



UNIVERSITÄTS-  
BIBLIOTHEK  
PADERBORN

# **Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage**

**Eberstadt, Rudolf**

**Jena, 1910**

§ 41. 1. Die einzelnen Gebiete der Bauordnung.

---

[urn:nbn:de:hbz:466:1-81088](#)

*Caesar, Alte und neue Baukunst im Regierungsbezirk Wiesbaden. Berlin 1909.*  
*Felix Gentzen, Die Kanzelhäuser und ähnliche Miethäuser Alt-Danzigs. Danzig 1909.*  
*Carl Weißbach und Walter Mackowsky, Das Arbeiterwohnhaus. Berlin 1910.*

### Dritter Abschnitt.

#### Bauordnung.

##### 1. Die einzelnen Gebiete der Bauordnung.

§ 36. Die Baupolizei zählt zu den ältesten Bestandteilen des Baurechts. Unbeschränkte Baufreiheit hat in keiner Periode unseres Städtebaues bestanden (oben S. 42). Die Gegenwart hatte hier nicht den Rechtssatz neu zu schaffen, sondern nur seine praktische Anwendung auszubauen. Gerade hierbei aber entstanden erhebliche Schwierigkeiten; der Kreis der bauenden Personen hatte sich geändert. In der früheren Zeit baute der Grundeigentümer sein Haus, wenn nicht durchgängig, so doch in großem Umfang für seinen eigenen Besitz und seinen eigenen Gebrauch. Man konnte ihm die bauliche Ausnutzung nach innen im wesentlichen ganz und nach außen insoweit überlassen, als nicht nachbarliche und allgemeine Interessen berührt wurden. Hier hat die neuere Form der Wohnungsproduktion eine völlige Wandlung herbeigeführt. In dem Maße, wie die Voraussetzungen der Bodenausnutzung und des Hausbesitzes sich änderten, ergab sich die Notwendigkeit, den Häuserbau genauen polizeilichen Regelungen zu unterwerfen. Der Kreis polizeilichen Eingreifens wurde damit auf ein früher ungekanntes Maß erweitert.

Die Bauordnung regelt den eigentlichen Häuserbau durch die seitens der Baupolizei für die Errichtung von Bauten gegebenen Vorschriften. Bestimmungsgemäß hat die Bauordnung diejenigen Anforderungen festzusetzen, die an den Häuserbau im Interesse der Standfestigkeit, der Feuersicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs und der nachbarlichen Beziehungen zu stellen sind. In ihrer weiteren Ausgestaltung bietet die Bauordnung nach verschiedenen Richtungen die Möglichkeit, in technischer, hygienischer, volkswirtschaftlicher und sozialer Hinsicht auf das Wohnungswesen einzuwirken.

Die die Bauordnung enthaltenden Regelungen lassen sich nach zwei Richtungen scheiden; sie beziehen sich entweder auf die Ausführung der einzelnen Gebäude oder auf die Bauweise nach Gebäudegruppen und Bezirken.

A. Vorschriften über die Ausführung der einzelnen Gebäude. Die hier von der Bauordnung allgemein geregelten Gebiete sind:

1. Die Höhenausnutzung der Gebäude. Die zulässige Gebäudehöhe ist heute in Deutschland fast durchweg abhängig von der Straßenbreite, die wiederum durch den Bebauungsplan festgelegt wird. Regelmäßig ist die Haushöhe der Straßenbreite gleichgestellt, so daß z. B. an einer 22 m breiten Straße die Gebäude eine Höhe von 22 m haben dürfen. Im Stadtinnern, an hochwertigen, aber nicht sehr breiten Geschäftsstraßen, wird mitunter eine stärkere Ausnutzung gestattet. In Außenbezirken, Vororten und Landhausbezirken wird dagegen die Höhenausnutzung öfter beschränkt und eine geringere als die der Straßenbreite entsprechende Gebäudehöhe oder eine nicht überschreitbare Höchstzahl von Wohngeschossen vorgeschrieben.

Die vielstöckige Bebauung wird Stockwerkshäufung; die Bebauung mit einer geringen Anzahl von Geschossen wird Flachbau genannt. In den abgestuften Bauordnungen wird die vielstöckige Bebauung auch als „Hochbau“ (Gegensatz zum Flachbau) bezeichnet.

2. Die Flächenausnutzung. Es ist heute allgemein unzulässig, ein Grundstück in seiner ganzen Fläche mit Gebäuden zu besetzen; vielmehr muß stets ein gewisser Teil frei bleiben. Im Stadtinnern ist das Verhältnis etwa 75 % Baufläche zu 25 % Freifläche, während in der Richtung nach den Außenbezirken der Anteil der Freifläche zunimmt. Neuerdings wird (wie in Berlin) die Flächenausnutzung eines Grundstücks vermindert im Verhältnis zur Tiefe und zum Abstand von der Straße; eine Vorschrift, die der Anlage von Hofwohnungen entgegenzuwirken sucht.

3. Die bauliche Anlage und Nutzung der Gebäude. Hierbei sind die Anforderungen der Hygiene zu berücksichtigen, insbesondere die Vorschriften über Belichtung und Besonnung der Räume, Höhe der Räume, die Zulässigkeit der Verwendung zu Wohn- und Aufenthaltszwecken (Verbot der Kellerwohnung u. a.), die Anlage der Wasserleitung und Entwässerung u. a. m.

4. Bauausführung und Material. Hier sind die Anforderungen zu behandeln, die an die einzelnen Hausformen nach den Bedingungen der Standfestigkeit und Feuersicherheit gestellt werden müssen, wobei die entgegengesetzten Formen, der Flachbau und die Stockwerkshäufung, zu berücksichtigen sind. Vorgeschrieben werden Mauerstärken, die sich nach der Anzahl der Geschosse abstimmen; für jedes aufgesetzte Stockwerk muß jeweils die Mauer des darunterliegenden Geschosses verstärkt werden. Für große Hausformen sind ferner zu regeln: die Zahl der Ein- und Ausgänge, Durchfahrten usw.; die Treppenanlage nach der Breite, die sich mit der Zahl der Geschosse steigern muß, die Zugänglichkeit und die Bauausführung. Vorschriften werden gegeben über Anwendung und Beschaffenheit des Materials, wie Qualität der Ziegelsteine, Bedingungen der Verwendung von Holzfachwerk, Art der Bedachung (weich, Strohdach, bzw. hart, Schiefer, Ziegel u. dgl.) u. a. m.

B. Vorschriften über die Bauweise nach Gebäudegattungen und Bezirken. Die Bauordnung kann nicht nur für jedes einzelne Gebäude, sondern auch in einer nach Straßen oder Bezirken bemessenen Abgrenzung eine bestimmte Bauweise vorschreiben oder auch verbieten.

1. Die offene Bauweise; sie bildet den Gegensatz zu der geschlossenen Bauweise oder dem Reihenbau. Die Anordnung der offenen Bauweise schreibt vor, daß in bestimmten Straßen oder Bezirken jedes

Gebäude auf allen vier Seiten oder mindestens, unter Anlehnung einer Seitenmauer an ein gleichartiges Nebengebäude, auf drei Seiten freistehen muß. Die erste Anordnung wird als ganz offen, englisch detached, die zweite als halboffen oder, da zwei Häuser zu einer „Gruppe“ vereinigt werden, als Gruppenbau, englisch semi-detached, bezeichnet. Wird ein Baublock an zwei Längsseiten mit Reihenhäusern besetzt, während dagegen die beiden Querseiten offen bleiben, so daß die Luft frei hindurchströmen kann, so entsteht (nach der von mir gegebenen Definition) der „halboffene Reihenbau“. — Die offene Bauweise ist empfehlenswert für Landhausviertel und allgemein für Außenbezirke, in denen es möglich ist, die Häuser oder Gruppen mit genügender Freifläche zu umgeben. Bei gesteigertem Bodenwert ist für Arbeiterviertel die offene Bauweise schwer durchführbar. Ob bei Stockwerkshäufung die offene Bauweise anzuwenden sei, ist bestritten.

Der von Bebauung frei zu haltende Abstand zwischen zwei Gebäuden wird als Freifläche oder auch als Wich bezeichnet. Unter Wich verstand man im älteren Städtebau den Zwischenraum, der von altersher vielfach zwischen zwei Gebäuden angeordnet wurde (s. oben S. 35); der Wich, der meist nur schmal war, hatte im alten Städtebau kaum eine hygienische, sondern wohl nur eine bautechnische und feuerpolizeiliche Bedeutung. — Bei der Einführung der offenen Bauweise ist man ursprünglich nicht von hygienischen Gründen ausgegangen; s. oben S. 56.

Die offene Bauweise darf nicht schlechthin mit weiträumiger, und die geschlossene Bauweise nicht schlechthin mit engräumiger gleichgestellt werden. In der Praxis kann gerade die Umkehrung der früher allgemein angenommenen Voraussetzungen eintreten. Gerade die offene Bauweise kann durch Stockwerkshäufung engräumig werden; in Berlin findet sich auf hochwertigem Boden die Mietskaserne mit 4—5 Geschossen in den Gebieten der landhausmäßigen Bebauung und in den Bezirken mit seitlichem Bauwich. Umgekehrt mag die geschlossene Bauweise selbst bei intensivster Stockwerkshäufung schließlich zu einem weiträumigen Bausystem werden, indem man den überwiegenden Teil des Bodens frei läßt, um den Rest um so höher auszunutzen; s. oben S. 85.

2. Die weiträumige geschlossene Bauweise. Wie die offene Bauweise durch Stockwerkshäufung in ein engräumig gedrängtes Bausystem umgewandelt wird, kann andererseits gerade die geschlossene Bauweise durch Baubeschränkungen weiträumig gestaltet werden. Die Weiträumigkeit wird bei geschlossener Bauweise erzielt durch a) die baupolizeiliche Beschränkung der Stockwerksanzahl (Flachbau) oder b) durch die Vorschrift größerer Freiflächen im Innern des von Gebäuden umschlossenen Baublocks.

Wird bei geschlossen umbauten Baublöcken die Anlage von Hofgebäuden untersagt, so daß das Blockinnere für Gärten freibleibt, so entsteht die sog. Randbebauung. Die Randbebauung war im älteren Städtebau allgemein und noch in der neueren Zeit vielfach üblich; vgl. oben S. 64. Um zu verhüten, daß, wie dies in unserer Abb. 18 geschehen, das Blockinnere nachträglich mit Gebäuden besetzt wird, werden baupolizeilich sog. rückwärtige (innere) Baufluchten vorgeschrieben. In solchem Falle darf die einmal festgelegte innere Bauflucht nicht durch spätere Zubauten überschritten werden.

Rückwärtige Baufluchtlinien sind neuerdings vorgeschrieben worden u. a. durch die Bauordnungen von Königsberg i. Pr. (Verfasser Bauinspektor Redlich); Düsseldorf-Oberkassel (Zeitschr. f. Wohnungswesen III, 1905 S. 286; Redlich, ebenda VI, 1908 S. 93), Koblenz (Kommunales Jahrbuch herausgeg. von Dr. Lindemann und Dr. Südekum 1909, Bd. I, S. 137).

Auch bei der Randbebauung ist indes zwischen gedrängter oder engräumiger Ausnutzung, und Flachbau oder weiträumiger Ausnutzung zu unterscheiden. Es ist nicht möglich, bei gedrängter Bauweise ruhige Innenhöfe für Kleinwohnungen und Arbeiterwohnungen zu schaffen. Die Innenhöfe bei der Randbebauung unserer alten Städte waren ruhig, weil sie von Patrizierhäusern, Speichern, Lagergebäuden umgeben waren. Die Übertragung der Eigenheiten der großen Hausformen auf die kleinen ist hier, wie überall, fehlerhaft. Gewiß ist es unzutreffend, anzunehmen, daß ein Block, der von 200—300 Arbeiterfamilien in vielstöckigen Gebäuden umwohnt ist, ruhige Innenflächen gleich den Patriziengärten bieten könne. Es handelt sich hier um eine der sog. Milderungen, die die gedrängte Bauweise, um sich zu rechtfertigen, vorbringt und mit denen unser Städtebau seit Jahrzehnten immer wieder von seinen notwendigen Zielen abgelenkt wird.

Zuerst wurde die „breite Straße“ als eine Wohltat für die Bevölkerung gepriesen (Städtische Bodenfragen, S. 5); später empfahl man die breiten Innenhöfe. Weder das eine noch das andere kann die Nachteile der gedrängten Bauweise für die Wohnungsgestaltung aufheben. — Anders verhält es sich natürlich bei niedriger Bebauung (Flachbau) und bei dem Schutz von Flachbauzonen gegenüber dem Eindringen vielstöckiger Hintergebäude; hier mag die Festsetzung rückwärtiger Baulinien erforderlich sein. Der Glaube aber, daß durch die hintere Baufluchtlinie die Stockwerkshäufung als solche bei Kleinwohnungen erträglich gemacht werden können, wird sich ebenso als irrtümlich erweisen, wie der Glaube an die zahllosen anderen Baubeschränkungen, hygienischen Linderungsmittel und Surrogate, die der Reihe nach zur Erhaltung der Stockwerkshäufung eingeführt wurden und, außer der Versteuerung der Kleinwohnung, nicht allzugroße sichtbare Erfolge gehabt haben. Man sollte doch allmählich erfahren haben, daß es nicht richtig ist, die Menschen durch Stockwerkshäufung zusammenzudrängen, um eine breite Straße oder einen breiten Innenhof zu bekommen. Wenn man auf die alten Vorbilder für die Kleinwohnung zurückgreifen will, so ist das oben S. 207 gegebene Beispiel anwendbar. Vgl. über die Innenhäuser noch oben S. 211.

3. Die Aussonderung von Landhausbezirken. Durch die Bauordnung kann vorgeschrieben werden, daß in einzelnen Bezirken nur eine landhausmäßige Bebauung zulässig ist, wobei außer der Einhaltung der offenen Bauweise noch die Anlage größerer Freiflächen — bis zu  $\frac{2}{3}$  der Grundstücksfläche — angeordnet wird.

4. Die Aussonderung von Geschäfts- und Industriebezirken und Fabrikvierteln. In den neueren Bauordnungen sucht

man die Wohnbezirke von störendem Geräusch dadurch freizuhalten, daß man die Anlage von Fabrik- und geräuschvollen Betrieben in den Wohnbezirken verbietet, dafür aber andere Bezirke für die Anlage solcher Fabriken freigibt und durch Gewährung einer stärkeren Ausnutzung der Grundstücke die Verlegung von Fabriken in solche Bezirke begünstigt. — Ferner wird mitunter die Herausbildung von Geschäftsstraßen und ihre Scheidung von den Wohnstraßen dadurch gefördert, daß man innerhalb eines Bezirks die Verkehrsstraßen durch die Gestattung einer größeren Stockwerkszahl bevorzugt.

Bauordnungen, die die vorgenannten Scheidungen nach Bezirken, Bauklassen usw. durchführen, bezeichnet man als abgestufte Bauordnungen, Zonen- oder Staffelbauordnungen. Die neueren Bestrebungen im Städtebau gehen dahin, die verschiedenen Wohnhausbauklassen nicht streng nach Bezirken abzusondern, sondern sie, durch zweckmäßige Mischung der Straßenbreiten im Bebauungsplan, sich gegenseitig durchdringen zu lassen.

Nach ihrem Geltungsbereich scheidet man die Bauordnungen in örtliche, städtische, und in allgemeine, Provinzial- bzw. Landesbauordnungen. Die materiellen Vorschriften zeigen wesentliche Abweichungen.

In bezug auf die oben unter A aufgestellten vier Punkte ergibt sich nach einer vom Landeswohnungsinspektor Gretschel veröffentlichten Untersuchung, daß das Maß der zulässigen Gebäudehöhe in den verschiedenen Bauordnungen schwankt zwischen 16, 18, 19, 20—22 m. Die Gebäudehöhe darf in einer Anzahl von Bauordnungen die Straßenbreite überschreiten; doch wird dies praktisch meist nur für die alten Innenstädte von Bedeutung sein. Beztiglich der Mauerstärken äußert sich Gretschel (Zeitschr. f. Wohnungsw. IV, Nr. 21 und 22, S. 281f.): „Soviel Bauordnungen, soviel verschiedene Vorschriften hinsichtlich der Mauerstärken bei Verwendung gleichartigen Materials. In den verschiedenen Bauordnungen heißt es, daß die Stärke der Mauern „mindestens“ 25 bzw. 38 cm betragen müsse, vom Kellergeschoß bis ins Dachgeschoß. Derartige Bestimmungen dürften kaum zu billigen sein, da mit zunehmender Höhe der Gebäude eine Verstärkung der Mauern unbedingt nötig erscheint. Bedauerlich erscheint das Verbot gemeinschaftlicher Brandmauern. Der wirtschaftliche Vorteil der gemeinschaftlichen Mauern ist ein so bedeutender, daß kein Verwaltungsbezirk versäumen sollte, ihren Aufbau zu gestatten und in die betreffende Verordnung Bestimmungen aufzunehmen, die etwa mögliche Streitigkeiten der Nachbarn ausschließen.“

Beztiglich der Vorschriften über die Zimmerhöhe (für die in den Städten ein liches Maß von 2,70 bis 2,50 m, für das Land 2,50 bis 2,30 m zu fordern wäre), stellt Gretschels Untersuchung wiederum erhebliche Abweichungen fest, die eine Verteuерung der Baukosten bedeuten. — „Die in einzelnen Bauordnungen ausgesprochene Gewährung einer hohen Bebanbarkeit der Grundstücke zugunsten des Einfamilienhauses ist wohl zulässig bei bereits gestiegenen Bodenpreisen; auf billigem Boden sollte man indes auch für Einfamilienhäuser auf weiträumigen Ausbau halten (a. a. O. S. 287). Die Anlage der als unzulässig zu bezeichnenden Kellerwohnungen wird in einzelnen Bau-

ordnungen sogar noch für Landkreise gestattet (a. a. O. S. 297). Schließlich bestehen noch in einzelnen Bauordnungen Vorschriften über Mindesthöhe und Mindestfrontlänge der Gebäude (z. B. mindestens zwei Geschosse und Mansardenstock, mindestens 10 oder 12 m Frontlänge), die nur für vornehme, mit herrschaftlichen Bauten zu besetzende Straßen (zu diesem Zweck in Düsseldorf vorgeschrieben) geeignet sind, aber nicht gerechtfertigt erscheinen, wo sie den Eindruck großstädtischen Charakters hervorbringen sollen, hierbei aber die Einförmigkeit fördern und die Erbauung von kleineren Wohnhäusern hindern.“

## 2. Der gegenwärtige Stand des Bauordnungswesens.

§ 42. Die Auffassung von den Aufgaben der Bauordnung ist infolge der in den letzten Jahrzehnten gesammelten Erfahrungen in einer Umwandlung begriffen. Die uns überlieferten Bauordnungen waren aus den Verhältnissen der 70er Jahre hervorgegangen. Damals hatten sich sowohl die Ziele wie die Personen im Bauwesen geändert. Der Gewinn aus der intensivsten Bodenausnutzung wurde zu dem einträglichsten Geschäft. Zugleich kam ein neues Bauunternehmertum auf, das weder die Gebundenheit noch die Kenntnisse der älteren Zeit besaß.

Gegenüber einer solchen Entwicklung mußte allerdings die Verantwortung der Baupolizei in gewaltigem Maßstabe wachsen. Unsolides Bauen, Verwendung schlechten Materials, Gewinnsucht und Gewissenlosigkeit der Unternehmer, mangelhaftes technisches Können führten zu schweren Bauunfällen. Die Ausnutzung des Bodens wurde ins unerträgliche gesteigert. Es ist gewiß verständlich, wenn auch bedauerlich, daß unter diesen Verhältnissen die Baupolizei als ihr einziges und erstes Ziel ansah: die notwendige Standfestigkeit, die Solidität des Bauens und gewisse Vorkehrungen gegen Feuersgefahr im Aufsichtswege vorzuschreiben und zwar wurden allgemein gleichartige Anforderungen aufgestellt, die für jede Bauform ausreichend sein sollten und deshalb auf die größte berechnet waren.

Hierzu kamen dann bestimmte Ansprüche des Verkehrs und der Hygiene, die von den damaligen Städtebauern vertreten wurden; sie bezogen sich im wesentlichen nur auf gewisse Äußerlichkeiten im Städtebau und trafen zusammen in der Forderung der breiten Straße und der undurchlässigen, harten und teuren Pflasterung, durch die es im übrigen durchaus nicht gelingen wollte, Licht und Luft in die Wohnungen selber hineinzubringen. Unter solchen Voraussetzungen entstanden die Bauordnungen, die der Baupolizei die dreifache Aufgabe zuteilen: Standfestigkeit, Feuersicherheit, Interesse des Verkehrs.

Sicherlich liegt hier eine der Ursachen der schematischen Entwicklung unseres neueren deutschen Städtebaues. Die Baupolizei glaubte Anforderungen stellen zu sollen, die auch bei Stockwerkshäufung noch