



Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege

Fuchs, Carl Johannes

Stuttgart, 1918

6. Die Bauordnung. Von Dr. Karl Keller in Berlin-Lankwitz

[urn:nbn:de:hbz:466:1-96495](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-96495)

6.

Die Bauordnung

Von Dr. Karl Keller in Berlin-Lantwisch

I. Begriff der Bauordnung

Die Vorschriften über die Errichtung von Gebäuden auf einem Gelände zerfallen in der Hauptsache in zwei Gruppen: Bestimmungen der Bauordnung und des Bebauungsplanes. Während der Bebauungsplan das Straßennetz absteckt, also festsetzt, welcher Teil des Geländes überhaupt zu Baugrundstücken benutzt werden soll, welcher Teil als öffentlicher Verkehrsweg nicht überbaut werden darf, gibt die Bauordnung Vorschriften darüber, wie das Gebäude beschaffen sein muß, das auf dem Baugrundstück errichtet wird. Indem der Bebauungsplan die Breite der Straßen und ihren Abstand voneinander, also die Tiefe der Baublöcke, regelt, greift er allerdings schon in das Gebiet der Bauordnung über; denn durch Straßenbreite und Grundstückstiefe wird bis zu einem gewissen Grade die Höhe und der Grundriß des Gebäudes bestimmt. Überhaupt hängen Bauordnung und Bebauungsplan aufs engste zusammen; sie bilden ein organisches Ganzes, das man eigentlich nicht auseinanderreißen sollte. Damit ist allerdings nicht gesagt, daß überall, wo eine Bauordnung besteht, auch ein Bebauungsplan vorhanden ist. In ländlichen Gemeinden bei zerstreuter Siedlung wird in der Regel ohne Bebauungsplan gebaut. Die Bauordnung reicht also räumlich weiter als der Bebauungsplan. Auch sind Bauordnung und Bebauungsplan, wenn auch die wichtigsten, so doch keineswegs die einzigen Vorschriften, die sich auf das Bauen beziehen. Außer ihnen kommen in der Regel noch Bestimmungen über die Beschaffenheit der Straßen, Ortsstatute gegen Verunstaltung u. a. m. in Frage. Besonders wichtig ist die Tatsache, daß die Errichtung von Gebäuden auf einem Grundstück in Preußen und auch in vielen anderen deutschen Staaten von der Erfüllung gewisser Bedingungen abhängig gemacht werden kann, so z. B. in Gegenden, für welche Bebauungspläne aufgestellt worden sind, von einer den baupolizeilichen Anforderungen entsprechenden Herstellung der Straßen (kommunales Bauverbot auf Grund des § 12 des preußischen Fluchtliniengesetzes), in Gegenden, für welche keine Bebauungspläne aufgestellt sind, von der Regelung der Kirchen- und Schullasten und anderen Leistungen (Ansiedlungsgenehmigung). Das kommunale Bauverbot und die Ansiedlungsgenehmigung sind von einschneidender Bedeutung für den Umfang, die Richtung und die Kosten der Wohnungsproduktion. Doch gehören Erörterungen über diese Fragen nicht in den Rahmen vorliegender Arbeit, die sich vielmehr lediglich auf die Bauordnung beschränkt.

II. Rechtsquellen und Geltungsbereich

Die Tatsache, daß Bebauungsplan und Bauordnung aufs engste zusammengehören, legt den Gedanken nahe, daß beide Arten von Vorschriften von derselben Stelle erlassen werden. Das ist aber in Preußen keineswegs der Fall. Während für die Aufstellung des Bebauungsplanes nach dem Fluchtliniengesetz die Gemeinden zuständig sind, und nicht einmal staatliche Genehmigung gefordert wird, ist der Erlass der Bauordnung Sache des Staates. Allerdings wird die Zu-

stimmung des Gemeindevorstandes (in Regierungsbezirken des Bezirksausschusses) verlangt, doch kann sie ergänzt werden. Diese Unterscheidung ergibt sich aus der scharfen Trennung von Kommunalverwaltung und staatlicher Polizeiverwaltung, die in Preußen durchgeführt ist. Aus dieser Trennung erklärt sich z. B. auch die auffallende Tatsache, daß die Gebäude, welche den Schutz des Gesetzes gegen Verunstaltung genießen, von den Gemeindekörperschaften bestimmt werden, während die Ausübung des Schutzes in den Händen des Staates (d. h. der Polizeibehörde) liegt. Allerdings ist in einer Reihe von großen Städten die Baupolizei und damit auch der Erlaß von Bauordnungen dem Bürgermeister übertragen worden. Aber er übt diese Befugnisse nicht im Namen der Gemeinde, sondern im Namen des Staates aus. Diese Auseinanderreißung zusammenhängender Gebiete ist zweifellos ein Übelstand. Ihn dadurch zu heilen, daß die Baupolizei allgemein den Gemeinden übertragen wird, dürfte nicht möglich sein, weil die kleineren Gemeinden kaum die erforderlichen Kräfte haben dürften, und Bauordnungen sich der Natur der Sache nach auf weite, zusammenhängende Gebiete erstrecken müssen. So ist es erklärlich, daß der Vorschlag gemacht werden konnte, für größere Bezirke, z. B. Kreise, Ansiedlungsämter zu errichten, in denen die ganze auf das Bauwesen bezügliche Verwaltungstätigkeit zusammengefaßt werden soll. Wenn es auch nicht möglich sein dürfte, den Gemeinden das ganze Bauordnungswesen zu übertragen, so können doch die Grundzüge durch staatliche Vorschriften festgestellt werden, und innerhalb dieses Rahmens kann man der gemeindlichen Regelung einen gewissen Spielraum lassen.

Für die staatlichen Vorschriften sind zwei Formen möglich, die eines Gesetzes und die einer Polizeiverordnung. Von einem Gesetz hat man bisher in Preußen Abstand genommen. Die Polizeiverordnungen werden meist von den Regierungspräsidenten (in Berlin vom Polizeipräsidenten), in einigen großen Städten auch vom Oberbürgermeister als staatlichem Polizeiverwalter erlassen. Das soll auch nach dem Entwurf des Wohnungsgesetzes so bleiben; der Entwurf gibt nur einzelne Richtlinien für die lokalen Polizeiverordnungen. Dagegen haben einige andere deutsche Staaten, z. B. Sachsen, Bayern, Baden, Württemberg, Hessen und Anhalt, Landesbaugesetze geschaffen.

In der Literatur ist auch der Vorschlag gemacht worden, eine Reichs-Bauordnung ins Leben zu rufen. Professor Baumeister-Karlsruhe hat einen Entwurf für eine solche ausgearbeitet. Aussicht auf Verwirklichung dürften aber diese Pläne kaum haben.

Von den Gemeinden gesetztes Recht enthalten in Preußen die Ortsstatute, betr. das Verbot des Bauens an unfertigen Straßen und den Schutz des Ortsbildes gegen Verunstaltung.

III. Ziele der Regelung

In den Ansichten über die Ziele der baupolizeilichen Regelung hat sich in den letzten Jahrzehnten ein völliger Umschwung vollzogen, der mit der Umwandlung unserer Volkswirtschaft (Übergang zum Industriestaat, Wachstum der Großstädte, Steigerung der Bodenwerte) und unseren veränderten Anschauungen über die wirtschaftspolitischen Aufgaben des Staates (Verdrängung des Liberalismus durch eine mehr staatssozialistische Auffassung) zusammenhängt. Wie auf allen Gebieten die Staatstätigkeit in den letzten Jahrzehnten gewachsen ist, so steckt man auch gegenwärtig der Baupolizei höhere Ziele als früher. Man will sich nicht mehr mit Bestimmungen über die Feuericherheit, Erleichterung des Verkehrs und zur Abwehr der allergrößten gesundheitlichen Schädigungen begnügen, sondern sucht auch sozialpolitischen und ästhetischen Gesichtspunkten Rechnung zu tragen und dehnt den Begriff des im hygienischen Interesse Erforderlichen erheblich weiter aus, so daß z. B. auch die Bereitstellung umfangreicher Grünflächen und die Förderung des Einfamilienhauses darunter fällt. Allerdings stößt man hier vielfach nur zu bald auf Schranken, die durch veraltete, der modernen Denkweise nicht mehr entsprechende Ge-

gesetzbestimmungen gezogen werden. Das gilt besonders für Preußen. Hier bilden immer noch § 10, II, 17 des Allgemeinen Landrechts und § 6 des Polizei-Verwaltungs-gesetzes vom 11. März 1850 die Grundlage für die polizeiliche Tätigkeit. Das Allgemeine Landrecht bezeichnet als das Amt der Polizei, „die nötigen Anstalten zur Erhaltung der öffentlichen Ruhe, Sicherheit und Ordnung und zur Abwendung der dem Publika oder einzelnen Mitgliedern desselben bevorstehenden Gefahr zu treffen“, und auch das Polizei-verwaltungs-gesetz will ihre Tätigkeit auf den Schutz der Person und des Eigen-tums, Ordnung, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, Sorge für Leben und Gesundheit und Fürsorge gegen Feuergefährdung beschränken. Die Wohlfahrtspflege gehört also nicht zu den Aufgaben der Polizei. Aller-dings bringen Titel I, Tit. 8, §§ 66 und 71 des A. L. R. noch gewisse Erweiterungen der polizeilichen Befugnisse auf ästhetischem Gebiete. So soll z. B. zur Verunstaltung der Städte und öffentlichen Plätze kein Bau vorgenommen werden, und wenn ein ohne vorhergegangene Anzeige unternommener Bau zur groben Verunstaltung einer Straße und eines Platzes gereicht, muß er nach Anweisung der Polizei geändert werden. Diese An-sätze sind in unseren Tagen durch das Gesetz gegen die Verunstaltung landschaft-lich hervorragender Gegenden vom 2. Juni 1902 und gegen die Verun-staltung von Ortschaften und landschaftlich hervorragenden Gegenden vom 15. Juli 1907, sowie durch den Erlaß des preußischen Ministers der öffentlichen Arbeiten über Kleinhäusersiedlungen vom 26. März 1917* weiter entwickelt worden; doch sind trotz dieser Bestimmungen auf künstlerischem Gebiete der Tätigkeit der Baupolizei immer noch recht enge Grenzen gezogen, und der sozialpolitische Gesichtspunkt hat in der preußischen Gesetzgebung überhaupt noch keine Berücksichtigung gefunden. So ruht denn ein Teil der Vorschriften unserer modernen Bauordnungen, wenn man auf den Buchstaben des Gesetzes blickt, auf recht schwankendem Rechtsboden. Dieser Zustand würde aller-dings gebessert werden, wenn der Entwurf des preußischen Wohnungsgesetzes in der vom Abgeordnetenhaus beschlossenen Fassung vom Herrenhaus angenommen werden sollte. Dieser Entwurf** bestimmt in Artikel 2, daß die Bauordnungen die bauliche Aus-nutzung der Grundstücke abtufen, Wohn- und Industrieviertel unterscheiden, den Verputz und Anstrich oder die Ausfugung von Wohngebäuden und von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Bauten, sowie die einheitliche Gestaltung des Straßenbildes regeln dürfen. An Gebäude größeren und geringeren Umfanges sollen verschiedene Anforderungen gestellt werden, in größeren Bezirken ist die Baudichtigkeit abzustufen (Zonenbauordnung). In den Vorschriften über die Herstellung und Unterhaltung der Straßen ist ebenso wie in den Bebauungsplänen zwischen Verkehrs- und Wohnstraßen zu unterscheiden. Diese Vor-schriften würden zwar noch nicht alle Wünsche erfüllen, aber doch einen wesentlichen Fort-schritt darstellen. Ihre Annahme ist daher dringend zu fordern.

IV. Die Arten der baupolizeilichen Vorschriften

Der Art nach lassen sich die Bauordnungs-Vorschriften in zwei Gruppen einteilen: Konstruktionsvorschriften und Vorschriften über die Baudichtigkeit. Die Konstruktionsvorschriften gelten teils allgemein für alle Gebäude, teils geben sie besondere Bestimmungen für einzelne Gebäudearten, z. B. Kleinhäuser, Einfamilien-häuser, Fabriken oder Geschäftshäuser. Hinsichtlich der Baudichtigkeit werden heutzutage meist verschiedene Bauklassen unterschieden und zwar so, daß die Siedlung von dem Zentrum der Stadt nach der Peripherie zu immer mehr aufgelockert wird. Man spricht

* Dieser Erlaß schreibt allgemein vor, daß jedem Baugesuche die Ansichten aller Schaufseiten be-gefügt werden müssen, die für die Prüfung der Frage nach der Verunstaltung des Ortsbildes erforder-lich sind. Hier wird also die Berücksichtigung ästhetischer Gesichtspunkte der Baupolizei zur Pflicht gemacht.

** Vgl. Herrenhaus, Session 1916/17, Drucksache 168.

hier von einer Zonen- oder Staffel-Bauordnung. Im allgemeinen ist in den Bauordnungen genau vorgeschrieben, wie weit ein Grundstück in horizontaler oder vertikaler Richtung höchstens ausgenutzt werden darf. Doch begnügt man sich bei manchen Gebäudearten mit der Bestimmung, daß auf eine bestimmte Fläche höchstens so und so viel Kubikmeter bebauten Raumes entfallen dürfen, wobei es dem Grundbesitzer freigestellt wird, ob er das Grundstück mehr in der Breite, Tiefe oder Höhe ausnützen will (kubische Bauordnung). Die Ausdehnung der kubischen Bauordnung auf alle Gebäude würde große Bedenken haben, wie wir später sehen werden.

Bei der Fülle der in unseren Bauordnungen enthaltenen Vorschriften ist es unmöglich, bei dem knappen zur Verfügung stehenden Raume alle Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Gänzlich ausscheiden wollen wir alles rein Technische. Nur von dem, was sich auf Hygiene, Produktionskosten der Wohnung und Ästhetik bezieht, soll das Wichtigste im folgenden zusammengestellt werden. Den Schluß sollen einige Ausführungen über Erleichterungen für Kleinhäuser bilden.

V. Bauordnung und Hygiene*

Die Sorge für eine hygienisch einwandfreie Beschaffenheit der Wohnungen bildet, wie allgemein anerkannt ist, eines der wichtigsten Ziele der baupolizeilichen Regelung. Die Bauordnungen werden hierbei vielfach durch Wohnungsordnungen ergänzt**. Während die Bauordnungen die Vorschriften über die Erstellung der Wohnungen enthalten, regeln die Wohnungsordnungen ihre Benutzung. Im einzelnen ist die Grenze zwischen beiden Rechtsgebieten oft schwer zu ziehen. In die Wohnungsordnung hinein gehören z. B. die Bestimmungen über die Zahl der Personen, die höchstens auf einen Wohnraum entfallen dürfen. Auf der Grenze beider Rechtsgebiete stehen die Vorschriften über die geringstzulässige Zahl der zu einer Familienwohnung gehörigen Räume und die Mindestgröße einer Familienwohnung, wie sie z. B. in Sachsen bestehen. Zweifellos einen Bestandteil der Bauordnung bilden wiederum die Vorschriften über die Mindestgröße der zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume (Aufenthaltsräume). Redlich fordert von solchen Räumen einen Mindestrauminhalt von 15 cbm bei einer Bodenfläche von mindestens 5 qm und einer Breite von mindestens 1,25 m. Einzelne Bauordnungen gehen aber über diese Forderung hinaus; so schreibt z. B. die badische Landesverordnung eine Mindestwohnfläche von 10 qm, für Küchen und Dachstuben 9 qm vor. Eine Abstufung dieser Mindestvorschriften je nach dem von der Bauklasse gestatteten Grade der Ausnutzung des Grundstücks ließe sich wohl rechtfertigen; bei weiträumiger Bebauung und im Einfamilienhause kann man sich mit kleineren Räumen begnügen. Dieselbe Unterscheidung läßt sich hinsichtlich der Höhe der Aufenthaltsräume rechtfertigen; Sachsen unterscheidet hierbei auch tatsächlich zwischen städtischen und ländlichen Verhältnissen, indem es für erstere mindestens 2,85, für letztere 2,25 m fordert. Ähnlich Baden und Württemberg. Manche Bauordnungen enthalten auch Vorschriften über das Verhältnis der Fensterfläche zur Bodenfläche oder zum Rauminhalt der Wohnungen ($\frac{1}{10}$ der Bodenfläche in Baden, 1 qm auf 30 cbm nach der Forderung von Redlich); doch sind nach Fischer „derartige Bestimmungen, die aus enger städtischer Bebauung stammen, auf dem Lande überflüssig“. Eine Bestimmung über die Mindestgröße der Fenster (0,5 qm) findet sich z. B. in Königsberg.

Während durch diese Vorschriften eine genügende Belichtung der Wohnräume erzielt werden soll, sucht z. B. die sächsische Anleitung zum Erlass baupolizeilicher Ortsgesetze eine ausreichende Lüfterneuerung durch die Bestimmung zu gewährleisten, daß jede Wohnung in der Regel zwei einander gegenüberliegende Fenster haben müsse. Das Fehlen

* Vgl. unten Kap. II, Nr. 5. D. S.

** Vgl. unten Nr. 7. D. S.

einer solchen Vorschrift in Groß-Berlin begünstigt die Entstehung von Seitenflügeln. Ferner fordern viele Bauordnungen, daß jede Wohnung ihren eigenen Zugang, ihre eigene Kochstelle, ihren eigenen Abort und, wo es Wasserleitung gibt, auch ihre eigene Wasserzapfstelle haben muß.

Eine besondere Behandlung erfordern die Dach- und Kellerwohnungen. Dachstübchen haben für viele Menschen etwas besonders Unheimelndes — man denke an die Dachstubenromantik Spitzwegscher Bilder —, doch leiden sie vielfach an dem Nachteil, daß sie im Sommer zu heiß und im Winter zu kalt sind. Wird aber ein Dachgeschoß so ausgebaut, daß es hygienisch völlig einwandfrei ist, dann ist es nicht billiger als ein Geschoß mit durchweg lotrechten massiven Umfassungswänden*. Es ist deshalb zu billigen, daß ein preussischer Ministerialerlaß vom 20. Dezember 1906 Wohnungen, deren sämtliche Wohnräume im Dachgeschoß liegen, fürderhin nicht zulassen will. Andererseits wäre es falsch, Wohnräume, die nur ein Zubehör zu Wohnungen in einem Vollgeschoße sind, zu verbieten, wenigstens soweit es sich um Einfamilienhäuser handelt. Dagegen liegt für die Zulassung von Kellerwohnungen in Neubaugebieten keine Veranlassung vor.

So viel über die Anforderungen, die an die einzelne Wohnung gestellt werden. Was schreiben ferner die Bauordnungen über die Gebäude im ganzen und ihre Stellung zueinander vor? Hier sind die Abstands- und Flächenregeln zu nennen. Hinsichtlich des Abstandes der Vorderhäuser voneinander wird gewöhnlich bestimmt, daß dieser mindestens gleich der Gebäudehöhe sein müsse, so daß sich ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad ergibt. Rußbaum hält aber diesen Gebäudeabstand für zu gering und fordert für Mitteldeutschland mindestens $\frac{2}{5}$, für Norddeutschland $\frac{1}{4}$ der Gebäudehöhe. In Wirklichkeit dürfte auch in Neubaugebieten der Abstand meist etwas größer sein. Andreas Voigt hat behauptet, daß die Abstandsregel „Gebäudeabstand gleich Gebäudehöhe“ das Kleinhaus auf Kosten der Hygiene bevorzuge. Die Abstände müßten bei Kleinhäusern größer sein. Das trifft aber hinsichtlich der Belichtung nicht zu; denn hier wird die bessere Belichtung der oberen Geschoße der Etagenhäuser durch die schlechtere der unteren wieder ausgeglichen. Nicht ganz unrichtig ist es hinsichtlich des Luftzutritts, denn die Tiefe der Gebäude pflegt nicht proportional der Höhe zu wachsen, sondern langsamer als sie, so daß bei Häusern mit mehr Geschoßen sich ein etwas günstigeres Verhältnis zwischen dem Rauminhalt der Häuser und den von den Häusern eingeschlossenen Luftwürfeln ergibt. Bei Hintergebäuden begnügt man sich in vielen Bauordnungen, z. B. in Berlin, mit einem viel geringeren Abstand und einem ungünstigeren Lichteinfallswinkel als bei Vordergebäuden, obwohl an Gebäude, die im Inneren eines Baublocks liegen, strengere Anforderungen gestellt werden müßten, als an solche, die an der Straße liegen. Eine Verbesserung der Belichtung und Durchlüftung sucht man mitunter durch die Bestimmung zu erreichen, daß Hintergebäude an Höhe und Geschoßzahl hinter den Vordergebäuden zurückbleiben müssen; doch kommt diese Maßnahme mehr den Wohnräumen in den Vordergebäuden als in den Hintergebäuden selbst zugute. Ganz unzureichend sind oft die Vorschriften über den Abstand von der Nachbargrenze; ist es doch z. B. in Berliner Neubaugebieten gestattet, 6 m von der Nachbargrenze entfernt ein Gebäude zu errichten, auch wenn der Nachbar unmittelbar an der Grenze eine 25 m hohe Brandmauer errichtet. Manche Bauordnungen begehen den logischen Fehler, daß sie den Abstand eines Gebäudes von der Nachbargrenze nach seiner eigenen Höhe bemessen, obwohl sich natürlich dieser Abstand nach der Höhe des Nachbargebäudes richten muß; um den erforderlichen Abstand festzustellen, muß man von der Annahme ausgehen, daß unmittelbar auf der Nachbargrenze ein Gebäude in der größten durch die Bauordnung zugelassenen Höhe errichtet wird, es sei denn, daß eine andere Bebauung durch grundbuchliche Eintragung gesichert

* Vgl. Redlich in der Zeitschrift für Wohnungswesen, Jahrg. XI, S. 52.

sei. Schwierigkeiten bereiten bei der Festsetzung der Abstandsregeln oft die eng gebauten historischen Stadtteile; hier empfiehlt es sich, nach dem Vorschlage von Baumeister zwei Grade von Baudichtigkeit [a) weiträumiger, b) engräumiger] zu unterscheiden und die engräumigere Bebauung nur bei solchen Grundstücken zuzulassen, welche die Baudichtigkeit a) bereits überschritten haben, in keinem Falle aber eine Steigerung der vorhandenen Baudichtigkeit, soweit sie den Grad a) überschreitet, zu gestatten. Ist z. B. nach a) eine Bebauung von 60%, nach b) von 75% zulässig, so darf ein Grundstück, das bisher zu 80% bebaut war, nach einem Abbruch nur noch bis zu 75% bebaut werden, ein Grundstück, das bisher zu 70% bebaut war, darf wieder bis zu 70% bebaut werden.

Die Abstandsregeln werden meist durch Flächen- und Höhenregeln ergänzt, d. h. durch die Bestimmung, daß nur ein bestimmter Teil des Grundstücks bebaut werden, und daß ein Gebäude nur eine bestimmte Höhe (15 m, 22 m) oder eine bestimmte Anzahl von Geschossen haben darf. Dabei wird die Baudichtigkeit in der Regel vom Zentrum nach der Peripherie des Ortes abgestuft (etwa von $\frac{3}{4}$ auf $\frac{2}{10}$ oder $\frac{2}{10}$ der Fläche und von 5 auf 2 Geschosse). In Berlin sucht man der Errichtung zu vieler Hintergebäude dadurch entgegenzuwirken, daß man die Ausnützbarkeit der Grundstücke bei größerer Tiefe einschränkt. Die Errichtung von Hintergebäuden (Seitenflügeln und Quergebäuden) wird bald — wie in Berlin — in weitestgehendem Maße zugelassen, bald sucht man sie durch allerlei Bestimmungen zu erschweren (Begrenzung der Tiefe der Seitenflügel, Verbot der gleichzeitigen Errichtung von Seitenflügeln und Quergebäuden, Verbot, daß an beiden seitlichen Grundstücksgrenzen Seiten- und Hintergebäude errichtet werden dürfen, oder daß die Hintergebäude einer Straße eine geschlossene Reihe bilden dürfen usw.). Die weitestgehende Vorschrift ist die Festsetzung von rückwärtigen Baufluchtlinien, wie sie sich in einzelnen Bauordnungen findet; doch wird man hiermit vorsichtig sein müssen, wenn man nicht die Wohnungen zu sehr mit Straßenbaukosten belasten will. In hygienischer Beziehung sind die Seitenflügel wegen der fehlenden Querlüftung bedenklich; daß ihre Errichtung wegen des Mißverhältnisses zwischen Wohnfläche und Mauerwerk auch wirtschaftlich unzweckmäßig ist, wurde bereits öfter nachgewiesen*. Redlich empfiehlt daher, die großen Berliner Baublöcke in der Weise auszunutzen, daß man Häuserzeilen und Wohn-gassen miteinander abwechseln läßt, also den ganzen Baublock in Streifen zerlegt**. Einen ähnlichen Vorschlag hat auch Rußbaum*** und neuerdings Wilhelm Dees in seiner vom Schutzverbande für deutschen Grundbesitz gekrönten Preisschrift „Zwei Fronten“ gemacht. Andere wollen den Rand der Baublöcke mit hohen Etagenhäusern, das Innere aber mit Kleinhäusern an schmalen Wohnstraßen bebauen. Vgl. die Pläne von Goecke, von Eberstadt, Möhring und Petersen, von Kuczynski und Lehweß. Die Vorschläge von Eberstadt, Möhring und Petersen sind enthalten in der amtlichen Veröffentlichung über den Wettbewerb „Groß-Berlin“, S. 5 ff. und S. 29 ff., die von Kuczynski und Lehweß sind abgedruckt im Jahrbuch der Bodenreform, Bd. 8, Heft 2†. An beiden Stellen werden auch Entwürfe von Bauordnungsbestimmungen mitgeteilt.

Außer den Vorschriften über den bebaubaren Teil der Grundstücke und über Hintergebäude enthalten die Bauordnungen noch Bestimmungen über die Abmessung der Hofräume und Lichthöfe. In den Berliner Vororten muß in den Hofraum ein Kreis von bestimmtem Halbmesser eingetragen werden können, eine Bestimmung, die oft zu ganz wunderlichen Hofgrundrissen führt. Vielfach sucht man die Begründung von Hofgemeinschaften durch Gewährung besonderer Vorteile (etwas größerer Ausnutzung

* Keller und Nize: „Groß-Berlins bauliche Zukunft“, S. 105 ff.

** Vgl. seine Schrift: „Mietshäuser ohne Seitenflügel“, erschienen als Sonderabdruck aus dem „Technischen Gemeindeblatt“ in Carl Heymann's Verlag, Berlin 1910.

*** „Das Wohnhaus und seine Hygiene“, Leipzig 1909, S. 33/35.

† Vgl. unten Kap. II, Nr. 2 a), Abb. 2. D. S.

der Grundstücke) zu fördern. Die schwersten Nachteile entstehen in hygienischer Beziehung ebenso wie in ästhetischer Beziehung dadurch, daß man bei der Bebauung eines Grundstücks vielfach nur an dieses selbst und nicht an den ganzen Baublock denkt; es wird daher die Aufstellung einheitlicher, für einen ganzen Baublock geltender und für den einzelnen Grundstücksbefitzer verbindlicher Parzellierungspläne angestrebt werden müssen, wozu bisher allerdings nur das kommunale Bauverbot auf Grund des § 12 des preussischen Fluchtliniengesetzes Handhaben bietet.

Hygienischen Zwecken dient auch die Unterscheidung von Industriegebieten, reinen Wohngebieten und gemischten Bezirken in den Bebauungsplänen und Bauordnungen. In den reinen Wohngebieten sind Betriebe, die Rauch und üble Gerüche verbreiten oder Lärm machen, verboten. Bei der räumlichen Verteilung von Industrie- und Wohngebieten ist außer der Rücksicht auf die Verkehrsverhältnisse (Wasser- und Eisenbahnanschlüsse) oft auch die herrschende Windrichtung maßgebend. Auch die Vorschrift der offenen Bauweise bezweckt die Erstellung besonders gesunder Wohnungen. Doch sind Wohnungen in freistehenden Häusern kälter, und auch in Reihenhäusern ist eine gründliche Durchlüftung der Wohnung möglich, wenn sie gegenüberliegende Fenster hat.

VI. Bauordnung und Miete

Den Bestrebungen des Hygienikers, zur Verbesserung der Gesundheit der Wohnungen weitgehende Baubefchränkungen durchzuführen, setzen wirtschaftliche Hindernisse nur zu bald einen unübersteigbaren Damm entgegen. Denn allzu scharfe Baubefchränkungen können zu einer Verteuerung des Wohnens führen.

Die Frage: „Wie wirken Baubefchränkungen auf die Mieten?“ zerfällt wiederum in zwei Unterfragen: wie wirken sie auf den Bodenpreis*, und wie wirken sie auf die Baukosten? Denn Bodenpreis und Baukosten bilden die Produktionskosten der Wohnung, deren Zinsen mindestens durch die Miete gedeckt werden müssen.

Zum leichteren Verständnis der folgenden Ausführungen seien zunächst einige Ausdrücke erläutert. Nehmen wir an, ich kaufe ein Grundstück, um darauf ein Haus zu bauen. Dann soll der Preis, den ich für 1 qm dieses Grundstücks bezahle, im folgenden der „absolute Bodenpreis“ genannt werden. Zähle ich die Grundflächen aller in dem Hause befindlichen Wohnräume zusammen, so erhalte ich die auf das Grundstück entfallende Wohnfläche. Der Preis des Grundstücks, dividiert durch die Wohnfläche, ergibt den „relativen Bodenpreis“. Hierunter verstehe ich also die Belastung der Wohnflächeneinheit durch den Bodenpreis.

Schränke ich durch die Bauordnung die Ausnuzbarkeit eines Grundstücks ein, so vermindere ich damit die auf dieses Grundstück entfallende Wohnfläche. Das bedeutet in der Regel eine Verringerung des Ertrages. Da der absolute Bodenpreis der kapitalisierte Ertrag ist, so muß sich auch dieser senken. Das Umgekehrte gilt im Falle der Steigerung der Baudichtigkeit.

Hierbei ist allerdings vorausgesetzt, daß der Preis der Wohnflächeneinheit unverändert bleibt oder sich jedenfalls nur wenig ändert. Man kann sich aber den Fall denken, daß die Wohnflächeneinheit gerade infolge der Einschränkung der Baudichtigkeit höher bewertet wird. Das wird der Fall sein, wenn in einem Ortsteil scharfe Baubefchränkungen eingeführt werden, um ihm den Charakter eines vornehmen Villenviertels zu geben. Die höhere Bewertung der Wohnflächeneinheit kann so groß sein, daß durch sie die Einschränkung der Baudichtigkeit mehr als ausgeglichen wird, und der absolute Bodenpreis sogar steigt. Doch werden das Ausnahmefälle sein. In der Regel wird eine Einschränkung der Baudichtigkeit ein Sinken des absoluten Bodenpreises zur Folge haben.

* Zwischen Wert und Preis wird im folgenden kein Unterschied gemacht, da es für unsere Betrachtungen nicht erforderlich ist.

In welchem Verhältnis wird aber dieses Sinken des absoluten Bodenpreises zur Einschränkung der Baudichtigkeit stehen? Wenn ich die Ausnutzung eines Grundstückes auf die Hälfte herabsetze, wird dann auch der absolute Bodenpreis in der Regel auf die Hälfte sinken? Hier sind drei Fälle denkbar:

1. Der absolute Bodenpreis verringert und vermehrt sich entsprechend der Baudichtigkeit. Der Quotient „Grundstückspreis dividiert durch Wohnfläche“ oder der relative Bodenpreis bleibt also unverändert. Durch den Übergang von der Mietkaserne zum Kleinhaus werden die Wohnungen besser, aber nicht teurer. Durch den Übergang vom Kleinhaus zur Mietkaserne werden sie schlechter, aber nicht billiger. Das ist z. B. die Ansicht von Professor Baumeister-Karlsruhe.

2. Der absolute Bodenpreis verringert und vermehrt sich langsamer, als die Baudichtigkeit. Bei einer Steigerung der Baudichtigkeit wird also der relative Bodenpreis kleiner, bei einer Verminderung wird er größer. Durch den Übergang von der Mietkaserne zum Kleinhaus mögen mithin die Wohnungen vielleicht besser werden — ganz sicher ist auch das nicht —, aber sie werden dafür auch teurer; durch den Übergang vom Kleinhaus zur Mietkaserne mögen sie schlechter werden, aber sie werden dafür auch billiger. Das ist der Standpunkt von Andreas Voigt, Moriz Naumann, Friedrich Kleinwächter jr. und all denen, die dem Schutzverbande für deutschen Grundbesitz nahestehen.

3. Der absolute Bodenpreis verringert und vermehrt sich schneller, als die Baudichtigkeit. Bei einer Steigerung der Baudichtigkeit wächst also der relative Bodenpreis, bei einer Verminderung fällt er. Die Mietkaserne verschlechtert und verteuert die Wohnungen, das Kleinhaus verbessert und verbilligt sie. Auf diesem Standpunkt steht Eberstadt.

Eine gründliche Erörterung aller dieser Fragen würde breite Ausführungen über den Wert im allgemeinen und den Bodenwert im besonderen, das Wesen der städtischen Grundrente und die Natur der Bodenspekulation erfordern*. Auf solche Ausführungen muß hier verzichtet werden. Ich muß mich vielmehr damit begnügen, mit ein paar Worten meinen eigenen Standpunkt anzudeuten.

In schematisch vereinfachter Form kann man sich das Wachstum unserer Städte so vorstellen, daß um denselben Mittelpunkt mit immer größeren Radien Kreise geschlagen werden; die in den inneren Ringen gelegenen Wohnungen werden infolge ihrer geringeren Entfernung vom Stadtmittelpunkte begehrt sein, als die in den äußeren Ringen gelegenen. Wenn nun im Stadterweiterungsgebiete an Stelle von vier Geschossen nur zwei gebaut werden dürfen, so wird sich die Zahl der Wohnungen in den inneren Ringen dieser Neubaubezirke bei gleichbleibender Nachfrage vermindern, vorausgesetzt, daß es nicht gelingt, die geringere Ausnutzung in vertikaler Hinsicht durch eine stärkere in horizontaler Hinsicht (Ersparnis an Straßenland durch schmale Wohnstraßen) wieder auszugleichen. Der Preis dieser Wohnungen wird also steigen. Infolgedessen wird der absolute Bodenwert nicht entsprechend der Verminderung der Baudichtigkeit sinken, sondern langsamer. Nun kann zwar der Andrang der Wohnungsuchenden zu den inneren Ringen des Stadterweiterungsgebietes dadurch vermindert werden, daß man die größere Entfernung von der Stadt durch Erbauung einer Straßenbahn ausgleicht; aber dadurch entstehen neue Kosten, die bei Ansiedlung in Etagenhäusern in größerer Nähe von der Stadt nicht notwendig sind. Die erforderlichen größeren Straßenlängen, die ausgedehnten Leitungen für Wasser, Gas und Kanalisation, der umfangreichere Bedarf an Straßenbahnen, die Schwierigkeiten, die sich aus den Verhandlungen mit einer größeren Anzahl von Grundbesitzern ergeben, können leicht zu einer Verteuerung der Wohnungen führen. Doch kann dieser Gefahr durch eine

* Die meisten Schriften über die städtische Bodenfrage lassen den Zusammenhang mit der modernen Wertlehre, der Grenznutzen-Theorie, vermissen. Vom Standpunkte der Grenznutzen-Theorie aus hat das Wesen der städtischen Grundrente bisher nur Friedrich Kleinwächter jr. dargestellt.

Verringerung der Straßenbreiten und eine leichtere Befestigung der Straßen (z. B. Weglassung der Bürgersteige, Ableitung des Regenwassers in offenen, gepflasterten Rinnen), Vereinfachung der Kanalisation, ja unter Umständen völligen Verzicht auf diese entgegengewirkt werden*. In der Tat können wir diese „modernen Errungenschaften“, denen wir vielfach eine übertriebene Bedeutung beilegen, in ländlichen Verhältnissen ohne hygienische Bedenken entbehren. Auch sonst muß nach Möglichkeit gespart werden; so z. B. empfiehlt es sich, für Schnellbahnen statt der teuren Untergrundbahnen die billigen Flachbahnen, Einschnitt-, Hoch- oder Schwebebahnen zu wählen. Wünschenswert ist ferner eine Beseitigung oder Milderung aller die Niederlassung hemmenden Vorschriften (z. B. des kommunalen Bauverbots im Gebiete eines Bebauungsplanes**), der Bedingungen für Erteilung der Ansiedlungsgenehmigung, wo kein Bebauungsplan besteht). Zu warnen ist vor zu hohen Bodensteuern; denn die Meinung der Bodenreformer, daß man durch diese das Wohnen verbilligen könnte, ist ein Irrtum. Nur wenn die Baubefchränkungen mit solchen Maßnahmen verbunden werden, darf man annehmen, daß sie zu keiner Verteuerung der Wohnungen führen werden; in Verbindung hiermit sind sie aber andererseits dringend erforderlich, um das Kleinhaus vor gänzlicher Verdrängung durch die Mietkaserne zu schützen.

Der Ansicht von Eberstadt, daß der Bodenpreis sogar schneller sinke, als die Baudichtigkeit, daß also die Wohnungen, je besser sie werden, umso billiger werden, wird man leider nicht zustimmen können. Diese Behauptung beruht auf der Annahme, daß die Spekulation die Bodenpreise nicht nur vorübergehend, sondern nachhaltig zu steigern vermöge, und daß sie vom Hochbau besonders begünstigt werde. Beide Ansichten sind aber mit gewichtigen Gründen bestritten worden; hinsichtlich des Zusammenhanges zwischen Mietkaserne und Spekulation hat man besonders darauf hingewiesen, daß auch in den Kleinhausbezirken amerikanischer Großstädte die Spekulation sehr stark entwickelt ist.

Soviel über die Wirkungen der Baubefchränkungen auf den Bodenpreis. Wie werden nun die Baukosten durch die Bauordnungsvorschriften beeinflusst? Hier stoßen wir auf die alte Streitfrage: Sind die Baukosten der Wohnflächeneinheit im Kleinhaus oder in der Mietkaserne höher? Zugunsten der größeren Billigkeit der Mietkaserne wird besonders darauf hingewiesen, daß sich beim Stockwerkhause die Kosten für Fundament und Dach auf eine größere Wohnfläche verteilen als beim Kleinhaus. Demgegenüber betonen die Freunde des Kleinhauses, daß die Mauerstärken, die Zahl und Breite der Treppen u. a. m. beim Kleinhaus geringer sein können. Wenn trotzdem in der Tat das Kleinhaus sich vielfach teurer stelle, so liege das daran, daß die Bauordnungen zu sehr auf das Mietkasernensystem zugeschnitten seien. Forderungen, die bei der Mietkaserne mit Rücksicht auf das dichte Zusammenleben großer Menschenmassen berechtigt seien, würden gedankenlos auf das Kleinhaus übertragen, obwohl bei diesem gar kein Bedürfnis für derartige Vorschriften vorhanden sei. Es wird daher eine besondere Abstufung der Bauordnungsvorschriften nach Gebäudegattungen verlangt. Diesem Verlangen ist in den letzten Jahren bereits in zahlreichen Bauordnungen Rechnung getragen worden; viele Bauordnungen enthalten gegenwärtig einen besonderen Abschnitt, der Sonderbestimmungen für Kleinhäuser oder für Einfamilienhäuser enthält. Daß trotzdem der Kleinhäusbau vielfach immer noch durch die Bauordnung unnötig verteuert wird, hat erst neuerdings wiederum eine Umfrage des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen gezeigt; dasselbe weist Fischer in seiner später besprochenen Schrift „Zur Förderung des Kleinsiedlungswesens“ (Berlin 1916) nach.

* Vgl. unten Kap. II, Nr. 6. D. S.

** Vgl. Artikel 1 Nr. 5 b des Wohnungsgesetzentwurfes in der vom Abgeordnetenhaus beschlossenen Fassung.

Die wirtschaftliche Überlegenheit der Mietkaserne über das Kleinhaus ist, wenn sie überhaupt vorhanden sein sollte, jedenfalls nicht so groß, daß man im Interesse der Verbilligung der Wohnungen auf das Kleinhaus verzichten müßte*. Für diese Behauptung kann aus der neuesten Zeit ein ganz unverdächtig Gewährsmann angeführt werden. Der Schutzverband für deutschen Grundbesitz, die Organisation der Terraingesellschaften, Hausbesitzer und Hypothekendarlehenbanken, hat kürzlich unter dem Titel „Zur Wohnungsfrage“ das Ergebnis eines von ihm ausgeschriebenen Wettbewerbs veröffentlicht. In diesem Buche, von dem man also annehmen darf, daß es die Sachlage nicht zu ungünstig für die Grundbesitzer darstellt, sagen Böcker und Serini auf S. 34/34a:

„Durch die vorstehende Untersuchung ist bewiesen, daß die Baukosten der Wohnungen im Stockwerkhaus mit der zunehmenden Stockwerkhöhe um so stärker abnehmen, je teurer der Grund und Boden ist, und daß das Einfamilienhaus stets teurer ist als das Stockwerkhaus

Der Preisunterschied des Einfamilienhauses ist indessen nicht so groß, daß es — billiges Baugelände vorausgesetzt — für Kleinwohnungen wirtschaftlich ausgeschlossen wäre.

Von drei Wohnungsebenen an sind die Unterschiede in den reinen Baukosten beim Stockwerkhaus nicht mehr so erheblich, daß mit der Ausnutzung dieser Unterschiede eine wesentliche Verbilligung der Wohnkosten erzielt werden könnte. Die mehrgeschossige Bauweise ist hier vielmehr nur das Hilfsmittel, um den Grund und Boden bei steigendem Wert entsprechend intensiver auszunutzen. Hieraus ergibt sich, daß eine wirksame Verbilligung der Wohnkosten nur erzielt werden kann, wenn es gelingt, billigen Grund zu schaffen. Ist aber der Baugrund billig, dann ist einer weiträumigen Bauweise vor der engen der Vorzug zu geben.“

Und auf S. 131 sagt Dees, nachdem er die zur Verzinsung der Kosten nötigen Mieten für verschiedene Häuser angegeben hat:

„Betrachten wir die Zahlen für die gleichen Stockwerke gegeneinander — und der Mieter vergleicht die Wohnungen in erster Linie natürlich unter diesem Gesichtspunkt —, so finden wir, daß zwischen dem Haus mit drei Vollgeschossen und dem mit fünf bei gleicher Verzinsung der aufgewendeten Kosten so gut wie keine Unterschiede in den Mietpreisen der einzelnen Geschosse bestehen.“

In der dritten Preisarbeit von Pösl wird allerdings die wirtschaftliche Überlegenheit der Mietkaserne über das Kleinhaus schärfer betont (S. 335 ff.). Aber das Preisrichterkollegium weist in seinem Berichte selbst darauf hin (vgl. S. XIII des Vorwortes), daß die für das Kleinhaus ungünstigen Ausführungen des Textes in Widerspruch mit den Kostenberechnungen stehen, die der Arbeit beigegeben sind (vergl. S. 352).

Ob und inwieweit durch die enorme Erhöhung der Baukosten, die auch nach dem Kriege bestehen bleiben wird, an den Ergebnissen dieser Untersuchungen etwas geändert werden wird, muß abgewartet werden.

VII. Bauordnung und Ästhetik**

In dem Abschnitt über die Ziele der baupolizeilichen Regelung wurde bereits erwähnt, daß nach einer weit verbreiteten Ansicht die Baupolizei im allgemeinen nur so weit die ästhetischen Fragen zu berücksichtigen habe, als es durch Sondergesetze, wie z. B. das preußische Gesetz gegen Verunstaltung oder die auf solchen Gesetzen beruhenden Ortsstatute ausdrücklich vorgeschrieben sei. In der Hauptsache habe sie also bei der künstlerischen Gestaltung der Häuser nicht mitzureden***. Die Auseinanderreißung von künstlerischen und anderen Zielen der baupolizeilichen Regelung, wie sie

* Vgl. unten Kap. II, Nr. 4. D. S.

** Vgl. unten Kap. II, Nr. 1. D. S.

*** In der vom preußischen Abgeordnetenhaus beschlossenen Fassung des Wohnungsgesetzentwurfes ist allerdings vorgesehen, daß die Bauordnung die einheitliche Gestaltung des Straßenbildes regeln könne. Leider ist diese Bestimmung bis jetzt nicht Gesetz geworden.

in dieser Ansicht zum Ausdruck kommt, ist aber in Wirklichkeit ganz undurchführbar. Fast alle Bauordnungsvorschriften, auch diejenigen, die lediglich aus hygienischen oder feuerpolizeilichen Gründen erlassen worden sind, haben auch bedeutungsvolle Folgen für die künstlerische Gestaltung der Häuser. Da sich nun aber nach der herrschenden Ansicht die Baupolizei um ästhetische Fragen nicht zu kümmern hat, so gibt sie den Bestimmungen, die aus Gründen der Hygiene, Feuericherheit usw. notwendig sind, oft eine Form, die zu schweren künstlerischen Nachteilen führt, obwohl ein ästhetisch befriedigendes Ergebnis vielfach ohne Beeinträchtigung der anderen Ziele erreichbar gewesen wäre. An diesem Punkte zeigt sich besonders deutlich, wie notwendig ein vollständiges Umdenken hinsichtlich der Aufgaben der Baupolizei ist.

Die Ausdehnung der baupolizeilichen Befugnisse auf künstlerischem Gebiete würde bedeuten, daß die Willkür des Individuums im Interesse der Gesamtheit auch in ästhetischer Hinsicht beschränkt wird. Daß es an einer solchen Beschränkung gegenwärtig fast ganz fehlt, ist der gewichtigste Einwand, den man vom künstlerischen Standpunkte aus gegen unser modernes Bauordnungs Wesen vorbringen kann. Nicht vom Straßenbild und Baublock, wie es sein müßte, sondern vom Einzelhaus gehen unsere Bauordnungen aus. Sie überlassen es dem Zufall, ob durch Nebeneinanderstellen lauter willkürlich gestalteter Einzelhäuser vielleicht ein annehmbares Straßenbild entsteht. Es ist ein seltsamer Mangel an Logik, an dem vielfach unsere moderne Stadterweiterung krankt. Man läßt sich erst von den bedeutendsten Architekten künstlerisch hervorragende Bebauungspläne entwerfen; in diesen Plänen werden alle Wirkungen sorgsam vorher berechnet; so sieht man z. B. konvex gekrümmte Fluchtlinien vor, um die Häuserfassaden besser zur Geltung zu bringen; man schafft wirkungsvolle Zielpunkte für die Hauptstraßen usw.; wie aber die Häuser aussehen, die an den Straßen stehen, das überläßt man oft dem Belieben des Maurermeisters. Was nützt aber eine gekrümmte Fluchtlinie, wenn die Häuserfassaden, die dadurch besonders wirksam zur Geltung gebracht werden sollen, dem guten Geschmack widersprechen, oder wenn sie zwar einzeln genommen schön sind, aber untereinander jede Harmonie und Einheitlichkeit vermissen lassen? Dann wäre es doch im Gegenteil besser, man würde die Fassaden so wenig wie möglich sehen. Gewiß gibt es schon jetzt Gemeinden, welche in Neubaubezirken ein einheitliches Straßenbild zu erreichen suchen. Es sei z. B. an die sogenannten Cäcilienärten in Berlin-Schöneberg erinnert*. Doch handelt es sich dabei bisher um Ausnahmen. So allgemein die Forderung des harmonischen Straßenbildes in der Theorie anerkannt ist, so wenig ist bisher in der Praxis für ihre Verwirklichung geschehen, und wo Versuche hierzu gemacht worden sind, hat man sich dabei weniger auf die Bauordnung als auf das preussische Gesetz gegen die Verunstaltung oder auf das kommunale Bauverbot (§ 12 des Fluchtliniengesetzes) gestützt. Bauordnungen, die solche Bestimmungen enthalten, gibt es nur wenige. So berichtet z. B. Berger aus Dresden, daß zur Erzielung eines guten Gesamteindrucks, wo dies durch freie bevorzugte Lage geboten erscheint, die Vorlegung besonderer von Straßenkreuz zu Straßenkreuz zu entwerfender Ansichtszeichnungen bedungen werden kann, die für die einzelnen davon betroffenen Grundstücke maßgebend bleiben**. Ferner heißt es in den neuen Bauordnungen für Ostpreußen: „Alle von Straßen, Plätzen oder anderen öffentlichen Verkehrsplätzen aus sichtbaren Ansichten der Gebäude . . . müssen sich der einheitlichen Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes anpassen. Insbesondere kann polizeilich eine harmonische Angliederung von benachbarten Bauwerken ver-

* Vgl. die Ausführungen von Magistrats-Baurat Wolff in Berlin-Schöneberg in Altenraths Sammelwerk „Neuzeitliche Baupflege“, S. 58 ff.

** Vgl. das Altenrathsche Sammelwerk, S. 364. Vgl. auch § 8 des Hamburgischen Baupflegegesetzes vom 3. April 1912, abgedruckt bei Bredt, Die Heimatschutzgesetzgebung der deutschen Bundesstaaten, Düsseldorf 1912, S. 65.

schiedener Höhe und verschiedener Gebäudeflucht aneinander, sowie die Anpassung der Dach- und Fassadengestaltung an die Umgebung gefordert werden¹¹⁾ Am leichtesten ist die Forderung eines harmonischen Straßenbildes dort zu erfüllen, wo große Flächen in den Händen eines einzigen Bodenbesitzers (Staat, Gemeinde, Terraingesellschaft) sind, der beim Verkauf der einzelnen Parzellen den Käufern die Einhaltung eines bestimmten Bauplanes durch grundbuchliche Eintragung zur Pflicht machen kann. Vielleicht ist hier von den gemeinnützigen Bodengesellschaften, die Dr. v. Mangoldt nach dem Vorbilde der gemeinnützigen Landgesellschaften für die innere Kolonisation errichtet wissen will, und an denen sich der Staat, die Provinz, Gemeinde, die Baugenossenschaften, Gewerkschaften, Arbeitgeber usw. beteiligen sollen, eine gründliche Besserung zu erhoffen¹²⁾.

Wir wollen nun der Reihe nach betrachten, wie die einzelnen Bauordnungsvorschriften auf die künstlerische Gestaltung des Straßenbildes und des einzelnen Hauses wirken, und beginnen mit den Bestimmungen über die Ausnutzung der Grundstücke. Wie wir sahen, ist diese gegenwärtig in der Regel gleichzeitig in horizontaler und vertikaler Richtung beschränkt. Wir sahen ferner, daß vorgeschlagen worden ist, an Stelle dieser starren Regel eine beweglichere Vorschrift, die sogenannte kubische Bauordnung, zu setzen. Eine solche würde aber noch zu einer Steigerung der individuellen Willkür führen und höchst unerfreuliche Wirkungen haben. Sie kommt daher nur dort in Frage, wo auf das Straßenbild und den Baublock keine Rücksicht genommen zu werden braucht (Fabriken, einzeln stehende Landhäuser). Ob die kubische Bauordnung, wie vielfach gefordert wird, auch auf Geschäftshäuser im Innern der Stadt ausgedehnt werden soll, wird man mithin bezweifeln dürfen.

Von den Bestimmungen, welche die horizontale Ausnutzung des Grundstücks regeln, sind zunächst diejenigen über die offene, halboffene und geschlossene Bauweise zu erwähnen. Die Vorschrift der offenen Bauweise kann unter Umständen zu wenig erfreulichen Ortsbildern führen. Ganz unerquicklich wirkt diese Bauweise, wenn drei- oder viergeschossige Häuser durch schmale, feuchte und dunkle Schlize, in denen Bäume und Sträucher nur kümmerlich gedeihen, getrennt werden (Bauklasse A und B in den Berliner Vororten, ähnlich in Stuttgart). Die offene Bauweise hat eigentlich nur dort einen Sinn, wo die Bodenpreise noch so niedrig sind, oder wo die Zahlkraft der Hausbewohner so groß ist, daß man ein kleines Haus mitten in einen großen Garten hineinstellen kann. Wo beides nicht zutrifft, wird vielfach die halboffene Bauweise, d. h. die Zusammenfassung mehrerer Häuser zu einer Gruppe und die Trennung der einzelnen Gruppen durch breite Lücken, vorzuziehen sein. In Köln ist im Gebiete der offenen Bauweise das Zusammenfassen der Häuser zu Gruppen in der Weise gestattet, daß niedrige Küchenflügel bis an die Grundstücksgrenze herantreten dürfen. Die Vorschriften über den seitlichen Abstand der Häuser, den Bauwich, sind oft zu starr; man hat nicht mit Unrecht gefordert, daß für den Bauwich keine feste Zahl vorgeschrieben werden dürfe, sondern eine nach der Breite der Hausfront, der Tiefe und Höhe der Häuser veränderliche. Selbstverständlich muß bei der offenen Bauweise eine architektonische Ausbildung der Häuserfronten auch nach dem Bauwich hin verlangt werden. Diese Aufgabe ist aber künstlerisch schwer lösbar, und in den meist kläglich gelungenen Versuchen ihrer Bewältigung zeigt sich, wie falsch meist schon die Voraussetzungen an sich sind. Die Forderung der architektonischen Ausbildung ist auch zu stellen, wenn im Gebiete der geschlossenen Bauweise freiwillig ein Bauwich eingehalten wird. Doch wird es sich mitunter empfehlen, eine solche Möglichkeit gar nicht zuzulassen, sondern die Erlaubnis zum Aneinanderbauen der Häuser in einen Zwang umzuwandeln. Auch wenn das Haus seitlich zwar bis an die Grenze herangerückt wird, aber das Nachbargrundstück, etwa ein Kirchhof, voraussichtlich unbebaut bleiben dürfte, ist eine

¹¹⁾ Vgl. das Ostpreußenheft der Zeitschrift „Heimatschutz“, S. 355.

¹²⁾ Vgl. Artikel 6 § 1 des Wohnungsgesetzentwurfes.

künstlerische Gestaltung der Seitenfront zu verlangen. Auch die Rückseite der Häuser darf nicht, wie das gegenwärtig in der Regel geschieht, vollständig vernachlässigt werden.

Wichtig ist ferner die Stellung der Gebäude zur Fluchtlinie. Das Zurückrücken der Gebäude hinter die Fluchtlinie, wie es z. B. in Köln gestattet ist, kann zur Anlegung kleiner reizvoller Plätze Anlaß geben; nur dürfen dabei natürlich keine kahlen Brandmauern von Nachbargrundstücken sichtbar werden, ferner darf die zurückliegende Strecke, wie Berger betont, nicht zu kurz sein. Auch dürfen nicht kurze Strecken, die bald zurückliegen, bald vorspringen, miteinander abwechseln. Auch von der Stellung der Gebäude parallel zur Fluchtlinie kann unter Umständen abgesehen werden.

In vertikaler Hinsicht wird die Ausnutzbarkeit der Grundstücke, wie wir sahen, durch Vorschriften über Gebäudehöhe und Geschoszahl beschränkt. Vielen herrlichen alten Städten ist ein unheilbarer Schaden dadurch zugefügt worden, daß am Marktplatz und in den Hauptstraßen eine höhere Bebauung als die überlieferte gestattet worden ist, auch wenn die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt eine solche Bauweise vielleicht gar nicht erforderlich gemacht hätte. Eine solche Erlaubnis übt natürlich geradezu einen Anreiz zum Abbruch der altertümlichen Bauwerke aus, auch wird z. B. die Raumwirkung eines Platzes, dessen Flächenausdehnung auf eine Umrahmung mit zweigeschossigen Häusern berechnet ist, vernichtet, wenn an Stelle der zweigeschossigen Häuser drei- oder viergeschossige erbaut werden. Auch der Eindruck hervorragender Baudenkmäler, z. B. alter Kirchen, Rathäuser, Stadttore usw., ist dadurch oft sehr beeinträchtigt worden, daß in ihrer Umgebung an Stelle kleiner Häuschen hohe Etagenhäuser errichtet wurden. Dadurch, daß die Privatbauten den öffentlichen Gebäuden über den Kopf gewachsen sind und sie erdrückt haben, sind viele der alten, herrlichen Stadt-Silhouetten zerstört worden, die wir auf Merianschen Bildern bewundern. Da in allen diesen Fällen eine nachträgliche Beschränkung der Geschoszahl nicht immer möglich sein wird, dürfte vielfach nichts anderes übrig bleiben, als der Ankauf der betreffenden Gebäude durch die Gemeinde.

Von großer Bedeutung für die ästhetische Wirkung ist das Verhältnis der Gebäudehöhe zur Straßenbreite oder — richtiger ausgedrückt — zum Abstände der Fluchtlinien. Wie man schon oft betont hat, ist das Verhältnis „Gebäudehöhe gleich Straßenbreite“, welches die meisten Bauordnungen als Norm zugrunde legen, das eindrucksfleischte. Viel eindrucksvoller ist es, wenn die Straßenbreite die Hausöhe erheblich übertrifft oder erheblich dahinter zurückbleibt. Ein Zurückbleiben wird aber, von historischen Stadtteilen abgesehen, aus hygienischen Gründen nur dann gestattet werden können, wenn lediglich Speicher oder Nebenräume von Wohnungen nach der schmalen Straße hin gelegen sind. Ein weiter Abstand der Fluchtlinien kann auch durch tiefe Vorgärten erreicht werden, ohne daß die teuren Straßendämme selbst allzu breit zu sein brauchen.

Aber nicht bloß an der größtzulässigen Gebäudehöhe hat der Künstler ein Interesse, sondern auch an der Übereinstimmung sämtlicher Häuser der Straßenflucht in Höhe und Zahl der Geschosse, an den durchlaufenden Gesimsen. Soweit einzelne Häuser die übrigen an Höhe überragen, darf dies nicht willkürlich geschehen, sondern es muß dabei die Absicht vorliegen, bestimmte Punkte zu betonen, die Straßenwandung rhythmisch zu gliedern. Sehr beachtenswert ist eine Vorschrift der Rattowiger Bauordnung vom 26. Juli 1912. Danach kann für alle Häuser, die Zielpunkte von Straßen sind, unter gleichzeitiger Festsetzung der Umrißlinien die Erbauung mit den Vergünstigungen der milderen Bauklasse gestattet werden*.

Von den einzelnen Bauteilen des Hauses ist das Dach vielleicht der für den ästhetischen Eindruck bedeutsamste. Wichtig ist zunächst die Stellung der Dachneigung zur Straße. Im Mittelalter wurde der Giebel meist der Straße zugekehrt, das Dach fiel

* Vgl. Berger in Altenraths Sammelwerk, S. 364.

nach der Nachbargrenze zu ab, und die Häuser waren durch schmale Schlitz von einander getrennt. Gegenwärtig ist der Abfall des Daches nach der Nachbargrenze meist verboten, wohl hauptsächlich aus feuerpolizeilichen Gründen. Dadurch wird leider die Anwendung eines wirkungsvollen architektonischen Motivs, der Giebelreihung, unmöglich gemacht. M. E. brauchte man in dieser Hinsicht angesichts unserer vorzüglichen Feuerlöschrichtungen nicht so ängstlich zu sein. Die übertriebene Furcht vor dem Feuer hat überhaupt in den Bauordnungen viel Anheil angerichtet; hierauf ist z. B. auch die Forderung zurückzuführen, daß die Brandmauern über Dach geführt werden müssen, eine Vorschrift, die nach Ansicht vieler Architekten vollkommen überflüssig ist.

Der größtzulässige Dachneigungswinkel ist in der Regel 45 Grad; dieser darf meist nur überschritten werden, wenn die Gebäudehöhe hinter der Höchstgrenze zurückbleibt. Da nun die Bodenpreise in der Regel dazu nötigen, die Gebäude bis zur größtzulässigen Höhe heraufzuführen, wird der Winkel von 45 Grad zur Norm. Über die Frage, ob das steile oder flache Dach den Vorzug verdient, ist ja bekanntlich neuerdings ein heftiger Streit entbrannt. Professor Seeßelberg und sein Verbändi-Bund sind lebhaft für das flache Dach eingetreten, unter dem Beifall der Dachpappenfabrikanten, deren wirtschaftliche Interessen durch eine Ausbreitung dieser Dachform gefördert werden. Ohne zu dieser Frage Stellung zu nehmen, wird man sagen können, daß gerade der durch die Bauordnungen aufgenötigte Neigungswinkel von 45 Grad der ästhetisch am wenigsten eindrucksvolle ist.

Auch bei den Dachformen führt der Mangel an Übereinstimmung zwischen den benachbarten Häusern meist zur Entstehung unbefriedigender Straßenbilder; gleiche Höhe des Dachfirstes und gleiche Dachneigung sind aus künstlerischen Gründen in erster Linie anzustreben, soweit nicht durch Abweichung von der Regel einzelne Punkte besonders betont werden sollen.

Auch die Bestimmungen über die Vorbauten lassen viel zu wünschen übrig. Sie zwingen in manchen Orten, z. B. in Berlin, dem Architekten ein ganz bestimmtes Schema auf. Bei der Anbringung von Balkonen besteht ein gewisser Gegensatz zwischen den künstlerischen und sozialen Interessen. In künstlerischer Hinsicht wirkt die Überladung der Front mit Balkonen vielfach störend, in sozialer Hinsicht erscheint es dagegen wünschenswert, möglichst jeder Wohnung einen Balkon beizugeben. Es ist eine schwierige Aufgabe des Architekten, hier die richtige Mittellinie zu finden. Soweit man Vorbauten zulassen will, empfiehlt es sich, dem Architekten mehr Freiheit einzuräumen. Man kann z. B. bestimmen, daß die Vorbauten eine Fläche nicht überschreiten dürfen, die der Frontlänge mal einem Bruchteil der Straßenbreite gleich ist, und daß von dieser Fläche nur ein Teil auf geschlossene Vorbauten entfallen darf, daß aber im übrigen die Verteilung dieser Vorbauten auf die Frontlänge dem freien Belieben des Architekten überlassen ist. Eine derartige Bestimmung enthält z. B. die neue Bauordnung von Köln. Dort darf man sogar die Vorbauten bis an die Grenze des Grundstücks heranschieben und mit denen des Nachbarhauses zu einem Ganzen vereinigen.

Sehr erschwert wird auch durch unsere moderne Rechtsordnung die Anwendung so reizvoller architektonischer Motive, wie es Lauben, vorspringende Treppen, über die Straße gespannte Bogen und Torwege sind. Unsere Städte würden an Schönheit gewinnen, wenn man nicht immer so pedantisch an dem Grundsatz festhalten würde, daß Bauteile niemals in den Luftraum über öffentlichen Wegen hineinragen dürfen.

Von großer Bedeutung für den künstlerischen Eindruck ist auch die Farbe des Hauses. Sie darf aus der Umgebung nicht herausfallen und muß mit der des Nachbarhauses harmonisch zusammenstimmen. Da an der Rechtsgültigkeit derartiger Vorschriften oft gezweifelt worden ist, will das preußische Wohnungsgesetz in seinem Artikel 2 ausdrücklich diesen Punkt unter die Gegenstände der baupolizeilichen Regelung aufnehmen.

Erheblich kommt für die ästhetische Wirkung ferner die Wahl der Baustoffe in Frage. Von Bedeutung sind hier besonders die Vorschriften der Bauordnung über die Zulässigkeit von Fachwerk- und Holzbau und über die Dachdeckungsmaterialien (Zulässigkeit von Strohdächern). Erfreulicherweise hat man neuerdings mehrfach die früheren übertrieben strengen Bestimmungen im Interesse der Erhaltung einer bodenständigen Bauweise gemildert. Darüber, ob die Feuergefährlichkeit des Strohdaches durch das Gernensche Verfahren dauernd beseitigt wird, gehen allerdings die Meinungen auseinander*. Die Wahl der Dachdeckungsmaterialien ist besonders auch mit Rücksicht auf die Farbenwirkung von Bedeutung. Gegenwärtig kann man vielfach sehen, wie z. B. rote Ziegeldächer und graue Schieferdächer regellos miteinander abwechseln. Die Errichtung von Fachwerkbauten wird heutzutage durch die hohen Preise des Holzes, die auch zur Verwendung geringerer Balkenstärken zwingen, sehr erschwert. Erfreulich ist, daß in dem Runderlaß des preussischen Ministers der öffentlichen Arbeiten vom 26. März 1917 besonders die Verwendung heimischer Baustoffe empfohlen wird.

Einen vom künstlerischen Standpunkte aus besonders wichtigen Gebäudebestandteil bilden heutzutage die Reklamevorrichtungen. Die Größe der hier bestehenden Mißstände lehrt uns jeder Gang durch die Straßen unserer Städte. Weder auf die architektonische Gestaltung, noch auf die Farbe, noch auf die Umgebung der Häuser, an denen sie angebracht sind, pflegen die Reklameschilder die geringste Rücksicht zu nehmen. Dabei ist der größte Teil der Reklame vom volkswirtschaftlichen Standpunkte aus reine Vergeudung an Arbeit und Material. Auch dem Reklameveranstalter bringt sie nur so weit Nutzen, als er die anderen überschreitet. Die meiste Reklame wird nur deshalb gemacht, weil der Konkurrent sie macht. Ihre Einschränkung wäre daher nicht bloß ein künstlerischer, sondern auch ein volkswirtschaftlicher Gewinn. Mit Recht hat man gesagt, daß wir uns nach dem Kriege überall der größten Sparsamkeit befleißigen müßten; hier bietet sich dazu reichliche Gelegenheit.

Für eine Regelung der Reklame kommt außer dem § 3 des preussischen Verunstaltungsgesetzes, dem in vielen anderen deutschen Staaten ähnliche Bestimmungen entsprechen**, noch die Bauordnung selbst in Betracht, soweit nämlich die Reklamevorrichtungen die Baufluchtlinie oder Maximalhöhe überschreiten. Der erstrebenswerte Zustand ist, daß an jedem Hause Reklame nur insoweit angebracht werden darf, als sie sich auf ein im Hause selbst betriebenes Gewerbe bezieht, und als sie in dem Bauentwurf für das Haus von dem Architekten selbst vorgesehen ist. Doch würde es zur Erreichung dieses Ziels noch einer Änderung der Gesetzgebung bedürfen. Ob es richtig ist, über die Bauflucht hinaus nur flache Schilder auf glatter Mauerfläche zuzulassen, wie Berger empfiehlt***, ist zu bezweifeln. Gerade die quer in die Straßen hineinragenden alten Wirtshauschilder oder Gewerbeabzeichen, deren letzter Überrest die Barbierbecken sind, waren besonders reizvoll.

Eine Erweiterung des Hauses ist der Garten. Auch hier gibt die Nichtübereinstimmung in der Bepflanzung zwischen Nachbargrundstücken vielfach zum Entstehen unschöner Bilder Anlaß. Am unerfreulichsten ist der Eindruck, wo die Anlage des Vorgartens dem Belieben des Hausbesitzers überlassen ist (provisorische Vorgärten), so daß vor der Straßenfront der Häuser regellos Vorgärten mit gepflasterten Vorplätzen abwechseln. Daher legt man neuerdings nicht mehr für jedes Haus einen besonderen Vorgarten an, sondern gemeinschaftliche Rasen- oder Gartenstreifen. Als Vorgarteneinfriedigungen sollte man statt der meist unschönen eisernen Gitter auch hölzerne Zäune, Hecken und in weiträumig gebauten Ortsteilen massive Mauern zulassen†. Der Abschluß durch eine undurchsichtige Mauer

* Vgl. Engelbrecht, Für und wider das Strohdach, Bauwelt vom 9. November 1916.

** Vgl. Bredt, Die Heimatschutzgesetzgebung der deutschen Bundesstaaten, Düsseldorf 1912.

*** Altkeraths Sammelwerk, S. 365.

† Vgl. C 114 der dem preussischen Erlasse vom 26. März 1917 beigegebenen Leitfänge.

erhöht die Wohnlichkeit des Gartens wesentlich und gibt ihm von außen, wenn die Bäume sich über die Mauer neigen, und durch ein Tor hin und wieder ein Blick in sein Inneres fällt, den Reiz des Geheimnisvollen. Halb verschleierte Schönheit ist oft eindrucksvoller als gänzlich enthüllte.

VIII. Bauerleichterungen für Kleinhäuser

In ihren konstruktiven Vorschriften gehen die Bauordnungen für die Städte gegenwärtig wohl durchweg von dem Haustypus aus, der in unseren Großstädten leider der vorherrschende geworden ist, von der Mietkaserne. Sogar einzelne ländliche Bauordnungen waren bis vor kurzem gedankenlos von den großstädtischen, insbesondere der Berliner Bauordnung, abgeschrieben. Das macht natürlich die Gewährung von Erleichterungen für Kleinhäuser notwendig. Denn an ein Haus mit zwei Geschossen, das für eine bis vier Familien bestimmt ist, brauchen z. B. aus Gründen der Feuericherheit bei weitem nicht so hohe Anforderungen gestellt zu werden, wie an ein Haus mit 5 Geschossen und 30 oder mehr Wohnungen. Diese Erleichterungen waren aber bis vor kurzem noch durchaus ungenügend, so daß die Kleinhäuser gegenüber den Mietkasernen wesentlich verteuert wurden. Das geht aus Berechnungen hervor, die Regierungsbaumeister Hellweg aus Münster i. W. im Jahre 1909 darüber gemacht hat, wie hoch sich die Baukosten von Kleinhäusern damals einerseits nach den Vorschlägen des Westfälischen Vereins zur Förderung des Kleinwohnungswesens, andererseits nach den Bezirksbauordnungen für Münster, Minden und Arnberg stellten. Die Verteuerung ergibt sich aus folgender Tabelle*:

	dem Vor- schlag des Vereins	Das Haus kostete in Mark nach					
		den Bezirks- bauordnungen für			Mehrkosten gegen den Entwurf		
		Münster Städte	Minden	Arnberg Landkreis	Münster	Minden	Arnberg
als freistehendes Doppelhaus	9 726	11 095	10 444	11 055	1 369	718	1 329
als eingebautes Doppelhaus (Reihenhaus)	8 734	10 683	9 491	10 060	1 949	758	1 326

Seit der Zeit, in der vorstehende Berechnungen gemacht wurden, haben sich allerdings die Verhältnisse etwas gebessert. Soweit das platte Land in Frage kommt, hat hierzu in Preußen der Runderlaß des Ministers der öffentlichen Arbeiten an die Regierungspräsidenten vom 11. Oktober 1909 wesentlich beigetragen.

Dieser empfahl für Kleinsiedlungen eine große Anzahl von Erleichterungen (Verzicht auf massive Treppenhauswände, geringere Treppenbreiten, kein Verpus für hölzerne Treppen, Mauerstärken von 25 cm für Außenwände und balkentragende Innenwände, Verwendung von ausgemauertem Fachwerk für balkentragende Wände; bei statischen Berechnungen dürfen die Eigen- und Nutzlast der Balkendecken auf 200 bezw. 150 kg/qm angenommen werden; Kellergewölbe mit Spannweiten bis zu 1,20 m können aus flachgelegten Ziegelfsteinen hergestellt werden; die Führung der Brandmauern über Dach ist nicht erforderlich). Ferner gestattete der Erlaß allgemein, daß auf dem Lande Aufenthaltsräume nur 2,50 m hoch zu sein brauchten.

Wenn auch dieser Erlaß vieles gebessert hat, so ist er doch nicht überall durchgedrungen. Den Beweis hierfür hat die jüngst veröffentlichte Schrift des Geheimen Baurats Fischer „Zur Förderung des Kleinsiedlungswesens“ erbracht**. Fischer zeigt ferner, daß auch die Bauordnungen für die kleineren Städte sehr verbesserungsbedürftig sind.

* Vgl. Zeitschrift für Wohnungswesen, 7. Jahrgang, 1909, Nr. 4—8.

** Das Bauordnungswesen wird behandelt in Teil A „Die Verbilligung und Vereinfachung der Kleinsiedlungsbauten“. Die Schrift ist mit Genehmigung des Landwirtschaftsministers und des Ministers der öffentlichen Arbeiten erschienen.

Für das Kleinsiedlungswesen ohne weiteres brauchbar oder nur in vereinzelten Bestimmungen zu ergänzen sind nach Fischer in Preußen 29 Bauordnungen für das Land und 11 für die kleinen Städte; der Aufnahme erleichternder Bestimmungen für Kleinbauten oder der vollständigen Umarbeitung nach neuzeitlichen Anschauungen bedürfen 6 bzw. 24 Bauordnungen. Mit Recht tadelt Fischer, daß oft die Städte desselben Regierungsbezirktes baupolizeilich individuell behandelt würden, obwohl weder durch Bodenbeschaffenheit, noch durch Klima oder angestammte Gewohnheiten diese Abweichungen gerechtfertigt seien. Dadurch werde die Herausbildung von Typen und die Verbilligung des Kleinhauses erschwert. Was Fischer im einzelnen an den geltenden Bauordnungen auszufehen hat, ist, daß die Herabsetzung der Eigen- und Nutzlasten der Balkendecken von 250 und 200 kg/qm auf 200 und 150 kg/qm trotz der ministeriellen Empfehlung meist unterblieben ist, daß die Brandmauern häufig über Dach geführt, die Fundamente 1 m statt 70 cm tief gelegt werden, die Treppen 1 m statt 0,75–0,80 m breit, die Treppenhäuser feuersicher und die Treppen unterpust sein müssen, daß die Höhe der Wohnräume auf 2,80–3 m statt 2,50 m festgesetzt ist u. a. m. Zur Verbilligung des Kleinhausbaues empfiehlt Fischer außerdem die Verwendung hochkantig gestellter Bohlen statt Balken, die in Holland und England bereits erprobt ist und 30 % Holzersparnis ergeben soll, ferner den Verzicht auf das Hohllegen der Bretterdielen in Erdgeschoßräumen, die Verkleinerung der Fenstergrößen auf dem Lande, wo es an Licht und Luft nicht fehlt, und die Vermeidung von Doppelfenstern.

Außer Fischer hat auch ein vom Rheinischen Verein für Kleinwohnungswesen eingesetzter Ausschuß kürzlich eine Reihe von Bauerleichterungen für Kleinhäuser vorgeschlagen*.

Die Nachprüfung der preussischen Bauordnungen hat dazu geführt, daß der preussische Minister der öffentlichen Arbeiten am 26. März 1917 den Regierungspräsidenten „Leitsätze zur Förderung von Kleinhäusiedlungen und Kleinhäusbauten“ übersandt hat**. Diese Leitsätze sollen nicht nur auf das platte Land, sondern auch auf die Städte angewandt werden. In dem begleitenden Erlaß wird gesagt:

„Von einer Änderung oder Ergänzung der baupolizeilichen Vorschriften im Sinne der anliegenden Leitsätze ist zunächst noch abzusehen. Ich behalte mir vor, wegen der allgemeinen Einführung einer den Leitsätzen entsprechenden Sonderbauordnung für Kleinhäusbauten demnächst das Erforderliche zu bestimmen. Bis dahin wird es genügen, die nötigen Erleichterungen eintretendenfalls im Dispenswege zu genehmigen.“

Die Gemeindebehörden sollen prüfen, welche Gebiete für die Anlage von Kleinhäusiedlungen in Frage kommen und bei der danach nötig werdenden Aufstellung neuer oder Abänderung bestehender Bebauungspläne die Leitsätze beachten.

Der erste Teil der Leitsätze bezieht sich auf die Bebauungspläne, gehört also eigentlich nicht zu unserem Thema. Es sei nur erwähnt, daß zur Vermeidung einer allzu hohen Belastung der Kleinhäuser mit Straßenbaukosten die Breite der Fahrbahn bis auf 2,50 m, der Gangbahn bis auf 1 m vermindert werden darf; die Gangbahn braucht nur einseitig angeordnet zu werden und kann unter Umständen ganz fortfallen. Für den Heimatschutz ist die Vorschrift von besonderer Bedeutung, daß unter Vermeidung schematischer Gradlinigkeit oder willkürlicher Krümmung ein tunlichst zwangloser Verlauf des Straßennetzes angestrebt werden soll. „Bei Aufstellung der Bebauungspläne ist auf die Erhaltung alter Baumbestände und sonstiger Naturdenkmäler Bedacht zu nehmen. Auch ist darauf zu achten, daß die Kleinsiedlung im Ganzen sich dem Charakter der Gegend oder der baulichen Umgebung anpaßt. Die Bauten selbst sollen sich in den einfachsten Formen halten, jeden Aufputz vermeiden und heimische Baustoffe verwenden. Schlichte, bodenständige Bauweise, die möglichst darauf verzichtet, individuell künstlerische Eigenart zu sehr hervortreten zu lassen, ist allein geeignet für das Kleinhaus, für dessen äußere und innere Gestaltung angestrebt werden muß, möglichst einheitliche Typen zu gewinnen.“

Die im zweiten Teil der Leitsätze enthaltenen baupolizeilichen Erleichterungen erstrecken sich auf das Gründungs- und Kellermauerwerk, die aufgehenden Wände, Brandmauern, Decken, Dächer, Vorsprünge und Vorbauten, Schornsteine, Feuerstätten, Höhe der Wohnräume, Treppen, Fenster, Aborte, Wasserversorgung und Einfriedigungen. Mit Rücksicht auf die Verschiedenheit des Klimas und der Ortsgewohnheiten ist dabei nach Möglichkeit vermieden worden, bestimmte Maßzahlen vorzuschreiben; diese Vorschriften sind vielmehr den Ortspolizeibehörden überlassen, die aber dabei im Sinne der Leitsätze vorgehen sollen.

* Rheinische Blätter für Wohnungswesen und Bauberatung, 12. Jahrgang, Heft 9, S. 185.

** Vgl. Zeitschrift für Wohnungswesen, 15. Jahrgang, Heft 14, S. 192 ff.

Die Fülle der Vorschriften schließt angesichts des beschränkten Raumes, der dem Verfasser zur Verfügung steht, eine Wiedergabe der Leitsätze im einzelnen aus; der Leser muß vielmehr auf die Leitsätze selbst verwiesen werden.

Als besonders wichtiger Punkt sei nur erwähnt, daß die Außenwände eingeschossiger Bauten im Dach- und Erdgeschoß 25, im Kellergeschoß 38 cm, die Außenwände zweigeschoßiger Bauten im Dach- und Obergeschoß 25, im Erd- und Kellergeschoß 38 cm stark sein müssen; für belastete Mittel- und Treppenwände lauten die entsprechenden Zahlen 12 und 25 cm. Im Erdgeschoß des zweigeschoßigen Hauses kann die Außenwand um 12 cm dünner werden, wenn keine Wände im Dachgeschoß aufrufen.

Auch außerhalb Preußens ist bereits viel für Förderung des Kleinhausbaus durch die Bauordnung geschehen; ja, die kleineren Bundesstaaten haben sogar lange Zeit vor Preußen einen Vorsprung gehabt. Aus Sachsen ist besonders der Erlaß des Ministers des Innern vom 10. November 1913 zu nennen, der allerdings durch den neuesten preussischen Erlaß in manchen Punkten (z. B. hinsichtlich der Straßenbreiten) überholt ist.

Percival Booth, der diesem Erlaß eine eigene Schrift gewidmet hat, hat ausgerechnet, daß die von ihm erlaubte Herabsetzung der Straßenbreite von 12 m auf 4 m das kleine Einfamilienreihenhaus um 14,34 Mark jährlich oder kapitalisiert 286,80 Mark verbilligt. Diese Ersparnis erscheint auf den ersten Blick unbedeutend, aber bei der Massenherstellung von Einfamilienhäusern ergeben sich durch die Summierung der kleinen Beträge schließlich doch beträchtliche Summen.

Auch in Baden hat der Minister des Innern zur Förderung des Kleinwohnungsbaues nach dem Kriege am 11. September 1916 einen bedeutsamen Erlaß an die großherzoglichen Bezirksämter gerichtet*.

Der Erlaß behandelt in seinem Hauptteil allerdings die Bebauungspläne und gewährt Erleichterungen hinsichtlich der Straßenbreite (chauffierter Fahrdamm von 5–5½ m ohne Fußwege zulässig), Straßenbefestigung, Licht- und Wasserleitung und Kanalisation. Für die baupolizeilichen Vorschriften verweist er auf die Landesbauordnung vom 1. September 1907 in der Fassung der Novelle vom 13. Januar 1913. Gemeinnützigen Unternehmungen gegenüber soll sogar noch weiteres Entgegenkommen geübt werden. Der Minister stellt aber fest, daß die örtlichen Bauordnungen nicht immer von demselben fortschrittlichen Geiste erfüllt sind, wie die Landesbauordnung, und empfiehlt daher eine Umarbeitung dieser lokalen Vorschriften.

So läßt die Umschau auf unserem Gebiete überall hoffnungsvolle Ansätze zu künftigen erfreulichen Entwicklungen erkennen. Es kann allerdings die bange Sorge nicht ganz unterdrückt werden, daß gegenüber der gewaltigen Erhöhung der Baukosten, die der Krieg gebracht hat, und die zum Teil zweifellos auch nach dem Kriege weiter bestehen bleiben wird, diese hoffnungsvollen Reime nicht zu genügender Wirkung und Entfaltung kommen könnten. Dieser Gefahr wird man zum Teil vielleicht durch eine Rationalisierung des Baugewerbes und der Baustoffindustrien vorbeugen können. Wie eine solche erzielt werden könnte, ist aber eine so schwierige und weitreichende Frage, daß ihre Erörterung im Rahmen dieses Aufsatzes unmöglich ist**.

* Abgedruckt z. B. in dem Westfälischen Wohnungsblatt, November 1916, S. 278 ff.

** Vgl. unten Kap. III, Nr. 1. D. 5.