



Der Städtebau

Stübben, Josef

Stuttgart, 1907

4. Abschnitt. Ausführung des Stadtplanes.

[urn:nbn:de:hbz:466:1-79373](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-79373)

4. Abschnitt.

Ausführung des Stadtplanes.

1. Kapitel.

Aufgaben des Staates, der Gemeinde und der Privaten.

Mufs schon beim Entwurf eines Stadtplanes oder Stadterweiterungsplanes eine beträchtliche Zahl von Dingen berücksichtigt werden, welche weder architektonischer, noch überhaupt bautechnischer Art sind, so tritt bei der Ausführung des Planes eine noch gröfsere Menge von Fragen und Interessen auf, welche gegeneinander abzuwägen, miteinander zu versöhnen oder aber zurückzuweisen sind. Im wesentlichen entspringen diese Interessen dem Rechte des Eigentümers und dem Nachbarrecht, oder sie beziehen sich auf die Pflege der öffentlichen Ordnung, des Verkehrs und der öffentlichen Gefundheit. Die Ausführung eines Stadtplanes ist deshalb keineswegs alleinige Sache des Bautechnikers; dennoch ist dieser in erster Linie der berufene Leiter, weil das Studium und die Ausübung seines Faches eine eingehendere Erkenntnis und Beherrschung des Gegenstandes vorbereitet als irgend eine andere Berufsart. Dem vorbereiteten Techniker wird die Lösung der Aufgabe nicht schwer fallen, sobald ihm für die schwierigeren Rechts- und Wirtschaftsfragen die geeigneten Kräfte zur Seite stehen, wie es im Staats- und Gemeindeleben in reichlichem Mafse der Fall zu sein pflegt. Es wird deshalb zweckmäfsig sein, den Ausführungsfragen an dieser Stelle zur Belehrung des Technikers näher zu treten.

433.
Ausführung
vorwiegend
Sache des
Technikers.

Träger der Mafsnahmen zur Ausführung der Stadterweiterung ist zwar vorwiegend die Gemeinde; aber auch dem Staate einerseits und den Privatpersonen andererseits sind wichtige Aufgaben zuzuweisen.

Dem Staate liegt die Gesetzgebung ob, welche bezüglich des Städtebaues durchaus nicht als abgeschlossen betrachtet werden kann, ferner die Wahrnehmung der landespolizeilichen, der Strom- und Festungsinteressen, die gerichtliche und die Verwaltungsrechtspflege, die Abgrenzung und Erweiterung der Gemeindebezirke, endlich die gesetzlich geordnete Aufsicht über die Tätigkeit der Gemeinde. Der Staat ist ferner Bauherr für zahlreiche öffentliche Gebäude und kann unter Umständen als Verkehrsunternehmer (Eisenbahnen, Wasserwege, Brücken etc.) oder in seiner Eigenschaft als Landeigentümer, auch als Stadterweiterungsunternehmer auftreten, oder als Bauherr zur Errichtung von Wohnungen für seine Beamten und Arbeiter.

434.
Aufgaben
des
Staates.

Mit den letztgenannten Arten seiner Tätigkeit übernimmt der Staat indes eigentlich die Rolle einer Privatperson und hat die gleichen Pflichten und Rechte zu beobachten wie diese.

435.
Aufgaben
der
Gemeinde.

Der Gemeinde liegt der Erlass der ortsstatutarischen und ortspolizeilichen Bestimmungen⁶⁹⁾ ob, ferner die Aufstellung und Feststellung des Stadtbauplanes, die Ausführung der Wasserversorgungs-, Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen, die Herstellung des Straßenbaues oder wenigstens die Beaufsichtigung desselben, die Sorge für zweckmäßige Gestaltung der Baugrundstücke, die Pflege der öffentlichen Ordnung, des Verkehrs und der öffentlichen Gesundheit, die rechtzeitige Errichtung der öffentlichen Gebäude und Gartenanlagen. Unter Umständen ist auch die Gemeinde selbst Stadterweiterungsunternehmerin, namentlich bei der Erweiterung von Festungstädten (Magdeburg, Straßburg, Mainz, Köln, Wesel, Ulm), oder Unternehmerin von Wohnungsbauten für Beamte und Arbeiter, oder endlich Verkehrsunternehmerin (für Stadt- und Straßenbahnen, Häfen, Brücken und Fähren).

436.
Tätigkeit
von
Privatpersonen.

Privatpersonen als Landeigentümer und Baugeschäftstreibende sind im verbreitetsten Umfange Stadterweiterungsunternehmer, sei es im kleinen durch Verwertung einzelner Grundstücke, sei es im großen durch Auslegen und Ausnutzen ganzer Straßenbezirke. Im letzteren Falle kann die Privatwirtschaft auch an der Aufstellung des Stadtbauplanes und an der Ausführung des Straßenbaues einen maßgebenden Anteil nehmen. Der Hauptanteil der Privaten am Städtebau bezieht sich aber naturgemäß auf die Errichtung von Wohnhäusern.

437.
Staatliche
Gesetzgebung
und
Polizei.

Ungefähr die Hälfte der Bewohner des Deutschen Reiches wohnt in Städten, und der Prozentsatz der Stadtbevölkerung ist in anscheinend dauerndem Steigen begriffen. Schon hieraus und aus dem gesetzlichen Aufsichtsrechte über die Maßnahmen der Stadtgemeinden folgt das lebhafteste Interesse, welches der Staat den Fragen des Städtebaues entgegenzubringen hat. Seine Gesetzgebung hat die Rechtsgrundsätze und Rechtsformen festzusetzen, nach denen die Aufstellung und Ausführung des Stadtbauplanes sich vollzieht.

In manchen Ländern wird die Feststellung der Baufluchtlinien als eine eigentliche Angelegenheit des Staates, insbesondere der staatlichen Polizei, betrachtet, oder es fehlen gesetzliche Bestimmungen über die Aufstellung von Ortsbauplänen gänzlich. In Frankreich und namentlich in Preußen (durch Gesetz vom 2. Juli 1875, siehe Anhang) sind Gemeindevorstand und Gemeindevertretung als die Träger dieser Aufgabe anerkannt. Der Polizeibehörde ist indes das Recht der Anregung und des Einspruches gewahrt mit der Maßgabe, daß die Anregung zu befolgen und der Einspruch zu beachten ist, insofern nicht die höhere staatliche oder Selbstverwaltungsbehörde in anderem Sinne entscheidet. Auch anderen Behörden, falls sie nach der Ortslage am Bebauungsplane interessiert sind, ist Gelegenheit zur Äußerung zu geben, so der Festungsbehörde, der Eisenbahnbehörde, der Verwaltung von Staats- und Provinzialstraßen. Unter Umständen aber wird durch die gleichberechtigte Beteiligung mehrerer Behörden, welche ihre Interessen gegeneinander geltend machen, die Planfeststellung jahrelang verzögert, ohne daß das planlose Vorschreiten des Anbaues in der Zwischenzeit verhindert werden kann. Gemischte Kommissionen (wie in Straßburg) oder das Einsetzen einer besonderen Zentralbehörde (wie in Wien und London) haben in solchen Fällen sich bewährt. Ist das Einvernehmen

⁶⁹⁾ Die Ausnahmefälle, wo die örtliche Bau- und Straßenbaupolizei nicht von der Gemeinde, sondern vom Staate ausgeübt wird, sind hier übergangen worden.

der beteiligten Gemeinde- und Staatsbehörden hergestellt, so wird der Plan zur Kenntnisnahme der Grundbesitzer öffentlich ausgelegt; etwaige Einwendungen der letzteren sind von den oberen Selbstverwaltungsbehörden, gegebenenfalls vom zuständigen Ministerium zu entscheiden. Dann erst kann der Plan vom Gemeindevorstande rechtsverbindlich festgestellt werden.

Die staatliche Gesetzgebung hat ferner die Fragen der Beschränkung des Bauens behufs Sicherung des festgestellten Planes (siehe das folgende Kapitel), die Vorbedingungen und das Verfahren der Enteignung (siehe Kap. 3), sowie der Zusammenlegung und Grenzregelung (siehe Kap. 4), ferner die Grundsätze für die Aufbringung der Straßenanlage- und Unterhaltungskosten (siehe Kap. 5), endlich die allgemeinen Grundlagen der Bauordnung (siehe Kap. 7) festzusetzen.

Als Landespolizei tritt die Staatsgewalt zum Schutze des Städtebaues bei Durchschneidung des Bebauungsplanes durch Eisenbahnen, Schifffahrtskanäle und ähnliche Veranstaltungen ein; auch liegt ihr der Schutz der öffentlichen Gewässer, der Deiche und der Landesverteidigungseinrichtungen ob. Zahlreich sind die durch staatliche Verwaltungsgerichte oder ordentliche Gerichte zu entscheidenden Rechtsfragen, welche namentlich aus der Baubefchränkung, der Enteignung und der Bauordnung entspringen.

Sache des Staates ist es aber auch, für eine zweckentsprechende Abgrenzung und Erweiterung der Gemeindebezirke zu sorgen, sobald die überkommenen Grenzen den neuen, zur Sicherung eines guten Stadtbauplanes nötigen Anforderungen nicht mehr entsprechen. Die Ausdehnung mancher Städte ist gehemmt oder entwickelt sich in einer unregelmäßigen, den öffentlichen Interessen nachteiligen Weise, weil die politischen Grenzen der Gemeinde nicht denjenigen der baulichen Zweckmäßigkeit entsprechen. Außerhalb des Stadtbezirkes bilden sich z. B. neue Vororte, die wegen ihrer Mittellofigkeit genügende öffentliche Einrichtungen nicht zu treffen vermögen, denen gesundes Wasser und geregelte Entwässerung fehlt, deren Ortsbauplan zu demjenigen der Mutterstadt nur geringe Beziehungen hat. Nachteiliger wird es noch, wenn mehrere Vororte sich allmählich städtisch ausbilden, ohne aufeinander und auf einen geeigneten Erweiterungsplan der Hauptstadt gebührende Rücksicht zu nehmen, weil dazu weder der Beruf, noch die Einsicht, noch die Geldmittel der einzelnen Vorortgemeinden ausreichen. Eine einheitliche, zweckmäßige Ordnung der Verkehrsanstalten (Straßenbahnen u. f. w.) oder die durchgreifende Einführung allgemeiner Gesundheitsmaßregeln ist noch weniger zu erzielen. Dazu kommt, daß die Städte, sobald das bebaute Weichbild sich zu sehr den Gemeindegrenzen nähert, nicht mehr den erforderlichen Raum für ihre gemeindlichen Anstalten finden, daß sie also genötigt sind, ihre Schlachthöfe, Beleuchtungswerke, Parkanlagen, Friedhöfe u. f. w. außerhalb der Grenze unterzubringen, was allerlei Unzuträglichkeiten im Gefolge hat.

Wesentlich aus diesen Gründen, sowie aus anderen wirtschaftlichen Rücksichten haben viele größere Städte in den jüngsten Jahren unter dem Beistande der Staatsgewalt ihre Vororte ganz oder teilweise »eingemeindet«; so Wien, Dresden, München, Magdeburg, Altona, Leipzig, Köln, Frankfurt a. M., Posen, Stuttgart. Gewöhnlich sind es Steuer- und Vermögensrücksichten, auch wohl parteipolitische Erwägungen und die Eiferfuchtsgefühle der Selbständigkeit, welche die Eingemeindung erschweren. Die Stadt Köln, welche gegenwärtig über die Gestaltung ihrer Umgebung selbst bestimmt, hat dies wesentlich der kräftigen Anregung der Staatsregierung zu danken, welche

438.
Erweiterung
der
Gemeinde-
bezirke.

439.
Ein-
gemeindungen.

die feitherige Zerlegung des städtischen Bezirkes in 8 Gemeinden als fehlerhaft erkannte und allen beteiligten Gemeindevertretungen den wirkfamen Rat erteilte, sich durch friedliche Verträge zu einer grofsen Stadtgemeinde zu vereinigen; leider liegen draussen immer noch zwei bedeutende Vorstädte, deren Einverleibung unterlassen wurde.

440.
Aufsicht
des Staates
über die
Gemeinden.

Berlin hat die gebotene Gelegenheit, die Vororte einzugemeinden, verfäunt; die Uebelstände der getrennten Gemeindeverwaltungen machen sich dort so stark geltend, dafs die Staatsregierung, wie berichtet wird, eine innigere Zusammenfassung von Grofs-Berlin plant, ohne jedoch die Gemeindegrenzen des eigentlichen Berlin auszudehnen.

Andere Städte, wie Brüssel und London, bestehen immer noch aus einer hinderlichen Vielheit von Gemeinden. Die Unbeholfenheit und Unfähigkeit dieser Vielheit auf manchen Gebieten (besonders hinsichtlich der Verkehrsanstalten, der gesundheitlichen Anlagen und der Stadterweiterungspläne) würde dort von noch schlimmeren Folgen sein, wenn nicht die Zentralgewalt des Staates mitunter eingriffe, so in Brüssel, wo der König selbst für den erweiterten Gesamtstadtplan forgt, und in London, wo ganze Zweige der öffentlichen Verwaltung an einheitliche Staatsbehörden übertragen sind.

Dies führt uns zu einer weiteren wichtigen Aufgabe des Staates, welche in der Aufsicht über die Gemeindeverwaltungen besteht, nicht nach Willkür oder als Vormund, sondern nach der Ordnung der Gesetze. Die staatliche Aufsicht ist eine notwendige und bei verständiger Handhabung eine besonders für Stadterweiterungen höchst wohlthätige Einrichtung. Sie vermag die Trägheit mancher Gemeinden aufzurütteln; sie kann unterstützen, wenn Zwist oder Privatinteressen die Tätigkeit der Gemeinden lähmen; sie kann Auswüchse des Gemeindelebens beschneiden und eine zweckmäfsige Durchführung gesetzlicher Mafsregeln sichern.

441.
Staat
als Bauherr
und Verkehrs-
Unternehmer.

Für die mit der Erweiterung der Stadt nötig werdenden öffentlichen Staatsgebäude (Verwaltungs- und Gerichtsgebäude, Gefängnisse, Bahnhöfe, Kasernen, höhere Schulen u. f. w.) sollte der Staat frühzeitig die geeigneten Bauplätze beschaffen, um nicht später zur Zahlung hoher Preise oder zur Wahl untergeordneter und mangelhaft geeigneter Plätze genötigt zu sein. Als Verkehrsunternehmer hat der Staat den Verhältnissen und Bedürfnissen der wachsenden Stadt aufmerksam zu folgen und zeitig Rechnung zu tragen. Untätigkeit auf diesem Gebiete rächt sich sehr, und Unterlassungen lassen sich schwer nachholen. Die gewaltigen Umbauten, welche die Gegenwart in fast allen gröfseren Städten an Bahnhöfen und Bahnstrecken vornimmt, zeigen die grofse Wichtigkeit dieser an manchen Orten schon zu lange aufgeschobenen Aufgabe.

442.
Staat
als Stadt-
erweiterungs-
Unternehmer
und als
Arbeitgeber.

Tritt der Staat in der Eigenschaft als Landeigentümer selbst als Stadterweiterungs-Unternehmer auf, so kann leicht eine Gefahr des Konflikts der Pflichten eintreten. Als Aufsichtsbehörde über der Gemeinde, als Unternehmer unter der Gemeindeverwaltung stehend, ist, selbst bei einer vorsichtigen Teilung der Zuständigkeit, der fachgemäfsse Ausgleich der Interessen schwierig. Der Staat wird sich deshalb von diesem Unternehmungsgebiete möglichst fernhalten; er widmet sich dagegen mehr und mehr der Errichtung von Wohnungen für seine Beamten und Arbeiter. Nicht »Dienstwohnungen« sind hier gemeint, sondern gewöhnliche Mietwohnungen. Wir loben und empfehlen, ja wir erwarten es fast von einem sozial einsichtigen Großgewerbetreibenden, dafs er sich um die Wohnungsverhältnisse seiner

Arbeiter durch Errichtung geeigneter Häuser bekümmere, in denen wenigstens ein Teil der von ihm Abhängigen auf Wunsch gegen mäßige Verzinsung seines Kapitals menschenwürdige, preiswerte Wohnungen findet. Ist es zu viel verlangt, daß auch die Stadtgemeinde für ihre Hunderte von Arbeitern und kleinen Beamten, und daß besonders der Staat für die Tausende und Abertausende der von ihm unmittelbar Abhängigen in ähnlicher Weise forge? Uebrigens muß rühmend anerkannt werden, daß Preußen und andere deutsche Staaten, auch mehrere Städte im letzten Jahrzehnt sich dieser sozialen Pflicht lebhaft bewußt geworden und in die Wohnungsfürsorge für ihre Arbeiter und niederen Angestellten tatkräftig eingetreten sind.

Als erste Aufgabe der Gemeindeverwaltung bezeichneten wir oben den Erlaß ortsstatutarischer und ortspolizeilicher Bestimmungen. Gegenstand der Ortsstatuten ist die örtliche Ausbildung der Bestimmungen über Baubefchränkung, Grenzregulierung, Umlegung der Baugrundstücke und Aufbringung der Straßsenkosten nach Maßgabe der landesgesetzlichen Grundlagen, ferner über die Benutzung der Gemeindeanlagen und des Gemeindeseigentums (Sielnetz, Wasserversorgung, Beleuchtung, Straßsenreinigung und Abfuhr, Bauzäune, Erker und Balkone u. f. w.; vergl. Kap. 6 dieses Abschnittes). Die ortspolizeiliche Regelung erstreckt sich auf dieselben Gegenstände, sowie auf den Straßsenverkehr und besonders auf die eigentliche Bauordnung (siehe Kap. 7). Die Tätigkeit der Gemeinde zur Aufstellung und Feststellung der Straßsen- und Baufluchtlinien wurde schon oben erläutert. Auch die Ausführung der Straßsenbauten mit ihrem ganzen Zubehör liegt in der Regel am besten in der Hand der Gemeindeorgane, weil hierdurch eine fachgemäßere Bauweise gesichert ist als bei Ueberlassung dieser Tätigkeit an interessierte Grundbesitzer. Es wäre allerdings ein Fehler, hier die unter behördlicher Aufsicht stehende Privattätigkeit überhaupt ausschließen zu wollen; unter Umständen ist sogar die Arbeit einer großen Erwerbsgenossenschaft, geleitet von einsichtigen Technikern, der mitunter zerfahrenen und umständlichen Kommunal-tätigkeit vorzuziehen.

Behufs Erzielung einer zweckmäßigen Gestaltung der Baugrundstücke soll die Gemeinde sich nicht bloß auf statutarische Vorschriften beschränken; sie soll selbst die Grenzausgleiche, die Umlegungen und Zusammenlegungen fördern und leiten; sie soll im Fortschreiten des Straßsenausbaues die öffentliche Ordnung und den öffentlichen Verkehr wahren. Sie ist die berufene Beschützerin der öffentlichen Gesundheit hinsichtlich der Trinkwasserbeschaffung, der Beseitigung der Hausabfälle, der Entwässerung, des Auffüllungsmaterials für Straßsen und Plätze, der Reinhaltung öffentlicher Wasserläufe, der Anpflanzungen und der Verhinderung allzu dichter Bebauung.

Die Notwendigkeit der frühzeitigen Beschaffung geeigneter Baustellen für die erforderlichen öffentlichen Gebäude gilt für die Gemeinde wie für den Staat, und zwar auch bezüglich solcher Bauwerke, deren Bauplätze nicht bei der Plan-aufstellung aus architektonischen oder wirtschaftlichen Rücksichten bereits von vornherein in den Baulinien vorgesehen sind. Je früher die Gemeinde sich zur wirklichen Ausführung der geplanten öffentlichen Gartenanlagen, der Schmuckplätze und der in Aussicht genommenen Gemeindebauten entschließt, desto wirkfamer und wohltuender beeinflusst sie den geregelten Fortschritt und die freundliche Gestaltung neuer Stadtteile.

443.
Gemeinde
als
Gesetzgeberin,
Polizeibehörde
und
Wohlfahrts-
behörde.

444.
Gemeinde
als
Bauherrin.

445.
Gemeinde
als
Stadt-
erweiterungs-
Unternehmerin.

Als Selbstunternehmerin einer Stadterweiterung endlich erfüllt die Gemeinde einen wesentlichen Teil ihres Berufes. Indem sie eigenes oder angekauftes fiskalisches oder privates Gelände mit einem zweckmäßigen, gesundheitlich, sozial und künstlerisch durchdachten Bebauungsplane überzieht, die Strafsen und Plätze und Pflanzungen selbst herstellt, die Baugründe selbst zerlegt und mit bestimmten Bauvorschriften verkauft, ist sie in der Lage, Einheitliches und Schönes zu schaffen und zugleich auf die Bebauung der Privatgelände vorbildlich einzuwirken, die Spekulation einzuschränken und die Wohnungskpreise zu ermäßigen.

Sie kann ferner die Bebauung begünstigen durch erleichterte Bedingungen für die Bezahlung des Baulandes und für die Errichtung von Kleinwohnungen, durch frühzeitige Schaffung öffentlicher Verkehrsmittel und öffentlicher Gebäude und Gartenanlagen, ferner durch Gewährung von Steuererleichterungen oder Abgabefreiheit für einen gewissen, dem Neubau folgenden Zeitraum, sowie durch Unterstützung von kirchlichen oder gemeinnützigen Bauablichten.

446.
Gemeinde
als
Arbeitgeberin
und
Verkehrs-
Unternehmerin.

Erfolgreicher noch kann die Gemeinde zur Lösung der Wohnungsfrage beitragen, wenn auch sie für ihre Beamten und ständigen Arbeiter Wohnungen errichtet und dieselben auf Wunsch gegen mäßige Verzinsung mietweise abgibt, wie dies oben bereits für den Staat als Arbeitgeber empfohlen wurde. Die Stadt Frankfurt a. M. hat auf diesem Gebiete ein fruchtbringendes Beispiel gegeben, und zahlreiche andere Städte sind bereits gefolgt. Und wie der Staat Verkehrsunternehmer im großen geworden ist, so kann die Gemeinde zum allgemeinen Nutzen in ihren Grenzen Verkehrsanstalten anlegen und betreiben. Städtische Häfen, Brücken und Fähren sind keine Seltenheit. Stadtbahnen in kommunalem Betriebe gibt es unseres Wissens noch nicht; wohl aber ist wieder Frankfurt a. M. mit der »Verstadtlichung« von Strafsenbahnen pfadweisend vorgegangen. Wer die großen Schwierigkeiten kennt, die infolge der Ueberlassung öffentlicher Strafsenteile an private Erwerbsgesellschaften zwischen diesen Gesellschaften und den Gemeinden fast regelmäßig sich einstellen, und zwar zum Schaden der Bürger, der wird mit dem Verfasser der Meinung sein, daß, wenn auch von einer allgemeinen Verstadtlichung des Strafsenbahnwesens kaum die Rede sein kann, doch die Stadtverwaltungen beim Ablauf der gegenwärtigen Konzessionen oder bei Schaffung neuer Linien die Frage der eigenen Uebernahme des Betriebes sich prüfend vorzulegen haben. In Berlin ist zwar vorläufig diese Frage zu Gunsten einer Konzessionsverlängerung der Großen Berliner Strafsenbahngesellschaft beantwortet worden; aber die Stadt hat andere Linien angekauft und ist mit der Planung eigener Strafsenbahn- und Stadtbahnlinien lebhaft beschäftigt. Andere Städte, die sich — meist mit gutem Erfolg — in den ganzen oder teilweisen Besitz ihrer Strafsenbahnen gesetzt haben, sind Darmstadt, Düsseldorf, Oberhausen, Köln, Königsberg, München, Münster i. W., M.-Gladbach u. f. w.

447.
Privatwirtschaft
neben den
öffentlichen
Verkehrs-
einrichtungen.

Aber was bleibt, wenn die Gemeindetätigkeit eine solche Ausdehnung gewinnt, der Privatwirtschaft übrig, in welcher doch Gemeinde, Provinz und Staat die Wurzeln ihrer Kraft finden? Diese Frage erscheint allerdings nicht ganz unberechtigt angesichts der Vermehrung der durch Staats-, Provinzial- und Gemeindebehörden geführten Betriebe. Andererseits aber hat auch die Erwerbs- und Gewerbetätigkeit der Privatpersonen in den letzten Jahrzehnten an Vielgestaltigkeit und Lebhaftigkeit gewaltig zugenommen, und bezüglich der vorhin besprochenen Verkehrsanstalten steht der Verfasser keineswegs auf dem Standpunkte, die Privatwirtschaft grund-

fätzlich ausschließen zu wollen. Der Betrieb von Vollbahnen, Stadtbahnen und Straßenbahnen wird hoffentlich trotz des Mitbewerbes von Staat und Gemeinde tüchtigen Gesellschaften stets zugänglich sein; und den letzteren dürfte jedenfalls vorwiegend der Betrieb der ländlichen Nebenbahnen zweiter und dritter Ordnung zu stehen, eine segensreiche Verkehrsart, die an Bedeutung stets zugenommen hat.

Auf dem Gebiete des eigentlichen Städtebaues sind der Privatwirtschaft weite Gebiete erschlossen. Der An- und Verkauf von Baugründen ist leider zum Gewerbe geworden, und zwar zu einem schwunghaften und gewinnreichen in den schnellwachsenden Städten. Das Wort »leider« ist eingeschoben, weil eine schlechte Art dieses Gewerbebetriebes oft die größten Mißstände hervorgerufen hat, indem künstlich erzeugte Spekulationsgewinne und, mehr noch, untätiges Festhalten von Bauland die Preise der Grundstücke in nachteiligster Weise steigern, die immer dichtere Bebauung herbeiführen, die Mieten erhöhen und die städtische Wohnungsfrage verschärfen.

448.
Baugrund-
spekulation.

Um eine eigentliche Stadterweiterungstätigkeit zu entwickeln, bedarf es des Besitzes nicht bloß einzelner Grundstücke, sondern einer zusammenhängenden Landfläche von solcher Größe, daß wenigstens eine Straße oder eine Straßentrecke zwischen zwei Kreuzungen zum Gegenstande der Unternehmung gemacht werden kann. Der Besitzer einer solchen Fläche oder, bei zerteiltem Besitze, die Gemeinschaft der Besitzer kann die Straße »eröffnen«, d. h. das Straßenland nach dem öffentlich festgestellten Stadtbauplane freilegen und der Gemeinde übereignen und auf Grund eines mit der Gemeinde abzuschließenden Vertrages den Straßenbau entweder den Ortsregeln entsprechend selbst ausführen oder durch die Gemeinde gegen Zahlung ausführen lassen.

Ist der zusammenhängende Besitz von größerer Ausdehnung, so kann der Eigentümer unter Beobachtung der von der Gemeinde bestimmten Hauptlinien die Unterteilung des Straßennetzes selbst entwerfen und, nachdem der Plan von der Gemeinde und den sonst zuständigen Behörden geprüft und festgestellt ist, die Straßen selbst ausführen.

In beiden Fällen wird es im Interesse sowohl des Unternehmers als der Allgemeinheit liegen, daß die neuen Straßen, sobald sie dem öffentlichen Verkehre in erheblichem Maße dienen und insbesondere mit einer beträchtlichen Zahl von Häusern bebaut sind, von der Gemeinde »übernommen« werden, d. h. in das Eigentum und die Unterhaltungspflicht der Gemeinde übergehen.

Es handelt sich also hierbei um öffentliche Straßen, die von Privaten ausgeführt und zum Teile auch entworfen werden, allerdings unter Mitwirkung der Gemeinde, welche die Planfeststellung nicht aus der Hand geben kann und die Herstellung der Wasserversorgungs- und Sielanlagen ebenfalls nur ausnahmsweise anderen überlassen wird.

Anders liegen die Verhältnisse bei solchen Straßen, die von Privaten geplant und hergestellt werden und nicht zur Uebernahme seitens der Gemeinde bestimmt sind. Dies sind nicht mehr öffentliche, sondern Privatstraßen, welche von den Besitzern dauernd zu unterhalten sind, übrigens auch abgeschlossen und veräußert werden können. Das preussische Fluchtliniengesetz enthält über solche Anlagen nichts; auch andere Gesetzgebungen regeln diesen Gegenstand wenig. Die gewöhnlichen, für den allgemeinen Verkehr nötigen Glieder des Straßennetzes sind zur Behandlung als Privatstraßen ungeeignet; zweckmäßig sind aber die letzteren zur

449.
Privat-
straßen.

Aufteilung sehr geräumiger Baublöcke, zur Erschließung großer, im Inneren von Blöcken liegenden Grundstücke oder zur stärkeren Ausnutzung wertvoller Grundflächen im Inneren der Altstadt. Paris und London sind reich an solchen Privatanlagen, *Cités, Inns, Terraces, Buildings* genannt (vergl. Fig. 99 bis 102, S. 64; Fig. 332 u. 333, S. 139); namentlich aber gehören hierher die »Passagen« (Fig. 103 bis 107, S. 65 bis 67) und viele sog. »Höfe«, d. h. Straßenflächen, welche in das Innere von Grundstücken sich hinein erstrecken und dort mit selbständigen Wohngebäuden besetzt werden. Diese Höfe sind in vielen Fällen eine für die Gesundheit und Sicherheit verwerfliche Einrichtung; die Entstehung neuer sollte deshalb von Gemeinde und von der Polizei nach Möglichkeit verhindert werden.

Außerdem gibt es, besonders in unentwickelten oder mangelhaft verwalteten Städten, oft noch eine Reihe sog. »Privatstraßen«, welche mehr oder weniger willkürlich durch unregelmäßigen Anbau ohne Zutun der Gemeinde oder unter Duldung der Gemeinde, jedoch ohne regelrechten Straßenbau, entstanden sind. Solche Anlagen, um die sich niemand recht kümmert oder die nur gelegentlich auf polizeilichen Befehl vom Eigentümer unterhalten werden, sind vielfach ein öffentliches Aergernis. In gut verwalteten Städten sollten sie nicht vorkommen. Die Uebernahme derselben in die Hand der Gemeinde ist schließlich unvermeidlich.

450.
Häuserbau.

Der Anteil, den die Privatwirtschaft am Städtebau durch Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern, sowie von gewerblichen Anstalten nimmt, entspricht naturgemäß der bedeutendsten und berufensten Tätigkeit der Privatpersonen. Es handelt sich dabei sowohl um den Bau von Wohn- und Geschäftshäusern zum eigenen Bewohnen und von gewerblichen Anlagen zum eigenen Betriebe, als um die Errichtung von Gebäuden für den Verkauf und die Vermietung. Die letztere Art des Bauens wird durch Kapitalisten bezüglich einzelner Gebäude oder durch Gesellschaften und Genossenschaften hinsichtlich ganzer Gruppen oder Stadtteile ausgeübt. Markt und Preise richten sich danach, ob die Bautätigkeit dem Bedürfnis entspricht, ob sie demselben folgt oder ihm voraneilt. Bezüglich der Wohnungen für die unteren Bevölkerungsklassen folgt gemeinlich die Bautätigkeit dem Bedürfnis langsam nach, was eine beständige Art von Wohnungsnot der genannten Klassen zur Folge hat. Der Grund dieser Erscheinung liegt in der schwierigen Verkäuflichkeit und der unangenehmen Verwaltung derartiger Wohngebäude. Das oft empfohlene, noch keineswegs ausreichend gehandhabte Mittel zur Abhilfe besteht in dem Eintreten gemeinnütziger Gesellschaften zur Errichtung von Arbeiterwohnungen und in der oben besprochenen Tätigkeit der Gemeinden und des Staates. Allerdings sind die Arbeiterfamilien am meisten geneigt, in der Wohnungsmiete zu sparen, und nehmen deshalb vielfach mit Rängen für Lieb, welche die Eigenschaften menschenwürdiger Wohngelege nicht besitzen. So ziehen herzlose Hauseigentümer nicht selten aus ihren schlechten Gebäuden zwar für die einzelnen Gelege niedrige Mieten, aber im ganzen hohe Zinserträge, die Errichtung ordentlicher Wohnungen erschwerend und die Tätigkeit gemeinnütziger Gesellschaften lähmend. Notwendige Gegenmittel sind neben der Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit der Erlass und die Handhabung polizeilicher Wohnungsvorschriften, ortsstatutarischer Wohnungsordnungen und eine zielbewusste Wohnungsgesetzgebung.

2. Kapitel.

Beschränkung der Baufreiheit.

Es mag dahingestellt bleiben, ob das Baurecht ein natürlicher Ausfluß des Eigentumsrechtes ist, wie die einen fagen, oder ob das Anbaurecht dem Eigentümer des Bodens erst verliehen werden muß, wie die anderen lehren — für den planmäßigen Vollzug einer Stadterweiterung, für den Städtebau, ist die Beschränkung des Baurechtes als eine unbedingte Notwendigkeit gesetzgeberisch festzustellen. Eine volle Baufreiheit besteht in den Kulturstaaten überhaupt nicht; gewissen Beschränkungen in der Bebauungsart seines eigenen Grundstückes ist jedermann durch Baupolizeivorschriften unterworfen; man hält dies allgemein für selbstverständlich. Für den Vollzug des Städtebaues ist es aber nötig, nicht bloß hinsichtlich des »wie« die Bebauung eines Grundstückes zu beschränken, sondern auch die Fragen, »ob« und »wann« ein Grundstück bebaut werden darf, zu regeln.

451.
Bau-
beschränkungen
und
Bauverbote.

Durch Gesetzgebung sind von der Bebauung ausgeschlossen oder in der Bebauung wesentlich beschränkt die im ersten, zweiten und dritten Festungsradius liegenden Grundstücke; hier hat der Militäriskus bei Neuanlage von Festungswerken, welche diese Beschränkungen im Gefolge hat, den Eigentümern eine billige Entschädigung zu gewähren. Gesetzgeberisch geordnet oder zu ordnen sind die notwendigen Beschränkungen des Bauens im Ueberschwemmungsgebiete der Flüsse, da es offenbar im allgemeinen Interesse unzulässig ist, Bauten zu errichten, welche den Hochwasserabfluß in nachteiliger Weise verhindern. Die gleiche Notwendigkeit liegt für die Freihaltung der durch den gesetzlich festgestellten Stadtbauplan zu Straßen und freien Plätzen bestimmten Flächen vor, einschließlic der etwa zu Vorgärten bestimmten Grundflächen.

In dieser Beziehung lautet die Stadterweiterungsthefe des »Verbandes Deutscher Architekten- und Ingenieurvereine« (siehe Anhang): »Die Eigentumsverhältnisse, welche mit Festsetzung eines Stadterweiterungsplanes sich bilden, sowie die Verpflichtungen der Anstößer einerseits und der Gemeinde andererseits bedürfen der gesetzlichen Regelung. Auf Flächen, welche zu künftigen Straßen und Plätzen bestimmt sind, darf nach gesetzlicher Feststellung des Planes nicht mehr oder nur gegen Revers gebaut werden. Dem Eigentümer gebührt wegen dieser Beschränkung keine Entschädigung, dagegen das Recht, zu verlangen, daß Grundstücke in künftigen Plätzen angekauft werden, sobald die umliegenden Straßen hergestellt sind. Für Zugänglichkeit und Entwässerung von vereinzelter Neubauten muß zunächst durch die Eigentümer geforgt werden. Doch sollte die Gemeinde sich allgemein zur vollständigen Herstellung und Unterhaltung einer neuen Straße verbindlich machen, sobald Sicherheit besteht, daß ein gewisser Teil aller angrenzender Grundstückfronten mit Häusern bebaut wird.«

Die Gesetzgebung und Uebung ist in den verschiedenen Staaten bezüglich des in Rede stehenden Baurechtes sehr verschieden, zum Teile unvollkommen und nicht frei von Willkür.

452.
Gesetzgebung
über
Freihaltung
des Straßen-
geländes.

70) Siehe auch:

BAUMEISTER, a. a. O., Kap. 4.

Ueber Stadterweiterung, insbesondere in hygienischer Beziehung. Deutsch. Viert. f. öff. Gesundheitspf. 1886, S. 9.

Maßregeln zur Erreichung gefunden Wohnens. Deutsch. Viert. f. öff. Gesundheitspf. 1889, S. 9; 1890, S. 23.

In Preussen ist das Bauverbot bezüglich des planmäßigen Strafsenlandes ein unbedingtes. Eine Entschädigung für diese Beschränkung wird aber nach § 13 des Fluchtliniengesetzes (siehe Anhang) gewährt in drei Fällen, nämlich: 1) sobald die Gemeinde aus eigenem Entschluß das zur Strafe bestimmte Land in Besitz nehmen will; 2) wenn vorhandene Gebäude abgebrochen werden, deren Grundfläche nicht mehr bebaut werden darf; 3) wenn der Eigentümer eines an einer fertigen Strafe liegenden Grundstückes an der Bebauung desselben durch Festsetzung einer zukünftigen Querstrasse gehindert wird und das Grundstück in der Fluchtlinie dieser neuen Strafe bebaut. Ergänzt sind diese Bestimmungen durch höchste Entscheidungen dahin, daß die Entschädigungspflicht auch eintritt: 4) für Grundstücke, welche an einer fertigen Strafe liegen, aber ganz oder mit Ausnahme bebauungsunfähiger Reste in eine festgesetzte neue Querstrasse fallen, und 5) für die in einen öffentlichen Platz fallenden Grundflächen, sobald die umliegenden Strafsen hergestellt sind.

Hiernach wird, der These des »Verbandes Deutscher Architekten- und Ingenieurvereine« entsprechend, durch Feststellung eines Stadterweiterungsplanes auf unbebautem Gelände alles von Strafsen und Plätzen in Anspruch genommene Land mit dem Bauverbot belegt, und zwar in den meisten Fällen, ohne den Betroffenen einen Anspruch auf Entschädigung zuzugestehen. Das preussische Gesetz berücksichtigt eben mit Recht, daß die Werterhöhung des verbleibenden Baugrundes die Beschränkung des Strafsenlandes in der Regel mehr als ausgleicht, und daß die Ausnutzung einer Grundfläche als Baugrund die Freilassung des Strafsenlandes notwendig voraussetzt.

Dagegen dürfte das württembergische Gesetz, welches den Gemeinden das Recht verleiht, zu bestimmen, daß nur eine Seite der Strafe mit Gebäuden besetzt werden darf, und zwar ohne den Eigentümern der von der Bebauung ausgeschlossenen Seite für diese Beschränkung ein Recht auf Schadenersatz zuzugestehen, zu weit gehen. Es gibt gewiss manche Fälle, wo man beispielsweise an einer auf der Berglehne geführten Strafe aus Schönheits- und anderen Gründen nur die Bebauung der Bergseite zulassen darf; eine billige Entschädigung sollte indes den im Allgemeininteresse betroffenen Eigentümern zukommen, wenn nicht die bauliche Benutzung der Grundstücke von einer anderen Strafe her ermöglicht wird.

453-
Bauverbot
an
unfertigen
Strafsen.

Ein dauerndes Bauverbot müßte bloß das Strafsenland und Vorgartenland treffen, während das Bauland nur Beschränkungen hinsichtlich der Fragen »wann« und »wie« unterworfen sein sollte, also bezüglich der Zeit und der Art der Bebauung.

Nach § 12 des preussischen Fluchtliniengesetzes ist jede Gemeinde befugt, durch Erlass eines Ortsstatuts vorzuschreiben, daß Wohngebäude an den festgestellten Strafsen des Bebauungsplanes in der Regel erst dann errichtet werden dürfen, nachdem vorher die Strafe planmäßig, den »Baupolizeilichen Bestimmungen« entsprechend, fertiggestellt ist. Die meisten preussischen Städte haben ein solches Ortsstatut erlassen (vergl. die Ortsstatuten für Berlin und Cöln im Anhang); aber wenige Städte führen es wirklich aus. Gewöhnlich läßt man den Baulustigen in die Stadtkasse einen gewissen Strafsenkostenbeitrag zahlen und das Strafsenland an die Gemeinde unentgeltlich abtreten und hat dann gegen den Anbau an unfertigen Wegen nichts mehr zu erinnern. Durch dieses Verfahren wird, wenn auch der Schutz der Gemeinden gegen die durch das wilde Bauen erwachsenden hohen Strafsenbauausgaben ein ausgesprochener Zweck des Fluchtliniengesetzes ist, die Schwierigkeit nicht gelöst; sondern es wird die Entstehung von Zuständen zugelassen, welche nach Verkehrs- und Gesundheitsrückichten zu beklagen sind und deren Beseitigung mit neuen Geldopfern schließlich der Gemeinde obliegen wird. Die preussischen Städte

folten, von der gesetzlichen Befugnis weichen Gebrauch machend, möglichst allgemein den Straßenbau mit Wasserversorgung, Entwässerung und Beleuchtung dem Häuserbau vorangehen lassen, also das Bauverbot an unfertigen Straßen wenigstens der Regel nach durchführen, zugleich aber auch den Straßenbau fördern und in ihren »Baupolizeilichen Bestimmungen« keine übertriebenen Ansprüche an Straßen stellen, die für den Anbau als fertig gelten.

Auch in Bayern, Hessen und Sachsen darf der Anbau in der Regel nicht erfolgen, bevor die Straße nicht kanalisiert und hergestellt oder bevor ihre Durchführung nicht gesichert ist. In anderen Staaten und Städten fehlt meist das Verbot, an unfertigen Straßen zu bauen; so in Baden und Hamburg, ferner in Straßburg, wo an den unfertigen Straßen der Stadterweiterung jeder bauen darf, wenn er nur das Erdgeschoss in die planmäßige Höhe legt und das Haus parallel zur Fluchtlinie errichtet. In Mainz und Wien ist die Bauerlaubnis u. a. auch davon abhängig, daß die zweckmäßige Einteilung des ganzen von Straßen umzogenen Baublockes durch den Einzelbau nicht verhindert wird. Die letztere, überaus empfehlenswerte Bestimmung fehlt leider anderwärts fast allgemein; wir werden in Kap. 4 dieses Abschnittes darauf zurückkommen.

Zweckmäßigerweise ermächtigt ferner das hessische Baugesetz (siehe Anhang) die Städte, das Bauen außerhalb des Bereiches des Ortsbauplanes überhaupt zu untersagen, eine Ermächtigung, welche nur in vorsichtiger Weise angewendet werden dürfen. In Preußen tritt die Möglichkeit des Bauverbotes umgekehrt erst ein, nachdem der Fluchtlinienplan festgestellt ist.

Bezüglich der Art der Bebauung können Beschränkungen auferlegt werden entweder im Wege des Vertrages (durch grundbuchliche Eintragung), besonders beim Verkaufe von Baugrundstücken, oder durch Ortsstatuten und Polizeiverordnungen. Die vertraglichen Bestimmungen beziehen sich beispielsweise auf den Ausschluß gewerblicher Anlagen, auf Höhe und Baustil oder Baustoffe der Gebäude, auf die offene oder halboffene Bauweise und ihre Einzelheiten.

454.
Beschränkungen
hinsichtlich
der Bauart.

Durch Ortsstatuten auf gesetzlicher Grundlage können gewisse Stadtgegenden überhaupt dem Bau von lästigen Fabriken und dem Betriebe störender oder gesundheitschädlicher Gewerbe entzogen werden. Die Gewerbeordnung des Deutschen Reiches hat im Absatz 3 des § 23 diesen Fall vorgesehen, indem sie sagt: »Der Landesgesetzgebung bleibt vorbehalten, zu verfügen, inwieweit durch Ortsstatuten darüber Bestimmung getroffen werden kann, daß einzelne Ortsteile vorzugsweise zu Anlagen der im § 16 erwähnten Art zu bestimmen, in anderen Ortsteilen aber dergleichen Anlagen gar nicht oder nur unter besonderen Beschränkungen zuzulassen sind.« Der genannte § 16 handelt von denjenigen namhaft gemachten Gewerbeanlagen, deren Errichtung überhaupt mit einer besonderen behördlichen Vorprüfung vor Erteilung der Bauerlaubnis verknüpft ist. Die Königreiche Sachsen und Württemberg, die Großherzogtümer Baden und Hessen und die Herzogtümer Anhalt und Braunschweig haben die in § 23 vorbehaltene Landesgesetzgebung erlassen und dadurch ihren Städten die Möglichkeit geboten, fabrikkfreie Stadtteile anzulegen und zu bewahren. In den übrigen deutschen Staaten ist der Gegenstand noch nicht gesetzgeberisch geregelt; der »Deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege« hat, in Uebereinstimmung mit anderen Vereinen und zahlreichen Städten, die allgemeine Regelung wiederholt angeregt⁷¹⁾. Uebrigens hat diese Frage den wesent-

⁷¹⁾ Siehe: Oertliche Lage der Fabriken in Städten. Deutsche Viert. f. öff. Gesundheitspf. 1889, S. 42.

lichsten Teil ihrer Bedeutung eingebüßt durch die praktischen Fortschritte, die in vielen Städten durch die »Abstufung der Baupolizeivorschriften« gemacht worden sind. Durch Erlass von »Zonenbauordnungen« oder »Staffelbauordnungen« ist es teils auf ausdrücklicher gesetzlicher Grundlage (Sachsen, Württemberg), teils auf Grund ortspolizeilicher Befugnisse möglich, nicht bloß die in § 16 der Reichsgewerbeordnung erwähnten Gewerbebetriebe, sondern alle lästigen oder unerwünschten Betriebe aus bestimmten, dem ruhigen Wohnen vorbehaltenen Ortsteilen fernzuhalten und außerdem hinsichtlich der Bauart und Baudichtigkeit alle diejenigen Beschränkungen aufzuerlegen, die für die verschiedenen Bezirke aus gesundheitlichen und sozialen Gründen als nötig erkannt werden. Näheres hierüber enthält Kap. 7 dieses Abschnittes.

3. Kapitel.

Enteignung.

455. Den Gemeinden ist in fast allen Kulturstaaten das Recht eingeräumt, das Strafsenland auf Grund eines gesetzlich festgesetzten Fluchtlinienplanes zu enteignen, d. h. dem Eigentümer zwangsweise gegen Entschädigung zu entziehen. Die Förmlichkeiten, welche zu diesem Behufe zu befolgen sind, und die Vorschriften für die Art der Ermittlung des Schadenseratzes sind allerdings in den verschiedenen Ländern sehr verschieden. Ausnahmen bilden unseres Wissens Mecklenburg, wo das Enteignungsrecht zu Zwecken der Stadterweiterung nicht besteht, und Bayern, wo sich das Enteignungsrecht auf Staatsstraßen, nicht auf Gemeindestraßen erstreckt, was die Ausführung von Stadterweiterungen auf das äußerste erschweren muß.

Das preussische Fluchtliniengesetz sagt in § 11 kurz und bündig: »Mit dem Tage, an welchem die im § 8 vorgeschriebene Offenlegung (des festgestellten Planes) beginnt, tritt die Beschränkung des Grundeigentümers, das Neubauten, Um- und Ausbauten über die Fluchtlinie hinaus verfaßt werden können, endgültig ein. Gleichzeitig erhält die Gemeinde das Recht, die durch die festgesetzten Straßensfluchtlinien für Straßen und Plätze bestimmte Grundfläche dem Eigentümer zu entziehen.« Die Entziehung geschieht auf Antrag der Gemeinde durch das im Enteignungsgesetz vom 11. Juni 1874 vorgeschriebene Verfahren, ohne das es, wie bei anderen gemeinnützigen Unternehmungen, einer besonderen königlichen Verordnung bedarf.

456. Für die Bestimmung der Höhe der Entschädigung sind die Fragen entscheidend, auf welchen Zeitpunkt der abzuschätzende Wert des der Enteignung unterliegenden Grundstückes zu beziehen und ob der Wert des Grundstückes »als Bauplatz« zu entschädigen ist.

Die erstere Frage ist von großer Wichtigkeit bei Städten oder Stadtteilen, wo die Grundpreise infolge des starken Vorschreitens der Bebauung oder infolge von Eisenbahnbauten oder sonstigen die Werte beeinflussenden Anlagen im raschen Steigen begriffen sind. Es kommen drei verschiedene Tage in Frage, nämlich 1) der Tag der Feststellung und öffentlichen Bekanntmachung des Straßensplanes, 2) der Tag des Enteignungsantrages und 3) der Tag des Eigentumsüberganges.

Alle drei Zeitpunkte haben eine gewisse Berechtigung: der Tag 1, weil es unbillig erscheint, der Gemeindekasse die Zahlung von Spekulationswerten aufzubürden, welche erst nach der Feststellung der Baubefchränkung für den Baugrund im allgemeinen, vielleicht gerade auf Grund des Planes, entstanden sind; der Tag 2, weil erst an diesem die Gemeinde ihr Enteignungsrecht wirklich ausgeübt hat, und der Tag 3, weil erst an ihm der Eigentümer der Rechte und Pflichten an seinem Grundstücke entbunden und durch Zahlung der Entschädigungssumme in den Stand gesetzt wird, sich anderweitigen Ersatz zu schaffen. Die Rechtspflege, welche früher vorwiegend den Tag der Planfeststellung als für die Wertbemessung maßgebend annahm, betrachtet, wenigstens in Preußen, in jüngerer Zeit den Tag des Enteignungsantrages als den maßgeblichen.

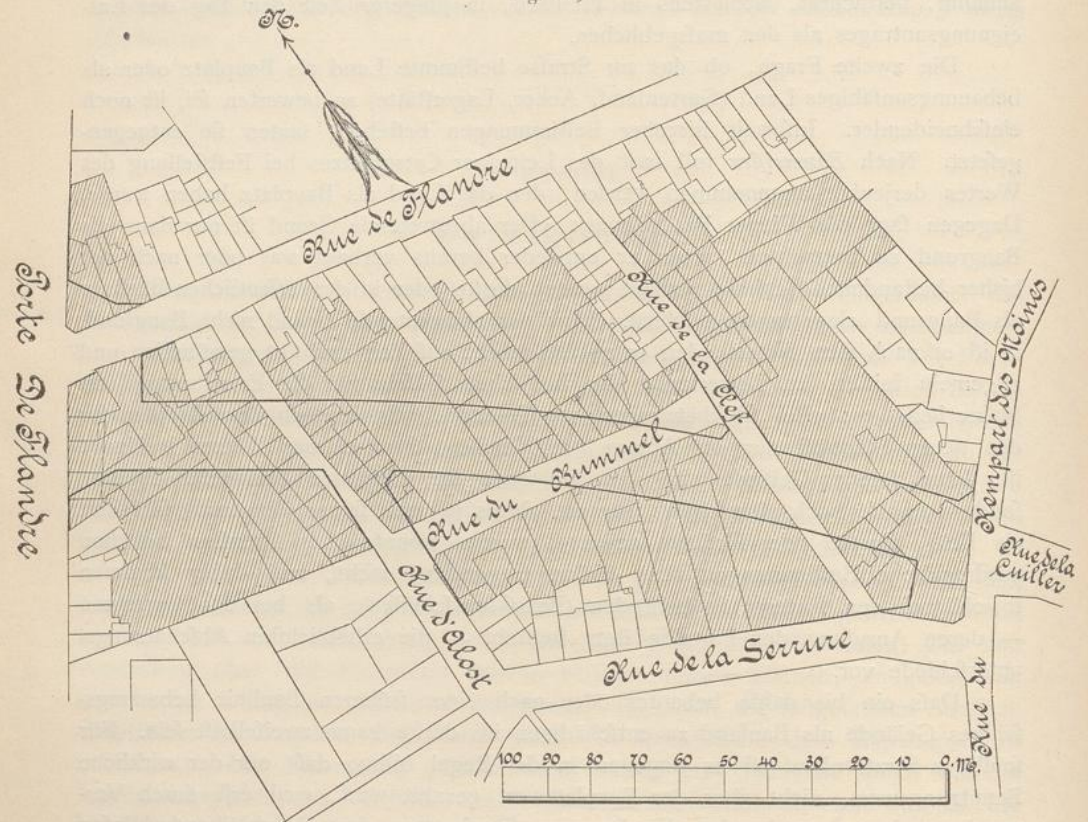
Die zweite Frage, ob das zur Strafe bestimmte Land als Bauplatz oder als bebauungsunfähiges Land (Gartenland, Acker, Lagerstätte) zu bewerten sei, ist noch einschneidender. In soweit hierüber Bestimmungen bestehen, lauten sie entgegengesetzt. Nach *Baumeister* soll laut des Leipziger Ortsgesetzes bei Feststellung des Wertes derjenige angenommen werden, den das Land als Bauplatz haben würde. Dagegen sagt die Wiener Bauordnung: »Der abzutretende Grund ist nur dann als Baugrund zu betrachten, wenn er entweder bereits verbaut war oder nach der bisher bestandenen Baulinie verbaut werden durfte oder in den öffentlichen Büchern als Baugrund eingetragen erschien. War der abzutretende Grund nicht Baugrund, so ist er nach dem Nutzen, den er mit Rücksicht auf Zeit und Ort gewöhnlich und allgemein leistet, zu bewerten.« Im hessischen Gesetz für die Erweiterung von Mainz heißt es: »Bei Abschätzungen von Gelände, welches nach dem Bauplan für den neuen Stadtteil nur zur Anlage von Kanälen, Straßen und Plätzen bestimmt ist, kann solches Gelände nicht zu den etwa für Bauplätze geeigneten Preisen, sondern nur so hoch abgeschätzt werden, als es je nach seiner Benutzungsfähigkeit als Feld, Garten oder Hofraute gewertet werden konnte.« In Preußen bestehen ausdrückliche Bestimmungen über diesen Gegenstand nicht, und daher kommen sowohl bei den Enteignungsbehörden (Bezirksausschüssen), als bei den Gerichten — deren Anrufung den Parteien stets freisteht — die erheblichsten Abschätzungsunterschiede vor.

Dafs ein bis dahin bebautes oder nach einer früheren Baulinie bebauungsfähiges Gelände als Bauland zu entschädigen ist, dürfte kaum zweifelhaft sein. Für sonstiges Strafsenland ist es dagegen in der Regel billig, dafs nur der wirkliche Benutzungswert, nicht aber der Bauplatzwert gezahlt wird, weil erst durch Verwendung der abzugebenden Fläche zum Strafsenbau der übrigbleibende Besitz wirklich ein Bauplatz wird, der Besitzer also im Mehrwert des letzteren einen vollen Ersatz findet. Dies paßt aber nur so lange, als die zu enteignenden Besitzer des Strafsenlandes zugleich die in gleichem Mafse beteiligten (beim Anbau schließlich die Strafsenanlagekosten erstattenden) Eigentümer des anstossenden Baulandes sind. Anderenfalls wird den letzteren durch eine zu geringe Entschädigung der ersteren ein unverdienter Vorteil zugewiesen. Zur Vermeidung einer derartigen Ungerechtigkeit wird oft so verfahren, dafs das Strafsenland zwar nicht als Bauland, wohl aber mit dem durchschnittlichen allgemeinen Bodenwerte der Ortslage unter Berücksichtigung der Zugänglichkeit, Gestalt und Tiefe des in Betracht kommenden Grundstückes entschädigt wird. An einem Beispiele möge — ohne grundsätzliche Billigung auszusprechen — dies erläutert werden.

Der Preis fertiger Baustellen möge zu der für die Enteignung maßgebenden Zeit in einer Ortslage 50 Mark für das Quadratmeter betragen. Gefetzt, die Grundstücke haben durchschnittlich ein Drittel ihrer Fläche für Straßenland abzugeben und für jedes Quadratmeter Bauland 5 Mark an Straßenbaukosten aufzubringen. Alsdann ergibt sich der durchschnittliche allgemeine Bodenwert des rohen Landes $(50 - 5) \frac{2}{3} = 30$ Mark für das Quadratmeter, während der Wert derselben Einheit für die Benutzung als Garten oder Lagerplatz vielleicht nur zu 5 bis 10 Mark abzuschätzen wäre.

Bei teilweise zu enteignenden Grundstücken von sehr geringer Tiefe oder von ungewöhnlich großer Tiefe träte selbstredend diese Durchschnittsberechnung nicht zu; bei den ersteren würde

Fig. 629.

Zonenteignung an der *Porte de Flandre* zu Brüssel⁷³⁾.

die Entschädigung höher, bei den letzteren erheblich niedriger ausfallen müssen, da der Schaden immer nur in dem Unterschiede zwischen dem Werte des ursprünglichen und dem Werte des verbleibenden Grundstückes besteht.

457-
Wert-
steigerung
der
Grundstücke

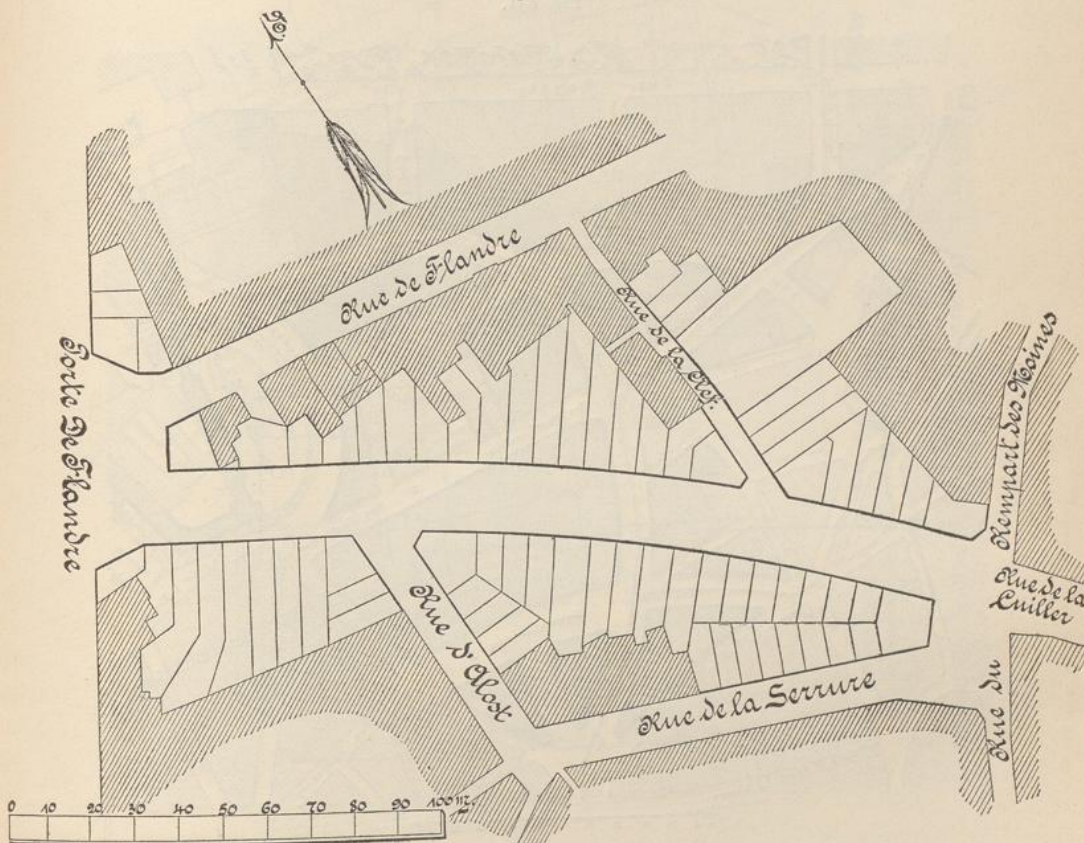
Nur in wenigen Staaten, z. B. in Württemberg, Sachsen, Hamburg, Frankreich, Nordamerika, gestatten die Enteignungsgesetze die Anrechnung eines dem verbleibenden Grundstücke erwachsenden Mehrwertes auf die Entschädigung der Enteignungsfläche. In den meisten Staaten ist ein solches Verfahren ausdrücklich ausgeschlossen; zudem gebührt dem Enteigneten nicht bloß die Entschädigung des vollen Wertes der ihm abgenommenen Grundfläche an sich, sondern auch die Schad-

loshaltung für besondere Geschäfts- und Nutzungsnachteile, sowie für eine etwaige Wertverminderung der Restfläche. Der letztere Punkt kann bei neuen Straßenanlagen, besonders bei solchen, welche die Grundstücksgrenzen schief schneiden, sehr wichtig werden und leicht zu Ungerechtigkeiten führen.

Nach dem preussischen Gesetz kann zwar der Eigentümer die Uebernahme des ganzen Grundstückes verlangen, wenn dasselbe durch die Fluchtlinie so weit in Anspruch genommen wird, daß das Restgrundstück nach den baupolizeilichen Be-

458.
Enteignung
von
Restflächen.

Fig. 630.



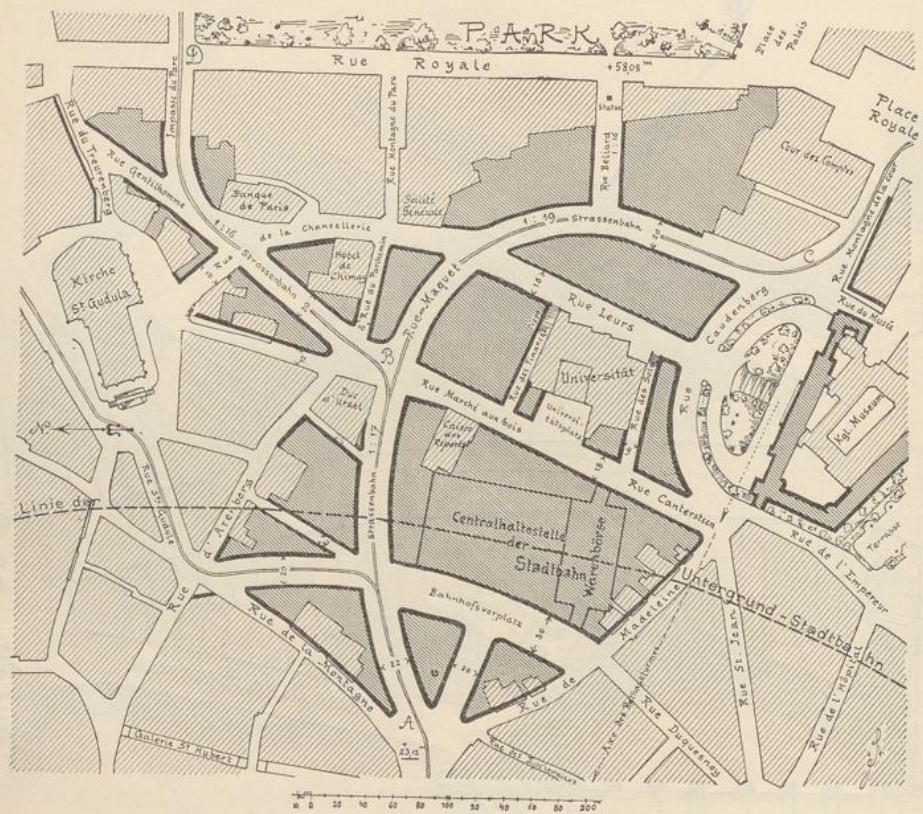
Einteilung des durch die in Fig. 629 dargestellte Enteignung gewonnenen Baugeländes⁷⁸⁾.

stimmungen des Ortes nicht mehr zur Bebauung brauchbar ist. Aber der Gemeinde steht das Recht der Enteignung des ungeeignet werdenden Restes gegen Entschädigung nicht zu; im Gegenteile kann der Besitzer nach freier Wahl den Rest behalten und in diesem Falle sogar die Gemeinde obendrein noch zur Schadloshaltung für die entstehende Formverschlechterung und Bauungsunfähigkeit derselben verpflichtet. Dies ist offenbar ein Unrecht und umsomehr der Abhilfe bedürftig, als die ungeeigneten Reststücke nicht bloß in häßlicher Weise selbst unbebaut liegen bleiben, sondern auch die Bebauung der Nachbargrundstücke behindern

und oft eine wirtschaftlich und gesundheitlich unzweckmäßige Bebauung herbeiführen. Man nennt solche Restflächen mitunter »Vexierstreifen« oder »Prellstreifen«, weil sie in der Hand eigennütziger und rücksichtsloser Eigentümer dazu mißbraucht werden, den Nachbar absichtlich zu benachteiligen, um von ihm einen hohen Abfindungspreis zu erzwingen.

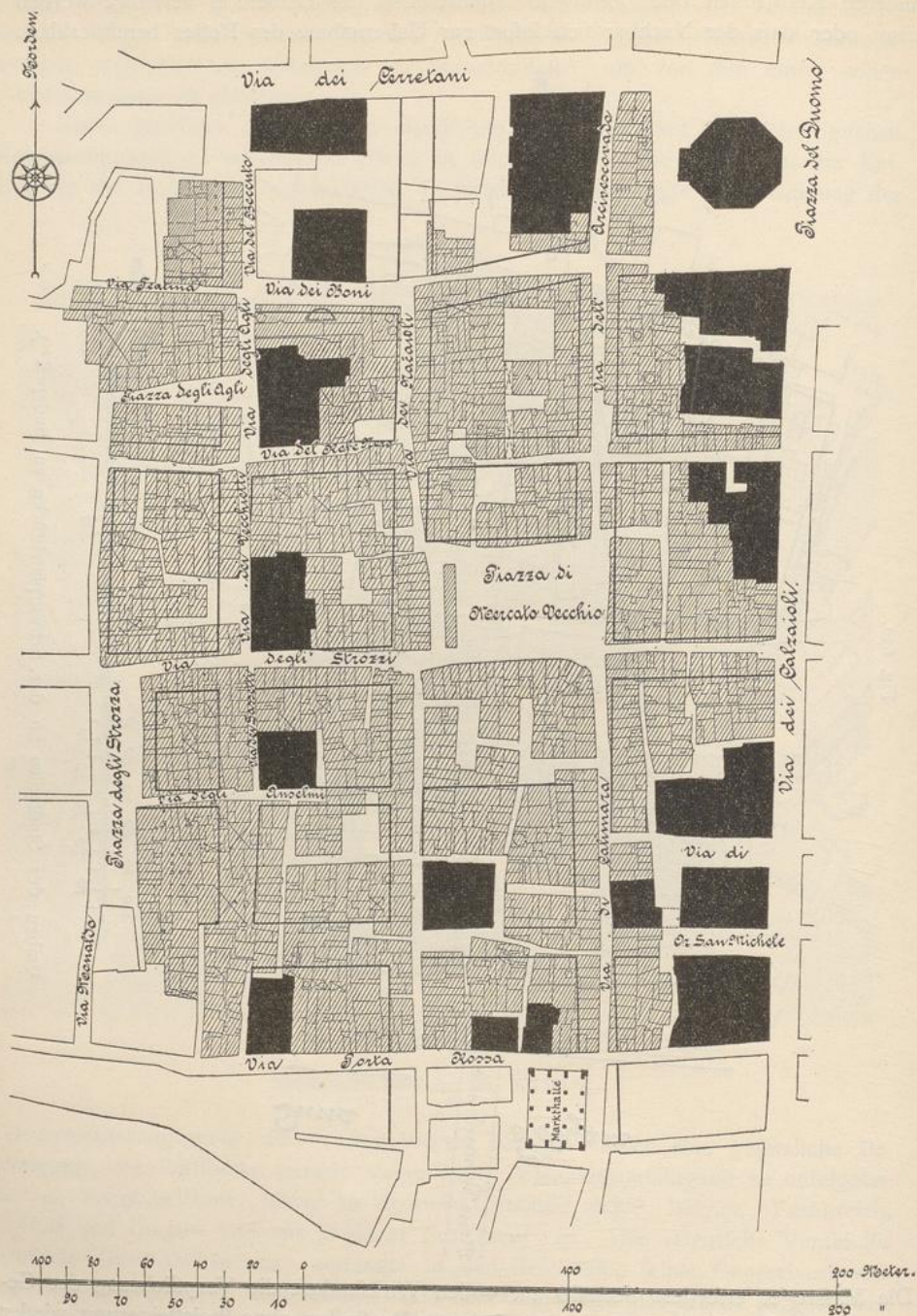
Etwas günstiger sind die schweizerischen, badischen und braunschweigischen Enteignungsgesetze, welche wenigstens in solchen Fällen die Gemeinden zur Enteignung der Restflächen ermächtigen, in welchen die verlangte Entschädigung der

Fig. 631.

Straßendurchbrüche zu Brüssel⁷⁴⁾.

Wertverminderung mehr als $\frac{1}{4}$ des Wertes beträgt. Aber eine gesetzliche Berechtigung, die Reststücke gerade wegen ihrer Bauunfähigkeit zu enteignen, gibt es, soviel bekannt, bisher in deutschen Staaten nicht. Belgien, Frankreich, England und Ungarn sind uns in dieser Beziehung vor. Der »Deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege« verlangte in den Beschlüssen seiner Generalversammlung zu Freiburg i. Br. ausdrücklich, daß den Gemeinden das Recht zu gewähren sei, »sich in den Besitz der zur Durchführung des Bebauungsplanes nötigen Grundstücke einschließlic der zur Bebauung ungeeigneten Grundstücksreste im Wege des Enteignungsverfahrens zu setzen«. Allerdings wird das Reststück in der

Fig. 633.



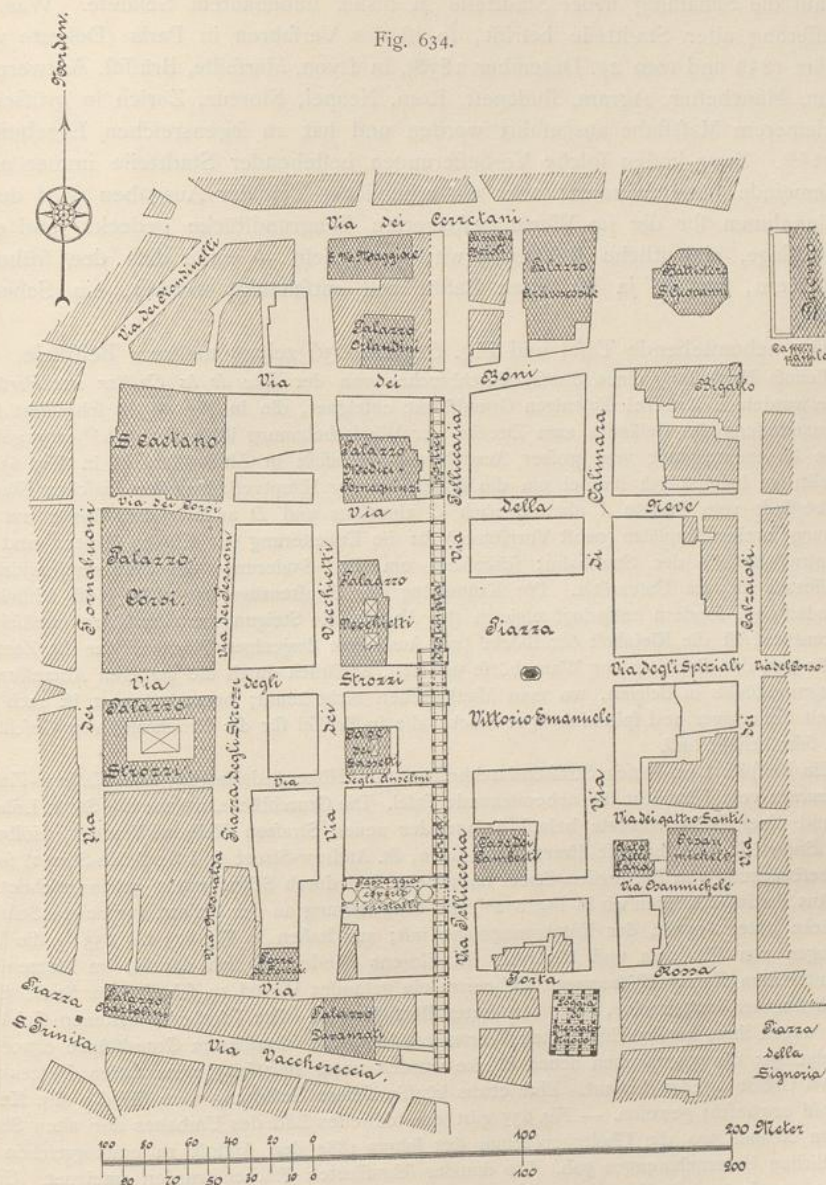
Umbau der Stadtmitte von Florenz

Alter Zustand 18).

Die oben genannten Staaten Belgien, Frankreich, England und Ungarn, auch Italien und die Schweiz, besitzen noch weitergehende Enteignungsgefetze, welche das Ziel verfolgen, ganze Stadtteile oder Gebäudekomplexe wegen Gefundheits-

459.
Zonen-
enteignung.

Fig. 634.



Umbau der Stadtmitte von Florenz.

Neuer Zustand 73).

widrigkeit oder Verkehrerschwerung zu enteignen, um an ihrer Stelle einen gefundenen Stadtteil und zweckmäßige Verkehrsstraßen anzulegen. Zu diesem Behufe wird die ganze Zone der in Betracht kommenden Grundstücke enteignet; dann

werden neue Straßenzüge ausgelegt und kunstgerecht hergestellt, zweckmäßige Baugrundstücke eingeteilt und verkauft. In Belgien bezieht sich nach dem im Anhang auszüglich mitgeteilten Gesetz vom 1. Juli 1858 und 15. November 1867 dies auch auf die Schaffung neuer Stadtteile in bisher unbebautem Gelände. Was die Verbesserung alter Stadtteile betrifft, so ist das Verfahren in Paris (Dekrete vom 26. März 1852 und vom 27. Dezember 1858), in Lyon, Marseille, Brüssel, Antwerpen, London, Manchester, Agram, Budapest, Rom, Neapel, Florenz, Zürich in größerem und kleinerem Maßstabe ausgeführt worden und hat zu segensreichen Ergebnissen geführt⁷²⁾. Zwar kosten solche Verbesserungen bestehender Stadtteile immer noch der Gemeinde hohe Summen; aber ein erheblicher Teil der Ausgaben wird durch die Einnahmen für die im Werte gesteigerten Baugrundstücke gedeckt, und eine zweckmäßige, einheitliche Bebauung wird ermöglicht — ohne daß den früheren Eigentümern, welche ja für ihren Besitz voll entschädigt werden, ein Schaden erwächst.

460.
Beispiele
ausgeführter
Zonen-
enteignungen.

Die nebenstehende Tafel und Fig. 629 bis 636 zeigen mehrere Beispiele.

Behufs Herstellung eines Straßendurchbruches von der *Rue de la Cuiller* zur *Porte de Flandre* wurden in Brüssel diejenigen Grundstücke enteignet, die in Fig. 629⁷³⁾ schraffiert sind. Die Neuaufteilung des Geländes zum Zwecke der Wiederbebauung ist in Fig. 630⁷³⁾ angegeben. — Eine Zonenenteignung von großer Ausdehnung, ebenfalls in Alt-Brüssel, ist in Fig. 631⁷⁴⁾ dargestellt; es handelt sich hierbei um die Bildung zweier Hauptverkehrslinien zwischen Nieder- und Oberstadt vom Punkte *A* über *B* nach *C* einerseits und *D* andererseits; ferner um die Gewinnung zweier Bauplätze (nebst Vorplätzen) für die Erweiterung der Königl. Museen und für die Zentralhaltestelle der Stadtbahn; schließlich um die »Sanierung« des gesundheitswidrigen alten Viertels an der Universität. Die Krümmung der Straßenzüge hat nicht bloß schönheitliche Bedeutung, sondern entspringt zugleich der Absicht, die Steigungsverhältnisse zu ermäßigen. Bemerkenswert ist die Kleinheit der Blöcke (mit Ausnahme desjenigen Blockes, der die Zentralhaltestelle und den Bauplatz der Warenbörse umfaßt), erklärlich durch die geringen Abmessungen der Baugrundstücke in Belgien, wo man Mietkafernen nicht kennt; bemerkenswert ist auch die Häufigkeit dreieckiger und spitzwinkliger Blöcke, die in Brüssel für die Errichtung von Geschäftshäusern sehr beliebt sind.

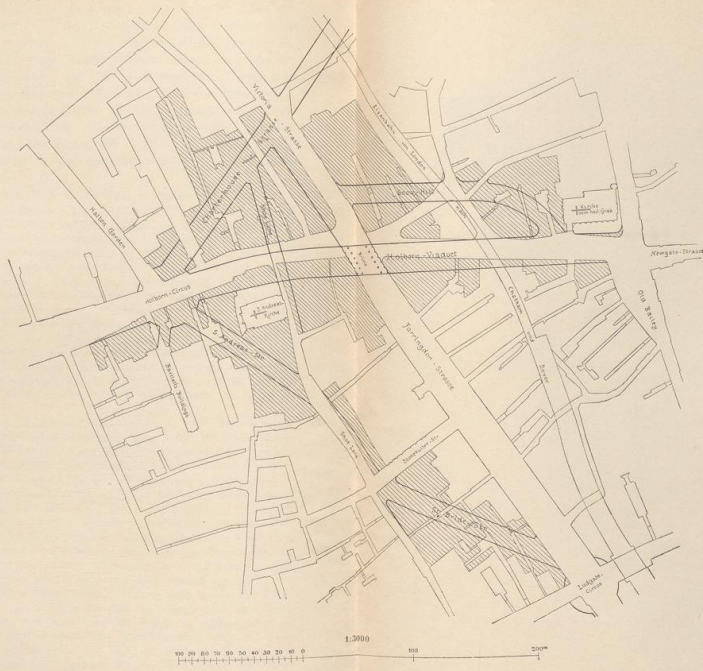
Ein Beispiel Londoner Straßendurchbrüche und Höhenänderungen, die *Holborn-Valley-Improvements*, veranschaulicht die nebenstehende Tafel. Die Grundstücke, welche die Stadt London auf Grund einer Parlamentsakte behufs Anlage der neuen Straßen Holborn-Viaduct, Holborn-Circus, Snow-Hill, Charterhouse-Street, Shoe-Lane, St. Andrew-Street und St. Bride-Street, sowie zur Ueberbrückung von Farringdon-Street enteignete, sind durch Schraffierung gekennzeichnet.

Aus Budapest teilen wir in Fig. 632⁷³⁾ die Umgestaltung an der Zufahrt zur neuen Schwurplatzbrücke unter Angabe der Enteignungszone mit; aus Italien in Fig. 633 bis 635⁷³⁾ die Umgestaltungen von Florenz und Neapel. In Florenz handelt es sich darum, im Herzen der Stadt unter dem Namen *Risanamento del centro* ein gesundes Viertel zu schaffen an Stelle einer Menge lichtarmer, ungefunder, dicht bewohnter Baulichkeiten. Die schwarz gehaltenen Gebäude wurden wegen ihres kunstgeschichtlichen Wertes erhalten, die schraffierten Grundstücke erworben und freigelegt; die gewonnenen neuen Blöcke wurden unter Belassung eines freien Platzes von 82 × 90 m Größe wieder bebaut. Eine etwas künstlerischere Gestaltung wäre für die alte Kunststadt wohl erwünscht gewesen. — Fig. 635 gibt ein teilweises Bild des Umbaus der alten Stadtteile von Neapel, wo die Choleraepidemie des Jahres 1884 den Anstoß zu umfangreichen gesundheitlichen Unternehmungen gab. Die dunkler schraffierten Flächen wurden enteignet. Unter den neu angelegten Straßen sind am bedeutendsten der breite, vom Hauptbahnhof in die Stadt führende *Corso Re d'Italia* und seine Gabelung nach der *Via Medina* und der *Piazza Municipio*; gleichzeitig wurden zum Unterbringen der zum Ausziehen genötigten armen Bevölkerung neue Viertel mit geeigneten Wohnungen an der Außenseite der Stadt erbaut.

⁷²⁾ Siehe: Wochbl. f. Baukde. 1886, S. 499 — ebendaf., S. 465 — ferner: BAUMEISTER, R., J. CLASSEN & J. STÜBBEN. Die Umlegung städtischer Grundstücke und die Zonenenteignung. Berlin. 1897. S. 78—97.

⁷³⁾ Aus der in Fußnote 77 genannten Denkschrift.

⁷⁴⁾ Aus: Deutsche Bauz. 1904, S. 333.

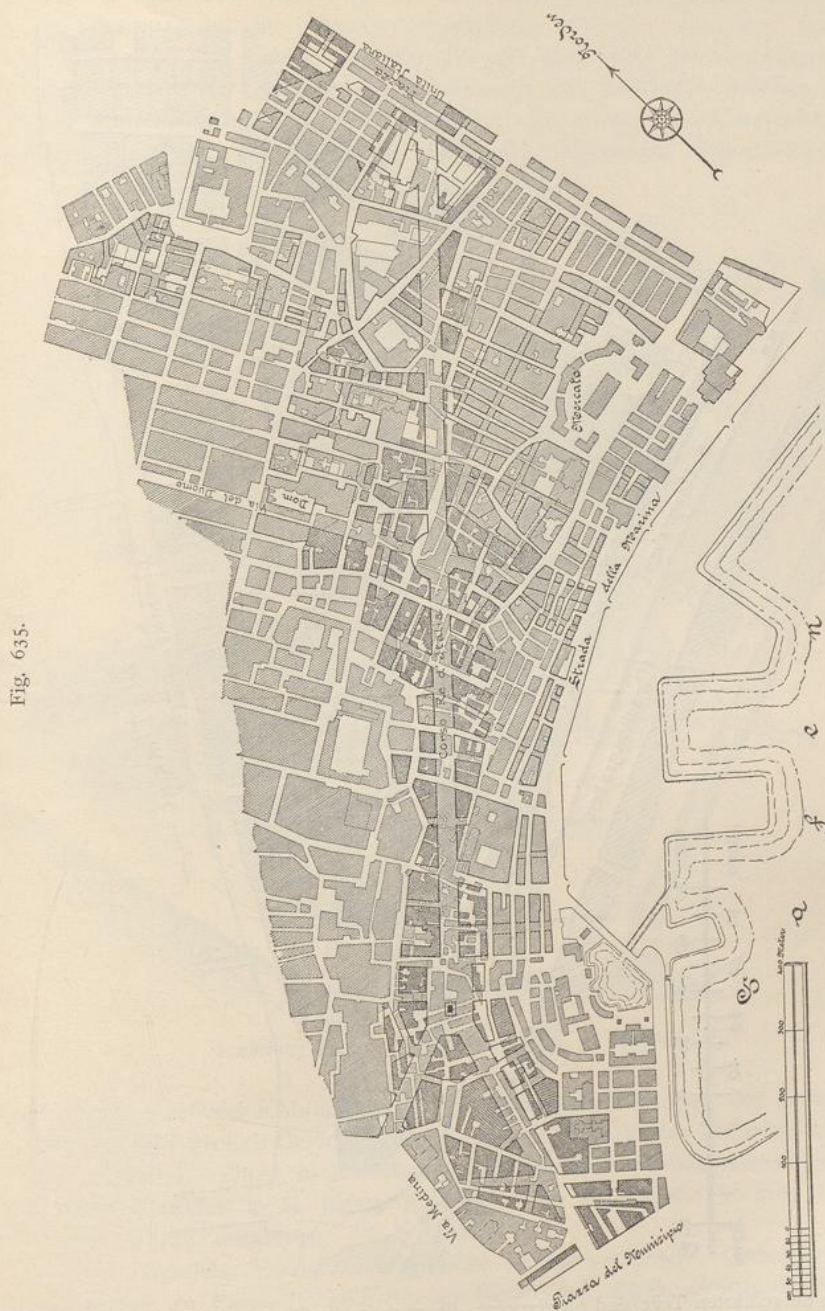


Enteignungsplan
für die Anlage des Helborn-Viadukts und der benachbarten
Straßendurchbrüche zu London.

Handbuch der Architektur, IV, 9. (9. Aufl.)

Den Umbau des Zähringer Viertels in Zürich nebst der durch dunklere Schraffur hervorgehobenen Enteignungszone stellt Fig. 636⁷³⁾ dar.

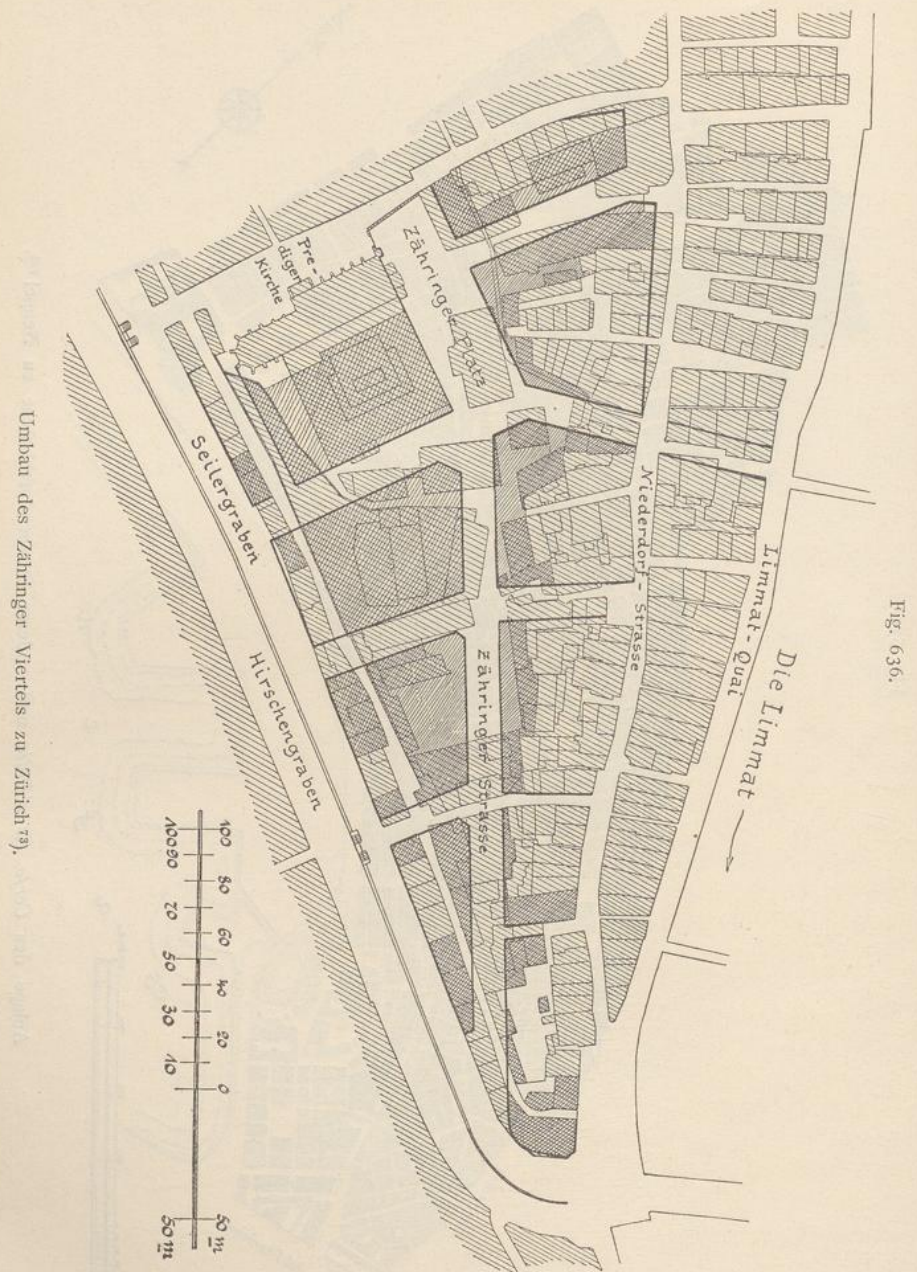
In Oesterreich besteht zwar keine allgemeine gesetzliche Regelung der Zonenenteignung;



Anlage des *Corso Re d'Italia* und anderer Straßendurchbrüche zu Neapel⁷³⁾.

durch besonderes Reichsgeſetz vom 11. Februar 1893 iſt aber der Stadt Prag eine Entteignung alter Stadtteile in beträchtlichem Umfange ermöglicht worden, um das übervölkerte und ungeſunde Gebiet der Joſefſtadt nebst Umgebung zu „ſanieren“.

Ein ähnliches Unternehmen ist die in Hamburg auf Grund eines Sondergesetzes zum Teil ausgeführte, zum Teil noch in Ausführung begriffene Sanierung eines alten Stadtteiles, der sog. südlichen Neustadt. Die Enteignungs-, bzw. Erwerbungszone ist in Fig. 637⁷⁵⁾ schraffiert;



die bereits ausgeführten Teile sind ausgezogen; die noch in Ausführung stehenden sind punktiert. Die Ausführung dieser ausgedehnten, durch die Cholera von 1892 veranlassten Umgestaltung wurde auf 9 Jahre verteilt; die Beschaffung eines Vorrates passender neuer Wohnungen ging den-

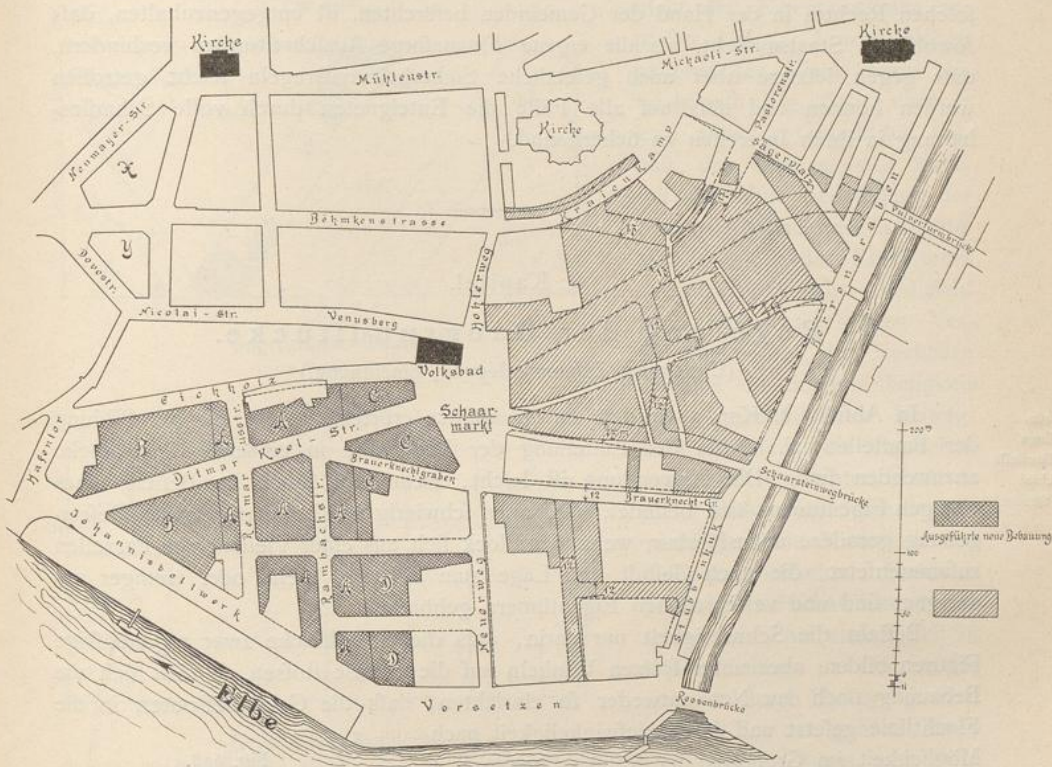
⁷⁵⁾ Aus: Zentralbl. f. allg. Gefundheitspfl. 1904, S. 389.

einzelnen Abschnitten der Ausführung voraus. Das starke Zerschneiden der Wände des Schaarmarktes wäre wohl besser vermieden worden.

Im übrigen Deutschland, wo mit Ausnahme des Königreiches Sachsen (vergl. §§ 68 bis 71 des im Anhang mitgeteilten Auszuges aus dem Sächsischen Allg. Baugesetz) das Enteignungsrecht sich auf die Fläche der zukünftigen Strafe beschränkt, dazu für die Formverschlechterung der Reststücke meistens noch besondere Entschädigungen zu leisten sind und die infolge des Unternehmens eintretende Wertsteigerung den Eigentümern der anliegenden Grundflächen zufällt,

461.
Schwierigkeiten
und
Bestrebungen
in
Deutschland.

Fig. 637.



Sanierung der südlichen »Neustadt« zu Hamburg⁷⁵⁾.

sind große Straßendurchbrüche und innere Stadtregulierungen der gedachten Art wegen der sehr großen Geldopfer eine Seltenheit, obwohl das Bedürfnis an manchen Orten vorwaltet. Einen in Ausführung begriffenen Straßendurchbruch im Inneren der Stadt Frankfurt a. M. haben wir bereits in Kap. 8 des vorigen Abschnittes (Fig. 522, S. 235) mitgeteilt.

Der »Deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege« verlangte in seiner Versammlung zu Freiburg 1885 für die Gemeinden allgemein das Recht, »ungefunde Stadtgedenden durch ausgedehnte Enteignungsbefugnisse ohne unverhältnismäßige Kosten umzugestalten«. Und in der Versammlung zu Straßburg wurde die Forderung wiederholt mit den Worten: »Werden . . . ganze Häusergruppen

oder Ortsbezirke für unbenutzbar erklärt, so hat die Gemeinde das Recht, den vollständigen Umbau zu veranlassen oder vorzunehmen; es steht ihr zu dem Zweck bezüglich aller in dem umzubauenden Bezirk befindlichen Grundstücke und Gebäude die Zwangsenteignung zu⁷⁶⁾. Der internationale Kongress zu Paris 1889 empfahl eine ähnliche Gesetzgebung zu Gunsten der Erzielung gefunder Arbeiterwohnungen.

Die gleiche Forderung ist unter Umständen durch das Verkehrsbedürfnis zu begründen. Ob es sich auch empfiehlt, die Zonenenteignung im unbebauten Aufengelände nach belgischem Vorbilde auf deutsche Verhältnisse zu übertragen, möge dahingestellt bleiben. Denjenigen, welche einen möglichen Mißbrauch eines solchen Rechtes in der Hand der Gemeinden befürchten, ist entgegenzuhalten, daß sowohl die Staatsaufsicht, als die eigene Finanzsorge Ausschreitungen verhindern, daß gegen letztere aber auch gesetzliche Sicherheitsmaßregeln leicht getroffen werden können und daß auf alle Fälle die Enteigneten durch volle Schadloshaltung in ihren Interessen zu sichern sind.

4. Kapitel.

Regelung der Baugrundstücke.

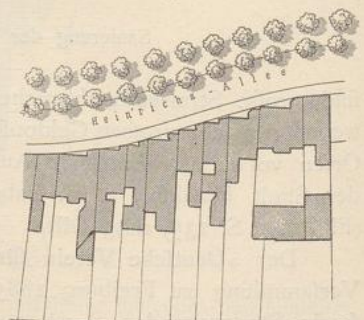
(Umlegung, Zusammenlegung, Eineignung.)

462.
Lage
der Baustelle
schief
zur Straße.

In Abschn. 2, Kap. 3 wurden die Grundätze erörtert, welche bei der Bildung der Baustellen, d. h. bei der Einteilung der Baublöcke in einzelne Grundstücke anzuwenden sind. Die Anwendung ist leicht, wenn der Block im Besitze eines einzigen Eigentümers sich befindet, wird aber schwierig und bei mangelhafter Gesetzgebung geradezu unausführbar, wenn der Block sich aus einer Vielheit von Parzellen zusammensetzt, die nach Gestalt und Lage zum Bebauen mehr oder weniger ungeeignet sind und verschiedenen Eigentümern gehören.

Besteht die Schwierigkeit nur darin, daß die Grundstücke zwar regelmässige Figuren bilden, aber unter spitzen Winkeln auf die Straße stoßen, so läßt sich die Bebauung noch zur Not entweder so einrichten, daß die Gebäudefronten in die Fluchtlinie gesetzt und die Schiefwinkeligkeit nach Möglichkeit im Grundriß der Räume überwunden wird, oder derart, daß rechtwinkelige Gebäude errichtet werden, deren Fronten sägeförmig oder — wie es bei der Kavallerie heisst — *en échelon* zur Straße stehen. Ersteres wird in den meisten Bauordnungen verlangt; letzteres ist in alten Städten (z. B. Nürnberg) zuweilen reizvoll unter Anordnung von Erkern und Altanen ausgeführt (vergl. auch Fig. 638 aus Aachen). Ist auch die sägeförmige Bebauung im allgemeinen für moderne Städte wegen der oft sich bildenden Schmutzwinkel und dunklen Rücksprünge weniger geeignet, so liegt doch zu

Fig. 638.



Schiefe Grundstückslage an der Heinrichs-Allee zu Aachen.

⁷⁶⁾ Siehe: Deutsche Viert. f. öff. Gefundheitspf. 1890, S. 60.

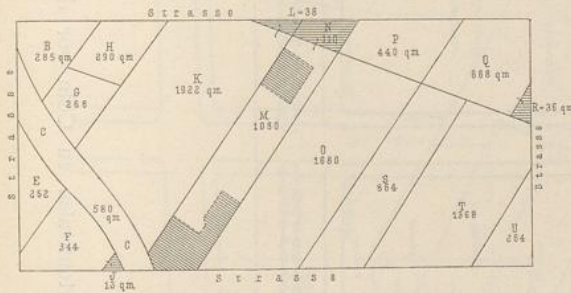
einem polizeilichen Verbot kein Grund vor, wenn der gute Anschluß eines jeden Hauses an das vortretende Nachbarhaus gesichert ist. Die ohne einen solchen Anschluß bei geschlossener Bebauung vortretenden rohen Giebelmauern sind empfindlich störend, auch dann, wenn die Grundstückseinfriedigungen in die durchgehende Fluchtlinie gesetzt werden. Für die offene Bauweise ist die bloße schiefwinkelige Lage der Grundstücke weniger hinderlich, aber ebenfalls unerwünscht und für die Ausnutzung und Unterteilung immer nachteilig.

Größer wird die Schwierigkeit, wenn die Grundstücksgrenzen völlig regellos im Baublock verlaufen und die Fluchtlinien sich im Hinblick auf die sonstigen An-

463.
Regellose
Lage der
Grundstücke.

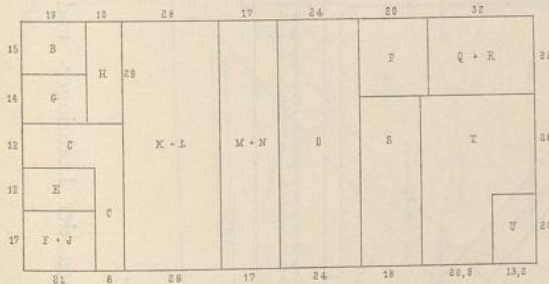
forderungen des Stadtbauplanes nicht den Eigentumslinien anpassen lassen. Einen solchen unregelmäßigen Block zeigt beispielsweise Fig. 639, welcher kein einziges Grundstück enthält, das ohne eigenen Nachteil und ohne Schädigung der Nachbarn bebaut werden könnte. Würde z. B. der Eigentümer der Parzelle *M* sich — vielleicht nach langen fruchtlosen Verhandlungen mit den Nachbarn — über die Schiefwinkeligkeit seines Grundstückes hinwegsetzen und etwa die eingezeichneten Bauten errichten, so hätten nicht bloß er und seine Rechtsnachfolger wie Mieter an den Unbequemlichkeiten, Unschönheiten und wirtschaftlichen Nachteilen der Schiefwinkeligkeit zu leiden, sondern das Ordnen der Grenzen durch Umlegung wäre zugleich für den ganzen Block zum Teile erschwert, zum Teile unmöglich gemacht, und jahrhundertlang werden die Bewohner des Blocks über die unzweckmäßige Gestaltung ihrer

Fig. 639.

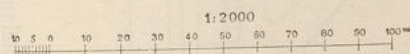


Ungeordneter Baublock.

Fig. 640.

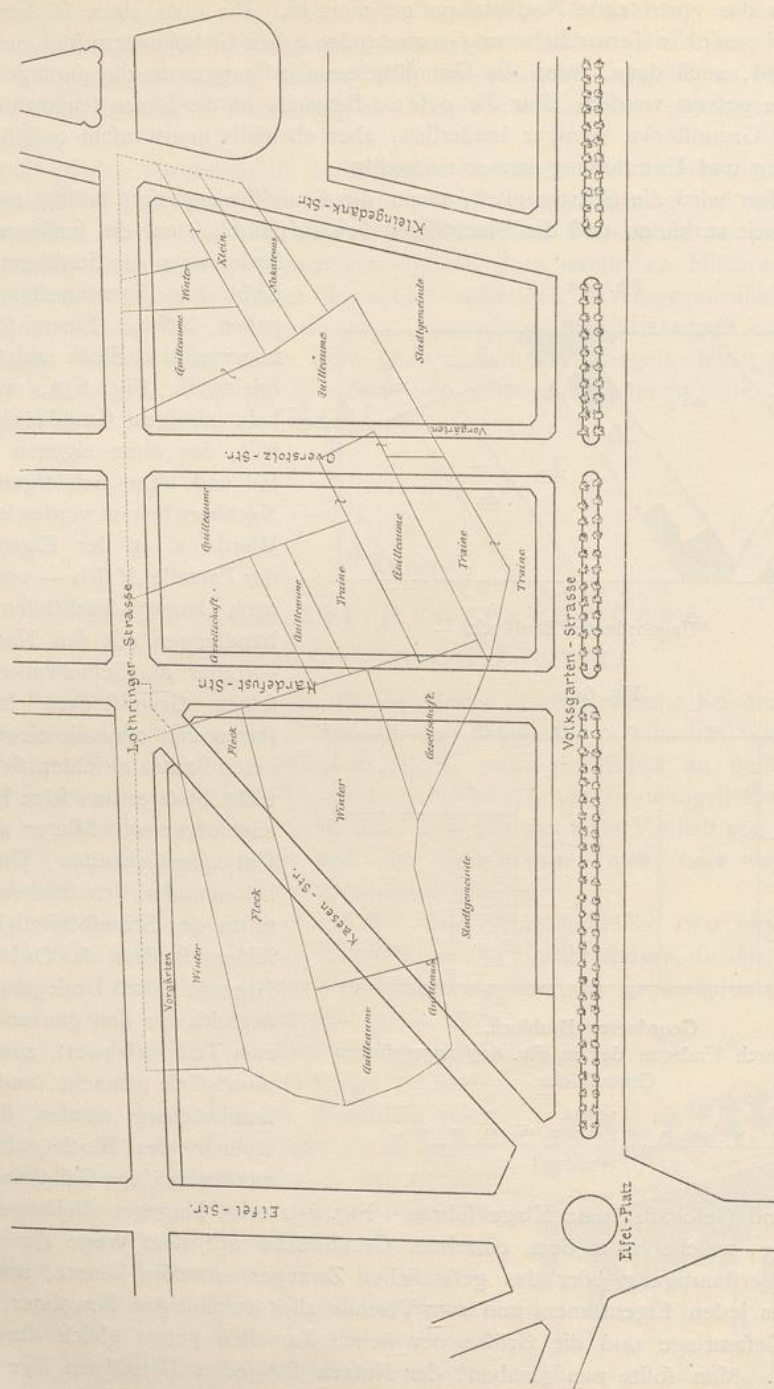


Geordneter Baublock,
erzielt durch Umlegen der in Fig. 639 angegebenen
Grundstücke.



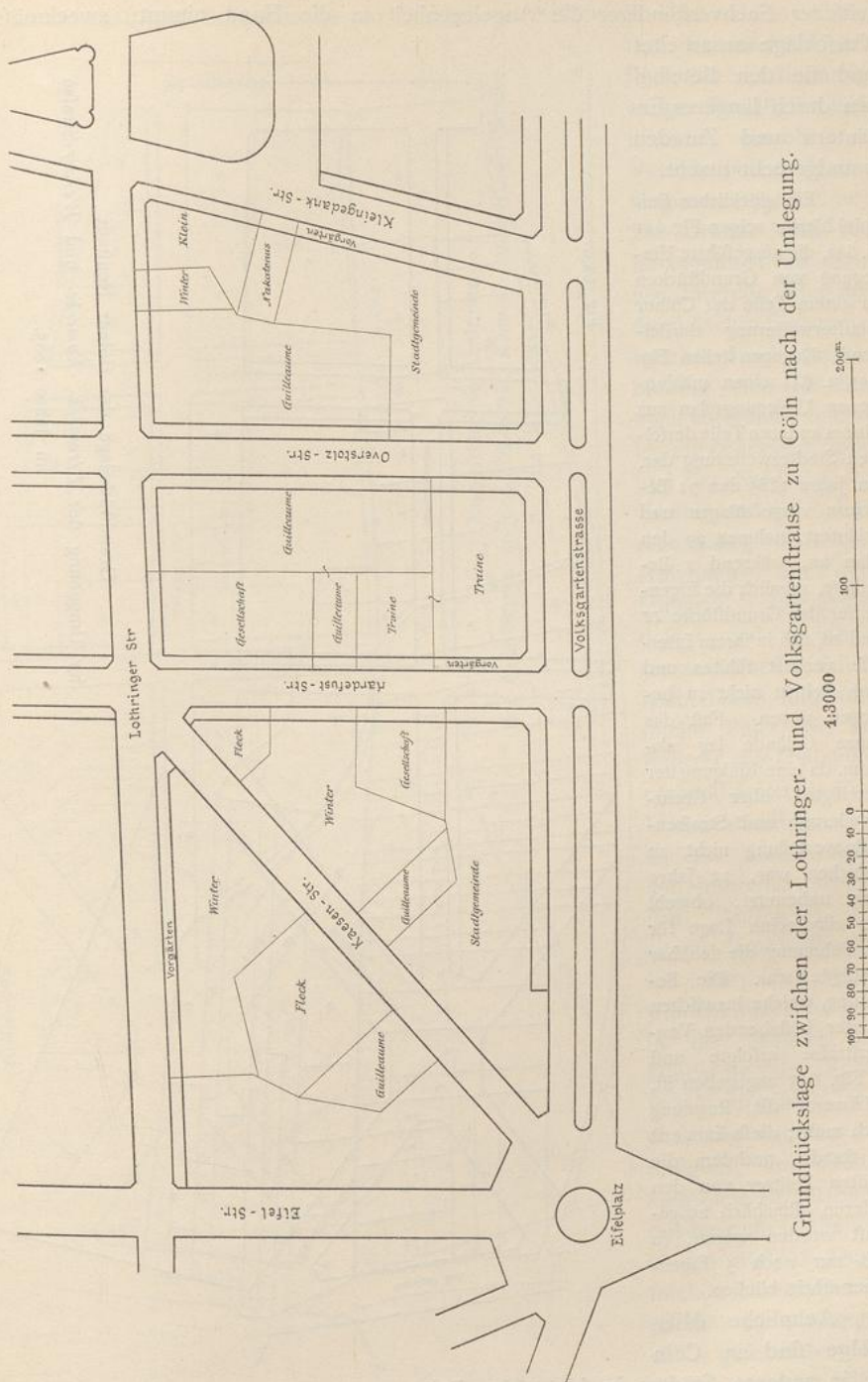
Wohn- und Geschäftsräume Klage führen. Fig. 640 zeigt hingegen diejenige Form und Lage, welche man dem einzelnen Grundstücke auf dem Wege der gegenseitigen Verständigung oder des gesetzlichen Zwanges anweisen könnte, zum Vorteile eines jeden Eigentümers und zum Vorteile aller zukünftigen Bewohner; dabei ist die Gesamtlage und die Größe der neuen Parzellen genau gleich derjenigen der alten. Man sollte nun glauben, der Nutzen für jeden Beteiligten läge so auf der Hand, daß es nur der Anregung bedürfte, um die freudige Zustimmung aller zu erlangen. Aber die menschliche Natur ist leider anders geartet. Nur mit

Fig. 641.



Grundstückslage zwischen der Lothringer- und Volksgartenfrase zu Cöln vor der Umlegung.

Fig. 642.



Grundstückslage zwischen der Lothringer- und Volksgartenfrase zu Cöln nach der Umlegung.

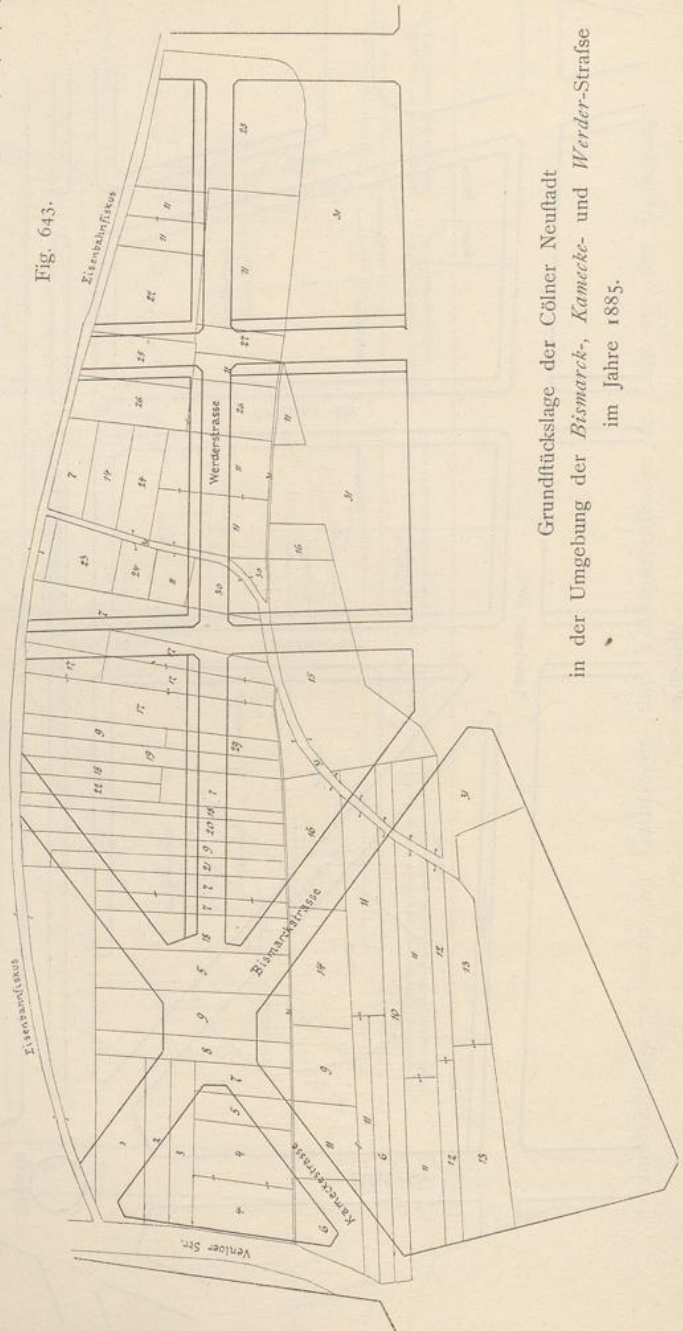
Mühe und nicht immer gelingt die freiwillige Verständigung, wenn ein unparteiischer Sachverständiger die Angelegenheit in die Hand nimmt, zweckmäßige Vorschläge ausarbeitet und sie den Beteiligten durch längeres Erläutern und Zureden mundgerecht macht.

Ein glückliches Beispiel hierfür zeigen Fig. 641 u. 642, die ausgeführte Umlegung von Grundstücken in einem Teile der Kölner Stadterweiterung darstellend. Dagegen stellen Fig. 643 u. 644 einen mißlungenen Umlegungsplan aus einem anderen Teile derselben Stadterweiterung dar. Im Jahre 1885 den 31 Besitzern vorgeschlagen und erläutert, nahmen 29 den Plan an, während 2 Beteiligte, nämlich die Eigentümer der Grundstücke 17 und 16, sich in ihrem Interesse verletzt fühlten und zum Beitritt nicht zu bewegen waren. Fast das ganze Gelände lag alsdann, da eine Einigung der Beteiligten über Grenzregulierung und Strafsenkostenverteilung nicht zu erreichen war, 12 Jahre lang unbenutzt, obwohl die allgemeine Lage für die Bebauung die denkbar günstigste war. Die Bebauung, welche inzwischen an der bestehenden Venloerstraße erfolgte und in Fig. 645 angegeben ist, erschwerte die Regelung noch mehr; diese kam erst zu stande, nachdem die meisten Besitzer von den anderen allmählich ausgekauft worden waren, so daß nur noch 5 Eigentümer übrig blieben.

464.
Schwierigkeiten
der
freiwilligen
Umlegung.

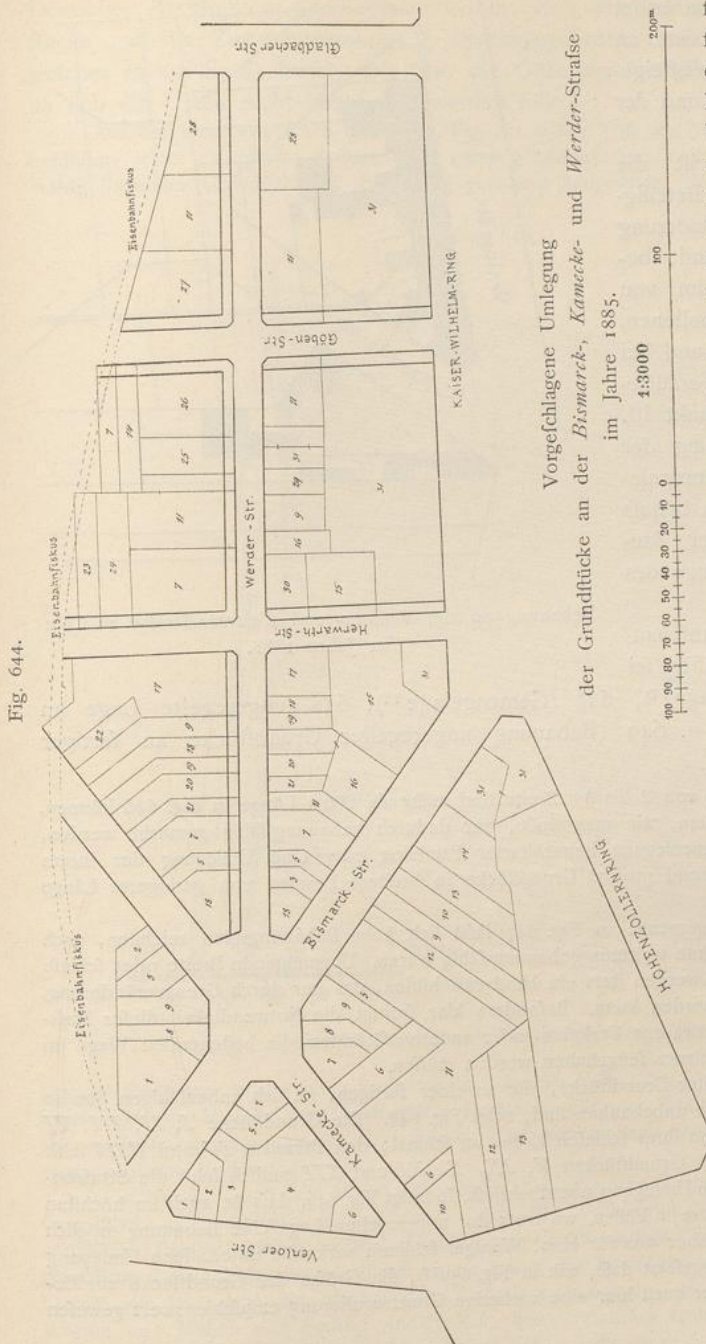
Aehnliche Mißerfolge sind in Köln

wie in anderen Städten in sehr vielen Fällen zu verzeichnen, wo eine Umlegung größeren Umfanges auf dem Wege freiwilliger Zustimmung aller Beteiligten ver-



Grundstückslage der Kölner Neustadt
in der Umgebung der Bismarck-, Kamecke- und Werder-Straße
im Jahre 1885.

fucht wird. Die Folge ist nicht selten eine schiefe, unregelmäßige, unzweckmäßige und unwirtschaftliche Bebauung ganzer Blöcke oder Stadtteile. Und welche Gründe



Vorgeschlagene Umlegung
der Grundstücke an der Bismarck-, Kamecke- und Werder-Strasse
im Jahre 1885.

sind es, welche fast stets die Zustimmung einiger Beteiligten verhindern, obwohl der Vorteil jedem Unbefangenen einleuchtet? Die Gründe sind die Befangenheit im eigenen Interesse oder der durchdachte Eigennutz, welcher durch Zurückhaltung eine für sich noch vorteilhaftere Umlegung zu erzielen hofft, und der Neid auf den Vorteil anderer. Fast regelmäßig wird eine Ablehnung mit dem Hinweise begründet, daß irgend ein anderer noch besser fahre! Nicht selten sind auch solche Fälle, wo ein Besitzer die Umlegung planmäßig vereitelt mit Rücksicht auf seine an anderer Stelle liegenden Interessen, welche den Aufschluß des neuen Baublockes für ihn zur Zeit unerwünscht machen; oder in der Absicht, ein Hindernis (ein »Sperrfort«) zu bilden, welches die anderen Beteiligten, um endlich zum Ziele zu gelangen, mit teurem Gelde auskaufen müssen! Durch solchen schmutzigen Eigennutz ist — mangels einer gesetzlichen Re-

gelung — das Fortschreiten des Städtebaues oft behindert. Der Gute leidet hilflos unter dem bösen Nachbar; und wenn schließlich Geld und List die Hindernisse

beseitigt haben oder wenn durch kostspieligen Zusammenkauf der Besitz vereinigt ist, dann leidet die Gesamtheit durch eine an sich unbegründete Preissteigerung des Baugrundes und der Mieten.

465.
Notwendigkeit
der
gesetzlichen
Umlegung.

Zuweilen aber ist die Uebereinstimmung der Beteiligten für die Grenzveränderung nicht einmal ausreichend, besonders beim Eigentum von Minderjährigen, Verschollenen, in Konkurs Gerathenen und bei Grundflächen, deren Veräußerung gesetzlich beschränkt ist. Die gesetzliche Regelung der Umlegung und Zusammenlegung von Grundstücken behufs Erzielung zweckmäßiger Baustellen ist somit ein dringendes Bedürfnis.

466.
Beispiele
für das
Umlegungs-
bedürfnis.

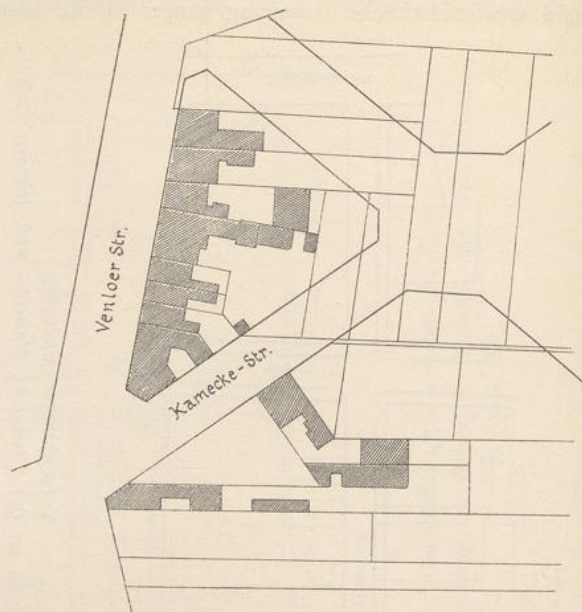
Zur weiteren Veranschaulichung dieses Bedürfnisses sei auf Fig. 646 (Streifenlage⁷⁷⁾, 647 (Gemengelage⁷⁷⁾, 648 (ungeregelte Lage an fertiger Landstrasse⁷⁷⁾ u. 649 (Bebauung unregelmäßiger Grundstücke an fertiger Strasse⁷⁷⁾ verwiesen.

Die Eigentumsstreifen von 2 bis 3 m Breite und mehr als 200 m Länge in Fig. 646 können, man möge die Blöcke gestalten, wie man wolle, nur dadurch bebauungsfähig gemacht werden, daß entweder eine Zusammenlegung benachbarter Parzellen oder eine Umlegung der ihrem Flächeninhalte nach ausreichend großen Grundstücke in breitere Formen von geringerer Länge stattfindet.

Für das Grundstücksgemenge in Fig. 647 läßt sich kein Bebauungsplan zeichnen, nach welchem alle Grundstücke ohne weiteres bebauungsfähig wären. Ungenügende Breite oder schiefe Lage vorhandener Parzellen werden stets ein Hindernis bilden, das nur durch Grenzveränderung, d. h. Umlegung, beseitigt werden kann. Besonders klar springt die Notwendigkeit dieser Maßregel in die Augen, wenn etwa aus Verkehrs- oder anderen Gründen die bestehenden Wege im Straßennetz des Bebauungsplanes festgehalten werden müssen.

Ein Beispiel unregelmäßiger Grundstücke, die an einer fertigen, an sich anbaufähigen Straße liegen und dennoch sämtlich unbebaubar sind, zeigt Fig. 648. Die Grundstücke I, II, III, VI und VII sind, abgesehen von ihrer schiefen Lage, zu schmal; den Parzellen IV und VIII fehlt es an genügender Tiefe; den Grundstücken V, IX, X, XI und XII endlich fehlt die Straßenfront. Ist in solchen Fällen die Umlegung unentbehrlich, so zeigt Fig. 649, daß sie auch im höchsten Grade erwünscht gewesen wäre in Fällen, wo trotz der unregelmäßigen Lage eine Bebauung möglich war und ausgeführt wurde; aber was für eine! Weniger schlimm wirkt die unterlassene Umlegung bei offener Bauweise, vorausgesetzt daß, wie in Fig. 650⁷⁷⁾, die Größe der Grundstücke zur Bebauung ausreichte. Daß aber auch hier eine vorherige Grenzregulierung empfehlenswert gewesen wäre, liegt auf der Hand.

Fig. 645.



Bebauung an der Venloer- und Kamecke-Straße zu Köln im Jahre 1888.

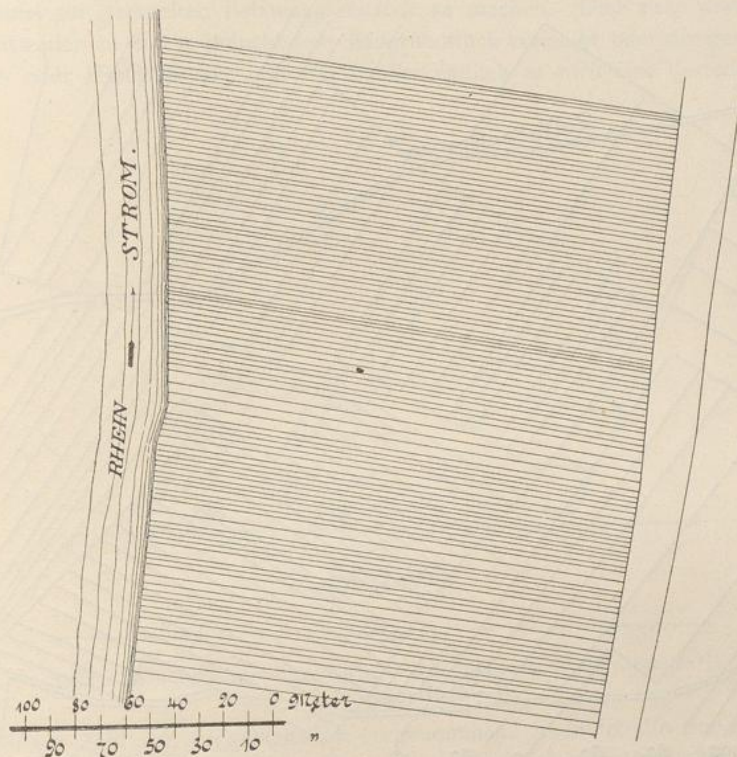
⁷⁷⁾ Aus: Denkschriften des Verbandes deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine. Heft 2: Die Umlegung städtischer Grundstücke und die Zonenenteignung. Von R. Baumeister, J. Claffen & J. Stübgen. Berlin 1897.

Ausgeführte Umlegungsbeispiele aus Hannover, Hamburg, Frankfurt a. M. und Zürich sind in Fig. 651 bis 658 dargestellt. Sie sind zumeist der vom Verbands Deutscher Architekten- und Ingenieurvereine über »die Umlegung städtischer Grundstücke und die Zonenenteignung«⁷⁸⁾ herausgegebenen Denkschrift entnommen, in welcher es auf S. 23 heisst, dass über die Güte der betreffenden Bebauungspläne an sich ein Urteil nicht abgegeben werden solle.

Aus der hannoverschen Umlegung (Fig. 651 u. 652⁷⁷⁾) ist der Nutzen für jeden Beteiligten besonders leicht ersichtlich. Besitzer Nr. 1 empfing beispielsweise statt 12 zerteilt und unregelmässig liegender Grundstücke 4 regelmässig gestaltete Baugelände; Nr. 2 fand seinen Besitz gut

467.
Beispiele
ausgeführter
Umlegungen.

Fig. 646.



Grundstückslage in Streifenform zu Köln.

geregelt fast genau in der alten Lage wieder, ähnlich Nr. 3. Nr. 4 erzielte statt seiner früheren schiefwinkligen Parzelle zwei vortreffliche Rechtecke mit vier Straßenfronten in der früheren, aber verbesserten Lage; ähnlich Nr. 5 und 6. Der verschlossene Grundstücksstreifen Nr. 7 wurde zum wertvollen Eckbauplatz.

Fig. 653 u. 654⁷⁷⁾ aus Hamburg zeigen die oft vorkommende Lage, bei welcher alle Grundstücke unter spitzem Winkel zu der von den Verhältnissen gegebenen Straßenrichtung verlaufen. Die an sich so einfache Umlegung in rechtwinkelige Bauplätze ist aber, wenn der gesetzliche Zwang fehlt, nur ausführbar, wenn keiner der Beteiligten widerspricht. Die Erfahrung beweist die Häufigkeit des ablehnenden Verhaltens Einzelner. Hat sich endlich nach langem Warten und Mühen ein Besitzer entschlossen, sein Grundstück trotz der schiefen Lage zu bebauen, so ist die Umlegung meist nicht mehr möglich und die ganze Straße zur schiefen Bebauung verurteilt.

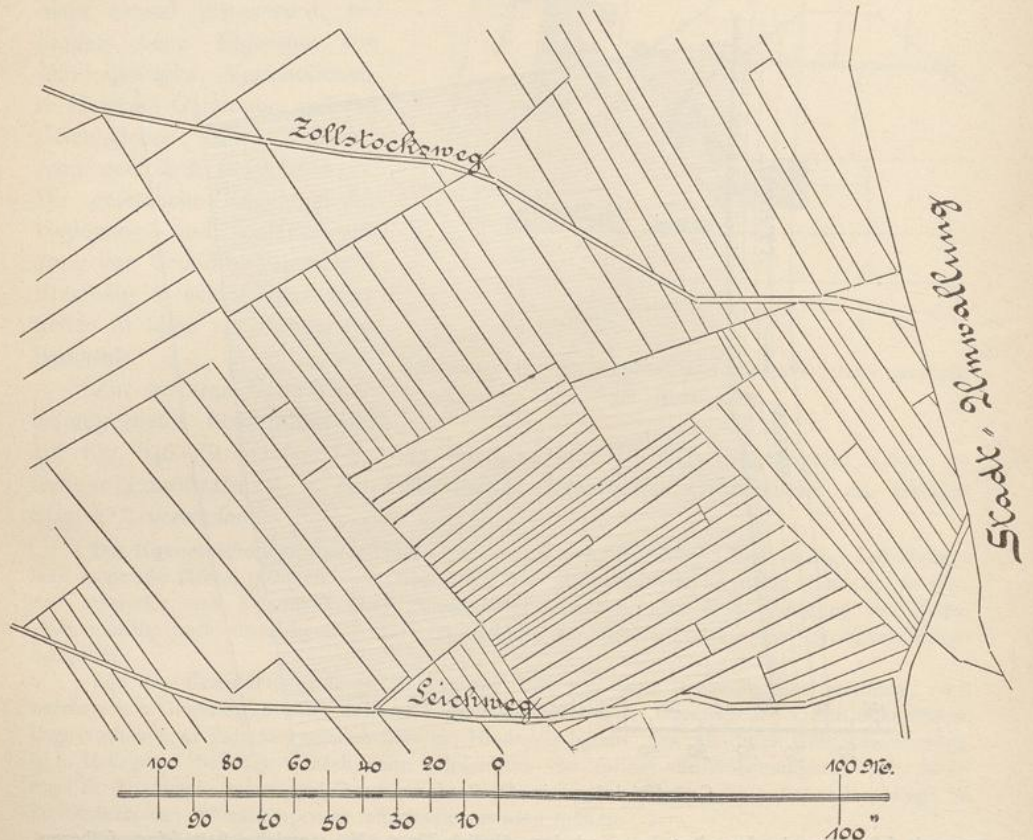
⁷⁸⁾ Berlin 1897.

Eine Umlegung in dem stark parzellierten Gelände der sog. Kiesheide zu Frankfurt a. M. ist in Fig. 655 u. 656 veranschaulicht. — Eine Umlegung in Zürich nach dem dort so genannten Quartierplanverfahren stellen Fig. 657 u. 658⁷⁷⁾ dar. Besitzer 1 verliert nördlich der Mattengasse und gewinnt südlich derselben. Nr. 4 erhält drei Baugrundstücke von brauchbarer Form und Lage; Nr. 5 und 6 ebenso. Nr. 7 erwirbt von Nr. 6 eine Ergänzung an der Mattengasse; Nr. 8 wird zu einem brauchbaren Eckgrundstück, Nr. 9 zu zwei solchen Eckbauplätzen in der ursprünglichen Lage umgeformt.

468.
Zusammen-
legung.

Mögen auch in den mitgeteilten Fällen die Fluchtlinienpläne selbst verbesserungsfähig erscheinen, so dürfte daraus doch das Wesen und der Nutzen der

Fig. 647.

Grundstücksgemeinschaft zu Köln⁷⁷⁾.

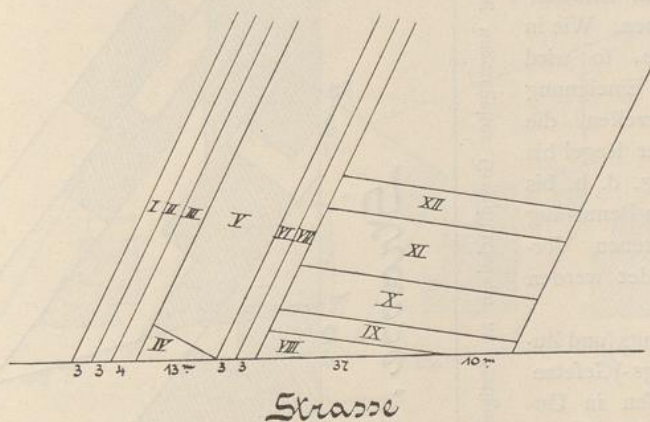
Umlegung zweifelfrei hervorgehen. Grundstücke, die im Inneren eines Blockes liegen, ohne an die Baufluchtlinien zu stoßen, können überhaupt nur durch Umlegung oder Zusammenlegung bebauungsfähig gemacht werden. Die Zusammenlegung spielt im übrigen bei städtischen Baugrundstücken eine weit geringere Rolle als beim landwirtschaftlichen Besitze. Während dort die Zusammenlegung (Verkoppelung) der zersplitterten Grundflächen desselben Besitzers zu einem oder mehreren größeren Gründen wegen der vorteilhafteren und richtigeren Bewirtschaftung angestrebt wird, kann es sich bei dem städtischen Besitze, der ja ohnehin

zur Zerteilung in einzelne Bauplätze bestimmt ist, wesentlich nur da um Zusammenlegung handeln, wo die Zersplitterung so weit geht, daß aus der einzelnen Parzelle, selbst bei der Umlegung in eine andere Form, ein brauchbarer Bauplatz nicht mehr gebildet werden kann. Zwei oder mehrere solcher Kleinflächen zusammengelegt, führen zum Ziele, zum Nutzen des Eigentümers und zum Vorteile der Nachbarn, welche aus Rücksichten der Schönheit und der Sicherheit das Liegenbleiben bebauungsunfähiger Flächenteile zwischen ihren Häusern nicht wünschen können.

Die Zusammenlegung tritt aber namentlich als notwendig hervor, um selbständig unbrauchbare Reststücke abgetrennter Parzellen oder alter Wege und Wasserläufe zur geregelten Bebauung nutzbar zu machen. Und zwar werden diese Reste entweder zu einem brauchbaren Baugrundstück vereinigt oder der geeignetsten Nachbar- oder Hinterparzelle einverleibt, oder endlich es wird eine Verteilung unter

469.
Eineignung.

Fig. 648.



Nicht bebauungsfähige unregelmäßig geformte Grundstücke an fertiger Straße⁷⁷⁾.

eine größere Zahl von Liegenschaften vorgenommen. Es findet also eine Zusammenlegung von Grundflächen verschiedener Eigentümer in einen einheitlichen Besitz statt, ein Vorgang, der in den Freiburger Thesen (Absatz 3^h) mit dem Worte »Eineignung« bezeichnet ist (siehe Anhang). Im besonderen würden diejenigen Restflächen anderen Besitzern »einzueignen« sein, die vorher beim Straßenbau als bebauungsunfähig »enteignet« wurden. Fig. 639 u. 640 zeigen die Eineignung der Restflächen L, N, Z und R. Es bedarf der gesetzlichen oder, besser, der ortstatutarischen Regelung, wie groß ein Grundstück oder ein Grundstücksrest sein müsse, um nach den Gepflogenheiten des Ortes als bebauungsfähig angesehen zu werden; geringere Flächen sollten der Enteignung und Eineignung unterliegen.

Diejenigen, welche in dieser zwangsweisen Besitzanweisung etwas Ungeheuerliches erblicken, möchten wir darauf aufmerksam machen, daß es jedenfalls weit einschneidender ist, jemand im öffentlichen Interesse durch Enteignung von seinem Besitze, unter Umständen von Haus und Hof, zu vertreiben, als aus zwingenden

Zweckmäßigsigkeitsgründen eine immerhin kleine Mehrfläche gegen mäßige Werthschätzung und billige Zahlungsbedingungen seinem Besitze hinzuzufügen. Zudem wird das Verfahren der Eineignung bei der Regelung der Baufluchten in alten Straßen und Stadtvierteln an vielen Orten tatsächlich ohne Schwierigkeit ausgeübt. Um mit einem Neubau in die Fluchtlinie vorzürücken, muß der Bauherr im Wege der Verständigung mit der Gemeinde den erforderlichen Teil des bisherigen Straßenlandes erwerben. Wie in diesem Falle, so wird auch bei der Eineignung von Restparzellen die Zahlung in der Regel bis zur Bebauung, d. h. bis zur wirklichen Benutzung des dargebotenen Vorteiles, gestundet werden können.

470.
Gesetzgebung

Umlegungs-(und Zusammenlegungs-)Gesetze wurden erlassen in Ungarn für den Wiederaufbau der durch Ueberschwemmung zerstörten Stadt Szegedin, in Hessen für die Mainzer Stadterweiterung, in Preußen für den Wiederaufbau des abgebrannten Städtchens Brothterode und zu Gunsten der Erweiterung der Stadt Frankfurt a. M., außerdem für allgemeine Geltung in Baden, Sachsen, Hamburg und im Kanton Zürich. Auszüge aus dem badischen, sächsischen, Hamburger und Frankfurter Gesetz sind im Anhang mitgeteilt.

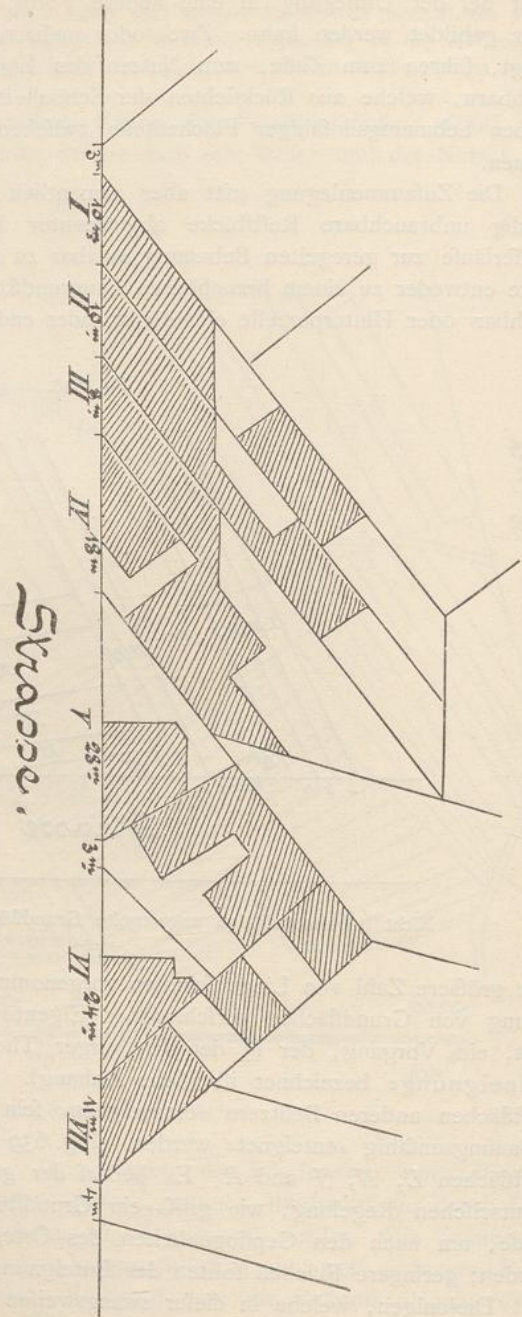
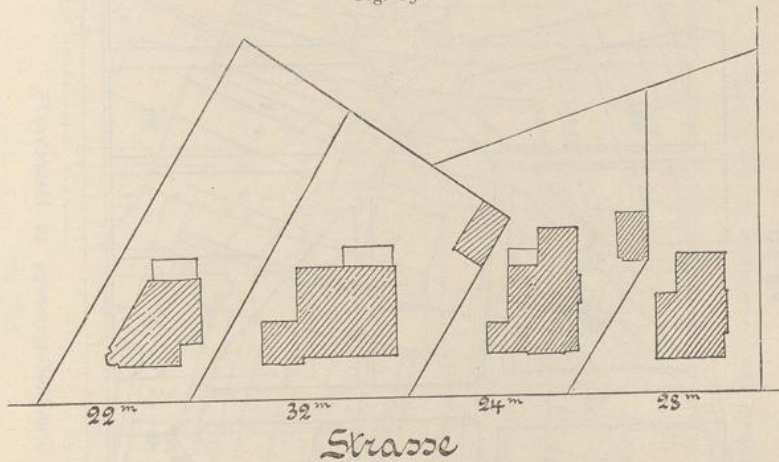


Fig. 649.

Die wichtigsten Grundsätze des der unermüdlichen Tätigkeit des Oberbürgermeisters Adickes zu verdankenden Frankfurter Umlegegesetzes sind die folgenden.

Die Umlegung ist aus Gründen des öffentlichen Wohles vorzunehmen. — Handelsgärtnerien, Baumschulen, Parkanlagen können ausgenommen werden. — Die Umlegung erfolgt auf Antrag der Gemeindebehörden oder von mehr als der Hälfte der Eigentümer, wenn diese zugleich mehr als die Hälfte der Fläche besitzen. — Das Strafsen- und Platzgelände wird aus der Masse vorweg ausgeschieden und der Stadt überwiesen; die Restmasse wird in Gestalt geordneter Bauplätze unter die Eigentümer verteilt, und zwar nach dem Verhältnis der eingeworfenen Grundstücke. — Die Zuweisung soll tunlichst in derselben örtlichen Lage erfolgen, in welcher sich die zu erfetzenden Grundflächen befinden. — Für das zu Strafsen und Plätzen erforderliche Gelände ist Geldentschädigung zu gewähren, soweit dies 30 Vomhundert der von den Eigentümern eingeworfenen Fläche übersteigt; in diesem Falle aber findet die Umlegung nur mit Zustimmung des Magistrats statt. — Für entzogene Gebäude, Handelsgärtnerien, Baumschulen und dergl. ist gegebenenfalls Entschädigung in Geld zu gewähren. — Zwerggrundstücke sind auf Wunsch zur Bildung von Bau-

Fig. 650.

Landhausbau auf unregelmäßigen Grundstücken⁷⁷⁾.

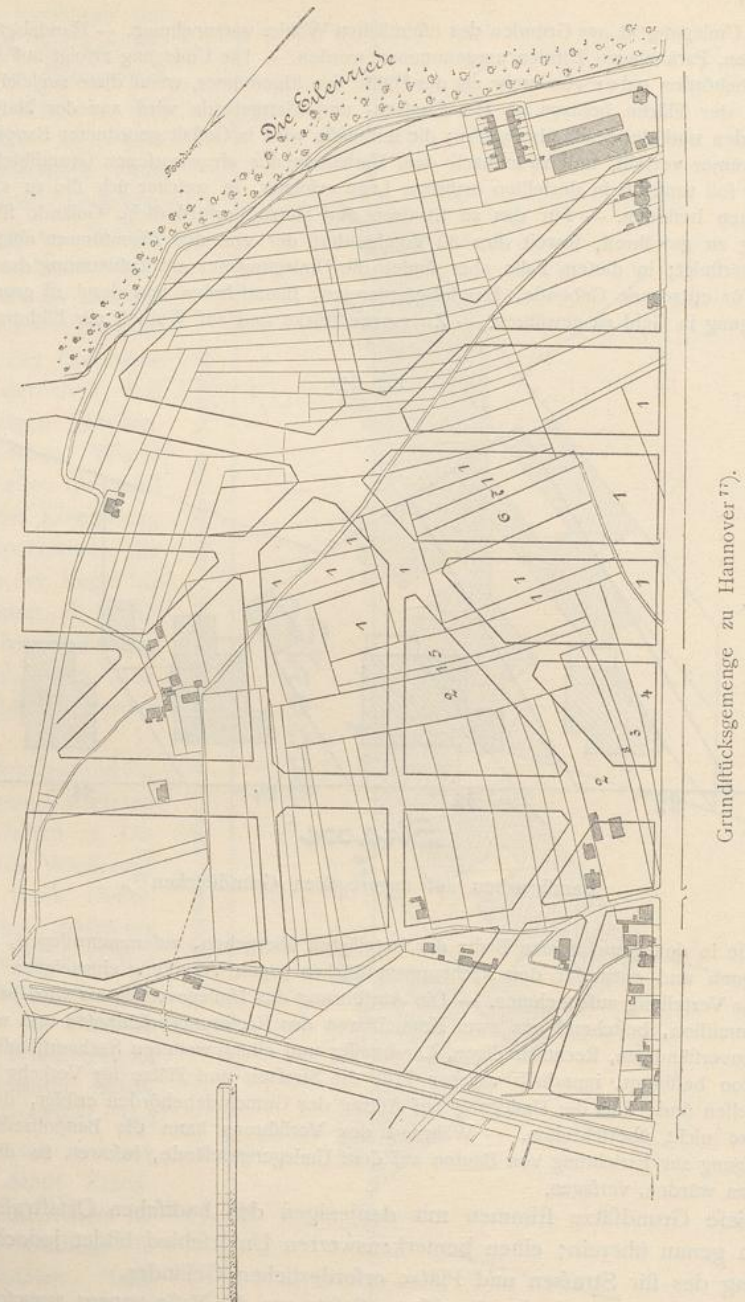
stellen, die in den gemeinsamen Besitz der Beteiligten übergehen, zusammenzulegen, anderenfalls zu enteignen und entweder den Nachbargrundstücken gegen Vergütung einzueignen oder in die allgemeine Verteilung aufzunehmen. — Die Ausführung des Umlegeverfahrens wird bewirkt durch eine Kommission, bestehend aus zwei Kommissaren des Regierungspräsidenten und wenigstens je einem Bauverständigen, Rechtskundigen, Landmesser und einem weiteren Sachverständigen. — Die Kommission bestimmt, innerhalb welcher Frist die Strafsen und Plätze für Verkehr und Anbau fertigzustellen sind; falls die Umlegung auf Antrag der Gemeindebehörden erfolgt, darf die Frist vier Jahre nicht überschreiten. — Während des Verfahrens kann die Baupolizeibehörde die Genehmigung zur Errichtung von Bauten auf dem Umlegungsgelände, insofern sie die Umlegung erschweren würden, verweigern.

Diese Grundsätze stimmen mit denjenigen des badischen Ortsstraßengesetzes ziemlich genau überein; einen bemerkenswerten Unterschied bildet jedoch die Auscheidung des für Strafsen und Plätze erforderlichen Geländes.

Während dieses nach dem Frankfurter Gesetz aus der Masse vorweg ausgeschieden wird und bis zu 30 Vomhundert der Gesamtfläche unentgeltlich an die Gemeinde fällt, ist es in Baden seitens der Gemeinde vor der Umlegung zu erwerben und beim Anbau der Gemeinde wieder zu vergüten. Die Bemessung, bezw. Beschränkung des unentgeltlich abzutretenden Strafsenlandes auf

30 Vomhundert ist eine nicht unbedenkliche Maßregel. In vielen Fällen ist dieser Prozentfatz für einen bestimmten Teil des Baugebietes zu hoch; in anderen ist er zu gering; letzteres namentlich

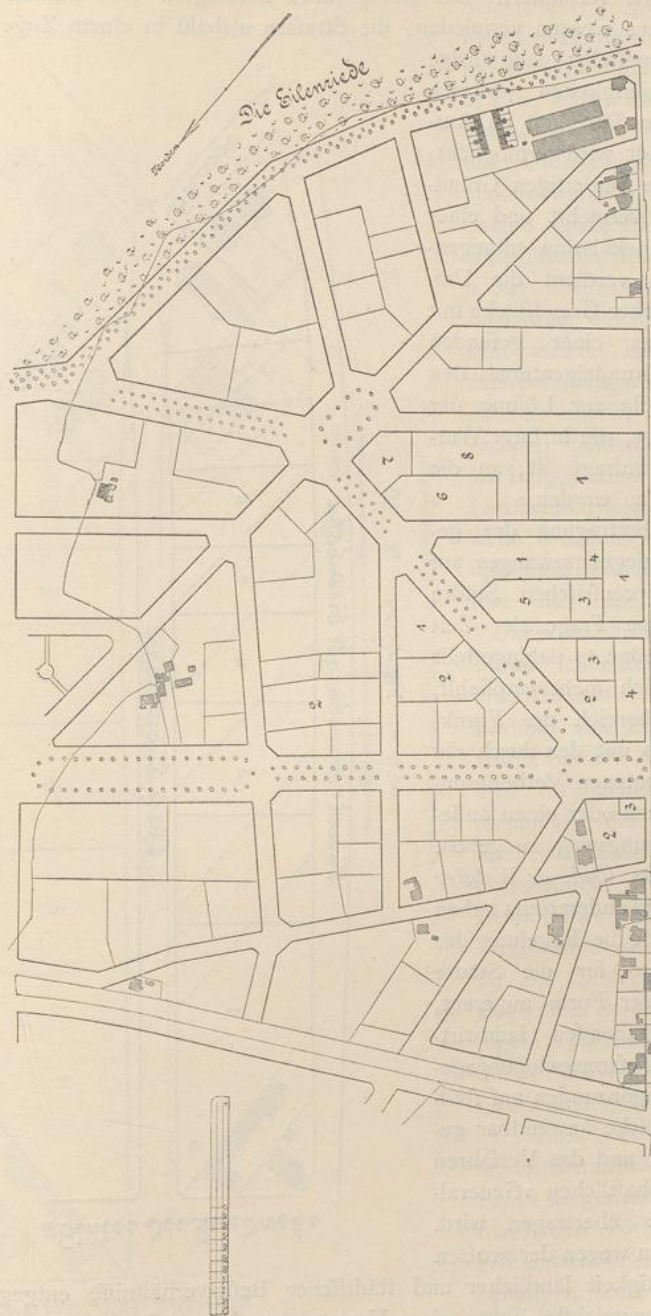
Fig. 651.



da, wo das Gelände von breiten Verkehrsstraßen geschnitten und ein öffentlicher Platz freigehalten werden soll. In Fällen erster Art kann die Gemeinde durch den festgesetzten Prozentfatz zu

unnötig breiten Straßen verleitet werden, während in Fällen der zweiten Art eine unerwünschte Beschränkung der öffentlichen Flächen oder die Unterlassung der Umlegung eintreten könnte. Die

Fig. 652.

Umlegung der Grundstücke in Fig. 651⁷⁷⁾.

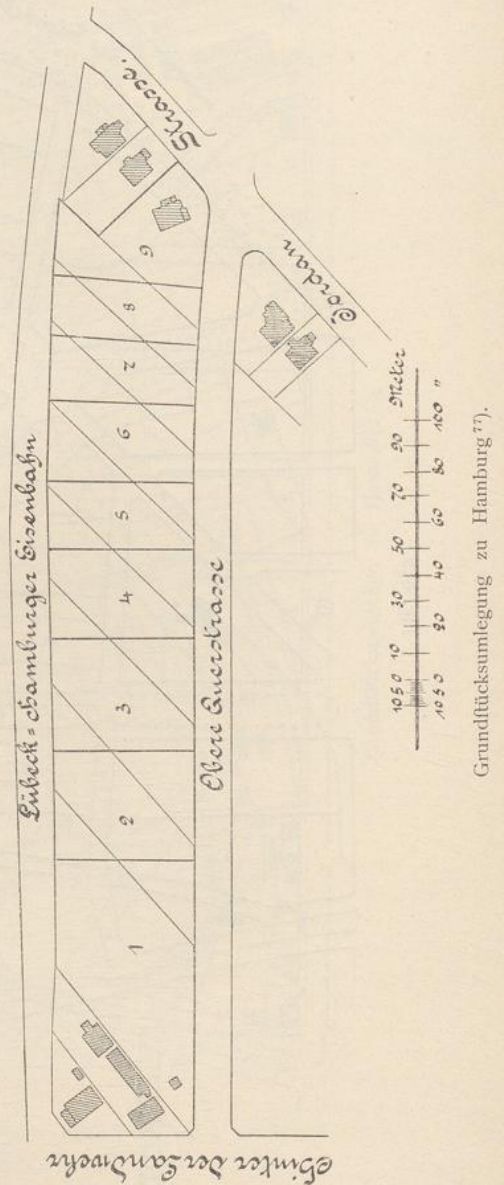
in Frankfurt ausgeführten Umlegungen sind übrigens auch bei höherem Prozentfatze zu stande gekommen, indem die Grundbesitzer auf eine Entschädigung verzichteten.

Die Vorteile der Umlegung faßt eine Denkschrift des Frankfurter Stadtbauamtes wie folgt zusammen: »Eine wirtschaftlich und gesundheitlich unzweckmäßige Bebauung wird verhindert. Der Besitz jedes Beteiligten wird verbessert. Verunstaltete Straßen werden vermieden, die Straßen alsbald in einem Zuge zusammenhängend hergestellt; langjährige Verkehrsschwierigkeiten werden behoben; eine Stetigkeit im Ausbau der Stadt wird ermöglicht; der Markt an baufertigen Grundstücken wird vermehrt und einer schädlichen Spekulation entgegen gewirkt. So verdient die Umlegung städtischer Grundstücke mit ihrer Tendenz einer gefunden Reform des Grundeigentums den vielerlei Mitteln zur Lösung der Wohnungsfrage, die in ihrer Wurzel eine Bodenfrage ist, an die Seite gestellt zu werden.«

Die Uebertragung des gesetzlichen Umlegungszwanges auf die übrigen preussischen Städte dürfte nur eine Frage der Zeit sein. Dabei möge es dahingestellt sein, ob es sich mehr empfiehlt, den Geltungsbereich des Frankfurter Gesetzes mit den durch die Erfahrung gebotenen Verbesserungen auszudehnen oder einen anderen Gesetzgebungsweg zu gehen. *Küster* einerseits, sowie *de Wiedige* und *Fahrenhorst* andererseits haben in jüngster Zeit die Regelung der Umlegungsfrage für die Städte Preussens in der Form angeregt, daß die bestehenden landwirtschaftlichen Zusammenlegungsgesetze durch Ergänzungen auf städtische Grundstücke anwendbar gemacht werden und das Verfahren den landwirtschaftlichen »General-kommissionen« übertragen wird. *Adickes* ist dem wegen der großen Verschiedenartigkeit ländlicher und städtischer Besitzverhältnisse entgegengetreten.

Die segensreichste Folge eines Umlegungsgesetzes ist vielleicht die, daß es nur selten angewendet zu werden braucht, weil im Hinblick auf den sonst drohenden gesetzlichen Zwang auch die widerstrebenden Besitzer zur freiwilligen Umlegung,

Fig. 653.



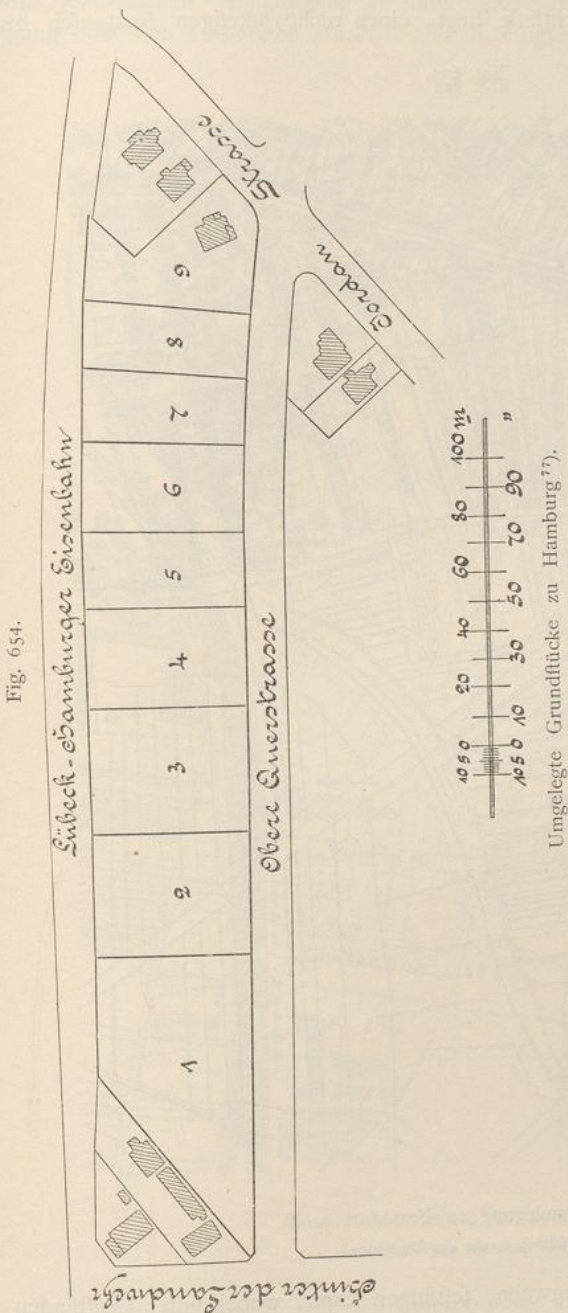
Grundstücksumlegung zu Hamburg 77).

die zunächst immer anzustreben ist, geneigter sind. Leider darf nicht verschwiegen werden, daß in Verkennung des Wesens der Umlegung auch einzelne technische

Schriftsteller gegen die gesetzliche Umlegung aufgetreten sind, in der Annahme, man könne in allen Fällen die Linien eines Bebauungsplanes so ziehen, daß das Umlegungsbedürfnis vermieden werde. Daß diese Annahme unzutreffend ist, lehrt ein prüfender Blick auf Fig. 646 u. 647. Selbst wenn außer der Beachtung der Eigentumsgrenzen andere Rücksichten für den Bebauungsplan nicht maßgebend wären, wenn die Aufsuchung passender Steigungen am Berggehänge keine schrägen Straßenrichtungen veranlasste, wenn Brücken, Eisenbahnunterführungen, Bahnhöfe und Stadttore nicht die Richtung von Verkehrsstraßen vorschrieben; so wären schon die im Westen Deutschlands oft bestehende Bildung von Eigentumsstreifen von 2 bis 3 m Breite, die noch öfter vorkommende völlige Gemengelage der Ackerparzellen und endlich die so häufig vorkommenden eingeschlossenen Grundstücke ohne Zufahrt oder Straßenfront zwingende Gründe für die Umlegung. Sie vollzieht sich deshalb bei verständigem Vorgehen überall, sei es durch freiwillige Verständigung, sei es durch gesetzlichen Zwang.

Sitte's Versuch, das Umlegungsbedürfnis der in Fig. 643 u. 651 dargestellten Grundstücke durch den Vorschlag eines abgeänderten Bebauungsplanes zu beseitigen, hatte die Folge, daß nicht bloß seine Planvorschläge

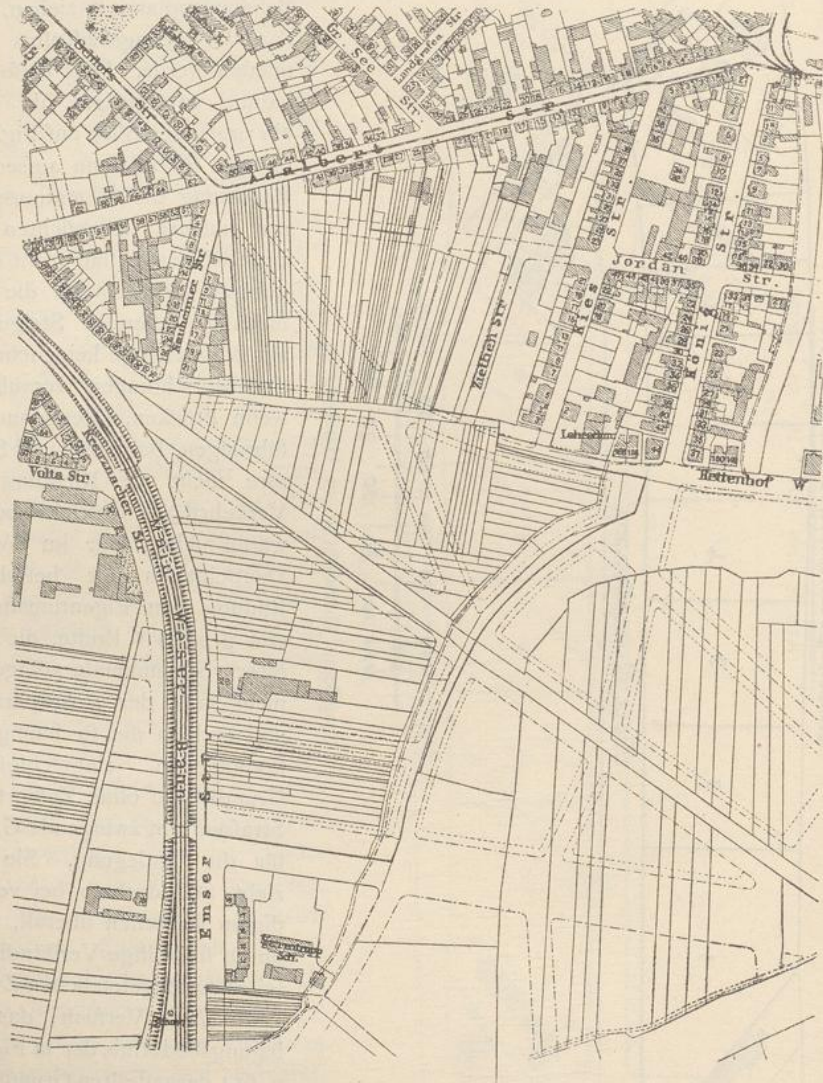
als unausführbar befunden, sondern Umlegungen auch für den Fall als notwendig nachgewiesen wurden, daß diese Planvorschläge zur Annahme gelangten.



Umgelegte Grundstücke zu Hamburg⁷¹⁾.

Die Stelle eines eigentlichen Umlegungsgesetzes vertritt auf unvollkommene Weise in Basel der im Anhang mitgeteilte § 52 des Gesetzes über Hochbauten vom 27. Juni 1895, wonach der Regierungsrat, wenn die Grenze zwischen zwei Grundstücken schief zur Baufluchtlinie liegt, einen rechtwinkligen Austausch bis

Fig. 655.



Grundstücksumlegung zu Frankfurt a. M.

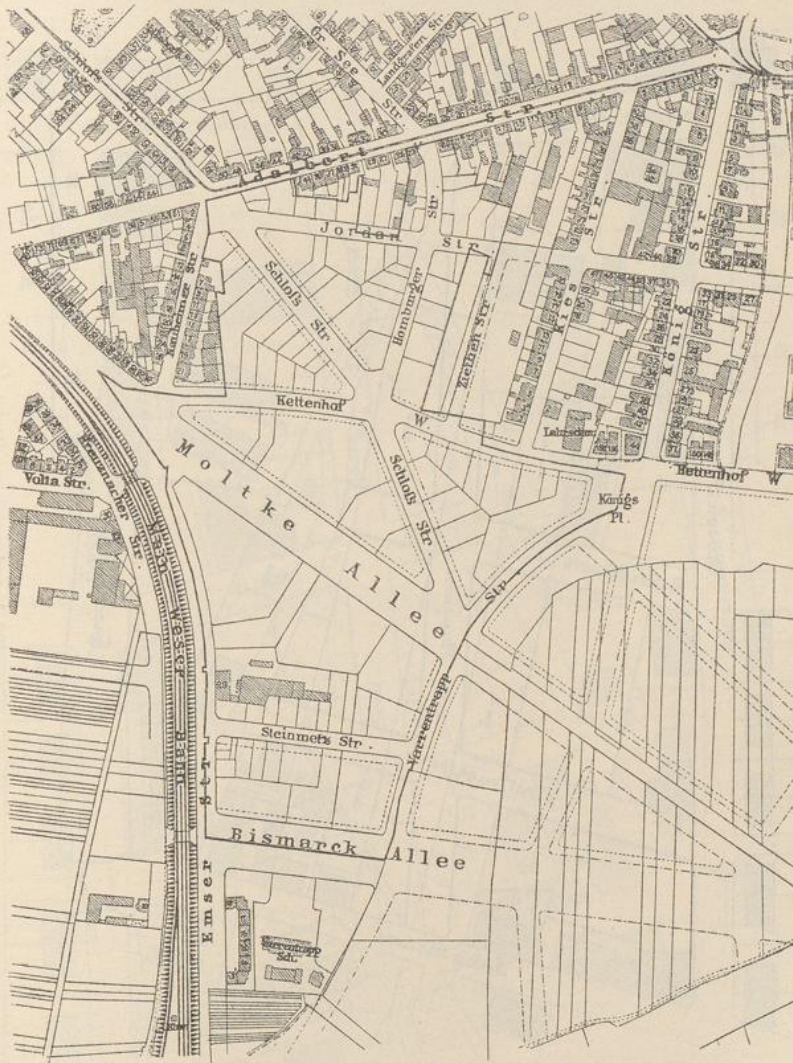
Grundstückslage vor der Umlegung.

auf 15^m Tiefe, nötigenfalls zwangsweise, festsetzen kann, wobei unter Umständen Schadenerfatz des einen an den anderen Nachbar eintritt.

In Wien fucht man, da ein in Fachkreisen wiederholt vorgeschlagenes Umlegungsgesetz fehlt, die Umlegung dadurch zu erreichen, daß gemäß den

§§ 3 u. 5 der Bauordnung vom 17. Jänner 1883 vor dem Nachsuchen einer Baubehörde der Plan über die Abteilung des Grundes in fachgemäße Baustellen der behördlichen Genehmigung zu unterbreiten ist. Dies setzt die vorherige Eini-gung oder den vorherigen Auskauf aller beteiligten Grundbesitzer voraus.

Fig. 656.



Grundstücksumlegung zu Frankfurt a. M.

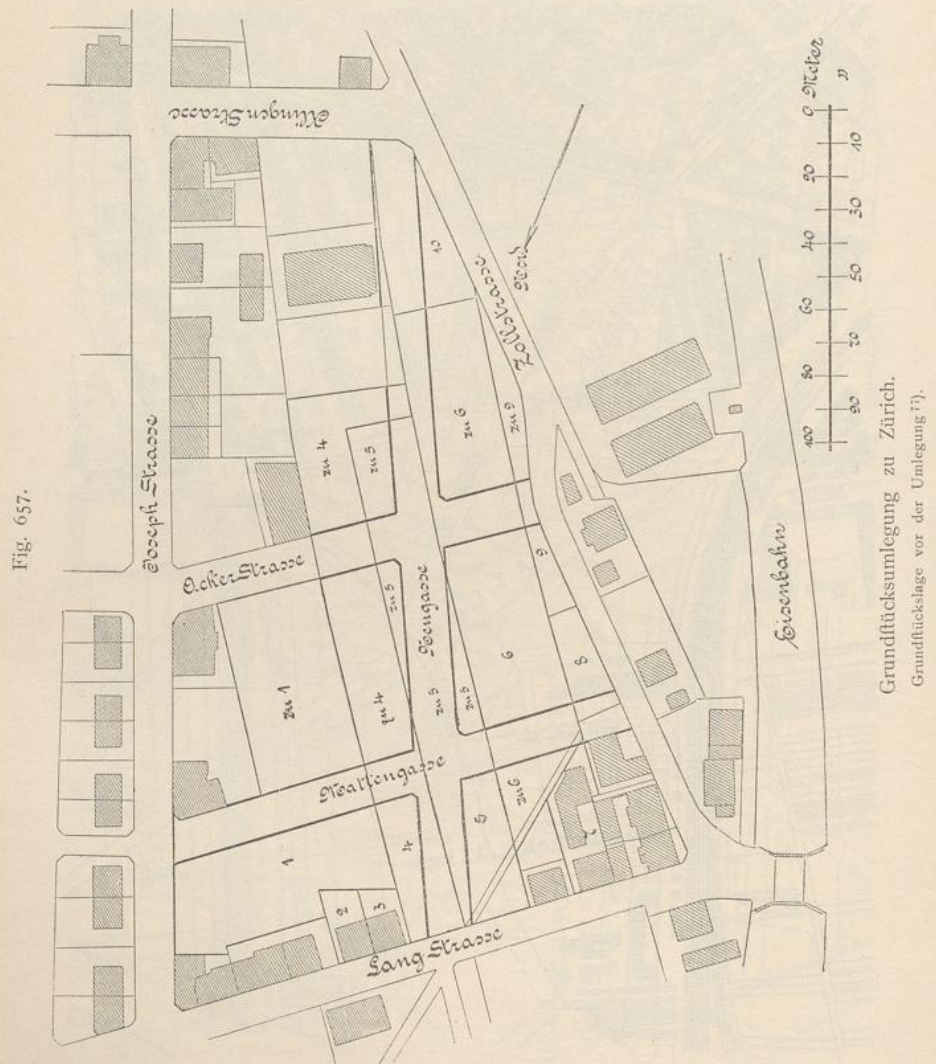
Grundstückslage nach der Umlegung.

Hoffentlich nimmt sich die Gesetzgebung in Bälde allgemeiner dieses Gegenstandes an. Bis dahin sollte aber wenigstens der Gemeinde oder der Baupolizeibehörde das Recht zustehen, die Erlaubnis zur Errichtung von Gebäuden auf den unregulierten Grundstücken — wie in Wien — zu verfahren, weil der Beginn der

Bebauung, wie bei Fig. 643 u. 653 besprochen wurde, die spätere Regelung oft ganz vereiteln kann.

471.
Verfahren
bei der
Umlegung.

Es würde zu weit führen, hier das geometrische Verfahren, welches bei der Ausführung der Grundstücksumlegung anzuwenden ist, eingehend darzulegen. Eine beständige, allgemeine Praxis hat sich hierin noch nicht gebildet. Einige Haupt-

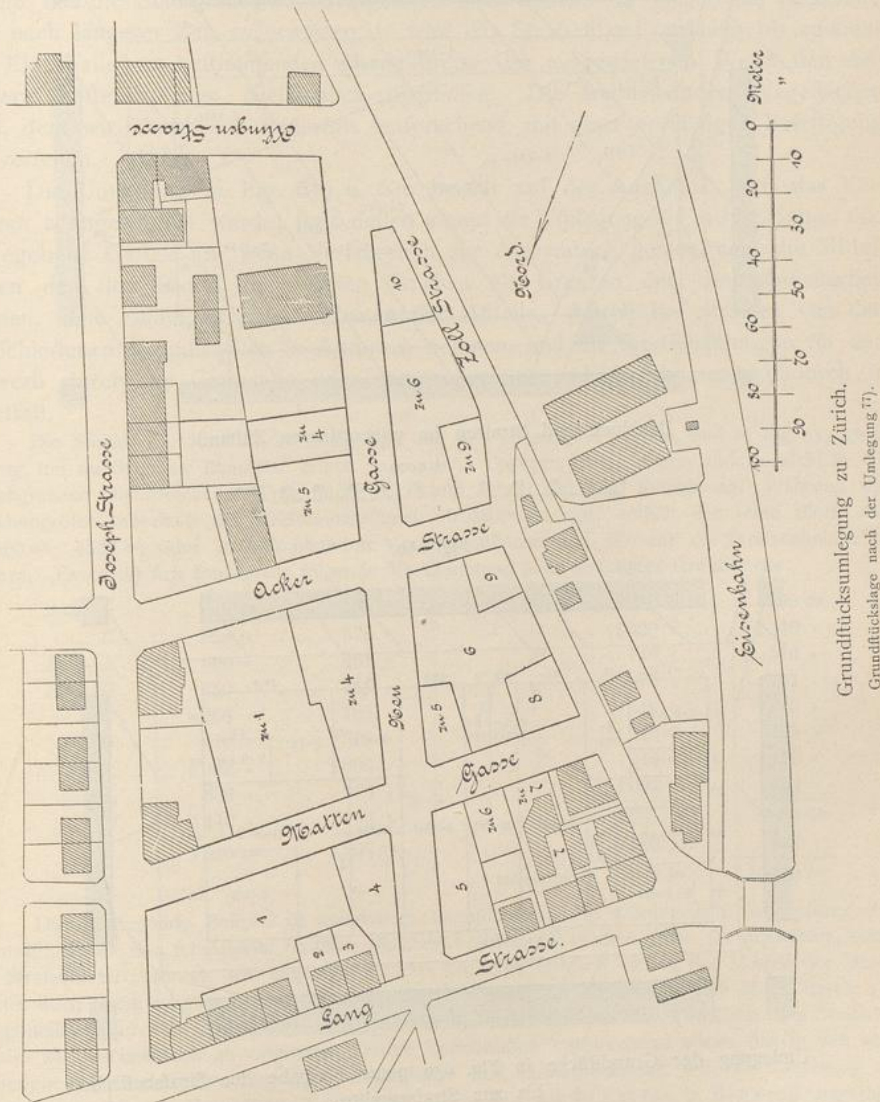


geichtspunkte anzugeben, dürfte aber zweckmässig fein, während im übrigen auf die mehrfach genannte »Denkschrift des Verbandes Deutscher Architekten- und Ingenieurvereine« und die vortrefflichen Arbeiten von *Abendroth* verwiesen sei.

Die Grösse und Begrenzung der Umlegungsfläche ist ganz nach den Verhältnissen der Oertlichkeit zu wählen. Die Umlegung kann sich auf einen einzelnen Block oder auf einen Blockteil beschränken; sie kann auch mehrere Blöcke oder

größere Flächen des Baugeländes umfassen. Die Umlegung im einzelnen Block oder Blockteil empfiehlt sich besonders für Bauland, das an bereits geregelten, zum Anbau mehr oder minder fertigen Strafsen liegt. Handelt es sich dagegen um die Erschließung von Gelände, für welches die neuen Strafsen nur entworfen sind, so ist (wie in Fig. 641, 643, 651, 655 u. 657) eine größere Ausdehnung des Um-

Fig. 658.

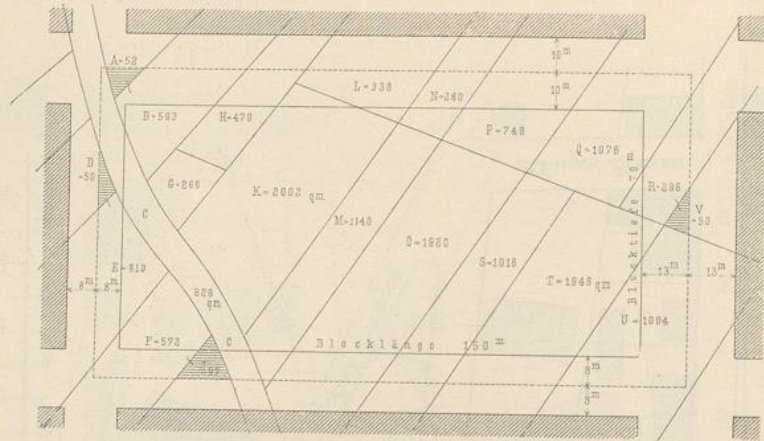


legungsgebietes zweckmäßig; feine Begrenzung besteht aus vorhandenen Eigentums-
grenzen oder aus den Mittellinien neu anzulegender Strafsen, auch aus den Grenz-
linien bestehender Strafsen — oder setzt sich aus derartigen Bestandteilen zusammen.
Nach Möglichkeit soll jeder Eigentümer feine Baulandfläche in derselben Lage er-
halten, die fein unregelmäßiges Grundstück einnahm.

Ein beträchtlicher Unterschied besteht in der Behandlung des Strafsenlandes. Nach *Baumeister* kann entweder

a) die Gemeinde vor der Umlegung das Strafsenland erwerben, oder

Fig. 659.

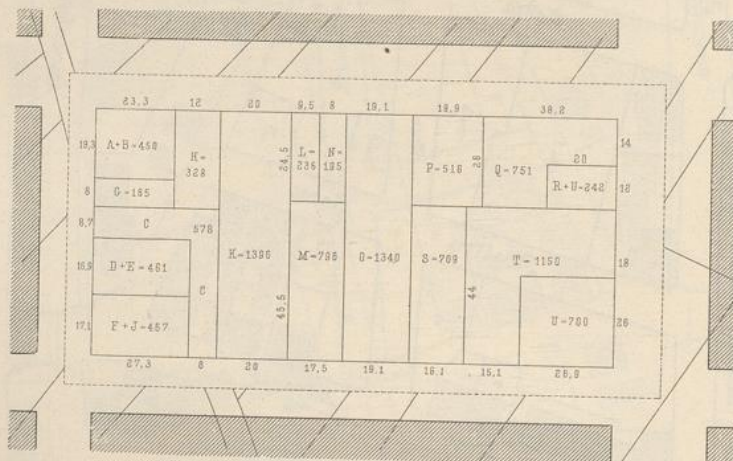


Baublock und Strafsen im ungeordneten Zustande.

1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Fig. 660.



Umlegung der Grundstücke in Fig. 659 unter Freigabe der Strafsenflächen bis zur Strafsenmitte.

b) die Gemeinde erhält das Strafsenland durch das Umlegeverfahren unentgeltlich (oder wie in Baden gegen vorläufige Bezahlung) zugewiesen, oder

c) die Gemeinde wartet mit dem Erwerb des Strafsenlandes bis zu einem ihr passenden späteren Zeitpunkt und kauft alsdann die hierfür vorbereiteten Abschnitte der bereits regulierten Grundstücke.

Die Gerechtigkeit spricht, wenn die Strafsen alsbald hergestellt werden sollen, für das Verfahren b nach der oben mitgeteilten Frankfurter Art. Ist dagegen der Ausbau der Strafsen zunächst nicht nötig und nicht beabsichtigt, so kann das Verfahren c zweckmäßig sein, wenn über den Erwerbspreis eine fachgemäße Festsetzung getroffen ist. Besser ist noch die von *Abendroth* formulierte, bei neueren Umlegungen (z. B. in Dortmund) angewandte Art: »Das Strafsenland ist von vorn herein für die Stadtgemeinde unentgeltlich auszuweisen. Ist jedoch die Bebauung erst nach längerer Zeit zu erwarten, so wird das Strafsenland vorläufig bis zu einer im Einzelfalle zu bestimmenden Mindestbreite der ausgewiesenen Wege den Anliegern kostenlos zum Nießbrauch überlassen. Die freibleibenden Wegeflächen sind, dem wirtschaftlichen Bedürfnis entsprechend, mit einer vorläufigen Befestigung zu versehen.«

Die Umlegung in Fig. 639 u. 640 beruht auf der Annahme, daß das Verfahren a angewendet wurde; statt dessen nimmt die Umlegung die in Fig. 659 u. 660 angegebene Gestalt an, wenn Verfahren b zur Anwendung gelangt und die Mittellinien der den Block umgebenden Strafsen als Grenzen der Umlegungsflächen dienen. Die zufälligen Ungleichheiten der Anteile, welche die Strafsen von den verschiedenen Grundstücken in Anspruch nehmen, und die Wertschätzungen für den Erwerb durch die Gemeinde oder den gegenseitigen Ersatz kommen dadurch in Fortfall.

Die Stücke *L*, *N* und *R*, die in Fig. 639 ent- und eingeeignet wurden, sind in Fig. 659 groß genug, um durch ganze Bauplätze ersetzt zu werden. Dagegen kommen nun andere, nicht in die Blockgrenzen hineinreichende Trennstücke *A*, *D* und *V* zur Ent- und Eineignung. Während die Flächengröße innerhalb der Strafsenmittellinien 15 048 qm beträgt, enthält der reine Block nur 10 500 qm; 4548 qm oder 30,2 Vohndert der Gesamtfläche sind also für die Strafsenanlage zu opfern. Es ergibt sich sonach die folgende Verkleinerung aller beteiligter Grundstücke:

<i>A</i> + <i>B</i> . . .	645 qm . . .	450 qm	<i>N</i> . . .	280 qm . . .	195 qm
<i>C</i> . . .	828 » . . .	578 »	<i>O</i> . . .	1920 » . . .	1340 »
<i>D</i> + <i>E</i> . . .	660 » . . .	461 »	<i>P</i> . . .	740 » . . .	516 »
<i>F</i> + <i>F</i> . . .	669 » . . .	467 »	<i>Q</i> . . .	1076 » . . .	751 »
<i>G</i> . . .	266 » . . .	185 »	<i>R</i> + <i>V</i> . . .	346 » . . .	242 »
<i>H</i> . . .	470 » . . .	328 »	<i>S</i> . . .	1016 » . . .	709 »
<i>K</i> . . .	2002 » . . .	1396 »	<i>T</i> . . .	1648 » . . .	1150 »
<i>L</i> . . .	338 » . . .	236 »	<i>U</i> . . .	1004 » . . .	700 »
<i>M</i> . . .	1140 » . . .	796 »		8030 qm . . .	5603 qm
	7018 qm . . .	4897 qm		+ 7018 » . . .	4897 »
			zusammen	15048 qm . . .	10500 qm.

Das vorliegende Beispiel ist keineswegs unanfechtbar. So würden sich die Besitzer der Grundstücke an den schmalen Strafsen darüber beschweren können, daß sie denselben Anteil an Strafsenland verlieren, wie diejenigen an den breiteren Strafsen, denen der Vorteil der Mehrbreite doch allein zu gute kommt. Es kann deshalb gerechter erscheinen, den Block durch ein Diagonalkreuz in vier Dreiecke zu zerlegen und für jedes Dreieck das Verhältnis des Strafsenlandes zur Gesamtfläche zu ermitteln. Diesen Verhältnissen entsprechend wären die in den verschiedenen Dreiecksblöcken liegenden Grundstücke und Grundstücksteile bei der Umlegung zu verkleinern. Die alte Wegefläche *C* ist sowohl in Fig. 640, wie in Fig. 660 in Baugrund umgelegt; richtiger und gerechter ist es, derartige Teile öffentlicher Wege, für welche ja die neuen Strafsen als Ersatz dienen, in die Masse einzuwerfen und unter die Genossen zu verteilen. Das letztere gilt auch für die wegen ihrer Kleinheit in Baugrundstücke nicht umwandelbare Restflächen *A*, *D*, *F* und *V*, welche vorstehend den Nachbarbesitzern eingeeignet wurden.

Eine besondere Behandlung verdient, wie *Abendroth* zutreffend ausführt, die Umlegung von Bauland an geregelten Strafsen. Hier empfiehlt sich die Einschätzung

der Werte der verschiedenen Grundflächen, namentlich von Vorderland und Hinterland, oder nach Streifen parallel zur Baufluchtlinie. Die Wertunterschiede sind alsdann beim Ausweis der neuen Baugrundstücke zu berücksichtigen. Derartige Umlegungen in Blöcken, die von fertigen oder annähernd fertigen Strafsen umgeben sind, werden in der Regel der freien Verständigung der Beteiligten, nicht dem gesetzlichen Zwang unterliegen.

5. Kapitel.

Aufbringung der Stadterweiterungskosten.

472.
Art
der Kosten.

Die Kosten, um deren Aufbringung es sich bei der Ausführung einer Stadterweiterung handelt, lassen sich in zwei Gruppen zerlegen: die eine Gruppe umfaßt alle jene Ausgaben, welche geleistet werden müssen, um das Gelände überhaupt dem städtischen Anbau zugänglich zu machen, z. B. Ausgaben für Flußverlegungen, Brücken, Eindeichungen, Hauptentwässerungskanäle, Verlegung von Festungswerken, Aufhebung von Rayonbeschränkungen, während die zweite Gruppe sich aus den Aufwendungen für diejenigen Arbeiten zusammensetzt, die zur Ausführung der Strafsenanlagen nebst deren Zubehör im einzelnen erforderlich sind.

Die Kosten der ersten Gruppe werden in der Regel ganz oder vorwiegend von der Gemeinde bestritten, oft auch einer Gruppe von Bewohnern oder Besitzern, die den Hauptvorteil haben, auf Grund besonderer Gesetze, wenigstens teilweise, zur Last gelegt. Die Kosten der zweiten Art, d. h. die eigentlichen Strafsenanlagekosten mit Einschluß der Grunderwerbskosten, werden dagegen zumeist nur von den Anliegern getragen oder von diesen bei Errichtung von Bauten an die Gemeinde erstattet.

473.
Leistungen
der
Gemeinde.

Die Leistungen der Gemeinde, nach Abzug etwaiger von den Bevorteilten aufzuwendenden Kostenteilen (fog. Präzipualbeiträgen oder Vorbelastrungen), entsprechen dem allgemeinen Interesse, das die Gemeinde als solche an der Erweiterung ihres Bebauungsgebietes oder ihrer Grenzen nimmt, um ihre Lebens- und Entwicklungskraft zu erhalten oder zu steigern. Oft wird die Gemeinde durch freiwillige Beiträge beteiligter Privatpersonen, des Staates oder einer Unternehmergesellschaft unterstützt. Mitunter auch tritt der Staat oder eine solche Gesellschaft ganz an die Stelle der Gemeinde. Ist letztere aber leistungsfähig, so wird sie im allgemeinen vorziehen, die Erfüllung der ihr obliegenden Aufgaben nicht Anderen zu überlassen; denn die Nichterfüllung derartiger, immer mit Risiko verknüpften Aufgaben begreift in der Regel auch den Verzicht auf Rechte in sich.

474.
Heranziehen
der
Grundbesitzer.

Bezüglich der zweiten Kostengruppe bestehen in den meisten Staaten gesetzliche Festsetzungen über die Heranziehung der Grundbesitzer. Im allgemeinen werden die Kosten der gewöhnlichen Strafsen mit allem Zubehör, wie bereits erwähnt, von den Anliegern bestritten; die Leistungspflicht der Gemeinde beginnt erst bei Ueberschreitung einer gewissen Strafsenbreite und bezieht sich ferner auf die öffentlichen Plätze, Gartenanlagen, Verschönerungen und auf die Zinsen, welche bis zu der seitens des verpflichteten Anliegers wirklich erfolgenden Zahlungsleistung verfallen. Die sechste Stadterweiterungsthefe des »Verbandes Deutscher Architekten- und Ingenieurvereine« sagt hierüber das folgende: »Der Stadtgemeinde kommt

die Befugnis zu, sich für die von ihr aufgewendeten Kosten neuer Strafen mit Zubehör Deckung von seiten der anstossenden Grundeigentümer zu verschaffen. Unter den betreffenden finanziellen Formen empfehlen sich, namentlich wenn das Verfahren der Regulierung (Umlegung) vorausgegangen ist, besonders Normalbeiträge für das Meter der Frontlänge jedes Grundstückes.« Der § 15 des preussischen Fluchtliniengesetzes lautet: »Durch Ortsstatut kann festgesetzt werden, daß bei der Anlegung einer neuen oder bei der Verlängerung einer schon bestehenden Strafe, sowie beim Anbau an schon vorhandenen, bisher unbebauten Strafen und Straßenteilen von dem Unternehmer der neuen Anlage oder von den angrenzenden Eigentümern — von letzteren, sobald sie Gebäude an der neuen Strafe errichten — die Freilegung (Grunderwerbung), erste Einrichtung, Entwässerung und Beleuchtungsvorrichtung der Strafe in der dem Bedürfnisse entsprechenden Weise beschafft, sowie deren zeitweise, höchstens jedoch fünfjährige Unterhaltung, bezw. ein verhältnismäßiger Beitrag oder der Ersatz der zu allen diesen Maßnahmen erforderlichen Kosten geleistet werde. Zu diesen Verpflichtungen können die angrenzenden Eigentümer nicht für mehr als die Hälfte der Straßenbreite, und wenn die Strafe breiter ist als 26 m, nicht für mehr als 13 m der Straßenbreite herangezogen werden. Bei Berechnung der Kosten sind die Kosten der gesamten Straßenanlage und bezw. ihre Unterhaltung zusammenzurechnen und den Eigentümern nach Verhältnis der Länge ihrer die Strafe berührenden Grenze zur Last zu legen.« In den anderen deutschen Staaten bestehen ähnliche Bestimmungen. In Sachsen ist jedoch die Beitragspflicht auf die Breite einer Straßenhälfte bis zu 12 m, in Elsass-Lothringen bis zu 10 m, in Hessen bis zu 8 m beschränkt; bei einseitiger Bebauung erstreckt sich in Sachsen der Beitrag bis auf 15 m (an freien Plätzen bis auf 24 m) Breite. In Hessen-Darmstadt haben die Anlieger nur denjenigen Teil der Grunderwerbskosten zu tragen, der den Preis von 70 Pfennigen für 1 qm übersteigt.

Bei der Verteilung der Straßsenkosten nach den Frontlängen fällt auf Eckhäuser eine entsprechende Beitragspflicht für beide Strafen. Dies geht, obschon eine stärkere Belastung der wertvolleren Eckgrundstücke nicht ungerechtfertigt ist, doch oft über das billige Maß hinaus und erzeugt nicht selten Schwierigkeiten, die mitunter durch einen anderweitigen, friedlichen Ausgleich unter den Beteiligten geschlichtet werden.

Es darf übrigens nicht verschwiegen werden, daß es sozial unrichtig ist, die Beiträge nur nach der Frontlänge zu berechnen, während die Tiefe und Höhe der Baulichkeiten und die Flächengröße der Grundstücke außer Betracht bleiben. Da aber die Verteilung in der Regel schon vorgenommen werden muß, sobald der erste Bau an der Strafe oder Straßstrecke errichtet wird, und zu diesem Zeitpunkt die Art der späteren Bauten und oft auch die Bemessung der Baugrundstücke noch nicht bekannt ist, so muß anerkannt werden, daß die Auffindung eines besseren, anwendbaren Verteilungsmaßstabes auf Schwierigkeiten stößt. Dennoch ist es gelungen, an einzelnen Orten, so in Gotha, die Flächengröße bei der Beitragsberechnung zu berücksichtigen.

Wie die preussischen Städte die sonstigen bei der Kostenaufbringung hervortretenden Fragen geordnet haben, dies zeigen als Beispiele die im Anhang mitgeteilten Ortsstatuten für Berlin und Köln. Das Gesetz und die Ortsstatuten unterscheiden die Anlage neuer Straßstrecken einerseits und den Anbau an schon vorhandenen, bisher unbebauten Straßstrecken andererseits.

475.
Anbau an
vorhandenen,
bisher
unbebauten
Straßen.

Ueber das Wesen einer »schon vorhandenen, bisher unbebauten Strafe« herrschen vielfache Meinungsverschiedenheiten. Die Gemeinden suchen diesem Begriffe behufs Erzielung der Kostendeckung die weiteste, die Anlieger aus dem entgegengesetzten Grunde die engste Auslegung zu geben. Wird die Straßensecke nicht als eine im Sinne des Gesetzes »schon vorhandene, bisher unbebaute« anerkannt, so ist der Anlieger nicht bloß von Kostenbeiträgen entbunden, sondern hat im Gegenteil von der Gemeinde Entschädigung für Landabtretung u. s. w. zu beanspruchen. Sicher hat der Gesetzgeber nicht die Beitragspflicht an alten, längst für den Anbau, wenn auch nur streckenweise, benutzten Stadtstraßen festsetzen wollen (d. h. an sog. historischen Straßen); aber es würde auch zu weit gehen, wenn man geltend machen wollte, der Gesetzgeber habe nur »neu entworfene, aber noch unfertige« Straßen im Auge gehabt. Ein Feldweg, ein bekiefter Gemeindeweg oder auch eine Landstraße, die nach dem festgestellten Stadtbauplane dazu bestimmt sind, breitere Stadtstraßen mit verbesserter Richtung und verbesserten Höhenverhältnissen zu werden, sind gewiss als solche Straßen zu betrachten, auf welche die Beitragspflicht des § 15 des preussischen Gesetzes Anwendung findet. Für die Beurteilung der Sachlage und der Kostenfrage ist es gleichgültig, ob die neue Stadtstraße mitten durch das Feld gezogen wird oder ob in sie streckenweise ein alter, unangebauter Weg fällt. Im übrigen können Rechtsfragen hier selbstredend nicht erschöpfend behandelt werden.

476.
Normal-
beiträge.

Zur Ermittlung der Anliegerbeiträge werden die Kosten einer ganzen Strecke zusammengezählt und verteilt; zugehörige Teile von Straßenkreuzungen und Straßenabzweigungen werden mit eingerechnet. So bilden sich für Erdarbeiten, Pflasterung und Bürgersteige bei annähernd gleichartigem Gelände fast von selbst Normalbeiträge nach dem laufenden Meter Frontlänge, unter Umständen auch nach dem Kubikmeter Bauwerk oder nach anderen Verteilungsmaßstäben, sowie nach der Straßenbreite. Bei manchen Stadterweiterungen geht man bezüglich der Kanalisation und der Beleuchtungsanlage einen Schritt weiter, indem es für den Anliegerbeitrag gleichgültig sein soll, ob in der Straße ein Hauptkanal von großem oder ein Kanalrohr von geringem Querschnitt, ein Hauptgasrohr von 60 cm oder ein Nebenrohr von 10 cm Weite liegt. Das Kanalnetz wie das Gasrohrnetz oder das elektrische Kabelnetz haben für jeden Anlieger den gleichen Wert, mögen die Hauptleitungen in dieser oder jener Straße liegen.

Auf Grund dieser Erwägungen ist in Köln der Kostenbeitrag zum Kanalbau allgemein (mit Einschluss der Kosten für die städtischerseits herzustellenden Hausanschlüsse) auf 40 Mark, derjenige zum Bau des Gasrohrnetzes auf 12 Mark für jedes laufende Meter Grundstücksfront festgesetzt worden, so daß es nunmehr möglich war, bei mittlerer Ausführungsgüte für den ganzen Straßenbau (ohne Grunderwerb) Normalbeiträge zu fordern, welche nach der Straßenbreite von 180 bis zu 100 Mark für das Frontmeter sich abstufen.

Am einfachsten gestaltet sich die Beitragsfrage, wenn die Gemeinde selbst die Eigentümerin des Baulandes ist, das sie durch neue Straßen aufgeschlossen hat. Hier ist es eine bloße Zweckmäßigskeitsfrage der Verkaufspolitik, ob man durch die Verkaufsbedingungen hohe, niedrige oder gar keine Beiträge ausbedingt; durch geringere oder höhere Kaufgebote wird sich dieser Unterschied mehr oder weniger ausgleichen. In der Kölner Stadterweiterung wurde für städtische Grundstücke in diesem Sinne die Beitragspflicht auf ungefähr ein Drittel des normalen Satzes ermäßigt, was auf den Durchschnittsmenschen eine gewisse Anziehungskraft ausübt.

Ist für die Verbreiterung einer alten, bebauten Strafe eine Fluchtlinie förmlich festgesetzt, so können nach preussischem Gesetze Neubauten, Um- und Ausbauten über die Fluchtlinie hinaus ohne Anspruch auf Schadenersatz unterfagt werden, und zwar nicht blofs solche Bauvorhaben, welche eine Verstärkung oder eine Vergrößerung der Dauerhaftigkeit des Gebäudes herbeiführen würden. Unterhaltungs- und Ausbesserungsarbeiten sind dagegen statthaft; zu den letzteren gehören auch diejenigen zur Erhaltung eines Gebäudes nötigen Erneuerungen, welche durch den Abbruch eines Nachbargebäudes veranlaßt sind. Die Neubauten, welche übrigens in Städten weit mehr durch die Absicht, eine bessere Ausnutzung des Baugrundes zu erzielen, als durch Baulosigkeit herbeigeführt werden, treten eine nach der anderen in die Fluchtlinie, und nun entsteht während der oft sehr langen Uebergangszeit jene hässliche Zahnückenform der Strafsenbegrenzung, die wir in alten Städten so oft zu sehen Gelegenheit haben. Zur Verbesserung der Ansicht und zur Beseitigung von Schmutzwinkeln gestattet man wohl, die Lücke bis zur alten Häuserlinie durch einen Erdgeschossvorbau oder schräge Schaufenster und ähnliche Einrichtungen zu schließen, welche beim Neubau der Nachbarhäuser wieder fortzunehmen sind. Namentlich in französischen Städten sind diese »Lückenbüßer« sehr üblich. Wir sind leider genötigt, solche vorübergehende Notbehelfe und Unschönheiten, selbst wenn sie Jahrzehnte dauern sollten, mit in den Kauf zu nehmen, wenn die Verbreiterung der engen Strafe eine Notwendigkeit ist; wir müssen uns aber in der Regel mit der allmählichen Erreichung des Zieles begnügen, weil die sofortige Verbreiterung unerschwingliche Summen erheischen würde.

477.
Uebergangs-
zustand.

6. Kapitel.

Benutzung der Strafsen durch die Anstößer für Privatzwecke.

Teils Zweckmäßigkeitsgründe, teils die wirtschaftliche Notwendigkeit bringen es mit sich, daß zwischen der öffentlichen Strafe und den Privatgrundstücken nicht eine so scharfe Grenze des Eigentums und der Benutzung gezogen werden kann, wie zwischen zwei Privatgrundstücken.

Die Grenze des öffentlichen Gemeindeeigentums wird zwar bei völlig geordneten Strafsenverhältnissen durch die Strafsenfluchtlinie klar bestimmt. Aber einerseits sind die Verhältnisse vieler Strafsen durchaus nicht so unbedingt geregelt, und andererseits ist selbst bei voller Ordnung die Strafsenfluchtlinie als Grenze durchaus nicht augenscheinlich leicht erkennbar.

Es gibt ältere Strafsen, deren Bürgersteige als Eigentumszubehör der anliegenden Grundstücke betrachtet werden oder in deren Fläche Freitreppen, Auffahrtsrampen, Kellerfchrote und ähnliche Privatanlagen vortreten, die entweder Eigentum des Hausbesitzers oder doch servitutmäßig berechtigt sind. Und auch an neueren Strafsen, die bisher von den — besonders in England üblichen — Lichtgräben der Kellergeschoffe oder den Vorgärten der Erdgeschoffe eingefast waren, treten oft, wenn aus gewerblichen Gründen allmählich die Lichtgräben verfüllt und die Vorgärten beseitigt werden, Grenzunklarheiten ein. Daß solchen Unklarheiten bei der Ausführung neuer Stadtteile nach Kräften vorzubeugen ist, versteht sich von selbst.

478.
Eigentums-
grenze.

Am wirksamsten ist dies gemeiniglich zu erreichen durch die Forderung einer unvergänglichen, bleibenden Einfriedigung aller Privatgrundstücke in der Straßensflucht auch in denjenigen Fällen, wo die Vorderwand der Gebäude nicht bis an die Straßensflucht herantritt; von berechtigten Ausnahmen wird im nächsten Kapitel die Rede sein. In älteren Stadtteilen ist ebenso das Bestreben der Gemeinde darauf zu richten, durch freiwilliges Uebereinkommen oder Enteignung jene in die Straßensflucht vortretenden Bauteile nach Möglichkeit zu beseitigen, dieselben aber bei Errichtung von Neubauten nicht mehr zuzulassen.

479.
Vorpringende
Gebäudeteile.

Aber auch wenn eine klare Eigentums- und Straßengrenze vorhanden ist, pflegt man eine Benutzung des öffentlichen Grundes oder der öffentlichen Luftsäule durch gewisse vorpringende Gebäudeteile nicht völlig auszuschließen. Allgemein wird gestattet, daß die Absätze der Fundamentmauern eines Neubaus in den Straßengrund vorpringen, während ebenso allgemein die aufgehende Vorderwand in die Lichtbreite der Straße nicht vortreten darf. Die Ebene der aufgehenden Gebäudemauern bildet demnach in der Regel die Grenze des Straßeneigentums. Vor dieser Ebene jeden Einsprung in das Straßenslicht zu unterfagen, würde offenbar zu weit führen. Gesimse, überstehende Dächer, Sockelvorsprünge werden deshalb fast überall mit gewissen Einschränkungen als zulässig betrachtet. Ein besonderes Interesse für solche Einschränkungen waltet zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen bezüglich des unteren, 2 bis 3 m über die Straße sich erhebenden Gebäudeteiles vor. In dieser Zone überhaupt keine Vorsprünge zu gestatten, würde ebenfalls zu weit gehen. Es erscheint vielmehr die Vorschrift solcher Bauordnungen empfehlenswert, die in der Höhenzone bis zu 2,50 m Vorsprünge von etwa 1 Hundert der Straßenbreite, bis zu höchstens 25 oder 40 cm zulassen. Die Berliner Bauordnung erlaubt überall Sockelvorsprünge von 13 cm und in breiten Straßen auch vortretende Treppenstufen von 20 cm Breite. Jedenfalls sollten stärker ausladende Bauteile, wie Freitreppen, Fensterläden, feste und bewegliche Schirmdächer, in der genannten Höhenzone von ungefähr 2,50 m allgemein unzulässig sein, im übrigen aber im künstlerischen Interesse diejenigen Freiheiten gelassen werden, die mit Verkehr und Ordnung verträglich sind.

Ueber der Höhenzone, sowie unter der Bürgersteigebene kann den vortretenden Gebäudeteilen ein größerer Spielraum gewährt werden. In der Höhe handelt es sich um Schirmdächer, Ladenschilder, Hauslaternen, Geschäftszeichen (wie Zunftwappen, Stiefel, Handschuhe, Uhren, Maßkrüge), Fenster und Fensterläden, Balkone, Erker, Stockwerksüberkragungen, Dachüberstände u. s. w.; in der Tiefe kommen Kellerhälfe, Kellerlichter, Kellereingänge und Bürgersteig-Unterkellerungen in Frage.

In letzterer Beziehung herrschen in den verschiedenen Städten Gepflogenheiten von dreierlei Art. Die einen verbieten jede bauliche Anlage in oder unter der Bürgersteigfläche, was bei engen, vom Verkehre erfüllten Straßen berechtigt ist. Die anderen verbieten zwar Kellereingänge mit beweglichen Türen in der Straßensfläche ebenfalls unbedingt, lassen aber zur Beleuchtung des Keller-, bzw. Sockelgeschosses oder zum Einbringen der Heizkohlen etc. Kellerhälfe, bzw. Bodeneinschnitte unter der Bedingung zu, daß sie nicht mehr als ein bestimmtes Maß (15 bis 30 cm) vor die Baufluchtlinie vortreten und in der Bürgersteigebene durch starke Glasplatten, Steinplatten, geriffelte Gusseisenplatten oder Eisengitter sicher überdeckt oder in anderer Weise sicher umfriedigt werden, ein Gebrauch, welcher bei breiten

Straßen als eine den Hausbesitzern willkommene Erleichterung unbedenklich fein mag. Die dritte Klasse von Städten, besonders in Belgien, Holland und England, geht so weit, daß sie gegen bestimmte Abgaben die Unterkellerung der Bürgersteige mit Anlage sicherer Deckenlichter (Rohglasplatten) für unbedenklich findet. In Amerika erstreckt sich diese private Ausnutzung der Bürgersteige zugleich auf erhebliche Teile der Oberfläche, welche von Vortreppen, Vordächern, Wirtschafts- und Verkaufsgegenständen eingenommen, also dem öffentlichen Verkehre entzogen werden. Für europäische Verhältnisse ist eine solche Freiheit in der Benutzung öffentlichen Eigentums unangebracht; auf besonders breiten Bürgersteigen pflegt jedoch in manchen Städten das Befetzen bestimmter Flächen mit Stühlen und Tischen an Bier- oder Kaffeehäusern gegen Miete zugelassen zu werden.

Was die vorstehenden Gebäudeteile in der Höhe betrifft, so werden Schirmdächer, Ladenschilder, Hausleuchten und Geschäftszeichen ziemlich allgemein unentgeltlich oder gegen geringe Abgabe gestattet, sobald sie über der Lichthöhe von 2,50 bis 3,00 m sich befinden; durch Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs werden Ausbreitungen leicht verhindert. Nach außen aufschlagende Fensterläden sind an städtischen Straßen fast außer Gebrauch gekommen; nach außen aufschlagende Fenster werden bald zugelassen, bald untersagt; das letztere ist zur größeren Sicherheit der auf der Straße verkehrenden Personen vorzuziehen. Für Balkone und Erker gelten mancherlei Bestimmungen. Die Berliner Bauordnung gestattet solche Anlagen nur in Straßen von mehr als 15 m Breite und in einer größten Ausladung von 1,30 m. In Rom läßt man sogar Balkone bis zu 80 cm Vorsprung in Straßen von weniger als 7 m Breite zu; in breiteren Straßen wächst der erlaubte Vorsprung. Bei weniger als 12 m Straßenbreite gestattet man in Brüssel 70 cm, bei breiteren Straßen 90 cm Balkonvorsprung; dabei soll die freie Höhe über dem Bürgersteig wenigstens 3,50 m betragen. Das Kölner Ortsstatut über Erker und Balkone hat eine abgestufte Reihe der zulässigen Ausladungen bei verschiedenen Straßenbreiten festgesetzt, und zwar von 30 cm bei 7 m bis zu 120 cm bei 20 m Breite; in Straßen von weniger als 7 m Breite sind Erkervorsprünge überhaupt unzulässig; das Ausladungsmaximum ist 1,20 m. Auch müssen, wie in Berlin, die Balkone und Erker um wenigstens das Anderthalbfache ihrer Ausladung von der Nachbargrenze entfernt sein. Durch die Bestimmung, daß die vortretenden Bauteile nur einen gewissen Bruchteil (in Berlin $\frac{1}{3}$, in Köln $\frac{2}{5}$) der Gebäudebreite einnehmen dürfen, wird das Entstehen ganzer Stockwerksüberbauten, die ehemals so beliebt und gebräuchlich waren, verhindert; im Einverständnis der Nachbarn sollten aber Ausnahmen mit gewissen Einschränkungen statthaft sein. Auch für die Ausladung der Dachgesimse oder Dachüberstände finden sich in einzelnen Städten beschränkende Bestimmungen.

Durch die oben erwähnte, ziemlich allgemein geltende Vorschrift, daß die aufgehende Vorderwand der Gebäude die Ebene der Straßenflucht bilden muß, jedenfalls nicht über diese hinaus vortreten darf, wird eine kräftige Massengliederung der Gebäudefronten erschwert. Zwar ist die Bildung von Riffaliten möglich, wenn der Bauherr um das Maß derselben den Hauptteil der Fassade hinter die Bauflucht zurückzieht. Da aber das Streben nach möglichster Ausnutzung des Bodens leider von diesem Opfer zurückhält, so entstehen jene langweilig glatten Straßenwände, durch die so viele moderne Straßen sich von Stadtteilen älterer Art unvorteilhaft unterscheiden. Die Gemeinde kann dieser langweiligen Glätte dadurch

480.
Massen-
gliederung
der
Gebäude;
Bereicherung
des
Straßenbildes.

entgegenwirken, daß sie wenigstens in breiten Straßsen Rifalite vor der Straßsenfluchtlinie zuläßt, daß sie also das Opfer an Boden bringt, welches der Privatmann zu bringen sich scheut. An der neuen Ringstraße und an öffentlichen Plätzen zu Köln wurden in diesem Sinne Rifalite von 25 cm Vorsprung bis zu $\frac{2}{5}$ der Fassadenbreite unentgeltlich gestattet, was ein wohltuendes Relief in die Straßsenwände gebracht hat. Durch die bloße Freiheit, die Gebäude um ein beliebiges Maß (also auch mehr als 25 cm) hinter die Straßsenfluchtlinie zurückstellen zu dürfen, kann ein solches Relief nicht in erwünschter Weise erzielt werden, weil einerseits das Interesse des Bauherrn, der sein Grundstück in der Regel nach Kräften ausnutzen will, verletzt wird und weil andererseits auch die Gemeinde die Entstehung von Schmutzwinkeln und unbedeckten Brandgiebeln nicht fördern kann. Aufmerksame Erwägung und Anwendung verdient aber der von *Baumeister* herrührende Vorschlag, eine doppelte Straßsenfluchtlinie festzustellen mit einem Abstände von 0,50 bis 1,50 m. Dieser Abstand soll dazu dienen, das Relief der Hausfronten aufzunehmen derart, daß die reine aufgehende Umfassungsmauer in die zurückliegende Linie gerückt wird, im Zwischenraume aber Rifalite, Portale, Veranden, auch Vortreppen, Kellereingänge und dergl. nach Wunsch des Bauherrn untergebracht werden können. Die Bauordnungen von Mannheim und Posen enthalten, obschon unvollkommene, Bestimmungen in diesem Sinne. Selbstredend wird eine Einfriedigung in der vorderen Straßsenfluchtlinie nicht verlangt, ein angemessener Anschluß an Nachbargebäude aber notwendig, falls der Rücksprung ein verschiedener ist. *Tütrich* empfiehlt⁷⁹⁾ zur größeren Belebung des Straßsenbildes eine derartige Anordnung, daß die vordere Straßsenlinie und die hintere Linie divergierend verlaufen.

Noch größere Freiheit ist zulässig und deren Anwendung erwünscht, wenn zwischen der Straßsenflucht und der Bauflucht ein an der Straße eingefriedigter Vorgarten liegt. Hier können niedrige Vorbauten (von weniger als 1,00 oder 1,25 m Höhe) unter Umständen unbedenklich bis an die Straße herantreten, während aufsteigende Vorbauten (welche nicht mehr als etwa $\frac{1}{3}$ bis $\frac{2}{5}$ der Gebäudefront bedecken) einen erheblichen Teil der Vorgartenbreite, etwa $\frac{1}{4}$ bis $\frac{1}{2}$, einnehmen dürfen. Liegt hinter den Vorgärten keine geschlossene Bauflucht, sondern eine Reihe freistehender Gebäude (Villen), so ist die Innehaltung der geraden Baulinie nicht allein unnötig, sondern es ist im Gegenteil erwünscht, daß den einzelnen Bauten in ihrer Stellung hinter der Baulinie volle Freiheit gewährt werde.

Einen Gegensatz zu den Vorgärten bilden die besonders in italienischen Städten beliebten offenen Hallen, welche der Fahrstraße entlang bedeckte öffentliche Gehwege unter den Obergeschossen der Häuser bilden. Während bei Anordnung von Vorgärten die Straßsen von den Häusern abgerückt sind, dringt bei Anordnung dieser »Kolonnaden« (*Portici*, Bogengänge, Lauben) die Straße auf 4 bis 7 m Tiefe gewissermaßen in die Häuser ein. Für die *Portici* entlang der neuen Tiberuferstraße (*Lungo Tevere*, siehe Fig. 257, S. 114) zu Rom sind festgesetzt: eine lichte Hallenweite von 6,00 m, ein lichter Abstand der Säulen oder Pfeiler von mindestens 3,50 m, eine Lichthöhe der Öffnungen von wenigstens 7,50 m bei bogenförmigem und 7,00 m bei wagrechtem Abschluß (Art. 18 des *Regolamento edilizio per il comune di Roma in vigore dal 14 Febbraio 1887*). Auch in deutschen Städten ist die Wiederanwendung der ehemals so beliebten Laubengänge an geeigneten

⁷⁹⁾ In: Wege und Ziele moderner Städtebaukunst. München 1903.

Stellen, besonders an freien Plätzen und zur Unterbrechung langer gerader Straßensfronten dringend erwünscht; dabei kann den einzelnen Häusern eine größere Freiheit in der Ausbildung der Lauben gelassen werden, als es das italienische Reglement vorieht. In einer alten englischen Stadt, Chester, sind sogar zweigeschoßige Laubengänge an ganzen Straßenzügen erhalten und werden auch bei Neubauten angewandt.

Ebenso erscheint es empfehlenswert, die in Italien viel gepflegte Ueberbrückung der Straßenöffnungen durch Bogenstellungen und ähnliche Baukörper an solchen Stellen wieder einzuführen, wo die beiderseitigen Eigentumsverhältnisse und die Verkehrsanforderungen es gestatten. Die Erzielung geschlossener Straßen- und Platzwandungen kann dadurch gefördert und mancher angenehme Wechsel in ein sonst eintöniges Stadtbild gebracht werden.

Kehren wir nach dieser Abschweifung zur Benutzung der gewöhnlichen Straßen durch die Anstößer für Privatzwecke zurück, so finden wir noch eine Gruppe hierher gehöriger Benutzungsarten, die auf baulicher oder wirtschaftlicher Notwendigkeit beruhen.

Während der Bauausführung muß der Bauende einen Teil des Straßenlandes zur Aufstellung von Gerüsten benutzen. Der Eigentümer muß sowohl bei oberirdischer, als bei unterirdischer Entwässerung sein Wasser auf oder in den Straßenkörper leiten. Wenn er sein Haus an öffentliche Leitungen für Wasser-, Licht-, Wärme- oder Kraftversorgung anschließen will, muß er den Straßenkörper benutzen. Durch Ortsstatuten oder Polizeivorschriften pflegen diese Benutzungen geregelt zu werden.

Was die Baugerüste und Absperrungen (Bauzäune) während des Bauens oder des Niederlegens von Häusern betrifft, so wird man jedem Eigentümer ein Recht auf unentgeltliche Inanspruchnahme eines gewissen notwendigen Maßes der Straßenfläche (80 bis 100 cm Breite) zugestehen müssen. Wünscht der Bauherr zur Erleichterung seiner Arbeiten, zur Aufstellung breiterer Gerüste, zur Lagerung von Baustoffen eine größere Straßenbreite zu benutzen, so kann dies, wenn der Verkehr es überhaupt zuläßt, gegen Zahlung einer Miete gestattet werden, welche an einigen Orten nach der eingenommenen Fläche (z. B. Aachen, Köln), an anderen nach der Länge der Grundstücksfront (z. B. Brüssel) berechnet wird.

Ebenso pflegen die Gemeinden geringe laufende Jahresabgaben für die Erlaubnis zu erheben, Hauswasser vermittle Rohren unter der Bürgersteigfläche oder mittels bedeckter Rinnen oder unter Anwendung von Haufeisen oder Gufseisen in der Bürgersteigfläche in die Straßenrinne zu leiten.

Nach ausgeführter Kanalisation fallen diese oberirdischen Abflüsse fort; die Stadt stellt alsdann entweder für eigene Rechnung oder für Rechnung des Hausbesitzers die Hausanschlussrohre her; der Besitzer aber ist verpflichtet, seine Hausentwässerung in dieses Anschlussrohr einzuführen und in der Regel für die Benutzung des städtischen Kanalnetzes eine laufende Jahresgebühr an die Stadtkasse zu entrichten. Diese Gebühr wird entweder nach dem Mietertrag des Hauses, nach dem Feuerversicherungswert, als Quote der Wasserversorgungsabgabe, als Jahreszahlung für jedes Fallrohr des Hauses oder als Jahresabgabe für jedes laufende Meter Grundstücksfront berechnet. Die letztere Berechnungsart ist vielleicht nicht die gerechteste, aber die einfachste und sicherste; sie beträgt in verschiedenen Städten ungefähr 1 bis 3 Mark für das laufende Meter mit gewissen Erleichterungen für Eckhäuser und unbebaute Fronten.

481.
Baugerüste
und
Bauzäune.

482.
Anschluss
an die
öffentliche
Entwässerung.

Die Kanalgebühr, welche der Leistung anzupassen ist, beträgt dort, wo die Abortstoffe nicht aufgenommen werden, weniger als in denjenigen Städten, in welchen die volle Schwemmkanalisation mit Spülaborten eingeführt ist. Auch ist zu berücksichtigen, ob die Gemeinde genötigt ist, die Kanalwässer vor ihrem Einlaß in den Fluß unter Aufwendung großer Kosten zu klären. Immer aber sollte als Grundsatz feststehen, daß die Kosten des Kanalbetriebes, der Kanalunterhaltung, der Baukostenverzinsung und der Klärung nicht allein von den Hausbesitzern, sondern etwa zur Hälfte von der Gemeinde, d. h. von der Gemeinschaft der Steuerzahler, aufzubringen seien, weil beiden die Leistung zu gute kommt, den Hausbesitzern durch Ersparung von Abfuhr- und Reinigungskosten, der Allgemeinheit durch Entwässerung der Straßen, Plätze und öffentlichen Anlagen, sowie durch die vermehrte Annehmlichkeit und verbesserte Gesundheit. Zudem haben die Erbauer neuer Straßen, welche die Anlagekosten der Kanäle bezahlt haben, ein Anrecht darauf, nicht auch noch diese Kosten verzinsen zu müssen, was durch die empfohlene Teilung vermieden wird.

483.
Sonstige
Haus-
anschlüsse.

Ähnliche Abgaben, wie für die Benutzung der Kanalisation, sind für die Teilnahme an der Wasser-, Licht-, Wärme- und Kraftversorgung zu zahlen, und zwar gewöhnlich auf Grund von Messung der abgegebenen Mengen durch geeignete Vorrichtungen (Wassermesser, Gasmesser, Elektrizitätszähler u. f. w.) unter Festsetzung eines bestimmten Mindestbetrages. Andere Verbrauchstarife, z. B. nach dem Mietertrage des Hauses, nach der Größe der Liegenschaft, nach Zapfstellen, nach der Flammenzahl u. f. w., sind nicht ausgeschlossen, haben sich aber im allgemeinen weniger bewährt. Insbesondere hat ein von der Messung des Wasserverbrauches absehender Wassertarif zwar Vorzüge vom gesundheitlichen Standpunkte, ist aber geeignet, die Wasservergeudung zu begünstigen, steigert deshalb die Betriebskosten und demgemäß auch, trotz scheinbarer Wohlfeilheit des Kubikmeters, die Jahresabgaben der Verbraucher. Die im Straßenkörper liegenden Anschlußleitungen von der Hauptleitung zum Hause werden in der Regel vom Besitzer des Wasser-, Gas-, Elektrizitätswerkes u. f. w., gewöhnlich also von der Gemeinde, für Rechnung des Hausbesitzers hergestellt.

7. Kapitel.

Bauordnung.

484.
Aufgaben
der
Baupolizei.

Nachdem mehrere wichtige Zweige der Baugesetzgebung in Kap. 2 bis 6 dieses Abschnittes erörtert wurden, ist das Gebiet der hier zu besprechenden eigentlichen Bauordnung auf die Art der Bebauung innerhalb der festgesetzten Blockgrenzen eingeschränkt. Die Wahrung dieser Bauordnung im engeren Sinne liegt der Baupolizei ob; die letztere ist in der Regel eine kommunale Dienststelle, ausnahmsweise auch eine neben der Gemeinde eingesetzte staatliche Behörde. Die laufende Aufgabe der Baupolizei ist an sich keine positive, sondern eine vorbeugende. Sie hat die Verstöße gegen die geltenden Bauordnungsvorschriften nach Möglichkeit zu verhindern, zu diesem Zwecke alle Bauentwürfe vor der Ausführung hinsichtlich ihrer Uebereinstimmung mit der Bauordnung zu prüfen und nötigenfalls die Abänderung zu veranlassen; sie hat ferner die Bauten in bestimmten Fristen zu unter-

fuchen und schliesslich als benutzbar zu erklären. Auch Bauuntersuchungen ausserhalb der Fristen sind notwendig, um die Befolgung der Vorschriften zu sichern und Bauunfälle nach Möglichkeit zu verhindern. Die eigentliche Sicherheit gegen Unfälle liegt freilich nicht in der polizeilichen Aufsicht, sondern in der Sachkunde und Gewissenhaftigkeit der ausführenden Personen.

Eine wichtige positive Aufgabe der Baupolizeibehörden aber liegt in der Verbesserung bestehender und Herausgabe neuer Bauvorschriften, neuer Bauordnungen. Diese Aufgabe ist umso wichtiger, als Bauordnung und Wohnungsfrage eng zusammenhängen⁸⁰⁾. Zuständig für die Bauordnungsvorschriften sind teils die Landesgesetzgebung, teils die Landes- und Ortpolizeibehörden, teils (so in Süddeutschland) die Verwaltung und Vertretung der Gemeinde.

Die Bauordnungen bilden deshalb besonders im Deutschen Reich ein reichhaltiges Kunterbunt, in welchem die Orts- und Stammesverschiedenheiten sich mehr als nötig ausprägen. Bestrebungen im Schoße der Deutschen Architekten- und Ingenieur-Vereine, welche in gewissem Umfange eine deutsche Reichsbauordnung im Auge hatten, führten zu *Baumeister's* verdienstvollem Werke: »Normale Bauordnung nebst Erläuterungen (Wiesbaden 1880)«, selbst nicht einen Gesetzentwurf, sondern einen wissenschaftlichen Anhalt bildend für die Aufstellung und Umgestaltung örtlicher Baupolizeivorschriften. Zugleich aber hat *Baumeister's* Arbeit den Beweis geliefert, daß es möglich ist, wesentliche Vorschriften der Baupolizei für ganz Deutschland einheitlich festzustellen, während die weitere Ausgestaltung den städtischen Gemeinden und ländlichen Kreisen zu überlassen sein wird. In der folgenden Zeit haben die Reichstagsabgeordneten *Kalle*, *Miquel* und *Jäger* den Erlass gewisser reichs-gesetzlicher Bauvorschriften, besonders solcher zum Schutze des gefunden Wohnens, wiederholt angeregt; der Verein »Reichswohnungsgesetz« hat diese und andere Bestrebungen aufgenommen. Aus den Anträgen *Miquel's* und *Baumeister's* im »Deutschen Verein für öffentliche Gesundheitspflege« ist der dem Reichskanzleramt überreichte Entwurf »Reichsgesetzliche Vorschriften zum Schutz des gefunden Wohnens« entstanden, welcher im Anhang dieses Halbbandes abgedruckt ist.

Seither haben sich die staatlichen Gesetzgebungen und die Fachvereine in Deutschland und Oesterreich vielfach mit den Fragen der Bauordnung beschäftigt. Am vollkommensten ist wohl das »Allgemeine Baugesetz« des Königreiches Sachsen vom Jahre 1900; und fördernd haben sich vor allem die Verhandlungen und Beschlüsse des Deutschen Vereines für öffentliche Gesundheitspflege erwiesen, dessen Stuttgarter Schlusssätze wir im Anhang mitteilen.

Nach gleicher Schablone kann alles Bauwesen in den Städten und Landschaften Deutschlands nicht behandelt werden; nicht einmal in derselben Gemeinde sollten die Vorschriften überall die gleichen sein. Für die Altstadt, für neue Stadtteile und für ländliche Bezirke derselben Stadtgemeinde empfehlen sich fach-gemäße Verschiedenheiten der Bauordnung: in der Altstadt, um geschichtlich ge-wordene Wirtschafts- und Vermögensinteressen zu schonen; in der Neustadt, um eine weiträumigere und gesündere Bebauung herbeizuführen; in Vorstadtbezirken, um nicht das weitere Entstehen vorstädtischer und ländlicher Bauten zu erschweren und um Industriebauten an passender Stelle zu erleichtern. So entstanden in einer grossen Zahl deutscher Städte die Zonen- oder Staffelbauordnungen. Das Wesen

485.
Vielerlei
der bau-
polizeilichen
Vorschriften
und ihre
Entwicklung.

486.
Verschiedenheit
der
Bauordnung
in
verschiedenen
Stadtteilen.

⁸⁰⁾ Siehe: STÜBBEN, J. Wohnungsfrage und Bauordnung. Wochschr. d. Arch.-Ver. zu Berlin 1906, S. 13.

der Staffelung besteht⁸¹⁾ »in der Abstufung der Vorschriften über Weiträumigkeit, Stockwerkszahl, Gebäudehöhe, Gebäudekonstruktion und gewerbliche Anlagen nach örtlichen Gelände-, Verkehrs- und Wertverhältnissen und wirtschaftlichen Möglichkeiten einerseits und den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung andererseits«.

487.
Inhalt
der
Bauordnung.

Zunächst ist es nötig, daß eine Bauordnung in allen Dingen feste Grundsätze aufstelle und so wenig als möglich das polizeiliche Ermessen vorwalten lasse; weder dem verantwortlichen Beamten noch dem Bauluftigen ist mit Unsicherheiten, die im Einzelfalle der Grund zu Streitigkeiten sind, gedient.

Der Inhalt der Bauordnung soll sich erstrecken auf Vorschriften über die Formen des baupolizeilichen Verfahrens, über die Sicherung des Verkehrs, der Gesundheit und der Standfähigkeit, über den Schutz gegen Feuersgefahr und über die nachbarlichen Beziehungen. Auch sozialen Gesichtspunkten hat die Bauordnung Rechnung zu tragen, indem sie mitwirkt, das Massenmiethaus zu bekämpfen, dagegen die Entstehung von Bürgerhäusern (d. h. Ein- bis Dreifamilienhäusern), von Gebäuden, die eine mäßige Anzahl von Kleinwohnungen enthalten, und von kleinen Häusern überhaupt, zu fördern. Schließlich ist der Schutz der »Schönheit« insoweit Aufgabe der Bauordnung, als »Verunstaltungen« von Straßen und Plätzen zu verhüten sind. Dies ist besonders in alten Städten und in der Umgebung monumentaler Bauten von Bedeutung und bildet einen wichtigen Zweig der »Denkmalpflege«.

488.
Bauerlaubnis.

Die Förmlichkeiten des baupolizeilichen Verfahrens werden von den Bauluftigen stets ungern ertragen werden; auch Wohltaten will man nicht aufgedrängt haben. Die Vereinfachung der Formen und die thunlichst geringe Belästigung des Bauenden werden darum vielerorts angestrebt, leider oft mit dem entgegengesetzten Erfolge, ähnlich wie jene bekannte Art behördlicher Verfügungen, welche zur »Verminderung des Schreibwesens« einige neue Schreibereien einzuführen pflegt. Die Bauenden sind stellenweise so weit gegangen, zu verlangen, daß der Beginn des Bauens nicht von einer polizeilichen »Bauerlaubnis« abhängig gemacht werde, sondern nur von der Vorlage des Planes, nach dessen Prüfung nicht eine »Bauerlaubnis«, sondern ein »Bauschein« erteilt werden soll. Im Hinblick auf die in Kap. 2 gedachten notwendigen Baubefchränkungen geht diese Forderung zu weit; vielleicht aber ist es angängig, die Bauerlaubnis, d. h. die Erklärung, daß gebaut werden darf, im Interesse der Bauvorbereitungen mit geringstem Zeitverluste vorweg zu erteilen, den Bauschein aber, d. h. die Erklärung, wie gebaut werden darf, nach Prüfung der Zeichnungen folgen zu lassen. Etwaige Aenderungen des Planes durch den Bauschein oder durch besondere Vorschriften desselben fallen natürlich dem Bauherrn auf alle Fälle zur Last. Für gewerbliche Anlagen sind erweiterte Förmlichkeiten, für lästige Gewerbe (vergl. Kap. 2) sogar unter Zuziehung der Oeffentlichkeit, notwendig und meist durch ein bestimmtes Verfahren geregelt.

489.
Öertliche
Prüfungen.

Drei örtliche polizeiliche Prüfungen pflegen zu folgen, nämlich die Abnahme des Sockels (wegen Fluchtlinie und Höhenlage), die Abnahme des Rohbaues (wegen Konstruktionsicherheit und Befolgung von Bauvorschriften) und die Abnahme des fertigen Baues (wegen Erklärung der Benutzungsfähigkeit in gesundheitlicher Beziehung). Gelegentliche Zwischenprüfungen bei unzuverlässigen Unternehmern und auf Grund besonderer Vorkommnisse sind nicht ausgeschlossen. Die Privattätigkeit erleidet hierdurch eine Reihe von allgemein notwendigen, wenn auch im einzelnen

⁸¹⁾ Siehe: STÜBGEN, J. Zur Frage der Stuttgarter Bauordnung. Deutsche Viert. f. öff. Gesundheitspf. 1903, S. 344.

Fälle meist entbehrlichen Eingriffen, deren fachgemäße, nicht störende Ausführung bei den Beamten der Baupolizei einen besonderen Takt und ein reifes Urteil voraussetzt. Staatliche und Gemeindebauten pflegen zuweilen diesem gefetzlichen Eingreifen entzogen, auch sonstigen Bauordnungsvorschriften nicht unterworfen zu sein. Nach unserer Auffassung ist dies ein *Privilegium odiosum*, welches mit dem Wesen der Baupolizei, die nicht aus dem Mißtrauen gegen einzelne, sondern aus dem Schutze aller ihre Daseinsberechtigung herleitet, unverträglich ist.

Insoweit die Vorschriften zur Sicherung des Verkehrs die öffentliche Strafe betreffen, sind sie schon früher, besonders in Kap. 6, besprochen worden. Außerdem handelt es sich noch um den Verkehr im Hause und auf dem Grundstück, also um Vorschriften bezüglich der Treppen und Flure, der Zugänge, der Torfahrten und Höfe, besonders der (z. B. in Hamburg verbreiteten) Wohnhöfe, sowie um Verkehrsmafsregeln während der Bauausführung.

Die wichtigsten Baupolizeivorschriften sind diejenigen, welche sich auf den Schutz der Gefundheit beziehen. Wie die Rücksichten der öffentlichen Gefundheit im ganzen Städtebau eine vornehme, oft die vornehmste Rolle spielen, so sollten sie auch in den Ortsbauordnungen weit mehr vorherrschend sein, als es an manchen Orten der Fall ist. Die feinerzeit von *Miquel* betriebene einheitliche reichsgefetzliche Regelung der Wohnungsfrage bezieht sich gerade auf den Schutz der Gefundheit. Auf den (im Anhang mitgeteilten) Gefetzentwurf des »Deutschen Vereines für öffentliche Gefundheitspflege« haben wir schon oben hingewiesen. Wir wollen diesen — durch die neuere Entwicklung zum Teile überholten — Entwurf, der ausdrücklich nur Mindestanforderungen enthalten und weitergehende Landes-, Provinzial- und Ortsverordnungen keineswegs ausschließen soll, hier durch wenige Bemerkungen erläutern.

Der Abschnitt I handelt von Strafsen und Bauplätzen. Der zweite Absatz desselben spricht nur einen allgemeinen Hinweis aus, weil es untunlich erschien, im Hinblick auf große Privatgärten, Bahnhöfe und ähnliche unbebaute Flächen und auf Bebauungspläne, welche nur die Hauptverkehrszüge, nicht aber die Blockeinteilung festsetzen, einen geringsten Prozentatz des Flächeninhaltes (z. B. 25 oder 30 Vomhundert) als Mindestmafs bestimmt vorzuschreiben. Der dritte Absatz fordert für die Gemeinden das gefetzliche Recht, an gewissen Strafsen und Vorgärten und für gewisse Stadtteile die offene Bauweise vorzuschreiben, welche ja nicht blofs im offen gebauten Bezirke dem Licht, der Luft und dem Sonnenschein möglichst freien Zutritt gestattet, sondern auch den benachbarten Stadtteilen als Luftzugang und frische Luftquelle dient. Der vierte Absatz soll dem vielerorts üblichen Aufhöhen der Strafsen und Plätze mittels Baufchutt, Hausabfälle, pflanzlicher und tierischer Reste entgegenwirken.

Der Abschnitt II spricht von der Neuherstellung von Gebäuden im Gegensatze zur Neuherstellung von einzelnen Räumen, welche im Abschnitt III behandelt werden. Gröfste Gebäudehöhe und geringste Hofbreite sind in § 2 und § 3 für Neubauten auf bisher unbebauten und auf bisher bebauten Grundstücken geregelt, und zwar für letztere Grundstücke so wenig streng, dafs auch Städte mit alten engen Strafsen und kleiner Grundstücksteilung (Einzelhausstädte) damit auskommen können, während von Miethausstädten mit breiten Strafsen und großen Grundstücken eine Verschärfung der Bestimmungen erwartet werden mufs. Ueber der zulässigen Maximalhöhe ist die Festsetzung eines gröfsten Dachwinkels (45 bis 60 Grad) üblich und notwendig. Die Hofgröfse ist von der Gebäudehöhe, nicht aber von der Grundstücksgröfse abhängig gemacht, weil letzteres bei kleinen Grundstücken zu ungenügenden, bei geräumigen Grundstücken zu unbilligen Forderungen führt. Manche Eckhäuser, deren Wohnräume sämtlich an Strafsen liegen, können zudem den Hof ganz entbehren. § 4 spricht aus Gefundheitsrücksichten ein Bauverbot aus und fällt deshalb unter die bereits in unserem Kap. 2 behandelten Baubefchränkungen. § 5 stellt die Mindestanforderungen fest, welche bezüglich der Aborte, der Ställe und der Geschäftsräume (gewerblicher Betriebe) zu stellen sind. Gerade die Aborte und Hausentwässerungs-

490.
Verkehrsvorschriften.

491.
Gefundheitliche Vorschriften.

anlagen, sowohl solche, die an ein städtisches Kanalnetz angeschlossen sind, als auch diejenigen, welche in Gruben, Tonnen oder Straßensinnen führen, verlangen gesundheitlich eine überaus aufmerksame Behandlung, welche indessen an dieser Stelle nicht eingehend besprochen werden kann⁸²⁾.

Der Abschnitt III unterscheidet »Wohnräume«, d. h. Räume einer Wohnung, und »zu längerem Aufenthalt von Menschen dienende Räume«, unter welchen außer den Wohngelassen auch Werkstätten, Läden, Konzertsäle und dergl. zu verstehen sind. Die Geschosshöhe von 2,50 m wird man gewiss nur ausnahmsweise zulassen und im allgemeinen 3,00 m oder 3,20 m als liches Mindestmaß vorschreiben. Einschneidend ist das mit der Berliner Bauordnung übereinstimmende Verbot aller Wohnungen, welche höher als im IV. Obergeschosse liegen. Es wäre ein Segen, wenn die mit dem Baugrundsucher Hand in Hand gehende Vermehrung der Geschosse, welche zwar nicht in Mittelstädten, wohl aber in einzelnen Großstädten, wie Rom, Paris, Wien, New York, einen beunruhigenden Grad angenommen hat, durch ein solches Gesetz eingeschränkt würde. Der unnatürlichen und schädlichen Verdichtung der städtischen Bevölkerung nach Kräften entgegenzuarbeiten, ist eine Hauptaufgabe der öffentlichen Gesundheitspflege⁸³⁾. Ebenso sind Kellerwohnungen, trotz scheinbar zweifelhafter Ergebnisse statistischer Untersuchungen, als bedenklich zu betrachten; deshalb sollen nach § 8 ganze Wohnungen in Kellergeschossen überhaupt nicht mehr angelegt werden dürfen und einzelne Wohn- oder Geschäftsräume nur, wenn der Fußboden höchstens 1 m unter, der Fenstersturz wenigstens 1 m über der Erdoberfläche liegt.

Der Abschnitt IV, welcher die Benutzung fertiger Räume im gesundheitlichen Interesse beschränkt, ist gesetzgeberisch im wesentlichen neu, aber von größter Wichtigkeit, da der gesundheitliche Zweck der Bauordnungsvorschriften vereitelt wird, wenn Gelasse zum Wohnen und besonders zum Schlafen benutzt werden, welche im Sinne des polizeilich genehmigten Bauentwurfes zu anderer Benutzung bestimmt waren, oder wenn durch Ueberfüllung den Bewohnern die nötige Lebensluft genommen oder verdorben wird. Der Luftraum von 5 cbm für ein Kind und von 10 cbm für einen Erwachsenen ist ein solches Minimum, das die Gefellschaft die Folgen des Räumens der hiernach überfüllten Wohnungen tragen, also für Vermehrung der wohlfeilen Arbeiterwohnungen sorgen muß, wenn bisher in wirklich manchen Städten Familien der ärmeren Volksklassen durch Wohnungsmangel und Wohnungsteuerung genötigt sind, sich in so menschenunwürdiger Weise zusammenzupferchen.

Das in Absatz 2 des § 10 zugelassene Mindestmaß von 0,10 qm Fensterfläche für ein Kind an Licht und von 0,20 qm für eine erwachsene Person ist außerordentlich gering. Absatz 2 des § 7 sichert in der Regel eine größere Lichtfläche; aber die dort für Dachkammerfenster gestattete Ausnahme mußte bezüglich des Lichtbedarfes jeder Person in § 10, Absatz 2 begrenzt werden.

Neu, wenigstens für Deutschland, sind auch die beiden in § 11 verlangten Gesetzesbestimmungen, von welchen die erste gegen einzelne ungesunde Wohnungen, die zweite gegen gesundheitswidrige ganze Bezirke gerichtet ist. Alle im Bezirke liegenden Gebäude und Grundstücke sollen demnach behufs vollständigen Umbaus der Enteignung unterliegen. Es würde dadurch den Gemeinden im Interesse der öffentlichen Gesundheit diejenige, allerdings weitgehende und deshalb mit den nötigen Vorichtsmaßregeln zu umgebende Befugnis erteilt werden, welche in unserem Kap. 3 sowohl bezüglich gesundheitswidriger, als bezüglich verkehrswidriger Stadtteile verlangt wurde⁸⁴⁾.

Schulen, Versammlungsräume, gewerbliche Anstalten bedürfen hinsichtlich ihrer baulichen Einrichtung und ihrer Benutzung besonderer und erweiterter gesundheitlicher Vorschriften, deren Erörterung hier zu weit führen würde.

Sind auch die *Miquel-Baumeister'schen* Mindestvorschriften durch die große Zahl der inzwischen erlassenen Staffelbauordnungen, Wohnungspolizeiverordnungen

⁸²⁾ Vergl. die nachstehenden Schriften W. P. GERHARD'S: Die Einrichtung der Hausentwässerungsanlagen. Berlin 1879. — *House drainage and sanitary plumbing*. Providence 1872. — *Hints on the drainage and sewerage of dwellings*. New York 1884. — *Sanitary drainage of tenementhouses*. Hartford 1884. — Die Haus-Kanalisation. Principien und Winke für eine rationelle Anlage von Hausentwässerungen. Leipzig 1885. — *Guide to sanitary house-inspection*. New York 1885. — *The drainage of a house*. Boston 1888. — Ferner: PUTZEYS, F. *Du drainage domestique etc.* Liège 1885. — SCHWARZFISCHER, K. Die Hausentwässerungsanlagen und ihre Ausführung. München 1883. — PRIDGIN TEALE, T. Lebensgefahr im eigenen Hause. Für deutsche Verhältnisse bearbeitet von H. WANSLEBEN. Kiel 1886.

⁸³⁾ Vergl. WASSERFUHR, Die Gesundheitschädlichkeiten der Bevölkerungsdichtigkeit in den modernen Miethäusern. Deutsche Viert. f. öff. Gesundheitspf. 1886, S. 185.

⁸⁴⁾ Siehe auch die Verhandlungen über diesen Gesetzentwurf in: Deutsche Viert. f. öff. Gesundheitspf. 1890, S. 20—60.

und Wohnungsordnungen überholt, so schien es uns doch wichtig, sie als eine Grundlage der modernen Entwicklung kurz zu besprechen. Der neue preussische Wohnungsgesetzentwurf (1905) beabsichtigt, ähnliche Mindestanforderungen festzusetzen und außerdem die Abstufung der Bauordnung im Bereich derselben Gemeinde auf eine zweifelfreie Rechtsgrundlage zu stellen.

Die baupolizeilichen Vorschriften zu Gunsten der Standfähigkeit und Feuer-sicherheit bezwecken gleich den gesundheitlichen Bestimmungen, das Menschenleben zu schützen, und erweitern diese Bestrebung auf den Schutz der menschlichen Habe. Und zwar handelt es sich weniger um eine wohlwollende Bevormundung des Bauenden selbst, als um einen wirkamen, vorbeugenden Schutz der Bewohner und der Nachbarn gegen verkehrte oder bedenkliche Bauausführungen, mögen diese aus Unkenntnis oder aus Eigennutz entstehen.

Zur Sicherung der Standfähigkeit findet man in älteren und in kleinstädtischen Bauordnungen oft eingehende Vorschriften über Mauerdicken, Widerlager, Balkenstärken, Dachbinder u. f. w., während die neueren Bauordnungen sich in lobenswerter Weise vorwiegend auf die Feststellung der Grundlagen für den Nachweis der Standfähigkeit beschränken, bestehend in den Eigengewichts- und Belastungszahlen, sowie in den Grenzen der zuzulassenden Beanspruchung der ortsüblichen Baustoffe und des Baugrundes. Die für technische Fortschritte in Herstellungsweisen und Baustoffen nötige Freiheit des Baumeisters und des Bauunternehmers, welche durch allgemeine Festsetzung bestimmter Mauerstärken, Holzdicken oder Eisenprofile in lästiger Weise behindert wird, findet durch die polizeiliche Vor- und Nachprüfung und den unbedingten Ausschluss ungeeigneter Baustoffe ihre natürliche Begrenzung.

Die Sicherung gegen Feuersbrünste bedingt in den Städten im allgemeinen den Maffivbau, sowohl bezüglich der Umfassungswände, als hinsichtlich derjenigen Innenmauern, welche den Deckenbalken als Auflager und dem Treppenhause zum Abschluss dienen. Umfassungen in Holzfachwerk pflegen bei offener Bauweise gestattet zu werden, bei geschlossenem Reihensbau nur dann, wenn der Abstand des betreffenden Gebäudeteiles von der Grenze wenigstens ein bestimmtes Maß beträgt, welches in den verschiedenen Städten zwischen 1 und 10 m (!) schwankt. Statt des reinen Steinbaues wird vielerorts unter Umständen Holzfachwerk mit 13 cm starker Vormauerung zugelassen. Eisenschachwerk wird kaum anders zu behandeln sein wie Holzfachwerk; dass Eisenschachwerk ein gleichwertiger Ersatz für Maffivbau sei, kann nach den gemachten Erfahrungen nicht mehr zugestanden werden. Die zu verlangenden Grenzabstände werden größer, sobald die Umfassungswand Oeffnungen (Türen und Fenster) erhalten oder wenn dieselbe ganz aus Holz hergestellt werden soll. Auch werden für Fachwerk- und Holzbauten überhaupt größte Höhen-, Längen- und Breitenmaße festgesetzt, über welche hinaus stets der Steinbau (oder Eisenbau) anzuwenden ist. Die Dachdeckung aller städtischer Gebäude soll ausnahmslos feuersicher sein.

Die Feuerchutzvorschriften für das Innere der Gebäude haben sich noch zu beziehen auf Treppen, welche in Bauten größeren Umfanges maffiv, d. h. unverbrennlich und feuersicher, sein sollen, auf Dampfkesselanlagen, Schornsteine, Feuerstätten und Gasleitungen, auf die sichere Herstellung der Durchfahrten und Ausgänge zur StraÙe, auf die Anordnung von Brandmauern und den Schutz eiserner Balken und Stützen.

492.
Vorschriften
zu Gunsten
der Stand-
fähigkeit.

493.
Sicherung
gegen Feuer.

Brandmauern, d. h. massive Trennungswände, welche bis über Dach gehen und möglichst mit selbstschliessenden, unverbrennlichen Türen versehen sind, pflegen bei grösseren Gebäuden in Abständen von 30 bis 40^m verlangt zu werden. Für eiserne Balken und Stützen, die keineswegs feuersicher sind, werden unverbrennliche Umhüllungen gefordert. Die grosse Mannigfaltigkeit der Feuerchutzvorschriften in den verschiedenen Städten und Ländern ist in dem Gegenstande selbst nicht begründet. Manche Vereinfachung und grössere Uebereinstimmung wären erwünscht. Möge man aber den Fachwerkbau nicht allzusehr erschweren! Derselbe hat für gewerbliche Bauten, welche für den Fall der Gefahr mit den nötigen Rettungseinrichtungen (z. B. äusseren Sicherheitstreppen) ausgestattet sind, für die Bebauung ländlicher Bezirke und schliesslich für städtische Villenviertel eine erhebliche wirtschaftliche und künstlerische Bedeutung. Ein mit Fachwerkbauten, besonders in den Obergeschossen, untermischter Villenstadtteil, in völlig offener Bauart durchgeführt, also mit freistehenden, nicht sehr hohen Gebäuden, ist gewiss grossen Feuersbrünsten weniger zugänglich als die hohen massiven Stein- und Eisenbauten, mit welchen das Innere unserer Grossstädte so dicht bedeckt ist. Im ersten Rayon von Festungen, wo nur 7^m hohe Holzgebäude und im zweiten Rayon, wo nur 13^m hohe Fachwerkbauten gesetzlich zulässig sind, ist die Vorschrift der offenen Bauweise mit ansehnlichen Zwischenräumen der beste und wohl allein mögliche Feuerchutz.

494.
Regelung
nachbarlicher
Beziehungen.

Als eine fernere Aufgabe der Bauordnung haben wir oben die Regelung gewisser nachbarlicher Beziehungen genannt. Die Freiheit der baulichen Ausnutzung eines Grundstückes ist gegenüber den Ansprüchen des Nachbarn nur wenig beschränkt. Luft und Licht dürfen ihm beeinträchtigt werden, ohne dass er einen Anspruch geltend machen könnte. Im Geltungsbereich des französischen Rechtes kann sogar jeder städtische Grundbesitzer seinen Nachbar auf dem Wege Rechts nötigen, zu dulden, dass die Grenzmauer und die Gebäudeumfassung zur Hälfte auf das eine, zur Hälfte auf das andere Grundstück gesetzt werden, und insofern jemand die Umfassungsmauer seines Hauses auf seinem Eigentum, aber an der Grenze errichtet haben sollte, ist der Nachbar jederzeit berechtigt, die Hälfte dieser Mauer zwangsweise gegen Erstattung des Wertes zu erwerben. Durch das neue bürgerliche Gesetzbuch ist dieses unbedingte Recht der Gemeinschaftlichkeit in ganz Deutschland abgeschafft. Viele Bauordnungen lassen aber die Gemeinschaftlichkeit der Grenzmauern im beiderseitigen Einvernehmen zu; andere verbieten sie. Eine allgemein berechnete Forderung ist es jedenfalls, dass in gemeinschaftlichen Mauern keine Höhlungen (Nischen, Schränke) oder gar Schornsteine enthalten sein sollen, welche zur Schwächung der Standfähigkeit führen, sowie zu Verwechslungen und gegenseitigen Belästigungen fast immer Anlass geben.

Sonstige Nachbarbeziehungen kommen bezüglich der Entwässerungsanlagen und der Aborte in Frage. Die oberirdische Abwässerung des einen Grundstückes über andere ist für Neubauten, weil zu unvermeidlichem Zwist führend, als unzulässig zu erklären; auch bei unterirdischem Anschluss an das städtische Sielnetz soll jedes Haus für sich selbständig entwässert werden. Ebenso ist hinsichtlich der Aborte und Abortgruben nicht blos jede Gemeinschaftlichkeit zu unterlagen; sondern es müssen diese Einrichtungen, Spülaborte ausgenommen, auch eine zur Verhütung nachbarlicher Belästigungen ausreichende Entfernung von der Grenze (60 bis 100 cm) beobachten.

Einen besonderen Einfluss auf benachbarte Grundstücke üben die Lokomotiv-eisenbahnen aus, insofern als sie sowohl durch Erschütterungen, wie durch Funken den Gebäuden gefährlich werden können. Der ersteren Gefährdungsart kann nur durch die Standfestigkeit der Bauten, der letzteren durch feuerichere Bauart vorgebeugt werden; außerdem sind in verschiedenen Ländern verschiedenerlei Abstände der Neubauten von Eisenbahnen vorgeschrieben. *Baumeister* schlägt die allgemeine Festsetzung geringster Abstände von 3 m für geschlossene Maffivmauern, 8 m für gewöhnliche feuerichere Bauten, 30 m für feuergefährliche Bauten und Stoffe vor, und zwar gemessen von der Mitte des nächsten Gleises.

Die sozialen Gesichtspunkte können, unter entsprechender Gestaltung des Bauungsplanes und der Parzellierung, nur durch eine fachgemäße Abstufung der Bauordnungsvorschriften wahrgenommen werden, da man im Kern der Städte die berechtigten wirtschaftlichen Interessen, die sich dort gebildet haben, nicht verletzen und auch in neuen Stadtteilen die infolge bisheriger Entwicklung zu Recht bestehenden Bodenwerte nicht außer acht lassen darf. Wo aber die Bodenwerte noch gering sind und namentlich wo es sich um noch jungfräuliches Gelände handelt, da liegen keine berechtigten Interessen vor, welche die Rücksicht auf die Gesundheit und soziales Wohlbefinden in den Hintergrund drängen könnten. Hier kann man das Massenmiethaus verbieten, die Höhe der Gebäude, die Zahl der Stockwerke, die Hinterbauten u. f. w. einschränken und zugleich die Entstehung des kleinen Haufes, sowie die Errichtung von Miethäusern mit wenigen luftigen Kleinwohnungen durch Parzellierung und Bauordnung begünstigen.

Die Abstufung der Bauordnung soll in diesem Sinne eine doppelte sein: eines- teils nach örtlichen Bezirken, anderenteils nach Gebäudegattungen.

Nach Ortsbezirken bezieht sich die Staffe- lung im wesentlichen auf folgende Punkte: zulässige Gebäudehöhe, Verhältnis zwischen der Gebäudehöhe und der Straßensbreite einerseits, sowie der Hofbreite andererseits (Lichtwinkel), Zahl der Stockwerke, Zulassung oder Verbot von Keller- und Dachwohnungen, Zahl der Wohnungen im Hause, Zulassung oder Verbot von Hintergebäuden und Hinter- wohnungen, Begrenzung der Gebäudetiefe und infolgedessen Freihaltung des Block- inneren (hintere Baulinie), Zulassung oder Verbot von Fabriken, offene, bzw. Gruppen- und halboffene Bauweise (siehe Art. 6, S. 10).

Die Abstufung der Baubestimmungen nach Gebäudegattungen bezieht sich zu- nächst auf die Baustoffe (Maffivbau, Eisenschachwerk, Holzschachwerk), sodann auf etwaige Mindeststärken für Mauern und Decken, auf die Breite und Bauart und Zahl der Treppen, auf Durchfahrten oder Durchgänge zum Hofe, auf die Zahl und Licht- höhe der Stockwerke, auf die Zulassung gemeinschaftlicher Brandmauern u. f. w. Es leuchtet ein, dass in diesen Punkten ein erheblicher Unterschied besteht, je nachdem es sich um eine Mietkaserne, bzw. ein großes Miethaus mit Höfen und Hintergebäuden oder aber um ein Einfamilienhaus, bzw. ein Haus mit wenigen Kleinwohnungen handelt, je nachdem die offene Bauweise oder der geschlossene Reihensbau angewandt wird, je nachdem Fabrikbauten oder reine Wohngebäude in Frage stehen.

So soll in neueren Stadtteilen die Entstehung jenes weiträumigeren, gesunderen, angenehmeren und sozial besseren Wohnungswesens begünstigt werden, auf welches man in vielen älteren Stadtvierteln, hauptsächlich wegen der hohen Bodenwerte, zum Teil auch aus Rücksicht auf geschäftliche Betriebe, verzichten muss.

495.
Soziale
Gesichts-
punkte.

496.
Staffelung.

Vergleichende Zusammenstellung von Hauptanforderungen aus neueren Staffelbauordnungen.

	Bau- klassen	Ist geflossene Be- bauung flathaft oder offene Bauweise vorgeschrieben?	Unge- fähr Anteil am gan- zen Bau- gelände	Zulässige Zahl der Wohn- gechoffe (ohne Anrechnung von Keller- und Dachgechoffs)	Größter zu bebauender Anteil der Grundstücks- fläche in normalen Fällen	Geringster Hofraum	Größte zulässige Höhe der Gebäude (bis zur Dachtraufe)	Bemerkungen
Barmen	I	geschlossen	17	{ Vordergeb. 4 Hintergeb. 3 }	0,75 *	30	18	* Außerdem 0,05 ein- gechoffig.
	IIa	desgl. offen	24	3	0,50 **	40	15	** Außerdem 0,10 ein- gechoffig.
	IIb		1	3				
	IIIa	geschlossen	23	{ Vordergeb. 3 Hintergeb. 2 }	0,40 **	50	15	
	IIIb IIIc	offen desgl.	23 12	3 2				
Cöln	Ia	geschlossen	1,50	4	0,75	2,50 m Mindestbreite	20	* Der Klasse III sind bis auf weiteres auch alle aufserhalb des Be- bauungsplans liegenden Flächen (Ackerlande- reien, Fefungswerte, Stadtwald, Rheinfron) zugezählt.
	Ib	desgl.	7	4	0,65	3 m desgl.	20	** 0,65 bei Gebäude- höhen bis zu 9 m.
	II	desgl.	17	3	0,50 **	3 m desgl.	15	
	III*	desgl.	57	2	0,50	3 m desgl.	11	
	IV	offen	17,50	2	0,40	{ 3 m Mindesthofbreite 5 m Mindestwchbr. }	15	
Halle a. S.	I	geschlossen	10	4	0,75	{ }	18	
	II	desgl.	45	3	0,67			
	III	desgl.	22,50	2	0,60			
	IV	offen	22,50	2	0,50			
München	I	geschlossen	—	Vorder- gebäude 5	0,67 *	{ }	Vorder- gebäude 22	* In alten Bauen- lagen 0,75 bis 0,80.
	II	desgl.	—	4	0,67		18	** In der offenen Bauweise bleibt außer dem Vorgarten auch der seitliche Wich auf Haustiefe außer Rech- nung.
	III	desgl.	—	4	0,67		18	
	IV	desgl.	—	3	0,67		12	
	V	desgl.	—	2	0,67		15	
	VI	offen	—	4	0,67		12	
	VII	offen	—	4	0,67		20	
	VIII	desgl.	—	4	0,67 **		18	
	VIII	desgl.	—	3	0,67		12	
	IX	desgl.	—	2	0,50		15	
			—	1	0,50		12	

Pofen	I	geschlossen	8	5	0,70*	{	33	20	* Hofüberdachung unter Umfänden statthaf. ** In der Bauklasse III a und IV a ist unter bestimmten Bedingungen die Wahl gelassen, die Gruppenbauweise (siehe Art 4 bis 7, S. 10 u. 11).
	II a	desgl. mit Fabrikbegünstigung	6	4	0,67	{	—	22	
	II b	desgl. ohne Fabrikbegünstigung	32			{	33	17,50	
	III a	oder halboffen	5	3	0,60	{	24	15	
	III b	oder halboffen	25	2	0,55	{	—	—	
Wien	IV a	oder halboffen	14			{			Ewa 26 Vomhundert des Geländes, bestehend aus Parkflächen, Wald- und Wiefengürtel, Donaukanal, sind keiner Bauklasse zugeteilt.
	IV b	oder halboffen	10			{			
	I	geschlossen	2	5 bis 6	0,85		12	25	
	II	desgl.	14	5	0,85		12	25	
	III	desgl.	10	4	0,85		12	—	
Wiesbaden	IV a	oder halboffen	20	3	—		—	—	* Ein großer Teil des Baugebietes VII kommt vorläufig nicht zur Bebauung; es ist nicht unwahrscheinlich, daß Teile dieses Gebietes später zu engerer Bebauung zugelassen werden. ** Der erste Streifen erstreckt sich von der Baufluchtlinie bis zur Tiefe von 6 m, der zweite Streifen von da bis zur Tiefe von 32 m.
	IV b	oder halboffen	4	3	—		—	—	
	V	Fabrikviertel	24	—	0,85		12	25	
	I	geschlossen	3,00	{ Vordergeb. 4 Hintergeb. 3 }	{ erster Streifen 1,00 zweiter " 0,60 dritter " 0,59 }			19	
	II	desgl.	15,40	wie vor	{ erster Streifen 1,00 zweiter " 0,50 dritter " 0,35 }		80 bezw. 60	19	
	III	desgl.	7	3	{ erster Streifen 1,00 zweiter " 0,35 dritter " 0,30 }		bezw. 40	15	
	IV	Gruppenbauweise	7	3	0,40		je nach der Grundstücksgröße	15	
	V	offen	9,50	3	0,33			15	
	VI	desgl.	14	3	0,25			15	
	VII*	desgl.	43,30	3	0,20*			19	
	VIII	halboffen	0,20	{ Vordergeb. 4 Hintergeb. 3 }	0,50			19	
			Vom- hundert				Quadr.-Met.	Met.	

497.
Polizeiliche
Sorge für
Schönheit
und
Denkmalpflege.

Unter Umständen wird schließlich auch die »Aesthetik«, die Sorge für das »schöne« Aussehen der Gebäude als ein Gebiet baupolizeilicher Tätigkeit angesehen. So verkehrt auch die Ansicht ist, durch bloße polizeiliche Einwirkung könne man schöne Fassaden und schöne Straßen schaffen, und so gründlich die in früheren Zeiten beliebte baupolizeiliche Schematisierung der Höhe, der Stockwerkhöhe, der Gesimse, des Baustils, kurzweg der Hausansichten gegenüber unseren heutigen Anschauungen und Schönheitsbegriffen sich verirrt hat; so gibt es doch Fälle, wo die Polizei zwar nicht Schönes zu schaffen, aber doch augenscheinliche »Verunstaltungen« mit Recht zu verhindern sucht. Ist doch auch bei Festsetzung von Fluchtlinien nach § 3 des preussischen Fluchtliniengesetzes darauf Bedacht zu nehmen, daß eine Verunstaltung der Straßen und Plätze nicht eintritt.

Es lassen sich drei Fälle aufzählen, in welchen gegen grobe Unschönheiten polizeiliches Einschreiten am Platze ist. Wenn ein Hauseigentümer aus Geiz oder Böswilligkeit sein Gebäude verkommen läßt, so sollte die Polizei ihn zur Ausbesserung des Putzes, der Fenster, des Daches u. f. w., auch zur Erneuerung des Anstriches, anhalten können; dieser Fall kommt in manchen Orten häufiger vor, als man denkt. Zweitens ist die Möglichkeit eines baupolizeilichen Verbotes solcher Bauten erwünscht, die in einem Block mit unregelmäßigen Grundstücksgrenzen mit Sicherheit die Verunstaltung der Straßenansicht und der ganzen Blockbebauung befürchten lassen (vergl. Fig. 639, 645 u. 649); durch gesetzliche Grenzzumlegung wird allerdings diesem Uebelstande besser und wirksamer vorgebeugt.

Der dritte Fall begreift die oben bereits erwähnte baupolizeiliche Einwirkung auf die Denkmalpflege in sich. Die Höhen, die Baustoffe, die Formen und Farben von Neu- und Umbauten sind in den Bauordnungen mancher Städte (z. B. Hildesheim, Frankfurt a. M., Nürnberg, Rotenburg o. T., Lindau, Prag) gewissen polizeilichen Vorschriften und Einschränkungen unterworfen, um alte Straßen- und Platzbilder nach Möglichkeit zu erhalten und die Umgebung von Baudenkmalen vor Verunstaltung zu schützen. Auch auf die Unterhaltung und Abänderung kunst- oder geschichtswerter Bauten beziehen sich derartige Bestimmungen, mitunter auch auf die Erzielung harmonischer Gesamtwirkung an neuen Plätzen und Straßen. Die hindernde Tätigkeit der Polizeibehörde bedarf aber auf diesem Gebiete der Ergänzung durch förderndes Wirken von Staat und Gemeinde, indem die Baulustigen durch fachgemäßen Rat, unter gewissen Bedingungen auch durch Geldzuschüsse, endlich durch architektonische vorbildliche Entwürfe unterstützt werden, wie letzteres beispielsweise durch öffentliche Wettbewerbe in Bremen, Lübeck, Köln u. a. O. geschehen ist.

498.
Bauvorschriften
seitens des
bisherigen
Grund-
eigentümers.

Eine etwas weitergehende Einwirkung auf die ästhetische Ausbildung der Gebäude, als die Polizei, kann der Eigentümer größerer Grundflächen ausüben, indem er bestimmte Bauvorschriften zur Bedingung des Verkaufes macht. Sowohl Baugesellschaften als Gemeinden haben dieses Mittel mit vielem Erfolge angewendet; so in Berlin, München, Köln, Düsseldorf. Aber vor zu weitgehenden Architekturvorschriften muß auch in solchen Fällen gewarnt werden; auf gesundheitliche Rücksichten (Verbot zu großer Höhen, zu schmaler Baustellen, zu dichter Bebauung), auf die Sicherung eines bestimmten Straßencharakters (Landhäuser, Ausschluss von Gewerben) und auf die Vorschrift echter Baustoffe (Hausteine, Blendziegel) werden sich solche Vertragsvorbehalte in der Regel beschränken. Im übrigen führt bei gefundenen Zuständen der Wettbewerb unter den Baumeistern am besten zur Schön-

1. Größte zulässige Gebäudehöhe (h) an der Straße (Straßenbreite = b):

2. Größte zulässige Gebäudehöhe (h_1) am Hofe (Hofbreite = f):
(Für ältere Bauteile sind meist Erleichterungen gewährt)

3. Geringstes Maß (K) des Hofraumes (Fläche des ganzen Grundstückes = G):

4. Größte zulässige Zahl der Wohngeschoße:

5. Zulässigkeit von Kellerwohnungen:

6. Geringste Gebäudeabstände bei Fachwerkbauten:

7. Werden feuerfeste Haustreppen verlangt?

8. Ist in bestimmten Stadtteilen gesetzlich oder polizeilich nur die offene Bauweise gestattet, d. h. sind obligatorische Villenbezirke vorgegeben?

9. Ist die Enteignung ganzer Grundstückskomplexe (auch außerhalb der Straßenschnitten) behufs Herstellung von Straßendurchbrüchen gesetzlich zulässig?

Handbuch der Archite

Auszug aus verschiedenen städtischen Bauordnungen (vom Jahre 1889).

	Berlin.	Hamburg.	München.	Dresden.	Cöln.	Bremen.	Stuttgart.	Düsseldorf.	Erfurt.	Wiesbaden.	Karlsruhe.	Wien.	Budapest.	Brüssel.	Paris.	Rom.	R. Kaiserl. Normale Bauordnung.	Gefestigungswert (Doppelte Vergrößerung für öffentliche Gebäulichkeiten).
1. Größte zulässige Gebäudehöhe (h_1) an der Straße (Straßenbreite $\geq f$).	Überall 12 m, höchstens 22 m, wenn in den Vororten (in den Vororten ≥ 17 m).	Höchstens 24 m, (überall 20 m), $h_1 \leq 2 \cdot f$.	Überall 18 m, höchstens 28 m, $h_1 \leq 2 \cdot f$.	Höchstens 22 m, $h_1 \leq 2 \cdot f$.	Überall 11,5 m, höchstens 20 m, $h_1 \leq 2 \cdot f$.	Überall 12 m, wenn $f \geq 4$ m, $h_1 \leq 2 \cdot f$.	Höchstens 20 m, $h_1 \leq 2 \cdot f$.	Minderhöhe muß 10 m betragen, höchstens 20 m, $h_1 \leq 2 \cdot f$.	Überall 7,5 m, höchstens 11 m, $h_1 \leq 2 \cdot f$.	Überall 12 m, $h_1 \leq 2 \cdot f$.	Höchstens 25 m, Der Fußboden des obersten Geschosses darf nie höher liegen als 20 m, $h_1 \leq 2 \cdot f$.	Höchstens 25 m, Der Fußboden des obersten Geschosses darf nie höher liegen als 20 m, $h_1 \leq 2 \cdot f$.	Höchstens 25 m, Der Fußboden des obersten Geschosses darf nie höher liegen als 20 m, $h_1 \leq 2 \cdot f$.	Höchstens 25 m, Der Fußboden des obersten Geschosses darf nie höher liegen als 20 m, $h_1 \leq 2 \cdot f$.	Höchstens 25 m, Der Fußboden des obersten Geschosses darf nie höher liegen als 20 m, $h_1 \leq 2 \cdot f$.	Höchstens 25 m, Der Fußboden des obersten Geschosses darf nie höher liegen als 20 m, $h_1 \leq 2 \cdot f$.	Höchstens 25 m, Der Fußboden des obersten Geschosses darf nie höher liegen als 20 m, $h_1 \leq 2 \cdot f$.	
2. Größte zulässige Gebäudehöhe (h_2) am Hof (Hofbreite $\geq f$). (Für diese Bauordnungen gilt nicht die Höhenbegrenzung.)	$h_2 \leq 2 \cdot f$.	$h_2 \leq 2 \cdot f$.	Bei Hauptgebäuden $h_2 \leq 2 \cdot f$, bei Nebengebäuden $h_2 \leq f$.	$h_2 \leq 2 \cdot f$.	$h_2 \leq 2 \cdot f$.	—	Keine Bestimmung.	—	$h_2 \leq 2 \cdot f$.	$h_2 \leq 2 \cdot f$.	Keine Bestimmung.	Keine Bestimmung.	Keine Bestimmung.	—	—	$h_2 \leq 2 \cdot f$.	—	$h_2 \leq 2 \cdot f$.
3. Größtes Muth (G) des Hofraumes (Fläche des Hofes Grundstückes $\geq G$).	$R = \frac{C}{2}$ (bei allen Bauordnungen $R = \frac{C}{2}$).	$R = \frac{C}{2}$ (bei allen Bauordnungen $R = \frac{C}{2}$).	$R = \frac{C}{2}$ (bei allen Bauordnungen $R = \frac{C}{2}$).	$R = \frac{C}{2}$ (bei allen Bauordnungen $R = \frac{C}{2}$).	$R = \frac{C}{2}$ (bei allen Bauordnungen $R = \frac{C}{2}$).	$R = \frac{C}{2}$ (bei allen Bauordnungen $R = \frac{C}{2}$).	$R = \frac{C}{2}$ (bei allen Bauordnungen $R = \frac{C}{2}$).	$R = \frac{C}{2}$ (bei allen Bauordnungen $R = \frac{C}{2}$).	$R = \frac{C}{2}$ (bei allen Bauordnungen $R = \frac{C}{2}$).	$R = \frac{C}{2}$ (bei allen Bauordnungen $R = \frac{C}{2}$).	$R = \frac{C}{2}$ (bei allen Bauordnungen $R = \frac{C}{2}$).	$R = \frac{C}{2}$ (bei allen Bauordnungen $R = \frac{C}{2}$).	$R = \frac{C}{2}$ (bei allen Bauordnungen $R = \frac{C}{2}$).	$R = \frac{C}{2}$ (bei allen Bauordnungen $R = \frac{C}{2}$).	$R = \frac{C}{2}$ (bei allen Bauordnungen $R = \frac{C}{2}$).	$R = \frac{C}{2}$ (bei allen Bauordnungen $R = \frac{C}{2}$).	$R = \frac{C}{2}$ (bei allen Bauordnungen $R = \frac{C}{2}$).	
4. Größte zulässige Zahl der Wohngeschosse.	5.	5.	5.	5.	5.	5.	5.	5.	5.	5.	5.	5.	5.	5.	5.	5.	5.	5.
5. Zulässigkeit von Kellerwohnungen.	Höchstens 0,5 m unter dem Erdboden, bei Lichtgebinen höchstens 1 m unter dem Erdboden.	Nur in Vororten, bei Lichtgebinen höchstens 1 m unter dem Erdboden.	Kellerwohnungen sind zulässig, wenn die Kellerhöhen nicht mehr als 0,5 m unter dem Erdboden liegen.	Nur in Vororten, bei Lichtgebinen höchstens 1 m unter dem Erdboden.	Nur in Vororten, bei Lichtgebinen höchstens 1 m unter dem Erdboden.	Decke 2 m über dem Erdboden, Fußboden höchstens 0,5 m unter dem Erdboden.	Unzulässig.	Im allgemeinen verboten.	Nur in Vororten, bei Lichtgebinen höchstens 1 m unter dem Erdboden.	Nur in Vororten, bei Lichtgebinen höchstens 1 m unter dem Erdboden.	Decke 2 m über dem Erdboden, Fußboden höchstens 0,5 m unter dem Erdboden.	Nur in Vororten, bei Lichtgebinen höchstens 1 m unter dem Erdboden.	Nur in Vororten, bei Lichtgebinen höchstens 1 m unter dem Erdboden.	Nur in Vororten, bei Lichtgebinen höchstens 1 m unter dem Erdboden.	Nur in Vororten, bei Lichtgebinen höchstens 1 m unter dem Erdboden.	Nur in Vororten, bei Lichtgebinen höchstens 1 m unter dem Erdboden.	Nur in Vororten, bei Lichtgebinen höchstens 1 m unter dem Erdboden.	Nur in Vororten, bei Lichtgebinen höchstens 1 m unter dem Erdboden.
6. Größte Gebäudehöhe bei Fachwerkbauten.	6 m.	4 m.	5 m.	6 m.	6 m.	6 m.	6 m.	6 m.	6 m.	6 m.	6 m.	6 m.	6 m.	6 m.	6 m.	6 m.	6 m.	6 m.
7. Werden feuergefährliche Haus- und Kellerwohnungen verlangt?	Bei größerer Höhe als 10 m, wenn die Kellerhöhen nicht mehr als 0,5 m unter dem Erdboden liegen.	Bei größerer Höhe als 10 m, wenn die Kellerhöhen nicht mehr als 0,5 m unter dem Erdboden liegen.	Bei größerer Höhe als 10 m, wenn die Kellerhöhen nicht mehr als 0,5 m unter dem Erdboden liegen.	Bei größerer Höhe als 10 m, wenn die Kellerhöhen nicht mehr als 0,5 m unter dem Erdboden liegen.	Bei größerer Höhe als 10 m, wenn die Kellerhöhen nicht mehr als 0,5 m unter dem Erdboden liegen.	Bei größerer Höhe als 10 m, wenn die Kellerhöhen nicht mehr als 0,5 m unter dem Erdboden liegen.	Bei größerer Höhe als 10 m, wenn die Kellerhöhen nicht mehr als 0,5 m unter dem Erdboden liegen.	Bei größerer Höhe als 10 m, wenn die Kellerhöhen nicht mehr als 0,5 m unter dem Erdboden liegen.	Bei größerer Höhe als 10 m, wenn die Kellerhöhen nicht mehr als 0,5 m unter dem Erdboden liegen.	Bei größerer Höhe als 10 m, wenn die Kellerhöhen nicht mehr als 0,5 m unter dem Erdboden liegen.	Bei größerer Höhe als 10 m, wenn die Kellerhöhen nicht mehr als 0,5 m unter dem Erdboden liegen.	Bei größerer Höhe als 10 m, wenn die Kellerhöhen nicht mehr als 0,5 m unter dem Erdboden liegen.	Bei größerer Höhe als 10 m, wenn die Kellerhöhen nicht mehr als 0,5 m unter dem Erdboden liegen.	Bei größerer Höhe als 10 m, wenn die Kellerhöhen nicht mehr als 0,5 m unter dem Erdboden liegen.	Bei größerer Höhe als 10 m, wenn die Kellerhöhen nicht mehr als 0,5 m unter dem Erdboden liegen.	Bei größerer Höhe als 10 m, wenn die Kellerhöhen nicht mehr als 0,5 m unter dem Erdboden liegen.	Bei größerer Höhe als 10 m, wenn die Kellerhöhen nicht mehr als 0,5 m unter dem Erdboden liegen.	Bei größerer Höhe als 10 m, wenn die Kellerhöhen nicht mehr als 0,5 m unter dem Erdboden liegen.
8. Ist in bestimmten Stadtteilen gefährlich oder politisch unruhig, d. h. sind öffentliche Villenbezirke vorgesehen?	Nein.	Nein.	Nein.	Nein.	Nein.	Nein.	Nein.	Nein.	Nein.	Nein.	Nein.	Nein.	Nein.	Nein.	Nein.	Nein.	Nein.	Nein.
9. Ist die Festlegung eines Grundstückes (auch außerhalb der Straßenbreite) behufs Herstellung von Straßenverkehrsflächen zulässig?	Nein.	Nein.	Nein.	Nein.	Nein.	Nein.	Nein.	Nein.	Nein.	Nein.	Nein.	Nein.	Nein.	Nein.	Nein.	Nein.	Nein.	Nein.

Handbuch der Architektur. IV. 9. (1. Aufl.)

49
Polize
Sorge
Schöt
un
Denkma

49
Bauvorf
feitens
bisher
Gru
eigentü

heit, zur Mannigfaltigkeit. Den Wettbewerb durch Ausschreibung von Preisen für die in einer bestimmten Zeit entstehenden besten Wohnhäuser anzueifern, könnten sich manche Gemeinden, nach dem Vorbilde von Brüssel, angelegen sein lassen.

Wir wollen diese Erörterungen, deren weitere Ausdehnung den Zweck des vorliegenden Halbbandes überschreiten würde, nebenstehend durch Hinzufügen eines älteren tabellarischen Auszuges aus verschiedenen städtischen Bauordnungen (vom Jahre 1889), sowie der auf S. 412 u. 413 mitgeteilten Zusammenstellung der Hauptanforderungen beschließen, die wir einigen neueren Staffebauordnungen aus West-, Nord- und Süddeutschland, sowie Oesterreich entnommen haben (vom Jahre 1905).

Literatur

zum 4. Abschnitt.

a) Verschiedenes.

- FRIEDRICHS, R. Das Gesetz betr. die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften vom 2. Juli 1875. Berlin 1882 und neuere Auflagen.
- GIARUSSO, F. *Piano regolatore e di risanamento di Palermo*. Palermo 1885.
- TRÉLAT, E. *Contribution de l'architecture à la salubrité des maisons et des villes*. Paris 1890.
- BARDE, CH. *Salubrité des habitations et hygiène des villes*. Paris 1892.
- MEYN, E. Stadterweiterungen in rechtlicher Beziehung. Berlin 1893.
- STÜBBEN, J. Der Umbau der Stadtmitte von Florenz. Deutsche Bauz. 1893, S. 34.
- STÜBBEN, J. Das Enteignungsrecht der Städte bei Stadterweiterungen und Stadtverbesserungen. Leipzig 1894.
- BLASHILL, TH. Ueber die Niederlegung eines größeren ungefinden Stadtteils in London und die Errichtung neuer Arbeiterwohnungen auf dem Gelände. Vortrag auf dem internationalen hygienischen Kongress zu Budapest 1894.
- WEYL, TH. Die Affanirung Neapels. Deutsche Viert. f. öff. Gefundheitspf. 1894, S. 246.
- STÜBBEN, J. Gefundheitliche Verbesserungen baulicher Art in italienischen Städten. Bonn 1895.
- Handbuch der Hygiene. Herausg. von WEYL. Bd. IV, Abt. 2: Hygiene des Städtebaus. Von J. STÜBBEN. Jena 1896.
- OTTERMANN, C. Das Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875. Berlin 1897.
- BAUMEISTER, R., J. CLASSEN & J. STÜBBEN. Die Umlegung städtischer Grundstücke und die Zonenenteignung. Berlin 1897.
- OLSHAUSEN, H. & J. REINCKE. Ueber Wohnungspflege in England und Schottland. Deutsche Viert. f. öff. Gefundheitspf. 1897, S. 195.
- REINARTZ. Drei Abhandlungen über das Straßenanlegungs-gesetz vom 2. Juli 1875. Preufs. Verwaltungsb. 1898, S. 223; 1899, S. 91.
- AEENGENEYNDT. Durchführung eines Teiles des Bebauungsplanes im nördlichen Stadtteile Hanovers. Techn. Gemeindebl. 1899, S. 241.
- Fortschritte in der Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in Hamburg. Deutsche Bauz. 1900, S. 239; 1904, S. 379.
- OLSHAUSEN, H. Zur Sanierung der Städte. Techn. Gemeindebl. 1900, S. 289.
- ABENDROTH, A. Zum Fluchtliniengesetz. Sonderabdruck aus: Allg. Vermessungsnachrichten 1900.
- HÖPFNER. Verbesserung der Verkehrs- und Gefundheitsverhältnisse durch Niederlegung alter Stadtteile. Techn. Gemeindebl. 1900, S. 163.
- ANTONI & BAUMEISTER. Vorträge über die Abstufung der Straßenbeiträge und die baupolizeiliche Erleichterung von Kleinwohnungen. Geschäftsbericht des Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens in Frankfurt a. M. 1901.
- Schriften des Vereins für Sozialpolitik. Nr. XCV: Stadterweiterungsplan und seine Durchführung. Von J. STÜBBEN. Leipzig 1901.

- Zur Sanierung Hamburgs. Techn. Gemeindebl. 1900, S. 33.
- STÜBBEN, J. Das Umlegungsgezet für Frankfurt a. M. Deutsche Bauz. 1902, S. 401.
- KÜSTER. Die Erschließung von Baugeländen und die Bildung geeigneter Baustellen durch Umlegung der Grundstücke. Düsseldorf 1903.
- DE WELDIGE & FAHRENHORST. Die Grundstücksumlegung in Stadtfeldmarken und in der Südostfeldmark Dortmund. Dortmund 1903.
- ABENDROTH, A. Die Umlegung von Bauland. Sonderabdruck aus: Allg. Vermessungsnachrichten 1902, Juni.
- ABENDROTH, A. Die wirtschaftliche Seite der Bebauungspläne. Allg. Vermessungsnachrichten 1902, November.
- ABENDROTH, A. Die Aufstellung und Durchführung von amtlichen Bebauungsplänen. Leitfaden u. f. w. Berlin 1903.
- SITTE, C. Lageplan und Enteignung. Der Städtebau 1904, S. 5, 17, 35.
- WOLFF, C. & G. AENGENEYNDT. Lageplan und Enteignung. Der Städtebau 1904, S. 37.
- STÜBBEN, J. Neuere Bestrebungen zugunsten eines preussischen Umlegungsgezetes für städtische Baugrundstücke. Zeitschr. f. Wohnungswesen 1904, S. 253. Techn. Gemeindebl. 1904, Nr. 8, 12. Deutsche Bauz. 1904, S. 299.
- MAY, M. Die Regulierung von Baugrundflächen in Baden. Zeitschr. f. Wohnungswesen 1904, S. 325.
- STÜBBEN, J. Die Umgestaltung von Alt-Brüffel. Deutsche Bauz. 1904, S. 333.
- STÜBBEN, J. Die Sanierung der sogenannten fädlichen Neustadt zu Hamburg. Zentralbl. f. allg. Gefundheitspfl. 1904, S. 389.
- STÜBBEN, J. Stadtbauplan, Enteignung und Umlegung. Der Städtebau 1904, S. 127; 1905, S. 38. Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in den inneren Stadtteilen Hamburgs. Zentralbl. d. Bauverw. 1905, S. 74.
- Zur Frage der Bauland-Umlegung. Der Städtebau 1905, S. 133.
- AMICUS. Die Gemeindefraßen und die Bildung geeigneter Baustellen in Bayern. Der Städtebau 1906, S. 64.

ß) Bauordnungswesen.

- LUKOMSKI, T. & J. PÉRIN. *Police des constructions etc.* Paris 1869.
- BAUMEISTER, R. Normale Bauordnung nebst Erläuterungen. Wiesbaden 1880.
- KALLE. Die Wohnungsgesetzgebung. Gegenwart, Bd. 32, S. 433.
- KUNTZE, O. Motivierter Entwurf eines deutschen Gefundheits-Baugesetzes. Leipzig 1882.
- GRÜNER, O. Aufgaben und Ziele der Baupolizei. Allg. Bauz. 1887, S. 33.
- MIQUEL & R. BAUMEISTER. Mafsregeln zur Erreichung gefunden Wohnens. Deutsche Viert. f. öff. Gefundheitspfl. 1889, S. 9.
- Entwurf reichsgesetzlicher Vorschriften zum Schutze gefunden Wohnens. Deutsche Viert. f. öff. Gefundheitspfl. 1890, S. 58.
- BAUMEISTER, R. Die Abstufung der Bauordnung für den Kern, die Außenbezirke und die Vororte. Zentralbl. d. Bauv. 1892, S. 425.
- GRUBER, F. v. Anhaltspunkte für die Verfassung neuer Bauordnungen. Wien 1893.
- ADICKES & BAUMEISTER. Die unterschiedliche Behandlung der Bauordnungen für das Innere, die Außenbezirke und die Umgebungen von Städten. Deutsche Viert. f. öff. Gefundheitspfl. 1894, S. 13.
- Oest. Ing.- u. Arch.-Verein. Grundlagen für die Verfassung einer Bauordnung der Stadt Wien. Wien 1894.
- ADICKES, CLASSEN & HINCKELDEYN. Die Notwendigkeit der weiträumigen Bebauung bei Stadterweiterungen und die rechtlichen Mittel und technischen Mittel zu ihrer Durchführung. Deutsche Viert. f. öff. Gefundheitspfl. 1895, S. 101.
- BRANDTS, M. Die Arbeiterwohnungsfrage eine Frage des Stadtbauplans und der Stadtbauordnung. Arbeiterwohl 1897, Heft 1-3.
- STÜBBEN, J. Stadtbauordnung und Stadtbauplan in besonderer Rücksicht auf die Ermöglichung guter und billiger Wohnungen. Techn. Gemeindebl. 1898, S. 294.
- PETERS. Die Hygiene im Städtebau unter besonderer Berücksichtigung der Bebauungspläne und der Zonenbauordnungen. Techn. Gemeindebl. 1898, S. 81.

- STÜBBEN, J. Stadtbaupläne und Baupolizeiverordnungen im Königreich Sachsen. Zentralbl. f. allg. Gefundheitspfl. 1899, S. 267.
- GRUNER, O. Hinterlandbebauung. Techn. Gemeindebl. 1899, S. 39.
- GRUNER, O. Praktische Wirksamkeit der Baupolizei. Techn. Gemeindebl. 1899, Nr. 22.
- Ueber die Verteilung von Lichtquellen im Freien und in geschlossenen Räumen. Wiener Bauindustrie-Zeitg., Jahrg. 7, S. 539, 551.
- RUMPELT, K. Das allgemeine Baugesetz für das Königreich Sachsen. Leipzig 1900.
- GRUNER, O. Das neue Allgemeine Baugesetz für das Königreich Sachsen. Zeitschr. f. Arch. u. Ing. 1900, S. 181.
- GRUNER, O. Die Pariser Bauordnung. Techn. Gemeindebl. 1900, S. 124.
- FRANZ, W. Die Stadterweiterung von Stuttgart. Techn. Gemeindebl. 1900, S. 81.
- STÜBBEN, J. Die weiträumige Bauweise im Stadterweiterungsgelände zu Stuttgart. Deutsche Viert. f. öff. Gefundheitspfl. 1900, S. 537.
- SCHILLING, SIMONY, STÜBBEN. Bauordnung und Stadterweiterung in den »Neuen Untersuchungen des Vereins für Sozialpolitik über die Wohnungsfrage in Deutschland und im Ausland«.
Band I. Leipzig 1901.
- BECK, Die neue Bauordnung der Stadt Mannheim. Techn. Gemeindebl. 1901, S. 241.
- BAUMEISTER, R. Die Stadterweiterung und Bauordnung von Mannheim. Zentralbl. d. Bauv. 1901, S. 422.
- Die Stuttgarter Stadterweiterung, mit volkswissenschaftlichen, hygienischen und künstlerischen Gutachten. Denkschrift herausgegeben vom Stadtschultheißenamt in Stuttgart. Stuttgart 1901.
- BAUMEISTER, R. Die Stadterweiterung von Stuttgart. Deutsche Bauz. 1901, S. 555.
- STÜBBEN, J. Die Frage der Bauordnung im Stuttgarter Aufengelände. Zentralbl. der Bauverw. 1901, S. 620.
- BAUMEISTER, R. Die Stuttgarter Stadterweiterung. Deutsche Bauz. 1902, S. 86.
- STÜBBEN, J. Die Bedeutung der Bauordnungen und Bebauungspläne für das Wohnungswesen. Herausgegeben vom Verein »Reichswohnungsgesetz«. Göttingen 1902.
- SCHILLING. Die Abstufung der Bauordnungsvorschriften behufs Erleichterung des Bauens von kleinen Häusern. Techn. Gemeindebl. 1902, S. 289.
- RUPRECHT. Aus der neuen Bauordnung der Stadt Hannover. Techn. Gemeindebl. 1902, S. 321.
- TITTRICH. Wege und Ziele moderner Städtekunft. München 1903.
- MAYREDER, K. Städtische Bauordnungen mit besonderer Berücksichtigung der Wohnungsfrage. Wien 1903.
- Die neue Baupolizeiordnung für die Berliner Vororte. Deutsche Bauz. 1903, S. 290.
- Die neue Bauordnung für die Stadt Posen. Deutsche Bauz. 1903, S. 331.
- GRUNER, O. Eine neue Bauordnung für Dresden. Zentralbl. f. d. deutsche Baugew. 1903, Nr. 99.
- RUMPELT & STÜBBEN. Die Bauordnung im Dienste der öffentlichen Gefundheitspflege. Deutsche Viert. f. öff. Gefundheitspfl. 1904, S. 156, 172.
- OEHMKE, TH. Gefundheit und weiträumige Stadtbauung. Berlin 1904.
- FABARIUS. Die Bedeutung der Baupolizeiordnung für das städtische Wohnungswesen. Kaffel 1904.
- PAULY. Genossenschaftsbau und Baupolizei. Zeitschr. f. Wohnungswesen 1904, Nr. 3.
- MOORMANN. Die Erhaltung alter Städtebilder. Zentralbl. d. Bauverw. 1904, S. 398.
- GRUNER, O. Die Baupolizei in früherer Zeit. Baugwks-Zeitg. 1904, Nr. 20.
- LOESTI. Staffelbauordnung von München. Deutsche Bauz. 1904, S. 538.
- Die Münchener Staffelbauordnung. Zentralbl. d. Bauv. 1904, S. 638.
- FRENTZEN & STÜBBEN. Die städtische Bauordnung in Beziehung zur Denkmalpflege. Fünfter Tag für Denkmalpflege zu Mainz 1904. Stenographischer Bericht [Berlin] S. 108. — Auch: Baupolizeiliche Mitteilungen 1905, Nr. 1 u. 2.
- GOECKE, TH. Von den Beziehungen der Zonenbauordnung zum Bebauungsplane. Der Städtebau 1905, S. 2.
- FABARIUS. Viel Häuser und kein Heim. Zur Naturgeschichte des städtischen Wohnhaufes. Kaffel 1905.
- STÜBBEN, J. Baupolizei und künstlerische Mannigfaltigkeit. Deutsche Bauz. 1905, S. 129.
- Handbuch der Architektur. IV. 9. (2. Aufl.)

- STÜBBEN, J. Wohnungsfrage und Bauordnung. Baupolizeiliche Mitteilungen 1905, Nr. 4 u. 5.
Deutsche Städtezeitg. 1905, Nr. 24 u. 25. Gefundh.-Ing. 1905, S. 190.
- BAUMEISTER, R. Die Hauptpunkte von Bauordnungen. Jahrbuch der Bodenreform 1905, S. 241.
- HORSFALL, T. C. Noch einmal Kleinhaus und Mietkaferne. Uebersetzt von C. F. Fuchs. Zeitschr.
f. Wohnungswesen 1906, S. 241.
- Bauordnung für die k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt Wien. Entwurf des Gemeinderats-
ausschusses. Wien 1906.
- OEHMCKE. Bauordnung für Großstadterweiterungen und Weiträumigkeit. Techn. Gemeindebl.
1906, S. 49.