



UNIVERSITÄTS-  
BIBLIOTHEK  
PADERBORN

## **Städtebaukunst**

**Ehlgotz, Hermann**

**Leipzig, 1921**

E. Durchführung der Stadterweiterung

---

[urn:nbn:de:hbz:466:1-79535](#)

planmäßig über das ganze Gebiet derart verteilt, daß durch die Stellung der Gebäude eine städtebauförmisch räumliche Wirkung erzielt wird. Für die Bebauung sollen nur Ein- und Zweifamilienhäuser zugelassen werden. Mit Rücksicht auf den Charakter der Straßen ist an der Grünstraße und den Straßen nach dem Waldpark hin die Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen, während der südlich dem Waldwege gelegene Teil mehr für Einzel- und Doppelhäuser gedacht ist. Um die Bedeutung der Straßen durch die Gebäudemassen klar zum Ausdruck zu bringen, sollen an den Hauptlinien des Bebauungsplanes zwei Hauptgeschosse und Dachgeschoss zugelassen werden, während im übrigen Plangebiet nur zwei Wohngeschosse erlaubt sein sollen.

## E. Durchführung der Stadterweiterung.

### I. Aufgaben des Staates, der Gemeinde und der Privaten.

Dass die Stadterweiterung vor allem eine Angelegenheit der Gemeinde ist, bedarf kaum des Beweises, und sie wird es immer mehr, je weiter der Grundsatz der Selbstverwaltung nicht nur dem Namen nach, sondern auch dem Wesen nach in die Bevölkerung eingeführt wird. Aber auch dem Staat und den Privaten fallen beträchtliche Aufgaben zu.

Dem Staat liegt die Gesetzgebung ob; die gesetzliche Regelung hat sich zu erstrecken auf die Feststellung der Baufluchttlinien nach ihrer Lage und Höhe, auf die Beschränkung des Bauens behufs Sicherung der festgestellten Baufluchten, die Enteignung von Straßen- und Platzgelände, von bebauungsunfähigen Restgrundstücken (Kleinstücken) und gesundheitsschädlichen Gebäuden (Zonenenteignung); auf die Neueinteilung ungeregelter Grundstücke (Baulandumlegung), ferner auf Grundsätze für die Aufbringung der Straßenanlage- und Unterhaltungskosten, auf die allgemeinen Grundsätze für die Bauvorschriften, auf die Wohnungsaufficht. Der Staat hat ferner die Landespolizei, die Strominteressen, die Festungsinteressen, die Verwaltungsrechtspflege, endlich die Aufsicht über die Tätigkeit der Gemeinde wahrzunehmen. In seiner Eigenschaft als Landespolizeibehörde tritt der Staat bei allen den Bebauungsplan be-

rührenden Verkehrsunternehmungen, wie Eisenbahnen, flußbrücken, Wasserwegen, Staatshäfen u. a. m. in Tätigkeit. Schließlich wäre noch des Staates als Erbauer von zahlreichen öffentlichen Gebäuden, von Wohnungen für seine Beamten und Arbeiter oder als Besitzer von Baugelände zu gedenken; in dieser Hinsicht nimmt jedoch der Staat im wesentlichen die Stellung einer Privatperson gegenüber der Stadterweiterung ein.

Im Rahmen der Gesetzgebung ist es eine der bedeutendsten Aufgaben und Pflichten der Stadtverwaltungen, für die Aufstellung und Durchführung der Stadterweiterungspläne zu sorgen. Die Gemeinde hat demgemäß die Aufstellung der Bauvorschriften zu veranlassen, Straßen, Plätze, Parks und Grünstreifen anzulegen, Baulandumlegungen und Grenzberichtigungen vorzunehmen, die Baupolizei, Wohnungspolizei und Gesundheitspolizei auszuüben, sofern nicht einzelne dieser Zweige der Staat sich selbst vorbehält (wie z. B. Baupolizei); der öffentlichen Gesundheit trägt die Gemeinde durch Versorgung mit gutem Trinkwasser, Entwässerung, Beseitigung der festen Abfallstoffe, Reinhalten der Gewässer, Straßenreinigung Rechnung.

für die mit der Ausdehnung der Gemeinden nötig werdenden öffentlichen Gebäude hat die Gemeinde frühzeitig geeignete Bauplätze zu beschaffen, um nicht später zur Zahlung hoher Preise oder zur Wahl ungeeigneter Plätze genötigt zu sein. Je früher sich die Gemeinde hierzu entschließt, desto wirksamer beeinflußt sie die Gestaltung neuer Stadtteile durch Schaffung neuer Anziehungspunkte.

Den stärksten Einfluß auf die Stadterweiterung wird die Gemeinde dort erzielen, wo sie selbst Eigentümer des Geländes ist. Indem die Gemeinde solches Gelände mit einem zweckmäßigen Bebauungsplane überzieht, die Straßen, Plätze und Anlagen herstellt, die Bauplätze selbst einteilt, mit bestimmten Bauvorschriften und Bedingungen zur Überbauung innerhalb kurzer Frist verkauft oder in Erbbaurecht verpachtet, ist sie in der Lage, Einheitliches und Schönes zu schaffen, vorbildlich auf die Bebauung von Privatgelände einzuwirken, das Angebot von Baugelände zu erhöhen und damit die Bodenpreise und Mietpreise in mäßiger Höhe zu halten. Durch erleichterte Bedingungen für die Bezahlung des Baugeländes, frühzeitige Schaffung öffentlicher Verkehrsmittel wird die Gemeinde für die Errichtung billiger Kleinwohnungen den Boden ebnen.

Schließlich kann die Gemeinde zur Lösung der Wohnungsfrage durch Errichtung eigener Häuser und Vermietung an ihre Beamten und Arbeiter wesentlich beitragen. Will die Gemeinde vom Eigenbau absehen, so kann sie wirksam den Bau gesunder und billiger Wohnungen durch Überlassung städtischen Baugeländes an gemeinnützige Baugeellschaften oder Baugenossenschaften unterstützen.

Gemeinsame Aufgabe von Staat und Gemeinde ist es, für eine zweckentsprechende Abgrenzung und Erweiterung der Gemarkungen zu sorgen. Wenn zwei Gemeinden baulich bereits so aneinander stoßen oder wenn die Orte, welche eine Stadt umgeben, an sie baulich derart sich anschließen, daß in beiden Fällen ein städtebaulich Ganzes vorliegt, dann ist es geboten, daß diese bauliche Einheit auch einheitlich verwaltet wird. Manigfache Gründe sprechen hierfür. Auseinandergehende Gesichtspunkte und Bestrebungen, Interessenwiderstreit würden Missstände und Reibereien zu bleibenden Erscheinungen machen. Die Ausdehnung mancher Stadt ist gehemmt oder entwickelt sich in einer ungeregelten, den öffentlichen Interessen nachteiligen Weise. Die Vororte vermögen infolge ihrer geringeren Mittel nicht genügende öffentliche Einrichtungen zu treffen, gesundes Wasser, geregelte Entwässerung fehlen, der Ortsbauplan ist fehlerhaft oder nimmt keine Rücksicht auf jenen der Mutterstadt. Dazu kommt, daß die Städte, sobald das bebaute Gebiet sich zu sehr den Gemeindegrenzen nähert, nicht mehr den erforderlichen Platz für ihre gemeindlichen Anstalten finden, daß sie also genötigt sind, ihre Schlachthöfe, Gas-, Wasser-, Elektrizitätswerke, Friedhöfe u. a. unter Umständen außerhalb der Gemarkung unterzubringen. Eine einheitliche Ordnung des Verkehrs, der Straßenbahnen, Lokalbahnen, Fernbahnen ist nur unvollkommen oder gar nicht zu erzielen.

Aus diesen gesundheitlichen, wirtschaftlichen, städtebaulichen und verwaltungstechnischen Gründen haben deshalb viele Städte unter dem Beistande des Staates ihre Vororte ganz oder teilweise eingemeindet: so Wien, Dresden, Essen, Frankfurt a. M., Köln a. Rh., Mannheim u. a. Berlin hat lange Zeit die Gelegenheit, die Vororte einzuvorleiben, versäumt; die Übelstände der getrennten Gemeindeverwaltungen haben sich dort so stark geltend gemacht, daß an Stelle der Eingemeindung der Vororte in die Stadtgemeinde Berlin auf Grund eines Gesetzes ein Zweckver-

band gebildet wurde, dessen Leitung zuständig war für die einheitlich zu lösenden Aufgaben des Verkehrs, der Hauptlinien des Bebauungsplanes, der Bauvorschriften. Erst in letzter Zeit folgte der Zusammenschluß zu der Stadtgemeinde Groß-Berlin.

Auf dem Gebiete der Stadterweiterung sind der Privat-tätigkeit weite Gebiete erschlossen; ihre Tätigkeit erstreckt sich auf die Errichtung von Wohn-, Geschäfts- und Industriegebäuden, auf Verkehrsunternehmungen, schließlich als Grundbesitzer auf die Erschließung neuer Baugebiete. Im letzteren Falle kann die Privatwirtschaft auch an der Aufstellung des Stadtbauplanes und der Ausführung der Straßen einen maßgebenden Anteil nehmen. Die gewerbliche Terrainer-schließung hat große Leistungen vollbracht und ihr Unternehmungsgeist kann und soll für die Zukunft nicht entbehrt werden. Daz hierbei bedenkliche Auswüchse, in gesundheitlicher und wirtschaftlicher Hinsicht nachteilige Folgen entstanden, die sich namentlich in der Verteuerung und Beschränkung des Wohnraumes geltend machten, hat den Ruf nach Gegenmaßregeln gezeitigt, die letzten Endes auf die Kommunalisierung des Stadterweiterungsgeländes hinausließen. Man erkennt jedoch heute immer mehr, daß derartige Eingriffe in das Erwerbsleben nicht geeignet sind, das Übel zu bekämpfen. Den Gemeinden stehen in der Straßenherstellung, der Umlegung, der Enteignung, der Bauordnung wirksame Mittel zur Bekämpfung solcher ungesunder Spekulationen zu Gebote.

Schließlich sei noch der Tätigkeit solcher Privaten oder Privatgesellschaften gedacht, die sich aus gemeinnützigen Gründen mit der Errichtung von Wohnungen für die weniger bemittelten Volksklassen beschäftigen. Viele industrielle Werke nehmen die Baustellen- und Wohnungsbeschaffung für ihre Beamten und Arbeiter in die Hand. Dabei finden sich die verschiedensten Formen des Vorgehens. In einem Falle gehen die Häuser in den Besitz des Arbeiters über, im anderen Falle bleiben die Häuser im Besitz der firma, oder aber es tritt zwischen den Arbeitgeber und Arbeitnehmer eine gemeinnützige Baugesellschaft, die Besitzer der Häuser ist und das Vermietungsgeschäft übernimmt.

## II. Beschränkung der Baufreiheit.

Das Bauen kann allgemein nicht freigegeben werden. Es würde sonst eine wilde Bebauung entstehen, die Missstände der

ärgsten Art zur Folge hätte. Das öffentliche Wohl erfordert, daß das Bauen nach Zeit, Ort und Art beschränkt wird.

Der Zeit nach sollen an einer Straße nicht eher Gebäude errichtet werden dürfen, als bis die Straße fahrbar hergestellt, mit Kanal-, Gas- bzw. Elektrizitäts- und Wasserleitungen versehen ist; denn nur nach dieser Voraussetzung ist für die Zufahrt und Zugänglichkeit zu den Häusern, die Sicherheit und Gesundheit ihrer Bewohner gesorgt. Wird ausnahmsweise ein Neubau vor der Herstellung der Straßen genehmigt, so muß sich der Besitzer der Gemeinde gegenüber verpflichten, für Zugänglichkeit, Anschluß an die städtischen Leitungsnetze selbst aufzukommen. Eine Verpflichtung zur Straßenherstellung für die Gemeinde wird dann eintreten, wenn Sicherheit besteht, daß ein gewisser Teil der angrenzenden Grundstücke mit Gebäuden besetzt wird.

Ortliche Beschränkung des Bauens tritt durch Feststellung des Ortsbauplanes ein. Auf flächen, welche zu künftigen Straßen, Plätzen, Anlagen im Bebauungsplan bestimmt sind, darf nicht mehr oder nur in jederzeit widerruflicher Weise ohne Schadenersatzansprüche an die Gemeinde beim Widerruf gebaut werden. Wegen dieser Beschränkung in der Benützung des Grundstücks steht dem Eigentümer keinerlei Entschädigungsanspruch zu, dagegen scheint es billig, die Gemeinde zum Ankauf künftigen Platzgeländes zu verpflichten, sobald die umliegenden Straßen hergestellt sind. In der Bebauung sind weiterhin durch Gesetzgebung beschränkt die im ersten, zweiten und dritten Festungsrägen liegenden Grundstücke. Hierher gehört auch das Verbot oder die Beschränkung des Bauens im Überschwemmungsgebiete der Flüsse, damit bei Hochwasser der Abfluß nicht behindert wird.

Hinsichtlich der Bauart sind Beschränkungen unentbehrlich, um den Nachbarn vor Schaden zu bewahren oder um die zukünftigen Mieter und Besitzer zu schützen. Solche Beschränkungen sind Sache der Bauordnung, welche bereits oben behandelt wurde.

### III. Enteignung und Neuerteilung von Baugrundstücken.

So einfach die Stadterweiterung auf Gemeindegebäude durchzuführen ist, so schwierig gestaltet sie sich auf Privatgelände; denn jeder einzelne Besitzer kann gegen die Abtretung von Ge-

lände zu einer Straße oder zu anderen öffentlichen Zwecken, sowie gegen den angebotenen Preis Widerspruch erheben. Ohne Zwangsmittel wäre aus diesem Grunde die Stadterweiterung der Gemeinde häufig unmöglich gemacht. Den Gemeinden ist deshalb in fast allen Kulturstaaten das Recht eingeräumt, das Gelände für Straßen, öffentliche Anlagen usw. auf Grund eines gesetzlich festgesetzten Bebauungsplanes zu enteignen, d. h. dem Eigentümer zwangsweise gegen Entschädigung zu entziehen.

Das preußische Fluchliniengesetz bestimmt hierüber: „Mit dem Tage, an welchem die vorgeschriebene Offenlegung (des festgesetzten Bebauungsplanes) beginnt, tritt die Beschränkung des Grundeigentümers, daß Neubauten, Um- und Umbauten über die Fluchlinie hinaus versagt werden können, endgültig ein. Gleichzeitig erhält die Gemeinde das Recht, die durch die festgesetzten Straßenfluchlinien für Straßen und Plätze (auch Gartenanlagen, Spiel- und Erholungsplätze) bestimmte Grundfläche dem Eigentümer zu entziehen.“ Die Enteignung geschieht auf Antrag der Gemeinde, ohne daß es, wie bei anderen im öffentlichen Interesse gelegenen Unternehmungen, einer besonderen obrigkeitlichen Genehmigung bedarf.

Wenn von einem Grundstück nur ein Teil abgetreten werden muß, so kann die bauliche Ausnutzung der Restparzelle leicht unmöglich oder doch wesentlich erschwert werden. Nach dem preußischen Gesetz kann zwar der Eigentümer die Übernahme des ganzen Grundstückes verlangen, wenn dasselbe durch die Baufreiheit so weit in Anspruch genommen wird, daß das Restgrundstück baulich nicht mehr selbständige verwertet werden kann. Aber der Gemeinde steht das Recht der Enteignung des Restes nicht zu; im Gegenteil kann der Besitzer nach freier Wahl die Restparzelle behalten und in diesem Falle die Gemeinde obendrein noch zur Schadloshaltung für die entstehende Formverschlechterung und Bebauungsunfähigkeit derselben verpflichten. Dies ist offenbar ein Unrecht und um so mehr der Abhilfe bedürftig, als die Reststücke nicht bloß unbebaut liegen bleiben, sondern auch die Bebauung der Nachbargrundstücke behindern und eine unzweckmäßige Bebauung herbeiführen. Um den vielen Unzuträglichkeiten, Unschönheiten und Prellereien zu begegnen, welche durch solche Grundstücksreste entstehen, sollte auch der Gemeinde das Enteignungsrecht zustehen (preußisches Wohnungsgesetz); die meisten Missbräuche würden schon durch

die bloße Besorgnis der Zwangsenteignung verhütet werden. In manchen Staaten steht diese erweiterte Enteignungsbefugnis der Gemeinde mit gutem Erfolge in Gebrauch. Die Enteignung solcher Grundstücksreste bildet den Übergang von der bloßen Enteignung des Straßenlandes zu jener des Straßenlandes und des Baulandes, welche allgemein als Zonen-Enteignung bezeichnet wird.

Im Auslande besteht die Zonen-Enteignung in mancherlei Form, so besonders in Belgien, Frankreich, England, Ungarn,

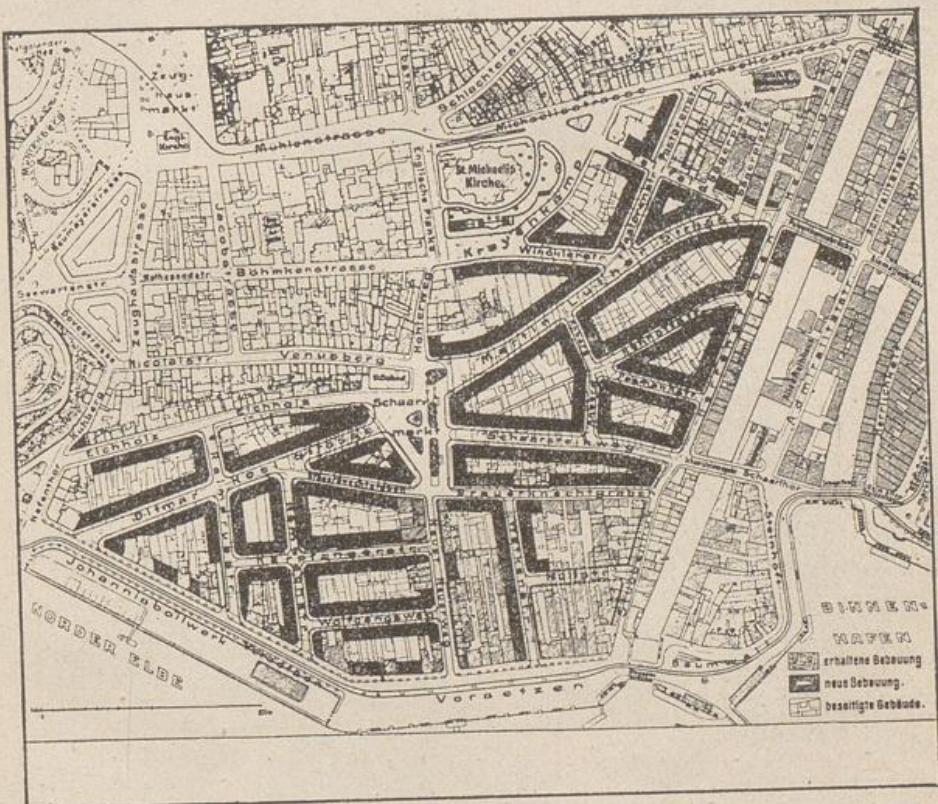
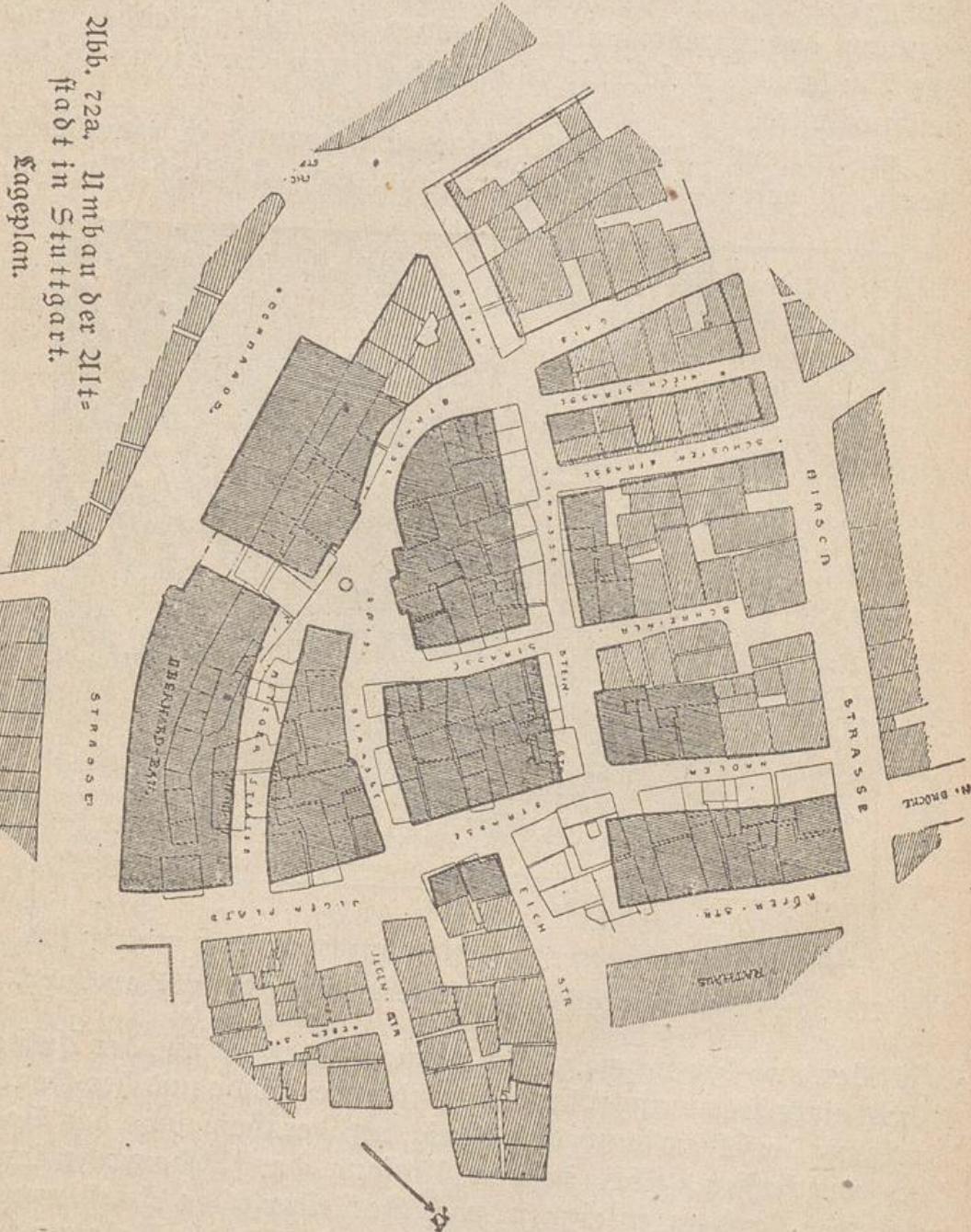


Abb. 71. Sanierung der südlichen Neustadt in Hamburg.

Italien und der Schweiz. In Belgien bedarf es nur der Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Gemeinde und der Genehmigung derselben durch den König, um der Gemeinde das Recht zu verschaffen, alles in den Umfang des Bebauungsplanes fallende Land zu enteignen, nach Herstellung des Straßennetzes und dessen Zubehörs neu aufzuteilen und für die Bebauung zu veräußern. Nur diejenigen Grundeigentümer entgehen der Enteignung, welche sich verpflichten, selbst das von der Gemeinde beschlossene Unternehmen durchzuführen und ihr Land

zur Bebauung herzugeben. Die belgischen Städte haben diese Zonen-Enteignung in vielen Fällen mit Erfolg durchgeführt, sowohl in unbebautem Außengelände, als in bebauten Stadt-



teilen, deren Umgestaltung aus gesundheitlichen und verkehrstechnischen Gründen für notwendig gehalten wurde. Zwar kosten solche Verbesserungen bestehender Stadtteile immer noch

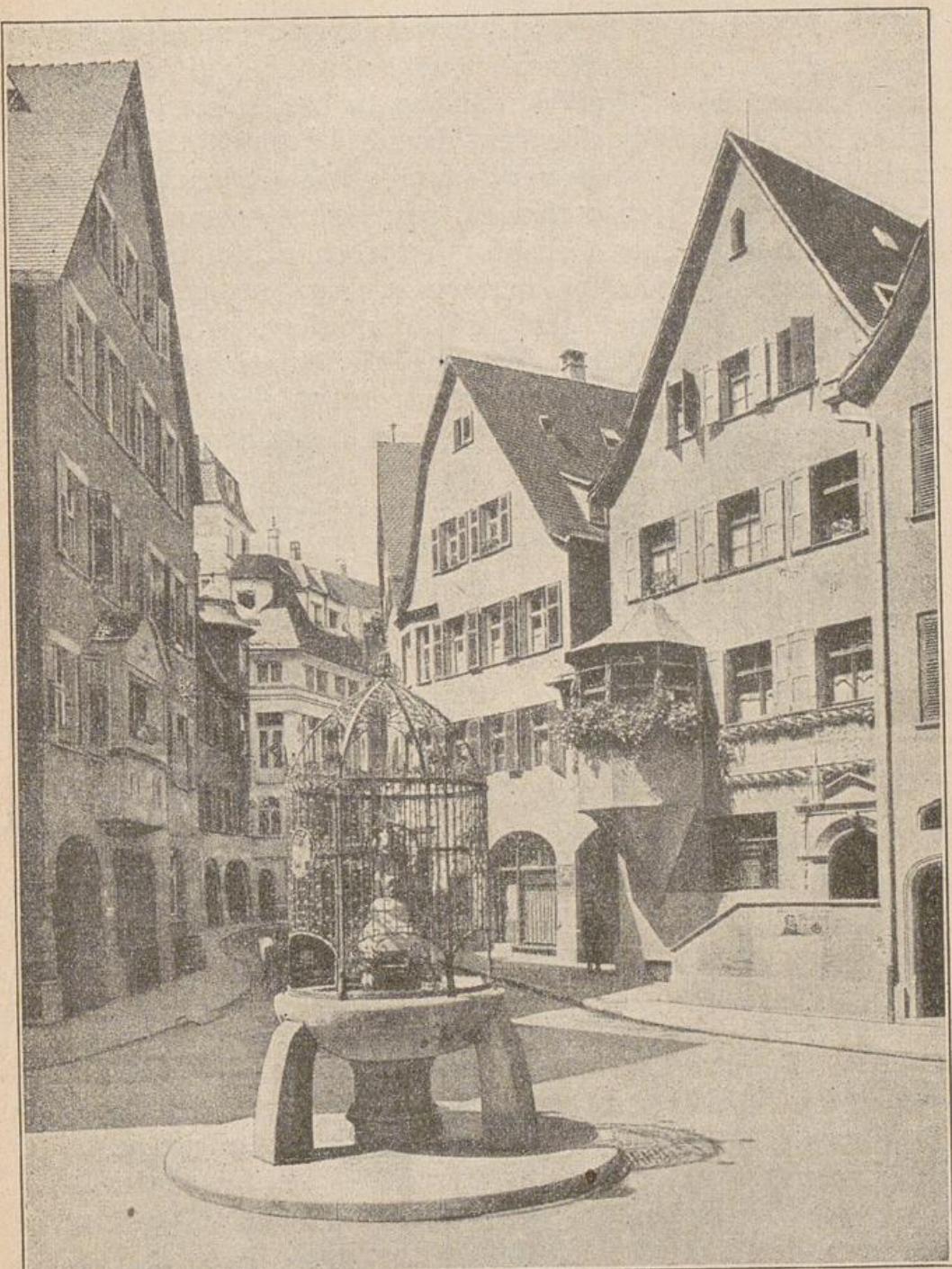


Abb. 72 b. Umbau der Altstadt in Stuttgart. Ansicht.

der Gemeinde hohe Summen; aber ein erheblicher Teil der Ausgaben wird durch die Einnahmen für die im Werte gesteigerten Baugrundstücke gedeckt.

Das bedeutendste Beispiel der belgischen Zonen-Enteignung finden wir bei dem umfangreichen, wesentlich sanitären Unternehmen der Stadt Brüssel, welches in der Überwölbung der die Altstadt durchschneidenden Senne bestand. Dieser Fluß war allmählich ein völlig verschmutztes, die größten gesundheitlichen Bedenken hervorruftenes, von gesundheitswidrigen Bebauungen umgebenes Gewässer geworden. Alle diese Baulichkeiten und Liegenschaften wurden in den 1870er Jahren erworben oder enteignet, der Flußlauf wurde reguliert und eingewölbt; über demselben wurden die Boulevards Anspach, du Nord und de la Senne angelegt, und die verbliebenen, an diese neuen Straßen anstoßenden Grundstücke wurden zur Wiederbebauung veräußert.

Auch in Deutschland würde die Ausführung sanitärer Verbesserungen in der Altstadt wesentlich gefördert, wenn man sich entschlösse, bei uns gleichfalls die Zonen-Enteignung allgemein gesetzlich zu regeln. In Hamburg wurde auf Grund eines Sondergesetzes die zum Teil ausgeführte, zum Teil noch in Ausführung begriffene Sanierung der sog. südlichen Neustadt unternommen. Die Enteignungs- bzw. Erwerbungszone ist in Abb. 71 kenntlich gemacht.

Im übrigen Deutschland, wo mit Ausnahme des ehemaligen Königreichs Sachsen das Enteignungsrecht sich auf die Flächen der zukünftigen Straßen erstreckt, sind große Straßendurchbrüche und Stadtregulierungen wegen der sehr hohen Geldopfer eine Seltenheit, obwohl das Bedürfnis an manchen Orten vorliegt. Stuttgart hat mangels eines Zonen-Enteignungsgesetzes die in der Abb. 72 u. 73 dargestellte Umgestaltung eines alten Stadtteils zwischen Rathaus und Fischmarkt durch freihändigen Ankauf ganzer Grundstücke mit hohen Kosten durchgeführt; diese Umgestaltung ist auch insofern erwähnenswert, als bei ihr die städtebaukünstlerische Seite voll zur Berücksichtigung gelangte.

Hat die Gemeinde durch freie Vereinbarung mit den Grundbesitzern oder durch das Enteignungsverfahren das Straßenland erworben und eine Straße angelegt, so sind damit noch keineswegs alle an diese Straße stoßenden Grundstücke bebauungsfähig geworden, mindestens nicht derart bebauungsfähig, wie es in wirtschaftlicher, gesundheitlicher und schönheitlicher Beziehung verlangt werden muß. Es muß zur Durchführung der Stadterweiterung in den meisten Fällen eine gegenseitige Um-

legung der Grenzen hinzutreten, so daß jedes Grundstück als Bauplatz verwendbar oder in Baupläte zerlegbar wird.

Die Abb. 73 möge das Wesen der Umlegung veranschaulichen. Die Umlegung geschieht hier innerhalb der Grenzen eines Baublockes. Keines der Grundstücke hat eine zur Bebauung

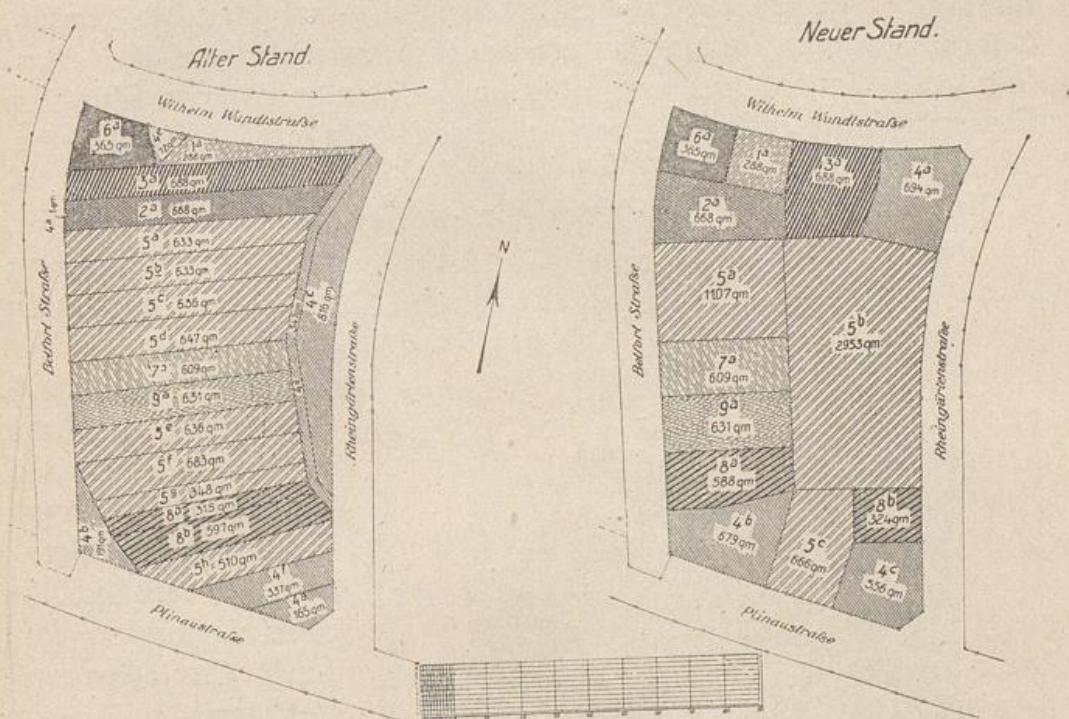


Abb. 73. Umlegung eines Baublockes bei Niedarau auf Ge=markung Nauheim.

in der Straßenfront geeignete Gestalt, da alle Grenzen sehr schief verlaufen.

Nun hat man versucht, die Umlegung als entbehrlich zu bezeichnen, wenn nur die Bau- und Straßenfluchten die Eigentumsgrenzen berücksichtigen. Gewiß kann man durch das Anschmiegen der Straßenanlage an die vorhandene Weg- und Grundstückslage manche Schwierigkeiten umgehen und manche Umlegung vermeiden. Durch Abweichen von der starren Regelmäßigkeit wird man in vielen Fällen eine günstige Aufteilung erreichen, so daß gut bebaubare Parzellen entstehen. Gerade die hierbei sich ergebenden unregelmäßigen Formen der freien Plätze und die Verschiebungen in den Straßenrichtungen sind es, die bei entsprechender Bebauung dem Straßenbild ein natürliches und

abwechslungsreiches Gepräge geben. Aber in unseren modernen Siedelungen liegen oft die Parzellen derartig ungeordnet durcheinander, daß nicht von malerischer Unregelmäßigkeit, sondern nur von wüster Unordnung die Rede sein kann. Sehr oft ist eben infolge der wirren Parzellenlage eine gerechte Berücksichtigung aller Besitzstücke durch den Bebauungsplan unmöglich. Das Grundstück des einen fällt gänzlich in die Straße, das des anderen in das Innere des Blocks und kann also ebenfalls nicht bebaut werden. Das des dritten wird zum schmalen Vierierstreifen an der Straße; eine besonders schädliche Erscheinung.

Die Folge ist, daß die Durchführung der Straßen unterbleibt, weil eine Einigung mit den Beteiligten nicht zu erzielen ist.

Die Gemeinde muß das Straßengelände enteignen, was das Verfahren verlangsamt und die Straßekosten erhöht. Die Spekulation setzt ein, kauft Parzellen zusammen, teilt das Gelände neu ein, was wiederum die Kosten der Erschließung erhöht; außerdem kommt weniger Bauland auf den Markt. Es wird sich unter Umständen nicht vermeiden lassen, daß schiefe Baustellen bebaut werden und daß unschöne Häuser entstehen.

Es muß deshalb immer mehr die

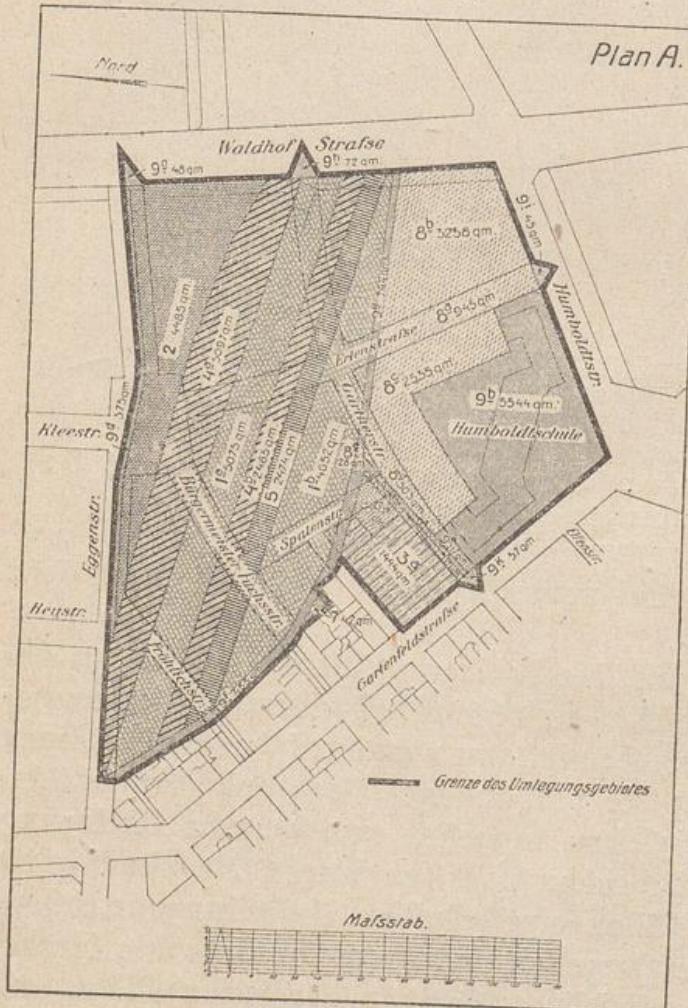
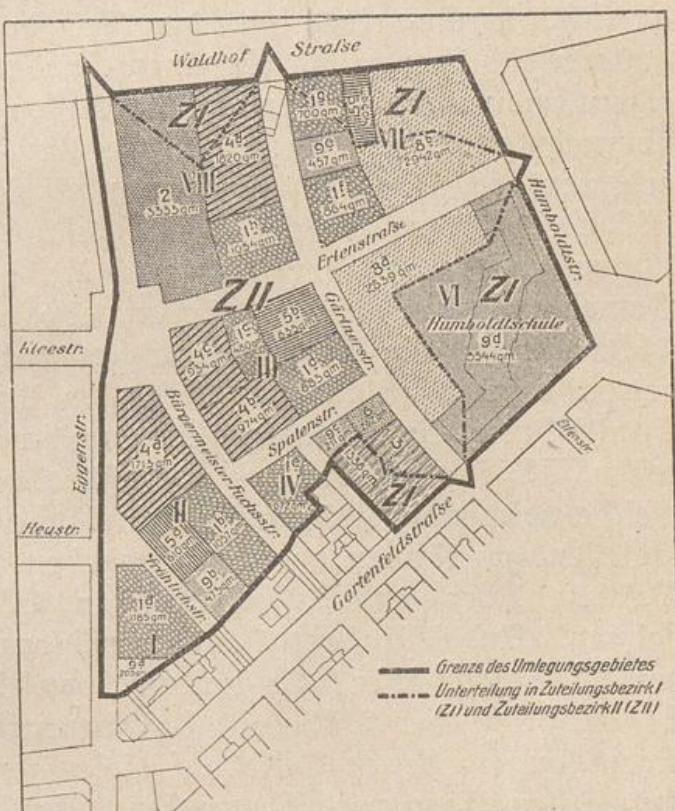


Abb. 74a. Umlegung Rodes Gartenfeld auf Gemarkung Mannheim.

Forderung erhoben werden, daß allgemein die Umlegung von Grundstücken auf gesetzlichem Zwangsweg im Bereich eines Ortsbauplanes durchgeführt werden kann. Erfreulicherweise trägt die Gesetzgebung diesen Bedürfnissen Rechnung; mit dem preußischen Wohnungsgesetz kann die Ausdehnung des frankfurter Umlegungsgesetzes (sog. Lex Adickes) auf den ganzen Staat erfolgen (mittels Ortsstatut nach Bestätigung durch den Bezirksausschuß). Die ihrer Größe nach unbebaubaren Restgrundstücke sind dabei der Enteignung zu unterwerfen; dieselben sind entweder mit anderen gleichfalls enteigneten Kleinstücken zu brauchbaren Bauplätzen zu vereinigen oder zu Gunsten der ursprünglichen Eigentümer zu veräußern.

In den Abb. 74a u. b ist eine größere Baulandumlegung aus Mannheim dargestellt. Zu ihrer Erläuterung sei folgendes ausgeführt. Aus den innerhalb des Gebietes, auf welches sich die Neueinteilung erstreckte, gelegenen Grundstücken wurde eine Grundstücksfläche von etwa 4,12 ha gebildet. Aus dieser Fläche wurde zunächst das nach dem Bebauungsplane für die fünfzigen Straßen und Plätze bestimmte Gelände (etwa 0,96 ha) ausgeschieden. Der flächeninhalt dieses letzteren Geländes wurde sämtlichen an der Fläche beteiligten Gelände-eigentümern nach Verhältnis des flächengehaltes des von jedem derselben in die Fläche eingebrachten Geländes

## Neuer Stand.



in Abzug gebracht. Das übrig bleibende Gelände wurde unter die Eigentümer, welche Grundstücke in die Masse eingebracht haben, derart verteilt, daß sie einen Ersatz erhalten, welcher dem Anteil entspricht, mit welchem jeder an der Gesamtfläche des in die Neueinteilung einzubeziehenden Geländes beteiligt war. Die gleichartig schraffierten Flächen des Planes vor und nach der Umlegung entsprechen sich im alten und neuen Besitzstand. Man wird ohne weiteres erkennen können, wie vorteilhafte Bauplätze durch die Umlegung entstanden sind.

#### IV. Aufbringung der Städterweiterungskosten.

Das Wachstum einer Stadt liegt sowohl im Interesse der Gesamtheit wie in dem aller Glieder; deshalb sind die Lasten und Kosten aller zum Aufschwunge des Ganzen dienenden gemeindlichen Kulturarbeiten gemeinsam zu tragen. Alle Kosten der Städterweiterung der Gemeinde aufzubürden, ist nicht angängig, da sich die Gemeinde mit der Zeit daran verbluten müßte; andererseits können die einzelnen Glieder, also die Grundstücks-eigentümer und Bauherren, die Lasten ebenfalls nicht allein übernehmen, denn dadurch würde das Bauen außerordentlich erschwert, ja unter Umständen unmöglich gemacht. Die einseitige Belastung würde dem Gesamtwohle zuwiderlaufen. Kosten und Lasten sollen somit nach Recht und Billigkeit auf das Gemeinwesen und seine Glieder, also auf die Gemeinde als solche und auf die Grundeigentümer nach Maßgabe der Kräfte verteilt werden. Man kann die Kosten, um welche es sich bei der Durchführung einer Städterweiterung handelt, in zwei Gruppen teilen. Die erste Gruppe umfaßt alle jene Aufwendungen, welche notwendig sind, um das Gelände überhaupt baulich erschließen zu können: z. B. Ausgaben für Flußverlegungen, Brücken, Über- und Unterführungen, Höherlegung von Eisenbahnen, Eindeichungen, Hauptentwässerungskanäle, Verlegung von Festungswerken, Aufhebung von Rayonbeschränkungen. Es entspricht der Billigkeit, daß derartige Aufwendungen zu einem angemessenen Teile auf diejenigen übertragen werden, welche den Hauptvorteil genießen. In Amerika und England ist die Erhebung von besonderen Kostenbeiträgen zu solchen gemeindlichen Kulturarbeiten als Betterment-Altgabe weit verbreitet und ergibt in vielen Gemeinden außerordentlich hohe

Erträge. In Preußen hat § 9 des Kommunalabgabengesetzes die Möglichkeit, ja bis zu einem gewissen Grade die Notwendigkeit dieser Verbesserungssteuer festgelegt: „Die Gemeinden können behufs Deckung der Kosten für Herstellung und Unterhaltung von Veranstaltungen, welche durch das öffentliche Interesse erfordert werden, von denjenigen Grundeigentümern und Gewerbetreibenden, denen hierdurch besondere wirtschaftliche Vorteile erwachsen, Beiträge zu den Kosten der Veranstaltungen erheben. Beiträge müssen in der Regel erhoben werden, wenn anderenfalls die Kosten, einschließlich der Ausgaben für die Verzinsung und Tilgung des aufgewendeten Kapitals durch Steuern aufzubringen sein würden.“ Oft wird die Gemeinde durch freiwillige Beiträge beteiligter Privatpersonen, des Staates oder Terraingesellschaften unterstützt. Ist die Gemeinde selbst leistungsfähig, so wird sie die Erfüllung dieser Aufgaben selbst übernehmen.

Die zweite Gruppe setzt sich aus jenen Aufwendungen zusammen, die zur Ausführung der Straßenanlagen nebst deren Zubehör im einzelnen erforderlich sind. Die Kosten pflegen sich zusammenzusetzen aus den Aufwendungen für den Grund-erwerb, die Entwässerung, die Straßendecke, die Beleuchtungs-anlage und die zeitweise Unterhaltung. Die Leistungspflicht der Gemeinde beginnt erst bei Überschreitung einer gewissen Straßebreite und bezieht sich ferner auf die öffentlichen Plätze, Garten-anlagen, Verschönerungen. Über die Heranziehung der Grund-besitzer zu den Straßenkosten bestehen in den meisten Staaten gesetzliche Festsetzungen. Für Preußen lauten die diesbezüglichen Bestimmungen:

„Durch Ortsstatut kann festgesetzt werden, daß bei der Anlegung einer neuen oder bei der Veränderung einer schon bestehenden Straße sowie beim Ausbau an schon vorhandenen, bisher unbebauten Straßen und Straßenteilen von dem Unternehmer der neuen Anlage oder von den angrenzenden Eigen-tümern — von letzteren, sobald sie Gebäude an der neuen Straße errichten — die Freilegung (Grunderwerbung), erste Einrichtung, Entwässerung und Beleuchtungsvorrichtung der Straße in der dem Bedürfnis entsprechenden Weise beschafft sowie deren zeitweise, höchstens jedoch fünfjährige Unterhaltung, bzw. ein verhältnismäßiger Beitrag oder der Ersatz der zu allen diesen Maßnahmen erforderlichen Kosten geleistet werden. Zu diesen Verpflichtungen können die angrenzenden Eigentümer nicht für

mehr als die Hälfte der Straßenbreite, und wenn die Straße breiter ist als 26 m, nicht für mehr als 13 m der Straßenbreite herangezogen werden. Bei Berechnung der Kosten sind die Kosten der Straßenanlage und bzw. ihre Unterhaltung zusammenzurechnen und den Eigentümern nach Verhältnis der Länge ihrer die Straße berührenden Grenze zur Last zu legen."

In den anderen deutschen Bundesstaaten bestehen ähnliche Bestimmungen.