



Städtebaukunst

Ehlgotz, Hermann

Leipzig, 1921

III. Enteignung und Neueinteilung von Baugrundstücken

[urn:nbn:de:hbz:466:1-79535](https://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:hbz:466:1-79535)

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 Schadensersatzansprüche 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,

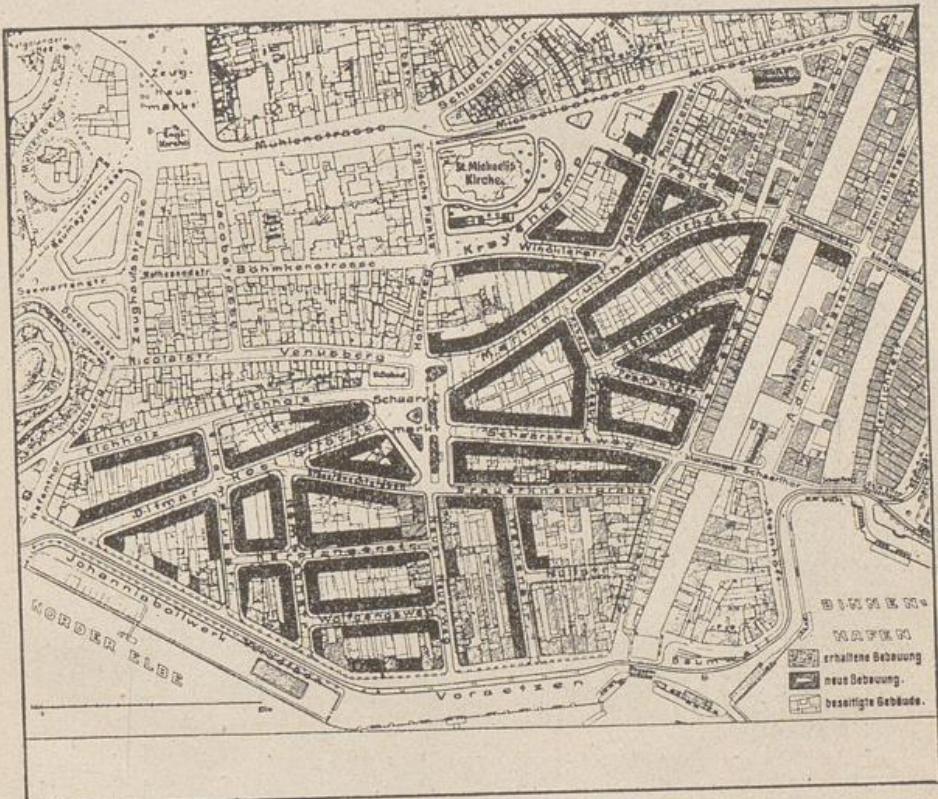
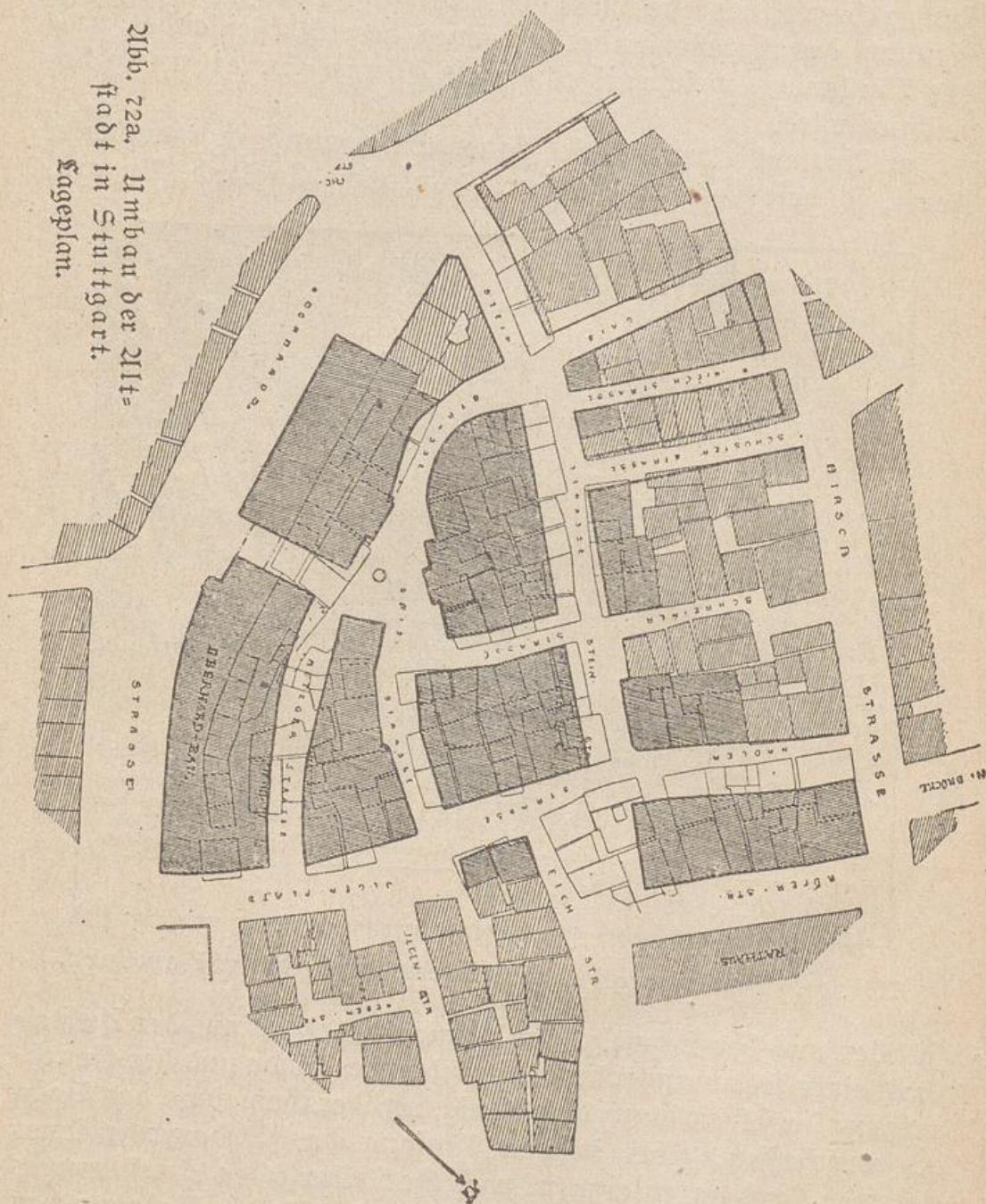


Abb. 71. Sanierung der südlichen Neustadt in Hamburg.

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 Außenlande, als in bebauten Stadt-

216b, 22a. Umbau der Milt-
stadt in Stuttgart.
Sageplan.



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

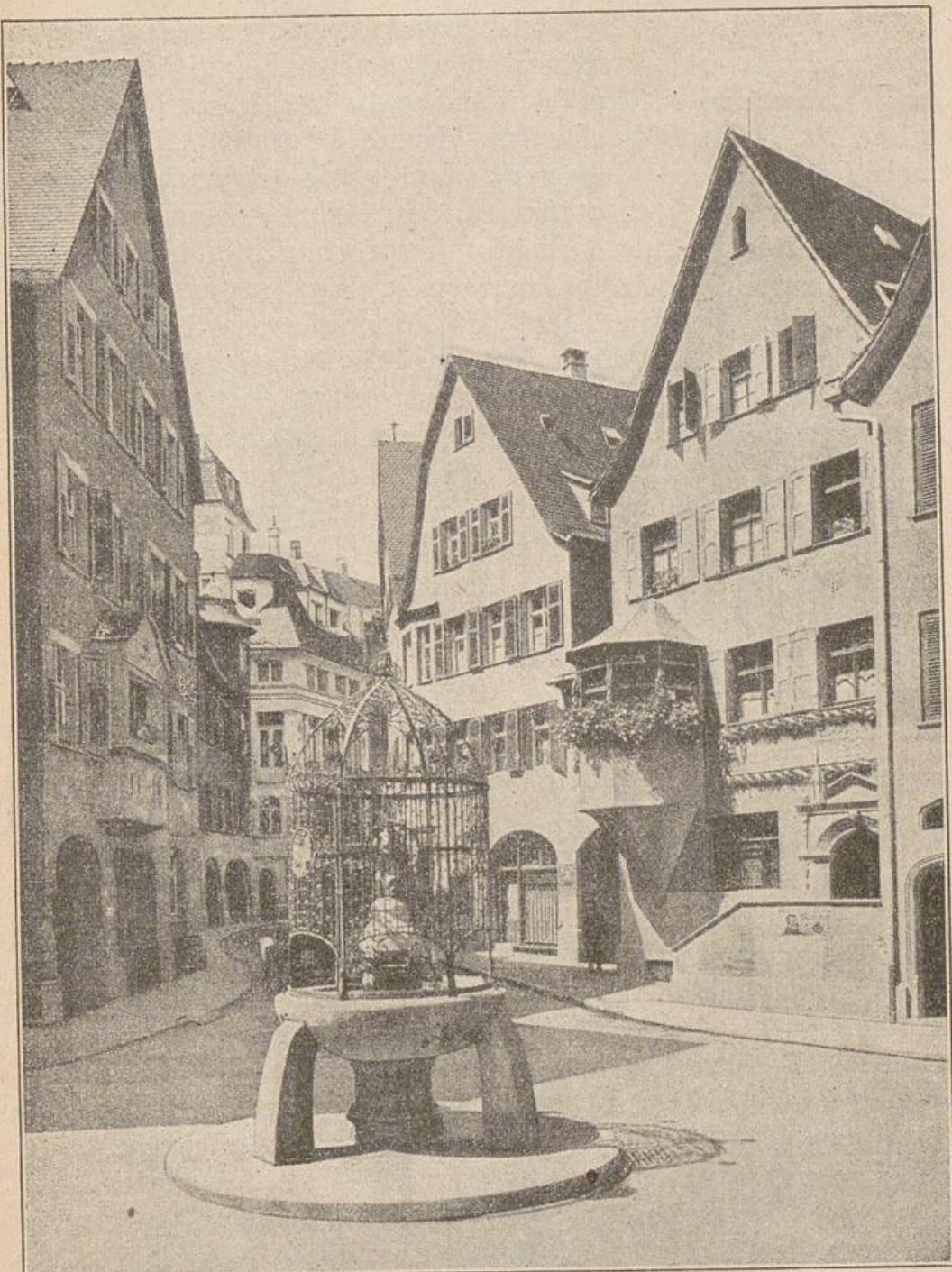


Abb. 72 b. Umbau der Altstadt in Stuttgart. Ansicht.

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 hervorruhendes, 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

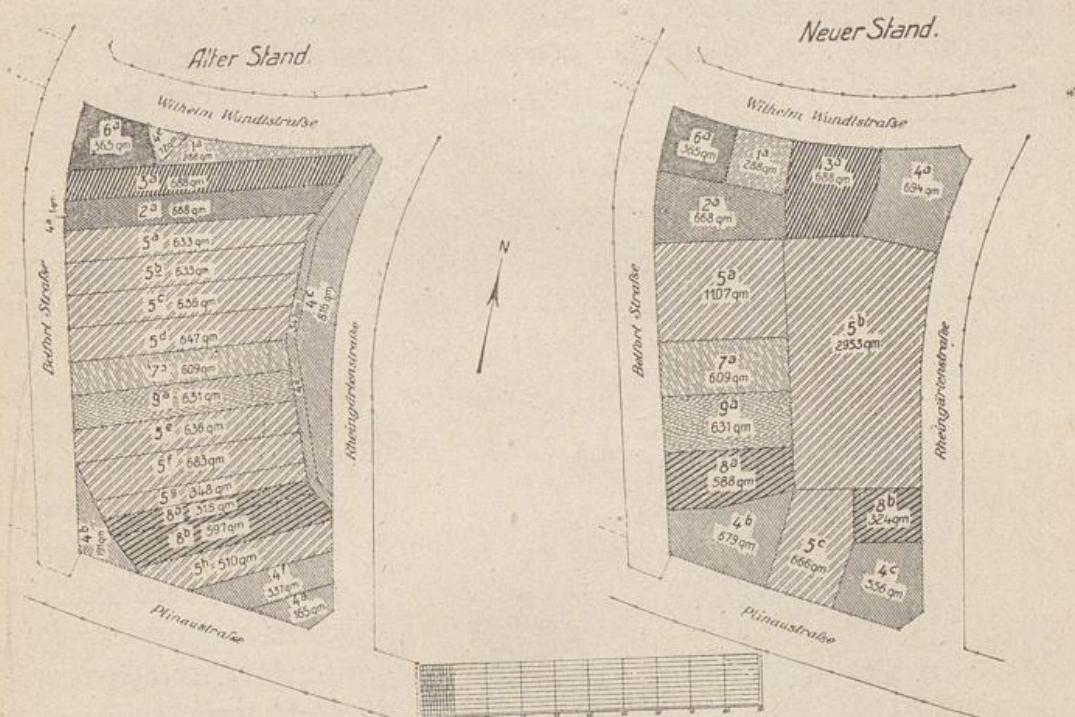


Abb. 73. Umlegung eines Baublockes bei Neckarau auf Ge- markung Nauheim.

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 Eigentums- grenzen berücksichtigen. Gewiß kann man durch das Anschmiegen der Straßenanlage an die vorhandene Weg- und Grundstücks- lage 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 Be- rücksichtigung 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 Verierstreifen an der Straße; eine besonders schädliche Er- scheinung.

Die folge ist, daß die Durchführung der Strafen unterbleibt,
alter Stand. weil eine Einigung

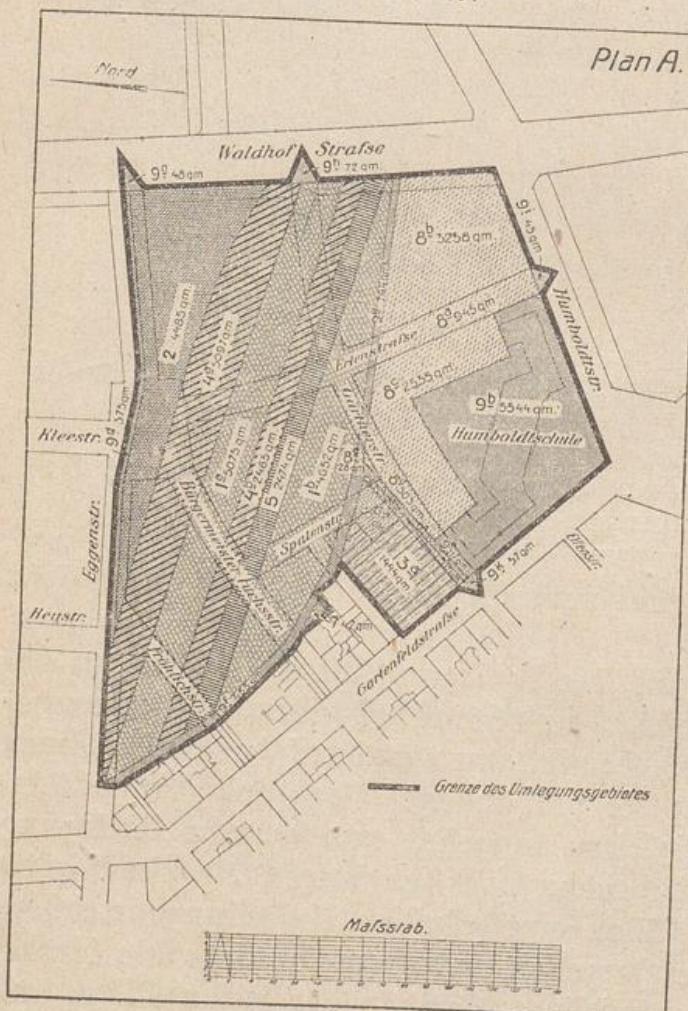


Abb. 74a. Umlegung Rodes Gartenfeld
auf Gemarkung Mannheim.

weil eine Einigung mit den Beteiligten nicht zu erzielen ist. Die Gemeinde muß das Straßengelände enteignen, was das Verfahren verlangt und die Straßenkosten 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

forderung erhoben werden, daß allgemein die Umlegung von Grundstücken auf gesetzlichem Zwangswege 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-eigen-tümern nach Verhältnis des flächengehaltes des von jedem derselben in die Fläche eingebrachten Geländes

Neuer Stand.

Legend:

- Grenze des Umlegungsgebietes (Boundary of the zoning area)
- Unterteilung in Zuteilungsbezirk I (ZI) und Zuteilungsbezirk II (ZII) (Subdivision into Zuteilungsbezirk I (ZI) and Zuteilungsbezirk II (ZII))

Neuer Stand.

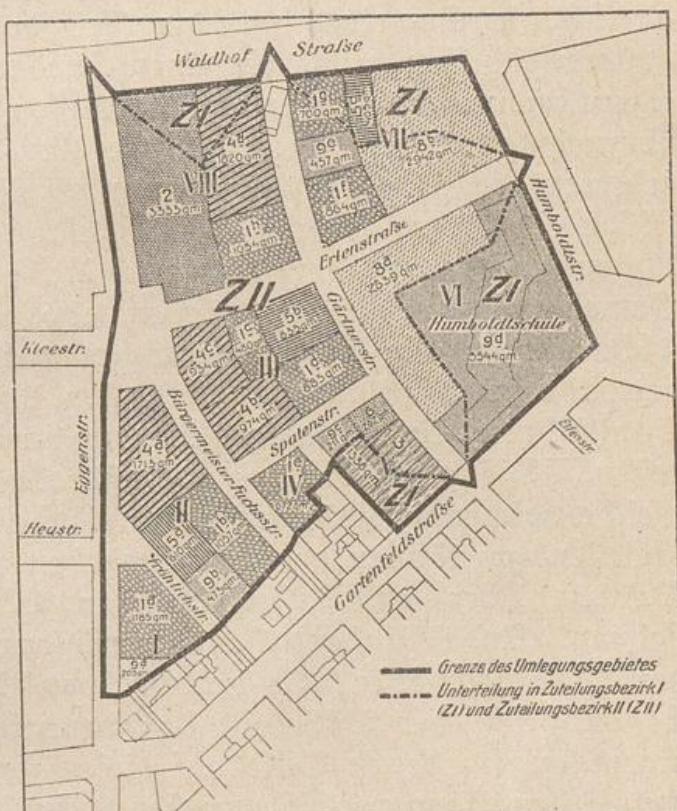


Abb. 74 b. Umlegung Rodes Gartenfeld
auf Gemarkung Mannheim.
(Verfasser: H. Ehlgötz in Essen.)

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, Hauptentwässerungsanäle, 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-Abgabe weit verbreitet und ergibt in vielen Gemeinden außerordentlich hohe