dwellings with comparative ease, but have often obtained far larger accommodation than they need.

It is obvious that no slum clearance policy can be successful unless in fact (and not merely on paper) it really rehouses the families living under unhealthy conditions.



New Development. Leeds. Same scale as opposite page.

To this end we have, by our differential rent relief scheme, established conditions that will not only enable every slum family to become, and remain, a municipal tenant, but also provide that the previous misuse of the subsidies, as we regard it, shall cease.

Main Features of Leeds Rent Policy.

The rent of every dwelling is the full municipal economic rent, i.e. the (averaged) cost of the dwelling to the municipality (loan charges plus maintenance). This rent bears no relationship, therefore, to the economic rents of private commercial enterprise based on supply and demand.

Subsidies are entirely divorced from the dwellings, and every tenant who can pay this full municipal economic rent is called upon to do so. No family is ever called upon to pay more.

The value of the housing subsidies, state and municipal combined, is pooled,

and rent relief is granted from this pool to all in need of it, whenever need arises, according to the need, for so long as the need exists, but for no longer.

Rent relief is based on a minimum needs standard or subsistence scale, and rent is not regarded as payable until the average weekly income reaches the amount in this scale. All tenants pay their rates (local taxes).

WEEKLY SUBSISTENCE SCALE (RENT EXCLUDED)

Man alone.	Woman alone.	Person of 65 years.	Man and wife.	Each member of family aged		
<i>s. d.</i>	<i>s. d.</i>	<i>s. d.</i>	<i>s. d.</i>	Under 10.	Under 14.	Over 14.
11 0	10 0	9 0	19 0	4 0	5 6	8 0

The family income is checked and a net income is arrived at by deducting from the gross amount 5*s.* in respect of each employed person over sixteen years of age. From the net income is deducted the amount considered necessary for the subsistence of the family in accordance with the above scale. The remainder is the amount out of which weekly rent is payable in accordance with the circumstances of each family. Tables have been drawn up, but for reasons of space a single example is given.

EMPLOYED MAN, WIFE, AND FOUR CHILDREN, AGED 2, 6, 10, AND 14, IN THREE-BEDROOM HOUSE

	Gross income.	Net income.	Subsistence scale.	Leaving remainder.	Full rent.	Rent relief.	Rent payable.
	<i>s. d.</i>	<i>s. d.</i>	<i>s. d.</i>	<i>s. d.</i>	<i>s. d.</i>	<i>s. d.</i>	<i>s. d.</i>
	60 0	55 0	38 0	17 0	9 0	5 0	4 0
If income rises to	65 0	60 0	38 0	22 0	9 0	3 9	5 3
	75 0	70 0	38 0	32 0	9 0	2 6	6 6
	84 0	79 0	38 0	41 0	9 0	<i>nil</i>	9 0
If income falls to	55 0	50 0	38 0	12 0	9 0	8 0	1 0
	48 0	43 0	38 0	5 0	9 0	9 0	<i>nil</i>

Rates (local taxes), about 4*s. 6d.* weekly for such a house, are also payable by the tenant in each case.

Where, as is frequently the case, the family income is derived not only from the head (or heads) of the family, but also from children at work, the liability of the head of the family is first assessed, according to the number of young children who are dependent upon him, and a preliminary figure for rent is arrived at. The tenant pays this amount plus such contributions from children who are earning as seem appropriate to the circumstances. The amount added for the children varies according to the amount they earn and the accommodation they occupy. The same consideration applies where boarders have been allowed as lodgers.

It is important to notice that the operation of this "means test" works on the opposite principle to that employed by the means test for ordinary public assistance and in connection with the Unemployment Assistance Board where, after a certain amount has been allowed for subsistence, every penny of income of every member of the family is regarded as available for the common purposes of the family. In the Leeds rent scheme each child with an income is regarded as liable only for a contribution towards rent, according to the means of the child in relation to the accommodation he or she helps to occupy and the services received.

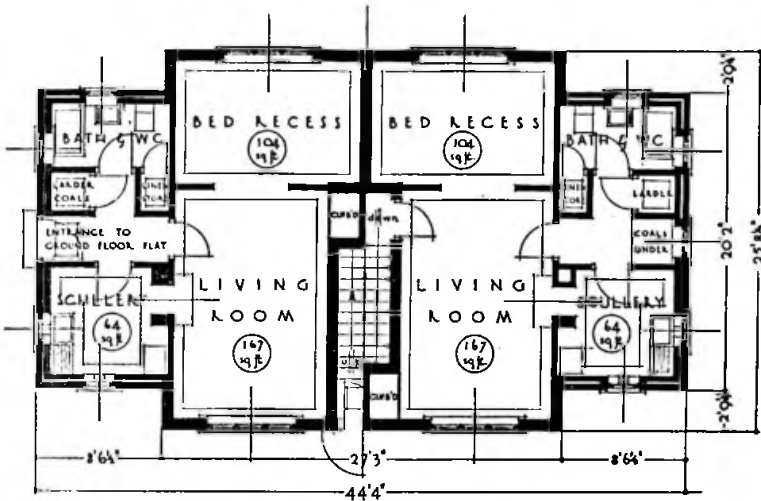
Results of Rent Policy.

This rent policy applies to all municipal houses in Leeds, at present numbering 11,500. Just over 2,000 tenants have never applied for rent relief, and a further 2,500 have been adjudged not to need it. The remaining 7,000 are in receipt of rent relief ranging from a few pence per week up to complete relief from rent in extreme cases. The financial result, after fifteen months operation of the scheme, is that a considerable surplus remains in the subsidy pool, ready for the unquestionably heavy demands that the slum clearance programme will make on it.

Apart altogether from rehousing operations in connection with slum clearance, overcrowded families have been rehoused in Leeds during the past fifteen months at an average rate of over twenty families per week. It is certain that this could not have been done if there had been no differential rent relief scheme.

It is not suggested that the Leeds rent scheme as it stands could be copied universally and in detail. The Housing Acts give municipalities a large measure of freedom, and the Leeds rent policy has been designed, in its detailed tables of relief, to meet Leeds conditions. But it is suggested that, under existing economic conditions, the principles underlying the scheme are worthy of attention by all concerned to solve the housing problem.

When the Congress visits Leeds an exhibition of plans and models will be on view in the Civic Hall, illustrating the municipality's housing developments, the Garchey system of refuse disposal, and the Mopin system of construction.



Flatted Cottage for Aging Persons. Leeds.

Sommaire.

Leeds (486.000 habitants, 140.000 logements) a le plus important programme d'assainissement de taudis et de reconstruction de logements après Londres. 30.000 petites maisons environ, adossées dos à dos, seront démolies au cours des six années 1934-1939 et 110.000 personnes expulsées, environ, logées à nouveau. Le terrain destiné à la reconstruction a été acquis. Les démarches légales en vue de la démolition de 8.000 des maisons indiquées ci-dessus ont été commencées, et la reconstruction est pleinement en cours. Ce programme coûtera 14.644.000 livres environ, y compris les services sociaux tels que les écoles, les bibliothèques, les bains, les transports, l'éclairage, les égouts, la désinfection, etc.

Des dispositions sont prises pour fournir un nouveau logement à chaque famille touchée par l'assainissement des taudis. Chaque nouveau programme, qu'il s'agisse de pavillons ou des maisons collectives, est prévu pour fournir le nombre convenable de logements de une, deux, trois, quatre ou cinq chambres à coucher, le type à une chambre étant pour une personne âgée (ou un ménage âgé). Les domaines sont

aménagés sur la base du pourcentage suivant : logements à une chambre 30% ; deux chambres 12,5% ; trois chambres 47,5% ; quatre et cinq chambres 5% chacun 5% au moins de tous les pavillons ont une chambre à coucher en plein air.

Le pavillon avec jardin est celui qui convient le mieux pour la famille ouvrière anglaise normale, mais la demande de reconstruction près du centre exigera que 3.500 des nouveaux logements soient dans des maisons collectives. Un contrat a été conclu pour un bloc de 939 logements (avec 78 ascenseurs électriques automatiques) sur une étendue de 9.125 ha) ; d'autres suivront. Les bâtiments n'occupent pas plus de 20% du terrain, les 80% restant étant des jardins, etc. Chaque logement aura un balcon séparé.

Les locataires pourront se débarrasser de leurs ordures, y compris les boîtes de fer-blanc, en les plaçant dans un récipient situé sous l'évier de la cuisine, d'où elles s'en vont par pesantier à une fosse, et de là par succion à une station centrale d'épuration. Ce système Garchey est introduit pour la première fois en Grande Bretagne. La chaleur produite par l'incinération de ces ordures sera utilisée dans la blanchisserie centrale installée dans le bloc. Le bloc est construit selon le système Mopin.

Les subsides à la construction ont dans le passé profité à beaucoup de gens qui n'en avaient pas besoin. Le but que l'on se propose actuellement à Leeds est de pourvoir au remplacement des logements des familles pauvres qui vivent dans des conditions d'insalubrité, et un projet de loyers différenciés a été préparé. Le principe est de fixer un loyer couvrant le prix de revient moyen à la municipalité (intérêt des emprunts et entretien). Chaque locataire qui le peut doit payer ce loyer complet ; personne ne paye davantage, et même ce loyer est plus faible que celui que demanderait l'entreprise privée. Les subsides de l'Etat et de la municipalité combinés sont employés pour alléger le loyer selon les besoins des locataires et aussi longtemps que durent ces besoins. Une échelle du coût de l'existence a été établie (voir la table dans le rapport), et le revenu de la famille en excès sur cette échelle est considéré comme une somme sur laquelle la proportion du loyer doit être payée selon la situation de la famille. Le locataire paye toujours les impôts (taxes locales).

Cette politique des loyers s'applique à toutes les maisons municipales de Leeds, qui sont actuellement au nombre de 11.500. Environ 2.000 locataires n'ont pas demandé d'allègement à leur loyer ; pour 2.500 autres il a été jugé inutile, tandis que 7.000 ont bénéficié d'un allègement allant de quelques pence à la suppression totale du loyer. Après quinze mois de fonctionnement il reste dans la caisse des subsides un excédent considérable disponible pour le programme d'assainissement de taudis.

On ne propose pas que ce système soit copié universellement dans le détail, car il est conçu pour répondre à la situation à Leeds, mais on estime que les principes sont dignes d'attention.

Auszug.

Die Stadt Leeds (486.000 Einwohner und 140.000 Wohnungen) hat, abgesehen von London, das umfassendste Programm für die Beseitigung verwahrloster Wohnviertel und die Wiederunterbringung der Bevölkerung aufgestellt. Ungefähr 30.000 kleine Häuser der ältesten Hinterhaustype werden innerhalb der sechsjährigen Frist von 1934-1939 niedrigerissen und etwa 110.000 ausgesiedelte Personen neu untergebracht werden. Die Baugründe für neue Bauten sind bereits erworben worden. Das gesetzliche Verfahren für die Niederlegung von 8000 abbruchreifen Häusern ist eingeleitet und die Wiederunterbringung ist in vollem Gange. Dieses Programm wird einschliesslich öffentlicher Einrichtungen, wie Schulen, Büchereien, Bäder,

Verkehrsmittel, Beleuchtung, Kanalisierung, Ungeziefervertilgung usw. rund £14,644.000 kosten.

Die Wiederunterbringung jeder durch die Beseitigung der verwahrlosten Wohnviertel betroffenen Familie ist vorgesehen. Jede neue Wohnanlage von Ein- oder Mehrfamilienhäusern wird eine entsprechende Zahl von Wohnungen mit ein, zwei, drei, vier oder fünf Schlafräumen enthalten; jene mit nur einem Schlafräum sind für eine ältere Person oder ein älteres Ehepaar gedacht. Bei der Planung von Grundbesitzen ist der Prozentsatz der einzelnen Wohnungstypen folgendermassen festgesetzt: 30 % mit einem Schlafräum, 12½ % mit zwei, 47½ % mit drei und je 5 % mit vier oder fünf Schlafräumen. Mindestens 5 % aller Einfamilienhäuser besitzen einen Freiluftschlafräum.

Das Einfamilienhaus mit Garten ist im allgemeinen die entsprechendste Wohnungsform für englische Arbeiterfamilien, trotzdem wird das Verlangen nach Wiederunterbringung in der Nähe des Stadtzentrums zur Folge haben, dass ungefähr 3,500 neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden müssen. Ein Vertrag für einen 9,25 ha umfassenden Block von 939 Mietwohnungen (mit 78 selbsttätigen elektrischen Personenaufzügen) ist bereits abgeschlossen; diesem werden weitere folgen. Höchstens 20 % des Geländes wird für Bauzwecke verwendet, die übrigen 80 % werden zu Gärten usw. ausgestaltet werden. Jede Stockwerkswohnung wird einen eigenen Balkon besitzen. Die Mieter können alle Abfälle, einschliesslich Büchsen, in einen unterhalb des Küchenausgusses angebrachten Behälter entleeren, von wo die Abfälle durch Schwerkraft in eine Grube und dann weiter durch Saugvorrichtungen in eine Zentralmüllablage geleitet werden. Dieses "Carchey" System gelangt in Gross-Britannien erstmalig zur Anwendung. Die durch die Verbrennung der Abfälle erzeugte Wärme wird in der dem Block angegliederter Zentralwascherei verwertet. Der Block ist nach dem Bausystem von Mopin hergestellt.

Die Wohnbauzuschüsse sind früher vielfach Leuten zugute gekommen, die ihrer nicht beduften. Die Stadt Leeds ist nun bestrebt, arme Familien, die in unhygienischen Verhältnissen leben, neu unterzubringen. Zu diesem Zwecke wurde ein Schema für abgestufte Mietzinse ausgearbeitet, nach welchem die Mieten so berechnet sind, dass sie die Durchschnittskosten der Gemeinde (Anleihedienst und Instandhaltungskosten) decken. Jeder zahlungsfähige Mieter muss diesen vollen Mietzins bezahlen; doch wird Niemandem ein höherer Betrag berechnet, obwohl der Zins billiger als in den Häusern der Privatunternehmungen ist. Mit den vom Staate und der Gemeinde gemeinsam gewährten Beihilfen wird bedürftigen Mietern, solange die Bedürftigkeit andauert, der Zins ermässigt. Es wurde die untere Grenze des zum Leben notwendigen Einkommens errechnet (siehe Tabelle im Bericht) und wenn das Familieneinkommen diese Grenze übersteigt, muss ein den Lebensverhältnissen der Familie entsprechender Teil der Miete getragen werden. Der Mieter zahlt stets die Abgaben (Ortssteuern).

Diese Mietzinspolitik gilt in Leeds für alle Gemeindehäuser, deren Zahl gegenwärtig 11.500 beträgt. Ungefähr 2000 Mieter haben keine Ermässigung in Anspruch genommen, in 2,500 Fällen wurde eine solche unnötig befunden, während 7000 Familien eine Ermässigung von geringem Ausmasse bis zum gänzlichen Zinsnachlass gewährt wurde. Nach fünfzehnmonatiger Tätigkeit verfügt der Beihilfenfonds über einen bedeutenden Überschuss, der im Rahmen des Programms zur Beseitigung verwahrloster Wohnviertel verwendet werden wird.

Damit soll keineswegs gesagt sein, dass dieses System, welches vor allem den Verhältnissen in Leeds angepasst ist, auf der ganzen Welt Nachahmung finden möge, aber es darf angenommen werden, dass die geschilderten Grundsätze wohl Beachtung verdienen.

Rehousing the People in Great Britain. (City of Liverpool.)

By *L. H. Keay*, O.B.E., F.R.I.B.A., Director of Housing.

The City of Liverpool has a population of 859,200; it contains 212,445 rated properties and owns 30,582 houses, flats and shops with a gross rental of £989,411. Up to March 31st, 1935, the council had expended £18,568,138 on housing. The 1935/36 housing rate (local tax) is 3·95*d.* in the £.

Early Housing Activities.

Liverpool has been one of the pioneer authorities in the United Kingdom in public health and housing. It was the first local authority to appoint a Medical Officer of Health (1846), and upon the Liverpool Sanitary Amendment Act, 1864, subsequent national measures were founded. As early as 1869 the first group of 124 dwellings, known as St. Martin's Cottages, was completed. From that date the determination to rid the city of the worst properties led to a continuous building programme for the provision of dwellings for those who were displaced from unhealthy areas and were unable to obtain accommodation from other sources. A portion of an area cleared under the Artizans' & Labourers' Dwellings Improvement Act, 1875, was used in 1885 for 259 dwellings, an office and caretaker's house and twelve shops. These, Victoria Square Dwellings, were the first five-storey buildings erected by the council. In 1912, under Part I of the Housing of the Working Classes Act, 1890, a scheme for 224 dwellings was completed in the Bevington Street Area. About an acre of land was laid out as playgrounds, also a central garden with bandstand and two shelters. Band concerts were given twice weekly during the summer months up to the outbreak of war.

By 1916 no less than 2,895 dwellings had been erected by the council in the inner areas, replacing 12,000 of the worst back-to-back houses that had been demolished. No assistance was received from the government, this not being available prior to the war.

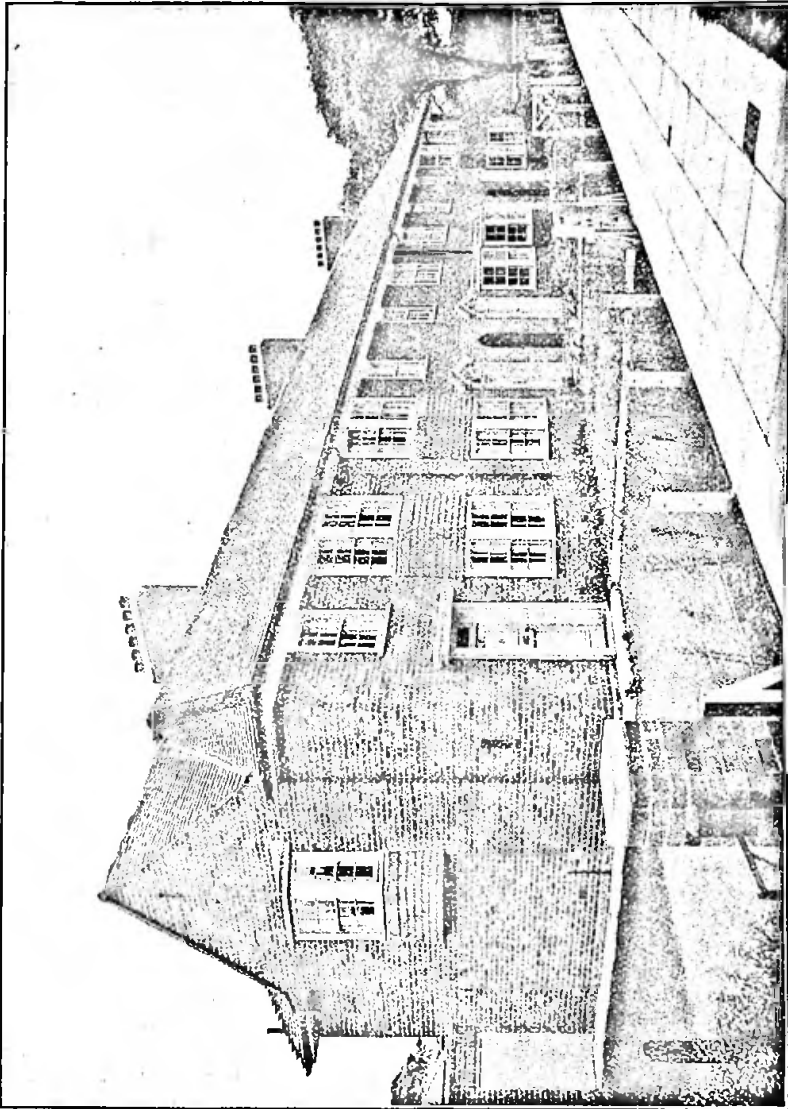
Post-War Housing.

When the Housing & Town Planning Act, 1919, was passed the council acquired the American army hutment camp at Knotty Ash and converted the huts into 488 dwellings, thus dealing with some of the most urgent cases while 5,808 self-contained houses were being erected. These new houses are mainly on estates on the outskirts, the largest, at Larkhill, containing 2,045 houses. There was an insistent demand for parlours wherever possible in working-class houses and 3,766 of the 5,808 houses erected were of this type.

Under the 1923 Act private enterprise was assisted to resume pre-war activity and 4,274 houses were erected by means of the government subsidy provided. Many of the higher paid workers were enabled to acquire their own homes. Simultaneously the council continued to erect a small number of houses on the new estates; but they turned again to the clearance of unhealthy areas and under the special provisions of the Act erected 1,449 dwellings for families displaced.

To ensure a more adequate supply of low-rented houses the fullest use was made of the higher subsidy of the 1924 Act, under which 19,673 houses were erected. During one year the number of dwellings handed over for occupation was 6,029.

Owing to the withdrawal of financial assistance in 1933 attempts were made again to encourage the building of working-class houses by private enterprise or public utility societies. The response fell short of the demand and the council



Norris Green Cottages.

decided last year to erect 1,000 houses without rate or state assistance ; it is likely that this number will be built annually until adequate provision from other sources can be assured.

In April, 1933, the Minister of Health addressed a circular to all local authorities on slum clearance. Reports were considered by the council with a view to submitting a more adequate programme under the 1930 Act. The first survey by the medical officer of health included 13,069 houses that could reasonably be dealt with in ten years. To accommodate the displaced families it was estimated that 5,000 cottages on the outskirts and 10,692 flats on cleared sites and other land in the central areas would be necessary. At the request of the Minister the period for completion was reduced to eight years. This programme, involving an estimated expenditure of £7,730,890, must be regarded as the initial effort towards the clearance of the slums rather than the full measure of the work involved. Already steps have been taken in respect to 154 areas, involving demolishing 3,742 houses, and contracts have been entered into for erecting 2,247 flats and cottages to rehouse the displaced.



Finch House Estate. Shopping Centre.

Types of Accommodation Provided.

Houses built on the outskirts are of various types and include dwellings with combined bedroom and living-room for aged persons, non-parlour dwellings with one, two, three, or four bedrooms and parlour cottages with three bedrooms. It has been essential to adopt a certain amount of standardisation to reduce costs but care has been exercised to avoid monotony in elevation. Proper proportion rather than ornate detailing has been the chief aim. Outbuildings attached to the houses have been avoided, thus ensuring the maximum benefit of sunlight and air on all sides of the buildings.

Rents.

With the decline in prices experienced over the last ten years it has been possible to let dwellings at rents within the means of the average working-class family. Rents of pre-war dwellings at 31st March varied from 2s. 9d. for a bed-living-room to 7s. 11½d. for a three-bedroom dwelling. Flats in the inner areas, built under the 1923 Act, varied from 3s. 3d. to 9s. 4d. for similar accommodation. The rents of houses and flats provided under the 1930 Act have not been finally fixed and the whole question is being reviewed.

On the outskirts dwellings under the 1919 Act are let at 12s. 8d. (non-parlour) and 16s. 11d. (parlour). Under the 1924 Act the rents are : cottages for aged persons, 3s. 11d. and 5s. 8d. ; non-parlour cottages, 7s. 10d. to 12s. ; parlour cottages, 15s. 11d. All these rents include rates. A small number with special amenities are let at slightly higher rents.

Work Already Accomplished.

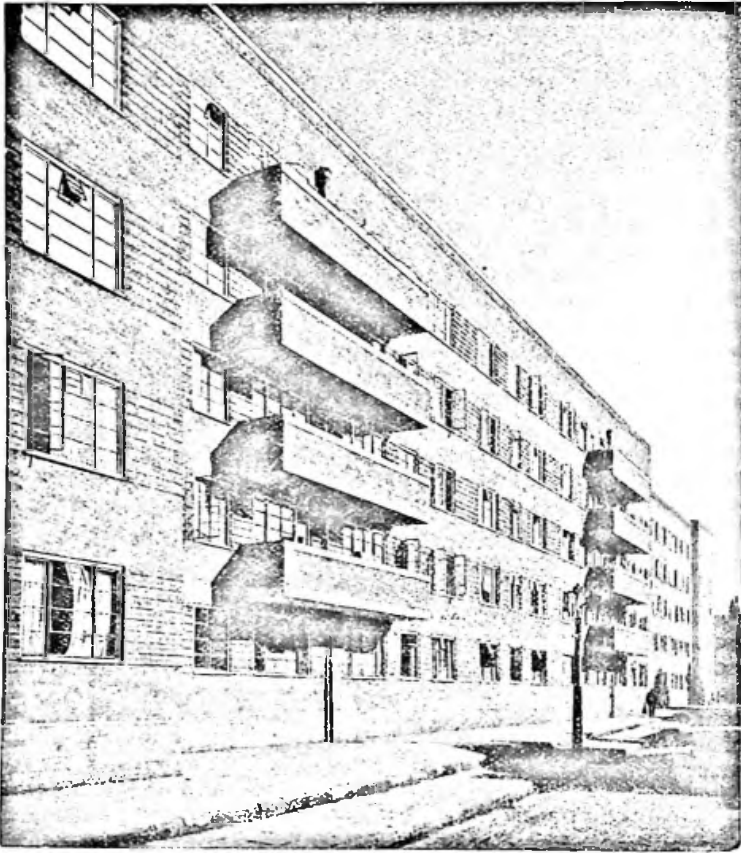
The council now own 30,421 dwellings and house 10% of the population of the city. Every dwelling erected since 1919 has the usual equipment of larder, bath, hot water circulating system, internal sanitary accommodation, gas-heated wash-boiler, and in almost every case electric lighting and power plugs. The completed larger estates have been planned as self-contained residential units each with its social centre, shops, public hall and library, clinics, recreation grounds, schools, etc. It has been the policy of the council to reserve suitable sites on all estates for sale to the various religious bodies on favourable terms so that churches may be erected as the estates are developed. It is fully realised that the happiness of those families who migrate to the new housing estates must depend largely on the provision of amenities that were available in the districts from which they move. During the visit of the congress to Liverpool an opportunity will be given of inspecting the Huyton and Dovecot Estates on which all types of cottages also dwellings for aged persons have been erected.

Future Policy.

The exhibition of drawings to be held in Liverpool in connection with the congress will show pictorially the line that future activities will follow. In the early days of slum clearance only the redevelopment of the cleared sites received consideration and as a result a number of detached groups of dwellings were erected. In more recent years a fuller use has been made of the power to acquire other than insanitary properties so that a site may be made of convenient shape and size for redevelopment. In consequence areas have increased in size and unnecessary roads have been absorbed, e.g. in the Queen Anne Street scheme, covering 27,430 square yards, 418 flats and 8 shops will replace 403 insanitary properties, a few of which were partly used for business purposes. All the streets that previously crossed the area have been abolished and the space is occupied by playgrounds complete with gymnastic apparatus.

Closer examination of properties surrounding unhealthy areas has frequently disclosed considerable overcrowding in houses originally erected for one family but now occupied by two or more, while in other cases small businesses were being carried on in premises unsuitable by reason of construction or position. It has long been apparent that the only satisfactory method of dealing with the older portions of the city is by complete redevelopment and that the problem can only be solved by rehousing in conformity with replanning proposals. The wider powers of the new

Housing Bill now before Parliament are therefore regarded by those responsible in Liverpool as essential, if slum clearance and the relief of overcrowding are to be effected in a proper manner. Two schemes for the redevelopment of the Central and Kent Square and Pitt Street Rehousing Areas await the passing of the Bill and preliminary proposals have already been approved in principle by the council. The schemes cover 56·7 and 43·54 acres respectively, on which 2,288 and 2,075 flats will ultimately be erected and the necessary provision for schools, recreation grounds and shops will be made.



Trowbridge Street Rehousing Scheme.

The task before the council is to ensure that those who are compelled to reside in the older areas shall have dwellings of a standard at least equal to those on the new estates on the outskirts. The extent of that task cannot be easily estimated, but judging from the consistent efforts of past years it will ultimately be accomplished. The city has already proved its ability to tackle this great social problem and has shown a breadth of vision that has been an inspiration to many.

Sommaire.

Liverpool montre le chemin en ce qui concerne l'hygiène publique et le logement, ayant nommé le premier inspecteur municipal d'hygiène en 1846 et obtenu une loi locale sur la salubrité en 1864. Le premier groupe de 124 logements fut bâti en 1869. En 1885 une zone fut assainie et 259 logements construits dans un bâtiment à cinq étages nommé Victoria Square. La zone de Bevington Street, achevée en 1912, renferme 224 logements avec 40 ares d'espace libre au centre. En 1916 le conseil avait édifié 2.895 logements dans les zones intérieures et avait démoli 12.000 des pires maisons bâties dos-à-dos. Les frais furent supportés par le Conseil, sans l'aide du gouvernement.

En 1919 le conseil transforma un camp de baraquement édifiés en temps de guerre en 488 logements, pour les cas les plus urgents, tandis que l'on construisait des maisons durables. Sous le régime de la loi de 1919 furent construites 5.808 maisons, la plupart dans des groupements des faubourgs. L'entreprise privée reçut des subsides pour la construction de 4.274 maisons sous le régime de la loi de 1933, tandis que le conseil dirigeait ses efforts surtout vers l'assainissement des taudis et fournissait 1.449 logements pour les familles déplacées. On utilisa au maximum le subside le plus élevé sous le régime de la loi de 1924 et 19.673 logements furent fournis.

L'entreprise privée ne répondit pas aux possibilités qui donnait la loi de 1923 et le conseil décida par suite de construire 1.000 maisons sans subside ; il est probable que ce même nombre sera construit chaque année à moins que d'autres agents de construction ne construisent suffisamment.

En Avril 1933 le Ministère de l'Hygiène publia une circulaire adressée aux autorités locales définissant une politique d'assainissement des taudis sous le régime de la loi de 1930. Une première enquête faite par l'inspecteur municipal d'hygiène découvrit 13.069 maisons insalubres. On estima qu'il faudrait 5.000 pavillons dans les faubourgs et 10.692 logements dans des maisons collectives bâties sur des emplacements assainis et d'autres terrains situés dans l'intérieur de la ville, pour loger les expulsés. Le programme était établi pour une période de 10 ans ; à la requête du ministre elles fut réduite à huit ans. On estime que la dépense sera de 7.730.890 £ ; déjà l'on s'occupe de 61 hectares contenant 3.742 maisons défectueuses et les marchés sont passés pour 2.247 logements dans des maisons collectives.

Les groupes d'habitations des faubourgs comprennent des logements avec salle commune et chambre à coucher combinés pour personnes âgées, des logements sans salon avec de une à 4 chambres et des logements avec salon avec trois chambres.

Le loyer hebdomadaire annuel varie de 2/9*d* pour un logement d'avant-guerre destiné à une personne âgée, à 7/11½*d* pour un logement à trois chambres. Des logements analogues dans l'intérieur de la ville, bâtis sous le régime de la loi de 1923, se louent de 3/3*d* à 9/4*d*. Les loyers sous le régime de la loi de 1923 ne sont pas définitivement fixés. Dans les environs les logements soumis à la loi de 1919 se louent à 12/8*d* (sans salon) et 16/11*d* (avec salon). Sous le régime de la loi de 1924 les loyers sont les suivants : pavillons pour personnes âgées : 3/11*d* et 5/8*d* ; pavillons sans salon 7/10*d* à 12/- ; pavillons avec salon 15/11*d*. Tous ces loyers comprennent les impôts locaux.

Le conseil possède 30.421 logements et loge ainsi 1/10 de la population totale, qui est de 859.200 habitants. Les loyers bruts se montent à 18.568.138 livres et la taxe sur l'habitation levée pour 1935-1936 est 3,95*d* par livre sterling.

Auszug.

Die Stadt Liverpool war bahnbrechend auf dem Gebiete des öffentlichen Gesundheitswesens, denn es wurde dort im Jahre 1846 der erste ärztliche Gesundheitsdienst eingesetzt und 1864 ein örtliches Sanitätsgesetz erlassen. Die Errichtung der ersten

124 Wohnungen umfassenden Anlage fällt in das Jahr 1869. 1885 wurde ein Gebiet freigelegt und auf diesem ein fünfgeschossiges Gebäude mit 259 Wohnungen, Victoria Square genannt, gebaut. Das im Jahre 1912 fertiggestellte Bevington Street Viertel enthält 224 Wohnungen mit einer 0,4 ha grossen Erholungsfläche im Mittelpunkt. Bis zum Jahre 1916 hatte der Stadtrat bereits 2.895 Wohnungen in den inneren Bezirken geschaffen und 12.000 der schlechtesten Hinterhäuser niedrigerissen. Die Kosten trug der Stadtrat ohne staatliche Unterstützung.

Im Jahre 1919 wandelte die Stadt ein Kriegsbarackenlager in 488 Wohnungen um, damit bis zur Fertigstellung der im Bau befindlichen Wohnhäuser für die dringendsten Fälle Vorsorge getroffen sei. Auf Grund des im Jahre 1919 erlassenen Gesetzes entstanden 5.808 Häuser, meist als Teile von Wohnanlagen am Stadtrande. Privatunternehmern wurden durch das Gesetz aus dem Jahre 1933 Beihilfen zur Errichtung von 4.274 Häusern gewährt, während der Stadtrat sich hauptsächlich mit der Beseitigung verwahrloster Wohnviertel befasste und 1.449 Wohnungen für ausgesiedelte Familien bereitstellte. Die durch das Gesetz aus dem Jahre 1924 bewilligten höheren Beihilfen wurden in vollem Ausmasse zur Errichtung von 19.673 Wohnungen in Anspruch genommen.

Da die im Jahre 1933 durch das Gesetz gebotene Gelegenheit von Privatunternehmern nicht hinreichend ausgenützt wurde, beschloss der Stadtrat, ohne Unterstützung 1000 Häuser zu errichten und aller Voraussicht nach wird solange jedes Jahr eine gleiche Zahl gebaut werden, bis andere Stellen entsprechende Vorsorge treffen.

Das Gesundheitsministerium hat im April 1933 ein Rundschreiben an die Ortsbehörden erlassen, welches, gestützt auf das Gesetz des Jahres 1930, die Richtlinien für die Beseitigung verwahrloster Wohnviertel festlegt. Bei der ersten Überprüfung durch den ärztlichen Gesundheitsdienst wurden 13.069 Häuser für unhygienisch erklärt. Um die aus diesen Häusern Ausgesiedelten wieder unterzubringen, wären schätzungsweise 5000 Einfamilienhäuser am Stadtrande und 10.692 Stockwerkwohnungen auf dem freigelegten Gelände oder auf anderen Baugründen in den inneren Bezirken notwendig. Das Programm sollte sich auf zehn Jahre erstrecken, wurde aber über Verlangen des Ministeriums auf acht Jahre abgekürzt. Der Kostenaufwand wird mit £7.730.890 veranschlagt; mit 3.742 unzulänglichen Häusern auf einem Gebiete von rund 62 ha wurde bereits der Anfang gemacht und für 2.247 Stockwerkwohnungen sind Verträge abgeschlossen worden.

Die Wohnanlagen am Stadtrand enthalten Wohnungen mit kombinierten Wohnschlafräumen für alte Leute, ferner Wohnungen mit ein bis vier Schlafräumen ohne Wohnzimmer oder Wohnungen mit drei Schlafräumen samt Wohnzimmer.

Der normale Wochenpreis einer Vorkriegswohnung für alte Leute beträgt 2/9d und steigt für eine Wohnung mit drei Schlafräumen bis auf 7/11d. Gleiche Wohnungen in inneren Bezirken, die auf Grund des Gesetzes vom Jahre 1923 gebaut wurden, werden um den Betrag von 3/3d bis 9/4d vermietet. Die Wohnungsmieten in den nach dem Gesetze vom Jahre 1930 erbauten Häusern sind noch nicht endgültig festgesetzt. Die gemäss dem Gesetze vom Jahre 1919 gebauten Stadtrandwohnungen wurden zu einem Mietzins von 12/8d (ohne Wohnzimmer) und 16/11d (mit Wohnzimmer) abgegeben. Die Mieten in den nach dem Gesetze vom Jahre 1924 hergestellten Häusern stellen sich in Einfamilienhäusern auf 3/11d und 5/8d für alte Leute, in Einfamilienhäusern ohne Wohnzimmer auf 7/10d bis 12/- und in Einfamilienhäusern mit Wohnzimmer auf 15/11d. In diesen Mieten sind die Ortsabgaben inbegriffen.

Die Stadt besitzt 30.421 Wohnungen, in denen ein Zehntel der Gesamtbevölkerung, deren Zahl 859.000 beträgt, untergebracht ist. Die Bruttomieten erreichen £989.411, die Gesamtausgaben für die Unterbringung bis 31. März 1935 stellen sich auf £18,568.138. Die für 1935/1936 eingehobene Wohnbausteuer beträgt 3,95d für jedes Pfund.

Rehousing the People in Great Britain.

(The City of Manchester.)

By Alderman Sir Miles E. Mitchell, Chairman of the Housing Committee of the Manchester City Council.

Although a considerable amount of good work had been done in Manchester before the war in securing the improvement of housing, principally by the conversion of back-to-back houses into through houses, most of the activity, particularly in providing new houses, has taken place since the war. Immediately after the war the Council made a survey that disclosed the following needs as regards working-class houses :—

Reason Needed.	Houses needed.	
	In three years.	Ultimately.
(a) To meet unsatisfied demands (growth of population, overcrowding, etc.)	17,727	17,727
(b) To re-house persons to be displaced by clearing unhealthy areas	—	2,174
(c) To replace other unfit dwellings that cannot be made fit	1,290	1,290
(d) To replace obstructive or other inhabited buildings that should be demolished	Few	—
(e) To replace other houses not unfit for habitation but below a reasonable standard	—	26,000
(f) To meet anticipated deficiencies, e.g. owing to new industrial development	1,000	5,000
Total	<u>20,017</u>	<u>52,191</u>

The Council thereupon commenced a programme of building, and since 1919 they have built, or are building, with financial assistance from the State—

(a) To meet normal increase in population, etc.	21,529
(b) To replace houses in slum clearance schemes	6,409

Until 1930 the Council's activities were confined to providing new houses to meet arrears and the normal requirements due to increase in population. Consequent upon the institution of the slum clearance campaign activities have, since 1933, been confined to slum clearance.

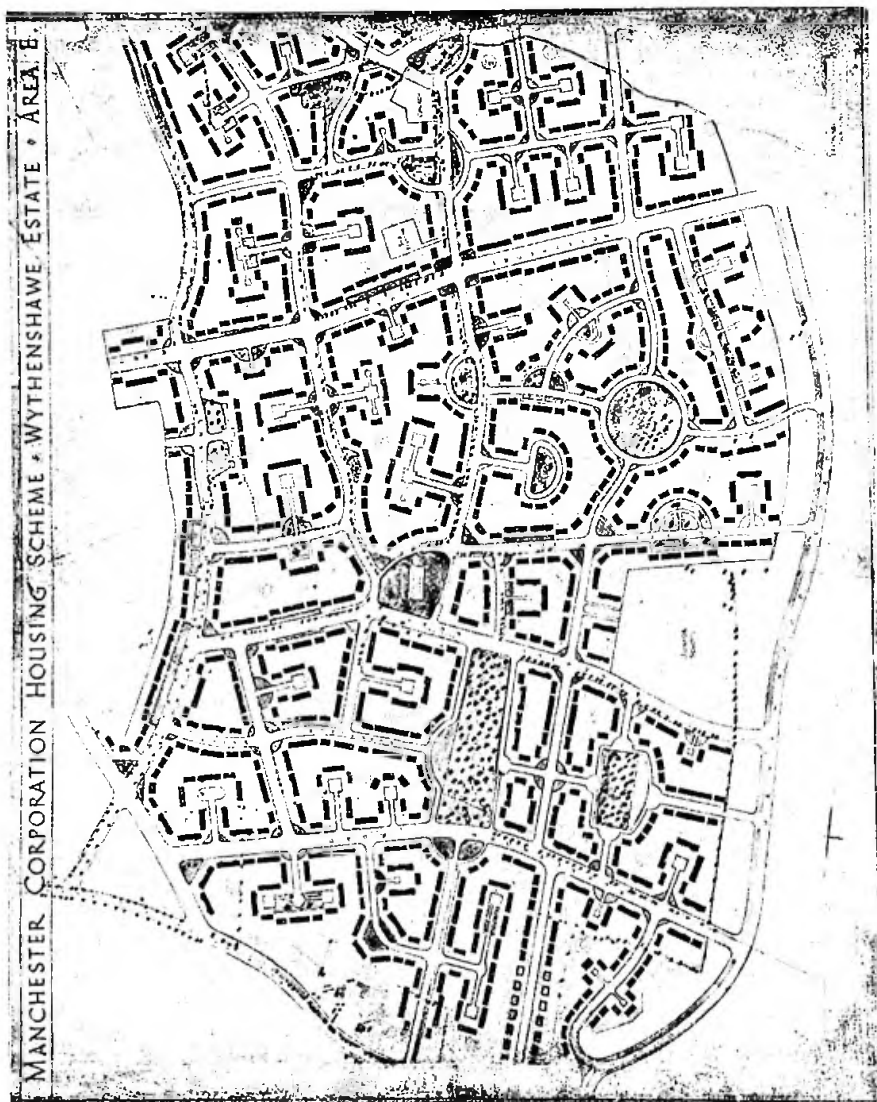
Slum Clearance.

One of the first things the Council did after the inauguration of the slum clearance campaign was to formulate a five-year programme of operations by which it will be possible to deal with some 15,000 houses in slum areas by the end of 1938. The completion of this programme will not, however, solve the problem and the Medical Officer of Health in 1933 intimated that he was of the opinion that over 30,000 houses will require consideration and treatment under the Act.

It has already been decided to deal with the following slum areas, viz. :—

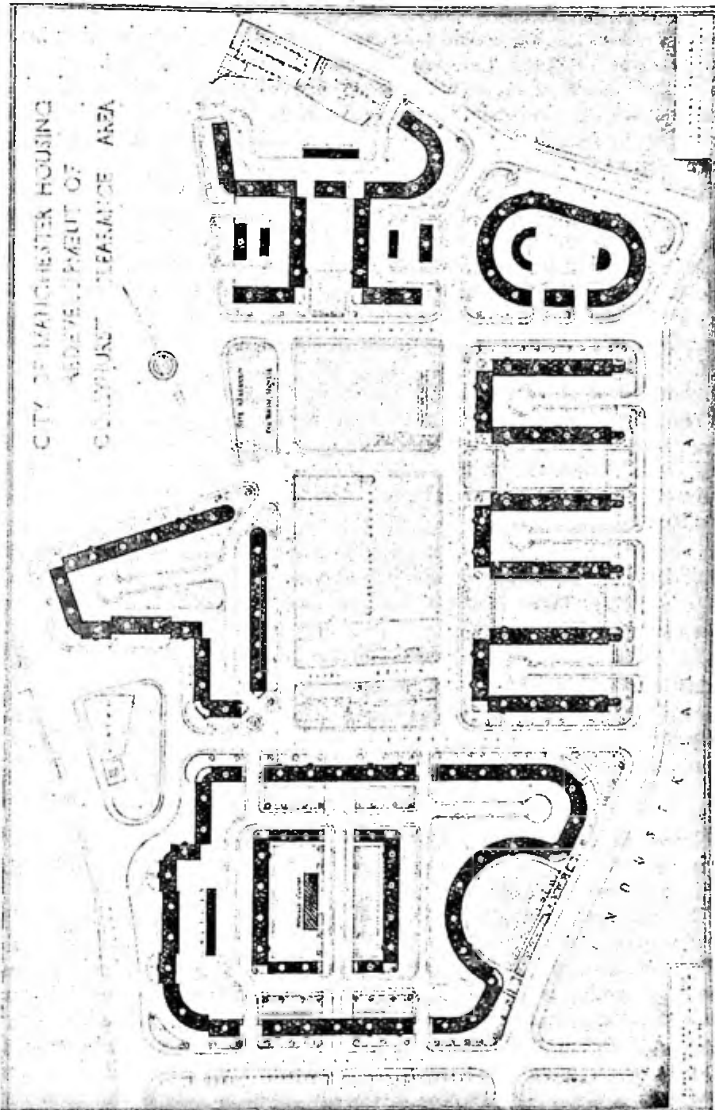
Clearance Area.	Population.	Houses.
Hulme	4,767	1,076
Collyhurst No. 1	7,897	1,848
West Gordon	1,833	390
Ancoats	4,267	998
Red Bank	1,703	366
Miles Platting	3,015	712
Roger Street	145	32
Collyhurst No. 2	1,639	443
Pottery Lane	197	51
Total	<u>25,463</u>	<u>5,916</u>

Removal of families is now taking place in the Hulme, Collyhurst and West-Gorton areas, and the progress made is Hulme 1,075 families removed, Collyhurst 263 and West Gorton 67.



Rehousing is provided for the families. Many difficulties arise, mainly in relation to the availability of suitable land, the price of land, the nature of accommodation to be provided, the convenience of the persons to be displaced and rehoused and their capacity to pay the rents of the new dwellings.

Slum areas in most towns constitute a ring around the centre of the town intermingled with industrial and commercial buildings. The question of whether or not rehousing shall take place in or near the locality depends to a large extent upon the character of existing buildings, and the likely trend of redevelopment.



If replanning proposals have not already been prepared, indicating the lines future development of the clearance area should take, it becomes necessary, before deciding whether or not rehousing shall be provided upon the cleared area, to prepare

proposals so that redevelopment may follow the best possible lines. If the replanning proposals and the other related factors permit the use of the site for housing purposes, the question of type of dwelling will then require to be determined.

Flats or Cottages.

In most cities rehousing will take one of two forms, (a) rehousing in flats on cleared areas or (b) rehousing in self-contained houses in the suburbs.

The desirability of the two forms of rehousing is the subject of wide controversy, but with the increasing shortage of suitable land for housing in the suburbs it is likely, at any rate, in the larger cities that rehousing in flats on or near the cleared area will tend to increase.

My personal view is that so long as circumstances permit rehousing should be provided for slum dwellers in the form of self-contained houses in the suburbs. I am strongly of opinion that proper and effective housing of the people, especially in Manchester, can best be achieved by the provision of a self-contained house with a garden for each family. Family life, as I understand it, can only be fully attained where each family is given a separate house in pleasing surroundings and with proper and effective control regarding the number of houses to be erected upon a given area of land.

Rehousing some of the slum dwellers in flats has, for various reasons, been found necessary, and in Manchester both methods are used. Steps are being taken to ensure that the flats are provided with such amenities as can conveniently be secured, with adequate provision for controlling height, siting and density and ensuring the circulation of air. The following principles have been adopted as far as possible :—

(a) The height of the building must not exceed the distance between the middle of the street and the building line.

(b) Save in exceptional circumstances flats shall not have more than five storeys.

(c) The distance between any two separate blocks of flats shall not be less than the combined heights of the buildings.

(d) The distance across any open space or areas wholly or partly enclosed by blocks of flats shall not be less than the combined height of the blocks opposite one another.

Removal. Rents. Fumigation.

No real difficulties have been experienced in the removal of families from slum areas to new dwellings ; it is found that slum dwellers are anxious to improve the conditions under which they live if afforded the opportunity.

The incomes of some of the families are so low that they cannot afford to pay the ordinary rent of the type of new dwelling they require ; in these cases they are granted a rebate or reduction. The necessity for such a rebate is carefully considered and an investigation is made into the family circumstances. In determining whether or not a rebate is necessary in any particular case the Council have adopted as a basis a scale of subsistence cost, known as the " Atwater-Clark Scale of Subsistence Cost ", and in the event of a rebate being necessary this scale is used as a basis for determining the amount. Rebates are reviewed every few months. The granting of rebates is a comparatively new departure, and has given the poorer tenants an opportunity to secure improved housing at rents they can afford to pay.

From evidence in the possession of the Council most of the houses in slum areas already dealt with are infested with vermin. To ensure that the furniture and

belongings of tenants are free from these pests when they remove to their new homes the Council (by arrangement with the tenants) carry out fumigation when the furniture is moved.

It has also been considered desirable to fumigate the old houses after vacation, to prevent the dissemination of vermin if the building materials from slum areas are used again.

Sommaire.

Bien que beaucoup de bon travail ait été fait à Manchester avant la guerre, l'activité principale, surtout pour la construction de nouveaux logements, s'est manifestée depuis lors. Aussitôt après la guerre fut faite une enquête sur les besoins de logements et un programme de construction fut préparé. Le nombre de maisons construites avec l'aide de l'État depuis 1919 ou actuellement en cours de construction est de presque 20.000, sur lesquelles 6.400 sont destinées à remplacer des taudis détruits.

Après 1933 l'activité du Conseil fut limitée aux projets d'assainissement. Un programme quinquennal, devant prendre fin en 1938, prévoit la construction de 15.000 maisons dans des zones de taudis. On a déjà pris des décisions concernant presque 6.000 de ces maisons et près de 1.400 familles ont déjà été déplacées. Pendant ce temps on pourvoit à la construction de logements de remplacement.

Ce programme quinquennal ne résoudra probablement pas le problème, car on estime qu'il y a 15.000 autres maisons dont il faudrait s'occuper.

Les zones de taudis forment dans la plupart des villes un anneau autour du centre de la ville et sont mélangées à des bâtiments industriels et commerciaux. Le fait que le remplacement des logements doive se produire dans la localité ou dans son voisinage dépend beaucoup du caractère des bâtiments existants et des méthodes de réaménagement.

En raison du manque croissant de terrains convenables dans les faubourgs il est probable que dans les villes plus grandes on tendra davantage à construire des appartements pour remplacer les taudis, mais je crois que, aussi longtemps que les circonstances le permettront, on devrait construire à cet effet des pavillons dans les faubourgs. On ne peut réaliser complètement une vie de famille que si chaque famille a un pavillon séparé dans un cadre agréable.

Lorsque nous sommes obligés d'édifier des maisons à appartements nous assurons tous les agréments possibles, réglémentons la hauteur des bâtiments (qui ne dépassent qu'exceptionnellement cinq étages), la distance entre les blocs, etc.

Des rabais sur les loyers sont consentis aux familles plus pauvres enlevées aux taudis. Les meubles et autres objets leur appartenant sont désinfectés avant d'être apportés dans de nouveaux logements ; les logements eux-mêmes sont désinfectés après avoir été évacués.

Auszug.

Obwohl in Manchester schon vor dem Kriege viel gute Arbeit geleistet wurde, fällt die Haupttätigkeit, insbesondere auf dem Gebiete des Wohnungsbaues, in die Nachkriegszeit. Unmittelbar nach dem Kriege wurde eine Untersuchung der Mängel im Wohnungswesen durchgeführt und ein Bauprogramm ausgearbeitet. Die Zahl der seit 1919 mit Unterstützung der Regierung hergestellten oder noch im Bau befindlichen Häuser erreicht fast 20.000, wovon 6.400 als Ersatz für Häuser, die im Zuge der Beseitigung verwahrloster Wohnviertel niedergehauen wurden, dienen.

Nach dem Jahre 1933 beschränkte sich die Tätigkeit des Stadtrates auf Arbeiten zur Beseitigung verwaarloster Wohnviertel. Ein bis 1938 reichendes Fünfjahrprogramm hat sich noch mit 15.000 Häusern in verwaerlosten Wohngebieten zu befassen. Über Gebiete mit nahezu 6.000 solcher Häuser ist schon die Entscheidung getroffen und die Umsiedlung von rund 1400 Familien durchgeführt worden. Für die Wiederunterbringung wird in der Zwischenzeit Sorge getragen.

Durch das Fünfjahrprogramm wird allerdings das Problem nicht gelöst, da die Zahl der Häuser, mit denen man sich noch zu befassen hat, auf 15.000 geschätzt wird.

In den meisten Städten umschliessen die verwaerlosten Wohnviertel ringförmig das Stadtzentrum und sind von Industrie- und Geschäftsgebäuden durchsetzt. Ob die Wiederunterbringung am gleichen Ort oder in dessen Nähe erfolgen soll, hängt im wesentlichen von der Beschaffenheit der bestehenden Gebäude und den für die Neuaufschliessung in Betracht kommenden Methoden ab.

Infolge des zunehmenden Mangels an geeigneten Baugründen in den Vorstädten ist anzunehmen, dass in den grösseren Städten die Wiederunterbringung in Stockwerkswohnungen häufiger werden wird, doch glaube ich, dass eine Wiederunterbringung, solange es die Verhältnisse gestatten, in Einfamilienhäusern der Vorstädte vor sich gehen sollte. Das Familienleben kann nur dann voll ausgebildet werden, wenn jede Familie ein Eigenheim in angenehmer Umgebung besitzt.

Wenn wir gezwungen sind, Stockwerkswohnungen zu errichten, sorgen wir für alle nur möglichen Einrichtungen, überwachen die Höhe der Gebäude (die nur ausnahmsweise mehr als fünf Geschosse haben), die Entfernung zwischen den Häuserblöcken usw.

Den ärmeren, aus den verwaerlosten Wohnvierteln ausgesiedelten Familien werden Mietzinsermässigungen gewährt. Möbel und der übrige Besitz werden vor der Übersiedlung in neue Wohnungen, die Wohnungen selbst nach deren Verlassen ausgeräuchert.

Rehousing the People in Great Britain.

(Housing Estate Management by Women.)

By *Emily Murray*, Society of Women Housing Estate Managers.

The problem of sweeping away bad houses and rehousing their inhabitants in well-equipped cottages or flats is now on the way to being solved. But it is often necessary to face the gloomy prophecy that slum conditions will soon be found in the new buildings. How far is the prophecy a true one? Those who have opportunities of observing the tenants' wonderful response to light and air know it to be largely untrue; but they also know that in the cases where such criticism is justified, the problem can only really be solved by trained management.

Seventy years ago Octavia Hill saw this. She was a woman of unusual brain and vision, and her efforts to improve the conditions in which her fellow-men lived have a far-reaching effect to-day. She saw the need for co-operation between landlord and tenant and realised that by a system that dealt faithfully with both, people could be properly housed and the landlord receive a fair return on his capital. The work begun by her has grown to great proportions and the value of trained women estate managers is widely recognised both here and abroad.

Miss Hill began her experiment with three houses. In 1912 (the year of her death) she directly controlled over 2,000 tenancies. Women managers, trained on her system, are now in control of more than 33,000 tenancies and an annual rental of over £1,000,000. In London the Ecclesiastical Commissioners own 2,500 of these tenancies and the Crown Lands Commissioners about 2,000. Private owners and Housing Trusts have placed more than 6,000 tenancies under trained management. But the most notable development of the last ten years has been among the local authorities; 46 women managers are now employed by them, controlling over 23,000 tenancies and the number is steadily increasing. In London the Chelsea, Kensington, and Westminster Councils have decided in favour of this form of control and the London County Council has 550 of its tenancies under a woman manager.

Trained management is proving itself, and those who realise its value generally recognise that it is ideally women's work. The working-class woman conducts the business of the home in her husband's daily absence. The woman manager starts with a working knowledge of the difficulties inherent in housework (a bond of sympathy at the outset) and in pursuit of her duties she will find many points of contact and many opportunities of enlarging the scope of her work to the mutual advantage of tenant and landlord.

What are the duties of a Manager? The main principles and the routine of work can be shortly defined, though there must always remain much that is indefinable and yet necessary to success.

The weekly collection of rents forms the natural business relationship between the landlord's agent and the landlord's tenant. On the one hand the agent or manager is responsible to the owner and must try to collect the whole of the money that is due. (Statistics published by the Society of Women Housing Estate Managers show a very low percentage of arrears and, without resort to eviction, a definite decrease wherever their managers have taken over property with high arrears.) On the other hand, the manager is responsible to the tenants for seeing that they receive a fair return for rent in sound and well-maintained tenements. She must encourage or perhaps awaken in them a sense of responsibility for the proper upkeep and cleanliness

of the home and duty towards their neighbours. It is in this relationship between manager and tenant that there arises a friendly intercourse equally valuable to both that gives many opportunities for advice and service, sometimes with far-reaching effects.

Ordering and supervising repairs is an important part of the work, and technical knowledge is essential. A manager with full control must plan repair work to prevent deterioration and must arrange a routine of decorative repair to average expenditure as far as possible. On old property, repair work is heavy and may involve not only considerable rebuilding or reconditioning but also dealing with every kind of vermin. Poison gas is now generally recognised as the only sure means of extermination and furniture is treated by this process before being removed to new flats or houses. But, even so, only the spirit of cleanliness and a determined vigilance on the part of the tenant will prevent the return of the bug. It is for the manager to foster this spirit and this vigilance.

Another important part of a manager's work is visiting, selecting and placing tenants, for on this may depend the whole well-being of the estate. In blocks of flats where one tenant's general standard and outlook may closely affect the next, this matter deserves careful consideration. By judicious placing and selection the manager may rehouse the difficult tenants without lowering the general standard of the flats.

Court work must sometimes be undertaken, for although a manager of ability should collect rents and manage an estate as far as possible without taking any tenants to court, in the general interest it is sometimes necessary to do so. She must therefore have knowledge of law and general procedure and be able to take court cases without the assistance of a solicitor or bailiff. The manager must also be competent to deal with estate accounts and all the normal office work of estate management.

Tact and common sense are essential for good management, but they must be supplemented by technical qualifications and, preferably, by a university degree. Practical training is obtained in the offices of experienced managers working for municipal and other landlords. Theoretical training is obtained through working for the professional examinations of the Chartered Surveyors Institution.

Enough has been said to indicate the ever-growing scope of duty and opportunity for the modern woman housing estate manager. There is an overwhelming need for enlightened management of working-class houses and the present time seems a peculiarly fitting one for considering the contribution that can be made by managers trained on the Octavia Hill system.

Sommaire.

Il est grandement faux que l'on doive retrouver bientôt les caractères des taudis dans les nouveaux logements qui sont en cours de construction, mais là où ceci menace le problème peut être résolu par une gestion expérimentée. Il y a 70 ans Octavia Hill comprit la nécessité d'une coopération entre propriétaire et locataire et son œuvre a pris de grandes proportions. Elle commença avec trois maisons et en 1912 elle gérait directement plus de 2.000 logements. Aujourd'hui les femmes gérantes instruites selon le système d'Octavia Hill administrent plus de 33.000 logements, dont beaucoup sont la propriété des autorités locales. La femme gérante connaît les difficultés du travail domestique et a ainsi beaucoup de points de contact avec le locataire. Les statistiques montrent que là où se trouvent des femmes gérantes il y a peu de retard dans le loyer, sans que l'on recoure à l'éviction. Un gérant devrait avoir une connaissance suffisante de la loi pour se passer dans les procès de l'aide d'un avoué ou d'un huissier.

Le tact et le bon sens sont essentiels, outre une instruction théorique et pratique.

Auszug.

Es ist sicherlich nicht richtig, dass die in den verwaarlosten Wohnvierteln herrschenden Verhältnisse bald auch in den jetzt neu errichteten Häusern anzutreffen sein werden. Wo aber diese Gefahr trotzdem droht, kann sie durch eine geschulte Verwaltung gebannt werden. Vor siebzig Jahren schon erkannte Octavia Hill die Notwendigkeit des Zusammenwirkens zwischen Hauseigentümern und Mietern und seither hat ihr Gedanke stark an Ausbreitung gewonnen. Sie versuchte es erst mit drei Häusern, im Jahre 1912 standen bereits über 2000 Wohnungen unter ihrer persönlichen Aufsicht. Heute üben weibliche Verwalter, nach dem System Octavia Hill's geschult, die Aufsicht über mehr als 33.000 Wohnungen, von denen viele Eigentum der Ortsbehörden sind. Diese weiblichen Verwalter sind mit den Schwierigkeiten der Hausarbeiten vertraut, so dass sie viele Berührungspunkte mit den Mietern finden. Die Statistik lehrt, dass es dort, wo weibliche Verwalter tätig sind, nur sehr wenige Mietenrückstände zu verzeichnen gibt, so dass Aussiedlungen sich erübrigen. Ein Verwalter sollte auch genügende Rechtskenntnisse besitzen, um Rechtsfälle ohne Anwalt und Richter schlichten zu können.

Takt und richtiges Verständnis müssen die theoretische und praktische Schulung ergänzen.

Rehousing the People in Great Britain.

(Gas in the Working Class Home.)

By Sir Francis Goodenough, C.B.E.

Major Harry Barnes, F.R.I.B.A., in his admirable book, *The Slum, its Story and Solution*, says: "Whatever the size of the house, whether one room or five rooms, certain conveniences are required for satisfactory family life; and it is necessary therefore that we should determine what they are, and then, taking that as a basis, add to them the appropriate number of rooms according to the size of the family they have to contain."

What are these essential conveniences? Without enumerating the whole list, I can say with truth that in a very large degree they turn on the question of the heat supply chosen for the working-class dwelling. Cooking, room warming, baths and clothes washing, artificial lighting—there must be adequate provision for all these needs, needs that are so closely bound up with the problems of comfort, cleanliness and efficiency in the home.

In short, planned dwellings demand a planned heat service, a flexible easily controlled, clean and unfailing service, which will solve the problems of cooking, room-warming, home laundry and hot water in the most efficient and economical way. All the town-planner's work is wasted without the provision of an economical and labour-saving fuel, for otherwise the régime of drudgery, with its certain end in dirt and squalor, will continue as of old.

How Gas Serves the Needs of the Working-class Home.—(1) *Cooking.*—It is practically agreed that there must be provision for cooking of a capacity adequate to the reasonable needs of the family and at a cost which they can afford to pay.

The advantages and cleanliness of gas for cooking have been so widely recognised by housing authorities that gas cookers have been, and are being, installed as part of the standard equipment in the majority of dwellings erected under post-War schemes. The type, too, of cooker used has been enormously improved since the days of the old black cooker, serviceable though that appliance was. On modern housing estates the cookers provided are commonly finished in enamel for easy cleaning and in many instances have the addition of automatic oven control by means of a thermostatic device—an invention which greatly simplifies oven cooking. The very wide variations of heat that are so easily obtainable with the gas cooker make it possible for the housewife to plan a more varied menu than usual without extra work.

(2) *Water Heating.*—As long ago as 1918, the Women's Housing Sub-Committee of the Advisory Council to the Ministry of Reconstruction reported that "it cannot be too strongly emphasised that a regular and efficient hot water supply is a *sine qua non* from the point of view both of personal cleanliness and of labour-saving.

"The extra time, trouble and expense involved when water must be heated in kettles and carried to the bath, washtub, or sink, is a serious addition to the housewife's burden. A great part of the everyday work of the house, as well as the laundry work, is doubled by the lack of a proper supply of hot water. The extra strain on the woman's strength, coupled with the waste of time, leaves her without either the opportunity or energy to attend to other household tasks or to secure any form of recreation for herself."

The gas industry has produced a number of efficient and inexpensive water heaters that will supply hot water instantly at whatever point it is required, bath, basin, or kitchen sink. These water heaters are entirely automatic in action when once lighted up and, since the gas consumption is, to all intents and purposes, kept commensurate to the actual hot water needs of the family, they are economical in their working. Gas water heaters are now being installed in a number of the new blocks of working-class flats or other dwellings erected in connection with slum-clearance schemes.

In other schemes, hot water for baths is provided by a system of communication between gas wash-copper and bath.

(3) *Room-warming*.—A point of great importance in the design and construction of the small dwelling is the provision of proper ventilation. The flueless house has been condemned on hygienic grounds by the medical profession, a condemnation endorsed by leading architects. In the flueless house it has been found that there is a very real problem to deal with of condensation on interior walls in certain weather conditions. The gas industry has always stressed the importance of chimney ventilation in houses of all sizes, and can claim with truth that the gas fire is of material help in this connection, for a gas fire fitted with a proper flue, when alight, is a perfectly adequate means of ventilation by drawing the used air in the room up the flue, and the flue continues to act as a ventilator at times when the fire is unnecessary.

For all rooms used intermittently, such as bedrooms, the gas fire provides a ready means of healthy radiant warmth at a small cost. Its value in cases of illness should not be forgotten in this connection.

(4) *Home Laundry*.—Unless properly equipped communal arrangements for washing and drying clothes are available at a reasonable distance, the working class dwelling should have facilities for clothes washing at hand. The gas wash-copper is a suitable means of meeting this need, while a gas iron may be provided for lessening the labour involved in ironing the home laundry.

(5) *Lighting*.—In many new housing estates gas is being provided for lighting, and in some cases distance switches are provided—an ideal practice which should certainly be followed where practicable.

Many working-class tenants have definitely stated that they prefer gas lighting. Not only is it cheap in running costs, but the burner gives out a small modicum of heat which is just sufficient to make the room comfortable on chilly spring or autumn evenings when those who have to count their pence carefully would hesitate to light a fire. Moreover, gas being cheap for lighting, the user can afford to employ enough light to save the eyes from strain when doing close sewing or reading.

A Standardised Heat Service.—The following brief list gives an indication of the way in which gas appliances can be introduced in the working class home, not only to lessen the daily work of the housewife, but to provide a complete and standardised service of heat and to make the home a non-air-polluting one. No modern home should add to the health-damaging smoke nuisance in our towns and cities.

Kitchens

Central Pendant, gas lighted.

Gas Cooker (preferably with enamel finish and thermostatic oven control).

Gas Wash-copper (alternatively communal laundries with gas wash-coppers and gas radiators for clothes drying can be installed as has been done in some housing schemes on the tenement principle).

A point for a gas iron.

Gas Water Heater, which should supply hot water all over the dwelling, i.e. to bath, wash-basin (if one is fitted by the builder), and kitchen sink. (Alternatively, if the hot water supply is obtained from a boiler heated by a solid fuel fire in the living room, a miniature gas water heater might be fixed above the kitchen sink for use during the summer months when the living room fire is not wanted).

Living Rooms

Central pendant or wall brackets, gas lighted.

A point for a standard or table lamp.

A coke fire lighted by a gas poker burner, for which a point should be supplied.

Bedrooms

Central pendant or wall brackets, gas lighted.

Gas fire in mantel register.

All lighting should be switch-controlled from the doors of the rooms, and points should also be provided for lights in the hall, bathroom and w.c.

Some Examples.—The above equipment in a complete or modified form is being installed in housing schemes, large and small, public or private, all over the country. A few typical instances must suffice.

(1) Tenement Dwellings. R.E. Sassoon House, Peckham. Constructed throughout of reinforced concrete, R.E. Sassoon House, Peckham, is typical of the modern method of tenement building to provide accommodation for the working classes. The building contains twenty flats on five floors, each flat providing a living-room, kitchen, bathroom and two bedrooms, while in some cases an extra bedroom is included. Decoration, without and within, is in light gay colours. Sassoon House is only one example of the many "smokeless" blocks of flats that are being erected in London and provincial cities. The fuel used throughout is gas, with the exception of gas-ignited coke fires in the living-rooms. In the same area of London there are other large blocks of "all-gas" or practically "all-gas" dwellings, as for instance in Bermondsey, Brixton, the Old Kent Road and elsewhere.

The living-room is the largest room in each flat and opens on to a balcony. It is heated by a coke stove with gas-igniting attachment.

The kitchens are compact and well arranged with shelf and cupboard room. A multipoint gas water heater, finished in white vitreous enamel, supplies hot water to the sink and bath, or, if needed, to the gas wash-copper placed below it. Some 16 gallons can be obtained for about 1d. Double draining boards are fitted to the deep sink, one of which is removable to allow access to the copper. An enamel gas cooker of a special design is installed in each kitchen. There is also a point placed in the kitchen for a gas iron, a shelf being provided at table level for ironing.

The lighting throughout Sassoon House is by gas. The staircase and balconies are fitted with gas lamps, suitably protected from draughts and clock-controlled for lighting and extinguishing at pre-determined times from a master point below the stairs. In the case of fog or particularly dark days, the caretaker can turn on a master cock which lights up the lamps. The lights are operated on the pressure-control system.

The rents of these artisan flats are from 9s. to 11s. per week. The whole building is an excellent example of the way in which the gas industry can supply the essential domestic services of light and heat at a cost within reach of the tenants.

An interesting privately built housing scheme is Basil House, Berner Street, E. 1, erected by the Bernhard Baron St. George's Jewish Settlement. This block of twenty-one flats is built of white concrete with blue ironwork and balconies. Rentals are from 8s. to 16s. a week. The kitchens are each fitted with a dresser, a clothes-drying rack, a sink with chromium-plated taps and two draining boards and an enamel gas cooker. In each bathroom is a multipoint instantaneous gas water heater which serves the bath, the kitchen sink and a wash basin. Linoleum is provided in two of the rooms and blue and white curtains have been presented to each tenant so that the building has a uniform, but attractive appearance. A communal laundry is provided on the ground floor in which three gas wash-coppers on coin-in-the-slot meters have been fitted; two drying rooms open off the laundry, each warmed by a gas radiator.

(2) Cottage Housing Schemes. Up to December, 1934, 37,000 gas fires, 21,000 cookers, and 21,000 wash boilers had been supplied to municipal housing estates in Manchester. Of these may be mentioned the Wythenshawe Municipal Housing Estate, on which 5,550 houses are either completed or in course of erection. The estate will eventually contain 26,000 dwellings. Enamelled gas cookers with automatic oven control, gas wash-coppers and gas fires in one or more rooms are to be found in the vast majority of houses on this estate.

Birmingham has over 40,000 dwellings erected under municipal schemes since the war. Everyone of these is piped for gas. In Liverpool during the same period the local gas undertaking has been called upon to supply the following appliances to dwellings built by local authorities: about 40,000 gas cookers, 40,000 wash coppers and 70,000 gas fires. Some 18,000 lighting points have also been fixed in these dwellings.

The Question of Cost.—The real economy of gas for cooking, heating, water heating and lighting will be appreciated from the following figures giving the average weekly consumptions of gas in typical housing estates.

On an estate in Hornsey consisting of 111 four-room flats equipped with a gas cooker, a gas wash-copper, two or three gas fires and a gas-fired thermal storage water heater, the average weekly consumption per flat is 538 cubic feet. This costs, at current "prepayment" meter rates, 2s. 4½d. per week.

Every house on an estate in the Brentford district is provided with a gas cooker, a gas wash-copper, at least one gas fire and one gas lighting fitting. The average weekly consumption per house is 500 cubic feet, costing at local rates through prepayment meters, 2s. 4d. per week.

A third instance comes from Southall where the dwellings on a new estate have gas laid on for lighting, for cooking and for a gas wash-copper. The average weekly consumption is 480 cubic feet, costing 2s. 3d. per week.

The foregoing facts and statistics give only a brief outline of the work of the gas industry in providing the poorer classes with labour-saving domestic equipment that combines economy with a better standard of home comfort. The effect on health also, not only that of the tenants but of the community at large (as I have before remarked) must not be forgotten. The widespread use of a smokeless fuel like gas is doing important work in lessening the atmospheric pollution of our towns and cities. Smoke and soot deposits are responsible not only for immense damage to buildings and vegetation, but to health also. Catarrhs, respiratory diseases, rickets in babies—these and other illnesses are aided and increased in a smoke-laden atmosphere.

The Education of the Working-class Housewife.—Another branch of the work of the gas industry towards a better standard of comfort in the working-class family must not be forgotten. I mean its educative work. The removal to better constructed

and equipped dwellings makes necessary the education of the tenants to ensure that there shall be no return to the insanitary conditions of old. To quote Major Barnes again, "we cannot pretend that the transformation of the character is to be effected by the transportation of the body: that people who are filthy in one room would be clean in two."

Here the gas industry's educative efforts are of real value. By cookery and other demonstrations, not only at gas showrooms but at unemployment centres and domestic science classes for working-class girls; by house to house visitations by skilled women demonstrators and advisers; the gas industry is educating both the present generation and the coming one in the use of modern appliances for easier housework, and proving to them that cleanliness, health and comfort go together and need not mean a perpetual round of housework and drudgery.

Sommaire.

Les problèmes du confort, de la propreté, de la santé et du rendement dans la maison sont intimement liés à celui du chauffage. Des maisons bien aménagées demandent un système de chauffage bien aménagé si l'on veut mettre fin au régime de la saleté et des corvées; un système souple, facile à surveiller et sans défaillance pour la cuisine, le chauffage des pièces, le blanchissage domestique, le chauffage de l'eau et l'éclairage. Ce système doit aussi être économique, de telle sorte que les classes plus pauvres puissent en faire usage.

Les applications du gaz peuvent non seulement diminuer la tâche journalière de la maîtresse de maison, mais peuvent assurer un service complet et standardisé de distribution de chaleur, simple et économique à la fois. Une liste de ces applications est donnée pièce par pièce.

R. E. Sassoon House, Packham, et Basil House, Berner Street, E.L., sont choisis comme constituant deux exemples typiques des nombreux projets de maisons ouvrières collectives qui sont installées surtout ou entièrement au gaz pour l'éclairage, le chauffage, etc. Le domaine de Wythenshawe, Manchester, et des groupes d'habitations à Birmingham et Liverpool sont des exemples de groupes de villas où un grand usage a été fait des cuisinières, chaudières et radiateurs à gaz.

Le prix hebdomadaire du gaz dans un appartement de quatre pièces bien installé à Hornsey est de 2s. 4½d. (538 m³) y compris la cuisinière, le chauffe-eau, la chaudière et deux ou trois radiateurs à gaz.

La lutte contre la fumée réalise un progrès grâce à un emploi étendu d'un combustible sans fumée, tel que le gaz. Le déplacement des locataires vers de meilleurs logements doit être accompagné d'une éducation de la maîtresse de maison dans l'emploi des procédés modernes.

Auszug.

Die Fragen der Bequemlichkeit, Gesundheit und Wirtschaftlichkeit im Heim stehen mit der Wärmeversorgung in engstem Zusammenhang. Geplante Wohnungen erfordern eine planmässige Wärmezuleitung, wenn der herrschenden Unsauberkeit und Plackerei durch handliche, leicht zu beaufsichtigende und verlässliche Einrichtungen für Kochzwecke, Raumheizung, Heimwäscherei, Warmwasserbereitung und Beleuchtung ein Ende bereitet werden soll. Diese Einrichtungen müssen jedoch so wirtschaftlich sein, dass ihre Anwendung auch den ärmeren Klassen zugute kommen kann.

Gasgeräte können nicht nur die tägliche Arbeit der Hausfrau verringern, sie können auch eine vollständige, normalisierte Wärmeversorgung die zugleich einfach

und billig ist, vermitteln. Ein raumweise geordnetes Verzeichnis gibt hierüber Aufschluss.

Das R. E. Sassoon House, in Peckham, und Basil House, Berner Street, E. 1, sind als zwei typische Beispiele der vielfachen Systeme angeführt, die für Arbeiterwohnhäuser, in welchen entweder hauptsächlich oder durchwegs Gasbetrieb für Beleuchtung, Heizung usw. eingeführt ist, in Betracht kommen. Der Wythenshawe Estate in Manchester und die Siedlungsanlagen in Birmingham und Liverpool hingegen dienen als Beispiele für Einfamilienhäuser, in denen Gaskocher, Gaskessel und Gasheizung weitverbreitete Anwendung finden.

Die Kosten des Gasverbrauches in einer gut ausgestatteten Vierzimmerwohnung in Hornsey betragen 2s. 4½d. wöchentlich (für 538 cu. ft.), einschliesslich Kocher, Wasserheizung, Kessel und zwei bis drei Raumheizungen.

Die Bekämpfung der Rauchentwicklung wird durch die ausgebreitete Anwendung rauchloser Brennstoffe, wie Gas, sehr gefördert. Bei der Umsiedlung von Mietern in bessere Wohnungen muss die Hausfrau im Gebrauch moderner Einrichtungen unterwiesen werden.

Rehousing the People in Holland.

By *Arie Keppler, C.E.*, Housing Director of Amsterdam.

Two methods of dealing with slum areas have been applied in the Netherlands, i.e. by clearance and by improvement. Clearances on a more or less large scale had been carried out by the end of 1934 by 17 local authorities and government advances amounted to nearly 3,000,000 guilders.

The city of Amsterdam has applied both methods, as will be seen from descriptions of schemes given below.

Slum Clearance and Improvement Schemes.

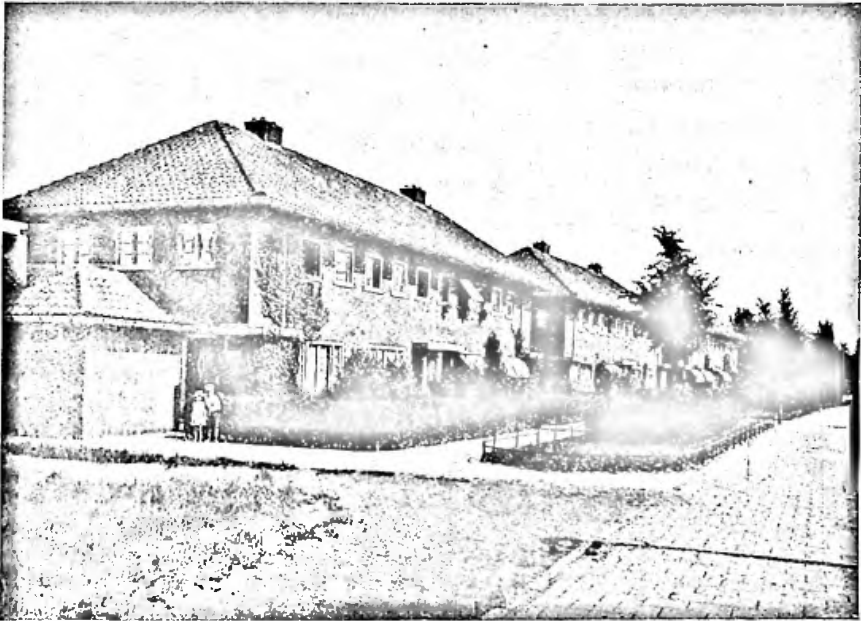
Uilenburg Scheme (1911-1916).—To improve this Jewish quarter in a desirable manner the town council prepared a scheme for expropriating the sites and the buildings. The quarter is an island that had two very narrow parallel streets running the whole length. Of the 908 dwellings that were to be expropriated, 380 proved to be unfit for habitation. The buildings between the two parallel streets, a densely developed area 18 metres wide, have been completely cleared and the population has been rehoused in new tenements in the *Afrikaanische-Buurt*, in dwellings managed by the foundation known as "Handwerkers Vriendenkring". The cost of expropriation was 1,000,000 guilders.

Valkenburg Scheme (1926-1927).—Another island, Valkenburg, has been partly cleared in the widening of the *Valkenburgerstraat* by demolition on the south-east side only. Out of the 447 houses acquired no less than 232 were unfit for habitation. As the houses passed into the hands of the municipality by purchase, there was no need to have recourse to legal procedure. Private enterprise has erected new buildings in the widened street. The cost of purchase was 672,000 guilders.

Ridder- and Jonkerstraten Scheme.—This quarter had a bad reputation as far as housing conditions were concerned. Investigation by the health committee showed that out of 558 houses to be expropriated 458 were unfit for habitation and 89 might be improved, while only 11 satisfied the essential demands regarding habitability. Improvement of the area was effected by clearing away the greater part of the *Ridder- and Jonkerstraten* and by widening the by-streets. Parts of the sites cleared were used for a manufacturing centre, a playground for children, a model lodging house, a new police station and blocks of houses built by private enterprise. The cost of expropriation was 645,000 guilders.

Jordaan Scheme.—The number of slum dwellings in this area of 162 acres in all (102 acres covered by blocks of dwellings, inclusive of open space between) is considerable and there is a high density of population. On December 31st, 1930, the population was 44,341, giving a density of 271 per acre over the total surface and 435 per acre over the parts occupied by dwellings. After a thorough investigation of conditions it was found that besides a great number of slum dwellings there are also a lot of valuable premises, in which several kinds of industry of more or less importance are established. There are also a number of charitable institutions and public welfare establishments, and a reasonable number of good dwellings. Pulling the whole quarter down would simply be madness. The municipality intends to condemn all bad dwellings, to pull down all houses enclosed by others (and only

accessible by narrow passages), widen several streets and to provide some playgrounds. The authorities have made a beginning with the improvement of the first part of the quarter (Jordaan I). Making a new thoroughfare and new playgrounds will be postponed until better times come. In the meanwhile, however, the municipality has not delayed all action. On January 1st, 1930, there were 2,881 dwellings. Of these 738 had been condemned, 126 had been pulled down and 224 had disappeared on account of rebuilding etc. by January, 1935, making a total decrease of 1,088. In place of these there were 571 new dwellings provided, partly on sites where buildings had been demolished. A number of the existing dwellings have been improved by the landlords by order of the municipality. These orders gave strict prescriptions as to the improvements to be made. Special regulations



Cottages in the Buiksloterham Scheme.

have been made to restrict the height of buildings in the area, thus automatically preventing abnormal density of population. Special attention has been given to ensure that new buildings will not be below reasonable æsthetic standards.

Experience in carrying out improvement schemes in Amsterdam teaches that it is not sufficient to pull down old houses and erect new tenement buildings. The problem is one of both housing and town planning. There is need for large-scale replanning combined with demolition, reconditioning, zoning and rebuilding. Before the Housing Act, 1903, became operative hardly any bad dwellings were condemned. Since the introduction of the Act 1,027 basement dwellings and 7,496 other dwellings have been condemned in Amsterdam, making 8,523 in all during the 30 years. Nearly 5,000 of these were condemned during the period 1926-1934.

Rehousing the Evicted.

Where are the evicted families rehoused? There are various types of families requiring different treatment.

(1) Normal working-class families obtain a suitable dwelling from private enterprise or from a public utility society.

(2) The municipality of Amsterdam, aided by government loans and grants, has built groups of dwellings that are let exclusively: (a) to families evicted in connection with slum clearance; (b) to families from worse dwellings; (c) to families from overcrowded dwellings who are in such poor circumstances that they cannot pay a higher rent. These dwellings are in the following groups:—

	Number of dwellings.	Built	Weekly rents Guilders	Dwellings with				
				one	two	three	four	more
Buiksloterham	536	1928-29	3.75 to 6.50	—	—	139	397	—
Afrikaanische (Tugelaweg)	280	1928-29	4.10 to 5.0	—	19	252	9	—
Spaarndammer	155	1928-29	3.60 to 5.0	—	66	83	6	—
Buiksloterham (R II and Y I)	453	1930-31	3.75 to 6.25	81	78	290	4	—
Afrikaanische (Krugerplein)	131	1930-31	4.25 to 5.75	—	12	108	11	—
Afrikaanische (Afrikanerplein)	257	1930-31	3.50 to 6.25	—	187	68	2	—
Her Blauwe Zand	765	1931-32	3.50 to 6.50	—	250	220	287	8
Total	2,577	1928-32	3.50 to 6.50	81	612	1,160	716	8

In the Spaarndammer and Afrikaanische schemes the dwellings are in four-storeyed buildings. North of the Y only one-family houses have been built.

(3) The municipality erects dwellings suitable for large families of ten or more. In 1915 a public utility society called "De Arbeiderswoning" erected dwellings especially for large families. These dwellings are now managed by the municipality. Special dwellings are erected by the municipality for aged people and single persons.

(4) These are in each of the housing schemes, and the municipality now own 306 of such dwellings. They usually contain a small living room, a small bedroom and a scullery, with gas for cooking and electricity.

(5) For families unfit to inhabit normal municipal dwellings the municipality of Amsterdam have provided two housing schemes, "Zeeburgerdorp" and "Asterdorp". Of course, the problem of rehousing undesirable tenants has often been discussed and the solution is not easy. This problem is dealt with in the Moyne Report of the (British) Departmental Committee on Housing. It declares against "compounds" for undesirables (whose numbers are estimated to be relatively small) and states that such methods would not be tolerated. On the other hand reconditioned and well-managed dwellings are recommended for gradually improving the habits of a limited class of tenants. Such people must not drift from place to place.

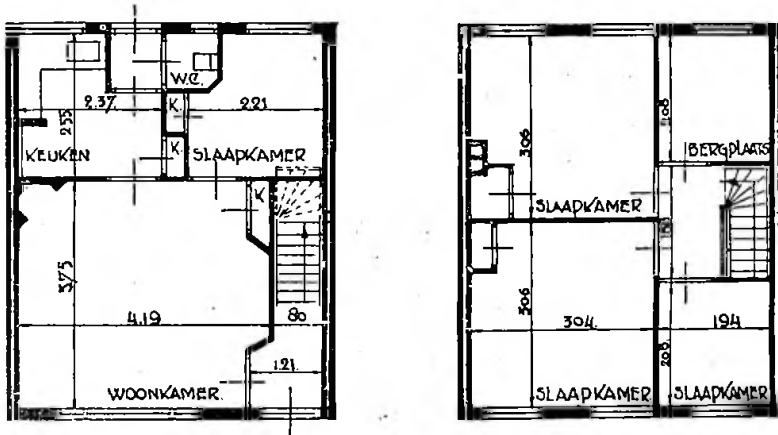
One of our English visitors, Mr. John Woollcombe, who investigated experiments in slum clearance in Amsterdam, said that the "tidiest city in Europe" had created synthetic slums, that both Asterdorp and Zeeburgerdorp had been planned as a strait-jacket and reformatory for undesirable tenants and fulfilled their purpose well. He added that care is taken in management of the new estates and the Octavia Hill system employed with success.

But Sir John Mann, in a paper read before the Royal Philosophical Society of Glasgow, November, 1933, breaks a lance for the experiment made in the Netherlands. In whatever way a solution may be attempted it is evident that every authority that has

to execute clearing schemes and improvement schemes on a large scale must consider the problem of undesirable tenants. . . . Will the evicted families be moved into cottages or into tenement flats, and where must these be erected? The experience acquired in Amsterdam proves that normal families may be moved into flats. However, the erection of ten-storeyed flats for families of the working classes would be madness. A housing authority of New York, being informed that in this country a special committee had studied the question whether it would be possible to provide cheap and well-equipped workmen's dwellings at low rent in high buildings asked amazedly: "In the name of common sense, why?"

For families not quite normal, but showing different kinds of irregularities one-family houses are highly preferable. Such families need room in the first place. Aged people and large families must be moved into cottages. Undesirable families must live in a one-family house; that is a matter of course.

In large cities it will be a difficulty to move evicted families to the outskirts of the town. At Amsterdam this partly succeeded, but the housing of slum dwellers and large families in tenement buildings with a common outer entrance for eight



Cottage type. Buiksloterham Scheme.

families and no special restrictions proved a failure, owing to crowding too many people together.

Two other problems present themselves, but cannot be dealt with here, i.e. rats and bed bugs.

Rents.

In Amsterdam private enterprise cannot build dwellings at a rent suitable for a working-class family. The cost of building being now at the level of 1908 makes it possible for public utility societies to erect dwellings at a rent of 5.50 guilders per week. An example of how this rent is arrived at is given below:—

1. Annuity 4.223% on 2,500 guilders (building cost)	105.50
2. Long lease	65.00
3. Water supply	22.00
4. Maintenance and administration	47.00
5. Fire insurance	1.00
6. Taxes for building site and streets	39.00
7. Loss of rent	6.50
	286.00

Weekly rent of 5.50 guilders × 52 = Total 286.00

A rent of 5.50 guilders per week is too high for the poorer evicted families and the municipality and the government share the deficit. The municipality must fill up a form with full details of each family rehoused and send it to the government to obtain consent. This form must give the date of birth, employment and income of each member of the family, with the net income after deducting rebate for children; the address and rent of the new dwelling and address, rent and description of former dwelling; the reason for rehousing and date of commencement of tenancy. Rents are fixed for different types of dwellings, having regard to their more or less favourable situation. They are not variable in accordance with the income of the family, as this would give rise to endless disputes and quarrels. The minimum rent for this type of dwelling is 3.50 guilders per week.

Overcrowding.

The Housing Act gives local authorities power to include in the building by-laws prescriptions regarding the number of occupants per room, in accordance with capacity. These prescriptions regarding number of occupants do not apply to dwellings wherein: (a) No other people reside except those who were there when the Act was passed; (b) overcrowding is due to the increase of the household, either by birth or by members rejoining the family after the tenancy was begun.

Under Article 168 of the new Amsterdam building by-laws it is prohibited (apart from exceptions mentioned in article 3, section 3, of the Housing Act) to occupy a dwelling or to have a dwelling occupied by more than two persons plus $\frac{x}{3}$ (x being the total number of square metres of floor space in the rooms of the dwelling except the largest room). Children under ten years of age are each counted as half a person. Where a room has no movable window on the outside of the building only half its floor space may be included in the total number of square metres; floor space occupied by fixed fireplaces and fixed cupboards must not be included. Special stipulation may be made regarding separation of bedrooms and distribution of bedrooms also regarding age, sex and relationship of occupants.

It is the duty of the health inspector and the municipality to investigate overcrowding and compel the head of the family to cease the offence, allowing him at least one month and at most one year to do so. The penalty for not obeying the order is a fine of up to three guilders for every day. This regulation is very seldom applied, because authorities have a moral obligation to provide good housing. It is intended to apply the regulations in the Jordaan improvement scheme.

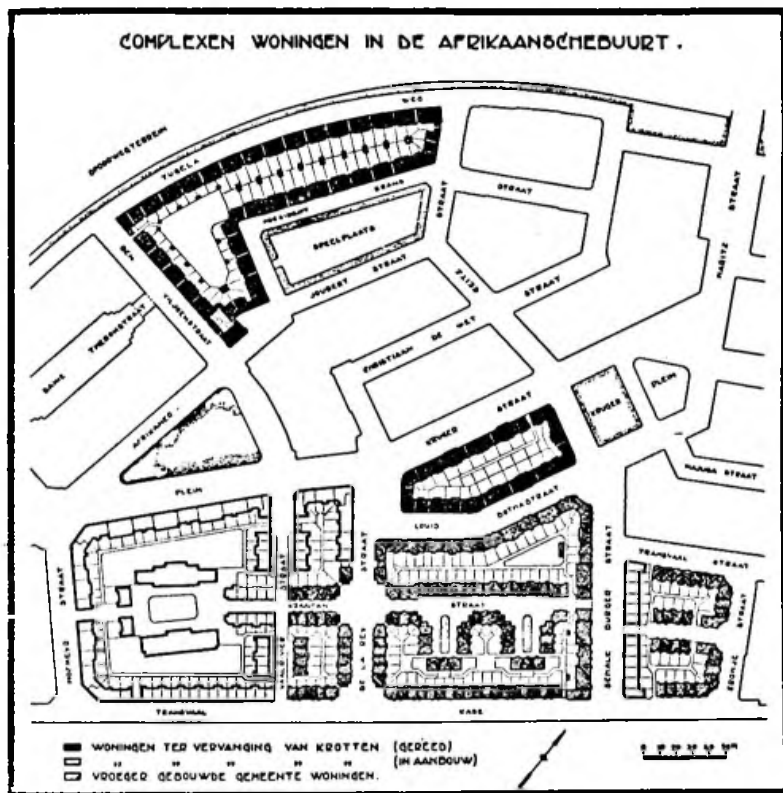
The census of 1930 proved that there is still overcrowding in many dwellings. A great shortage of bedrooms has been noticed. The figures given below show the number of families with insufficient accommodation, i.e. families where boys and girls 14 years of age or more are obliged to share the same bedroom or that of their parents.

Number in family	The Netherlands				Amsterdam			
	Families	Insufficient accommodation		Families	Insufficient accommodation			
		Number	In %		Number	In %		
2	359,319	12,822	3.6%	46,918	1,944	4.1%		
3	370,101	35,064	9.5%	45,826	3,435	7.5%		
4	328,788	41,701	12.7%	37,610	3,959	10.5%		
5	235,988	36,599	15.5%	22,978	3,010	13.1%		
6	159,095	27,502	17.3%	12,973	1,891	14.6%		
7	103,764	19,097	18.4%	7,173	1,110	15.5%		
8	66,710	12,932	19.4%	4,066	715	17.6%		
9	42,310	8,189	19.4%	2,302	375	16.3%		
10 or more	54,669	10,817	19.8%	2,487	394	15.8%		
Total	1,720,744	204,723	11.9%	182,333	16,833	9.2%		

Overcrowding in those parts of Amsterdam where societies and the municipality have built considerably, is unimportant. We may conclude that if authorities stimulate the building of spacious dwellings overcrowding will stop automatically. Why then should a complicated system of inspection and control be organised? Nobody prefers to live in an overcrowded dwelling.

Equipment and Fittings.

Modern appliances are provided in our working-class dwellings. In Amsterdam several blocks of tenements have recently been built that have central heating,



a central hot-water supply, a bathroom in every dwelling, central radio, electric current and gas for cooking and sometimes central storage for bicycles. The experience with all these has been satisfactory, but central heating and hot water have been so recently supplied that a final opinion cannot be given.

Co-operation between Public and Private Enterprise.

There has been co-operation for years (since 1921) between local authorities and private enterprise in providing dwellings at as low a rent as possible.

A royal decree of November 6th, 1920, provided for subsidising private building

enterprise. These free grants originally amounted to 20 guilders per sq. metre of building site, with a maximum of 2,000 guilders per dwelling (2,400 in Amsterdam) but were reduced as building costs decreased until on January 1st, 1923, the maximum per dwelling was 300 guilders. On January 1st, 1924, the grants were discontinued.

First mortgage loans were also made available by the government, through the municipalities, for private enterprise.

A total of 67,500,000 guilders was given in grants, while first mortgage loans totalled 50,500,000 guilders. About 77,800 dwellings were erected. Foreclosures have taken place owing to builders failing to pay interest and redemption charges and the municipalities have suffered considerable loss in consequence.

On August 1st, 1924, a royal decree was issued enabling private enterprise to obtain second mortgages at low rates of interest, up to a maximum of 600 guilders per dwelling. This provision expired on November 17th, 1933. The amount placed by the government at the disposal of builders was 7,822,850 guilders for 13,645 dwellings. Many builders did not make use of the facilities. More than three-fourths of the buildings assisted were erected in Amsterdam.

On October 30th, 1934, another royal decree was issued to enable the government to give second mortgages to private enterprise, up to a maximum of 700 guilders per dwelling. It was stipulated that the mortgage must be less than 30% of the estimated selling value of the property and that the first and second mortgages together must not exceed 90%. Rents must be approved by the municipality; it is to be expected that this will be a handicap.

Public Utility Societies.

Public utility societies take a place of great importance in housing. There are 1,088 of these societies operating under the Housing Act. About 900 of them have built about 150,000 dwellings, for which they acquired advances from the government through the local authorities amounting to about 600,000,000 guilders. In Amsterdam there are 24 societies; they have built 12,786 dwellings and received advances amounting to 75,000,000 guilders. These advances must be paid back within 50 or 75 years. During the period of repayment the municipality has power to take possession of the property, but this has never happened. Many societies have also obtained advances from other sources, under guarantee of the local authorities. The number of dwellings built between 1921 and 1934 is given below:—

	Municipal	P.U.S.	Private enterprise		Total
			Assisted	Unassisted	
Netherlands . . .	44,818 (6.8%)	99,850 (15.2%)	57,190 (8.7%)	455,015 (69.3%)	656,873
Amsterdam . . .	9,191 (11.8%)	11,710 (15.0%)	16,523 (21.2%)	40,586 (52.0%)	78,010

Management by societies is under the control of the auditors of the municipality and of the government. In Amsterdam the Director of Housing is municipal commissioner for control of management. The greatest advantage of management by societies is that rents must be approved by the authorities and that they are able to influence the way in which people are housed. The majority of societies have joined the "Nationale Woningraad" (National Housing Council), an unofficial federation of societies to promote their common interests. These societies facilitate the administration of municipal property, for instead of the Amsterdam municipality being obliged to manage 30,000 dwellings (15% of the total dwellings in the town) they need only manage 12,000 directly and control the management of 18,000 public utility society dwellings.

I consider direct municipal management of 50 to 75% of all the dwellings in a town is very difficult, not because I am against socialisation but on practical grounds.

But it is possible to control a hundred or more public utility societies that would manage 75% of the dwellings in a town.

With regard to the question as to what extent the co-ordination of activities of societies on a national or regional scale is practicable and desirable to effect economy and efficient administration I should wish to answer :—

(a) Authorities should declare how many dwellings may be built and managed by each public utility society ;

(b) A centre for the purchase and distribution of building material will be a failure until the building trade is entirely reconstructed ;

(c) It is preferable to delegate administration to the societies, but the yearly amount to be spent on administration and maintenance should be determined. Schedules for administration should be obtainable from the authorities ;

(d) Governmental, provincial or municipal control is necessary, but this must be organised so that it does not stifle the activities of the societies.

Sommaire.

On s'est attaqué au problème du taudis en Hollande à la fois par un assainissement complet et par des améliorations judicieuses de parties de l'étendue urbaine. D'importants groupes d'habitations ont été exécutés à Amsterdam et le grand projet d'amélioration du Jordaan est actuellement en cours d'exécution.

L'expérience montre qu'il n'est pas suffisant d'abattre de vieilles maisons et d'édifier de nouvelles maisons collectives. Le problème concerne à la fois l'aménagement des villes et l'habitation, aussi un réaménagement de grande envergure est nécessaire.

Depuis 1904, 1.027 logements en sous-sol et 7.496 autres logements ont été condamnés à Amsterdam, soit 8.523 en tout ; près de 5.000 d'entre eux furent condamnés entre 1926 et 1934. Les familles ouvrières normales obtiennent des logements de l'entreprise privée, mais la municipalité bâtit des logements pour les familles plus pauvres. Un tableau du rapport montre le nombre de logements bâtis pour ces familles plus pauvres à Amsterdam et indique les détails des loyers, etc. Deux des groupes d'habitations remplaçant des logements défectueux contiennent des bâtiments de quatre étages, mais au nord de l'Y les groupements ne contiennent que des maisons familiales.

Des logements spéciaux sont bâtis pour des familles nombreuses de dix personnes ou plus. 305 logements ont aussi été bâtis pour personnes âgées ou vivant seules.

Les familles indésirables expulsées sont logées à Zeeburgerdorp et Asterdorp. Cette question de la séparation des indésirables a été très discutée. En tout cas on doit se soucier spécialement de telles familles et les maisons familiales sont préférables pour elles.

Les prix de revient sont maintenant au niveau de 1908 et les sociétés d'utilité publique peuvent bâtir des logements à louer 5,50 florins par semaine.

Même ce chiffre de 5,50 florins est trop élevé pour les familles pauvres et à elles on procure des logements pour un minimum de 3,50 florins. La municipalité et le gouvernement partagent le déficit. Des renseignements complets sur chaque famille, revenus, loyer, etc.... doivent être fournis au gouvernement pour approbation.

La différenciation des loyers dans les groupes publics d'habitation n'est pas encouragée.

Les chefs de famille peuvent être frappés d'amendes pour surpeuplement mais ce règlement est rarement appliqué. On manque beaucoup de chambres à coucher. Un tableau du rapport indique le nombre de personnes logées de façon insuffisante

(cest-à-dire quand des enfants de sexe différent et de plus de 14 ans partagent soit la même chambre, soit celle de leurs parents) à Amsterdam et dans les Pays-Bas. Là où des sociétés et la municipalité ont bâti des logements, le surpeuplement est sans importance. Si ces activités sont encouragées, le surpeuplement cessera automatiquement et un système compliqué d'inspection ne sera pas nécessaire. L'entreprise privée non aidée ne peut fournir de logements à la classe ouvrière.

Les blocs de maisons collectives ont été pourvus du chauffage central, de l'eau chaude, de salles de bains séparées, de la radio, de l'électricité, du gaz pour la cuisine, etc....

L'entreprise privée fut subventionnée entre 1920 et 1923 et des prêts accordés sur première hypothèque; il y eut de nombreuses forclusions. D'août 1924 à novembre 1933 furent accordés des prêts sur seconde hypothèque à faible taux d'intérêt. A partir d'octobre 1934 des secondes hypothèques furent accordées jusqu'à 30 % de la valeur de vente, les premières et secondes hypothèques ne doivent pas dépasser 90 % de cette valeur et les loyers doivent être approuvés par la municipalité.

1.088 sociétés d'utilité publique environ sont soumises à la loi sur l'habitation, et 900 environ d'entre elles ont bâti 150.000 logements. Les prêts publics doivent être remboursés en 50 ou 75 ans. Les prêts provenant d'autres sources ont été garantis par les autorités locales. Un court tableau du rapport indique les statistiques complètes de la construction effectuée par les municipalités et les sociétés d'utilité publique aux Pays-Bas et à Amsterdam entre 1921 et 1934. Le Nationale Woningraad, fédération de sociétés, agit en faveur de leurs intérêts communs. Ces sociétés affranchissent la municipalité de la tâche de gestion des bâtiments; elles travaillent de façon satisfaisante. En déléguant ce soin il est préférable de fixer le total à dépenser pour l'administration et l'entretien. Le contrôle municipal doit être organisé de façon à ne pas étouffer l'activité des sociétés.

Auszug.

In Holland ist das Problem der verwahrlosten Wohnviertel teils durch vollständige Beseitigung, teils durch zweckmässige Verbesserungen in einzelnen Gebietsteilen gelöst worden. Einige bemerkenswerte Pläne wurden in Amsterdam bereits durchgeführt, während der Jordain'sche Verbesserungsplan erst gegenwärtig zur Ausführung gelangt.

Die Erfahrung lehrt, dass es nicht genügt, alte Häuser niederzureissen und an ihrer Stelle neue Mehrfamilienhäuser zu errichten. Das Problem umfasst sowohl Wohnungswesen wie Städtebau und schafft die Notwendigkeit einer grosszügigen Neuplanung.

Seit dem Jahre 1904 wurden in Amsterdam allein 1.027 erdgeschossige und 7.496 andere Wohnungen, d.i. insgesamt 8.523 Wohnungen — fast 5000 davon in den Jahren 1926—1934 — für unbewohnbar erklärt. Die ausgesiedelten Arbeiterfamilien mit Durchschnittseinkommen werden von Privatunternehmungen mit Wohnungen versorgt, die ärmeren Familien hingegen finden in von der Gemeinde erbauten Häusern Unterkunft. Eine dem Bericht beigefügte Tabelle verzeichnet die Zahl der für ärmere Familien in Amsterdam errichteten Wohnungen und gibt über Mieten, usw. genaueren Aufschluss. Zwei der für die Wiederunterbringung bestimmten Wohnanlagen umfassen vierstöckige Gebäude, während die nördlich des Y errichteten Anlagen nur aus Einfamilienhäusern bestehen.

Für grosse Familien mit zehn oder mehr Mitgliedern werden besondere

Wohnungen geschaffen. Ausserdem wurden 305 Wohnungen für alte Leute und alleinstehende Personen gebaut.

Für die Unterbringung der unerwünschten ausgesiedelten Elemente sind die Orte Zeeburgerdorp und Asterdorp vorgesehen. Die Absonderung der unerwünschten Elemente bildet eine vielumstrittene Frage. Auf jeden Fall ist bei solchen Familien mit Vorsicht vorzugehen und es ist daher besser, sie in Einfamilienhäusern unterzubringen.

Die Baukosten stellen sich heute so hoch wie im Jahre 1908, so dass die Miete für die von gemeinnützigen Gesellschaften geschaffenen Wohnungen mit 5,50 Guilders wöchentlich festgesetzt werden kann.

Da aber auch 5,50 Guilders für die ärmeren Familien unerschwinglich sind, sind für diese Wohnungen mit einem Mindestzins von 3,50 Guilders bereitgestellt worden. Gemeinde und Regierung tragen das Defizit. Genaue Einzelheiten über jede Familie, deren Einkommen, Mietzins usw. sind der Regierung zur Genehmigung zu unterbreiten.

Die abgestufte Mietzinsbildung in öffentlichen Wohnanlagen wird nicht für vorteilhaft angesehen.

Familienväter können wegen Wohnungsüberfüllung mit Geldstrafen belegt werden, doch gelangt diese Bestimmung nur selten zur Anwendung. An Schlafräumen herrscht grosser Mangel. Eine Tabelle im Berichte veranschaulicht die Zahl der in Amsterdam und in den Niederlanden unzulänglich untergebrachten Personen (z.B. wenn über 14 Jahre alte Knaben und Mädchen dasselbe Zimmer oder das ihrer Eltern teilen). In den von Gesellschaften oder Gemeinden errichteten Wohnungen besteht keine nennenswerte Überfüllung. Eine weitere Förderung der bisherigen Tätigkeit würde die Überfüllung automatisch zum Stillstand bringen und das schwierige Überwachungssystem überflüssig machen. Privatunternehmungen können ohne Beihilfen keine Arbeiterwohnungen bauen.

Blöcke von Mehrfamilienhäusern sind mit Zentralheizung, Heisswasser, eigenen Baderäumen, zentralen Rundfunkanlagen, elektrischen Leitungen, Gas für Kochzwecke usw. ausgestattet.

Zwischen 1920 und 1923 wurden Privatunternehmen Beihilfen und Kredite für erste Hypotheken gewährt; vielfach jedoch mussten diese Hypotheken für fällig erklärt werden. Vom August 1924 bis zum November 1933 wurden zweite Hypotheken zu niedrigen Zinsen bewilligt; seit Oktober 1934 erfolgte die Gewährung zweiter Hypotheken bis zu 30 % des Verkaufswertes, wobei die erste und zweite Hypothek 90 % dieses Wertes nicht übersteigen dürfen und die Mieten der Genehmigung durch die Gemeinde unterliegen.

Rund 1.088 gemeinnützige Gesellschaften, von denen ungefähr 900 insgesamt 150.000 Wohnungen geschaffen haben, arbeiten auf Grund des Wohnbaugesetzes. Öffentliche Darlehen sind innerhalb 50 bis 75 Jahren rückzahlbar. Für Kredite anderen Ursprunges bürgt ebenfalls die Ortsbehörde. Eine genaue Statistik über die zwischen 1921 und 1934 geleistete Bautätigkeit der Gemeinden und der gemeinnützigen Gesellschaften in den Niederlanden und Amsterdam findet sich in einer kurzen Tabelle im Bericht. Der Gesellschaftsverband „Nationale Woningraad“ bemüht sich um die Förderung der gemeinsamen Interessen. Die Gesellschaften leisten nicht nur anerkennenswerte Arbeit, sie entheben überdies die Ortsbehörden der Aufgabe der Gebäudeverwaltung. Bei Vergebung der Arbeiten scheint es vorteilhaft, die volle Höhe der für Verwaltung und Instandhaltung erforderlichen Summe festzulegen. Die Gemeindeaufsicht muss in der Weise eingerichtet werden, dass sie nicht hemmend auf die Tätigkeit der Gesellschaften einwirkt.

Wiederunterbringung der Bevölkerung in Ungarn (Budapest).

Von *Karl Szendy*, Bürgermeister.

1) Nach dem Friedensschlusse von Trianon haben sich tausende und abertausende Familien aus den Gebiete der Nachfolgestaaten nach Ungarn geflüchtet und haben sich zum grössten Teile in Budapest niedergelassen. Während des Weltkrieges und in den nächstfolgenden Jahren stand der Kleinwohnungsbau völlig still, wodurch eine schiver drückende Wohnungsnot auftrat. Die Flüchtlinge mussten zur Not für lange Zeit in Eisenbahnwagen und Kriegsbaracken untergebracht werden. Später zogen die bessergestellten und Beamterfamilien nach und nach in die neuerstellten Kleinwohnungsbautenum; da aber der Mangel auf dem Wohnungsmarkt an Kleinwohnungen zu angemessenem sozialem Zinse noch heute sehr gross ist, wurden diese staatlichen und städtischen Baracken nicht niedergeissen, sondern sind meistens auch derzeit noch von arbeitsamen Familien bewohnt, die ein besseres Schicksal verdienten und die niedere Miete pünktlich bezahlen.

2) Die Stadt Budapest hat gleich allen anderen Grosstädten ihre verwahrlosten Viertel. In der inneren Stadt bestanden sie nur in einzelnen schlechten Wohnungen der veralteten Gebäude. Uns verursachen die grössten Sorgen die verwahrlosten Wohnviertel an den Randgebieten der Stadt. Hier finden sich sogar unterirdische, aus Abfallmaterial und anderen ungeeigneten Stoffen gebaute, richtiger gesagt; zusammengetragene Hütten. Die Bewohner dieser elenden Unterschlupfe sind meistens arbeitsscheue Bettler, zur Kriminalität neigende Individuen. Die Behörde kaunsie in ordentlichen Wohnungen nur sehr schwer unterbringen, weil sie mit ihrer steten Unzufriedenheit, bei ihrem physischen und sittlichen Tiefstande die anderen, bessergear teten und bessergestellten, — obzwar auch armen — Einwohner ungünstig beeinflussen und ihre neue Umgebung durch Unsauberkeit in Mitleidenschaft ziehen.

Es seien zur Schilderung unserer Slums folgende Zahlen gestattet.

Im Jahre 1930 beliefen sich die Einzimmer- (und Küchen)wohnungen auf 53 % der Gesamtwohnungszahl; in den äusseren Gebieten erreichten sie sogar 75 %. (Ein mildernder Umstand ist, dass diese kleinsten Wohnungen in den alten Häusern eine verhältnismässig grössere Grundfläche haben als im Westen, u. zw. 14–30 qm.) 48,3 % der Bevölkerung, im äusseren Stadtgebiete 72,2 %, wohnte in solchen Kleinwohnungen. 11,5 % dieser Mieter — 24 % der Bewohner der verwahrlosten Wohnviertel hausten mindestens zu fünf.

Zur Milderung der Missverhältnisse machen Staat und Stadt grosse Anstrengungen. Im letztjährigen Kostenvoranschlage der Hauptstadt waren 17.000.000 Pengös für Volkswohlfart vorgesehen, davon 9.500.000 für Notstandsaktionen, 100.000 Pengös für Obdachlosenasylo.

In den Nachkriegszeiten, bis zum Jahre 1930, erbaute der Staat 4600, die Hauptstadt aber rund 5500 Kleinwohnungen.

Notwohnungen.

In der Bachkriegszeit fanden die meisten Flüchtlingsfamilien der Beamten, welche anfangs passende Wohnungen entbehrten, in diesen neuen Kleinwohnungen mit 2–3 Zimmer, Unterkunft. Die Behörde aber bietet alles auf, um auch die Insassen der verwahrlosten Wohnviertel nach und nach in ordentlichere Lebensverhältnisse zu bringen. Dieses Ziel wird zunächst durch die sogenannten Notwohnungen

gefördert. Bisher erbaute die Hauptstadt 1500 Notwohnungen; ausserdem mietet sie rund 1000 Privatwohnungen zu Notstandszwecken, im staatlichen Haushaltesgebietes gegenwärtig rund 3000 Notwohnungen. Insgesamt sind in Budapest daher 5550 Notwohnungen.

Laut Regierungsverordnung vom Jahre 1932 können diese Notwohnungen nur zur Unterbringung von Obdachlosen und als öffentliche Unterstützung zur Verfügung gestellt werden. Die Behörde kann aber unter Umständen eine Gegenleistung in Geld usw. fordern. Zwischen der Behörde und den Unterstützten entsteht kein Mietsverhältnis, weshalb die Notwohnung durch die Behörde im Verwaltungswege entzogen werden kann.

Die Notwohnungen bestehen aus einem Raum mit einer Grundfläche von 20–25 qm, welchen ein kleiner Vorraum oder eine Doppelthüre mit dem gemeinsamen Gang verbindet. Der Wohnraum ist mit einem Sparherde ausgestattet. Das gemeinsame W.C. und die Waschküche haben vom Gange Zugang.

Diese Notwohnungen können nur als Durchgangsquartiere betrachtet werden. Die Insassen zahlen eine Mindestmiete (ca 7–18 Pengös monatlich, welche in Vorjahre bis zu 30 % eingezahlt wurde). Da die Notwohnungen sich durchwegs in öffentlicher Hand befinden, werden die Einwohner unter strenger Aufsicht gehalten.

Um die Unbemittelten in bessere Verhältnisse zu bringen, erbaute die Hauptstadt (1934) mit einem Kostenaufwande von 900.000 Pengös eine Siedelung an einer Hauptverkehrsader der Stadtgrenze ungefähr $1\frac{1}{2}$ km von der Endstation der elektrischen Strassenbahn. Die Siedelung besteht aus 100 Doppelhäusern mit 200 Wohnungen. Jede Wohnung hat einen Wohnraum mit 20 qm Grundfläche, eine Küche mit 12 qm, einem Vorraum oder eine Loggia mit 3–4 qm. Im Nebengebäude befinden sich ein Schuppen, eine Hühnersteige, ein kleiner Schweinstall und das W.C.. Jede Familie hat ausserdem einen Küchengarten zu 300 qm, damit sie ihr Leben auch in der schweren Zeit der Arbeitslosigkeit fristen könne. Je 4 Gründe werden zur Zwecke der Bewässerung durch einen Brunnen versorgt; Trinkwasser wird aber durch eine Wasserleitung geliefert. Jedes Haus hat elektrische Beleuchtung. Die Siedelung besitzt eine Elementarschule, einen Arzt, Aufseher, ein Bildungshaus und ein Haus mit den notwendigsten Geschäften. Zur Verwertung der Bodenerzeugnisse der Bewohner wird die Bildung einer Genossenschaft angestrebt. Da die Siedelung sich in der Nähe eines grossen Friedhofes befindet, besteht die Möglichkeit einer lohnenden Blumenzucht. Auch werden Versuche mit Kaninchen- und Taubenzucht gemacht. Die Mieten betragen für jede Wohnung mit dem erwähnten Zubehör 22,5 Pengös monatlich. Diese Miete deckt nur die Zinsen des Aufwandes der Bau- und Einrichtungskosten.

Die soziale Wohnungspolitik kann nur in dem Falle als richtig bezeichnet werden, wenn sie den Einwohnern nicht nur eine Wohnung, sondern auch ein Heim bietet und der Gesundheit und seelischen Entwicklung der Familien und der jungen Generation Rechnung trägt. Die Siedelung an der Budapester Stadtgrenze wurde mit dieser Absicht geschaffen und ist geeignet, die berechtigten Wünsche der armen Bevölkerung nach einem Gartenheime zu erfüllen. Obzwar wir derzeit nur ein einjähriges statistisches Material besitzen, ergibt sich schon die erfreuliche Tatsache, dass die Zahl der Erkrankungen der Schulkinder verhältnismässig verschwindend klein ist.

Sanierung.

Die Sanierung eines höchst veralteten Stadtteiles im VII. Bezirk (Elisabethstadt) wird demnächst in Angriff genommen. Es wird der Bau einer 25 m breiten Hauptstrasse geplant, welche vom inneren Ringe ausgehend in einer Länge von 2 km bis zum grüngürtel der Stadt führt. (Diese Avenue wird zum Gedächtnisse unseres

grossen Dichters, Emerich Madách, welcher die weltbekannte „Tragödie des Menschen“ schuf, Madách-Strasse benannt werden). Die Häuserreihen, welche der neue Strassenzug durchkreuzt, sind ungefähr 60–80 Jahre alt und wurden infolge der damaligen unrichtigen Grundteilung auf langen, tiefen Gründen nach schlechten Grundrissen mit ungesunden Wohnungen erbaut; die Sanierung ist daher durch die Missverhältnisse vollauf begründet. Für die Neubauten werden grosse Wohnhäuser mit gemeinsamen Höfen sowie Warenhäuser vorgesehen. Zur Aneiferung der Baulust wird die Bewilligung einer Steuerfreiheit von 30 Jahren angestrebt. Anschliessend können auch in der Umgebung kleinere oder grössere Neubauten und moderne Umbauten durchgeführt werden.

Im Zentrum der Stadtteile in Buda (am rechten Ufer der Donau) wird derzeit die Sanierung des ungefähr. 100–130 Jahre alten, höchst unregelmässigen Viertels Taban oder Ritztenstadt genannt, durchgeführt. Das Gebiet erstreckte sich über etwa 3 ha mit rund 900 Häusern und 3670 Einwohnern. Die meist kleinen, teilweise elenden Häuser wurden zum überwiegenden Teile nach dem grossen Brande von 1810 und nach dem katastrophalen Hochwasser von 1838 erbaut und wurden nach und nach vollkommen abbruchreif. Die Hauptstadt beschloss schon im Jahre 1878, beziehungsweise 1906, die enteignung des ganzen Gebietes und nahm diese tatkräftig in Angriff. Es wurden 644 Grundstücke im Schätzungswert von 21.000.000 Goldkronen erworben.

Da die inneren Teile der Hauptstadt an Grünflächen nicht allzureich sind und das Gebiet und seine unmittelbare Umgebung sehr wertvolle Thermalquellen besitzt, dürfte der erste Gedanke — das Tabangebiet in ein vornehmes Villenviertel umzuwandeln — wahrscheinlich, wenigstens teilweise, zu Gunsten einer Ausgestaltung als moderne Bäder- und Parkstadt fallen gelassen werden. Dieser Plan wird durch die natürlichen Voraussetzungen sehr begünstigt, wenn bei der Durchführung naturgemäss auch die finanzielle Seite berücksichtigt werden muss.

Mieten und Steuerbegünstigungen.

Budapest hat etwas mehr als 1.000.000 Einwohner. Hiervon können 180.000 zur ärmsten Schichte gerechnet werden, welche ihren Wohnbedarf nur auf die armeligste Weise — vier oder noch mehr Personen in einem Raume hausend — decken können.

Für Miete darf höchstens der fünfte Teil des Einkommens der ganzen Familie aufgewendet werden, wenn eine angemessene, „soziale“ Miete angestrebt ist. Leider steht die Sache bei uns derzeit so, dass die Mieten der Kleinwohnungen diesen fünften Teil meist übersteigen. Die Jahresmieten der Privatbauten stellen sich in den inneren Stadtteilen im Durchschnitt folgendermassen:

1	Zimmer und Küche	.	.	.	.	.	.	.	550 P.
2	„ „ „	W.C.,	Vorraum,	Kammer	.	.	.	.	690 „
2	„ „ „	„	„	„	und	Badezimmer	.	.	1200 „
3	„ „ „	„	„	„	„	„	„	„	1500 „

In den äusseren Stadtteilen:

	Nur Wohnküche	.	.	.	.	.	.	.	218 P.
1	Zimmer und Küche	.	.	.	.	.	.	.	481 „
2	„ „ „	W.C.,	Badezimmer,	Vorraum,	Kammer	.	.	.	874 „

Dagegen kosten die staatlichen und städtischen Wohnungen im Durchschnitt:

	Notwohnungen	.	.	.	.	.	.	.	120 P.
	Wohnung in der Siedelung an der Stadtgrenze	.	.	.	.	.	.	.	270 „
1	Zimmer, Küche, W.C., Kammer	.	.	.	.	.	.	.	436 „
2	„ „ „	.	.	.	.	.	.	.	600 „
2	„ „ „	„	„	„	und	Badezimmer	.	.	720 „
3	„ „ „	„	„	„	„	„	.	.	1080 „

Die Bauordnung schreibt vor, dass in einer Kleinwohnung die Grundfläche eines Zimmers mindestens 15 qm und die der Küche mindestens 10 qm betragen muss.

Derzeit sind 4,4 % der Einzimmerwohnungen und 4,6 % der Zweizimmerwohnungen unvermietet. Leider bedeutet dieser an sich günstig scheinende Prozentsatz nicht Wohnungsüberfluss, sondern ist ein Zeichen der Lebensschwierigkeiten. Trotzdem die Behörden 16,200 billigere Wohnungen herstellten, muss die Zahl der noch notwendigen, mit sozialen Mieten zur Verfügung zu stellenden Kleinwohnungen annähernd auf 40,000 erhöht werden, sollen alle obwaltenden Misstände möglichst beseitigt werden.

Die Arbeitslöhne der Budapester Arbeiter sind weit niedriger als die des Westens, die Hauszinsse jedoch im allgemeinen zu hoch. Aus diesem Grunde liess sich ein grosser Teil der Arbeiterfamilien in den benachbarten Städten und Dörfern nieder, wo der Lebensstandard nicht so hoch ist wie in Budapest. Wenn zufolge besserer Lebensverhältnisse diese ausgewanderte Bevölkerung wieder in die Grosstadt, wo sie ihre Arbeitsplätze hat, zurückkehrte, dürfte sogleich die Prozentzahl der nicht bewohnten Wohnungen verschwinden.

Staat und Stadt haben, vom Gedanken einer weitblickenden sozialen Politik beseelt, ihr Möglichstes aufgeboden, um das Bauen und die Wohnungsproduktion zu fördern.

Nach dem Weltkriege wurden vom Staate und der Regierung folgende Massnahmen getroffen :

Im Jahre 1921 (G.A. XXXVI u. LI) wurde der Handelsminister bevollmächtigt, 300.000.000 Kronen Kredit für das Bauen von staatlichen Kleinwohnungen oder teilweise zur Unterstützung des Kleinwohnungsbaues der Städte und Gemeinden aufzuwenden. Demgegenüber haben diese, durch 25 Jahre jährlich 2,5 % dem Aerar zurückzuerstatten ; diese jährliche Summe kann wieder nur zum Bau von Kleinwohnungen verwendet werden. Das Enteignungsgesetz wurde auch auf die Erwerbung solcher Baugründe ausgedehnt. Eine 30, 20 oder 10 Jahre währende Steuerbegünstigung förderte Neu-, Zu- und Umbauten. Der Finanzminister wurde zur Ausgabe von Obligationen ermächtigt, um durch diese die Kosten der staatlich unterstützten Gemeindebauaktion mit Sicherung durch die Miets erträgnisse zu decken.

Das interimistische Baustatut des Hauptstädtischen Baurates hat im Jahre 1921 zahlreiche Erleichterungen gegenüber den Vorschriften von 1914 bewilligt, um die Baulust anzueifern.

1922 gestattete die Regierung eine mässige Erhöhung der bisher gebundenen Mieten. G.A. XVII. von Jahre 1922 bestimmte, dass 20 % der staatlichen Beteiligung an den Häusererträgnissen, mindestens aber 60.000.000 Kronen zur Tilgung der Wohnungsbauanleihe verwendet werden sollen. Wichtiger ist noch der G.A. XXXIV. vom Jahre 1923. Durch diesen werden die vorher angeführten Steuerfreiheiten auf die bis 1. November 1926 fertiggestellten, von wem immer ausgeführten Bauten ausgedehnt durch Befreiung von der Gewinnbeteiligung des Staates erweitert. Es folgten bis 1931 noch mehrere Gesetze, welche diese Begünstigungen bis 1934 verlängerten.

Von 1924 angefangen wurden die Mieten in Goldkronen bestimmt und es wurde mit der sukzessiven auffassung der gebundenen Wohnungswirtschaft begonnen.

G.A. XII. vom Jahre 1924 förderte den Genossenschaftshausbau.

Hiezu ist noch zu bemerken, dass die Begünstigungen in der Hauptstadt nur für jene Bauten giltig sind, die in mit öffentlichen Betrieben schon versehenen Stadtgebieten allen modernen hygienischen Anforderungen entsprechen und mit Heizeinrichtungen versehen sind, welche die Verwendung einheimischer Heizmaterialien ermöglichen.

Alle diese Massnahmen förderten den Wohnungsbau sehr wirksam. Trotz den

sehr schwierigen wirtschaftlichen Verhältnissen wurden in Budapest in den Jahren 1920–1930 rund 46.000 Wohnungen erbaut. Hiedurch sank die Wohndichtigkeit von 3,75 auf 3,48. In der Umgebung Budapests vermehrten sich die Wohnungen in einem noch grösseren Masse.

Der durch die Begünstigungen bewirkte Ausfall an Haussteuer bedrohte für die Dauer die Staats- und Stadteinnahmen und das Budget. Deshalb musste der Finanzminister im Jahre 1934 für zukünftige Neubauten die Dauer der Steuerfreiheit von 30 Jahre auf 15 Jahre herabsetzen. In der nächsten Zeit dürfte sich eine kräftigere Unterstützung in der Hauptstadt nur auf Ausnahmefälle beschränken, so zur Förderung des Bauens in solchen Gebieten, deren schnelle Bauentwicklung aus allgemeinen städtebaulichen Interessen dringend geboten erscheint.

Leider hatten die Steuerbegünstigungen auch üble Folgen. Im zweiten Berichte schildern wir, dass an der neuparzellierten Peripherie der Hauptstadt, in Gebieten ohne öffentliche Betriebe, zahlreiche neue Siedelungen in zerstreuter und ärmlicher Bauweise entstanden sind. Viele arme Familien haben all ihr spärliches Hab und Gut für Bauten aufgewendet, welche aller Bequemlichkeit entbehren, häufig in gegenden, die von den Arbeitsstätten mehr als eine Stunde entfernt sind. Diese Siedelungen sind vom Standpunkte des Städte- und Wohnungsbaues, ebenso wie in volkswirtschaftlicher Hinsicht zu verurteilen, umsomehr, alles in den inneren Teilen der Hauptstadt noch zahlreiche leere oder ungenügend bebaute Gründe gibt. Die gesunde Weiterentwicklung der Hauptstadt wird in der Zukunft hiedurch gefährdet, wenn diese Siedelungen erheischen eine sehr grosse Erweiterung des Netzes der öffentlichen Betriebe, erschweren die Schulverhältnisse etc. und steigern in gleicher Weise die privaten wie die öffentlichen Ausgaben.

Um die private Bautätigkeit des kleinen Mannes in gesündere Bahnen zu lenken, wird die Organisation der Bauberatung auch in der Hauptstadt angestrebt, nachdem an dieser Einrichtung bei den Bauten am Balaton (Plattensee) schon gute Erfolge zu verzeichnen sind.

Typen des Wohnhausbaues.

Ungarn ist im Verhältnis zu den Weststaaten ziemlich kapitalsarm. Direkte Folge dieser Tatsache ist, dass bei uns das Privatkapital so grosszügige, einheitliche Siedelungen, wie es z.B. in der Umgebung Berlins mehrere gibt, auszuführen nicht imstande ist. Wohl haben wir in Budapest eine sehr ansehnliche Zahl von Kleinwohnungen, Siedelungen mit Reihen-, oder Gartenhäusern, aber diese sind mit sehr wenigen Ausnahmen sämtlich aus Staats- und Stadtgeldern oder auf Kosten anderer öffentlicher Körperschaften geschaffen. Die kapitalsarme Privatwirtschaft — besser gesagt die genossenschaftlich organisierte Mittelklasse — liess dagegen den Genossenschaftshausbau aufblühen. Seit 1920 wurden in Budapest 125 Genossenschaftshäuser mit rund 2400 Wohnungen erbaut. Diese Häuser entstanden auf sehr geeigneten Gründen, meistens in Buda, mit Gärten und bequemen, modern ausgestatteten Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern. Die Werbung der Wohnungseigentümer, die Organisation und Ausführung des Baugeschäftes besorgen meistens grössere Bauunternehmungen; öfter aber ergriffen auch die Beamtenkörperschaften die Initiative. Die Wohnungsinhaber bilden eine Genossenschaft mit beschränkter Haftung.

Städtebaulich konnte aber diese Form der Bauten nicht einheitlich und rationell geregelt werden, da sie meist zerstreut auf privaten Gründen entstanden sind. Hiezu wäre eine grosszügige und umfassende Bodenpolitik der Gemeinde nötig, wozu aber grosses Kapital erforderlich wäre, an dem es mangelt. Jedenfalls ist aber die Hauptstadt bestrebt, wenigstens bei Verwertung und Bebauung jener gelände,

welche sie interimistisch in Händen hat, den Forderungen des rationellen Städtebaues Rechnung zu tragen.

In dem letzten Jahrzehnte vermehrte sich die Einwohnerschaft Budapests nur um 6%, dagegen ist die Zahl der Wohnungen um 20% gestiegen. Daraus ergibt sich, dass die öffentliche und private Bautätigkeit trotz der sehr schwierigen wirtschaftlichen Lage im Interesse einer weitschauenden Sozialpolitik und der Verbesserung der Wohnungs- und Lebensverhältnisse sehr grosse Mühe aufgewendet hat.

Summary.

During and after the war Budapest had a great influx of population from the "succession states". Railway wagons and hutments were used for housing. When new dwellings were erected after the war these hutments became available for poorer folk, the better off moving to new dwellings, many of them being refugee officials.

In the inner parts of Budapest there are bad dwellings in some of the older buildings but the real slum quarters are in the outer areas, where work-shy beggars and semi-criminals have made rough shelters with scraps of unsuitable materials. These people are difficult to deal with, for they would have a bad effect on tenants of good dwellings.

In 1930 about 53% of dwellings in the town had one room and a kitchen, which housed 48.3% of the population, most of them in the outer areas. The average floor space was 194 sq. ft.

From 1919 to 1930 the state built 4,600 and the municipality of Budapest built 5,500 dwellings with two or three rooms each.

The problem of the slums was dealt with by building and renting emergency dwellings, of which there are now 5,550 in Budapest. These have a floor space of about 215 to 270 sq. ft. and have w.c.'s used in common. Rents are about 7 to 18 pengoes monthly, much of which is paid through public assistance.

In 1934 a scheme of 200 houses in pairs was carried out, each dwelling having one room, a kitchen, and a loggia, 376 sq. ft. in all and 360 sq. yds. garden, at a rent of 22.5 pengoes per month.

The Madachstrasse Avenue of 82 ft. in width and a mile and a quarter in length has been cut through. New dwellings that were sixty to eighty years old were demolished and large blocks of dwellings will be erected; tax exemption for thirty years subsidises this work. An improvement scheme is also to be carried out in the centre of Buda (right bank of Danube). This is 77 acres in extent and contains 900 dwellings.

Budapest has a population of about 1,000,000, of whom 180,000 only get the poorest type of accommodation with four or more persons per room. Usually there are about 4.4% of dwellings vacant, not because there is a surplus but because people cannot afford the rent.

Up to 1934 building was assisted by tax exemption for thirty years, but only exceptionally for rebuilding inner areas. For the most part this encouraged the erection of cottages in the outer areas but this unfortunately led to scattered building before the land had been developed for building.

Despite great difficulties 46,000 dwellings were between 1920 and 1930 supplied by public and private enterprise, increasing the number available by 20% as against a 6% increase in population. About 2,000 of these were built by societies. There is need for a further 40,000 dwellings.

Sommaire.

Pendant et depuis la guerre Budapest vit se produire un grand afflux de population provenant des "États successeurs". Des wagons de chemin de fer et des baraques furent utilisés comme logements. Lorsque de nouvelles habitations furent construites après la guerre, ces baraques devinrent disponibles pour les gens les plus pauvres, les plus à l'aise allant occuper les logements nouveaux, beaucoup d'entre eux étant des fonctionnaires réfugiés.

Au centre de Budapest se trouvent des logements défectueux dans quelques-uns des plus vieux bâtiments, mais les vrais quartiers de taudis sont dans les zones périphériques, où des mendiants professionnels et de demi-criminels ont fait des abris grossiers avec des morceaux de matériaux non appropriés. Il est difficile d'agir envers de tels gens, car leur voisinage serait nuisible aux locataires de logements satisfaisants.

En 1930, environ 53 % des logements de la ville avaient une pièce et une cuisine, et ils abritaient 48 % de la population, pour la plupart dans les zones périphériques. La superficie moyenne était de 18 m².

De 1919 à 1930 l'État bâtit 4.600 logements, et la municipalité de Budapest 5.500, avec chacun deux ou trois pièces.

Le problème des taudis fut traité par la construction et la location de logements provisoires, dont il y a maintenant 5.550 à Budapest. Ils ont une superficie d'environ 20 à 25 m² et ont W.C. communs. Les loyers mensuels sont de 7 à 18 pengoes, dont une grande part est payée par l'assistance publique.

En 1934 fut exécuté un projet de 200 maisons jumelées, chaque logement se composant d'une pièce, d'une cuisine et d'une loggia, 35 m² en tout, et de 300 m² de jardin, moyennant un loyer de 22,5 pengoes par mois.

L'Avenue Madastrasse de 25 m de largeur et de deux kilomètres de longueur a été percée. De vieux logements ayant 60 à 80 ans de date furent démolis et de grands blocs de logements seront bâtis; une exemption d'impôts pour 30 ans subventionnera ce travail. Un projet d'amélioration sera effectué aussi dans le centre de Buda (rive droite du Danube). Ce projet englobe 31 ha et renferme 900 logements.

Budapest a une population d'environ 1.000.000 d'habitants, sur lesquels 180.000 seulement habitent le plus pauvre type de logement avec quatre personnes ou plus par pièce. En général il y a environ 4,4 % des logements vacants, non parce qu'il en existe en surplus, mais parce que les gens n'ont pas les moyens de payer le loyer.

Jusqu'à 1934 la construction était aidée par une exemption d'impôts pour 30 ans, mais exceptionnellement seulement pour la reconstruction de zones intérieures. Ceci encouragea surtout la construction de pavillons dans les zones périphériques, mais conduisit malheureusement à une construction dispersée avant que le terrain ait été aménagé en vue de la construction.

Malgré de grandes difficultés 46.000 logements furent fournis entre 1920 et 1930 par l'entreprise publique et privée, ce qui accrut le nombre disponible de 20 % en face d'un accroissement de population de 6 %. 2.400 environ de ces logements furent construits par des sociétés. 40.000 autres logements sont encore nécessaires.

Remplacement des logements défectueux en Italie.

Par *Giuseppe Gorla*, Ingénieur Civil, Directeur de l'Institut de l'Habitation Populaire, Milan.

Comme dans la plupart des pays européens, le problème de la maison populaire, c'est-à-dire de l'habitation expressément étudiée et construite pour les classes les moins aisées de la population, a surgi également en Italie et il s'est imposé au siècle dernier à l'attention des studios et des autorités par suite de la formation, dans de nombreux centres, de fortes masses de travailleurs. Ce n'est toutefois qu'au début de ce siècle que le Gouvernement a senti le besoin d'intervenir dans la question et c'est du 31 Mai 1903 que date la première loi, suivie de plusieurs autres, qui encourage, incite et discipline la construction d'habitations populaires, dans le but d'offrir aux classes ouvrières des logements rationnels, hygiéniques et à bon marché. Par suite des mesures gouvernementales, on créa alors dans les principales villes italiennes, grâce à l'initiative des Communes, des Instituts expressément constitués et outillés pour la construction de logements de type populaire répondant en tous points aux conditions qu'exigeaient le décorum, l'hygiène et les nouvelles idées sociales ; et ceci dans le double but de servir d'exemple aux constructeurs et de satisfaire à la demande toujours croissante de petits logements provoquée par l'afflux de la main-d'œuvre vers les grands centres industriels. La guerre interrompit toute initiative, en Italie comme ailleurs, et pendant cinq ans les constructions subirent un arrêt absolu.

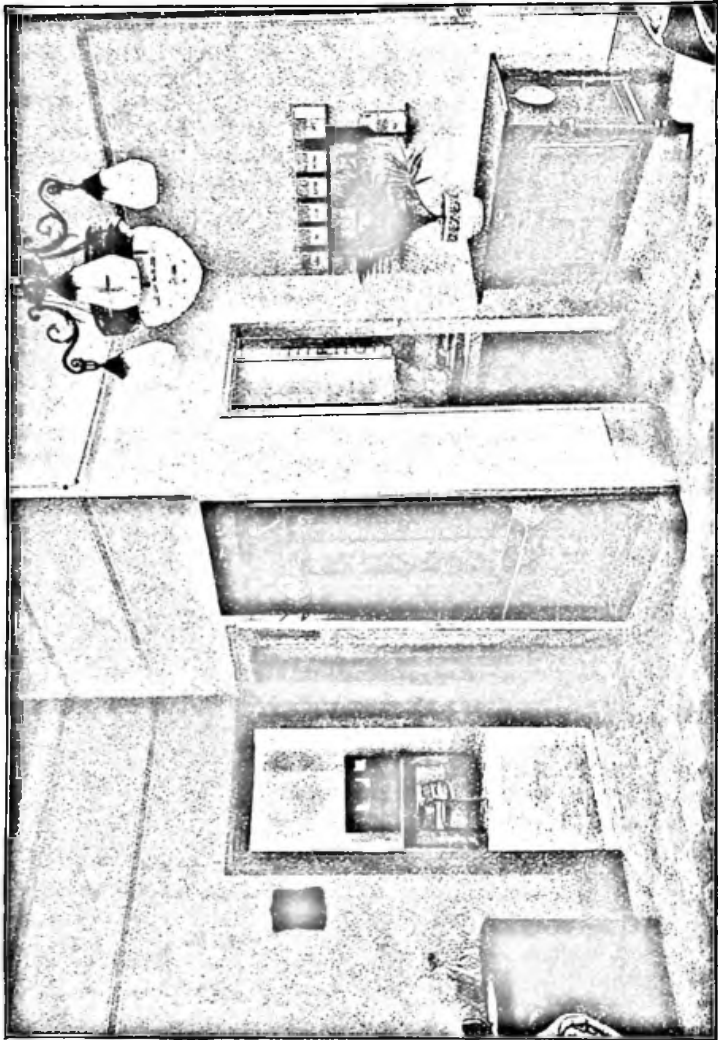
La période qui suivit immédiatement la fin de la guerre fut caractérisée, spécialement dans les grandes villes, par une grande pénurie d'habitations.

Les motifs en sont évidents et nombreux. Les destructions provoquées par les opérations de guerre, l'appel de la main-d'œuvre dans les centres industriels pour faire fonctionner les établissements qui travaillaient pour la guerre, la cessation des constructions nouvelles, la formation de nombreuses familles nouvelles par suite de la démobilisation de l'armée, et enfin un besoin impérieux de la part des classes populaires d'améliorer leur genre de vie, firent que la différence entre l'offre et la demande des habitations devint très grande. D'autre part, en raison des agitations continues qui troublaient le pays, la reprise des constructions tarda à se produire parce que le capital privé évitait de courir de trop forts risques. Seuls les Instituts pour les maisons populaires travaillèrent dans cette période pour pourvoir à l'immense besoin de nouveaux logements, et la hâte avec laquelle on dut nécessairement construire ainsi que la pénurie de certains matériaux ne furent pas sans effet sur la qualité des habitations qu'on construisit.

Le nouveau gouvernement, qui monta au pouvoir à la fin de 1922, donna une impulsion véritable, puissante et continue à la construction d'habitations nouvelles et à la réfection des vieilles maisons. L'ordre rétabli, la tranquillité garantie, de sages dispositions législatives stimulèrent et encouragèrent aussi les capitaux privés à chercher des emplois dans les constructions et pendant plusieurs années ceux-ci assurèrent en quantité telle que le rythme des constructions se maintint en moyenne au double des maxima atteints dans la période d'avant-guerre. Mais les constructeurs dirigèrent de préférence leur activité vers les logements de confort moyen et les logements de luxe, de sorte que pour les habitations populaires on dut recourir aux Instituts qui existaient déjà, qui furent opportunément agrandis et renforcés, et à de nombreux autres, qui furent créés dans presque toutes les villes.

Les Instituts pour les maisons populaires ont beaucoup fait après l'avènement du nouveau régime. Dans l'espace de dix années, ils ont construit environ 300.000

petits logements, en dépensant plus de trois milliards et demi de lires. Sur cette somme, plus d'un milliard a été dépensé dans les seules villes de Rome et de Milan. C'est grâce à cette œuvre qu'on a pu remédier dans une large mesure à la grande pénurie d'habitations qui caractérisa la période qui suivit immédiatement la guerre,



et elle permit surtout de les améliorer sensiblement. L'offre et la demande s'équilibrèrent à nouveau avec, dans ces dernières années, une tendance de l'offre à dépasser la demande, même dans une forte mesure, sauf pour les petits logements, dont le besoin se fait encore sentir.

Abolition des taudis.

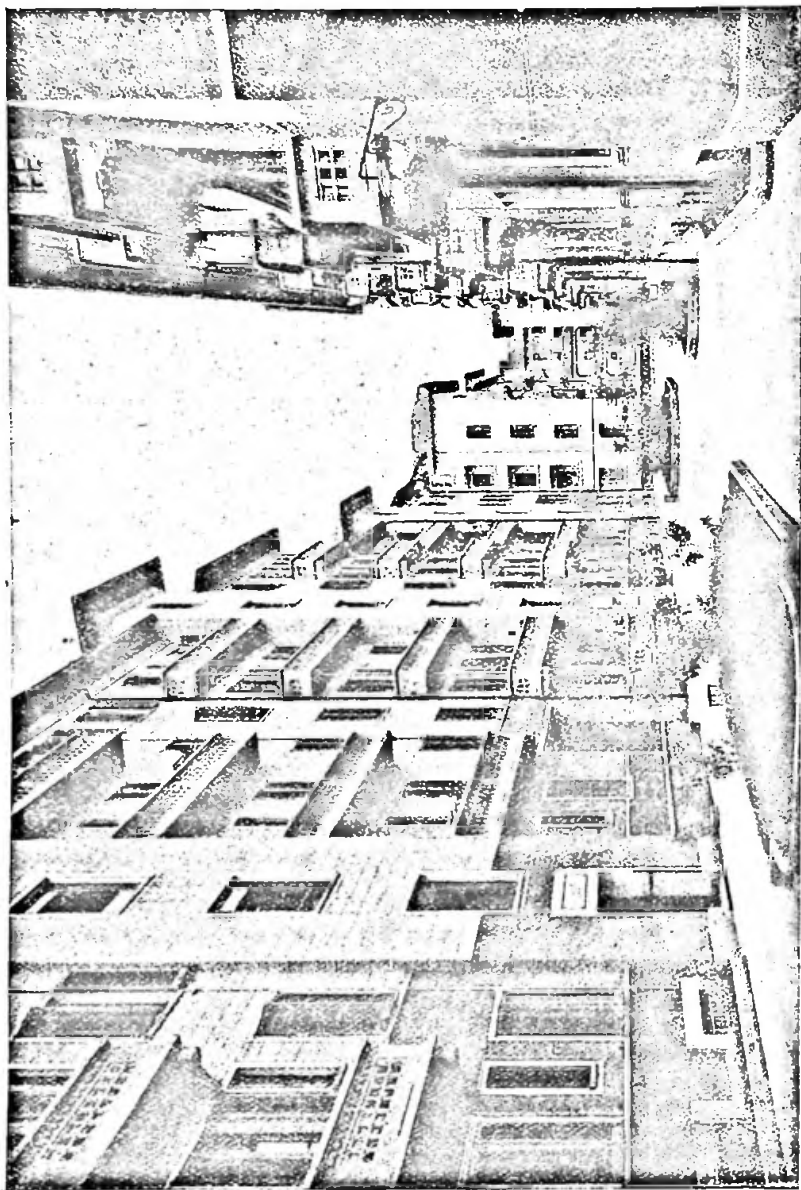
Les nouvelles maisons construites ne servent pas seulement à combler d'anciennes lacunes et à correspondre aux nécessités nouvelles, mais on put également accomplir des œuvres importantes, telles que la destruction des baraques, plaies communes à tous les grands centres mondiaux, la construction de tout petits logements spéciaux pour les très pauvres gens, et on put commencer un travail méthodique d'assainissement des villes avec la démolition des quartiers vétustes et malsains, selon les données des nouveaux plans régulateurs que chaque ville italienne a voulu préparer dans ces dernières années de renouvellement et dans la ferveur suscitée par le gouvernement et le Régime.

Une étude qui se limiterait à la considération du nombre des habitations nouvelles construites après la guerre ou qui ne ferait que signaler les améliorations obtenues dans la construction des nouvelles maisons tant au point de vue hygiénique qu'au point de vue social ne serait qu'un examen partiel du problème ; par contre, celui-ci a été affronté avec une vue d'ensemble dans le sens d'un assainissement général des villes moyennant l'exécution de plans régulateurs expressément étudiés dans ce but. On tend en effet à renouveler méthodiquement les agglomérations du centre de nos villes pour faire en sorte qu'elles correspondent, avec le respect voulu aux vestiges des époques passées qui sont souvent de grande valeur, aux nécessités de la vie moderne ; on y parvient en détruisant les vieilles maisons antihygiéniques, les rues trop étroites et sans soleil, le voisinage irrationnel des industries et des habitations.

Dans les huit dernières années, plus de soixante villes italiennes ont établi, au moyen de concours auxquels ont participé des phalanges toujours plus nombreuses de techniciens spécialisés, des plans régulateurs et d'agrandissement, basés sur les principes les plus modernes, qui enseignent qu'il ne suffit pas de démolir de vieilles maisons et d'en construire de nouvelles, mais que les démolitions aussi bien que les constructions doivent être exécutées suivant les données de plans organiques rationnels. Les exemples de travaux exécutés en premier lieu à Rome, et ensuite à Milan, à Naples et dans beaucoup d'autres villes, prouvent que les bonnes intentions ne restent pas sur le papier, mais qu'elles sont mises à exécution, avec un rythme accéléré, malgré les difficultés économiques de l'époque.

Origine des taudis.

Les maisons, comme toute œuvre humaine, ont une vie plus ou moins longue pendant laquelle elles naissent, vieillissent, deviennent décrépites et enfin meurent. La durée de ce cycle est variable et dépend de plusieurs causes, telles que la qualité des matériaux employés, la plus ou moins bonne construction et surtout l'entretien. Suivant qu'on mettra plus ou moins de soins à conserver une maison de façon parfaite en l'entretenant de la manière voulue, en faisant en temps opportun les réparations nécessaires, en exigeant des habitants le respect voulu, elle pourra durer plus ou moins longtemps. Lorsque, par suite de vieillissement ou par défaut d'entretien, une maison n'offre plus le confort nécessaire aux exigences des habitants, il se produit un déclassement, les locataires les plus aisés s'éloignent et ils sont remplacés par des habitants ayant des prétentions moindres, qui recherchent surtout le bas prix. Mais très souvent ces maisons sont situées au centre de la ville, sur des terrains de prix élevé et les propriétaires veulent tirer de leurs immeubles le revenu maximum. Alors, ces habitations devenant de plus en plus vieilles et décrépites, les logements se subdivisent toujours davantage, le nombre des habitants par local augmente progressivement par suite de la nécessité de diminuer l'espace en proportion de la capacité de paiement du loyer par les locataires, l'entassement et le surentassement accélèrent la ruine de la maison en détériorant ou en détruisant les services les plus indispensables, devenus communs par nécessité, et rapidement la maison est transformée en un taudis dans



lequel une population pauvre et toujours en augmentation vit dans de mauvaises conditions, dans une dangereuse promiscuité, en proie aux maux physiques et aux vices. C'est là, malheureusement, le sort de beaucoup de maisons et parfois de quartiers entiers de nos vieilles villes. Et voici qu'apparaît la nécessité de l'intervention des gouvernements et des communes. Le pic démolisseur est nécessaire pour assainir nos villes et tracer de nouvelles rues larges, pour constituer des places et des jardins, pour rendre la population moins dense, pour la transporter à la périphérie où abondent l'air et la lumière ; pour sélectionner cette population et la pourvoir d'habitations adaptées à ses besoins et à ses capacités de paiement.

Le capital privé pourvoit en général à l'utilisation des superficies centrales provenant de ces assainissements, en reconstruisant des habitations de confort moyen et de luxe ou bien des boutiques et des bureaux. Ce sont surtout les Instituts pour les maisons populaires qui ont pourvu ou qui pourvoient aux besoins de la population ayant des prétentions plus modestes et des disponibilités financières limitées ; ce sont aussi, parfois, les Communes qui interviennent directement, comme à Rome le Gouvernatorat, ou encore l'État lui-même, ainsi que l'a fait le gouvernement au moyen de l'Institut pour les Maisons des Employés de l'État.

Types d'habitation.

Les habitations construites par ces Instituts, étant destinées aux classes ouvrières et les moins aisées, ont en général un nombre de pièces réduit, deux, trois, quatre outre les services indispensables, tels que cuisine, W.C. et salle de bains. Le type de ces habitations est en général à plusieurs étages, deux ou trois, exceptionnellement quatre, outre le rez-de-chaussée surélevé. La distribution des immeubles est étudiée de façon que la circulation de l'air se produise de la manière la plus rationnelle. On y ménage de vastes cours presque toujours ouvertes avec beaucoup d'espace destiné aux jardins et des emplacements pour les jeux des enfants. Les logements sont absolument indépendants et chacun d'eux est doté de tous les services hygiéniques ; on a aboli les balcons en commun s'étendant sur tout l'étage et chaque palier donne accès à très peu de logements.

Le soin avec lequel on construit les maisons, la qualité des matériaux employés, le décorum qui y règne et le confort dont elles sont dotées, font que les familles qui y prennent demeure, et qui proviennent souvent des maisons malsaines du centre, se transforment et prospèrent à nouveau. Elles commencent par l'embellissement du logement en modernisant les meubles, en soignant la propreté et l'ordre, elles s'habituent à rester volontiers à la maison pendant les heures de récréation et de repos pour apporter à leur nid des améliorations continues. Les hommes vont moins fréquemment dans les auberges ou cessent de les fréquenter. Les enfants refleurissent sous la lumière du soleil qui entre abondamment dans les locaux bien exposés, ils renforcent leurs muscles dans les cours de jeu et de récréation, les maladies diminuent, la natalité augmente, le caractère s'adoucit.

Il suffit de penser qu'à Rome, sur 1.150.000 habitants, 82.000 environ sont logés dans les maisons populaires et à Milan 80.000 personnes sur 1.050.000 habitants que compte la ville entière demeurent également dans les maisons de l'Institut autonome pour les maisons populaires.

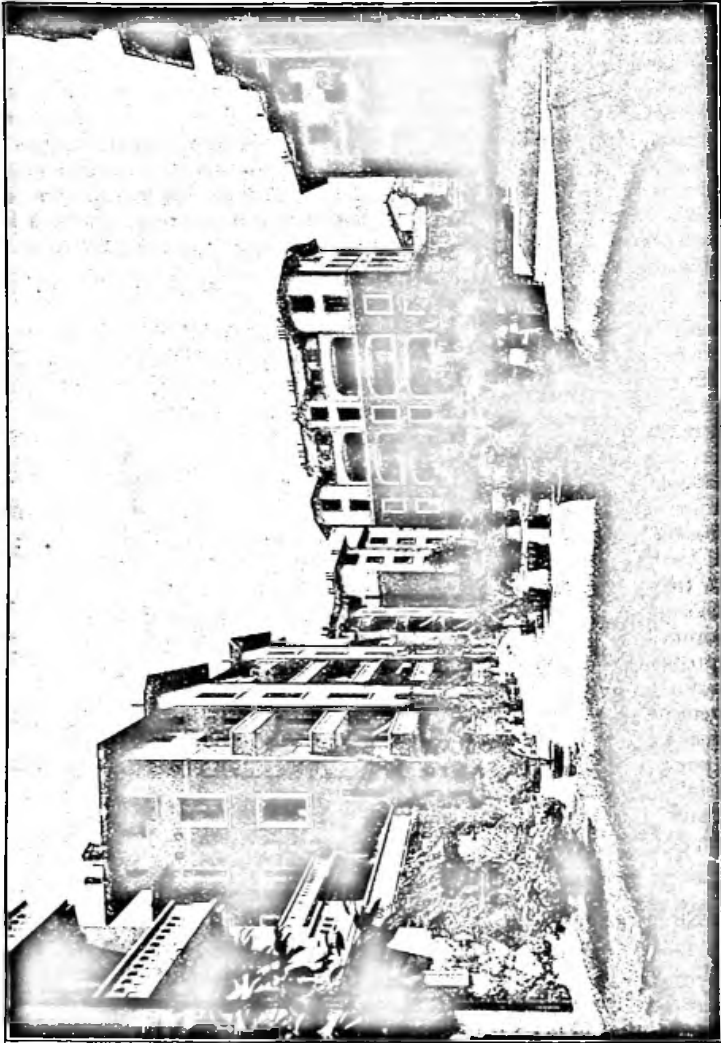
D'une moyenne de quatre ou cinq personnes par pièce, telle qu'elle se présente dans les vieilles maisons et dans les taudis, on est arrivé à 1,2, au maximum à 1,5 personnes par pièce dans les maisons nouvelles.

Les Loyers.

On a déjà indiqué que ces maisons populaires sont pour la plupart construites soit par des Instituts publics, constitués expressément, ou bien directement par les Communes ou par l'État. Cela signifie que les buts que se proposent ces Instituts

sont dépourvus de toute idée spéculative, et qu'ils sont exclusivement de nature humanitaire et sociale.

Les loyers de ces logements, suivant leur grandeur, selon les différentes villes, suivant les localités où ils sont situés et le plus ou moins grand confort dont ils sont dotés, varient entre des limites comprises entre 50 et 150 livres par mois, chauffage



non compris. Ces loyers permettent de donner un intérêt modéré au capital investi dans les constructions lorsque ce capital est fourni par les Instituts eux-mêmes, qui ont exécuté la construction, tandis que l'Etat et les Communes interviennent avec des subventions pour le paiement des intérêts lorsque le capital est fourni par les Caisses d'Épargne ou par d'autres Instituts qui financent l'entreprise. Malgré ces

mesures, beaucoup de familles n'ont pas un revenu suffisant pour pouvoir soutenir la dépense nécessaire pour habiter dans les maisons populaires. Pour ces familles extrêmement pauvres, on a pensé dans ces dernières années à construire des maisons à loyer réduit qui, tout en respectant les exigences fondamentales de l'hygiène, telles que la petite cuisine et le W.C. séparé pour chaque logement, ont un coût très limité grâce à la simplicité à laquelle elles sont inspirées et surtout grâce à la diminution de l'espace accordé à chaque famille. On a dû nécessairement admettre un nombre de personnes relativement élevé dans chaque pièce, dans une mesure du reste limitée et corrigée par la salubrité des pièces ; ceci pour tenir compte des disponibilités économiques très limitées de ces familles, de sorte que le loyer des logements est réduit à 25 livres par mois.

On a en outre effectué une sélection des familles en n'admettant dans les maisons réduites décrites ci-dessus que celles ayant de bons précédents et dont les membres n'ont subi aucune condamnation, tandis que les familles dont la pauvreté est due à des préexistantes, telles que comprenant des individus ayant été condamnés, ou des oisifs ou des vagabonds, ont été logées dans des hôtels-abris où elles trouvent un logement séparé, mais prennent les repas en commun et ont également les services en commun.

Toutefois, tandis que les maisons réduites ont donné d'excellents résultats, ces dernières, à cause de la qualité très spéciale de leurs habitants et des plus grandes difficultés de diverses natures qu'entraîne leur direction, ont donné des résultats moins satisfaisants.

Les habitations en général et les habitations populaires en particulier ont subi après la guerre une amélioration énorme. Jamais, à aucune époque, un plus grand nombre de familles n'a été logé plus rationnellement que de nos jours, et ce nombre est en augmentation continue ; mais l'œuvre est loin d'être accomplie et il faudra encore beaucoup d'années de travail et de soins des Autorités, du Gouvernement et des Communes, pour continuer les progrès vers ce noble but.

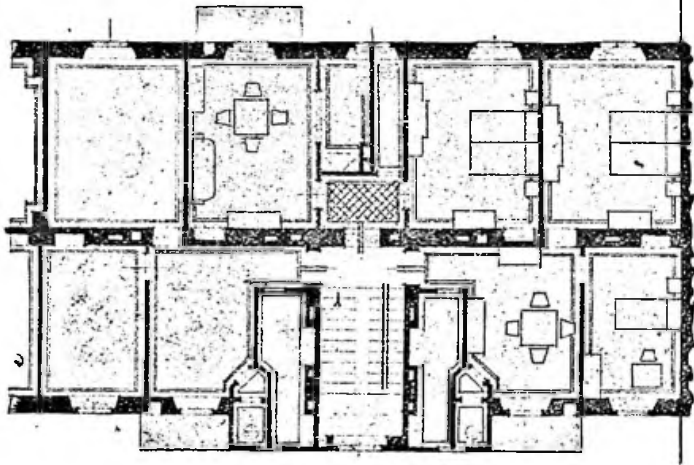
Commodités.

En ce qui concerne les services, tous les logements populaires construits après la guerre, soit par les particuliers, soit par les Instituts publics, sont dotés de W.C. séparé pour chacun d'eux. Beaucoup d'entre eux sont munis de bain, qui n'est cependant pas très apprécié, parce que pour pouvoir l'utiliser pour la toilette il faut une installation d'eau chaude que la plupart des familles ne peuvent pas faire. On l'utilise en conséquence pour faire la lessive à la maison, ce qui dans les mois d'hiver provoque dans le logement une humidité excessive. Dans la plupart des maisons populaires on a trouvé plus indiqué de créer une installation centrale de bains pour chaque groupe de maisons, grâce à laquelle les locataires peuvent prendre un bain chaud ou une douche. A Milan, dans ces dernières années, on a même compris le droit au bain dans le loyer, en distribuant aux locataires des bons spéciaux pour pouvoir le faire gratuitement dans les installations centrales construites expressément à cet usage.

Chaque logement est naturellement pourvu d'une cuisine qui, selon les villes et les usages, est grande ou petite. Quand elle est grande, elle sert de pièce de séjour, quand elle est réduite au minimum elle sert exclusivement pour la préparation des mets. Chaque immeuble est pourvu d'une buanderie où les ménagères font la lessive et de salles spéciales pour étendre le linge et le sécher. Lesessoreuses mécaniques n'ont pas donné de bons résultats. Chaque groupe de maisons populaires est doté de centres d'assistance pour la maternité et l'enfance, dans lesquels les futures mères sont assistées gratuitement dans la période de gestation, et où elles reçoivent des conseils et des indications sur la façon d'élever les enfants. Ces centres sont générale-

ment institués et dirigés par l'Œuvre Nationale pour la protection de la Maternité et de l'Enfance. L'assistance devient plus intense après la naissance de l'enfant et les nourrices pauvres sont nourries gratuitement dans ces centres afin qu'elles puissent allaiter. Les mères qui ne peuvent pas, pour des motifs de travail, garder auprès d'elles leur enfant pendant la journée, le confient à ces centres où il est allaité artificiellement pendant les heures où il est en garde. Une fois sevrés, les enfants sont accueillis en grand nombre dans ces institutions et quand ils sont plus grands on les met dans des asiles spéciaux.

Suivant les directives du gouvernement, la plupart des Instituts pour les maisons populaires accordent des escomptes aux familles nombreuses, escomptes qui à Milan arrivent jusqu'au 50 % du loyer pour les familles qui ont huit enfants et au-dessus. Ils accordent en outre une prime pour chaque nouveau-né et concèdent aussi un escompte pour la première année de location à tout nouveau couple qui installe



son foyer. En relation avec toutes ces mesures de prévoyance, il y a dans les maisons populaires, dont on peut dire que chaque ville est dotée, une population saine, bien élevée, disciplinée, une population qui sait apprécier avec dignité les soins dont elle est l'objet et les avantages dont elle jouit, et qui cherche à en être digne : en effet ces Instituts pour les maisons populaires ont le privilège de pouvoir constater le pourcentage le plus bas de retard dans le paiement des loyers, en comparaison de la moyenne générale. De grandes masses de population jouissent déjà des bénéfices de la maison saine, commode et à bon marché, mais il reste encore beaucoup de chemin à parcourir, vu qu'il y a encore un grand nombre de maisons vieilles et malsaines, de masures et de taudis.

La conscience de la nécessité absolue de la maison saine et rationnelle et de l'abolition des taudis a pris fermement racine dans le gouvernement et dans les pouvoirs publics. On tend en Italie vers ce but, avec toutes les forces, en proportion des moyens dont on dispose, et aucune difficulté ne pourra arrêter la marche, parce que c'est ainsi que le veut le Duce ; celui-ci, parlant de ce problème, a affirmé que si c'était possible, chaque génération devrait reconstruire les villes selon ses propres besoins et qu'en tous cas donner aux classes ouvrières une maison saine, hygiénique, répondante aux besoins, et à des conditions raisonnables, est un devoir qui doit être accompli jusqu'à la limite du possible, pour de profondes raisons de justice sociale.

Summary.

It was not until 1922, when the new regime came into power, that organised efforts were made to provide dwellings and clear away the slums. Tranquility had brought resumed building activity; but this was mainly confined to satisfying middle and upper class demands, so the housing institutes were strengthened and increased until there was an institute in nearly every town. They have built about 300,000 small dwellings and have spent about 3,500,000,000 lire. This work has been carried out in conjunction with the demolition of slums, rehousing the very poor and replanning of insanitary areas.

During the last eight years more than sixty towns have, by means of competitions, prepared schemes for replanning and extension: these plans have been carried out as far as economic resources permit. The schemes carried out at Rome, Milan and Naples are particularly noteworthy.

Slums are very often found in the central areas of towns because the better off classes leave or the houses become dilapidated; they are then occupied by poorer persons and, land values being high, there is a tendency to crowd many people in to enable the total rent to be paid. This accentuates the deterioration.

In addition to the housing institutes, dwellings are sometimes provided by municipalities and sometimes by the state for its employees. Dwellings provided by the institutes have usually from two to four rooms with kitchen and lavatory, sometimes a bath. The buildings have generally two or three storeys (exceptionally four) above the ground floor. Balconies for use in common have been abolished and there are very few dwellings per landing. Children's playgrounds, gardens and maternity and child welfare centres are provided in the housing schemes. Financial assistance has enabled rents to be fixed at from 50 to 150 lire per month (heating not included) according to the size, situation and town. Rome and Milan have each housed about 80,000 inhabitants in this way. Families that averaged four or five persons per room in slums now average about 1.2 to 1.5 in new dwellings. But there are families too poor to pay even these rents and dwellings of cheaper and smaller type have been built to let at about 25 lire per month.

Separate bathrooms in dwellings are not always appreciated, as many tenants cannot afford a hot water installation. Consequently baths are often used for washing clothes, which causes excessive humidity in winter. Most of the groups of dwellings are fitted with a central installation where tenants can take a cold bath or a shower. Each building has a wash-house and drying-room; mechanical contrivances have not always been satisfactory.

Most of the institutes make reductions in rent for large families; these reductions in Milan go up to 50% of the rent for families with eight children or more.

The above-mentioned dwellings have been let to tenants of good character, and the work has been quite successful. Less desirable tenants evicted from the slums have been housed in hostels, where they have a separate apartment for each family but have meals and services in common; owing to the great difficulties this experiment has been less satisfactory.

The work of the institutes has had a good effect on moral and physical welfare of the people. There is much still to be done and the work is still going on.

Auszug.

Erst seit dem Jahre 1922, als die neue Regierung zur Macht kam, begann man planmässig an die Schaffung neuer Wohnungen und die Beseitigung verwahrloster Wohnviertel zu schreiten. Die folgende Beruhigung brachte wohl eine verstärkte Bautätigkeit mit sich, doch da diese sich hauptsächlich darauf beschränkte,

den Anforderungen der mittleren und oberen Klassen zu entsprechen, wurden die bestehenden Wohnbauinstitute weiter ausgebaut und neue geschaffen, so dass heute fast jede Stadt ein solches Institut besitzt. Diesen ist der Bau von etwa 300.000 Kleinwohnungen mit einem Kapitalsaufwand von ungefähr 3.500.000.000 Lire zu danken. Die Arbeiten erfolgten im Zusammenhange mit der Beseitigung verwahrloster Wohnviertel, der Wiederunterbringung der Ärmsten und der Neuplanung gesundheitsschädlicher Gebiete.

Während der letzten acht Jahre haben mehr als sechzig Städte durch Wettbewerbe Neuplanungs- und Erweiterungsentwürfe ausarbeiten lassen und die Pläne sind auch, soweit es die wirtschaftlichen Mittel erlauben, zur Durchführung gelangt. Besonders hervorzuheben sind die in Rom, Mailand und Neapel durchgeführten Arbeiten.

Verwahrloste Wohnviertel finden sich sehr häufig im Mittelpunkte der Städte, weil die wohlhabenderen Klassen wegziehen oder die Häuser zu verfallen beginnen; ärmere Leute ziehen dann als Mieter ein und da die Bodenpreise hoch sind, werden möglichst viele Menschen in den Wohnungen zusammengedrängt, um die ganze Miete aufbringen zu können. Hierdurch aber wird der Verfall noch beschleunigt.

Wohnungen werden ausser von Wohnbauinstituten manchmal auch von Gemeinden oder zuweilen vom Staate für seine Angestellten errichtet. Die von den Instituten gebauten Wohnungen bestehen gewöhnlich aus zwei bis vier Zimmern mit Küche und W.C., manchmal auch mit Badezimmer. Die Gebäude besitzen im allgemeinen zwei oder drei (nur ausnahmsweise vier) Stockwerke über dem Erdgeschoss. Gemeinschaftliche Balkone wurden vermieden und auf jedem Treppenabsatze befinden sich nur sehr wenige Wohnungen. Die Wohnanlagen verfügen über Kinderspielplätze, Gärten und Mutter- und Kinderschutzstellen. Durch finanzielle Beihilfen ist es ermöglicht worden, den Monatszins (ausschliesslich Beheizung) je nach Grösse, Lage und Stadt mit 50 bis 150 Lire festzusetzen. In Rom und Mailand sind auf diese Weise je etwa 80.000 Personen untergebracht worden. Während in den Wohnungen der verwahrlosten Wohnviertel durchschnittlich vier bis fünf Familienmitglieder in einem Raume wohnten, beträgt der Durchschnitt in den neuen Wohnungen nur ungefähr 1.2 bis 1.5. Da es jedoch Familien gibt, die zu arm sind, um selbst diese Mietzinse aufzubringen, sind billigere Kleinwohnungen, die zu 25 Lire im Monat vermietet werden, gebaut worden.

Nicht immer werden Badezimmer im Wohnungsverschluss verwertet, weil vielen Mietern die Mittel zur Einrichtung einer Heisswasseranlage fehlen. Der Baderaum wird daher häufig zum Wäschewaschen verwendet und verursacht im Winter übermässige Feuchtigkeit. Die meisten Wohnanlagen sind mit Zentralbadeanlagen ausgestattet, wo kalte Bäder oder Duschen den Bewohnern zur Verfügung stehen. Jedes Gebäude besitzt auch eine Zentralwaschküche und einen Trockenraum; mechanische Behelfe haben sich nicht immer bewährt.

Die meisten Institute gewähren grossen Familien Zinsermässigungen; in Mailand betragen diese Begünstigungen bis zu 50 % für Familien mit acht oder mehr Kindern.

Diese Wohnungen wurden nur an einwandfreie Mieter abgegeben, so dass zufriedenstellende Ergebnisse zu verzeichnen sind. Weniger wünschenswerte, aus den verwahrlosten Wohnvierteln zwangsweise ausgesiedelte Mieter wurden in Herbergen untergebracht, wo jede Familie eine eigene Wohnung zugewiesen erhält; Mahlzeiten und Hausbetriebe aber sind gemeinschaftlich. Infolge der grossen Schwierigkeiten hat sich dieser Versuch weniger günstig ausgewirkt.

Die Tätigkeit der Institute hat in moralischer und körperlicher Beziehung auf die Bevölkerung einen guten Einfluss ausgeübt. Die Arbeit nimmt ihren Fortgang, es bleibt aber noch viel zu tun übrig.

Rehousing the People in New Zealand.

By *J. W. Mawson*, F.R.I.B.A., F.T.P.I.N.Z., Formerly Director of Town Planning for New Zealand.

New Zealand is primarily an agricultural country with an inhabitable land area of 84,500 sq. miles, and a population of approximately 1,500,000. The population density in rural areas is six persons per sq. mile and in urban areas about 1,864 per sq. mile, or 2.91 per acre. It would be an exaggeration to say that New Zealand has a rehousing problem due to over-intensive urban development comparable with the problems of the Old World. At the moment, there is a certain amount of overcrowding within buildings in the larger towns due to the inability of poorer families to pay an economic rental for separate houses, and to a housing shortage estimated at 10,000 houses. This shortage can be attributed to a falling-off in normal building activities during the economic depression through which the country has been passing.

Conditions are now becoming stabilised, however, and with cheap money and returning confidence there is every indication that this housing shortage will be overtaken within the next two or three years. Municipalities have powers to undertake housing schemes, but very little has been done in this direction. In recent months, however, the persistence of unemployment and the recognition of the fact that houses cannot be built by private enterprise to let at economic rentals within the means of the lowest paid workers, has forced the civic authorities to consider seriously the necessity of undertaking such schemes with or without the assistance of a subsidy from the government or the Unemployment Board. The Unemployment Board already has a scheme in operation (restricted to owner-occupiers) whereby the cost of workers' dwellings is subsidised on the basis of 1s. per sq. ft. of floor space but not exceeding £80 in all. The purpose of this subsidy which has been successful in encouraging the erection of dwelling-houses was to encourage building and thereby take men in the building trades off the unemployment register.

It is the policy of the government to encourage individual ownership and the great majority of dwelling houses are so owned. Apart from the financial facilities afforded by friendly societies and building societies the government have power to make advances on first mortgage on workers' dwellings up to 95% of the total value of land and buildings but not exceeding a maximum of £1,250. About 23,700 advances involving a sum of £14,500,000 are outstanding at the present time.

The rent problem is a serious one in New Zealand due to the high cost of building, the high price of land, the rate burden and the high cost of insurance and maintenance of timber construction. Against this must be set the fact that wealth in New Zealand is evenly distributed, the wage level is high, and the standard of convenience and amenity in dwelling houses is as high as could be found in any part of the world. The lessons to be learned from New Zealand's experience are economic rather than social. While other countries are deploring and trying to prevent or find a remedy for over-intensive urban development, New Zealand is suffering from exactly the opposite, namely, an extensive or open form of development which has thrown an immense burden of debt on the community for the construction and maintenance of public utilities and services.

The highest building density permitted under the local by-laws in any town in New Zealand is eight houses to the acre, and in the majority of towns the density may not exceed five houses to the acre, with a minimum frontage of 40 ft. Statutory requirements in regard to light and air practically prohibit the erection of anything other than detached dwelling houses or blocks of flats. Terraces and semi-detached houses are almost unknown.

One factor that adds materially to the cost of building land is the statutory requirement that no land can be sold, or even advertised for sale for building purposes, unless it has a frontage to a street with a minimum width of 66 ft., laid out and constructed to the satisfaction of the local authority. This usually means a tar-sealed carriageway of not less than 26 ft. in width, with curbing and channelling and a pavement or tar-sealed side walk on each side not less than 6 ft. wide. The Town Planning Act follows closely the English Act of 1925. It remains to be seen whether the local authorities will take advantage of the powers thereby vested in them to relax the statutory requirements of other Acts and their own by-laws to secure a more rational and economic form of development.

Sommaire.

La Nouvelle Zélande ne connaît pas de problème du logement comparable à celui qui se pose dans les autres pays ; elle est essentiellement agricole et dans les zones urbaines la densité de la population n'est que d'environ 7,25 personnes par hectare. Il y a quelque surpeuplement dans les plus grandes villes, où les gens les plus pauvres n'ont pas les moyens de louer une maison séparée, et il manque environ 10.000 maisons dans tout le pays, ce qui est dû surtout à la crise économique. La situation s'améliore et la pénurie de logement devrait disparaître bientôt. En ces derniers mois les autorités ont examiné sérieusement la question de savoir si elles utiliseraient leurs pouvoirs pour construire des maisons, avec ou sans l'aide du Bureau de Chômage. Ce dernier exécute un projet par lequel des gens peuvent obtenir des subsides sur la base de 10 shillings 9 pence par m² de superficie (subside maximum 80 livres) pour bâtir des maisons qu'ils occuperont eux-mêmes. Ceci est pour encourager la construction et combattre le chômage.

Le gouvernement a le pouvoir d'accorder de premières hypothèques jusqu'à 95 % de la valeur du terrain et de la construction (prêt maximum 1.250 livres) et 23.700 prêts totalisant 14.500.000 livres sont toujours en cours.

La construction, le terrain, l'entretien, l'assurance et les impositions locales sont coûteux, mais les salaires sont élevés et la qualité et l'agrément des habitations sont aussi grands qu'en toute partie du monde.

La plus forte densité de construction autorisée dans une ville est de 20 par hectare, avec une façade minima de 122 mètres. Aucun terrain ne peut être vendu (ou offert) pour la construction à moins d'avoir une façade sur la rue d'au moins 20,3 mètres de largeur, faite de façon à satisfaire l'autorité. Cette dernière condition fait monter le prix du terrain.

Auszug.

In Neuseeland ist das Problem der Wiederunterbringung jenem in alten Ländern nicht vergleichbar, da das Land vor allem Landwirtschaftsgebiete besitzt und in den städtischen Gebieten die Bevölkerungsdichte nur 7,25 Personen je ha beträgt. In den grösseren Städten, in welchen die ärmeren Schichten die Miete für ein eigenes Haus nicht erschwingen können, herrscht bis zu einem gewissen Grade

Wohnungsüberfüllung; im ganzen Lande mangelt es, hauptsächlich infolge der Wirtschaftskrise, an etwa 10.000 Häusern. Da sich jedoch die Verhältnisse zu bessern beginnen, dürfte dieser Wohnungsmangel bald behoben sein.

Während der letzten Monate haben die Behörden ernstlich erwogen, von ihrem Baurechte — mit oder ohne Beihilfen des Arbeitslosenamtes — Gebrauch zu machen. Nach einem von diesem Amte festgelegten System können Baulustige Zuschüsse von 10/9d. (im Höchsthalle £80) für je 1 qm Grundfläche erhalten, um Eigenheime zu errichten. Durch diese Massnahme soll die Bautätigkeit gefördert und die Arbeitslosigkeit verringert werden.

Der Regierung steht das Recht zu, erste Hypotheken bis zu 95 % des Boden- oder Bauwertes zu gewähren (Höchstbelehnung £1.250); 23.700 Darlehen im Gesamtwerte von £14.500.000 sind noch ausständig.

Bauen, Land, Instandhaltung und Versicherung sind teuer und die Ortssteuern hoch, da aber auch die Löhne dementsprechend hoch sind, kann sich der Stand des Wohnungswesens und der sanitären Einrichtungen mit dem jedes anderen Landes der Welt messen.

Die höchste zulässige Baudichte beträgt in Städten ausnahmslos 20 Personen je ha, das Mindestmass der Häuserfronten 12,2 m. Bauland darf nicht verkauft (nicht einmal angeboten) werden, wenn es nicht eine strassenseitige Front von mindestens 20,3 m Länge, die den behördlichen Anforderungen entspricht, besitzt. Durch diese Bedingung werden die Bodenpreise verteuert.

Rehousing the People in Poland.

By *Jan Strzalecki*, Director of the Society for Constructing Working Class Dwellings,
Warsaw.

The housing conditions of the working classes on Polish soil before Poland was re-united were considerably worse than those in Western European countries. Moreover, the general situation at the end of 1918 was worse than that of other European countries, large areas having been completely devastated during the war, and in Poland war did not end until 1920. The reborn state was devoid of the necessary resources for large scale efforts towards better housing.

The census of 1921 showed that there was a shortage of housing accommodation and that the majority of families in one-roomed and two-roomed flats were greatly overcrowded. In view of the fact that most of the urban population lived under bad conditions, more consideration was given to the needs for providing new dwellings than to the detailed analysis of the requirements of various social classes. Nevertheless the first Polish Housing Act of August 1st, 1919, creating the State Housing Fund, was to a marked degree a great social impulse. It was an attempt to facilitate the building of small, cheap and hygienic dwellings for persons of small means, especially war invalids, widows and orphans and the lower-paid workers with large families.

It is difficult to escape the conclusion that as time progressed the guiding principle in determining a policy (the social idea) lost a good deal of vigour and disappeared altogether in subsequent laws. The Town Development Act of September, 1922, replaced the 1919 act. It did not do much for the erection of small flats. The 1925 act completely neglected the social side and treated building activity as an essential to the recovery of the economic position of the country. (Polish currency had then been stabilised.) Consequently, mainly large and expensive flats were built for the better-off classes.

The 1927 Decree.

It was not until 1926 that the Government of Professor Bartel decided to amend the legislation. This found expression in the Presidential Decree of 1927 on town development, and involved a return to the principles of 1919. The Decree places the responsibility for improving housing conditions on the municipalities; in allotting building credits they were to give priority to the construction of small flats. After several years it became apparent that the fundamental principles laid down by the Decree were being ignored and only an insignificant number of small flats had been provided. The 1927 Decree made no provision for the exclusive allocation of a portion of the public funds for financing the construction of cheap dwellings for the working classes. Unquestionably this was a mistake, and it was not amended until 1934.

The regulations of the 1927 Decree did, however, create more favourable conditions for erecting working class dwellings. Municipalities with an understanding of the needs of the working classes, workers' housing societies and social insurance institutions took part in trying to provide decent dwellings at low rents. The mistake was that neither the general financial position nor the paying capacity of the labourer were taken into consideration. It was too much taken for granted

that eventually public ways and means would be found to permit the lowering of rents.

Most of the dwellings erected between 1927 and 1933 contained two, two and a half or three rooms and had 30 to 50 sq. m. (323 to 538 sq. ft.) floor area with water, drainage, electricity and gas. Some dwellings had separate bathrooms, in other cases the building contained bathrooms for use in common and many buildings were provided with a laundry. Although these dwellings were very modest compared with Western European standards, they were only available for the aristocracy of the working classes, as the poorer persons for whom they were originally intended could not afford the rent. Numerous inquiries show that the average rent a workman could afford did not exceed 20 zloty per month. Rents of flats built under the 1927 Decree nearly always exceeded this figure. It was only in old dwellings or in primitive barracks erected by the authorities for the homeless that rents of not more than 20 zloty were current. Economic laws proved stronger than good will.

Moreover, the earnings of workmen have steadily decreased owing to the unfavourable economic situation and rents not only have to meet cost of construction but also the comparatively high cost of the service of building loans.

Loans and Rates of Interest.

Until 1933 short term loans for erecting dwellings under the Decree were at 6% ; long term credits for an agreed period of 25 years were at 4%. Organisations and individuals interested in housing the working classes had repeatedly drawn the attention of the authorities to the need for lowering the interest on building loans and spreading the repayment of capital over a longer period. It had also been suggested that loans for working class dwellings should be up to 90% of total building cost and that special facilities be given for acquiring land for housing, to reduce the cost of sites.

These suggestions were partly met in 1933 by the authorities, when building loans in general were reduced to 3% repayable over a period of 47 years. This was a big step forward.

Beginning a New Policy.

The crisis checked the building of small dwellings in large tenement buildings. Loans were necessary for as much as 80% and even 90% of the total cost of construction, for the co-operative housing societies and the municipalities were unable to invest much. The main efforts of the government have therefore been directed to promoting the erection of small dwelling houses and the maximum loan has been fixed at 50% of total building cost, which must not exceed 5,000 zloty per house.

Between 1930 and 1933 the provision of new working-class dwellings was left entirely to the social insurance institutions and certain municipalities. But the flats built were too expensive, and only 30% of them were occupied by those for whom they were intended.

In view of these conditions the Polish Government decided in 1934 (1) to allot from the general public funds certain sums for housing the working classes ; (2) to grant specially easy terms for financing these workmen's dwellings ; (3) to adjust rents in accordance with capacity to pay.

In April, 1934, the government promoted the formation of "The Society for Constructing Working-class Dwellings", which is a public utility institution. The National Economic Bank, the Employment Fund, the social insurance institutions and the State Forest Administration participate in the work of the society and the Government have placed funds at its disposal for building small, cheap flats. In 1934 an advance of Zl. 3,500,000 was made and plans for 1935 provide for a further

advance of Zl. 7,000,000. These advances are for a period of fifty years at 2%, in certain cases at 1%.

The Society undertakes the construction of dwellings (either inexpensive tenements or cottages) for persons of small means. Dwellings may be let or sold, on conditions adapted to the paying capacity of the vast masses of the working class. In tenements the maximum superficial area is 36 sq. m. (377 sq. ft.); in cottages it is 42 sq. m. (452 sq. ft.). The society also encourages and supports local initiative for the construction of dwellings and always makes use of the principle of standardisation to reduce costs. Financial assistance is given to municipalities, social institutions, co-operative societies and industrialists undertaking housing. Advances may be up to 80% of cost, including land and connecting with water-supply, drainage, light, etc.

Activities in 1934.

In 1934 the society financed schemes for about 1,000 dwellings; plans for 1935 will provide a further 2,000. The average cost per dwelling in 1934 was—

Tenements in blocks, including land	Zl. 6,200
Stone built, semi-detached cottages, with main water and drainage	„ 7,000
Stone built, detached cottages, without main water and drainage	„ 6,400
Semi-detached, wooden cottages, without main water and drainage	„ 4,700
Detached, primitive wooden cottage	„ 2,800

In view of the fact that the society only commenced activities a year ago it would be difficult to discuss fully the results attained. A summary of activities is given below:

(1) Advances are made for building cottages for sale or to let and tenement dwellings to let.

(2) The society carries out housing schemes or at least parts of them but does not build dwellings on various plots in different parts of a scheme.

(3) Building is carried out only on cheap land, suitable for working-class housing.

(4) The building of cottages for sale is restricted to places where land is very cheap and very primitive equipment is the rule. Where building land is expensive, only tenement buildings are erected and even these are equipped only with indispensable conveniences.

(5) The planning and siting of the buildings must be adapted to the general plan of the scheme.

(6) Working class housing schemes must be adapted to existing town planning schemes. Emphasis is laid on this.

(7) The principles adopted by the society do not permit financing the construction of more than one dwelling for the same person.

The standard of dwelling provided is too low for the requirements and the paying capacity of the best paid workmen. On the other hand if the society could provide all workmen with such dwellings the working classes would live under decent and sanitary conditions. This is the aim and object of the society.

Sommaire.

Les conditions du logement ouvrier d'avant guerre en Pologne étaient sensiblement plus mauvaises qu'en Europe occidentale, et furent pires encore après la guerre, car les hostilités durèrent en Pologne jusqu'en 1920.

La loi sur l'habitation de 1919 concentra tous les efforts sur la construction de maisons collectives pour personnes peu fortunées. La loi sur l'extension des villes

1922 ne maintint pas nettement ce principe directeur. La troisième loi, adoptée en 1925, c'est-à-dire après la stabilisation de la monnaie polonaise, négligea complètement le côté social et considéra l'activité de la construction comme essentielle au rétablissement de la situation économique du pays. Ce sont surtout de grands et coûteux appartements qui furent bâtis pour les classes plus riches.

Un décret présidentiel de 1927 rétablit le principe social et donna nettement la priorité à la construction de petits logements, mais après plusieurs années d'expérience on trouva que les logements construits en réalité étaient trop coûteux pour la majorité des ouvriers, qui ne peuvent pas en général consacrer plus de 20 zlotys par mois à leur loyer.

Entre 1930 et 1933 l'habitation ouvrière fut laissée entièrement aux institutions d'assurances sociales et à certaines municipalités ; mais même alors les logements étaient trop chers, et 30 % seulement étaient occupés par la classe sociale à laquelle ils étaient destinés.

En 1934 le gouvernement se décida pour les mesures suivantes :

1° créer une organisation spéciale, la société pour la construction de maisons ouvrières.

2° concéder sur les fonds publics généraux certaines sommes pour le logement ouvrier.

3° limiter l'étendue superficielle (36 m² dans les appartements et 42 m² dans les pavillons) des logements ouvriers construits en vertu d'un projet, avec l'intention de fixer le loyer à un taux répondant à la capacité de paiement des ouvriers.

4° accorder des crédits aux fins ci-dessus indiquées à des taux exceptionnellement avantageux.

Dans ce but le gouvernement accorda à la société 3.500.000 zlotys en 1934 et les plans pour 1935 prévoient un don de 7.000.000 de zlotys.

La société entreprend la construction de maisons ouvrières collectives, ou finance des constructions commencées par des autorités locales et des organisations sociales.

La société consent des avances jusqu'à 80 % du prix de revient total, y compris le terrain et le rattachement aux conduites d'eau, aux lignes électriques, aux égouts, etc. Les prêts sont remboursables en 50 ans, au taux de 2 %, et de 1 % dans certains cas. Les avances sont accordées pour des pavillons à vendre ou à louer. La société exécute des projets ou au moins des parties de projets mais ne construit pas çà et là des logements sur le terrain englobé par un projet. On apporte un soin particulier à l'aménagement et la mise en viabilité, conformément aux plans locaux d'aménagement.

Auszug.

Vor dem Kriege waren die Wohnungsverhältnisse der Arbeiterklassen in Polen bedeutend ungünstiger als jene in den europäischen Weststaaten und sie verschlechterten sich nach Kriegsende noch weiter, da die Feindseligkeiten im Lande bis 1920 andauerten.

Das Wohnbaugesetz aus dem Jahre 1919 beschränkte sich auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern für Minderbemittelte. Das aus dem Jahre 1922 stammende Stadtentwicklungsgesetz hielt sich nicht mehr strenge an dieses Grundprinzip. Das dritte, im Jahre 1925 — d.i. nach Stabilisierung der polnischen Währung — in Kraft getretene Gesetz liess soziale Rücksichten gänzlich ausseracht und betrachtete die Bautätigkeit als wichtigstes Mittel für die Wiederherstellung der wirtschaftlichen Wohlfahrt des Landes. Demgemäss wurden hauptsächlich grosse, kostspielige Stockwerkswohnungen für die wohlhabenderen Klassen errichtet.

Der Präsidentenerlass aus dem Jahre 1927 brachte die sozialen Grundsätze wieder zur Geltung und begünstigte nachdrücklich den Bau von Kleinwohnungen; nach mehrjähriger Erfahrung zeigte es sich jedoch, dass die geschaffenen Wohnungen für die weitaus grössere Zahl der Arbeiter, welche gewöhnlich nicht mehr als 20 Zloty Monatszins aufwenden können, zu teuer waren.

Zwischen 1930 und 1933 wurde die Unterbringung der Arbeiter ausschliesslich Sozialversicherungsinstituten und einzelnen Gemeinden überlassen; doch selbst dann noch waren die Wohnungskosten zu hoch und nur zu 30 % von den Schichten, für die sie bestimmt waren, bewohnt.

Im Jahre 1934 traf die Regierung folgende Verfügungen :

- 1) Die Gründung einer eigenen Organisation, der Gesellschaft zum Bau von Arbeiterwohnungen ;
- 2) Die Zuwendung bestimmter, dem allgemeinen öffentlichen Wohnbaufond entnommener Beträge für die Unterbringung der Arbeiterklassen ;
- 3) Die Begrenzung der Bodenfläche der im Zuge dieses Programmes errichteten Arbeiterwohnungen (36 qm in Mehrfamilienhäusern und 42 qm in Einfamilienhäusern), um die Mieten der Zahlungsfähigkeit der Bewohner anpassen zu können.
- 4) Die Gewährung von Krediten für die vorgenannten Zwecke zu aussergewöhnlich günstigen Bedingungen.

Die Regierung bewilligte nun der neugegründeten Gesellschaft im Jahre 1934 den Betrag von 3,500.000 Zloty, für das Jahr 1935 sind für diese Zwecke 7,000.000 Zloty vorgesehen.

Die Tätigkeit der Gesellschaft besteht in der Errichtung von Stockwerkswohnungen für Arbeiter oder in der Finanzierung der von Ortsbehörden oder Sozialvereinigungen in Angriff genommenen Bauten.

Die Gesellschaft gewährt Vorschüsse bis zu 80 % der Gesamtkosten, wobei Bodenpreis, Anschluss an Wasserversorgung, Lichtstrom, Kanalisierung usw. eingerechnet sind. Für die Darlehen, die innerhalb einer Frist von 50 Jahren rückzahlbar sind, werden 2 %, in manchen Fällen 1 % Zinsen berechnet. Die Vorschüsse werden für verkäufliche Einfamilienhäuser oder zu vermietende Ein- und Mehrfamilienhäuser gewährt. Die Gesellschaft befasst sich mit der Errichtung von Wohnanlagen oder Teilen hiervon, nicht aber mit dem Bau einzelner Wohnungen, die zu verschiedenen Anlagen gehören. Bei Planung, Auswahl der Baustellen und Erschliessung wird auf die Übereinstimmung mit örtlichen Planungsprojekten besonders Bedacht genommen.

Rehousing the People in Sweden.

By *A. Lilienberg*, Town Planning Director of Stockholm.

Unsatisfactory or insanitary dwellings are only relatively small in number in the large towns of Sweden and occur as single houses or blocks rather than in whole areas. In medium size and small towns the houses, especially in central and northern part of Sweden, are largely built from wood, which in many instances has led to involuntary removal of unsatisfactory dwellings by fires and to subsequent rebuilding. Although insanitary and really inferior dwellings are of such infrequent occurrence that the evil can be largely remedied by the housing and sanitary inspection and certain social measures, there are nevertheless considerable areas where the amount of light and open space is below modern standards. This is specially the case in areas built or rebuilt during the influx to towns in the latter part of the eighteenth century. The replanning of older areas and particular blocks to remedy congestion is pursued with great energy in most large towns.

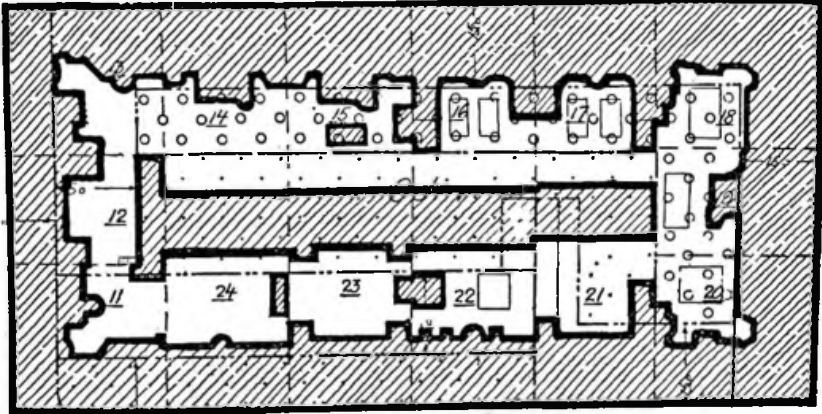
During the last twenty years or so the authorities have devoted special attention to improving housing conditions. They have obtained good support from the Town Planning Act, amended in 1931, which demands *inter alia* that when a town plan is presented it should be accompanied by special building regulations for each building block. These regulations come into effect as soon as an old building has been demolished, and a new building is to be put up or comprehensive rebuilding is to be carried out. There is, of course, a certain drawback to this arrangement. As long as a new building cannot be expected to give a better financial return than an existing building or in any other way be of special advantage, it is difficult to induce an owner to demolish and rebuild, although it may be desirable for the general public. It therefore takes a good time for such town plans to materialise, unless a long period of low interest rates continues to stimulate building activity. This method of replanning is, all the same, of great importance for the future, inasmuch as it forces the individual property owner to think and plan "in blocks". Swedish rebuilding schemes do not usually aim at a radical demolition of whole blocks or all the buildings in an area, replacing them with new residential buildings in one sweep. Housing accommodation is rebuilt gradually in accordance with the town plan and the building regulations that complement it. These regulations are peculiar to Swedish conditions, inasmuch as they do not contain general stipulations for all areas or all classes of areas regarding height of buildings, size of courtyards, etc., but specify for each block the purpose for which the buildings shall be used (dwellings, shops, workshops, etc.), the height of each building, how many storeys it is to have, how much of the attic may be used for dwelling accommodation, the size and form of the courtyard, whether cellar space may be under the courtyard and if the courtyard is to be planted with trees, etc.

If the existing buildings in a certain area deviate too much from the plan adopted, the local authority has power, under the Town Planning Act, to expropriate the buildings and demolish them. Where a considerable increment in value can be expected the authority frequently acquires the land and when the plan has been put into force the sites are sold for new buildings.

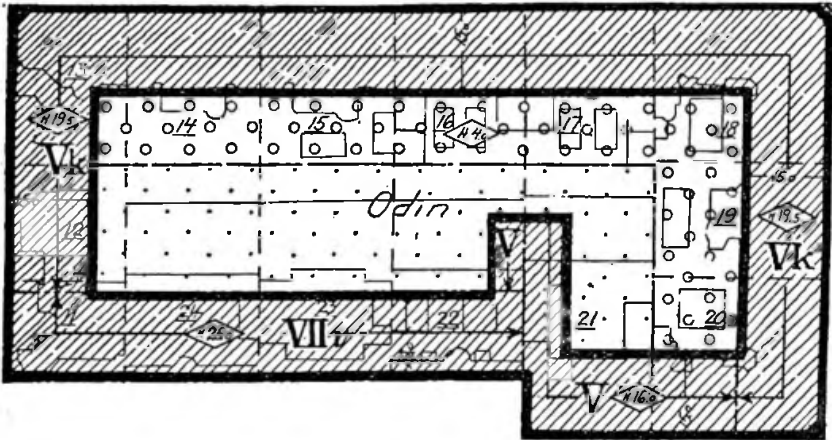
In Stockholm replanning and rehousing is specially urgent in the old island quarter, the so-called "City Between the Bridges". Rehousing cannot, as in other city districts, be carried out there on the above mentioned plan. Rebuilding is an

extremely complicated process, as the area is of extraordinary historic value, and there can be no question of radically changing the medieval plan. It is therefore proposed to retain the narrow streets and to carry out improvements by demolishing

EXISTING BUILDINGS.



FUTURE IMPROVEMENT.



Improvements in Odin area under Town Planning Regulations.

- | | |
|-----------------|--|
| Maximum height. | V, VII. Maximum storeys. |
| v Attic. | k Ground floor for commerce (both in addition to permitted storeys). |
| Planted court. | Garages and storerooms permitted. |

minor buildings in courtyards, and arranging for connected or continuous courtyards with plantations in the interior of the blocks. To facilitate simultaneous reconstruction of buildings in the same blocks, it is suggested that the property

owners in each block form financial associations under the auspices of the city council, and that the latter grants loan on easy terms. The retention of narrow streets in this old district is justifiable because the island has an area of only about 80 acres and is a healthy site between two large expanses of water.

Town Planning Regulations.

A town plan must be prepared by all urban local authorities, even the smallest, for the approval of H.M. Government; this plan also regulates rebuilding and rehousing. Separation into industrial and residential areas in towns is now introduced in all plans for new districts. Regulations are incorporated that prohibit the erection of dwellings in industrial areas, other than such as are required for caretakers, etc. The erection of factory and commercial premises in residential areas is also prohibited but the municipal building boards may, where the ordinance permits it, grant dispensations for retail shops or workshop premises.

Differentiation between commercial and residential buildings in the older and more central areas of Stockholm has in some cases been made in connection with plans for the rebuilding or alteration of certain blocks. Such regulations, however, can only come into effect as buildings are demolished and re-erected. Compulsory vacation of such dwellings as exist in the central parts side by side with factory buildings and shops is not enforced.

Rents.

Subsidies to enable the poor to pay their rent has in Stockholm only been given in the form of poor law relief, which is granted to persons unable to support themselves on account of age, sickness, infirmity or inadequate physical or mental powers, or who lack means of support or cannot obtain assistance from any other source. For the rest, it is incumbent upon the poor law authorities to grant relief wherever it is deemed necessary or expedient. There is differentiation according to the nature of the necessity in each case.

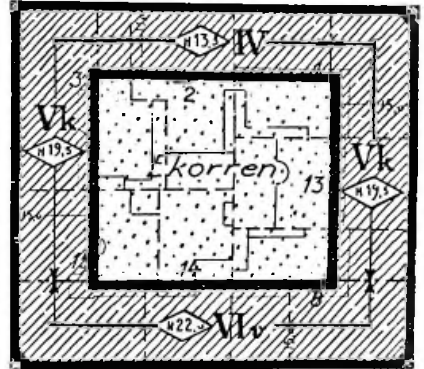
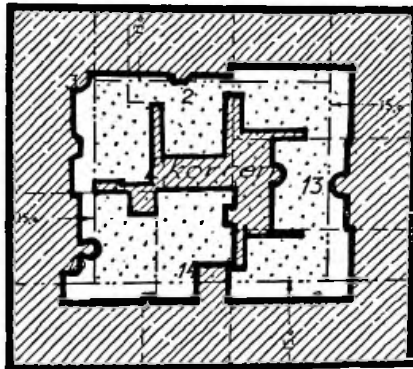
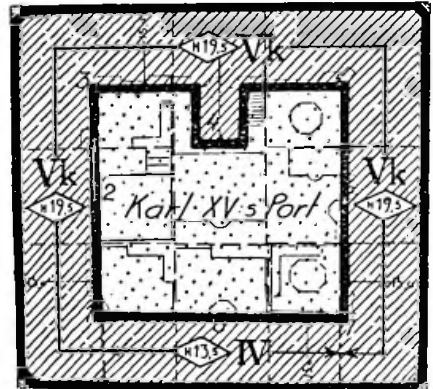
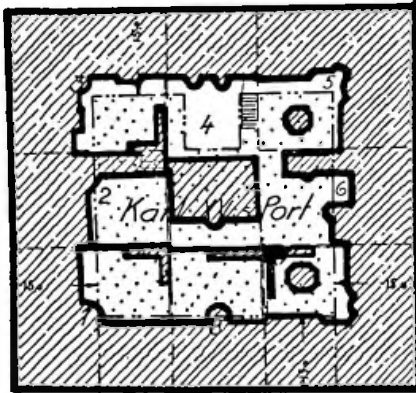
To facilitate the production of dwellings for people of small means and to diminish rents the government, mostly on the surety of the municipal authorities, has contributed large sums for "secondary building credits". The municipalities, however, have contributed the major part of the money spent on building dwellings for social reasons. Between 1916 and 1934 the Stockholm City Council gave secondary building loans, direct contributions and guaranteed loans, the total sum being about 80,000,000 kronor, besides spending about 30,000,000 kronor in direct building. Something like 32,000 dwellings (mostly flats, but also cottages) have been added to the available accommodation, mainly since 1915, with the financial assistance of the municipality. This represents one-fifth of the whole of the dwellings in Stockholm. The population has increased during this period from 400,000 to 525,000. The support given by the municipality has been for the most part by means of mortgage loans, at the same rate of interest as it has cost them. These have been granted mainly to individual builders or societies. In some cases the municipality have reserved the right to require accommodation for families considered to be in special need of a cheap dwelling, also the right to fix rents. The intention has been that dwellings built with public assistance should primarily be available for the poorer classes.

In recent years a committee of persons with expert knowledge of housing and social questions has been considering the housing of the very poor. The committee propose that to facilitate housing poor families with more than three children loans be granted at the same rate of interest as the government have to pay and annual subventions be given, these latter to be used to adjust rents. New

buildings would be erected or suitable old buildings acquired, in which flats of at least two rooms and a kitchen, or equivalent space, would be provided. Erection and administration of the dwellings would be in the hands of the municipal authorities or recognised associations, and it is assumed that the municipalities would also assist by undertaking certain financial obligations. Differentiation in rents is recommended on the basis of the number of children in families where the income is below a certain limit, this limit to be fixed with reference to the size of the family and cost of living in the locality and preference to be given to poorer families. Standard rents

EXISTING BUILDINGS.

FUTURE IMPROVEMENT.



Improvements in Karl XV's Port and Ekorren under town planning regulations.

to cover annual cost would be fixed and tenants would pay these rents, less 30% for a family with three children, 40% for a family with four, and 50% for a family with five or more. The sum of these reductions would be covered by the annual subvention.

As the result of this report it is probable that steps on these lines will be taken in the near future by the government.

Overcrowding.

Although slums are not common in Sweden and the sanitary condition of dwellings cannot be regarded as specially bad, overcrowding is a serious problem in many cases. The Swedish social housing problem may indeed be considered as primarily a problem of overcrowding of the space available for each family. On the assumption that two persons (adults or children) should be the maximum number of persons per fireplace, i.e. living room or kitchen, an investigation carried out in Stockholm in 1930 shows that 11,515 dwellings, housing 60,535 persons (16% of the population) were overcrowded. About 77% of the persons overcrowded lived in flats with not more than one room and a kitchen. The measures taken to abolish this evil have mainly been those mentioned above for encouraging the building of new dwellings. Proposals about more effective housing inspection may also be expected.

Overcrowding is not a punishable offence. The health authorities are empowered, however, to prohibit the housing of so large a number of persons per dwelling that health is exposed to danger.

Equipment and Fittings.

Modern conveniences have been installed in most of the dwellings built for poor people in recent years. The important co-operative enterprise Hyresgästernas Sparkasse-och Byggnadsförening (Tenants' Savings and Building Society) has done much to improve housing standards by introducing baths, central heating, refuse shoots and other labour-saving devices. Special premises have been provided in some cases for the airing and cleaning of clothes and carpets, so that it can be done indoors and the courtyards left unencumbered for the children. These innovations add to costs; but it is thought that sanitary conveniences within proper limits are necessary in all dwellings. It is still unsettled as to where the line should be drawn. The above-mentioned committee suggested in their report that there are good reasons why dwellings built for families with many children should be of a good standard in construction, arrangement of rooms, storage space and technical equipment for sanitation and hygiene. It was not intended to plead for excessive luxuries, but it was held that arrangement and equipment are of essential importance in providing for such deficiencies as separate sleeping accommodation for the different sexes, in making work lighter and making it easier to maintain proper hygiene. Proper equipment increases building cost, but decreases the cost of living, a matter of prime importance to poor families. Children can be brought up better if the dwelling is well equipped, whereas if it is badly fitted it is difficult to keep in order and the work of the housewife is excessive. The most debated features of interior equipment, a bathroom and hot water, are specially valuable from the point of view of labour-saving and hygiene; a bathroom also relieves the kitchen and can be used for washing small garments without producing dampness and discomfort in the dwelling.

Co-operation between Public and Private Enterprise.

As already mentioned, there has been financial co-operation between the authorities and private enterprise in connection with housing. This co-operation has been entirely voluntary. It has been practised on a large scale between the authorities and co-operative housing societies and between different societies. The Tenants' Saving and Building Society has its centre in Stockholm, where the greater

part of its building has taken place. It has formed affiliated societies in twenty-seven towns and during the last ten or twelve years has built 3,500 dwellings for people of limited means, at a total cost of about 37,000,000 kronor.

During recent decades Sweden has been favoured with relatively good economic conditions, due to internal balance and natural resources. The housing question is in such a position that the authorities should be able, provided nothing unforeseen occurs, to deal with it in a way that will be suitable to its importance to the physical and mental well-being of the people.

Sommaire.

C'est seulement dans une mesure relativement restreinte qu'existent dans les grandes villes suédoises des logements non satisfaisants, et ils se trouvent dans des bâtiments isolés, non dans des zones entières. On remédie surtout au mal par l'inspection ou par d'autres mesures sociales, mais il y a des zones où les logements n'ont pas assez d'air et de lumière. Un actif travail de réaménagement est exécuté dans la plupart des villes grandes et moyennes pour remédier à cette situation.

Les municipalités ont été aidées par la loi sur l'Aménagement des villes, telle qu'elle a été modifiée en 1931, qui stipule, entre autres dispositions, que le plan de ville doit être complété par des règlements spéciaux pour la reconstruction de chaque bloc. Les bâtiments neufs édifiés à la place de ceux qui ont été démolis doivent se conformer à ces règlements. Ces derniers ne contiennent pas simplement des directives générales, mais indiquent en détail à quel usage doit être affecté chaque bloc (habitation, industrie, commerce, etc.), la hauteur de chaque bâtiment, la dimension et la forme de la cour, si des caves peuvent être creusées sous la cour, si la cour sera plantée, et ainsi de suite.

Des plans de villes doivent être préparés par toutes les municipalités, même les plus petites, et approuvés par le gouvernement. Dans tous les plans établis pour de nouveaux districts l'industrie et le commerce sont séparés des zones résidentielles.

A Stockholm des subventions ont été accordées sous forme de secours aux pauvres pour permettre aux personnes âgées, malades ou autres personnes appauvries de payer un loyer.

Le gouvernement a accordé des sommes considérables pour la construction de logements pour les classes les plus pauvres, généralement par l'entremise des municipalités et sous forme de crédits à la construction en seconde ligne. Néanmoins, les municipalités ont apporté la plus grande partie de l'argent dépensé pour les habitations construites pour des raisons sociales. De 1916 à 1934 Stockholm accorda des crédits en seconde ligne pour la construction, y apporta une contribution directe et garantit des emprunts, le montant total en étant de 80.000.000 de couronnes, outre la dépense d'environ 30.000.000 de couronnes en construction directe. On a bâti jusqu'à 32.000 logements, surtout depuis 1915 ; avec l'aide municipale, soit environ 1/5 du nombre total de logements existants. La population de Stockholm est montée de 400.000 à 525.000 habitants dans la même période.

On a récemment proposé que des prêts publics au même taux d'intérêt que paye le gouvernement soient accordés pour loger des familles nombreuses pauvres. Les loyers normaux seraient fixés d'après le prix de revient et les familles dont le revenu serait inférieur à un certain chiffre obtiendraient des rabais sur ces loyers, c'est à dire 30 % pour trois enfants, 40 % pour quatre et 50 % pour cinq ou plus. Ces rabais seraient couverts par une subvention du gouvernement.

Bien que les taudis ne soient pas répandus en Suède, le surpeuplement est assez général et peut être regardé comme le principal problème du logement. 77 % environ

des habitants de Stockholm classés comme vivant dans des locaux surpeuplés vivent dans une pièce et une cuisine.

La plupart des logements bâtis en ces dernières années pour les classes les plus pauvres sont pourvus du confort moderne. Ceci augmente le prix de revient, mais on considère que des commodités hygiéniques et économisant du travail dans des limites raisonnables sont nécessaires dans tous les logements. C'est un point toujours débattu que de savoir jusqu'où on doit aller dans la fourniture de ces commodités.

Le gouvernement, les municipalités et l'entreprise privée ont eu coutume de coopérer volontairement pour la construction à intentions sociales. La société d'épargne et de construction de locataires ayant son organisation à Stockholm où s'exerce la plus grande partie de son activité constructrice, a établi des filiales dans 27 villes et ces sociétés ont bâti 3.500 logements, coûtant en tout environ 37.000.000 de couronnes.

Auszug.

Unzulängliche Wohnungen sind in den grossen schwedischen Städten nur in verhältnismässig geringer Zahl und auch dann meist in einzelnen Gebäuden, nicht in ganzen Vierteln zu finden. Den schwersten Übelständen wurde durch Beaufsichtigung oder durch andere soziale Massnahmen abgeholfen, doch bestehen noch immer Viertel mit Häusern ohne genügend Licht und Luft. Dem abzuhelfen ist in den meisten grossen und mittelgrossen Städten eine rege Neuplanung am Werke.

Den Ortsbehörden kommt das in Jahre 1931 verbesserte Städtebaugesetz zu statten, welches u.a. bestimmt, dass der Stadtplan durch besondere Vorschriften über den Wiederaufbau einzelner Häuserblöcke ergänzt werden muss. Neubauten, die an Stelle der abgetragenen Bauten errichtet werden, müssen diesen Vorschriften genau entsprechen. Es handelt sich hierbei nicht nur um allgemeine Verfügungen, sondern es wird im Einzelnen die Verwendung jedes Häuserblocks (für Wohnungen, Fabriken, Geschäfte usw.), die Höhe der einzelnen Gebäude, Ausmass und Form der Höfe, Bepflanzung usw. vorgeschrieben.

Stadtpläne müssen von allen, auch den kleinsten Ortsbehörden vorbereitet werden und unterliegen der Genehmigung der Regierung. In allen Pläne für neue Gebiete sind Industrie- und Handelszentren von den Wohngebieten zu trennen.

In Stockholm wurden im Rahmen der Armenfürsorgegesetze Beihilfen gewährt, um alten, kranken und anderen verarmten Personen die Zahlung der Miete zu ermöglichen.

Die Regierung hat beträchtliche Summen zum Zwecke des Hausbaues für die ärmeren Klassen zur Verfügung gestellt, in den meisten Fällen durch die Gemeindeverwaltungen und in der Form von „zweiten Haussätzen“. Trotzdem haben die Gemeinden den grösseren Teil des für den Wohnbau auf sozialer Grundlage aufgewendeten Kapitals bestritten. Von 1916 bis 1934 gewährte Stockholm zweite Haussätze teils in direkten Beiträgen, teils durch Garantie der Darlehen in einem Gesamtbetrage von 80.000.000 Kronor, wozu noch über 30.000.000 Kronor an Baukosten kommen. Mehr als 32.000 Wohnungen wurden, hauptsächlich seit 1915, mit Unterstützung der Gemeinden gebaut, d.i. ungefähr ein Fünftel der Gesamtzahl der bestehenden Gebäude. In dieser Zeit hat sich die Bevölkerungszahl von 400.000 auf 525.000 erhöht.

Es wurde kürzlich vorgeschlagen, öffentliche Anleihen zum gleichen Zinsfusse wie Regierungsdarlehen auszugeben, um für die Unterbringung armer, vielköpfiger Familien Vorsorge zu treffen. Die Normalzinse sollen den Kosten angepasst sein, doch würden Familien, deren Einkommen unter einer bestimmten Stufe bleibt,

Mietzinsermässigungen gewährt u.zw. 30 % bei drei Kindern, 40 % bei vier und 50 % bei fünf oder mehr Kindern. Diese Ermässigungen würden durch Regierungsbeiträge ausgeglichen.

Obwohl verwarhloste Wohnviertel in Schweden nicht häufig vorkommen, ist die Überfüllung ziemlich allgemein, so dass sie als das Hauptproblem des Wohnungswesens angesehen werden kann. Über 77 % Stockholmer Einwohner, die nachweisbar in überfüllten Unterkünften leben, bewohnen nur Zimmer und Küche.

Die meisten der in den letzten Jahren für die ärmeren Klassen erbauten Wohnungen sind mit modernen Einrichtungen ausgestattet. Diese erhöhen zwar die Kosten, aber man neigt der Ansicht zu, dass solche sanitäre und arbeitssparende Einrichtungen bis zu einem gewissen Masstabe für alle Wohnungen erforderlich sind. Es ist allerdings noch eine strittige Frage, wie weit man in dieser Richtung gehen solle.

Es ist gebräuchlich geworden, dass Regierung, Gemeinden und Privatunternehmen freiwillig beim Wohnbau für soziale Zwecke zusammenwirken. Die Mieterspar- und Bauvereinigung hat ihre Zentralstelle in Stockholm, wo sie ihre Bautätigkeit am stärksten entfaltet; sie hat in 27 Städten Zweigvereinigungen gegründet, die 3.500 Wohnungen mit einem Gesamtkostenaufwand von rund 37.000.000 Kronor errichtet haben.

Rehousing the People in the United States of America.

By *Lawrence Veiller*, Secretary of the National Housing Association, Editor of *Housing*, New York.

There has never been a time in the United States when there has been so great an interest in housing as to-day. Not only has the government embarked on far-flung projects, but numerous new private organisations have sprung up with housing as a major or minor objective.

At present the chief activity in housing—practically the only one on the constructional side—is with the Federal government at Washington. The entry of the government into housing is a revolutionary and unprecedented departure. Prior to 1932 there had been no government housing apart from war emergency work.

Even to-day government housing is an incident in the relief of unemployment and the rehabilitation of industry. It is but one of a series of emergency measures to cope with the depression and with no thought of their continuance when the depression is ended.

The purpose of this paper is to give an accurate picture so that those dealing with similar problems in other countries may understand.

To-day, the government of the United States has embarked upon an extensive scheme of housing. Seven separate departments of the Federal government are actively engaged in housing work in one form or another. It has authorised the direct expenditure of 150 million dollars for housing and has recently made an additional 450 millions available.

The government is clearing slums in various cities; it is building modern tenements upon the sites cleared; it is preparing to manage these tenements when completed and rent them to families with low incomes—though to European eyes the rents would hardly suggest that tenants will be within that category; it has subsidised limited dividend companies (public utility societies) engaged in building houses, both by large loans and free grants.

It has embarked upon a vast scheme, with an elaborate campaign of propaganda, to bring about the modernising and re-conditioning of houses by owner-occupiers; it is lending money to owners to enable them to pay off mortgages, to keep their homes from being sold for unpaid taxes and even to buy back houses lost through foreclosure.

It is carrying out a comprehensive scheme for financing the purchase of homes and for long-term mortgages; it has developed a system of insurance of mortgages granted by private institutions, under government supervision and guarantee, at low interest rates. It has abolished former evils with regard to financing the purchase of homes and has substituted an equitable system.

It has provided a new method of establishing credit for the financing of home ownership, setting up a central credit reserve, furnishing credit to twelve regional banks established for that purpose which, in turn, are financing local lending institutions.

It has created a new type of institution to facilitate building loans, similar to the private building and loan associations that have hitherto flourished. These institutions are local, mutual and privately managed. They are owned locally by

private investors in their respective communities. As a means of stabilising and strengthening them and extending their sphere, the Federal government is investing its funds in their shares in a ratio of not exceeding three times the shares held privately by local investors.

The government has also entered upon a broad scheme of insurance, insuring the safety of accounts of building and loan associations throughout the country—even going so far as to make good to individual investors defaults made by such institutions.

In addition to these large-scale comprehensive schemes of financing, under which the government has practically stepped into the place hitherto occupied by private banking, it has also embarked upon land resettlement schemes in the work being done in establishing what are known as subsistence homesteads—efforts to redress the over-balance of urban population and provide a living, partly upon the land, for those who are no longer able to hold their own in the industrial conflict.

It is developing new communities in connection with industry; and finally it has gathered and is making available for the information of citizens the most complete information about urban housing ever gathered in any country.

Full details of all these efforts will be found in *Housing*, April, 1935, published by National Housing Association, 105 East 22nd Street, New York City, U.S.A., price \$1.25

The Public Works Administration.

The government's present adventure in housing started three years ago when Congress passed the Emergency Relief and Construction Act, the purpose of which was to relieve destitution by creating employment through a public works programme. Included in that programme were low cost housing and slum clearance work, but so surrounded with safeguards to protect the public interest that practically nothing was done under it.

It was not until a year later, under the National Industrial Recovery Act, that any active steps were taken by the government to embark on housing. Under this Act, the enforcement of which was vested in the Public Works Administration, a Housing Division was created as part of that body. This was organised in July, 1933, and proceeded upon the basis of encouraging the development of limited-dividend corporations in different localities throughout the country, which were to operate with Federal funds advanced as loans to as much as 85% of the value of the project, and with free grants of 30% of cost of materials and labour where certain conditions were observed.

After six months (during which 557 proposals for projects involving expenditure of 1,000 million dollars were received, of which only 21 were considered to have sufficient merit to warrant an allocation of funds and only seven were finally approved) the government came to the conclusion that it could not expect progress from this method.

This was because people in the localities where the projects were to be carried out were unable to provide even the small amount of capital necessary to meet the difference between the 85% lent and the total cost. Private capital proved unwilling to participate.

When the government realised that it could not look to private enterprise to co-operate it changed its policy radically and decided to do housing work through its own agencies as Federal projects, no longer relying on private enterprise or local initiative.

At the same time it decided to limit its activities to clearing slums and rebuilding on the cleared sites modern dwellings for families with low incomes.

This change of policy made it necessary to set up an organisation to handle a direct programme capable of indefinite expansion. Practical administrators, builders, real estate experts, planners and architects had to be engaged.

The evolution of a technique was slow. But it is now reported that the slum clearance programme has at last got into its stride and is beginning to show results.

Of the seven limited-dividend projects that had already been approved, involving allocations totalling \$12,647,678, three are completed, three are under construction and one is about to start. These projects will provide accommodations for 3,401 families.

Low rent housing projects on the new policy are now going forward in a large number of cities. Thirteen are in various stages in New York, Chicago, Atlanta, Cleveland, Indianapolis, Cincinnati, Detroit, Montgomery and Louisville; expropriation of land has been started or sites acquired or options upon land secured. Slums have been torn down in Atlanta, Cleveland, Indianapolis, and Montgomery, preparatory to re-development. These thirteen projects, together with the balance available for New York City, will involve a total expenditure of \$82,807,000 and will supply housing for 19,340 families.

In addition, in January there were sixteen projects authorised, to cost \$30,821,000, and preliminary surveys had been completed. These will provide for an additional 8,240 families.

Preliminary work had also been completed on twenty other projects, which can be carried out promptly as funds become available. These will cost \$39,028,000 and will provide for approximately 11,180 families.

At the end of January the whole of the \$150,000,000 ear-marked for housing by Congress had been either expended or allocated.

The projects under way, approved and ready to be approved will provide 42,161 dwellings. This exceeds the total number built in the principal communities during either of the last two years for which accurate figures are available. According to official records, in 1932 in 364 cities and towns in the United States, there were only 30,697 new dwellings (all types) built, while in 1933 there were but 28,424.

These figures illustrate the extent of the depression and its effect upon the building industry. In 1925, when residential building reached its peak, 491,222 dwellings were constructed by private enterprise in 257 cities.

Recently housing work met with a sudden check owing to the President deciding to utilise \$110,000,000 that had been ear-marked for housing to meet the needs of the unemployed in direct relief during February. This left the Housing Division with only \$18,000,000 of the \$121,500,000 it had been allocated. Pending action by Congress on the Administration's new vast relief appropriation, the work of the Housing Division had to mark time.

With the enactment of the new measure in recent weeks, \$450,000,000 is now made available for the Housing Division, for slum clearance and re-housing.

Unless checked by court decisions invalidating this housing work, it may be expected that there will be a period of great activity by the Federal government in new housing and slum clearance.

The Federal Housing Administration.

The work of the Federal Housing Administration is along quite different lines from those of the Public Works Administration and does not involve grants of Federal funds. This administration was established under the National Housing Act of June, 1934, the purpose of which is "to encourage improvement in housing standards and conditions and to provide a system of mutual mortgage insurance and for other purposes".

This enactment has been characterised as the inauguration of the most important

private investors in their respective communities. As a means of stabilising and strengthening them and extending their sphere, the Federal government is investing its funds in their shares in a ratio of not exceeding three times the shares held privately by local investors.

The government has also entered upon a broad scheme of insurance, insuring the safety of accounts of building and loan associations throughout the country—even going so far as to make good to individual investors defaults made by such institutions.

In addition to these large-scale comprehensive schemes of financing, under which the government has practically stepped into the place hitherto occupied by private banking, it has also embarked upon land resettlement schemes in the work being done in establishing what are known as subsistence homesteads—efforts to redress the over-balance of urban population and provide a living, partly upon the land, for those who are no longer able to hold their own in the industrial conflict.

It is developing new communities in connection with industry; and finally it has gathered and is making available for the information of citizens the most complete information about urban housing ever gathered in any country.

Full details of all these efforts will be found in *Housing*, April, 1935, published by National Housing Association, 105 East 22nd Street, New York City, U.S.A., price \$1.25

The Public Works Administration.

The government's present adventure in housing started three years ago when Congress passed the Emergency Relief and Construction Act, the purpose of which was to relieve destitution by creating employment through a public works programme. Included in that programme were low cost housing and slum clearance work, but so surrounded with safeguards to protect the public interest that practically nothing was done under it.

It was not until a year later, under the National Industrial Recovery Act, that any active steps were taken by the government to embark on housing. Under this Act, the enforcement of which was vested in the Public Works Administration, a Housing Division was created as part of that body. This was organised in July, 1933, and proceeded upon the basis of encouraging the development of limited-dividend corporations in different localities throughout the country, which were to operate with Federal funds advanced as loans to as much as 85% of the value of the project, and with free grants of 30% of cost of materials and labour where certain conditions were observed.

After six months (during which 557 proposals for projects involving expenditure of 1,000 million dollars were received, of which only 21 were considered to have sufficient merit to warrant an allocation of funds and only seven were finally approved) the government came to the conclusion that it could not expect progress from this method.

This was because people in the localities where the projects were to be carried out were unable to provide even the small amount of capital necessary to meet the difference between the 85% lent and the total cost. Private capital proved unwilling to participate.

When the government realised that it could not look to private enterprise to co-operate it changed its policy radically and decided to do housing work through its own agencies as Federal projects, no longer relying on private enterprise or local initiative.

At the same time it decided to limit its activities to clearing slums and rebuilding on the cleared sites modern dwellings for families with low incomes.

This change of policy made it necessary to set up an organisation to handle a direct programme capable of indefinite expansion. Practical administrators, builders, real estate experts, planners and architects had to be engaged.

The evolution of a technique was slow. But it is now reported that the slum clearance programme has at last got into its stride and is beginning to show results.

Of the seven limited-dividend projects that had already been approved, involving allocations totalling \$12,647,678, three are completed, three are under construction and one is about to start. These projects will provide accommodations for 3,401 families.

Low rent housing projects on the new policy are now going forward in a large number of cities. Thirteen are in various stages in New York, Chicago, Atlanta, Cleveland, Indianapolis, Cincinnati, Detroit, Montgomery and Louisville; expropriation of land has been started or sites acquired or options upon land secured. Slums have been torn down in Atlanta, Cleveland, Indianapolis, and Montgomery, preparatory to re-development. These thirteen projects, together with the balance available for New York City, will involve a total expenditure of \$82,807,000 and will supply housing for 19,340 families.

In addition, in January there were sixteen projects authorised, to cost \$30,821,000, and preliminary surveys had been completed. These will provide for an additional 8,240 families.

Preliminary work had also been completed on twenty other projects, which can be carried out promptly as funds become available. These will cost \$39,028,000 and will provide for approximately 11,180 families.

At the end of January the whole of the \$150,000,000 ear-marked for housing by Congress had been either expended or allocated.

The projects under way, approved and ready to be approved will provide 42,161 dwellings. This exceeds the total number built in the principal communities during either of the last two years for which accurate figures are available. According to official records, in 1932 in 364 cities and towns in the United States, there were only 30,697 new dwellings (all types) built, while in 1933 there were but 28,424.

These figures illustrate the extent of the depression and its effect upon the building industry. In 1925, when residential building reached its peak, 491,222 dwellings were constructed by private enterprise in 257 cities.

Recently housing work met with a sudden check owing to the President deciding to utilise \$110,000,000 that had been ear-marked for housing to meet the needs of the unemployed in direct relief during February. This left the Housing Division with only \$18,000,000 of the \$121,500,000 it had been allocated. Pending action by Congress on the Administration's new vast relief appropriation, the work of the Housing Division had to mark time.

With the enactment of the new measure in recent weeks, \$450,000,000 is now made available for the Housing Division, for slum clearance and re-housing.

Unless checked by court decisions invalidating this housing work, it may be expected that there will be a period of great activity by the Federal government in new housing and slum clearance.

The Federal Housing Administration.

The work of the Federal Housing Administration is along quite different lines from those of the Public Works Administration and does not involve grants of Federal funds. This administration was established under the National Housing Act of June, 1934, the purpose of which is "to encourage improvement in housing standards and conditions and to provide a system of mutual mortgage insurance and for other purposes".

This enactment has been characterised as the inauguration of the most important

reform in house mortgage financing in the history of the United States. It deals primarily with the finance of housing and seeks to remedy serious evils that existed prior to the depression.

Its secondary purpose is to stimulate the building industry, if not to normal activity, at least to increased activity.

The Federal Housing Administration is proceeding along three lines :—

- (1) Credit for modernising dwellings ;
- (2) Mortgage Insurance of Individual Houses ;
- (3) The Stimulation of New Large-Scale Housing Projects.

Credit for Modernising Buildings.

The National Housing Act contemplates a far-reaching scheme of encouraging property owners to modernise their buildings by making it easy for them to secure funds from private sources.

The method has been aptly described as a unique plan of credit insurance, whereby owners of real property may borrow from private financial institutions, not merely to make up arrears in maintenance but to make their property better and more modern than in times of prosperity.

The fact should not be overlooked that in the United States the average family owns the house it occupies.

During the depression property owners have hesitated to improve property or maintain it in normal condition. Buildings have therefore greatly deteriorated.

Both Congress and the Administration believe that a carefully worked out programme to bring about the maintenance of buildings by their owners and bring them up to date by the installation of improved fixtures and conveniences would stimulate the building industry and restore employment in an industry that is considered a basic one in the recovery of the country.

To bring about this result the National Housing Act provides a means through an insurance system by which private lending institutions are encouraged to give unsecured personal credit to owners to repair, alter and improve their property. A stupendous and comprehensive propaganda has been carried out by the Federal Housing Administration. The only efforts comparable to it are the bond selling campaigns to finance the war.

Citizens' committees have been appointed in 7,138 communities, 5,705 different communities have been definitely organised and 7,493, 954 calls have been made by canvassers, with the result that work has been agreed upon to the value of \$357,184,025.

This campaign carried on during the past eight months by the Federal Housing Administration has sought to stimulate every branch of the building industry. Home-owners have been informed as to what can be done to improve their homes by bricklayers and masons, carpenters, plasterers, plumbers, heating contractors, electrical contractors, paperhangers and decorators, painters and manufacturers of roofing and flooring materials. Every aspect of building construction has been brought to the attention of the average house-owner as a means of setting the wheels of industry going and at the same time giving permanent value to the owner's property by substantial improvements, made possible only by the use of funds that would otherwise have been "frozen credits".

In its modernising campaign the Federal Housing Administration has approved 13,201 financial institutions to make loans. Modernising loans have been made on 135,512 properties by 4,779 institutions to an amount of \$56,801,870, the average loan being \$419 and the average income of the borrower but \$2,810, an indication that the programme is reaching the man for whom it was intended.

Mortgage Insurance of Individual Houses.

This is perhaps a more important aspect of the scheme to stimulate the building industry.

Under the provisions of the National Housing Act, the Federal Housing Administration has initiated a system intended to make the financing of house ownership simpler, sounder and less costly than ever before.

Because of the depression the government has stepped into the place hitherto occupied entirely by private enterprise. A new method has been inaugurated with the strength of the Federal government behind it, a change that may revolutionise the whole system of the finance of housing.

In place of the old system by which insurance companies, private lenders, banks and other financial institutions made first mortgage loans upon house and site, with secondary financing by second mortgages and other liens, a new plan is now being carried out by which the Federal Housing Administration makes the long term first mortgage the standard practice for financing ownership in future. These mortgages provide for full amortisation and the property will be free from all other incumbrances, such as second mortgages or other junior liens.

To do this the Federal Housing Administration has instituted a plan of mutual insurance for first mortgages that meet certain conditions. The observance of these conditions, it is believed, will make the long term first mortgage so attractive to everybody concerned that other types of mortgages will in future be rarely, if ever, used. This long-range programme is to be carried out entirely by means of private capital and through private enterprise. The role of the government is merely to co-ordinate the programme, to administer the mutual mortgage insurance plan and to supervise the operations of national mortgage associations. Everybody concerned in the construction, ownership and occupancy of houses, it is expected, will benefit from this new system.

To stimulate activity the Federal Housing Administration has fixed interest for loans of this kind at a basic rate of 5% for the whole country.

As pointed out by the President last November, this is a revolutionary change, as in the past there have been numerous instances where lenders have charged 8%, 10% and even 12% on first mortgages and much higher rates on second mortgages.

The system of mutual mortgage insurance is intended to reform current practices. Its purpose is not primarily to stimulate new construction immediately, but the security and liquidity it gives to lending institutions will probably make more money available for building.

It involves no expenditure of government money. The Federal Housing Administration lends money to nobody. It is a large mutual insurance corporation, but instead of insuring against loss of life it insures a lending institution against loss on mortgages. For this insurance the mortgagee pays an annual insurance premium which he in turn collects in monthly instalments along with interest and amortisation from the mortgagor. In return for the charge for insurance the mortgagor has the benefit of lower interest rates and reduced charges of other kinds.

The great financial institutions have supported the new scheme strongly. Although prior to the depression individual lenders did about 20% of the mortgage lending on houses, they are ineligible for insurance. Until the work has developed further, the Federal Housing Administration only proposes to grant insurance privileges to well established institutions. Later on it may modify these restrictions.

While the Federal Housing Administration has adopted rules regarding granting of mortgages, it is operating under a law that is quite specific on this subject. Both under the law and the rules monthly payments of interest, amortisation and insurance

must be made and taxes and fire insurance must be included ; only buildings in which one to four families may dwell are eligible ; no mortgage can be made for more than \$16,000 and 80% of value is the maximum permitted ; amortisation must not exceed twenty years.

There must be no second mortgage when the insurance is issued. Where there are several mortgages these are combined in a single first mortgage. For example, if there were a first mortgage of 50% and a second of 25% on an existing house, the two would be combined into a single first mortgage of 75%. Although the Administration cannot prevent an owner from placing an additional mortgage on his property after insurance has been granted, it will warn all owners against such a practice and will urge lenders of funds for housing not to be a party to it. In the present situation, where the government plays so important a part in control of finances, there is little likelihood that many additional mortgages will be placed.

One of the most interesting changes brought about by the new scheme is the fact that the sole basis on which loans on houses are made will not be the basis of the past (which has generally been the sale value of the property) but the standing of the borrower—his character and ability and standing in the community are to be considered as elements in the making of such loans.

The Federal Housing Administration has already adopted new standards of housing upon which it will make loans and through which it promises to have a potent and important influence upon future housing developments.

Although insurance of mortgages on individual houses was started less than five months ago mortgages have been insured to an amount of \$10,934,855, the average mortgage insured being \$4,515.

Stimulation of Large-Scale Housing Projects.

The third direction in which the Federal Housing Administration is proceeding is that authorised under the Act that permits the Administrator to insure first mortgages held by private limited-dividend companies formed to provide dwellings for persons with low incomes and regulated or restricted as to the rents charged and in other ways. The limit of mortgages that may be thus placed is fixed at 10 million dollars for a single project.

Under this scheme all types of housing are acceptable, depending only upon their fitness for the community and their intended occupancy. They may range from large blocks of buildings with gardens in the interior courts to groups of cottages. They need have only a minimum equity, equal to the value of the land plus a reasonable cash operating capital. Where the Administration is satisfied with the scheme and the financial basis it will insure a mortgage covering the remainder of the value of the project.

It is the policy of the Administration to foster the development of these projects by private capital, to encourage financing at the lowest possible cost, to establish rents consistent with the means of the tenants and with proper management, and to see that the projects thus developed provide reasonable and adequate light and air, space requirements, sanitary facilities and recreational features.

The work is just starting. Already mortgages have been insured on seven projects estimated to cost \$16,070,000. It is believed that this activity of the Administration will ultimately prove to be one of the most important aspects of the National Housing Act and will serve to bring about a restoration of the building industry.

Financing the Ownership of Homes.

Another governmental agency dealing with the finance of housing and occupying a unique position is the Federal Home Loan Bank System, established before the

inauguration of the New Deal but added to and increased in scope under the present Administration.

Its function is to encourage private capital to perform a fuller service in meeting the effective economic demand for mortgage loans to finance small homes.

This is accomplished through four distinct programmes, administered under four separate governmental agencies, as follows :—

The Federal Home Loan Bank System.

The Home Owners' Loan Corporation.

The Federal Savings and Loan Division.

The Federal Savings and Loan Insurance Corporation.

All these agencies confine their efforts to financing small urban homes. A word of explanation with reference to each is appropriate.

The Federal Home Loan Bank System.

This occupies a place in financing mortgages on homes comparable to the place occupied by the Federal Reserve System in commercial banking. Its organisation includes a Central Board in Washington, the Federal Home Loan Bank Board and, under the supervision and direction of that Board, twelve Regional Federal Home Loan Banks conveniently situated in different parts of the country.

The primary function of the system is to serve as a central credit reserve for expanding and stabilising the home financing resources of institutions of high standards equipped by their financial structure for granting mortgage loans on homes for long terms and which have entered into membership of the central body.

Such membership is available to building and loan associations, savings and loan associations, co-operative banks, homestead associations, insurance companies and savings banks, and is compulsory in the case of Federal savings and loan associations.

While the twelve Regional Banks in this system give to their member organisations an assured and permanent source of credit, for short-term and long-term loans, their principal contribution to the financing of homes is that of granting loans on long terms on security consisting of first mortgages, secured either by the homes themselves or by homes combined with business properties.

The system is in effect a federation of numerous banking institutions with the primary purpose above described. How far-flung this organisation is, is realised when it is known that on March 30th of this year this system comprised a membership of 3,203 financial institutions, mostly of the building and loan type. It is now the largest mortgage reserve structure in the world. Its members hold practically one-half of the \$7,000,000,000 of home mortgage resources of all the 10,000 or more building and loan associations in the United States. The credit available to its member institutions is now in excess of \$250,000,000.

The Home Owners' Loan Corporation.

This is an emergency agency established solely to meet a crisis in home mortgages.

Its function is to grant mortgage loans on long terms at low interest rates directly to individual home-owners who are unable to obtain finance through private channels and are in urgent need of funds either (1) to save their homes from mortgage foreclosure or from sale for non-payment of taxes ; or (2) to recover their homes recently lost through such foreclosure ; or (3) to recondition homes facing serious deterioration.

This emergency agency will discontinue making loans when Congress or the President certify the emergency has passed. If that event does not occur before June 13th, 1936, the Corporation will on that date discontinue making new loans

and will limit its future activities to the collection and servicing of loans already granted.

The importance of this agency may be realised from a statement of what it has done. When it was created in June, 1933, foreclosures of homes numbered over 1,000 a day—the highest in the country's history. Over 90% of the loans granted by this agency have been to re-finance defaulted mortgages and enable owners to prevent foreclosure.

In addition to this these re-financing operations have stabilised real estate values, liquidated over \$2,000,000,000 of "frozen" mortgage credit, checked the cycle of deflation, and arrested the further disintegration of the whole mortgage credit structure. At the end of March, 1935, the Corporation had made some 840,000 loans totalling approximately \$2,536,000,000 and had on file at that time nearly 375,000 additional applications for loans that appeared to be eligible.

The Federal Savings and Loan Division.

A third agency created to deal with financing of homes is the Federal Savings and Loan Division. This is designed to relieve local shortages of funds for home mortgages, where existing facilities are either totally lacking or are altogether inadequate, by organising Federal Savings and Loan Associations—a new type of home financing institution. It also enables existing state-chartered members of the Federal Home Loan Bank System to reorganise under Federal charters for more effective service.

These Federal Savings and Loan Associations are local, privately managed, mutual thrift and home-financing institutions, operating under the supervision of the Federal Home Loan Bank Board on a plan similar to that of building and loan associations and mutual savings banks. All these Federal Associations are required to become members of the Federal Home Loan Bank system and to insure the savings of their investors with the Federal Savings and Loan Insurance Corporation, the fourth financing agency, which we shall refer to later.

Each Federal Association is owned locally by the citizens of the community who hold its shares and managed by experienced local executives. To encourage the immediate organisation of these institutions and to enable them to meet the mortgage needs of their respective communities at an early date, the Federal government invests in shares to an amount not exceeding three times that paid in by private shareholders of an association.

Most of the assets of such an association consist of first mortgages of \$20,000 or less for each loan; these are secured by homes or by homes combined with business properties, which must be within 50 miles of the local association's office. The loans are granted for terms of not less than 5 or more than 20 years and are repaid on a monthly instalment plan.

At the end of March of this year 752 associations with total assets of \$213,000,000 had been organised in more than 500 communities where previously there had been an acute and chronic shortage of funds for home financing. (Two hundred and twenty-five of these are institutions that formerly operated under state charter.) In addition there were 317 applications for approval of new associations. When these are approved the aggregate assets of all these associations will exceed \$554,000,000.

The Federal Savings and Loan Insurance Corporation.

The fourth form of agency created to aid in financing homes is the Federal Savings and Loan Insurance Corporation. This performs a service analogous to that of the Federal Deposit Insurance Corporation in commercial banking.

Its function is to insure the safety of investments in solvent and soundly operated building and loan associations, savings and loan associations, homestead associations and co-operative banks. Insurance of accounts is compulsory for all Federal Savings and Loan Associations, the form of institution just described.

The primary function of this agency is to insure the *safety* of accounts. It is so organised that its members, the building and loan associations and similar bodies just referred to, are assured that their accumulated savings will not be impaired in the event of the default or insolvency of the insured institution. It serves a further purpose in assisting these institutions to maintain and increase the good will and confidence of the investing public, as well as to attract new capital for home mortgages.

The total investment of each member of an insured institution is protected for its full repurchaseable or withdrawable value up to a maximum of \$5,000. If the institution defaults, the central Corporation at once pays all of the valid credit obligations of the insured institution and offers each insured member the choice of two alternative methods of settlement of the claim, i.e. either (1) a new account in an insured institution for an amount equivalent to the insured value of the original account, or (2) repayment of the amount of the insured account as follows: 10% immediately in cash, 45% in non-interest bearing debenture securities of the insurance corporation maturing one year after the date of default, and the remaining 45% in similar debentures repayable in three years. Insurance premiums are paid by the institution and are based on the aggregate of all accounts held by insured members, plus its total creditor liabilities.

At the end of March of this year, this Corporation had been actively receiving and acting on applications for about six and a half months. At that time the Board had approved 693 applications for insurance filed by institutions with assets aggregating approximately \$261,000,000, while 210 additional applications were pending. When these are approved, the total assets of insured institutions operating through this agency will exceed \$500,000,000.

It will be seen from the above that the Federal government has embarked upon a comprehensive plan of financing homes, undertaking services and functions hitherto left entirely to private enterprise. The reason for this has been the almost complete breakdown of the banking system of the country and of the country's financial structure under the stress of the depression.

How much of this government activity will continue when the depression ends remains to be seen. Undoubtedly, much that is highly beneficial to the country will be continued in some form or another. One thing is sure, the system of long-term credit on easy terms will undoubtedly replace the unsatisfactory system of short-term mortgages granted by private enterprise that was the rule prior to the depression.

Other Activities.

Three other agencies have undertaken housing, incidentally, as part of their activities.

These are the Subsistence Homestead Projects, the power development under the Tennessee Valley Authority, and the more or less experimental work undertaken by the Federal Emergency Relief Administration in putting unemployed persons to work building houses in rural or semi-rural areas.

Subsistence Homesteads.—Probably the most interesting of these experiments is that of the Subsistence Homesteads, which differs materially from the many previous attempts in the United States to get people from the cities back to the land.

It is not merely a "back-to-the-farm" movement, but is an attempt to do many different things. It seeks primarily to promote the decentralisation of population,

drawing people from overcrowded urban areas to suburban, rural and small town communities where definite economic and social agencies are promised. It is also an attempt to promote economic stability, national and individual, by proving the worth of a system that combines wage earning with part-time farming on small plots of carefully selected land. It seeks to emphasise the family and the home as the social unit. It will encourage the development of community life and provide varied opportunities for creative industrial work.

A majority of the projects established are near industrial centres where the homesteaders are already employed, usually part-time or seasonally. In these communities, therefore, the tracts of land are generally small, varying in size from three-quarters of an acre to five acres.

Four projects are being developed to provide for stranded populations, comprised chiefly of families of men formerly engaged in mining and lumbering in Pennsylvania West Virginia and Tennessee.

Three projects, in Georgia, North Carolina and Mississippi, are entirely rural, attempting to effect a reorganisation of disorganised rural communities and eliminate rural slums on land that is submarginal for agriculture.

Several projects are being initiated for Negroes.

Individual homestead lands vary in size from three-quarters of an acre to 200 acres and include a house with from three to six rooms, outbuildings, usually seeds and fertilisers, essential tools, some chickens, and frequently a pig or two, a horse or a cow. All these are included in the amount the homesteader agrees to repay, amortised over 30 years with interest on the unpaid principal at 3%. The monthly payment the homesteader must make is approximately \$12.65 for a \$3,000 homestead—the average price paid.

Some 60 projects for communities have been approved, of which 46 have been publicly announced and work has been initiated on approximately 40. The communities being established include from 25 to 350 homesteads.

Selection of families is made after careful inquiry into character and ability, past record, interest and fitness for agricultural productiveness, present employment status and prospects for continued employment of the homesteader. Sources of cash income are essential so that all payments will be made regularly.

Competent local guidance and advice, particularly in agriculture and home economics, is essential for most of the families—at least during the initial transition period. This is usually arranged for through the co-operation of existing additional and service agencies such as the State Agricultural Colleges and Experiment Stations and Agricultural Extension Services.

Tennessee Valley Authority.—The housing work undertaken under the Tennessee Valley Authority is incidental to the development of a complete community whose chief function is supplying power from a great dam and distributing and selling this power throughout the region.

Federal Emergency Relief Administration.—The Administration has undertaken housing as an incident to putting unemployed men at work where the results of their work would have value for themselves and for others. This activity has been largely experimental, to determine the cost involved and the procedure that might be advantageously followed when funds become available for more extensive activity.

A small community was developed in Texas. One hundred families selected from the public relief lists of the city of Houston now occupy the houses that were constructed. This Texas project included a portion of 300 acres, community houses, a work centre, a trading post, community dairy, streets, schools, waterworks and other public facilities. The average cost per family for rent, based on amortisation

of the funds at 3% over a 20-year period was started last August in cooperation with similar public utilities. Other similar communities are being developed utilising unemployed labor.

How far this work will go is dependent largely upon de-

This picture of the activity is not complete if it failed to record the results of the Inventory.

For years housing work has been in progress. Information on many aspects of the work, including inclusion of at least some of the results, has been successful.

The depression has resulted in a large number of unemployed among the so-called "unemployed." The most complete reorganisation of the most complete has ever been made. For a whole were obtained. In 64 cities, selected to give a representative picture of the state was represented, and the result of this census of cities is public.

Based on the facts that the housing work is as a one-family dwelling, containing 5 rooms. It is with indoor water closet. The water supply is supplied usually by a public water supply. Coal is the primary fuel. This census will repay the cost of existing urban housing centers.

As a result of this —

The results achieved with the activity put in mind is concerned, it is so slow to a late start. A year from now, and, if the plans of the housing work be a substantial number of one important and so —

The right of the housing work is still undetermined. The results of the housing work are men. It also operates as separate "empires" within the country was in its infancy and of property rights are circumscribed.

The whole concern —

period, is fixed at \$15 a month. A similar community in Virginia. This involved the building of 150 houses facilities to those provided in the Texas scheme. have been developed in other parts of the country by

expanded in future is not at present known. It is reached at Washington.

acts about Urban Housing.

of the government in housing would be incomplete. valuable service rendered by the Real Property

ers have been pointing out the need of more accurate of housing and efforts have been made to secure the this information in the decennial census—but without

been altogether a calamity. Utilising the vast army of called "white collar" class, the Department of Commerce survey of housing conditions in the United States that the first time the facts about housing for the country as complete census of residential structures was taken in representative cross-section of urban America. Every both small and large communities were included. The conditions in 2,633,135 dwellings is now available to the

The Typical American Home.

thus secured, the typical American home may be described about 19 years old, of wood or frame construction and equipped with either a bath or shower-bath and provided It uses electricity for lighting and gas for cooking. Heat stove, although over 31% of all dwellings use warm-air principal fuel used. The complete report giving the results of closest study by all who wish to get an accurate picture of conditions.

census, it is stated that 1,500,000 new houses are needed.

Results Achieved.

in providing better housing are in no sense commensurate this effort. So far as the actual number of new dwellings ht as to be negligible. The work of construction got off m now there will probably be more definite results to show ; vernment are not interfered with, it is likely that there will of people housed by that time. This is subject, however, ous limitation.

ederal government to use taxpayers' money for housing is United States operates under a government of laws, not of nder a written constitution, as do each of its 48 states or an empire". The framers of these constitutions when the y, were much concerned with the protection of human rights nd the activities of government were, consequently, much

tional side of the government's work as found in the work

of the Housing Division of the Public Works Administration is vitally affected by the terms of these Federal and state constitutions which all provide that private property can only be taken for a "public use". All of the slum clearance and rehousing schemes involve private property being taken by the government.

Up to now there have been three cases of owners challenging the right of the government to do this. They claim that housing private families is not a "public use". There are two schools of thought exemplified in legal decisions as to the meaning and scope of the words "public use" in connection with exercising the power of eminent domain. One holds that "public use" is synonymous with public benefit, public advantage and general welfare, while the other holds that "public use" means use by the government itself in the performance of governmental functions, or a use or service open or available to all or a part of the public as of right.

A Federal district court in one of these cases took the view that the first theory is an untenable one. This has been appealed to the higher Federal Court. If the decision of the lower court is sustained, the question will undoubtedly be carried to the United States Supreme Court, whose determination will be final. If that court confirms the findings of the trial court and holds that to constitute a "public use" property must be open or available to all of the public, then the housing work of the Public Works Administration would have to cease.

The Permanent Solution of the Problem.

It may not be inappropriate to inquire to what extent the effort being made by the government contributes to the permanent solution of the housing problem.

Frankly, we see little that can be said to tend in this direction, even as regards the wholesale efforts in slum clearance, as this work is being done with Federal funds made available only as a means of relieving unemployment and stimulating the building industry in a time of depression. In normal times these funds will not be available. The chief obstacle to slum clearance heretofore has been to find a way of paying for it. There is nothing in the government's programme that holds promise of preventing future slums or of bringing about more equitable rents, of providing wholesale and decent housing at rents within the paying ability of the great mass of the people.

Nothing is being attempted or contemplated to reduce overcrowding. The subject is not even being discussed. There is one direction in which the efforts of the government will probably influence future housing, i.e. in encouraging people to demand conveniences and equipment heretofore considered possible only for persons with larger incomes. Electric elevators (lifts), artificial refrigeration, electric light, central heating, hard-wood floors, luxuries now enjoyed by the well-to-do classes, would represent a change in standards—but would hardly contribute to the solution of the housing problem.

The Future Course of Housing.

It would indeed be a bold person who would attempt to prophesy the direction that housing is likely to take in either the immediate or remote future. Will the government continue to occupy the field? Will private enterprise resume its normal functions? Will slum clearance become a real and practical thing, a continuing effort on a basis that will not impose burdens that will make comprehensive slum clearance impossible?

Will the cost of housing assume a basis that will bring new housing within the purchasing power of the working class? Will labour be content with a reasonable reward for its efforts, or will it continue to make such demands that the cost of decent

housing will continue to be prohibitive to people of low income? Will the government continue to subsidise housing in one form or another? Will the taxpayers be willing to continue to bear the burden or will they insist upon a return to private enterprise?

And, finally, will the people as a whole be willing to spend adequately on homes or will they consider automobiles, radios and various forms of pleasure more desirable—as they seem to do at present?

The Lesson for Other Countries.

Does the work being done offer valuable suggestions for other countries? Frankly, we doubt it—except perhaps in some of the schemes of financing. In the direct effort for the construction of houses there is little of value for Europe. The things that are now being worked out and hailed as new discoveries have been the common practice in most European countries for many years.

As a patriotic American I wish I could say the opposite, but I cannot honestly say so. We hope that it will prove of value to our people though even as to that there is much difference of opinion.

This is not the occasion to assay the results of the present housing policy. It is not really a housing *policy* but a course of action undertaken only as an incident to the relief of unemployment and the rehabilitation of industry.

Instead of a well considered and carefully developed programme and policy (adopted after many years' discussion by the people and most careful deliberation by the chief legislative body) statutes are suddenly rushed through Congress in the closing days of a strenuous session, with but few members having the faintest idea that such proposals were being considered or that the country was departing from traditional policy and was about to launch vast housing projects that would ultimately involve expending thousands of millions of dollars of the taxpayers' money.

Not an Ordered Plan.

The government's participation in housing is in striking contrast to the situation in England, for example. In England there has been a deliberate development of an ordered programme and policy conceived entirely from the point of view of dealing straightforwardly and directly with housing problems.

In the United States this has not been the case. Housing work has not been carried out to solve the housing problem. There has been no preliminary study of the subject, no consideration on the part of legislators whether it was a function of the Federal government to build dwellings for private families, no consideration where such an invasion of private enterprise might lead, nor any consideration, whatever, given to the constitutional and legal obstacles to carrying out such a scheme—that is so far as public discussion is concerned.

From groping policies we have advanced to wholesale subsidising of the building industry; the pouring out of practically unlimited funds to permit individuals without proper security, with little or no hope of repaying the "loans" made to them to "modernise" their homes.

To many, housing seems to be no part of the functions of the Federal government nor in fact of the government at all and to be foreign to the scheme of our institutions.

In place of the political *mechanism* that exists in England where housing is developed under an ordered plan, the United States can only offer a political *machine*. There is nothing in the history of our political institutions, especially in local government, that would warrant the hope that housing can be successfully achieved through government agencies, without a totally different scheme of government,

nor without the permanent staff of competent, honest and efficient state employees one finds in countries where housing is carried out successfully.

There can be no question that the great mass of the people do not desire the government to embark permanently upon such enterprises, although they do want decent housing conditions to prevail. There is no considerable body of sentiment to be found among the people for the taxing of all the people so that a small handful may benefit thereby.

The whole is foreign to the genius of the American people. It is subversive of what they hold to be fundamental principles of the country and of its scheme of government. What is happening now is viewed with concern and is only tolerated because of the exceptional conditions in which the country finds itself.

Sommaire.

On s'intéresse actuellement beaucoup à la question de l'habitation aux États-Unis. Le gouvernement fédéral s'est engagé dans des projets de grande envergure. Il dépense 600.000.000 de dollars pour l'habitation. L'œuvre du gouvernement à ce sujet ne représente pas une politique définie en matière d'habitation. Elle n'est entreprise que comme un incident dans la lutte contre le chômage et la reprise de l'industrie.

Contrairement aux méthodes employées en Europe, le gouvernement fédéral accomplit lui-même cette tâche et non par l'intermédiaire des autorités locales. En diverses villes le gouvernement assainit des taudis et construit des maisons collectives modernes sur leurs emplacements. Il se prépare à gérer ces maisons, quand elles seront finies. Il a soutenu des sociétés d'utilité publique à la fois sous forme de prêts à faible taux et de subsides, mais il a cessé de le faire.

Le gouvernement fédéral a commencé un vaste plan en vue de la modernisation et de la remise en état des maisons par leurs propriétaires, dans l'intention de stimuler l'industrie du bâtiment. Il prête à des particuliers propriétaires de maisons pour leur permettre de solder des hypothèques et d'empêcher leurs maisons d'être vendues à cause du non-paiement des impôts. Il exécute un plan d'ensemble pour permettre aux gens d'acheter leurs maisons avec des hypothèques à long terme. Il pratique un système d'assurance des hypothèques par l'intermédiaire d'institutions privées sous le contrôle du gouvernement et avec sa garantie, à faible taux d'intérêt. Il a supprimé des maux antérieurs en ce qui concerne les façons d'obtenir de l'argent pour l'achat de maisons et y a substitué un système plus équitable.

Il a institué une Caisse centrale de crédit, fournissant du crédit à douze banques régionales établies à cet effet, qui financent des institutions locales prêtant de l'argent pour l'achat de maisons et il investit des fonds gouvernementaux en actions de ces institutions. Il s'est engagé dans un vaste plan d'assurance, assurant la sécurité des comptes des associations de construction et de crédit-réparant même pour des particuliers y ayant placé des fonds de la défaillance de telles institutions.

Il occupe pratiquement la place occupée antérieurement par l'entreprise privée pour consentir des prêts permettant aux gens d'acheter leur maison. Il s'est engagé dans des plans encourageant le retour à la terre sous forme de petites fermes-biens de famille, dans son effort pour diminuer la rupture d'équilibre causée par la trop grande proportion de population urbaine et pour aider ceux qui souffrent de la crise industrielle. Il crée de nouvelles communes et des établissements ruraux en rapport avec l'industrie. Il a réuni et rendu accessible ce qui constitue probablement le plus complet ensemble de renseignements existant en un pays quelconque sur l'habitation urbaine.

Les efforts actuels du gouvernement en matière d'habitation ne semblent probablement pas appelés à contribuer matériellement à une solution permanente du problème de l'habitation. Rien n'est fait pour réduire le surpeuplement, pour empêcher les taudis futurs, pour amener des loyers équitables, pour fournir un logement salubre et décent accessible comme prix à la grande masse du peuple.

Le gouvernement n'encourage pas l'entreprise privée, mais au contraire l'écarte de l'habitation, il n'encourage pas non plus les sociétés d'utilité publique.

Auszug.

In den Vereinigten Staaten besteht derzeit grosses Interesse für Wohnungswesen. Die Bundesregierung hat weitreichende Planungen in Angriff genommen und \$800,000.000 für Wohnungsbauten ausgesetzt. Die Tätigkeit der Regierung auf diesem Gebiete bedeutet aber noch keine endgültige Wohnbaupolitik, sondern stellt bisher nur eine Massnahme zur Bekämpfung der Arbeitslosigkeit und zum Wiederaufbau der Industrie dar.

Im Gegensatz zu den in Europa angewendeten Methoden führt die Bundesregierung diese Arbeiten im eigenen Wirkungskreis durch und überlässt sie nicht den Lokalbehörden. In verschiedenen Städten beseitigt die Regierung die verwahrlosten Wohnviertel und errichtet an ihrer Stelle moderne Mehrfamilienhäuser. Diese Wohnbauten beabsichtigt die Regierung nach ihrer Fertigstellung selbst zu beaufsichtigen und zu verwalten. Gemeinnützige Gesellschaften wurden früher durch billige Kredite und Beihilfen unterstützt, doch wurde dies später eingestellt.

Die Bundesregierung hat in der Absicht, die Modernisierung und Wiederinstandsetzung der Wohnungen durch die Eigentümer zu veranlassen und die Bauindustrie zu beleben, ein umfassendes Programm durchzuführen begonnen. Es werden Darlehen an Einzeleigentümer gewährt, um diesen die Rückzahlung der Hypotheken zu ermöglichen und den Verkauf ihrer Häuser wegen Steuerrückstände zu verhüten. Überdies wird eine umfassende Aktion durchgeführt, die es der Bevölkerung ermöglichen soll, Eigenheime mit langfristigen Hypotheken zu erwerben. Dazu kommt ein System von Hypothekarversicherungen privater Institute unter staatlicher Aufsicht und Garantie zu niedrigem Zinsfuss, durch welches frühere Übelstände bei der Finanzierung von Hauskäufen beseitigt und durch ein befriedigenderes System ersetzt wurden.

Überdies wurde ein zentraler Kreditfonds geschaffen, aus dem Kredite an zwölf zu diesem Zwecke gegründete Landesbanken gewährt werden, die wieder örtliche Institute finanzieren, damit diese Geld für Hauskäufe verleihen können. In den Anteilscheinen dieser Institute werden Regierungsgelder angelegt. Durch ein ausgebreitetes Netz von Versicherungen hat die Regierung die Sicherheit der Gebahrung der Bau- und Kreditvereinigungen gewährleistet, indem sie bei Nichterfüllung der Verpflichtungen durch solche Unternehmungen den einzelnen Geldgebern den Schaden gutmacht.

Die Regierung ist dadurch, dass sie Darlehen zum Zwecke des Ankaufes von Eigenheimen an Einzelpersonen gewährt, faktisch an die Stelle von Privatunternehmen getreten. Sie hat auch mit der Wiederansiedlung in Kleinwirtschaften mit Heimstätten zur Sicherung des Lebensunterhaltes begonnen, in dem Bestreben, die Überbevölkerung innerhalb der Städte auszugleichen und den von der Industriekrise Betroffenen zu Hilfe zu kommen. In Verbindung mit Industriebetrieben werden

neue Gemeinden und Siedlungen geschaffen. In keinem anderen Lande wurden vielleicht so vollständige Nachweisungen über das städtische Wohnungswesen gesammelt und veröffentlicht.

Die gegenwärtigen Bemühungen der Regierung auf dem Gebiete des Wohnungswesens dürften allerdings keinen wesentlichen Beitrag zur dauernden Lösung des Wohnungsproblems darstellen. Es geschieht nämlich nichts, um die Überfüllung zu verringern, um in Hinkunft der Entstehung verwaarloster Wohnviertel vorzubeugen, um angemessenere Mietzinse zu erreichen, und gesunde, anständige Wohnstätten zu schaffen, die der Zahlungsfähigkeit der grossen Masse der Bevölkerung entsprechen.

Die Regierung fördert weder private Unternehmen noch gemeinnützige Gesellschaften, sie ist vielmehr bestrebt, das private Unternehmertum auf dem Gebiete des Wohnungswesens auszuschalten.

PLANNED RURAL DEVELOPMENT AND
THE
PRESERVATION OF THE COUNTRYSIDE

General Report on the Papers printed on pages 4-65.

AMÉNAGEMENT RURAL ORGANISÉ ET
PRÉSERVATION DE LA CAMPAGNE

Rapport Général sur les Rapports imprimés sur pages 4-65.

PLANMÄSSIGE ENTWICKLUNG DES
PLATTENLANDES UND ERHALTUNG
DES LANDSCHAFTSBLIDES

Generalbericht über die Berichte auf S. 4-65.

Planned Rural Development.

General Report by *E. P. Everest*, M.B.E., Vice-Chairman of the Rural District Councils' Association, on Papers printed on pp. 4-65.

Scientific rural planning is in its infancy. The general impression made by the reports is that, where it has been undertaken, it has been a hurried attempt to preserve the countryside from urbanisation. It is now being recognised that in future there must be planning for rural development. So far rural planning has been of a negative nature. It must become positive in character. With the recognition of this necessity there is a feeling that in many respects the technique of urban planning is not appropriate to positive rural planning and the reports indicate a growing desire to arrive at a solution whereby the countryside will be planned for the use of the countryman whilst providing reasonable scope for the recreation of the townsman. To cover productive agricultural land with houses and buildings is not development but sterilisation. Rural planning should aim at increasing and improving the agricultural and other natural uses of the countryside.

There is considerable doubt expressed as to how far the essential need for a rurally-framed mind to plan country development can be attained by central planning or administration. With few exceptions the reports agree that if a central or regional plan is made it should be upon broad general lines and that the details must be made to fit local conditions, both as regards the character of the locality and the mental outlook of its natural inhabitants and workers.

Rural Planning and Use Zoning.

The countryside should be zoned for rural uses and the plan should provide control over land so that it may be developed in the most economical and productive manner.

Dr. Wilson (U.S.A.) has come to the conclusion that some degree of control over land use and land settlement is desirable, both to rehabilitate the forest assets of the region and to reduce the tragedies growing out of unwise settlement of land unsuited to tilling.

Professor Piccinato (Italy) thinks that the rural planner must always keep in mind the special local distribution of landownership, local systems of agricultural management and the organisation of local rural life.

Herr Koster (Germany) says that in addition to planning legislation there should be reforms by which the prerogative of the state with regard to the use of land, landownership and control over development would be strengthened.

M. de Souza (France) considers replotting necessary for economical exploitation of the land. Respect of wild nature would enable us to develop cultivated nature and maintain stability.

Mr. Riha, Mrs. Schneiderova and Mr. Madlmayr (Czechoslovakia) are of opinion that the main object should be to achieve the best possible biological balance. Where estates have been unduly cut up the holdings should be regrouped and reunited.

Mr. Verhagen (Rotterdam) also stresses the biological aspect and calls for plans to include types of farming supported by a general landscape structure.

Lord Phillimore (Great Britain) thinks scientific replanning of farms is required.

Village Development.

In constructive planning organised village development must be an important feature. It is generally agreed that such planning will be of a wider nature than town planning and will include economic and social problems of the villager.

Some of the suggestions in the reports are :—

(a) Cultural, commercial and administrative life and recreation should be obtainable in the village without the necessity of visits to town.

(b) Co-operation in the use of agricultural machinery, etc., should be enforced.

(c) Buildings should be suited to their environment. The introduction of urban types of building into the village should be resisted.

(d) Where decentralisation of industry is necessary its situation must be planned in advance and harmonised with existing rural life.

(e) Railway and road embankments must be designed on the lines of the landscape gardener.

Social Services.

There is general agreement that a considerable increase of social services in rural localities should form part of planned development. The reporters indicate the following as amongst the services that are most essential :—

(a) Electric power for agriculture and rural industries.

(b) Light roads for agricultural purposes.

(c) Water supplies.

(d) Sewage systems.

Administration.

A question of great interest in most countries is whether rural planning and zoning, together with the administration of the planned development, can best be undertaken by a central or a local authority.

In Italy, whilst regional planning is in operation, it is realised that the planner must ultimately be acquainted with the diverse problems arising in different rural areas. It is also suggested that perhaps administration should gradually be decentralised. The regional plans should be the basis of a great national plan but each region should be free to develop its own characteristic energies.

So far as rural planning has commenced in America, zoning is done by the counties and considerable emphasis is laid upon the educational advantage of zoning being undertaken by small local units.

The reporter for Great Britain very strongly advocates that planning powers should be given freely to local government authorities without interference by government departments. In Great Britain the authority for administering planning in rural areas is the rural district council but subject to close and meticulous control by the Minister of Health. The county council (a larger unit) may now become the planning authority either alone or in combination with district councils, and subject to the same central control, and there is power to form regional units that may include several counties. The main reason for this drift to larger planning regions is that, under British legislation, planning may be a heavy financial burden and the county councils have larger revenues than the district councils. The disadvantage of the present drift towards county council planning is that those councils are great highway authorities and the rural plan is apt to be dominated by the demand for large fast motor tracks sometimes to the detriment of rural development.

The report from Czechoslovakia suggests that there should first be a plan and programme for a large region and that local planning should follow and fit in with the general plan.

In Germany it is expected that all planning will be brought under central control but it is agreed that, unless regional planning committees are given extensive powers for preparing and carrying out schemes, rural development and the preservation of the countryside will be impossible.

Parks.

It is generally agreed that the rural dweller does not need formal parks which are necessary in towns, although the provision of playing-fields is advocated. One writer considers that even in urban areas parks would not be required if building were properly regulated. From Denmark, however, there is a strong plea for free access to beaches, lakes, rivers and forests. It is suggested in another report, that great parks may be provided near to large towns at small cost.

The problem of how far land should be planned as national parks and reservations is a difficult one. The reporters generally incline to the view that if it is capable of use for agriculture the reservation should not be of such a nature as to hinder rural development. The possibility of combining national reservations with agricultural development merits further exploration.

Points for Discussion.

There are many other fascinating points in the reports but to keep the discussion within reasonable limits it is suggested that it might be centred on the following important questions.

(1) Rural Planning and Use Zoning.

What can be done to encourage positive planning for rural development? How can the urban conception of planning be excluded from rural planning? Should economic, political and social planning be added to physical planning? What interference in land ownership and agricultural management is justifiable?

(2) Village Development.

(a) What steps can be taken to preserve the character of villages especially as regards the class of buildings erected?

(i) Where a new industry is started.

(ii) Where the new building is a normal addition.

(b) Should community centres be developed in villages and, if so, how can this be accomplished?

(c) Can rural industries, other than agriculture, be revived economically? If so, what can the planner do to assist such revival?

(3) Social Services.

(a) Can anything be done to expedite the provision of electricity to villages and farms?

(b) Are light roads for agricultural purposes needed? If so, how should they be constructed? Should motor traffic other than to and from the farms be prohibited?

(c) What character of water supply should be provided? Is it essential that it should be laid on to farms and buildings? How can the cost of taking it to scattered farms be met?

(d) What provision for sewage disposal should be made? Is farm manure properly disposed of? If not, what steps can be taken to ensure its utilisation?

(4) *Administration.*

(a) Should rural planning be done by the central, regional or local authority?

(b) Should a regional plan on broad lines be made by a central authority and the details of zoning be settled locally? If so, should the regional plan precede the local zoning?

(c) When the plan is made should it be administered centrally or locally?

(5) *Parks.*

(a) Is the provision of parks necessary in rural areas?

(b) To what extent should a rural plan provide open-air recreation facilities for town dwellers?

(c) What provision of playing-fields is desirable for villages?

(d) Are national parks or reservations to be encouraged? If so, how can the interests of agriculture be preserved?

(e) Should there be free right of access to open spaces, forests, etc.

L'Aménagement rural organisé et la préservation de la campagne.

Rapport général par *E. P. Everest*, M.B.E., Vice-Président de l'Association des "Rural District Councils" (Conseils de districts ruraux) sur les rapports imprimés sur pp. 4-65.

L'aménagement rural scientifique est dans l'enfance. L'impression générale qui ressort des rapports est que, là où il a été entrepris, il a constitué un essai hâtif de préservation de la campagne contre l'urbanisation. On reconnaît maintenant que dans l'avenir on devra tracer le plan de l'organisation rurale. Jusqu'ici l'aménagement rural a été de caractère négatif. Il doit prendre un caractère positif. Avec la reconnaissance de cette nécessité existe le sentiment qu'à beaucoup d'égards la technique de l'aménagement urbain n'est pas adaptée à un aménagement rural positif et les rapports indiquent un désir croissant d'arriver à une solution permettant l'aménagement de la campagne à l'usage du paysan tout en réservant un espace convenable à la récréation des citadins. Couvrir de maisons et de bâtiments du terrain agricole productif n'est pas une organisation mais une stérilisation. L'aménagement rural devrait viser à l'accroissement et à l'amélioration de l'usage agricole et des autres usages naturels de la campagne.

On émet des doutes considérables quant à la limite où le besoin essentiel d'un esprit de tournure rurale pour aménager la campagne peut être satisfait par une organisation centrale d'aménagement. A peu d'exceptions près tous les rapports admettent que si un plan central ou régional est fait il devrait s'en tenir aux grands lignes générales et que les détails devraient être adaptés aux conditions locales, à la fois en ce qui concerne le caractère de la localité et la mentalité de ses habitants et travailleurs naturels.

Aménagement rural et zonage d'après l'usage.

La campagne devrait être divisée en zones affectées à des usages ruraux et le plan doit prévoir un contrôle sur le terrain de façon qu'il soit aménagé de la façon la plus économique et la plus productive.

Le Dr. Wilson (Etats-Unis) est arrivé à la conclusion qu'il faut un certain contrôle sur l'usage du terrain et sur les établissements ruraux, à la fois pour reconstituer les ressources forestières de la région et pour diminuer les tragédies qui naissent d'un établissement inopportun sur un terrain mal adapté au labourage.

Le Professeur Piccinato (Italie) pense que le ruraliste doit toujours avoir présente à l'esprit la distribution locale de la propriété foncière, les systèmes locaux de gestion agricole et l'organisation de la vie rurale locale.

Herr Koster (Allemagne) dit que, outre la législation sur l'aménagement, il devrait y avoir des réformes renforçant les prérogatives de l'Etat en ce qui concerne l'usage du terrain, la propriété foncière et le contrôle sur l'aménagement.

M. de Souza (France) considère que le remembrement est nécessaire pour une exploitation économique du terrain. Le respect de la nature libre nous permettrait d'organiser la nature cultivée et d'assurer la stabilité.

M. Riha, Mme Schneiderova et M. Mademayer (Tchécoslovaquie) sont d'avis que le but principal serait d'arriver au meilleur équilibre biologique possible. Lorsque les domaines ont été trop morcelés, les fermes devraient être regroupées et réunies.

M. Verhagen (Rotterdam) insiste aussi sur le point de vue biologique et préconise des plans comportant des modes de culture soutenus par une structure générale du pays. Lord Phillimore (Grande Bretagne) pense qu'un réaménagement scientifique des fermes est nécessaire.

Organisation des villages.

Dans l'aménagement constructif une organisation des villages doit être un trait important. On admet généralement qu'un tel aménagement sera plus étendu que l'aménagement des villes et comprendra les problèmes économiques et sociaux concernant les villageois.

Voici quelques-unes des propositions contenues dans les rapports :—

(a) une vie culturelle, commerciale et administrative, ainsi que la récréation, devraient pouvoir être réalisées dans le village sans qu'il soit besoin de visites à la ville

(b) la coopération dans l'emploi des machines agricoles devrait être imposée

(c) les bâtiments devraient être adaptés à leur milieu. On devrait résister à l'introduction de types urbains de construction dans le village

(d) là où une décentralisation de l'industrie est nécessaire sa localisation doit être étudiée à l'avance et harmonisée avec la vie rurale existante

(e) les remblais des voies ferrées et des routes doivent être conçus selon les directives du jardinier-paysagiste

Services sociaux.

Tout le monde est d'accord sur le fait qu'un accroissement considérable des services sociaux dans les localités rurales devrait constituer une partie de l'aménagement organisé. Les rapporteurs indiquent comme comptant parmi les plus essentiels les services suivants :

(a) l'énergie électrique pour les industries agricoles et rurales

(b) des routes légèrement construites pour les besoins agricoles

(c) l'approvisionnement en eau

(d) un réseau d'égouts

Administration.

Une question très intéressante dans la plupart des pays est celle de savoir s'il vaut mieux que l'aménagement et le zonage ruraux, ainsi que l'administration de l'aménagement organisé, soient entrepris par une autorité centrale ou par une autorité locale.

En Italie, tandis que l'aménagement régional est en cours on comprend que l'urbaniste doit être finalement familier avec les différents problèmes qui se posent dans les zones rurales diverses. On propose aussi que peut-être l'administration devrait être graduellement décentralisée. Les plans régionaux devraient être la base d'un grand plan national mais chaque région devrait être libre de mettre en œuvre ses propres énergies caractéristiques.

Dans la mesure où l'aménagement rural a commencé en Amérique, le zonage est fait par les comtés et l'on insiste fortement sur les avantages éducatifs d'un zonage entrepris par de petites unités locales.

Le rapporteur pour la Grande Bretagne soutient fortement que les pouvoirs en matière d'aménagement devraient être accordés librement aux autorités de gouvernement local sans ingérence des ministères. En Grande Bretagne l'autorité

Planmässige Entwicklung des Plattenlandes und Erhaltung des Landschaftsbildes.

Generalbericht von E. P. Everest, M.B.E., Stellvertretender Vorsitzender des Rural District Councils Association (Verein der Landesämter) über die Berichte auf S. 4-65.

Die wissenschaftliche Planung des Plattenlandes steckt noch in den Kinderschuhen. Aus den Berichten gewinnt man den Eindruck, dass bisher stets nur überstürzte Versuche unternommen wurden, das platte Land vor Verstädlichung zu bewahren. Endlich ist jedoch die Erkenntnis durchgedrungen, dass in Zukunft die Entwicklung solcher Gebiete planmässig vor sich gehen muss. Vorerst hatte die Planung des platten Landes nur negativen Charakter, nun aber muss sie positiver ausgestaltet werden. Aus der Klarstellung dieser Notwendigkeit erwächst die Erkenntnis, dass die Technik der Stadtplanung für die positive ländliche Planung vielfach nicht geeignet ist und daher kommt in den Berichten immer stärker die Forderung zum Ausdruck, bei Planung des flachen Landes die Interessen der Landbevölkerung in den Vordergrund zu stellen, während den Stadtbewohnern entsprechende Gebiete für Erholungszwecke verbleiben sollen. Tragfähigen, landwirtschaftlichen Boden mit Häusern und anderen Gebäuden zu bedecken, bedeutet nicht Entwicklung, sondern Unfruchtbarmachung. Ländliche Planung sollte auf die Verstärkung und Verbesserung der landwirtschaftlichen und natürlichen Nutzung des platten Landes hinzielen.

Vielfach werden Bedenken ausgesprochen, ob und inwieweit im Wege einer zentralen Planung oder Verwaltung den dringenden Erfordernissen einer planmässigen Erschliessung des flachen Landes im Sinne der Landbevölkerung Rechnung getragen werden kann. Mit wenigen Ausnahmen stimmen die Berichte darin überein, dass zentrale oder regionale Pläne nur auf allgemeiner, breiter Grundlage aufgebaut sein sollten, während Einzelheiten den durch die Beschaffenheit des Gebietes bedingten örtlichen Verhältnissen sowie der geistigen Einstellung der ansässigen Landbevölkerung und Arbeiterschaft angepasst werden müssen.

Planung des Plattenlandes und Nutzungszonung.

Das platte Land sollte für ländliche Nutzungszwecke der Zonung unterworfen werden und im Plane müsste eine Beaufsichtigung vorgesehen sein, durch welche die wirtschaftlichste und ertragreichste Bodenausnützung erzielt werden könnte.

Dr. Wilson (U.S.A.) ist zu dem Schlusse gelangt, dass eine gewisse Beaufsichtigung der Landverwertung und der ländlichen Siedlungen notwendig ist, um einerseits die Waldbestände des Gebietes wiederherzustellen und andererseits zahlreichen, durch Ansiedlung auf nicht bewirtschaftbarem Gelände entstandenen, unheilvollen Missgriffen entgegenzutreten.

Professor Piccinato (Italien) ist der Meinung, dass der Landesplaner bei Verteilung der Grundbesitze stets die besonderen örtlichen Verhältnisse berücksichtigen, sowie den dort herrschenden Methoden der landwirtschaftlichen Verwaltung und dem Aufbau des ländlichen Lebens an Ort und Stelle Rechnung zu tragen hat.

Herr Köster (Deutschland) erklärt, dass in Ergänzung der Planungsgesetzgebung Reformen notwendig wären, durch welche die Vorrechte des Staates hinsichtlich der Landverwertung, der Eigentumsverhältnisse und der Aufsicht über die Erschliessung gestärkt werden würden.

M. de Souza (Frankreich) erachtet die Neuparzellierung im Interesse einer wirtschaftlichen Verwertung des Bodens für notwendig. Die Achtung vor der unberührten Natur schliesst nicht den Schutz der veredelten Natur und die Herstellung eines dauernden Ausgleiches aus.

Herr Riha, Frau Schneiderova und Herr Madlmayr (Tschechoslowakei) sind der Meinung, dass das Hauptaugenmerk auf die Erreichung des bestmöglichen biologischen Gleichgewichtes zu richten wäre. Wo Grundbesitze unzweckmässig geteilt wurden, sollten die Anwesen neu gruppiert und zusammengelegt werden. Herr Verhagen (Rotterdam) betont ebenfalls die biologischen Gesichtspunkte und verlangt, dass die Pläne Typen für Farmen vorsehen, welche die allgemeine Gestaltung des Landschaftsbildes erhalten. Lord Phillimore (Gross-Britannien) ist der Ansicht dass wirtschaftliche Neuplanung der Farmen notwendig ist.

Dorfentwicklung.

Bei planmässigen Aufbaubestrebungen muss der geordneten Entwicklung des Dorfes eine wichtige Stelle eingeräumt werden. Man ist allgemein der Ansicht, dass eine solche Planung auf viel umfassenderer Grundlage als die Stadtplanung vor sich gehen und die wirtschaftlichen und sozialen Probleme des Dorflebens berücksichtigen muss.

Die Berichte bringen u.a. folgende Anregungen:

(a) Kulturelle- und Verwaltungseinrichtungen sowie Geschäfts- und Erholungsmöglichkeiten sollten den Dorfbewohnern an Ort und stelle, nicht erst durch Besuche in den Städten zur Verfügung stehen ;

(b) Die gemeinschaftliche Verwendung landwirtschaftlicher Maschinen usw. sollte durchgesetzt werden ;

(c) Bei Notwendigkeit der Dezentralisierung der Industrie muss der Standort im Voraus geplant und harmonisch in die ländliche Umgebung eingegliedert werden ;

(e) Die Führung der Eisenbahn- und Strassendämme muss den von der Landschaftsarchitektur vorgesehenen Richtlinien folgen.

Soziale Betriebe.

Allgemein wird die Meinung vertreten, dass in ländlichen Gebieten der Ausbau sozialer Betriebe einen wesentlichen Bestandteil der planmässigen Entwicklung bilden müsse. Die Berichterstatter bezeichnen folgende Betriebe als die wichtigsten :

(a) elektrischen Kraftstrom für Landwirtschaft und landwirtschaftliche Industrien ;

(b) Strassen für den Leichtverkehr zu landwirtschaftlichen Zwecken ;

(c) Wasserversorgung ;

(b) Kanalnetz.

Verwaltung.

Grossem Interesse begegnet in den meisten Ländern die Frage, ob Planung und Zonung sowie Leitung der Entwicklung des Plattenlandes besser einer Zentral- oder Ortsbehörde überlassen bleiben soll.

In Italien, wo regionale Pläne zur Durchführung gelangen, wurde die Erfahrung gemacht, dass die Planungsstellen eine gründliche Kenntnis der in den einzelnen ländlichen Gebieten herrschenden verschiedenartigen Probleme besitzen müssen. Vielleicht wäre es auch günstig, die Verwaltung allmählich zu dezentralisieren. Regionalpläne sollten die Grundlage zu einem grossen Reichsplan bilden, doch sollte es jedem Gebiete freistehen, selbständig seine besondere Eigenart zu entwickeln. Soweit in Amerika die Planung des Plattenlandes überhaupt erfolgt, wird die

Zonung von den Grafschaften durchgeführt; besonders betont werden die erzieherischen Vorteile, welche die von den kleinen Ortseinheiten unternommene Zonung mit sich bringt.

Der Berichterstatter für Gross-Britannien befürwortet mit Nachdruck den örtlichen Verwaltungsbehörden weitgehende Planungsbefugnisse einzuräumen, die sie vom Eingreifen der Regierungsstellen unabhängig machen. Zuständige Vollzugsbehörde für die Planung in Gross-Britannien ist der Rural District Council, welches jedoch der strengen, eingehenden Aufsicht des Gesundheitsministeriums untersteht. Jetzt kann der Grafschaftsrat, als das grössere Einheitsgebiet, entweder selbständig, oder gemeinsam mit den Bezirksämtern, doch stets unter Aufsicht der Zentralbehörde, die Tätigkeit einer Planungsbehörde ausüben; er ist auch ermächtigt, Einheitsgebiete (welche auch mehrere Grafschaften umfassen können) zu bilden. Die Zusammenfassung zu grösseren Planungsgebieten hat ihren Hauptgrund darin, dass nach der britischen Gesetzgebung Planungen mit schweren finanziellen Lasten verbunden sein können, die Grafschaftsbehörden aber über grössere Einkünfte verfügen als die Bezirksämter. Die gegenwärtige Strömung, Planungen durch den Grafschaftsrat durchführen zu lassen, hat den Nachteil, dass dieser die zuständige Stelle für den Bau öffentlicher Strassen ist und daher die Gefahr besteht, dass bei Planung des platten Landes, sehr zum Schaden seiner Entwicklung, die Forderung nach Autostrassen für den Schnellverkehr in erster Linie berücksichtigt wird.

Der Bericht aus der Tschechoslowakei regt an, vorerst einen Plan und ein Programm für ein grosses Gebiet auszuarbeiten und diesen die mit dem Generalplan in Einklang gebrachte örtliche Planung folgen zu lassen.

In Deutschland erwartet man, dass die gesamte Planung unter zentrale Aufsicht gestellt werden wird, doch herrscht allgemein die Ansicht, dass die Entwicklung des Plattenlandes und die Erhaltung des Landschaftsbildes nur dann überhaupt möglich ist, wenn den regionalen Planungsausschüssen ausgedehnte Machtbefugnisse für die Vorbereitung und Durchführung der Programme erteilt werden.

Parkanlagen.

Übereinstimmend wird erklärt, dass der Landbewohner künstlicher Parkanlagen—die in den Städten unentbehrlich sind—nicht bedarf, doch wird die Anlage von Spielplätzen befürwortet. Ein Verfasser ist der Meinung, dass selbst in Städten Parkanlagen durch eine zweckmässig geregelte Bautätigkeit entbehrlich werden könnten. Der dänische Berichterstatter stellt die Forderung auf, einen freien Zugang zu Strandanlagen, Seen, Flüssen und Wäldern zu ermöglichen. In einem anderen Berichte wird betont, dass in der Nähe grosser Städte Parkanlagen mit geringen Kosten geschaffen werden können.

Das Problem, inwieweit das Land als Nationalpark und freigehaltenes Gebiet geplant werden soll, ist schwer zu lösen. Die Berichterstatter neigen zumeist der Ansicht zu, dass brauchbarer landwirtschaftlicher Boden nicht für freigehaltene Gebiete, die die ländliche Entwicklung hemmen, verwertet werden sollte. Die Möglichkeit, nationale Freiflächen in die Entwicklung des Plattenlandes einzubeziehen, wäre gründlicherer Erforschung wert.

Beratungspunkte.

Viele weitere interessante Punkte werden in den Berichten erörtert; um jedoch die Beratung eninnerhalb des vorgezeichneten Rahmens zu halten, wurde vorgeschlagen, sich auf die folgenden wichtigen Fragen zu beschränken:

(1) *Planung des platten Landes und Nutzungszonung.*

Was kann geschehen, um die Entwicklung des platten Landes durch positive Planung zu fördern? Wie kann die Planung des platten Landes den städtischen

Planungsanschauungen entzogen werden? Soll die natürliche Planung durch wirtschaftliche, politische und soziale Planung ergänzt werden? Wie weit ist das Eingreifen in Besitzverhältnisse und Bewirtschaftung auf dem Lande gerechtfertigt.

(2) *Dorfentwicklung.*

(a) Durch welche Mittel und Wege kann der Dorfcharakter, insbesondere hinsichtlich der Art der errichteten Gebäude an Orten gewahrt werden:

(i) Wo die Ansiedlung neuer Industrien stattfindet;

(ii) Wo neue Gebäude eine normale Ergänzung bilden.

(b) Sollen in Dörfern Gemeinschaftszentren entwickelt werden und auf welche Weise?

(c) Können andere als landwirtschaftliche Industrien in ländlichen Gebieten wirtschaftlich neu belebt werden? Was können in diesem Falle die Planungsstellen tun, um diese Wiederbelebung zu unterstützen?

(3) *Soziale Betriebe.*

(a) Gibt es eine Möglichkeit, die Bereitstellung elektrischer Kraft in Dörfern und Farmen zu beschleunigen?

(b) Sind Leichtverkehrsstrassen für landwirtschaftliche Zwecke erforderlich? Wie sollten sie dann gebaut sein? Soll jeder andere als der Autoverkehr von und zu den Farmen verboten werden?

(c) Welche Art der Wasserversorgung wäre vorzuziehen? Ist die Zuleitung zu Farmen und Gebäuden eine dringende Notwendigkeit? Wie können die Kosten der Wasserversorgung verstreut liegender Farmen aufgebracht werden?

(d) Welche Vorkehrungen sollten für die Abwasserbeseitigung getroffen werden? Ist für die zweckmässige Verwertung des Farmdüngers Sorge getragen und durch welche Massnahmen wäre diese zu sichern?

(4) *Verwaltung.*

(a) Soll die Planung des Plattenlandes durch Zentral-, Regional- oder Ortsbehörden erfolgen?

(b) Sollen die Umriss eines regionalen Planes von einer Zentralbehörde entworfen werden und die Einzelheiten der Zonung den Ortsbehörden überlassen bleiben? Sollte in diesem Falle der Regionalplan der örtlichen Zonung vorausgehen?

(c) Soll der Plan nach seiner Fertigstellung von zentralen oder örtlichen Stellen durchgeführt werden?

(5) *Parkanlagen.*

(a) Ist die Schaffung von Parkanlagen in ländlichen Gebieten erforderlich?

(b) Inwieweit soll die ländliche Planung Möglichkeiten für die Freiluftberholung der Stadtbewohner vorsehen?

(c) Welche Art von Spielflächen ist für Dörfer am entsprechendsten?

(d) Soll die Anlage nationaler Parkanlagen oder freigehaltener Gebiete gefördert werden? Wie können hierbei die Interessen der Landwirtschaft gewahrt bleiben?

(e) Soll das Recht des freien Zuganges zu Freiflächen, Wäldern usw. erteilt werden?

POSITIVE PLANNING

General Report on the Papers printed on pages 68-192.

AMENAGEMENT POSITIF

Rapport Général sur les Rapports imprimés sur pages 68-192.

ZIELBEWUSSTE PLANUNG

Generalbericht über die Berichte auf S. 68-192.

Positive Planning.

General Report by *Patrick Abercrombie, M.A., F.R.I.B.A., P.P.T.P.I.*, Professor-elect of Town Planning of the University of London, on Papers printed on pp. 68-192.

In the papers submitted there has been general agreement on the meaning of the term positive planning, which indicates a directive rather than a corrective action. Perhaps the clearest statement in favour of direction is made in the opening sentence of the British joint report—"A system of town and country planning that merely imposes a negative and limited control over development is insufficient; it requires to be supplemented by a more positive planning that will give effective direction to the creative forces of development." A somewhat contrasted view is put forward in the report from Holland, viz.: "Planning is tentative, and will always be while it is a work done by man for humanity." The New Zealand reporter goes so far as to say that there, there is too much positive planning, because, however, it is done without sufficient forethought and tends to be guided by expediency, political and otherwise.

Somewhat conflicting views as to the existence of positive planning are given in reports from the United States: "Our town planning and zoning represent frantic and rarely successful attempts to check the powerful forces of short-sighted private enterprise"; and "It would probably be no exaggeration to say that planning advanced more rapidly in importance in the United States between the Spring of 1933 and the Spring of 1935 than in the previous twenty years."

The German report points to the Ruhr as its big example of positive planning, but states that even there it could not remove the damage already caused by uncontrolled development.

A report on London shows that very little large scale positive planning has yet been attempted in the metropolitan area, its history being that of excellent work done by private estates and an almost absolute policy of *laissez-faire* by the numerous authorities that make up Greater London. A main road scheme in the outer area, not alluded to in the report, represents the sole attempt at positive planning on a scale commensurate with a metropolis: this road scheme was conceived without relation to zoning. The London County Council has recently been authorised to prepare a scheme for the whole of its area (about 120 square miles), a third of which only had been formerly so included: the City of London proper, occupying about a square mile within this area, has also been authorised to prepare a scheme: finally the counties and local authorities forming the wider London Traffic Area, obtain common advisory action through the Greater London Regional Planning Committee: it is at the instance of this committee that a real piece of positive planning, a proposal for a green belt, has been brought forward. Birmingham has been selected from the large British towns as having practised a continuous policy of planning since powers were granted in 1909. The work has been necessarily sectionalised owing to the irregular growth of legal powers: thus the earliest municipal schemes were suburban: these were followed by a wide regional planning scheme: and finally a central re-planning scheme is being prepared in connection with slum clearance. The whole will eventually form a coherent plan. The most positive feature of this large composite plan is, in addition to the road system, a comprehensive plan of land drainage,

both natural and artificial: this, together with the main sewage system, has exercised considerable influence on the lay-out of the road and park system and the opening of land for building, both industrial and residential.

Preliminary Study.

Many reports emphasise the need for preliminary survey work: "to enable planning to be positive, one must be quite clear as to what the future growth of a town is likely to be" (Austrian report). The realisation of this necessity appears to be comparatively recent in some countries: thus the report from Holland says, "Ten years ago we had not begun to realise that scientific research should be the basis of our planning." Credit is given to the pioneer work of New York in this direction. The recently published report on Amsterdam justifies its zoning proposals by a thorough scientific study.

"It is not claimed that one can foretell future conditions with precision; but the more complete the data, the more success is likely in carrying out the plans" (report from Czechoslovakia).

Large Scale or Detail Planning : Time Factor.

There is general agreement that "positive planning must avoid going too deeply into details, for schemes of this kind may have to undergo repeated revision in the course of time" (Danish report). Italian town planners have proposed dividing the process of planning into two parts, (a) preparation of a general plan and (b) preparation of detail plans for each area. The German report points out that in the past plans have proved too rigid, and the French report suggests that "plans should be prepared for realisation within a reasonable period and that they should not provide for a population ten or twenty times as large as that already existing". A report from Holland proposes that whereas development when it occurs shall be in accordance "with a main outline prepared years in advance", detail planning should be "for a short and definite period ahead, say for the next five or ten years". The Dutch Planning Act requires that plans must be revised at least every ten years. The Birmingham report, based upon that city's experience, advises that positive planning should be limited to the large scale general plan and the detailed realisation be effected by controlled private enterprise. Earlier Birmingham schemes have proved too detailed: later schemes lay down the main lines of desired development, leaving details to be settled when development takes place. The principle of "optional areas" for zoning has been introduced and co-operation to decide their use is obtained by a tentative office plan of details, which is discussed from time to time with owners desirous to develop.

National ; Regional ; Local.

Most reports deplore the lack of a national scheme of planning: e.g. "There is no comprehensive national scheme of town planning in Denmark, neither as regards the distribution of population and industry or with respect to most of the problems included under this head." "Compartmental" national planning is shown to exist in Great Britain for roads, railways, electricity supply, water supply, land drainage and afforestation, but without proper co-ordination.

Regional planning is fairly general as regards plans on paper but not necessarily in getting them realised. The French report deplores the fact that though to-day plans are larger than in Hausmann's time they are for the most part dead letters.

The British joint report proposes the establishment of a Land Planning Board "for the preparation of a master-scheme of land (town and country) planning, with

Positive Planning.

General Report by *Patrick Abercrombie*, M.A., F.R.I.B.A., P.P.T.P.I., Professor-elect of Town Planning of the University of London, on Papers printed on pp. 68-192.

In the papers submitted there has been general agreement on the meaning of the term positive planning, which indicates a directive rather than a corrective action. Perhaps the clearest statement in favour of direction is made in the opening sentence of the British joint report—"A system of town and country planning that merely imposes a negative and limited control over development is insufficient; it requires to be supplemented by a more positive planning that will give effective direction to the creative forces of development." A somewhat contrasted view is put forward in the report from Holland, viz.: "Planning is tentative, and will always be while it is a work done by man for humanity." The New Zealand reporter goes so far as to say that there, there is too much positive planning, because, however, it is done without sufficient forethought and tends to be guided by expediency, political and otherwise.

Somewhat conflicting views as to the existence of positive planning are given in reports from the United States: "Our town planning and zoning represent frantic and rarely successful attempts to check the powerful forces of short-sighted private enterprise"; and "It would probably be no exaggeration to say that planning advanced more rapidly in importance in the United States between the Spring of 1933 and the Spring of 1935 than in the previous twenty years."

The German report points to the Ruhr as its big example of positive planning, but states that even there it could not remove the damage already caused by uncontrolled development.

A report on London shows that very little large scale positive planning has yet been attempted in the metropolitan area, its history being that of excellent work done by private estates and an almost absolute policy of *laissez-faire* by the numerous authorities that make up Greater London. A main road scheme in the outer area, not alluded to in the report, represents the sole attempt at positive planning on a scale commensurate with a metropolis: this road scheme was conceived without relation to zoning. The London County Council has recently been authorised to prepare a scheme for the whole of its area (about 120 square miles), a third of which only had been formerly so included: the City of London proper, occupying about a square mile within this area, has also been authorised to prepare a scheme: finally the counties and local authorities forming the wider London Traffic Area, obtain common advisory action through the Greater London Regional Planning Committee: it is at the instance of this committee that a real piece of positive planning, a proposal for a green belt, has been brought forward. Birmingham has been selected from the large British towns as having practised a continuous policy of planning since powers were granted in 1909. The work has been necessarily sectionalised owing to the irregular growth of local powers: thus the earliest municipal schemes were suburban: these were followed by a wide regional planning scheme: and finally a central re-planning scheme is being prepared in connection with slum clearance. The whole will eventually form a coherent plan. The most positive feature of this large composite plan is, in addition to the road system, a comprehensive plan of land drainage,

both natural and artificial: this, together with the main sewage system, has exercised considerable influence on the lay-out of the road and park system and the opening of land for building, both industrial and residential.

Preliminary Study.

Many reports emphasise the need for preliminary survey work: "to enable planning to be positive, one must be quite clear as to what the future growth of a town is likely to be" (Austrian report). The realisation of this necessity appears to be comparatively recent in some countries: thus the report from Holland says, "Ten years ago we had not begun to realise that scientific research should be the basis of our planning." Credit is given to the pioneer work of New York in this direction. The recently published report on Amsterdam justifies its zoning proposals by a thorough scientific study.

"It is not claimed that one can foretell future conditions with precision; but the more complete the data, the more success is likely in carrying out the plans" (report from Czechoslovakia):

Large Scale or Detail Planning : Time Factor.

There is general agreement that "positive planning must avoid going too deeply into details, for schemes of this kind may have to undergo repeated revision in the course of time" (Danish report). Italian town planners have proposed dividing the process of planning into two parts, (a) preparation of a general plan and (b) preparation of detail plans for each area. The German report points out that in the past plans have proved too rigid, and the French report suggests that "plans should be prepared for realisation within a reasonable period and that they should not provide for a population ten or twenty times as large as that already existing". A report from Holland proposes that whereas development when it occurs shall be in accordance "with a main outline prepared years in advance", detail planning should be "for a short and definite period ahead, say for the next five or ten years". The Dutch Planning Act requires that plans must be revised at least every ten years. The Birmingham report, based upon that city's experience, advises that positive planning should be limited to the large scale general plan and the detailed realisation be effected by controlled private enterprise. Earlier Birmingham schemes have proved too detailed: later schemes lay down the main lines of desired development, leaving details to be settled when development takes place. The principle of "optional areas" for zoning has been introduced and co-operation to decide their use is obtained by a tentative office plan of details, which is discussed from time to time with owners desirous to develop.

National ; Regional ; Local.

Most reports deplore the lack of a national scheme of planning: e.g. "There is no comprehensive national scheme of town planning in Denmark, neither as regards the distribution of population and industry or with respect to most of the problems included under this head." "Compartmental" national planning is shown to exist in Great Britain for roads, railways, electricity supply, water supply, land drainage and afforestation, but without proper co-ordination.

Regional planning is fairly general as regards plans on paper but not necessarily in getting them realised. The French report deplores the fact that though to-day plans are larger than in Haussmann's time they are for the most part dead letters.

The British joint report proposes the establishment of a Land Planning Board "for the preparation of a master-scheme of land (town and country) planning, with

special reference to the location of industry and of housing, and for the general direction and co-ordination of regional and local planning schemes, in conformity with the master-scheme ”.

“ The control of urban development is essentially the concern of the government ” (says the Czechoslovakian report), “ which is the only authority with sufficient power to regulate and direct it.”

“ The national plan would fix the main lines on which the efforts of the local authorities should be co-ordinated ” (Belgian report).

An act is to be passed in Germany for the organisation of the whole of economic life, based on labour, housing, transport and the use of land : “ and the German Academy for Town, Regional and National Planning is taking its share in the preliminary work by submitting a draft of a Bill to the competent authorities.”

A National Resources Board was created in July, 1934, by Executive Order of the President of the United States : a permanent national planning agency has been recommended by this Board. This agency is to carry on the work already commenced in 1933 by the National Planning Board under the chairmanship of Mr. Frederic A. Delano.

Objectives : Satellite Growth or Centralisation ?

“ The broad objective of a positive planning system should be to provide a physical setting of towns, villages and open country adequate for the present and foreseeable needs of balanced economic and cultural communities ” (British joint report).

Many reports refer to the decision of the Amsterdam International Congress in 1924 in favour of the limitation of the growth of existing cities by means of agricultural belts and the development of satellite towns as the best means of decentralisation. The British report deprecates the restriction to satellite, as distinct from independent, location for new towns.

The report from Holland draws attention to the effect of the slowing down of the population increase upon wide-flung satellite growth. The plan for Amsterdam allows for a continued concentrated growth up to a certain point, to be followed by three new satellites “ quite near the existing town, but nevertheless bedded as it were in green ”. The plan being prepared for Hilversum appears to mark a return to the Roman or Renaissance conception of a finite plan, as compared with one that provides for organic growth. No report appears to deal with the optimum size to which an existing or new town should grow.

Italy has been endeavouring to carry out the satellite principle during the past ten years, but the report confesses that the problem of how to prevent excessive agglomeration has not been solved—“ We preach garden cities and satellite towns, but we practise developing great towns. This is true not only in Italy but all the world over.” The reporter from Copenhagen states, as his opinion, that it is not desirable or possible to check the growth of a capital, especially in a small country.

As regards areas of administration the same (Copenhagen) report states that “ if satellites are to become a part of the re-organisation of a large city they must be within the area of the mother city and become an integral part of the economy of that city ”. This is the policy pursued by Manchester at Wythenshawe.

Objectives : Green Belt or Wedges ?

The London report gives the history of various attempts to secure a green belt, ending with the recent offer by the London County Council of £2,000,000 in the form of grants to the county councils and county boroughs forming Greater London.

No definite belt has yet been determined, but general recommendations have been made by the Greater London Regional Planning Committee.

The Italian report discusses the advantages of belt or wedge, coming to the conclusion that "the green belt is more convenient for densely populated towns of small area, whereas green wedges are more natural and more easily arranged for towns that cover large areas".

The control of the intervening agricultural land between town and town or centre and satellite is dealt with in several papers, with a view to preventing scattered or ribbon development: the new Paris Regional plan will set aside certain areas in which agricultural buildings alone will be permitted: the great financial difficulties, especially round Paris, of doing this are fully discussed. The agricultural belt in this aspect is the negative side of the satellite: but there is also the positive aspect of planning for agriculture.

Objectives : Direction of Industry.

The British joint report draws special attention to the control of industrial location as a relatively new idea. "It should be applied in the first instance to directing new industrial enterprises to a choice of suitable locations (the removal of existing enterprises and direction to specific locations following later as found necessary): and it should proceed tactfully, flexibly and by persuasion rather than force." The various means by which this can be done are summarised under five headings: reservation of sites; provision of transport; housing accommodation; low charges for services (power, light, water, etc.); loans at cheap interest-rates.

A paper on railway transport, passenger and freight, draws attention to the effect upon distribution, of a more efficient treatment of railways: electrification of suburban lines, co-ordination of railway and industrial planning, etc.

The Italian report points out that whereas the development of the industrial satellite does not seem an easy matter, "the chief advantage to the industrialist is that land is cheaper in the country and this would favour the tendency of factories to spread out."

Slum Clearance and Depressed Areas.

The British joint report draws attention to the impetus towards positive planning created by the campaign to abolish slums and the necessity to deal in a more radical manner with the "depressed areas" problem.

Air.

The French report devotes considerable space to the relation of air services to general planning, particularly with regard to road connection and the effect of "servitudes", as to heights, etc., upon building surrounding aerodromes. The Czechoslovakian report advises that aerodromes should be as close to the centre of the town as possible.

Country Planning and Preservation and National Parks.

The value of positive planning of the countryside for more efficient agricultural usage is pointed out in several papers. There is a need to protect the country from intrusive building which should be concentrated in well defined centres. There seems to be general agreement as to the manifold disadvantages of ribbon development in addition to the obstruction of road traffic.

The report from New Zealand draws attention to the encouragement which has been given to rural settlement by successive governments, while the same time the beauty of the scenery has been carefully safeguarded.

National parks are put into their rightful place in the general recreation plan for the whole country in the British joint report and the New Zealand report. The Dutch report draws attention to the importance of a small and densely populated country providing for the increasing need of the country for recreation. "An increasing number of people in Holland now adopt the device of concentration as the only way of preserving as much as possible of our countryside."

Finance.

There appears to be considerable scope for discussion of the wider aspects of financing town and country planning. Nearly all reports allude to this fundamental aspect in some form or another. The British method of compensation and betterment does not appear to provide machinery for obtaining the wider objectives of positive planning. The boundaries of local authorities and the tendency towards competitive efforts to increase their individual importance and rateable values militate against the full advantages of planning. The right of the public authority to release land for building as compared with the power to control freedom of use is discussed in the paper on Poland. Many countries appear to have obtained the power to prevent development unless drainage, water supply and access have been provided or can be provided without excessive cost. The financial aspect of municipal or state development of new towns (such as Manchester is doing at Wythenshawe and as Rome and Milan are doing in a somewhat modified form) as compared with private enterprise or public utility societies is worth further discussion from different national points of view.

Aménagement Positif.

Rapport général par *Patrick Abercrombie, M.A., F.R.I.B.A., P.P.T.P.I.*, Professeur désigné à l'Université de Londres, sur les rapports imprimés sur pages 68 à 192.

Dans les rapports qui ont été soumis au Congrès, un accord général s'est réalisé sur le terme d'aménagement positif, qui indique une action de direction plus que de correction. Peut-être l'affirmation la plus nette en faveur de la direction est-elle faite dans la phrase initiale du rapport anglais d'ensemble " Un système d'aménagement urbain et rural qui impose seulement un contrôle limité et négatif sur l'aménagement est insuffisant ; il doit être complété par un aménagement plus positif qui donnera une direction effective aux forces créatrices d'aménagement ". Une opinion quelque peu différente est émise dans le rapport venant de Hollande, à savoir : " L'aménagement est un essai, et le sera toujours tant que ce sera une œuvre faite par l'homme pour l'humanité. " Le rapporteur pour la Nouvelle Zélande va jusqu'à dire qu'il y a trop d'aménagement positif, parce que, toutefois, il est fait sans prévision suffisante et tend à être guidé par l'opportunisme, politique ou autre.

Des opinions quelque peu divergentes sont exprimées dans les rapports venant des Etats-Unis, relativement à l'existence de l'aménagement positif : " notre aménagement des villes et notre zonage représentent des tentatives éperdues et rarement heureuses pour combattre les forces puissantes d'une entreprise privée à courte vue, " et " il ne serait probablement pas exagéré de dire que l'aménagement a progressé plus rapidement en importance aux Etats-Unis entre le printemps de 1933 et le printemps de 1935 que dans les vingt années précédentes ".

Le rapport venant d'Allemagne invoque la Ruhr comme le grand exemple d'aménagement positif, mais affirme que même là l'aménagement n'a pu supprimer le dommage déjà causé par une extension sans contrôle.

Un rapport sur Londres montre qu'on a jusqu'ici tenté de réaliser très peu d'aménagement positif sur une grande échelle dans la zone métropolitaine, son histoire étant celle d'un excellent travail accompli dans des domaines privés et une politique de laissez faire presque absolue par les nombreuses autorités qui constituent le Plus Grand Londres. Un projet de grande route dans la zone extérieure, auquel il n'est pas fait allusion dans le rapport, représente la seule tentative d'aménagement positif d'une envergure convenant à une capitale : ce projet de route fut conçu sans rapport avec le zonage. Le Conseil de Comté de Londres a été récemment autorisé à préparer un projet englobant toute l'étendue de sa circonscription (310 Kilomètres carrés environ) dont un tiers seulement y avait primitivement été compris : la cité de Londres proprement dite, occupant environ 2,5 Kilomètres carrés, a aussi été autorisée à préparer un projet : finalement les comtés et les autorités locales formant la zone de circulation plus étendue de Londres ont obtenu une action consultative commune par l'intermédiaire du Comité régional d'aménagement du Plus Grand Londres : c'est sur la demande de ce comité qu'une entreprise réelle d'aménagement positif, une proposition de ceinture verdoyante, a progressé. Birmingham a été choisi entre les grandes villes anglaises comme ayant pratiqué une politique continue d'aménagement depuis que des pouvoirs lui furent accordés en 1909. Le travail a naturellement été morcelé en raison des progrès irréguliers des pouvoirs légaux : ainsi les premiers projets municipaux furent suburbains : ils furent suivis d'un vaste projet d'aménagement régional : et finalement un projet central de réaménagement est en cours de préparation, en rapport avec des suppressions de taudis. L'ensemble formera éventuellement un plan cohérent. La caractéristique la plus positive de ce grand plan composite

est, outre le réseau routier, un plan d'ensemble d'un réseau d'écoulement, à la fois naturel et artificiel ; celui-ci, avec le réseau d'égouts, a exercé une influence considérable sur le tracé du système de routes et de parcs et sur la mise en viabilité du terrain pour la construction à la fois industrielle et résidentielle.

Étude préliminaire.

Beaucoup de rapports soulignent le besoin d'investigations préalables " pour permettre à l'aménagement d'être positif, on doit être tout à fait fixé sur la croissance probable d'une ville " (rapport autrichien). On semble n'avoir compris cette nécessité que relativement récemment en quelques pays : ainsi le rapport venant de Hollande dit : " Il y a dix ans nous n'avions pas commencé à comprendre que la recherche scientifique devait être la base de notre aménagement. " On rend justice au travail précurseur de New York à cet égard. Le rapport récemment publié sur Amsterdam justifie ses propositions en matière de zonage par une étude scientifique complète.

" On ne demande pas de pouvoir prédire la situation future avec précision ; mais plus les données seront complètes, plus on pourra escompter de succès en exécutant les plans. " (Rapport de Tchécoslovaquie.)

Aménagement sur une grande échelle ou en détail : facteur temps.

On est généralement d'accord sur le fait que " l'aménagement positif doit éviter de trop entrer dans les détails, car les projets de cette sorte peuvent avoir à subir une révision répétée au cours du temps " (Rapport danois). Les urbanistes italiens ont proposé de diviser la procédure d'aménagement en deux parties (a) préparation d'un plan général et (b) préparation de plans de détail pour chaque zone. Le rapport allemand souligne que, dans le passé, les plans se sont révélés trop rigides, et le rapport français propose que " des plans soient préparés pour être réalisés dans un délai raisonnable et qu'ils ne fassent pas de prévisions pour une population dix ou vingt fois supérieure à la population actuelle ". Un rapport de Hollande propose que, tandis que l'aménagement, quand il se produit, doit être conforme " à un tracé des grandes lignes préparé des années à l'avance ", l'aménagement de détail devrait être prévu " pour une courte période fixée, disons pour les cinq ou dix années suivantes ". La loi hollandaise sur l'aménagement demande que les plans soient révisés au moins tous les dix ans. Le rapport de Birmingham, fondé sur l'expérience de cette ville, conseille de limiter l'aménagement positif à un plan général sur une grande échelle et de faire procéder à la réalisation détaillée par l'entreprise privée contrôlée. Les précédents projets, à Birmingham, se sont révélés trop détaillés : les projets ultérieurs tracent les grandes lignes de l'aménagement désiré, laissant à fixer les détails quand l'aménagement se réalise. Le principe de " zones non affectées " pour le zonage a été introduit et la coopération pour décider leur usage est obtenue par un projet de détail établi par un bureau d'étude, qui est discuté de temps en temps avec les propriétaires désireux de lotir.

National ; régional ; local.

La plupart des rapports déplorent le manque de plan national d'aménagement : par exemple : " Il n'y a pas de plan national d'ensemble d'aménagement urbain au Danemark, ni pour ce qui touche à la distribution de la population et à l'industrie, ni en ce qui concerne la plupart des problèmes qu'implique ce sujet. " L'aménagement national " fractionnaire " existe, montre-t-on, en Grande Bretagne pour les routes, les voies ferrées, la distribution d'électricité, d'eau, le réseau d'écoulement et le reboisement, mais sans la coordination désirable.

L'aménagement régional est assez généralement répandu en ce qui concerne les plans tracés sur le papier, mais il n'en est pas nécessairement de même pour leur

réalisation. Le rapport français déplore le fait que, bien qu'aujourd'hui les plans soient plus vastes qu'au temps d'Hausmann, ils restent pour la plupart lettre morte.

Le rapport anglais d'ensemble propose l'établissement d'un Office d'aménagement rural " pour la préparation d'un plan directeur d'aménagement du pays (ville et campagne) et pour la direction et la coordination générales des plans d'aménagement régional et local, en conformité avec le plan directeur ".

" Le contrôle de l'extension urbaine est essentiellement l'affaire du gouvernement " (dit le rapport de Tchécoslovaquie) " qui est la seule autorité ayant des pouvoirs suffisants pour la régulariser et la diriger ".

" Le plan national fixerait les grandes lignes selon lesquelles les efforts des autorités locales seraient coordonnés " (Rapport belge).

Une loi va être adoptée en Allemagne pour l'organisation de toute la vie économique, dont les bases sont le travail, le logement, les transports et l'usage du terrain : " et l'Académie allemande pour l'aménagement urbain régional et national prend sa part du travail préliminaire en soumettant un projet de loi aux autorités compétentes. "

Un Office des Ressources nationales fut créé en juillet 1934 par Décret du Président des Etats-Unis ; un organisme permanent d'aménagement régional a été recommandé par cet Office. Cet organisme continuera l'œuvre commencée en 1933 par l'Office d'aménagement national, sous la présidence de Mr. Frederic A. Delano.

Buts : croissance sous forme de satellites ou centralisation ?

" L'objectif principal d'un système d'aménagement positif devrait être l'établissement matériel de villes, de villages et d'une campagne répondant aux besoins présents et prévisibles de communautés douées d'un juste équilibre économique et culturel " (Rapport d'ensemble britannique).

Beaucoup de rapports renvoient à la décision du Congrès International d'Amsterdam en 1924, en faveur d'une limitation de la croissance des villes existantes au moyen de ceintures agricoles et de la création de villes-satellites comme représentant le meilleur procédé de décentralisation. Le rapport britannique déplore la restriction de ce vœu à la situation de satellites, distincte d'une situation indépendante pour des villes nouvelles.

Le rapport de Hollande attire l'attention sur les effets du ralentissement de l'augmentation de population sur la croissance de satellites largement parsemés. Le plan d'Amsterdam permet que se poursuive la croissance concentrée jusqu'à un certain point ; elle sera suivie par la création de trois nouveaux satellites " tout près de la ville actuelle, mais néanmoins comme baignés dans la verdure ". Le plan en préparation pour Hilversum semble marquer un retour à la conception de Rome ou de la Renaissance : celle d'un plan achevé, par comparaison à un plan dressé en prévision d'une croissance organique. Aucun rapport ne semble considérer l'importance optimale jusqu'à laquelle devraient s'accroître une ville existante ou une ville nouvelle.

L'Italie s'est efforcée d'appliquer le principe des satellites durant les dix dernières années, mais le rapport confesse que l'on n'a pas résolu le problème des méthodes pour empêcher une agglomération excessive de population — " Nous prêchons les cités-jardins et les villes-satellites, mais en pratique nous organisons de grandes villes. Ceci est vrai non seulement en Italie mais dans le monde entier. " Le rapporteur pour Copenhague exprime l'opinion qu'il n'est ni désirable ni possible de combattre la croissance d'une capitale, particulièrement dans un petit pays.

En ce qui concerne les circonscriptions administratives, le même rapport pour Copenhague indique que " si les cités-satellites doivent devenir une partie de la réorganisation d'une grande ville elles doivent être comprises dans l'étendue de leur ville-mère, et devenir partie intégrante de l'économie de cette ville ". Telle est la politique poursuivie par Manchester à Wythenshawe.

Buts : ceinture verdoyante ou coins verdoyants ?

Le rapport de Londres retrace l'histoire des divers efforts en vue d'assurer une ceinture verdoyante, efforts se terminant par l'offre récente du Conseil de Comté de Londres de 2.000.000 de livres sous forme de dons aux conseils de comtés et de "county borough" constituant le Plus Grand Londres. Aucune ceinture verdoyante n'a encore été déterminée, mais des recommandations générales ont été faites par le Comité d'aménagement régional du Plus Grand Londres.

Le rapport italien discute les avantages de la ceinture ou des coins, arrivant à la conclusion que "la ceinture verdoyante convient mieux pour les villes à population dense de faible étendue, tandis que les coins de verdure sont plus naturels et plus faciles à arranger pour les villes qui couvrent de grandes étendues".

Le contrôle du terrain agricole compris entre la ville ou le centre et le satellite est étudié dans divers rapports, en vue d'empêcher une construction dispersée ou en ruban : le nouveau Plan régional de la Région parisienne réservera certaines zones où ne seront autorisés que les bâtiments agricoles : la grande difficulté financière d'une telle façon de procéder, spécialement autour de Paris, est discutée de façon très complète. La ceinture agricole ainsi envisagée est la côté négatif des satellites : mais il y a aussi le point de vue positif d'aménagement pour l'agriculture.

Buts : direction de l'industrie.

Le rapport britannique d'ensemble attache une attention spéciale au contrôle de la localisation industrielle comme à une idée relativement nouvelle. "Il devrait être appliqué en premier lieu pour diriger les nouvelles entreprises industrielles vers un choix d'emplacements convenables (le déplacement des entreprises existantes et leur direction vers des emplacements appropriés se produisant plus tard au fur et à mesure des besoins constatés) : et il devrait procéder avec tact, souplesse et par persuasion plutôt que par force." Les divers moyens d'y parvenir sont groupés sous cinq titres : réserve d'emplacements, organisation de transports ; logement ; faibles tarifs des services (énergie, lumière, eau, etc. : prêts à faible taux d'intérêt.

Un rapport sur les transports par voies ferrées, voyageurs et marchandises, attire l'attention sur l'influence exercée sur la distribution par une amélioration des voies ferrées : électrification de lignes suburbaines, coordination entre l'aménagement des voies ferrées et l'industrie, etc.

Le rapport italien souligne que, tandis que l'aménagement d'un satellite industriel ne semble pas chose facile "le principal avantage de l'industriel est que le terrain est moins cher à la campagne et ceci encouragera la tendance des industries à se disperser".

Abolition des taudis et zones de chômage.

Le rapport britannique d'ensemble attire l'attention sur le mouvement en faveur de l'aménagement positif résultant de la campagne pour l'abolition des taudis et sur la nécessité de procéder d'une façon plus radicale à l'égard du problème des "zones de chômage".

Aviation.

Le rapport français consacre beaucoup de place aux rapports entre les services aériens et l'aménagement général, en particulier pour ce qui touche au rattachement à la route et à l'effet des servitudes relatives à la hauteur, etc., sur les bâtiments entourant les aérodromes. Le rapport tchécoslovaque conseille de situer les aérodromes aussi près que possible du centre de la ville.

Aménagement rural et préservation. Parcs nationaux.

L'importance de l'aménagement positif de la campagne pour un accroissement de productivité agricole est soulignée dans divers rapports. Il faut protéger la campagne contre l'intrusion de la construction qui devrait être concentrée en des centres bien définis. On constate en plein accord les multiples inconvénients de l'aménagement en ruban, en outre de la gêne apportée à la circulation routière.

Le rapport de Nouvelle Zélande attire l'attention sur l'encouragement donné aux établissements ruraux par des gouvernements successifs, tandis qu'en même temps la beauté du paysage a été soigneusement sauvegardée.

Les parcs nationaux sont mis à leur juste place dans le plan général de récréation pour l'ensemble du pays dans le rapport britannique d'ensemble et le rapport de Nouvelle Zélande. Le rapport hollandais attire l'attention sur l'importance d'une campagne petite et à population dense, qui pourvoit aux besoins accrus du pays au point de vue de la récréation. "Un nombre croissant de gens en Hollande adoptent maintenant le principe de la concentration comme le seul moyen de préserver autant que possible notre campagne."

Finances.

Il semble qu'il y ait une considérable matière à discussion dans l'examen des plus diverses méthodes pour financer l'aménagement urbain et rural. Presque tous les rapports font allusion sous une forme ou sous une autre à ce point de vue fondamental. Les limites du ressort des autorités locales et la tendance des efforts, entrant en concurrence, pour accroître leur importance individuelle et les valeurs imposables empêchent l'aménagement de produire tous ses avantages. Le droit de l'autorité publique d'abandonner du terrain à la construction, comparé au pouvoir de contrôler la liberté de l'emploi est discuté dans le rapport polonais. Beaucoup de pays semblent avoir obtenu le droit d'empêcher la construction à moins que l'écoulement, l'approvisionnement en eau et l'accès aient été organisé ou puissent l'être sans frais excessifs. L'aspect financier de l'aménagement par la municipalité ou par l'Etat de nouvelles villes (comme Manchester le fait à Wythenshawe et comme le font Rome et Milan sous une forme quelque peu modifiée), comparé à l'entreprise privée ou à des sociétés d'utilité publique, mérite une discussion ultérieure, l'envisageant sous divers points de vue nationaux.

Zielbewusste Planung.

Generalbericht von *Patrick Abercrombie*, M.A., F.R.I.B.A., P.P.T.P.I., Professor-Elect der Londoner Universität über die Berichte auf S. 68-192.

In den vorliegenden Berichten herrscht allgemeine Übereinstimmung über die Bedeutung des Ausdruckes zielbewusste Planung, durch welchen eher eine richtunggebende als eine berichtigende Tätigkeit angedeutet werden soll. Die klarste Erläuterung, die sich zugleich für richtunggebende Führung einsetzt, findet sich im einleitenden Satze des britischen Gemeinschaftsberichtes: „Ein Stadt- und Landesplanungssystem, das lediglich eine passive, beschränkte Überwachung der Entwicklung vorschreibt, ist unzulänglich; es verlangt nach Ergänzung durch eine zielbewusstere Planung welche die schöpferischen Kräfte der Entwicklung in wirksamere Bahnen lenken wird.“ Eine nahezu gegenteilige Anschauung kommt in dem holländischen Berichte zum Ausdruck: „Planungen sind stets Versuche gewesen und werden es immer sein, denn sie sind Menschenwerk für die Menschheit gedacht.“ Der Neuseeländer Berichterstatter geht so weit, zu sagen, es gäbe zu viel zielbewusste Planung, denn sie sei mit zu geringer Voraussicht durchgeführt und vielleicht zu sehr von politischen und anderen eigennützigen Motiven geleitet.

Einigermassen widersprechende Meinungen über das Vorhandensein zielbewusster Planung treten in den Berichten aus den Vereinigten Staaten zutage: „— unser Städtebau und unsere Zonung stellen ungeordnete und nur selten erfolgreiche Versuche dar, die starken Kräfte der kurzichtigen Privatunternehmungen zu hemmen“ oder „Es ist keine Übertreibung zu behaupten, dass zwischen dem Frühjahr 1933 und 1935 das Planungswesen in den Vereinigten Staaten an Bedeutung rascher zugenommen hat als in den letzten zwanzig Jahren.“

Der deutsche Bericht führt das Ruhrgebiet als hervorragendes Beispiel Planung an, doch stellt er fest, dass trotzdem auch dort die durch unbeaufsichtigte Entwicklung hervorgerufenen Schäden nicht beseitigt werden konnten.

Ein Bericht über London zeigt, dass im Grosstadtgebiet noch sehr wenig grosszügige, zielbewusste Planung geleistet wurde, deren Anwendung beschränkt sich bisher hauptsächlich auf die ausgezeichnete Tätigkeit privater Grundbesitzer, während die zahlreichen Behörden, die für Gross-London massgebend sind, bei einer fast ausschliesslich geübten Politik des *laissez-faire* verharren. Ein Hauptstrassennetz in den äusseren Gebieten, das in den Berichten nicht erwähnt wird, stellt den einzigen Versuch zielbewusster Planung in einem einer Weltstadt würdigen Masstabe dar; dieses Strassennetz wurde jedoch ohne Beziehung zur Zonung angelegt. Kürzlich wurde dem Londoner Grafschaftsrat die Befugnis erteilt, ein umfassendes Programm für sein gesamtes Gebiet (120 Quadratmeilen = 310 qkm), das bisher bloss zu einem Drittel einbezogen war, auszuarbeiten; die eigentliche City von London, die ungefähr eine Quadratmeile (2.6 qkm) dieses Gebietes einnimmt, wurde ebenfalls zur Aufstellung eines Programmes ermächtigt und endlich erhielten die innerhalb des weiteren Londoner Verkehrsgebietes gelegenen Grafschaften und Ortsbehörden in Gross-Londoner Landesplanungsausschuss eine gemeinsame beratende Stelle. Auf Anregung dieses Ausschusses ist es zurückzuführen, dass ein gutes Stück wirklich zielbewusster Planung geleistet und der Vorschlag für einen Grüngürtel eingebracht wurde. Birmingham wurde aus der Reihe der grossen britischen Städte deshalb ausgewählt, weil dort seit Erteilung der entsprechenden Befugnisse im Jahre 1909 eine ununterbrochene Planungspolitik geübt worden ist. Infolge der ungleichmässigen

Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse musste die Tätigkeit notgedrungen schrittweise durchgeführt werden; die frühesten Gemeindeprogramme erstreckten sich auf die Vorstädte, dann folgte ein umfassendes Landesplanungsprogramm und gegenwärtig wird im Zuge der Beseitigung verwahrloster Wohnviertel eine Neuplanung des Stadtzentrums vorbereitet. Insgesamt wird sich voraussichtlich ein einheitlicher Plan ergeben. Das positive Ergebnis dieses grossen zusammengesetzten Planes besteht nebst der Anlage eines Strassennetzes in einem grosszügigen Plan für natürliche und künstliche Landentwässerung; dieser, sowie das Hauptkanalnetz haben die Anlage von Strassen und Parkgebieten und die Erschliessung des Landes für Wohn- und Industriezwecke wesentlich beeinflusst.

Vorstudien.

Viele Berichte betonen die Notwendigkeit vorbereitender Forschung: „um eine zielbewusste Planung zu ermöglichen, muss man sich erst über die voraussichtliche Entwicklung einer Stadt im Klaren sein.“ (Bericht aus Oesterreich.) Die Erkenntnis dieser Forderung scheint in einigen Ländern erst seit verhältnismässig kurzer Zeit durchgedrungen zu sein. So sagt zum Beispiel der holländische Bericht: „Bis vor zehn Jahren waren wir noch nicht zu der Erkenntnis gekommen, dass wissenschaftliche Forschung die Grundlage aller Planung bilden soll.“ Rühmend wird die Pionierarbeit New Yorks auf diesem Gebiete hervorgehoben. Der vor Kurzem veröffentlichte Amsterdamer Bericht rechtfertigt seine Zonungsvorschläge durch gründliche wissenschaftliche Studien.

„Es soll nicht behauptet werden, dass man künftige Verhältnisse genau voraussagen kann; doch je vollständiger die Unterlagen, desto erfolgreicher wird sich aller Voraussicht nach die Durchführung des Planes gestalten.“ (Tschechoslowakischer Bericht.)

Planung in grossen oder Planung der Einzelheiten eine Zeitfrage.

Übereinstimmend wird festgestellt, dass „zielbewusste Planung es vermeiden muss, sich in Einzelheiten zu vertiefen, weil Programme dieser Art im Laufe der Zeit wiederholten Überprüfungen unterworfen sein können“. (Dänischer Bericht.) Italienische Städtebauer haben die Anregung gegeben, den Planungsvorgang in zwei Teile zu gliedern: a) Vorbereitung eines Generalplanes und b) Vorbereitung genauer Pläne für jedes einzelne Gebiet. Der deutsche Bericht weist darauf hin, dass sich in der Vergangenheit die Gestaltung der Pläne als zu starr erwiesen hat, während der französische Bericht betont, dass es wünschenswert wäre, „die Pläne unter Bedachtnahme auf ihre Durchführbarkeit innerhalb einer entsprechenden Frist vorzubereiten und nicht mit dem Zehn- bis Zwanzigfachen der zur Zeit lebenden Bevölkerung zu rechnen.“ Ein Bericht aus Holland schlägt vor, dass eine künftige Entwicklung „die Haupttrichtlinien eines, Jahre vorher vorbereiteten Entwurfes einhalten muss, während die Planung der Einzelheiten nur eine kurze, folgende Zeitspanne von etwa fünf bis zehn Jahren umfassen soll. Das holländische Planungsgesetz bestimmt, dass Pläne mindestens alle zehn Jahre überprüft werden müssen. Der aus Birmingham stammende Bericht erteilt, gestützt auf die Erfahrungen der Stadt, den Rat, die zielbewusste Planung auf den gross angelegten Generalplan zu beschränken und mit der Durchführung der Einzelheiten kontrollierte Privatunternehmungen zu betrauen. Frühere Pläne der Stadt Birmingham haben sich zu sehr mit Einzelheiten befasst, jene aus der letzten Zeit legen die Haupttrichtlinien der vorgesehenen Entwicklung fest und verschieben die Bestimmung der Einzelheiten auf den Zeitpunkt der Erschliessung. Es wurde für Zonungen das Prinzip der „Wahlgebiete“ eingeführt und, um eine übereinstimmende Entscheidung über deren Verwertung zu erzielen, probeweise ein alle Einzelheiten enthaltender Amtsplan aufgestellt, der von Zeit zu Zeit mit den Besitzern, die die Erschliessung verlangen, erörtert wird.

Landes; Gebiets; Ortsplanung.

Die meisten Berichte beklagen das Fehlen einer Reichsplanung. So sagt z.B. der dänische Bericht: „Dänemark verfügt über kein umfassendes nationales Städtebauprogramm, das sich mit der Verteilung der Bevölkerung und Industrie oder anderen unter diesen Punkten zusammengefassten Problemen befasst.“ „Compartmental“ (abschnittsweise) Reichsplanung besteht offensichtlich in Gross-Britannien für Strassen, Eisenbahnen, elektrische Anlagen, Wasserversorgung, Landentwässerung und Aufforstung, doch fehlt jedes richtige Zusammenwirken.

Die regionale Planung ist — zumindest auf dem Papier — ziemlich allgemein verbreitet, ohne jedoch unbedingt zur Durchführung zu gelangen. Der Bericht aus Frankreich stellt bedauernd fest, dass die Pläne heute zwar umfassender sind als in Haussmanns Tagen, dass sie aber zum grössten Teile totes Material darstellen.

Der britische Gemeinschaftsbericht empfiehlt die Einsetzung eines Landesplanungsamtes dem, „die Vorbereitung eines Hauptplanes für die Planung des Landes (Stadt und Land), mit besonderer Berücksichtigung der Standorte der Industrie und des Wohnungswesens, sowie die allgemeine Leitung und die Übereinstimmung regionaler und örtlicher Planungsprogramme mit dem Hauptplan“ obliegt.

„Für die Überwachung der städtischen Entwicklung hat“ sagt der tschechoslowakische Bericht, „in erster Linie die Regierung, als die einzige Stelle mit genügenden Machtbefugnissen zur Regelung und Leitung, Sorge zu tragen.“

„Der Reichsplan hat die Hauptrichtlinien für die gemeinsamen Betreibungen der Ortsbehörden festzulegen“ (Belgien.)

In Deutschland soll eine Gesetz erlassen werden, dass die Organisierung des gesamten auf Arbeit, Wohnungs- und Verkehrswesen und Landverwertung begründeten Wirtschaftslebens vorsieht „und die Deutsche Akademie für Städtebau, Reichs- und Landesplanung ist an den Vorbereitungsarbeiten durch Vorlage eines Gesetzentwurfes an die zuständigen Behörden beteiligt“.

Durch Verordnung des Präsidenten der Vereinigten Staaten wurde in Juli 1934 ein National Resource Board geschaffen, welches die Einführung einer ständigen Reichsplanungsstelle befürwortete. Diese soll die schon im Jahre 1933 unter dem Vorsitz Mr. Frederic A. Dilano's vom Reichsplanungsamt begonnenen Arbeiten fortführen.

Trabantenstadtentwicklung oder Zentralisierung?

„Das allgemeine Ziel eines positiven Planungssystems sollte darin bestehen, für Städte, Dörfer und das flache Land einen natürlichen Rahmen zu schaffen, der den gegenwärtigen und voraussichtlichen Erfordernissen wirtschaftlich und kulturell ausgeglichener Gemeinschaften entspricht“. (Britischer Gemeinschaftsbericht.)

Zahlreiche Berichte verweisen auf die Beschlüsse des Amsterdamer Internationalen Kongresses 1924, welche eine Beschränkung des Wachstums bestehender Städte durch Landwirtschaftsgürtel und die Entwicklung von Trabantenstädten — als den besten Weg zur Dezentralisierung — vorsehen. Im britischen Bericht wird die Einschränkung auf Trabantenstädte als ausgesprochenem Gegensatz zu anderen unabhängigen Standorten für neue Stadtbildungen, missbilligt.

Der Bericht aus Holland bespricht die Wirkung der verlangsamten Bevölkerungszunahme auf eine weitausgreifende Trabantenstadtentwicklung. Der Amsterdamer Plan trifft Vorsorge für ein ununterbrochen andauerndes Wachstum bis zu einer bestimmten Grenze, nach deren Erreichung drei neue Trabantensiedlungen „ganz nahe der bestehenden Stadt und trotzdem wie im Grünen gebettet“ geschaffen werden sollen. Der für Hilversum vorbereitete Plan scheint, im Gegensatz zu Plänen, die einem organischen Wachstum Rechnung tragen, zur Auffassung der in sich abgeschlossenen Pläne aus der römischen oder Renaissanceperiode zurückzukehren. Kein

Bericht scheint sich hingegen mit der äussersten Wachstumsbegrenzung bestehender oder neu zu gründender Städte zu befassen.

Italien war während der letzten zehn Jahre bestrebt, das Trabantenstadtprinzip durchzuführen, doch gesteht der Bericht ein, dass das Problem der Verhinderung übermässiger Zusammendrängung noch nicht gelöst worden ist: „Wir predigen Garten- und Trabantenstädte und der Erfolg ist die Entwicklung von Grosstädten. Dies gilt aber nicht nur für Italien, sondern für die ganze Welt“. Der Kopenhagener Berichtersteller vertritt die Ansicht, dass es nicht wünschenswert oder überhaupt möglich sei, das Wachstum der Hauptstadt, insbesondere in einem kleinen Lande, zu hemmen.

Der gleiche Kopenhagener Bericht sagt über Verwaltungsgebiete, „dass Trabantenstädte, die einen Bestandteil der Neugestaltung einer grossen Stadt bilden sollen, innerhalb des Gebietes der Mutterstadt liegen und wirtschaftlich eng mit ihr verbunden sein müssen.

Grüngürtel oder Grünzungen?

Der Londoner Bericht bringt die Entwicklungsgeschichte der verschiedenen Versuche, Grüngürtel zu schaffen, bis zum jüngsten Anbot des Londoner Grafschaftsrates, den Grafschaftsbehörden und den Stadtgemeinden Gross-Londons £2,000.000 in Form von Zuwendungen zu gewähren. Der Grüngürtel ist noch nicht endgültig beschlossen, doch hat der Gross-Londoner Landesplanungsausschuss bereits allgemeine Vorschläge unterbreitet.

Der italienische Bericht erörtert die Vorteile der Grüngürtel oder Grünzungen und kommt zu dem Schlusse, dass Grüngürtel sich besser für dicht besiedelte Städte kleineren Umfanges eignen, während für Städte, die sich über grosse Gebiete erstrecken, Grünzungen natürlicher und daher leichter anzulegen sind.

Mehrere Berichte erörtern die Notwendigkeit der Aufsicht über das zwischen Stadt und Stadt oder Zentrum und Trabantenstadt liegende Landwirtschaftsgebiet, um die verstreute Bauweise oder Bandentwicklung zu verhindern. Der neue Pariser Regionalplan will bestimmte Gebiete freihalten, in welchen ausschliesslich die Errichtung landwirtschaftlicher Gebäude zugelassen werden soll, doch werden die insbesondere in der Umgebung von Paris sich entgegenstellenden finanziellen Schwierigkeiten ausführlich erörtert. Von diesem Gesichtspunkte aus ist der Landwirtschaftsgürtel die negative Seite der Trabantenstadtentwicklung, doch besteht daneben auch die positive Seite der Landwirtschaftsplanung.

Bestimmung des Standortes der Industrie.

Der britische Gemeinschaftsbericht lenkt die Aufmerksamkeit auf den verhältnismässig neuen Gedanken der Überwachung der Standorte der Industrien. In erster Linie sollte diese Überwachung darauf bedacht sein, neue Industrieunternehmungen bei der Wahl ihres Standortes anzuleiten (die Verlegung bestehender Betriebe und die Hinlenkung zu bestimmten Standorten könnte, wenn notwendig, später erfolgen). Hierbei sollte in schonendster Weise, mehr mit Überredung als Gewalt vorgegangen werden. Die verschiedenen Mittel zur Erreichung dieser Ziele werden unter den fünf folgenden Punkten zusammengefasst: Geländefreihaltung; Bereitstellung von Verkehrsmitteln; Wohnungsbeschaffung; billige Tarife der Betriebe (Kraftstrom, Licht, Wasser usw.); Darlehen zu niedrigen Zinsenraten.

Ein Bericht über Personen- und Frachtenverkehr auf Eisenbahnen weist auf die Wirkung hin, die sich durch zweckmässigeren Ausgestaltung der Eisenbahnen, Elektrifizierung der Vorortelinien, Zusammenwirken des Eisenbahnverkehrs und der Industrieplanung usw. auf die Verteilung ergeben würde.

Der Italienische Bericht betont, dass die Entwicklung industrieller Trabantenstädte keineswegs eine einfache Sache wäre, doch „bestehe für den Industriellen

der Hauptvorteil in den niedrigeren Bodenpreisen auf dem flachen Lande, wodurch die Erweiterungsbestrebungen der Fabriken gefördert würden“.

Darniederliegende Gebiete und Beseitigung verwahrloster Wohnviertel.

Der englische Gemeinschaftsbericht lenkt die Aufmerksamkeit auf den Antrieb zur zielbewussten Planung, der durch die Bekämpfung verwahrloster Wohnviertel und die Notwendigkeit einer energischen Behandlung des Problems der wirtschaftlich darniederliegenden Gebiete ausgelöst wurde.

Luft.

Der französische Bericht befasst sich ausführlich mit der Beziehung zwischen Flugverkehr und allgemeiner Planung, insbesondere im Hinblick auf Strassenverbindungen und den Einfluss des Flugdienstes auf die Höhe, usw. der die Flughäfen umgebenden Gebäude. Der tschechoslowakische Bericht empfiehlt, Flughäfen so nahe wie möglich an das Stadtzentrum heranzuverlegen.

Landesplanung, Erholung und Nationalparkgebiete.

Der Wert einer zielbewussten Planung des flachen Landes für eine wirkungsvollere landwirtschaftliche Nutzung wird in mehreren Berichten betont. Es ist notwendig, das Land vor dem Eindringen der Bautätigkeit, die auf genau begrenzte Gebiete beschränkt bleiben sollte, zu schützen. Allgemeine Übereinstimmung herrscht über die vielfachen Nachteile der Bandentwicklung, die zu erhöhten Schwierigkeiten im Strassenverkehr führt.

Der Bericht aus Neuseeland weist auf die Förderung hin, die die aufeinanderfolgenden Regierungen den ländlichen Siedlungen angedeihen liessen, während gleichzeitig die Schönheit des Landschaftsbildes umsichtig gewahrt wurde.

Im britische Gemeinschaftsbericht und den Neuseeländer Berichten wird den Nationalparkgebieten im Landesplan für Erholungsgebiete der ihnen gebührende Platz zugewiesen. Der holländische Bericht betont die Notwendigkeit, in einem kleinen Lande für die wachsenden Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung Sorge zu tragen. „In Holland setzen sich immer grössere Bevölkerungskreise für Zusammenziehung ein, da sie darin den einzigen Weg erblicken, unser Landschaftsbild so unberührt wie möglich zu erhalten.“

Finanzierung.

Die verschiedenartigen Gesichtspunkte der Finanzierung des Stadt- und Landesplanung scheinen ein weites Feld für Beratungen zu eröffnen. Fast alle Berichte berühren diese ausschlaggebende Frage in einer oder der anderen Form. Die britische Methode der Entschädigung und Verbesserung scheint keine Grundlage für die Erreichung der weitgesteckten Ziele der zielbewussten Planung zu schaffen. Die Machtgrenzen der Ortsbehörden, und ihre wetteifernden Bestrebungen, die eigene Bedeutung zu erhöhen, stellen sich der vollen Auswirkung der Planung entgegen. Das Recht der öffentlichen Behörden, Land für Bauzwecke freizugeben, ebenso wie das Kontrollrecht über die freie Nutzung wird in dem polnischen Berichte erörtert. Zahlreiche Länder scheinen Befugnisse erhalten zu haben, die Erschliessung zu verhindern, wenn nicht Abwässerbeseitigung, Wasserversorgung und Zugangsmöglichkeiten vorgesehen sind, oder ohne übermässige Kosten vorgesehen werden können. Die finanzielle Seite der Erschliessung neuer Städte durch Gemeinde oder Staat (wie sie Manchester in Wythenshawe und Rom und Mailand in etwas geänderter Form durchführen), im Vergleiche mit der Tätigkeit privater Unternehmungen oder öffentlicher gemeinnütziger Gesellschaften ist von verschiedenen nationalen Gesichtspunkten aus weiterer Beratung wert.

REHOUSING THE PEOPLE

General Report on the Papers printed on pages 194-360.

REPLACEMENT DES LOGEMENTS DEFECTUEUX

Rapport Général sur les Rapports imprimés sur pages 194-360.

WIEDERUNTERBRINGUNG DER BEVÖLKERUNG

Generalbericht über die Berichte auf S. 194-360.

Rehousing the People.

General Report by Ir. *H. van der Kaa*, C.E., Chief State Inspector of Housing, the Hague (Netherlands), on the papers printed on pp. 194-360.

Introduction.

The synopsis of the subject for discussion, as set out in the official invitation to the Congress, states that the after-war housing shortage has in a large measure been remedied in most countries and, owing to many new dwellings of improved type having been built, a larger proportion of the population is better housed than at any other period.

Statistics with regard to the available number of dwellings and the existing reserves have not been given in most of the reports but the general reports do demonstrate that in several countries the housing position is not yet a desirable one.

This is specially the case in the new states that were constituted after the war, where the authorities had to build up an entirely new national economy and sometimes had to accept large groups of refugees.

In Poland the situation in 1918 was worse than in other countries, as the population was impoverished, large territories were devastated and means for reconstruction were lacking. Reconditioning of houses could also go on but slowly.

The report from Czechoslovakia points out specially the small earnings of large sections of the population, who have to pay rents amounting to 25% to 35% of income. This is an obstacle to the construction of new dwellings and encourages overcrowding and the erection of primitive buildings and temporary shacks.

In Hungary large groups of the population from other parts of the former monarchy had to be provided for. This involved a considerable shortage of dwellings which has not yet been made up for.

Besides these difficulties of a special character there is a similarity of certain conditions in all countries, such as slum quarters, particularly in the larger towns, bad dwellings and overcrowding.

The synopsis referred to above points out that by removing slums and other unsatisfactory dwellings and ending overcrowding the people may be housed in an adequate manner. This is the task for the immediate future.

Rehousing.

Rehousing is not merely a problem of removing slums and constructing new dwellings; it is a problem that must be dealt with in all its aspects.

Mr. Gréber (France) gives a statement of the principles of this problem. Because of its importance it is dealt with here in detail.

Rehousing—says the summary—is not merely a question of constructing good dwellings. It requires a complete plan to be carried out in stages as finances permit. The evil of bad housing must be attacked at its roots. Before making plans for rehousing it is advisable to carry out research regarding density of population, the financial position, age, sex and occupations of the people concerned, the position as regards sickness rates, etc., the condition of existing dwellings, suitability of sites for rehousing, connection with utilities (water, gas, etc.), land values, transport, possibilities of local employment, etc. The inquiry should be of great value also for a general plan for redistributing the population, even if the particular problem

envisaged included in the first instance only local and definite operations. The more complete the research, the easier will be the solution. Preliminary study would provide the necessary information regarding suitable sites and the number of dwellings of different types and different rents required. With well chosen sites and well prepared demographic studies, plans can be elaborated that will provide for the best conditions.

The architect therefore is not the first person to be called upon for carrying on rehousing schemes; the town planner has to precede him. But the planner's work will be in vain if the advice of the economist on the new needs is not available from the beginning.

It is an important thing that Mr. Gréber has stated these general principles. In accordance with these principles Mr. Goodesmith (Great Britain) points out that housing authorities should not expend vast sums of money without having adequate statistical information. "The problem of housing (says his summary) is of primary importance and can only be solved by the combined efforts of many bodies and persons working in harmony. It is obviously both a housing and town planning problem and not merely a matter of rehousing people indiscriminately on the same site." Towards the end of his report Mr. Goodesmith states: "Exact knowledge of where the people are, why they are there, whether the houses are unfit, overcrowded, or in need of reconditioning, whether they are tending to move somewhere else, how they are living at present, what their incomes are, and so on, is essential if we are to avoid working in the dark." Having emphasized these principles, this general report will pass on to deal with reports on what has been done in the different countries.

Plans for slum clearance are dealt with in the reports from Great Britain, the Netherlands, Sweden, Germany, Hungary and the United States. Reports from other countries suggest that the construction of dwellings at a low rent will meet the housing shortage and remove overcrowding.

Rents.

In most countries the rents of new dwellings, if they are to cover all cost, appear to be a great difficulty. Usually the persons to be housed are so poor that they cannot afford to pay the rent of a decent dwelling and special measures have to be taken to bring the rent within their reach.

The report of the London County Council states that it has always been the practice to fix rents on a controlled rent standard, based on normal pre-war rents that prevailed in the neighbourhood of the new dwellings, plus the permitted increases under the Rent Restriction Acts. Recently the Council have taken into consideration the general wage level of the average slum dweller, as compared with that of the ordinary applicant for accommodation.

For various authorities in Great Britain (according to Mr. Goodesmith's report) the problem of rehousing the working classes seems to have reduced itself to that of supplying sufficient houses at around 10s. rent a week. This figure, however, is an arbitrary one and is not based on scientific investigation. The report states that a rent of 10s., including rates, is an absolute maximum for a very large proportion of the working classes.

The new Overcrowding Bill (Great Britain) provides for considerable grants towards the deficit incurred in housing people evicted from slums and overcrowded dwellings.

The subsidy payable in respect of blocks of flats on expensive sites is to vary according to the cost of the site. Where the new accommodation is provided otherwise than in blocks of flats on expensive sites the subsidy is in any case lower than the basic subsidy for dwellings in redevelopment areas. To enable local authorities to

level the rents of houses built under various Acts, the Bill provides for the consolidation of housing contributions and accounts, so that subject to certain general conditions local authorities shall be free to deal with the houses as a whole.

The Leeds report states that housing subsidies have in the past benefited many people who did not need them and a scheme of differential rents has therefore been prepared. The basis is that a rent is worked out to cover the average cost to the municipality (loan charges plus maintenance). Every tenant who can must pay this full rent; nobody pays more. The combined state and municipal subsidies are used to give relief from rent in accordance with the needs of the tenants and as long as the needs last. A subsistence scale has been adopted, and the family income in excess of this scale is regarded as an amount from which the proportion of rent must be paid in accordance with the circumstances of the family. The tenant always pays the rates (local taxes).

In Denmark rents are very high. The working classes in Copenhagen normally pay a rent representing from 20% to 30% of their income. A small modern two-room flat with central heating and water is so expensive that it can only be occupied by better paid skilled workers and office employees. Since 1922 direct subsidies have not been granted and a large number of working people are unable to pay the rent of new dwellings.

In Italy rents are generally based on municipalities and public utility societies receiving only a modest interest on capital and the state and the local authorities giving subsidies. Notwithstanding this, large groups of the working classes are unable to pay the rent of these dwellings. To help these groups several municipalities have constructed dwellings that conform with the fundamental norms of hygiene but have only a minimum superficial area and equipment. These dwellings are let, after a careful selection, to tenants of good character with small incomes. Less desirable tenants, evicted from the slums, have been housed in hostels, where they have a separate apartment for each family but meals and services in common.

In the Netherlands rents of new dwellings, compared with those in other European countries, are very low. Yet they are generally too high for the families evicted from the slums. In this case the state and the municipality share the deficit. The subsidy is at the utmost 1 guilder a week, whereas the normal rent of a new dwelling at Amsterdam amounts to 5.50 guilders a week. Rents, however, are fixed for different types of dwellings, with a larger or smaller subsidy so that the rent of the cheapest dwelling is not higher than 3.50 guilders a week.

In Sweden subsidies to enable the poor to pay their rent have only been given in the form of poor law relief, which is granted to persons unable to support themselves. Recently it has been proposed that to facilitate housing poor families with more than three children loans be granted and annual subventions be given for the erection of simple dwellings. Standard rents to cover annual cost would be fixed and tenants would pay these rents, less 30% for a family with three children, 40% for a family with four and 50% for a family with five or more.

In Czechoslovakia rents for families of the working class amount to 25% to 35% of income. Large groups of labourers are not able to pay the rent of a new dwelling. Subsidies for new houses have not been used to adjust rents in accordance with the means of the tenants. Selection of tenants is determined by capacity to pay the rent.

These conditions led to many attempts of poorer people to provide accommodation for themselves, such as the building of groups of shacks on the outskirts of large towns. These give privacy to families that formerly lived in cellars, underground floors of tenement buildings in the oldest and least healthy districts and sometimes even rented only a bed or a corner of a room at an exorbitant price.

In Germany the incomes of the groups with the lowest wages are not sufficient to pay the rent of a new dwelling. Subsidies from the public treasury are not granted. The government have lowered the interest on mortgages and practises strict control over the type of dwelling, building costs and rates. Advances at a low rate of interest are only awarded for "Kleinsiedlungen", i.e. housing schemes on the outskirts of large towns.

In Hungary rents are also high. A desired standard is that the tenant shall pay one-fifth of his income. In the smallest dwellings this norm has often to be exceeded considerably. The state and the municipality try to assist building by tax exemption for small dwellings.

The reports presented demonstrate that usually the rent problem constitutes the greatest difficulty in connection with rehousing.

Overcrowding.

The problem of overcrowding is related to the rent problem. Many dwellings are overcrowded, not because sufficient room to live in is unavailable but because the tenants are not able to pay the rent of a suitable dwelling. Besides this there are many people who are able but not willing to pay the higher rent of a better dwelling.

Even in countries where definite figures are given with regard to overcrowding (e.g. the Netherlands, where a shortage of bedrooms is demonstrated) the figures regarding uninhabited dwellings show that overcrowding does not result from a shortage of dwellings but from the incapacity of badly housed tenants to pay the rent of adequate accommodation.

In the report from Hungary also it is stated that a considerable percentage of dwellings with one or two rooms are uninhabited. Nevertheless overcrowding takes place to a considerable degree because many families are unable to pay the rent of even the smallest dwelling.

Legal provisions against overcrowding are lacking in many countries, and where such provisions exist they can hardly be carried out.

"Overcrowding" (says the report from Czechoslovakia) "cannot be abolished by inspection. To secure partial alleviation it is necessary for the authorities to build small dwellings at rents within the means of the tenants and even for tenants with no means." Besides this measures will be necessary to compel owners and tenants to discontinue overcrowding.

The Housing Bill now before Parliament in Great Britain deals principally with proposals designed to secure the abolition of overcrowding.

Equipment and Fittings.

During the last few years great attention has been paid to modern equipment. Many new dwellings have been provided with modern appliances for use in common as well as for use by the individual family.

In Great Britain it is the normal practice to fit a bath (and usually a bathroom) in every new dwelling.

In Italy, too, many new dwellings have been provided with a separate bathroom, but these are not always appreciated, as many tenants cannot afford a hot water installation.

In many countries experience with modern technical and sanitary appliances is unsatisfactory, apart from the fact that the paying capacity of the tenants prevents the extension of such appliances to more dwellings. In Denmark, therefore, voices have been raised urging the building of new flats without up-to-date conveniences for the poorest groups of the population, as other dwellings cannot be paid for.

Even though these flats are small and sparingly equipped, conditions are infinitely better than in the poor flats in the old town. The construction of these flats involves, however, the risk of their becoming antiquated comparatively soon and the accumulation of so many small flats will bring a density of inhabitants that must be viewed with concern.

In Germany this point has been faced more fundamentally. It has been stipulated there that dwellings built with state assistance must be solid but must be simple and have nothing luxurious about them.

Experience shows that labour-saving houses generally are too expensive for the poorer classes and will usually be occupied by classes for whom they were not intended. It has therefore not been possible to provide central heating, hot-water supply, etc., in dwellings erected for the poorer classes.

Building the Dwellings.

Finally the question arises as to who will build the dwellings. In general private enterprise cannot build for the poorer classes or let dwellings on any other than an economic basis. But this still leaves a vast sphere of action for private enterprise.

Demographic research, planning, the laying out of streets and parks and the preparation of building sites are in the very first place the duties of local authorities, who must at the same time use their by-laws and building regulations to take care that the dwellings built correspond to the highest requirements within the means of the prospective tenants.

Local authorities and public utility societies have an important sphere of action in providing for the housing of the poorer classes.

Conclusion.

The cardinal point at last is this: How can we ensure that the less well-to-do are able to occupy the dwellings built for them.

This point is connected with the choice of type of dwelling, the accommodation provided and methods of financing. The whole matter requires the closest and most complete investigation. Not until all the circumstances have been investigated and not until all the factors that influence rents are known should there be any place for subsidies.

An important matter in this respect is research regarding the necessary number of bedrooms. The inquiry into the size of families in Amsterdam led to the rule that every new scheme must contain 50% of dwellings with three bedrooms and 35% with two, whilst the remainder may have one, except for a few with more than three bedrooms.

In Leeds estates are being planned on the following basis: one bedroom dwellings (for ageing persons) 30%, two bedrooms 12½%, three bedrooms 47½%, four and five bedrooms 5% each.

With regard to the choice of the type of dwelling, it must be observed that in a good many countries tenements are preferred to cottages. In many large cities of the continent, indeed, the flat is the prevailing type.

In England too, hitherto a land of cottages, the flat has been brought into prominence in the new law, because it is said to be the only way to rehouse people in the neighbourhood of their former homes, where they usually earn the means of subsistence.

Nevertheless one learns from the Manchester report that wherever possible cottages in the suburbs will be preferred. Family life, it is said, can only be fully attained where each family is given a separate house in pleasing surroundings. This

is wholly in accordance with prevailing ideas and wishes in the Netherlands. Experience shows that in fact the rents of flats are not lower than those of cottages.

It is difficult to fix hard and fast rules as to how to deal with the loss incurred in housing the poor classes when all means of reducing building costs have been exhausted. The methods applied in different countries vary from remission of taxation and other facilities to providing building loans at a low rate of interest and giving direct subsidies from the public exchequer. As the different reports show, every method has its peculiar objections. This should not prevent every nation from making sacrifices to promote the welfare of the people by good housing.

Remplacement des Logements Défectueux.

Rapport général par *H. van der Kaa*, C.E., Inspecteur en Chef de l'Habitation, La Haye, sur les rapports imprimés sur pages 194 à 360.

Introduction.

Le sommaire du sujet soumis à discussion, tel qu'il est indiqué dans l'invitation officielle au Congrès indique que, dans la plupart des pays, on a dans une large mesure remédié à la crise du logement d'après-guerre et que, beaucoup de nouveaux logements d'un meilleur type ayant été construits, une plus grande proportion de la population est mieux logée qu'en toute autre période.

Les statistiques relatives au nombre de logements disponible et aux réserves existantes n'ont pas été fournies dans la plupart des rapports, mais les rapports généraux démontrent qu'en plusieurs pays la situation de l'habitation n'est pas encore satisfaisante.

C'est spécialement le cas dans les nouveaux États qui furent constitués après la guerre, où les autorités avaient à édifier une économie nationale entièrement nouvelle et quelquefois durent accepter de grands groupes de réfugiés.

En Pologne la situation, en 1918, était pire que dans d'autres pays, car la population était appauvrie, de grands territoires avaient été dévastés et les moyens de reconstruction manquaient. La remise en état des maisons ne pouvait aussi se poursuivre que lentement.

Le rapport de Tchécoslovaquie souligne aussi spécialement les faibles salaires de grandes parties de la population, qui ont à payer des loyers atteignant 25 % à 35 % de leur revenu. Ce fait constitue un obstacle à la construction de nouveaux logements et encourage le surpeuplement et la construction de bâtiments primitifs et de baraquements temporaires.

En Hongrie on eut à parer aux besoins de grands groupes de population provenant d'autres régions de l'ancienne monarchie. Ceci entraîna un manque considérable de logements, qui n'a pas encore été comblé.

Outre ces difficultés d'un caractère spécial, on remarque l'analogie de certaines conditions dans tous les pays, telles que: les quartiers de taudis, particulièrement dans les plus grandes villes, les logements défectueux et le surpeuplement.

Le sommaire dont nous parlions plus haut souligne le fait qu'en supprimant les taudis et autres logements défectueux et en mettant fin au surpeuplement les gens peuvent être logés de façon convenable. Telle est la tâche qui s'impose pour un avenir immédiat.

Remplacement des logements défectueux.

Le remplacement des logements n'est pas seulement un problème de suppression des taudis et de construction de nouveaux logements; c'est un problème qui doit être envisagé sous tous ses aspects.

M. Gréber (France) présente un exposé des principes de ce problème. En raison de son importance on l'examine ici en détail.

Le remplacement des logements — dit le sommaire — n'est pas seulement une question de construction de logements satisfaisants. Il exige un plan complet à exécuter par étapes suivant l'état des finances. On doit s'attaquer au mal du logement défectueux par la racine. Avant de faire des plans pour remplacer les logements

il est à conseiller de faire des recherches sur la densité de la population, la situation financière, l'âge, le sexe et les occupations des gens intéressés, les taux de morbidité, etc., la situation des logements existants, la convenance des emplacements pour reconstruire, les rapports avec les services d'utilité publique (eau, gaz, etc.), les valeurs foncières, les transports, les possibilités locales de travail, etc. L'enquête devrait aussi être précieuse pour un plan général de redistribution de la population, même si le problème particulier envisagé ne comprenait en premier lieu que des opérations fixées et locales. Plus les recherches seront complètes, plus aisée sera la solution. Des études préliminaires fournissent les informations nécessaires concernant les emplacements convenables, le nombre de logements de différents types et les divers loyers exigés. Avec des emplacements bien choisis et des études démographiques, on peut élaborer des plans qui assureront les meilleures conditions.

L'architecte n'est donc pas la première personne appelée à exécuter les programmes de reconstruction ; l'urbaniste doit le précéder. Mais le travail de l'urbaniste sera inutile si l'on ne dispose pas dès le début de l'avis de l'économiste sur les besoins nouveaux.

Il est important que M. Gréber ait fixé ces principes généraux. D'après ces principes, dans le rapport pour la Grande Bretagne, Mr. Goodesmith souligne que les autorités chargées de l'habitation ne devraient pas dépenser des sommes importantes sans disposer de renseignements statistiques appropriés. " Le problème du logement," dit le sommaire, " est de toute première importance et ne peut être résolu que par les efforts combinés de beaucoup d'organismes et de personnes travaillant en plein accord. C'est sans aucun doute un problème qui concerne à la fois l'habitation et l'aménagement des villes et il ne s'agit pas simplement de loger à nouveau les gens, sans distinction, sur les mêmes emplacements." Vers la fin de ce rapport Mr. Goodesmith affirme : " Une connaissance exacte de l'endroit où sont les gens, pourquoi ils y sont, pourquoi les maisons sont impropres à l'habitation, surpeuplées, ou ont besoin d'être remises en état-si les gens ont tendance à se déplacer, comment ils vivent actuellement, quels sont leurs revenus, etc.... est essentielle si nous voulons éviter d'agir à l'aveuglette."

Ayant souligné énergiquement ces principes, ce rapport général passe à l'examen des rapports sur ce qui a été fait en divers pays.

Les rapports venant de Grande Bretagne, des Pays-Bas, de Suède, d'Allemagne, de Hongrie, et des États-Unis s'occupent des plans pour l'abolition des taudis. Les rapports des autres pays proposent que la construction de logements à faible loyer remédie à la crise du logement et supprime le surpeuplement.

Loyers.

Dans la plupart des pays les logements neufs, s'ils doivent couvrir tous les frais semblent constituer une grande difficulté. Généralement les personnes à loger sont si pauvres qu'elles ne peuvent payer le loyer d'un logement décent et il faut prendre des mesures spéciales pour mettre le loyer à leur portée.

Le rapport du Conseil de Comté de Londres indique qu'on a toujours en coutume de fixer les loyers selon des normes contrôlées, basées sur les loyers normaux d'avant-guerre pratiqués au voisinage des nouveaux logements, augmentés des majorations autorisées par les lois de protection des locataires. Récemment le Conseil a pris en considération le niveau général des salaires de l'habitant moyen des taudis, comparé à celui du candidat ordinaire à un logement.

Pour diverses autorités en Grande Bretagne (dit Mr. Goodesmith) le problème du remplacement des logements des classes ouvrières semble s'être réduit à celui des fournir des maisons suffisantes pour environ 10 shillings par semaine. Toutefois ce chiffre est arbitraire et n'est pas fondé sur des recherches scientifiques. Le rapport

affirme qu'un loyer de 10 shillings, impôts compris, est un maximum absolu pour une très grande partie de la class ouvrière.

Le nouveau projet de loi sur le surpeuplement (Grande Bretagne) prévoit des sommes considérables pour couvrir le déficit entraîné par le logement des expulsés des taudis et logements surpeuplés.

Le subside payable pour les blocs d'appartements construits sur des emplacements coûteux variera suivant le prix du terrain. Lorsque les nouveaux logements sont fournis sous une forme autre que celle de blocs d'appartements sur des emplacements coûteux le subside est en tout cas inférieur au subside fixé comme base pour des logements dans des zones réaménagées. Pour permettre aux autorités d'égaliser les loyers des maisons bâties sous le régime de lois diverses, le projet de loi prévoit le groupement des contributions et comptes relatifs à l'habitation de telle sorte que, sous certaines conditions générales, les autorités locales soient libres de considérer les maisons en un ensemble.

Le rapport de Leeds indique que les subsides à la construction ont, dans le passé, profité à beaucoup de gens qui n'en avaient pas besoin, et un projet de loyers différenciés a par suite été préparé. Le principe est de fixer un loyer couvrant le prix de revient moyen à la municipalité (intérêt des emprunts et entretien). Chaque locataire qui le peut paye ce loyer complet ; personne ne paye davantage. Les subsides de l'État et de la municipalité, combinés, servent à alléger le loyer selon les besoins du locataire et aussi longtemps que durent les besoins. Une échelle du coût de l'existence a été établie et le revenu de la famille en excès sur cette échelle est considéré comme une somme sur laquelle la proportion du loyer doit être payée selon la situation de la famille. Les locataires payent toujours les impôts (taxes locales).

Au Danemark les loyers sont très élevés. La classe ouvrière paye normalement à Copenhague un loyer représentant de 20 à 30 % du revenu. Un petit appartement moderne de deux pièces avec chauffage central et eau est si coûteux qu'il ne peut être occupé que par des ouvriers qualifiés à haut salaire et des employés de bureau. Depuis 1922 aucun subside direct n'a plus été accordé et un grand nombre d'ouvriers sont incapables de payer les loyers de logements neufs.

En Italie le principe adopté généralement pour fixer les loyers est que les municipalités et les sociétés d'utilité publique ne reçoivent qu'un modeste intérêt de leur capital, et que l'État et les autorités locales accordent des subsides. Néanmoins, de grands groupes d'ouvriers ne peuvent payer les loyers de ces logements. Pour aider ces groupes, diverses municipalités ont construit des logements conformes aux normes fondamentales de l'hygiène mais n'ayant qu'un minimum de superficie et de commodités. Ces logements sont loués, après un choix attentif, à des locataires ayant de bons antécédents, et de petits revenus. Des locataires moins désirables, expulsés des taudis, ont été logés dans des hôtels où ils trouvent des logements séparés pour chaque famille, mais prennent les repas en commun et ont également les services en commun.

Aux Pays-Bas les loyers de logements neufs comparés à ceux des autres pays européens sont très faibles. Mais ils sont généralement trop élevés pour les familles expulsées des taudis. En ce cas l'État et les municipalités partagent le déficit. Le subside est au plus d'un florin par semaine, tandis que le loyer normal d'un logement neuf à Amsterdam se monte à 5,50 florins par semaine. Les loyers, cependant, sont fixés pour différents types de logements, avec un subside plus ou moins considérable, de telle façon que le loyer du logement le moins cher ne soit pas supérieur à 3,50 florins par semaine.

En Suède les subsides octroyés pour permettre aux pauvres de payer leur loyer n'ont été donnés que sous la forme d'assistance aux indigents, accordée aux personnes incapables de se suffire. Récemment on a proposé que pour faciliter le logement

des familles pauvres ayant plus de trois enfants des prêts soient accordés, et des subventions données pour la construction de logements simples. Des loyers standard pour couvrir le coût annuel seraient fixés et les locataires paieraient ces loyers, moins 30 % pour une famille ayant trois enfants, 40 % pour une famille en ayant quatre, 50 % pour une famille en ayant cinq ou plus.

En Tchécoslovaquie les loyers pour les familles ouvrières se montent à 25 % ou 35 % du revenu. De grands groupes d'ouvriers ne peuvent pas payer le loyer d'un logement neuf. Les subsides accordés pour les maisons neuves n'ont pas été employés pour adapter les loyers aux besoins des locataires. Le choix des locataires est déterminé par leur capacité à payer le loyer.

Cette situation amena beaucoup de tentatives de la part des gens les plus pauvres pour se procurer un logement par eux-mêmes, par exemple en construisant des groupes de bicoques aux alentours des grandes villes. Celles-ci assurent une intimité à une famille qui auparavant vivait dans des caves, des sous-sols de maisons collectives dans les districts les plus vieux et les moins salubres, et même quelquefois ne louait qu'un lit ou le coin d'une chambre à un prix exorbitant.

En Allemagne les revenus des groupes aux plus bas salaires ne sont pas suffisants pour payer le loyer d'un logement neuf. Aucun subside n'est accordé sur le Trésor public. Le gouvernement a abaissé le taux d'intérêt des hypothèques et pratique un contrôle strict sur le type de bâtiment, le prix de revient et les impôts. On n'accorde d'avances à un faible taux d'intérêt que pour des "Kleinsiedlungen", c'est-à-dire des groupes d'habitations aux alentours de grandes villes.

En Hongrie aussi les loyers sont élevés. On désirerait fixer la règle que le locataire paye un cinquième de son revenu. Dans les plus petits logements on doit souvent excéder beaucoup cette proportion. L'État et la municipalité essaient d'aider la construction au moyen d'exemptions d'impôts pour les petits logements.

Les rapports présentés démontrent que généralement le problème des loyers constitue la plus grande difficulté relative à l'habitation.

Surpeuplement.

Le problème du surpeuplement est lié au problème des loyers. Beaucoup de logements sont surpeuplés, non parce qu'on dispose de trop peu de place pour y vivre, mais parce que les locataires ne peuvent payer le loyer d'un logement convenable. En outre beaucoup de gens peuvent mais ne veulent pas payer le loyer plus élevé d'un meilleur logement.

Même dans les pays pour lesquels on donne des chiffres précis relatifs au surpeuplement (par exemple les Pays-Bas, où l'on démontre le manque de chambres à coucher) les chiffres concernant les logements inhabités indiquent que le surpeuplement ne résulte pas d'un manque d'habitations mais de l'incapacité des locataires mal logés à payer le loyer d'un logement convenable.

Dans le rapport de Hongrie aussi il est dit qu'un pourcentage très important de logements d'une et deux pièces reste inhabité. Néanmoins un surpeuplement considérable se produit parce que beaucoup de familles ne peuvent payer le loyer même des logements les plus petits.

En beaucoup de pays les dispositions légales contre le surpeuplement font défaut, et lorsque ces dispositions existent on peut difficilement les appliquer.

"Le surpeuplement (dit le rapport de Tchécoslovaquie) ne peut être supprimé par l'inspection. Pour assurer une amélioration partielle il est nécessaire que les autorités bâtissent de petits logements à des loyers ne dépassant pas les moyens des locataires et même pour les locataires sans ressources." En outre, il sera nécessaire de forcer les propriétaires et les locataires à mettre fin au surpeuplement.

La proposition de loi actuellement soumise au Parlement de Grande Bretagne envisage principalement des dispositions visant à assurer la suppression du surpeuplement.

Installation et commodités.

Pendant les quelques dernières années on a apporté grande attention à une installation moderne. Beaucoup de logements neufs ont été pourvus de dispositifs modernes à usage commun aussi bien que familial.

En Grande Bretagne on a coutume d'installer une baignoire (et généralement une salle de bains) dans chaque logement neuf.

En Italie trop de logements neufs ont été pourvus d'une salle de bains séparée, mais celle-ci n'est pas toujours appréciée, car beaucoup de locataires ne peuvent faire les frais d'une installation d'eau chaude.

En beaucoup de pays l'expérience faite avec les applications modernes techniques et sanitaires n'est pas satisfaisante, en dehors du fait que la capacité de paiement de locataires empêche l'extension de telles applications à un plus grand nombre de logements. Au Danemark, par suite, des voix se sont élevées pour demander instamment la construction de nouvelles maisons collectives sans confort moderne pour les groupes les plus pauvres de la population, puisqu'on ne peut payer pour les autres logements. Bien que ces maisons soient petites et parcimonieusement installées, la situation y est infiniment meilleure que dans les appartements pauvres de la vieille ville. La construction de ces maisons implique, toutefois, le risque qu'elles ne deviennent désuètes relativement vite et l'accumulation de tant de petits appartements entraînera une densité de population qui constituera un souci.

En Allemagne la question a été reprise plus à la base. On a stipulé que les bâtiments construits avec l'aide de l'État devaient être solides mais simples, sans rien de luxueux.

L'expérience montre que les maisons conçues pour économiser le travail domestique sont généralement trop coûteuses pour les classes les plus pauvres et seront généralement occupées par des classes auxquelles elles n'ont pas été destinées. Il n'a donc pas été possible d'installer le chauffage central, la distribution d'eau chaude, etc., dans des habitations construites pour les classes les plus pauvres.

Construction des habitations.

Enfin se pose la question de savoir qui construira les habitations. En général l'entreprise privée ne peut bâtir pour les classes les plus pauvres ou louer des bâtiments sur une base autre qu'une base économique. Mais ceci laisse encore un vaste champ d'action à l'entreprise privée.

Les recherches démographiques, l'aménagement, le tracé des rues et des parcs et la préparation des emplacements à bâtir sont en tout premier lieu les devoirs des autorités locales, qui doivent en même temps employer leurs règlements sur la bâtisse pour veiller à ce que les logements construits correspondent aux exigences les plus élevées n'excédant pas les moyens des locataires futurs.

Les autorités locales et les sociétés d'utilité publique ont une importante sphère d'action pour pourvoir au logement des classes les plus pauvres.

Conclusion.

Le point essentiel, enfin, est celui-ci : comment pouvons-nous arriver à ce que les gens les moins à l'aise puissent occuper les logements bâtis pour eux.

De point est lié au choix du type de logement, de l'espace fourni et des méthodes de financement.

L'ensemble de la question demande l'examen le plus attentif et le plus complet.

Il ne devrait y avoir place pour aucun subside jusqu'à ce que toutes les circonstances aient été examinées et que soient connus les facteurs qui influencent les loyers.

Une question importante à cet égard est la recherche du nombre nécessaire de chambres à coucher. L'enquête sur le nombre des membres des familles à Amsterdam conduisit à la règle que tout nouveau groupe doit contenir 50 % de logements à trois chambres à coucher, et 35 % avec deux chambres, tandis que les autres peuvent en avoir une, sauf quelques-uns avec plus de trois chambres.

A Leeds les domaines sont aménagés sur la base suivante : 30 % de logements à une chambre (pour les personnes âgées), 12,5 % à deux chambres, 47,5 % à trois chambres, 5 % à quatre et cinq chambres chacun.

En ce qui concerne le choix du type de logement, on doit observer qu'en beaucoup de pays on préfère les appartements aux pavillons. Dans beaucoup de grandes villes du continent, l'appartement est le type dominant.

Même en Angleterre, jusqu'ici pays de cottages, la prédominance a été donnée à l'appartement par la nouvelle loi, parce que c'est, dit-on, la seule façon de loger à nouveau les expulsés au voisinage de leurs anciens logements, où généralement se trouvent leurs occupations.

Néanmoins on apprend par le rapport de Manchester que partout où c'est possible on préférera des cottages dans les faubourgs. On ne peut arriver pleinement à la vie de famille, dit-on, que si l'on donne à chaque famille un pavillon séparé dans un cadre agréable. Ceci est tout à fait conforme aux idées et souhaits dominants aux Pays-Bas. L'expérience montre qu'en fait les loyers des maisons collectives ne sont pas plus faibles que ceux des pavillons.

Il est difficile de fixer des règles rigides et immuables sur la façon de compenser la perte entraînée par le logement des classes les plus pauvres quand tous les moyens de réduire les frais de construction ont été épuisés. Les méthodes appliquées dans les divers pays varient de l'exemption d'impôt et autres facilités à l'octroi de prêts à la construction à faible taux d'intérêt et à la concession de subsides directs provenant du Trésor public. Comme le montrent les divers rapports, chaque méthode soulève des objections particulières. Ceci ne devrait pas empêcher de faire des sacrifices en vue du bien-être du peuple par un logement satisfaisant.

Wiederunterbringung der Bevölkerung.

Generalbericht von Dr. *H. van der Kaa*, C.E., Staatsoberinspektor für Wohnungswesen, den Haag, (Niederlande) über die in Band I auf S. 194-360 veröffentlichten Berichte.

Einleitung.

Die in der offiziellen Einladung zum Kongresse veröffentlichte kurzgefasste Darstellung des Verhandlungsthemas lässt erkennen, dass die Wohnungsnot der Nachkriegszeit in den meisten Ländern wesentlich gemildert wurde und durch die vielen neu errichteten Wohnungen verbesserter Typen ein grösserer Teil der Bevölkerung besser untergebracht ist als je zuvor.

In den meisten Berichten wurden keine Statistiken über die Zahl der verfügbaren Wohnungen und die bestehenden Reserven angeführt, die Generalberichte hingegen weisen darauf hin, dass der Stand des Wohnungswesens in mehreren Ländern noch keineswegs zufriedenstellend ist.

Dies trifft namentlich für die nach dem Kriege neu geschaffenen Staaten zu, in welchen die Behörden eine vollkommen neue Wirtschaftspolitik aufbauen und manchmal auch eine grosse Zahl von Flüchtlingen aufnehmen mussten.

In Polen war die Lage im Jahre 1918 noch ungünstiger als in anderen Ländern, weil die Bewohner verarmt und weite Strecken Landes verwüstet waren und die Mittel zum Wiederaufbau fehlten. Auch die Wiederinstandsetzung der Häuser konnte nur langsam vor sich gehen.

Der tschechoslowakische Bericht erörtert insbesondere die geringen Einkünfte weiter Bevölkerungskreise, die 25% bis 35% ihres Einkommens für Miete aufwenden müssen. Dies bildet ein Hindernis für die Errichtung neuer Wohnungen, begünstigt die Überfüllung und den Bau von primitiven Gebäuden und Notstandsunterkünften.

In Ungarn musste für grosse Bevölkerungsgruppen aus anderen Teilen der früheren Monarchie Vorsorge getroffen werden. Hierdurch entstand ein drückender Wohnungsmangel, der noch nicht beseitigt ist.

Abgesehen von diesen Schwierigkeiten besonderer Art sind gewisse Verhältnisse, wie: verwaiste Wohnviertel, (insbesondere in grösseren Städten), unzulängliche Wohnungen, Überfüllung usw. in allen Ländern anzutreffen.

Die oben erwähnte Zusammenfassung weist darauf hin, dass durch die Beseitigung verwaister Wohnviertel und anderer unzulänglicher Wohnstätten sowie durch Bekämpfung der Überfüllung die Bevölkerung in befriedigender Weise untergebracht werden könnte. Dies ist die Aufgabe der allernächsten Zukunft.

Wiederunterbringung.

Die Wiederunterbringung umfasst nicht nur das mit der Beseitigung verwaister Wohnviertel und der Errichtung neuer Wohnungen zusammenhängende Problem, sondern stellt ein Problem dar, das von allen Gesichtspunkten aus behandelt werden muss.

M. Gréber (Frankreich) gibt eine Zusammenstellung der Grundsätze dieses Problems, das seiner Bedeutung wegen hier ausführlich besprochen werden soll.

„Wiederunterbringung“ sagt der Bericht, „umfasst nicht allein die Frage der Errichtung guter Wohnungen, sie bedarf auch eines vollständigen Planes, der, je nachdem es die finanziellen Mittel gestatten, in Abschnitten zur Durchführung gelangen soll. Das Übel schlechter Wohnverhältnisse muss an der Wurzel gepackt

werden. Ehe Pläne für die Wiederunterbringung ausgearbeitet werden, sollten Forschungen angestellt werden über Bevölkerungsdichte, finanzielle Lage, Alter, Geschlecht und Beschäftigung der in Betracht kommenden Personen, Verhältnisse in der Krankenversicherung, Beschaffenheit der bestehenden Wohnungen, Eignung der Baugründe für die Wiederunterbringung, Anschluss an Leitungen (Gas, Wasser usw.) Bodenwert, Verkehrsmittel, Aussichten für Arbeitsmöglichkeiten an Ort und Stelle usw. Diese Untersuchungen würden sich bei Vorbereitung eines Generalplanes für die Wiederverteilung der Bevölkerung von grossem Werte erweisen, selbst wenn das besondere, ins Auge gefasste Problem anfangs nur örtliche, genau umschriebene Arbeiten umfasst. Je vollständiger die Forschungsarbeiten sind, desto leichter wird die Lösung des Problems sein. Ein vorausgehendes Studium der Verhältnisse würde die nötigen Aufschlüsse über das Erfordernis an Baustellen, Wohnungen voneinander abweichender Typen und Verschiedenheit der Mietzinsätze ergeben. Gut gewählte Baustellen und gut vorbereitete volkswirtschaftliche Studien ermöglichen die Aufstellung von Plänen, die die günstigsten Vorbedingungen schaffen.

Der Architekt ist daher nicht die Hauptperson bei der Durchführung der Wiederunterbringungsprogramme; der Städtebauer muss ihm vorangehen. Die Arbeit der Planungsstellen bedeutet aber vergebliche Mühe, wenn ihnen nicht von allem Anbeginn ein Kenner der heutigen Wirtschaftsnot beratend zur Seite steht.

Es ist ein Verdienst M. Gréber's, diese allgemeinen Grundsätze aufgestellt zu haben. Hierauf verweist auch in dem Bericht für Gross-Britannien Mr. Goodesmith, der sagt, dass die Wohnungsbehörden nicht grosse Summen aufwenden sollten, ohne entsprechende statistische Unterlagen zur Verfügung zu haben.

„Das Wohnproblem“ heisst es im Auszug, „ist von grundlegender Bedeutung und kann nur durch die vereinten Bemühungen und die gemeinsame Arbeit vieler Körperschaften und Einzelpersonen harmonisch gelöst werden. Das Problem gliedert sich ganz deutlich in ein Wohnbau- und Städtebauproblem, d.h. es handelt sich nicht allein darum, Personen unterschiedslos an dem früheren Orte unterzubringen.“ Gegen Ende seines Berichtes stellt Mr. Goodesmith fest: „Es ist unbedingt notwendig, genau zu wissen, wo sich die Leute befinden, warum sie sich dort befinden, ob die Häuser unzulänglich, überfüllt oder ausbesserungsbedürftig sind, ob die Leute ihren Wohnsitz zu wechseln wünschen, wie sie gegenwärtig wohnen, wie ihre Einkommensverhältnisse beschaffen sind usw., wenn wir es vermeiden wollen, im Dunkeln zu tappen. Nach diesen Feststellungen geht der vorliegende Generalbericht zu den Berichten über die Tätigkeit in den einzelnen Ländern über.“

Pläne für die Beseitigung verwaorster Wohnviertel werden in den Berichten aus Gross-Britannien, den Niederlanden, Schweden, Deutschland, Ungarn und den Vereinigten Staaten behandelt. Berichterstatter aus anderen Ländern sind der Ansicht, dass die Errichtung von Wohnungen zu billigen Mietzinsen gegen Wohnungsnot und Überfüllung Abhilfe schaffen würde.

Mieten.

In den meisten Ländern scheint die Höhe der Mieten neuer Wohnungen, wenn die gesamten Kosten gedeckt werden sollen, eine schwierige Frage zu bilden. Zumeist sind die unterzubringenden Personen so arm, dass sie die Miete für eine anständige Wohnung nicht erschwingen können und es bedarf daher besonderer Massnahmen, um die Mieten ihrer Zahlungsfähigkeit anzupassen.

Der Bericht des Londoner Grafschaftsrates legt dar, dass es bisher gebräuchlich war, die Mieten nach der genehmigten Höhe der normalen Vorkriegsmieten für

gleichartige Wohnungen in ähnlicher Lage festzusetzen und die nach dem Mieterschutzgesetz gestatteten Zuschläge hinzuzurechnen. Seit Kurzem aber berücksichtigt der Grafschaftsrat den allgemeinen Durchschnittslohn der Bewohner verwaarloster Wohnviertel gegenüber jenem der gewöhnlichen Wohnungswerber.

Verschiedene Behörden Gross-Britanniens scheinen sich bei der Wiederunterbringung der Arbeiterklassen darauf zu beschränken, genügend Häuser zu ungefähr 10/- Wochenzins bereitzustellen. Diese Ziffer ist jedoch willkürlich gewählt und nicht durch wissenschaftliche Erhebungen begründet. Der Bericht gibt weiters an, dass ein Betrag von 10/- einschliesslich Abgaben unbedingt die Höchstmiete für einen grossen Teil der arbeitenden Klassen bedeutet.

Der neue Gesetzentwurf gegen Überfüllung (Gross-Britannien) sieht bedeutende Unterstützungen vor, um die Fehlbeträge, die sich durch die Unterbringung der aus den verwaerlosten Wohnvierteln und überfüllten Wohnungen zwangsweise ausgesiedelten Personen ergeben, zu decken.

Diese Unterstützungen sind für Mehrfamilienhausblöcke, die auf teurem Baugrund errichtet wurden, bestimmt und schwanken je nach dem Preis des Baugrundes. Wenn die neuen Wohnungen zwar auf teuren Baugründen, aber nicht im Rahmen solcher Anlagen errichtet wurden, sind die Unterstützungen unbedingt niedriger als die Normalbeihilfen für Wohnungen in neu zu erschliessenden Gebieten. Um es den Behörden zu ermöglichen, die Mieten für Häuser, die unter verschiedenen Wohnbaugesetzen errichtet wurden, zu senken, sieht der Gesetzentwurf die Zusammenfassung der Wohnbausteuern und Beitragsleistungen vor, so dass die Ortsbehörden unter bestimmten Bedingungen von der Vorsorge für die Häuser befreit werden.

Der Bericht aus Leeds teilt mit, dass die Wohnbauzuschüsse früher vielfach Leuten zugute gekommen sind, die ihrer nicht bedurften. Aus diesem Grunde wurde ein Schema für abgestufte Mietzinse ausgearbeitet, nach welchem die Mieten so berechnet sind, dass sie die Durchschnittskosten der Gemeinde (Anleihedienst und Instandhaltungskosten) decken. Jeder zahlungsfähige Mieter muss diesen vollen Betrag bezahlen, doch wird Niemandem ein höherer Betrag berechnet. Mit den vom Staate und der Gemeinde gemeinsam gewährten Beihilfen wird bedürftigen Mietern, solange die Bedürftigkeit andauert, der Zins ermässigt. Es wurde die untere Grenze des zum Leben notwendigen Einkommens errechnet und wenn das Familieneinkommen diese Grenze übersteigt, muss ein den Lebensverhältnissen der Familie entsprechender Teil der Miete getragen werden. Der Mieter zahlt stets die Abgaben (Ortssteuern).

In Dänemark sind die Mieten sehr hoch. Der Wohnungszins der Arbeiter beträgt in Kopenhagen meist 20 % bis 30 % ihres Einkommens. Eine kleine zweizimmerige Stockwerkswohnung mit Zentralheizung und Wasserleitung ist so teuer, dass sie nur für gutbezahlte gelernte Arbeiter und Büroangestellte in Betracht kommt. Seit dem Jahre 1922 wurden keine direkten Wohnbauzuschüsse mehr gewährt, ein grosser Teil der Arbeiter aber ist nicht in der Lage, die Miete für neue Wohnungen zu erschwingen.

In Italien sind die Mieten gewöhnlich so erstellt, dass die Gemeinden oder die gemeinnützigen Gesellschaften nur eine niedrige Verzinsung ihres Kapitals erhalten, während Staat und Ortsbehörden Zuschüsse gewähren. Trotzdem sind grosse Teile der Arbeiterschaft nicht imstande, die Miete für solche Wohnungen aufzubringen. Um diesen Kreisen beizustehen, haben mehrere Gemeinden Wohnbauten errichtet, die den grundlegenden Erfordernissen der Hygiene Rechnung tragen, aber nur ein Mindestmass an Grundfläche und Ausstattung bieten. Diese Wohnungen werden nach sorgfältiger Auswahl an einwandfreie Mieter mit kleinen Einkommen vermietet. Weniger wünschenswerte, aus den verwaerlosten Wohnvierteln zwangsweise ausgesiedelte Mieter wurden in Herbergen untergebracht; jede Familie erhält dort

eine eigene Wohnung zugewiesen, Mahlzeiten und Hausbetriebe aber sind gemeinschaftlich.

In den Niederlanden sind die Mieten im Verhältnis zu jenen anderer europäischer Staaten sehr niedrig. Trotzdem sind sie gewöhnlich für die aus den verwaorlosten Wohnvierteln ausgesiedelten Familien noch immer zu hoch, so dass Gemeinde und Regierung das sich aus den Mietenrückständen ergebende Defizit tragen. Die Beihilfen betragen höchstens ein Guider je Woche, während die normale Miete einer neuen Wohnung in Amsterdam sich auf 5.50 Guilders wöchentlich stellt. Für die verschiedenartigen Wohnungstypen werden, je nach dem grösseren oder kleineren Ausmass der Beihilfen, die Mieten so festgesetzt, dass der Preis der billigsten Wohnung den Betrag von 3.50 Guilders für die Woche nicht übersteigt.

In Schweden wurden Unterstützungen nur im Rahmen der Armenfürsorgegesetze gewährt, um arbeitsunfähigen Personen die Zahlung der Miete zu ermöglichen. Vor Kurzem wurde vorgeschlagen, durch öffentliche Anleihen die Unterbringung armer Familien mit mehr als drei Kindern zu erleichtern und jährliche Beiträge für die Errichtung einfacher Wohnungen zu bewilligen. Die Normalmieten sollen den jährlichen Kosten angepasst werden und die Mieter hätten den vollen Zins zu bezahlen, ausgenommen grössere Familien, welchen bei drei Kindern 30 %, bei vier Kindern 40 % und bei fünf oder mehr Kindern 50 % der Miete nachgelassen würden.

In der Tschechoslowakei betragen die Mieten der Arbeiterfamilien 25 % bis 35 % ihres Einkommens. Grosse Teile der Arbeiterschaft sind daher nicht in der Lage, die Miete in neuen Wohnungen zu bezahlen. Beihilfen für neue Wohnungen wurden nicht dazu verwendet, die Mieten den Mitteln der Mieter anzupassen. Die Auswahl der Mieter erfolgt nach ihrer Zahlungsfähigkeit.

Diese Verhältnisse veranlassten viele arme Leute, sich selbst Unterkünfte zu schaffen und so entstanden am Rande grosser Städte ganze Gruppen von Notstandsbehausungen. Sie gewähren immerhin ein Art von Häuslichkeit für Familien, die früher in Kellern oder Untergeschossen der Mehrfamilienhäuser in den ältesten und ungesündesten Bezirken wohnten und manchmal sogar nur ein Bett oder eine Zimmerecke zu übermässig hohem Preise gemietet hatten.

In Deutschland reichen die Einkommen der Arbeiter der niedrigsten Lohnklasse nicht hin, um die Miete für eine neue Wohnung aufzubringen. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln werden nicht gewährt. Die Regierung hat den Zinsfuss der für Neubauten gegebenen Hypotheken gesenkt und übt strenge Aufsicht über Wohnungstypen, Baukostengestaltung und Jahreslasten. Niedrig verzinsliche Darlehen werden nur für „Kleinsiedlungen,“ d.h. Einfamilienhausanlagen am Rande grosser Städte, gewährt.

In Ungarn sind die Mieten gleichfalls hoch. Es wird angestrebt, die Mieten so zu erstellen, dass der Mieter nur ein Fünftel seines Einkommens aufzuwenden hat. Für Kleinstwohnungen wurde diese Regel allerdings häufig weit überschritten. Sowohl Staat wie Gemeinde bemühen sich, die Bautätigkeit durch Steuerbefreiungen für die Kleinstwohnungen zu unterstützen.

Die vorliegenden Berichte beweisen, dass in den meisten Fällen das Mietenproblem die grösste Schwierigkeit für die Wiederunterbringung darstellt.

Überfüllung.

Das Problem der Überfüllung steht mit dem Mietenproblem in engem Zusammenhang. In vielen Wohnungen ist die Überfüllung nicht auf Raummangel zurückzuführen, sondern darauf, dass die Mieter nicht in der Lage sind, die Miete für eine geeignete Wohnung aufzubringen. Daneben gibt es allerdings viele Leute, die zwar in der Lage, aber nicht gewillt sind, die höhere Miete für eine bessere Wohnung zu bezahlen.

Selbst in jenen Ländern, welche die Überfüllung zahlenmässig angeben (wie die Niederlande, wo der Mangel an Schlafräumen nachgewiesen wird), zeigt die Zahl der leerstehenden Wohnungen, dass die Überfüllung nicht ein Ergebnis der Wohnungsnot ist, sondern ihren Grund darin hat, dass schlecht untergebrachte Mieter den Zins für eine entsprechend bessere Wohnung nicht erschwingen können.

In dem ungarischen Bericht wird ebenfalls festgestellt, dass ein grosser Prozentsatz der Ein- und Zweizimmerwohnungen unvermietet ist. Trotzdem ist Überfüllung in hohem Masse vorhanden, weil viele Familien nicht einmal die Miete für eine Kleinstwohnung aufzubringen instande sind.

In vielen Ländern fehlt es an gesetzlichen Bestimmungen gegen Überfüllung und selbst dort, wo solche Vorschriften bestehen, stösst ihre Durchführung auf Hindernisse.

„Überfüllung,“ sagt der Bericht aus der Tschechoslowakei, „kann durch Überwachung allein nicht beseitigt werden. Um eine wenigstens teilweise Milderung herbeizuführen, müssten die Ortsbehörden kleine Wohnungen mit allgemein erschwinglichen Mieten und auch Unterkünfte für mittellose Mieter bauen. Überdies wären Massnahmen notwendig, die Hausbesitzer und Mieter zwingen, der Überfüllung ein Ende zu bereiten.“

Der dem Parlament gegenwärtig vorliegende Gesetzentwurf (Gross-Britannien) befasst sich hauptsächlich mit Vorschlägen zur Beseitigung der Überfüllung.

Ausstattung und Einrichtung.

Während der letzten Jahre ist der neuzeitlichen Ausstattung besondere Aufmerksamkeit zugewendet worden. Viele neue Wohnungen wurden mit modernen Einrichtungen sowohl für den allgemeinen als auch für den Familiengebrauch versehen.

In Gross-Britannien ist es gebräuchlich, jede neue Wohnung mit einer Badegelegenheit (gewöhnlich ein Badezimmer) auszustatten.

In Italien sind in zu vielen neuen Wohnungen eigene Badezimmer angelegt worden; diese Einrichtung wird aber nicht immer voll ausgenützt, da vielen Mietern die Mittel für eine Warmwasseranlage fehlen.

In zahlreichen Ländern haben sich die modernen technischen und sanitären Anlagen in Wohnungen nicht bewährt, ganz abgesehen davon, dass die Zahlungsmöglichkeit der Mieter der weiteren Verbreitung solcher Anlagen entgegenwirkt. In Dänemark wurde daher die Forderung laut, für die ärmste Bevölkerungsschichte, die die Miete für bessere Wohnungen nicht erschwingen kann, neue Stockwerkswohnungen ohne neuzeitliche Einrichtungen zu bauen. Obwohl diese Wohnungen klein und auch sparsam ausgestattet sind, sind sie doch weitaus besser als die armseligen Behausungen in der Altstadt. Allerdings ist zu befürchten, dass diese Wohnungen schon in verhältnismässig kurzer Zeit neuzeitlichen Ansprüchen nicht mehr genügen können und dass die Häufung so vieler Kleinwohnungen eine beängstigende Wohndichte hervorrufen wird.

In Deutschland hat man diese Frage grundlegend dahin geregelt, dass Wohnungen, soweit die öffentliche Hand sie fördert, einfach und ohne jeden unnötigen Aufwand, aber dauerhaft gebaut werden müssen.

Die Erfahrung hat gelehrt, dass Wohnungen mit zeitsparenden Einrichtungen für die Minderbemittelten gewöhnlich zu teuer sind und daher tatsächlich nur Bevölkerungsklassen zugute kommen, für die sie nicht bestimmt waren. Es musste daher beim Bau von Wohnungen für Minderbemittelte von Zentralheizungs- und Warmwasseranlagen usw. abgesehen werden.

Wohnungsbau.

Schliesslich ergibt sich die Frage, wer den Wohnungsbau durchführen soll. Im allgemeinen können private Unternehmen weder für die Minderbemittelten bauen,

noch Wohnungen zu anderen als wirtschaftlichen Mieten abgeben. Trotzdem bleibt den privaten Bauunternehmungen noch ein weites Tätigkeitsfeld vorbehalten.

Volkscundliche Forschung, Planung, Strassen- und Parkanlagen und die Vorbereitung der Baugründe sind Aufgaben, die in allererster Linie den Ortsbehörden zufallen; diese müssen durch Anwendung der Ortsgesetze und der Bauvorschriften erreichen, dass die errichteten Wohnungen im Verhältnis zu dem vom künftigen Mieter zu bezahlenden Zins den höchsten Ansprüchen entsprechen.

Ortsbehörden und gemeinnützigen Unternehmungen ist in der Unterbringung der Minderbemittelten ein weites Feld der Betätigung gegeben.

Schlussfolgerung.

Der letzte und wichtigste Punkt ist: Wie können wir erreichen, dass es den minderbemittelten Klassen möglich wird, die für sie gebauten Wohnungen auch zu bewohnen.

Dieser Punkt hängt vor allem mit der Wahl der Wohntype, sowie der Art der Wohnung und Finanzierung zusammen. Die ganze Frage erfordert die genauesten und gründlichsten Vorstudien. Erst bis alle näheren Umstände eingehend geprüft und alle die Mietzinsbildung beeinflussenden Faktoren bekannt sind, sollten Beihilfen in Aussicht genommen werden.

Wichtig sind in dieser Hinsicht die Erhebungen über die erforderliche Zahl der Schlafräume. In Amsterdam führten die Erhebungen über die durchschnittliche Zahl der Familienmitglieder zu dem Ergebnis, dass in jeder neuen Wohnanlage 50 % der Wohnungen drei Schlafräume und 35 % zwei Schlafräume enthalten müssen, während für die übrigen Wohnungen, — mit Ausnahme der wenigen, welche mehr als drei Schlafräume besitzen — ein Schlafraum genügt.

In Leeds werden Anlagen nach folgendem Schlüssel geplant: 30 % der Wohnungen mit einem Schlafraum (für ältere Personen), 12½ % mit zwei, 47½ % mit drei und je 5 % mit vier und fünf Schlafräumen.

Hinsichtlich der Wahl der Wohntype ist zu bemerken, dass in zahlreichen Ländern das Mehrfamilienhaus dem Einfamilienhaus vorgezogen wird. In vielen grossen Städten des Kontinents ist sogar die Stockwerkswohnung die vorherrschende Type.

Auch England, bisher das Land der Einfamilienhäuser, hat durch das neue Gesetz der Stockwerkswohnung eine grössere Bedeutung zuerkannt, weil darin der einzige Weg erblickt wird, die Bevölkerung in der Nähe ihrer früheren Wohnstätten, die zumeist auch ihren Erwerbstätten nahe sind, neu unterzubringen.

Trotzdem erfährt man aus dem Bericht über Manchester, dass überall wo sich die Möglichkeit ergibt, dem Einfamilienhaus der Vorzug gegeben werden soll. Das Familienleben, heisst es dort, kann nur dann voll ausgestaltet werden, wenn jede Familie ein Eigenheim in angenehmer Umgebung besitzt. Dieser Grundsatz deckt sich vollständig mit den Ideen und Wünschen der niederländischen Bevölkerung. Tatsächlich zeigt die Erfahrung, dass die Meiten in Stockwerkswohnungen nicht niedriger sind als jene in Einfamilienhäusern.

Es ist schwierig, durch feste, bindende Regeln zu bestimmen, wie die Verluste, die sich bei der Unterbringung der mittellosen Klassen ergeben, getragen werden sollen, wenn alle Mittel zur Senkung der Baukosten bereits erschöpft sind. In den einzelnen Ländern kommen verschiedene Methoden, wie z. B. Steuerermässigungen und ähnliche Begünstigungen, Beschaffung von Baukrediten zu niedrigem Zinsfuss oder Gewährung direkter Beihilfen aus öffentlichen Mitteln zur Anwendung. Aus den Berichten geht allerdings hervor, dass sich gegen jede dieser Methoden Einwände erheben lassen. Dies sollte aber keine Nation davon abhalten, alle erdenklichen Opfer zu bringen, um durch gesunde Wohnungen die Wohlfahrt des Volkes zu fördern.

Contents. Table des Matières. Inhaltsverzeichnis.

Planned Rural Development and the Preservation of the Countryside.

Aménagement Rural Organisé et Préservation de la Campagne.

Planmässige Entwicklung des Plattenlandes und Erhaltung des Landschaftsbildes.

	PAGE
Austria. Dr. <i>Franz Musil</i> , Ingenieur, Stadtbaudirektor, Wien	5
Summary	6
Sommaire	6
Czechoslovakia. <i>J. K. Riha</i> , A.E., <i>Marie Z. Schneiderová</i> , C.E., and <i>Hub. Madlmayr</i> , C.E., Prague	8
Sommaire	12
Auszug	13
Denmark. <i>C. Th. Sørensen</i> , Landscape Architect, Copenhagen	15
Sommaire	16
Auszug	16
France. <i>Robert de Souza</i> , Secrétaire Général de la Société Française des Urbanistes	18
Summary	24
Auszug	25
Germany. <i>Köster</i> , Baudirektor, Hamburg	27
Summary	33
Sommaire	34
Great Britain. <i>Lord Phillimore</i> , M.C.	36
Sommaire	42
Auszug	43
Holland. <i>P. Verhagen</i> , C.E., Rotterdam	45
Sommaire	48
Auszug	49
Italy. Professor <i>Luigi Piccinato</i> , High School of Architecture, Naples	50
Sommaire	54
Auszug	55
Latvia. Dozent <i>A. Lamse</i> , Ingenieur-Architekt, Leiter des Städtebaubüros Riga	55
Summary	59
Sommaire	60
United States of America. Dr. <i>M. L. Wilson</i> , Assistant Secretary, U.S. Department of Agriculture	61
Sommaire	64
Auszug	65

<i>Positive Planning.</i>	<i>Aménagement Positif.</i>	<i>Zielbewusste Planung.</i>	PAGE
Austria. Dr. <i>Franz Musil</i> , Stadtbäudirektor Ingenieur, Wien			68
Summary			72
Sommaire			73
Belgium. <i>Renaat Soetewey</i> , Bruxelles			74
Summary			77
Auszug			78
Czechoslovakia. Dr. <i>Otakar Fierlinger</i> , C.E., Ministry of Public Works, Prague, and <i>J. Vaněček</i> , C.E., Town Planning Board, Prague			80
Sommaire			83
Auszug			84
Denmark. <i>Oluf Forchhammer</i> , Chief of Town Planning Section, Chief Engineers' Department, Copenhagen			86
Sommaire			91
Auszug			92
France. <i>Henri Giraud</i> , Directeur Général des Travaux de Paris, et <i>Henri Prost</i> , Membre de l'Institut Architecte en Chef du Comité d'Aménagement de la Région Parisienne			91
Summary			100
Auszug			100
Germany. <i>Stadtrat Niemeyer</i> , Stadtbaurat der Stadt Frankfurt/Main, Vorsit- zendem der Deutschen Akademie für Städtebau, Reichs- und Landes- planung			102
Summary			115
Sommaire			115
Great Britain. <i>John Dower</i> , M.A., A.R.I.B.A., in collaboration with a com- mittee consisting of Sir <i>Theodore Chambers</i> , K.B.E., F.S.I. (Chairman), Professor <i>Patrick Abercrombie</i> , M.A., F.R.I.B.A., P.P.T.P.I., <i>Thomas Adams</i> , Dr. Eng., F.R.I.B.A., F.S.I., P.P.T.P.I., Sir <i>Basil Blackett</i> , K.C.B., K.C.S.I., <i>W. R. Davidge</i> , F.R.I.B.A., F.S.I., A.M.Inst.C.E., P.P.T.P.I., <i>R. Hardy-Syms</i> , F.S.I., L.R.I.B.A., M.T.P.I., Sir <i>Herbert Humphries</i> , K.B.E., M.Inst.C.E., P.T.P.I., <i>F. J. Osborn</i> , A.T.P.I., Sir <i>Arthur Salter</i> , K.C.B., <i>W. Harding Thompson</i> , M.C., F.R.I.B.A., M.T.P.I., and Sir <i>Raymond Unwin</i> , P.P.R.I.B.A., P.P.T.P.I.			117
Sommaire			122
Auszug			124
<i>The London County Council</i>			128
Sommaire			133
Auszug			134
Sir <i>Herbert H. Humphries</i> , K.B.E., M.Inst.C.E., City Engineer and Surveyor			135
Sommaire			139
Auszug			140
<i>G. G. Clark</i> , L.R.I.B.A., and <i>E. W. Ashcroft</i>			141
Sommaire			146
Auszug			147

Holland.	<i>L. S. P. Scheffer</i> , C.E., Chief of Town Planning Section, Department of Public Works, Amsterdam	149
	Sommaire	152
	Auszug	153
Hungary.	Bürgermeister <i>Karl Szendy</i> , Budapest	155
	Summary	158
	Sommaire	158
Italy.	Dr. <i>Luigi Lenzi</i> and Dr. <i>Virgilio Testa</i> , Professors at the School of Architecture, Rome	160
	Sommaire	164
	Auszug	165
Latvia.	Stadtrat <i>P. Dreijmanis</i> , Architekt, Riga	167
	Summary	169
	Sommaire	170
New Zealand.	<i>J. W. Mawson</i> , F.R.I.B.A., F.T.P.I.N.Z., formerly Director of Town Planning for New Zealand	171
	Sommaire	172
	Auszug	173
Norway.	<i>Christian Gierloff</i> , General Secretary, Norwegian Housing and Town Planning Association, Oslo	174
	Sommaire	175
	Auszug	176
Poland.	<i>Adam Kuncewicz</i> , Engineer and Architect, Ministry of the Interior, Warsaw	177
	Sommaire	180
	Auszug	180
✓ United States of America.	<i>Jacob Crane</i> , President of the America City Planning Institute, and <i>David Cushman Coyle</i> , formerly Consultant to the National Resources Board	182
	Sommaire	183
	Auszug	184
	<i>John Nolen</i> , Consultant, United States Department of the Interior	186
	Sommaire	188
	Auszug	188
Spain.	Professor <i>César Corti</i> , Madrid	190

Rehousing the People. Remplacement des Logements Défectueux.
Wiederunterbringung der Bevölkerung.

Czechoslovakia.	Dr. <i>A. Mikuškovič</i> and Dr. <i>L. P. Procházka</i> , Members of the Town Planning Institute of the Masaryk Academy of Work, Prague	194
	Sommaire	200
	Auszug	201
Denmark.	<i>K. Bjerregaard</i> , Director, Municipal Housing Department, Copenhagen	204
	Sommaire	208
	Auszug	209

	PAGE
France. <i>Jacques Gréber</i> , S.A.D.G., S.C., S.F.U., Professeur à l'Institut d'Urbanisme de l'Université de Paris	211
Summary	215
Auszug	215
Germany. Professor Dr. <i>Friedrich Schmidt</i> , Ministerialrat im Reichsarbeitsministerium	217
Summary	224
Sommaire	225
Great Britain. <i>Walter Goodesmith</i> , A.R.I.B.A., <i>B. Lubetkin</i> , <i>Phillip H. Massey</i> , B.Sc. (Econ.), F.R.Econ.S. (Economic Aspect), and <i>C. B. Pirdom</i>	227
Sommaire	241
Auszug	242
Great Britain. <i>The London County Council</i>	244
Sommaire	254
Auszug	255
Great Britain. <i>C. H. Walker</i> , F.S.I., M.Inst.M.&Cy.E., Director of Housing	257
Sommaire	261
Auszug	262
✓ Great Britain. <i>Sir Herbert H. Humphries</i> , K.B.E., M.Inst.C.E., City Engineer and Surveyor	264
Sommaire	271
Auszug	272
Great Britain. Councillor the Rev. <i>Charles Jenkinson</i> , M.A., LL.B., Chairman of the Housing Committee, Leeds City Council	273
Sommaire	277
Auszug	278
Great Britain. <i>L. H. Keay</i> , O.B.E., F.R.I.B.A., Director of Housing	280
Sommaire	285
Auszug	285
Great Britain. Alderman <i>Sir Miles E. Mitchell</i> , Chairman of the Housing Committee of the Manchester City Council	287
Sommaire	291
Auszug	291
Great Britain. <i>Emily Murray</i> , Society of Women Housing Estate Managers	293
Sommaire	294
Auszug	295
Great Britain. <i>Sir Francis Goodenough</i> , C.B.E.	296
Sommaire	300
Auszug	300
✓ Holland. <i>Arie Keppler</i> , C.E., Housing Director of Amsterdam	302
Sommaire	309
Auszug	310
Hungary. <i>Karl Szendy</i> , Bürgermeister	312
Summary	317
Sommaire	318

	PAGE
Italy. <i>Giuseppe Gorla</i> , Ingénieur Civil, Directeur de l'Institut de l'Habitation Populaire, Milan	319
Summary	327
Auszug	327
New Zealand. <i>J. W. Mawson</i> , F.R.I.B.A., F.T.P.I.N.Z., formerly Director of Town Planning for New Zealand	329
Sommaire	330
Auszug	330
Poland. <i>Jan Strzelecki</i> , Director of the Society for Constructing Working Class Dwellings, Warsaw	332
Sommaire	334
Auszug	335
Sweden. <i>A. Lilienberg</i> , Town Planning Director of Stockholm	337
Sommaire	342
Auszug	343
United States of America. <i>Lawrence Veiller</i> , Secretary of the National Housing Association, Editor of <i>Housing</i> , New York	345
Sommaire	358
Auszug	359

General Reports. Rapports Généraux. Generalberichte.

Planned Rural Development. Aménagement rural organisé.

Planmäßige Entwicklung des Plattenlandes.

General Report by <i>E. P. Everest</i> , M.B.E., Vice-Chairman of the Rural District Councils' Association	362
Rapport général par <i>E. P. Everest</i> , M.B.E., Vice-Président de l'Association des "Rural District Councils"	366
Generalbericht von <i>E. P. Everest</i> , M.B.E., Stellvertretender Vorsitzender des Rural District Councils Association	370

Positive Planning. Aménagement Positif. Zielbewusste Planung.

General Report by <i>Patrick Abercrombie</i> , M.A., F.R.I.B.A., P.P.T.P.I., Professor-elect of Town Planning of the University of London	376
Rapport général par <i>Patrick Abercrombie</i> , M.A., F.R.I.B.A., P.P.T.P.I., Professeur désigné à l'Université de Londres	381
Generalbericht von <i>Patrick Abercrombie</i> , M.A., F.R.I.B.A., P.P.T.P.I., Professor-Elect der Londoner Universität	386

Rehousing.**Remplacement des Logements Défectueux.****Wiederunterbringung.**

	PAGE
General Report by Ir. <i>H. van der Kaa</i> , C.E., Chief State Inspector of Housing, the Hague	392
Rapport général par <i>H. van der Kaa</i> , C.E., Inspecteur en Chef de l'Habitation La Haye	398
Generalbericht von Dr. <i>H. van der Kaa</i> , C.E., Staatsoberinspektor für Wohnungswesen, den Haag	404

BERICHTE DER WOHNUNGS- UND STÄDTEBAU- KONGRESSE

(In einigen Fällen sind nur wenige Kopien vorhanden)

Amsterdam 1924. 2 Bände, 387 Seiten. Landesplanung in Beziehung zu grossen Städten (*Die moderne Stadt ; das Bedürfnis nach einem regionalen Plan ; die vorbereitenden Arbeiten für einen regionalen Plan ; Festlegen von Geschäfts- Industrie- und Wohnvierteln ; die Entwässerung eines ganzen Bezirks ; Freiflächen, Verkehr, Trabantenstädte ; Ortsverwaltung u.s.f.*) Regionale Pläne Parkanlagen und Erholung Verkehr in dem regionalen Plan.

New York 1925. 1 Band, 532 Seiten. Das Verkehrsproblem Die Dezentralisation in Gebieten New York's regionalen Plan Typische Stadtpläne Planung niedergelegender Stadtteile Die Praxis der Zonung u.s.f.

Wien 1926. 3 Bände, 553 Seiten. Das Bodenproblem und seine Beziehung zur Stadt- und Landesplanung (*Arten des Grundbesitzes ; Bedingungen, unter denen das Land für die Stadt- und Landesplanung enteignet werden kann ; Landumlegung ; Einwirkung der Planung auf den Bodenwert u.s.f.*) Die rationelle Verteilung von Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus (*Vergleich zwischen den beiden Hausarten, soziale Vor- und Nachteile, Kostenvergleich, die Beziehungen der Stadt- und Landesplanung zum Wohnungswesen*) Wohnungswesen nach dem Kriege.

Paris 1928. 3 Bände, 721 Seiten. Wohnungsfrage der Ärmsten Hausbaukosten Ländliches Wohnungswesen Gesetzliche und praktische Schwierigkeiten bei der Durchführung der Stadt- und Landesplanung Masse und Dichtigkeit der Bebauung im Verhältnis zu den Freiflächen, Verkehrswegen- und Verkehrsmitteln.

Rome 1929. 3 Bände, 844 Seiten. Die historische Entwicklung des Stadtplanes von Rom Die Finanzierung der Arbeiter- und Mittelstandswohnungen mit besonderer Berücksichtigung der Kapitalbeschaffung Die Planung von Wohnhausbaugruppen in grossen Städten Die zeitgemässe Neuplanung alter und historischer Städte Planungsmethoden für die Erweiterung von Städten mit besonderer Berücksichtigung der alten und historischen Städte Die Entwicklung Mailands.

Berlin 1931. 3 Bände, 605 Seiten. Die Beseitigung verwaarloster Wohnviertel Das Verkehrsproblem in Beziehung zu Städtebau und Landesplanung Die Lehren der letzten Kongresse.

COMPTES RENDUS DES CONGRÈS DE L'HABITATION ET DE L'AMÉNAGEMENT DES VILLES

(Certaines sont à peu près épuisées)

Amsterdam 1924. 2 Vols. 387 pp. L'Aménagement Régional et la Vie des Grandes Villes (*La Cité Moderne ; La Nécessité d'un Plan Régional ; L'étude préalable de la Région ; La Localisation des Zones Commerciale, Industrielle et Résidentielle ; Le Drainage de la Région ; Les Espaces Libres ; Les Transports ; Les Villes Satellites ; L'Administration Locale, etc.*) Projets Régionaux Les Parcs, les Systèmes de Parcs et la Récréation Les Transports dans le Plan Régional.

New York 1925. 1 Vol. 532 pp. Le Problème de la Circulation La Décentralisation dans les Régions Le Plan Régional de New York Plans typiques de villes L'Aménagement des Régions non construites Le Zonage en pratique ; etc., etc.

Vienne 1926. 3 Vols. 553 pp. Le Mode de Tenure de la Terre et l'Aménagement Régional (*Conditions de la tenure, utilisations possibles de la terre dans les plans de villes et les plans régionaux, acquisition de la terre, échanges de sites, effets du plan sur la valeur de la terre, etc.*) La répartition rationnelle des habitations familiales et des immeubles à appartements (*Comparaison entre les deux types de développement de l'habitation, coûts respectifs, avantages et inconvénients sociaux, la relation entre l'habitation et les aménagements urbain et régional*) L'Habitation après la Guerre.

Paris 1928. 3 Vols. 721 pp. L'Habitation des Très Pauvres Le Prix de la Construction des Habitations L'Habitation Rurale Les difficultés légales et pratiques dans l'établissement d'un plan de ville ou d'un plan régional La masse et le densité des habitations par rapport aux espaces libres et aux facilités de trafic.

Rome 1929. 3 Vols. 844 pp. Le développement historique du plan de Rome Les Ressources financières pour l'habitation des classes ouvrières et des classes moyennes, spécialement en ce qui concerne les méthodes pour attirer un capital nouveau L'Aménagement de groupes de maisons collectives dans les grandes villes Le Réaménagement des villes anciennes et historiques pour répondre aux conditions modernes Les Méthodes d'aménagement pour l'expansion des villes, spécialement en ce qui concerne les villes anciennes et historiques Le développement de Milan.

Berlin 1931. 3 Vols. 605 pp. L'Abolition des Taudis Le Problème du Trafic par Rapport à l'Aménagement Urbain et Régional Les Leçons des derniers Congrès.