

3. Abschnitt.

Die Ausführung des Stadtplanes.

I. Kapitel.

Die Aufgaben des Staates, der Gemeinde und der Privaten.

389.  
Ausführung  
vorwiegend  
Sache des  
Technikers.

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

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

390.  
Aufgaben  
des Staates.

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

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

Der Gemeinde liegt der Erlaß der ortsstatutarischen und ortspolizeilichen Bestimmungen <sup>66)</sup> ob, ferner die Aufstellung und Feststellung des Stadtbauplanes, die Ausführung der Wasserversorgungs-, Entwässerungs- und Beleuchtungs-Anlagen, die Herstellung des Straßensbaues oder wenigstens die Beaufsichtigung desselben, die Sorge für zweckmäßige Gestaltung der Baugrundstücke, die Pflege der öffentlichen Ordnung, des Verkehrs und der öffentlichen Gesundheit, die rechtzeitige Errichtung der öffentlichen Gebäude und Gartenanlagen. Unter Umständen ist auch die Gemeinde selbst Stadterweiterungs-Unternehmerin, namentlich bei der Erweiterung von Festungstädten (Magdeburg, Straßburg, Mainz, Köln, Wesel, Jülich), oder Unternehmerin von Wohnungsbauten für Beamte und Arbeiter, oder endlich Verkehrsunternehmerin (für Stadt- und Straßensbahnen, Häfen, Brücken und Fähren).

391.  
Aufgaben  
der Gemeinde.

Privatpersonen als Landeigenthümer und Bau-Geschäftstreibende sind die eigentlichen Stadterweiterungs-Unternehmer, sei es im Kleinen durch Verwerthung einzelner Grundstücke, sei es im Großen durch Auslegung und Ausnutzung ganzer Straßenzwecke. Im letzteren Falle kann die Privatwirthschaft auch an der Aufstellung des Stadtbauplanes und an der Ausführung des Straßensbaues einen maßgebenden Antheil nehmen. Der Hauptantheil der Privaten am Städtebau bezieht sich aber naturgemäß auf die Errichtung von Wohnhäusern.

392.  
Thätigkeit  
von Privat-  
personen.

Ungefähr 37 Procent der Bewohner des deutschen Reiches wohnen in Städten, und dieser Procentatz ist in anscheinend dauerndem Steigen begriffen. Schon hieraus und aus dem gesetzlichen Aufsichtsrechte über die Maßnahmen der Stadtgemeinden folgt das lebhafteste Interesse, welches der Staat den Fragen des Städtebaues entgegenzubringen hat. Seine Gesetzgebung hat die Rechtsgrundsätze und Rechtsformen fest zu setzen, nach welchen die Aufstellung und Ausführung des Stadtbauplanes sich vollzieht.

393.  
Staatliche  
Gesetzgebung  
und Polizei.

In manchen Ländern wird noch die Feststellung der Baufluchtlinien als eine Angelegenheit des Staates, insbesondere der staatlichen Polizei, betrachtet, oder es fehlen gesetzliche Bestimmungen über die Aufstellung von Ortsbauplänen gänzlich. In Frankreich und namentlich in Preußen (durch Gesetz vom 2. Juli 1875, siehe Anhang) sind Gemeindevorstand und Gemeindevertretung als die Träger dieser Aufgabe anerkannt. Der Polizei-Behörde ist indess das Recht der Anregung und des Einspruches gewahrt mit der Maßgabe, daß die Anregung zu befolgen und der Einspruch zu beachten ist, in so fern nicht die höhere staatliche oder Selbstverwaltungsbehörde in anderem Sinne entscheidet. Auch anderen Behörden, falls sie nach der Ortslage am Bbauungsplane interessirt sind, ist Gelegenheit zur Äußerung zu geben, so der Festungsbehörde, der Eisenbahnbehörde, der Verwaltung von Staats- und Provinzialstraßen. Unter Umständen aber wird durch die gleich berechnigte Betheiligung mehrerer Behörden, welche ihre Interessen gegen einander geltend machen, die Planfeststellung Jahre lang verzögert, ohne daß das planlose Vorschreiten des Anbaues in der Zwischenzeit verhindert werden kann. Gemischte Commissionen (wie in Straßburg) oder die Einsetzung einer besonderen Centralbehörde (wie in

<sup>66)</sup> Die nur ausnahmsweise berechtigten Fälle, wo die örtliche Bau- und Straßensbau-Polizei nicht von der Gemeinde, sondern vom Staate ausgeübt wird, sind hier übergangen worden.

Wien und London) haben in solchen Fällen sich bewährt. Ist das Einvernehmen der beteiligten Gemeinde- und Staatsbehörden hergestellt, so wird der Plan zur Kenntnissnahme der Grundbesitzer öffentlich ausgelegt; etwaige Einwendungen derselben sind von den oberen Selbstverwaltungsbehörden, gegebenenfalles vom zuständigen Ministerium zu entscheiden. Dann erst kann der Plan vom Gemeindevorstande rechtsverbindlich fest gestellt werden.

Die staatliche Gesetzgebung hat ferner die Fragen der Beschränkung des Bauens behufs Sicherung des fest gestellten Planes (siehe das folgende Kapitel), die Vorbedingungen und das Verfahren der Enteignung (siehe Kap. 3), so wie der Zusammenlegung und Grenzregelung (siehe Kap. 4), ferner die Grundsätze für die Aufbringung der Strafsenanlage- und Unterhaltungskosten (siehe Kap. 5), endlich die allgemeinen Grundlagen der Bauordnung (siehe Kap. 7) fest zu setzen.

Als Landes-Polizei tritt die Staatsgewalt zum Schutze des Städtebaues bei Durchschneidung des Bebauungsplanes durch Eisenbahnen, Schifffahrts-Canäle und ähnliche Veranstaltungen ein; auch liegt ihr der Schutz der öffentlichen Gewässer, der Deiche und der Landesvertheidigungs-Einrichtungen ob. Zahlreich sind die durch staatliche Verwaltungsgerichte oder ordentliche Gerichte zu entscheidenden Rechtsfragen, welche namentlich aus der Baubeschränkung, der Enteignung und der Bauordnung entspringen.

394.  
Erweiterung  
der  
Gemeinde-  
bezirke.

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

395.  
Ein-  
gemeindungen.

Wesentlich aus diesen Gründen, so wie aus anderen wirthschaftlichen Rücksichten haben mehrere grössere Städte in den jüngsten Jahren unter dem Beistande der Staatsgewalt ihre Vororte ganz oder theilweise »eingemeindet«, so Magdeburg, Altona, Leipzig, Köln, Trier. Gewöhnlich sind es Steuer- und Vermögensrücksichten, auch wohl parteipolitische Erwägungen und die Eiferfuchtsgefühle der Selbständigkeit, welche die Eingemeindung erschweren. Die Stadt Köln, welche gegenwärtig über die Gestaltung ihrer Umgebung selbst bestimmt, hat dies wesentlich der kräftigen

Anregung der Staatsregierung zu danken, welche die feitherige Zerlegung des städtischen Bezirkes in 8 Gemeinden als fehlerhaft erkannte und allen beteiligten Gemeindevertretungen den wirkfamen Rath ertheilte, sich durch friedliche Verträge zu einer grofsen Städtgemeinde zu vereinigen; leider liegen draussen immer noch zwei bedeutende Vorstädte, deren Einverleibung unterlassen wurde.

Auch Berlin hat mehrere Vororte in sich aufgenommen, ist aber mit diesem Werke noch keineswegs zu Ende. Paris und Antwerpen haben innerhalb ihrer Festungswerke alle Ortstheile sich einverleibt. Andere Städte, wie Zürich, Brüssel, Wien, London, bestehen immer noch aus einer hinderlichen Vielheit von Gemeinden. Die Unbeholfenheit und Unfähigkeit dieser Vielheit auf manchen Gebieten (besonders hinsichtlich der Verkehrsanstalten, der gefundheitlichen Anlagen und der Stadterweiterungspläne) würde von noch schlimmeren Folgen sein, wenn nicht die Centralgewalt des Staates mitunter eingriffe, so in Brüssel, wo der König selbst für den erweiterten Gefammtstadtplan sorgte, und in London, wo ganze Zweige der öffentlichen Verwaltung an einheitliche Staatsbehörden übertragen sind.

Dies führt uns zu einer weiteren wichtigen Aufgabe des Staates, welche in der Aufsicht über die Gemeindeverwaltungen besteht, nicht nach Willkür oder als Vormund, sondern nach der Ordnung der Gesetze. Diese staatliche Aufsicht ist eine nothwendige und bei verständiger Handhabung eine besonders für Stadterweiterungen höchst wohlthätige Einrichtung. Sie vermag die Trägheit mancher Gemeinden aufzurütteln; sie kann unterstützen, wenn Zwist oder Privatinteressen die Thätigkeit der Gemeinden lähmen; sie kann Auswüchse des Gemeindelebens beschneiden und eine zweckmäfsige Durchführung gesetzlicher Mafsregeln sichern. Aber zwei Klippen hat die Staatsaufsicht zu vermeiden, nämlich den Versuch, sich selbst schaffend an die Stelle der Gemeinde zu setzen, weil sie dazu aufer Stande ist, und die Gefahr, durch Zuvielregieren ein Hemmschuh zu werden.

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

Tritt der Staat in der Eigenschaft als Landeigenthümer selbst als Stadterweiterungs-Unternehmer auf, so begiebt er sich in die Gefahr des Conflictes der Pflichten. Als Aufsichtsbehörde über der Gemeinde, als Unternehmer unter der Gemeindeverwaltung stehend, ist, selbst bei einer vorsichtigen Theilung der Zuständigkeit, der fachgemäfsse Ausgleich der Interessen schwierig. Der schlimmste Eigennutz ist bekanntlich der fiscalische. Der Staat sollte sich deshalb von diesem Unternehmungsgebiete möglichst fern halten, sich dagegen mehr als bisher der staatlichen Errichtung von Wohnungen für seine Beamten und Arbeiter zuwenden. Nicht »Dienstwohnungen« sind hier gemeint, sondern gewöhnliche Miethwohnungen. Wir loben und empfehlen, ja wir erwarten es fast von einem wohlwollend gefinnten Grofs-

396.  
Aufsicht  
des Staates  
über die  
Gemeinden.

397.  
Staat  
als Bauherr  
und Verkehrs-  
unternehmer.

398.  
Staat  
als Stadt-  
erweiterungs-  
Unternehmer  
und als  
Arbeitgeber.

gewerbetreibenden, daß er sich um die Wohnungsverhältnisse seiner Arbeiter durch Errichtung geeigneter Häuser bekümmere, in welchen wenigstens ein Theil der von ihm Abhängigen auf Wunsch gegen mäßige Verzinsung seines Kapitals menschenwürdige, preiswerthe Wohnungen findet. Ist es zu viel verlangt, daß auch die Stadtgemeinde für ihre Hunderte von Arbeitern und kleinen Beamten, und daß besonders der Staat für die Tausende und aber Tausende der von ihm unmittelbar Abhängigen in ähnlicher Weise forge? Manche Bergwerks- und Eisenbahnverwaltung hat zwar schon einen löblichen Anfang gemacht; aber es ist eben nicht mehr, wie ein Anfang. Sehr viel mehr könnten namentlich die Eisenbahnbehörden thun. Wollte der preussische Minister der öffentlichen Arbeiten, der weitaus bedeutendste Arbeitsgeber des Reiches, sich dieser Frage recht thatkräftig annehmen, so würde ein beträchtliches Stück der Wohnungsfrage der ärmeren Bevölkerungs-Claffen seiner Lösung entgegengeführt werden.

399.  
Gemeinde  
als  
Gesetzgeberin,  
Polizei-Obrigkeit  
und Wohlfahrts-  
behörde.

Als erste Aufgabe der Gemeindeverwaltung bezeichneten wir oben den Erlaß ortsstatutarischer und ortspolizeilicher Bestimmungen. Gegenstand der Ortsstatuten ist die örtliche Ausbildung der Bestimmungen über Baubefchränkung, Grenzregulirung, Zusammenlegung der Baugrundstücke und Aufbringung der Straßsenkosten nach Maßgabe der landesgesetzlichen Grundlagen, ferner über die Benutzung der Gemeindegüter und des Gemeindeguthumes (Sielnetz, Wasserversorgung, Beleuchtung, Straßsenreinigung und Abfuhr, Bauzäune, Erker und Balcons u. s. w.; vergl. Kap. 7 dieses Abschnittes). Die ortspolizeiliche Regelung erstreckt sich auf dieselben Gegenstände, so wie auf den Straßsenverkehr und besonders auf die eigentliche Bauordnung (siehe Kap. 8). Die Thätigkeit der Gemeinde zur Aufstellung und Feststellung der Straßsen- und Baufluchtlinien wurde schon oben erläutert. Auch die Ausführung der Straßsenbauten mit ihrem ganzen Zubehör liegt in der Regel am besten in der Hand der Gemeindeorgane, weil hierdurch eine fachgemäßere Bauweise gesichert ist, als bei Ueberlassung dieser Thätigkeit an interessirte Grundbesitzer. Es wäre allerdings ein Fehler, hier die unter behördlicher Aufsicht stehende Privatthätigkeit überhaupt ausschließen zu wollen; unter Umständen ist sogar die Arbeit einer großen Erwerbsgenossenschaft, geleitet von einsichtigen Technikern, der mitunter zerfahrenen und umständlichen Communalthätigkeit vorzuziehen.

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

400.  
Gemeinde  
als  
Bauherrin.

Die Nothwendigkeit der frühzeitigen Beschaffung geeigneter Baustellen für die erforderlichen öffentlichen Gebäude gilt für die Gemeinde wie für den Staat, und zwar auch bezüglich solcher Bauwerke, deren Bauplätze nicht bei der Planaufstellung aus architektonischen oder wirthschaftlichen Rücksichten bereits von vornherein in den Baulinien vorgesehen sind. Je früher die Gemeinde sich zur wirklichen Ausführung der geplanten öffentlichen Gartenanlagen, der Schmuckplätze und der in Aussicht genommenen Gemeindebauten entschließt, desto wirksamer und

wohlthuender beeinflusst sie den geregelten Fortschritt und die freundliche Gestaltung neuer Stadttheile.

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

401.  
Gemeinde  
als Stadt-  
erweiterungs-  
Unternehmerin.

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

Erfolgreicher noch kann die Gemeinde zur Lösung der Wohnungsfrage beitragen, wenn auch sie für ihre Beamten und ständigen Arbeiter Wohnungen errichtet und dieselben auf Wunsch gegen mäßige Verzinsung miethweise abgiebt, wie dies oben bereits für den Staat als Arbeitgeber empfohlen wurde; die Stadt Frankfurt a. M. giebt auf diesem Gebiete ein hoffentlich fruchtbringendes Beispiel. Und wie der Staat Verkehrsunternehmer im Grofsen geworden ist, so kann die Gemeinde zum allgemeinen Nutzen in ihren Grenzen Verkehrsanstalten anlegen und betreiben. Städtische Häfen, Brücken und Fähren sind keine Seltenheit. Stadtbahnen in communalem Betriebe giebt es noch nicht; wohl aber ist wieder Frankfurt a. M. mit der »Verstadtlichung« von Strafsenbahnen pfadweisend vorgegangen. Wer die grofsen Schwierigkeiten kennt, welche in Folge der Ueberlassung öffentlicher Strafsentheile an private Erwerbsgesellschaften zwischen diesen Gesellschaften und den Gemeinden fast regelmäfsig sich einstellen, und zwar zum Schaden der Bürger, der wird vielleicht mit dem Verfasser der Meinung sein, dafs, wenn auch von einer allgemeinen Verstadtlichung des Strafsenbahnwesens nicht die Rede sein kann, doch zahlreiche Städte beim Ablauf der gegenwärtigen Concessionen oder bei Schaffung neuer Linien die Frage der eigenen Uebernahme des Betriebes sich prüfend vorzulegen haben. In Berlin ist zwar vorläufig diese Frage zu Gunsten einer Concessions-Verlängerung beantwortet worden. Ist doch auf anderen Gebieten, beispielsweise bei der Feuerwehr, bei der Gas- und Wasserversorgung, bei der Abfuhr und Strafsenreinigung, bei Schlacht- und Viehhöfen, Bade-Anstalten (für Erfrischungs- und für Heilbäder), bei Krankenhäusern, bei Kunst- und Alterthums-sammlungen u. f. w. der Gemeindebetrieb so unbeantandet durchgeführt, dafs derselbe fast für selbstverständlich gehalten wird.

402.  
Gemeinde  
als  
Arbeitgeberin  
und Verkehrs-  
unternehmerin.

Aber was bleibt, wenn die Gemeindethätigkeit eine solche Ausdehnung gewinnt, der Privatwirthschaft übrig, in welcher doch Gemeinde, Provinz und Staat die Wurzeln ihrer Kraft finden? Diese Frage erscheint allerdings nicht unberechtigt Angesichts der Vermehrung der durch Staats-, Provinzial- und Gemeindebehörden geführten Betriebe. Andererseits aber hat auch die Erwerbs- und Gewerbethätigkeit der Privatpersonen in den letzten Jahrzehnten an Vielgestaltigkeit und Lebhaftigkeit gewaltig zugenommen, und bezüglich der vorhin besprochenen Verkehrsanstalten steht der

403.  
Privat-  
wirthschaft neben  
den öffentlichen  
Verkehrs-  
einrichtungen.

Verfasser keineswegs auf dem Standpunkte, die Privatwirthschaft grundsätzlicly ausschliessen zu wollen. Der Betrieb von Vollbahnen, Stadtbahnen und Strafsenbahnen wird hoffentlich trotz des Mitbewerbs von Staat und Gemeinde tüchtigen Gesellschaften stets zugänglich sein; und den letzteren dürfte jedenfalls vorwiegend der Betrieb der ländlichen Nebenbahnen zweiter und dritter Ordnung zustehen, eine fegeusreiche Verkehrsart, welche bekanntlich in Deutschland und Frankreich gegenüber anderen Ländern, wie Holland, Belgien und Italien, noch recht wenig ausgebildet ist.

404.  
Baugrund-  
Speculation.

Auf dem Gebiete des eigentlichen Städtebaues sind der Privatwirthschaft weite Gebiete erschlossen. Der An- und Verkauf von Baugründen ist leider zum Gewerbe geworden, und zwar zu einem schwunghaften und gewinnreichen in den schnell wachsenden Städten. Das Wort »leider« ist eingeschoben, weil gerade die meist unthätig eressenen oder mühelos erworbenen Speculationsgewinne die Preise der Grundstücke zuweilen fast masslos steigern, die immer dichtere Bebauung herbeiführen, die Miethen erhöhen und die städtische Wohnungsfrage verschärfen.

Um eine eigentliche Stadterweiterungsthätigkeit zu entwickeln, bedarf es des Besitzes nicht blofs einzelner Grundstücke, sondern einer zusammenhängenden Landfläche von solcher Gröfse, dafs wenigstens eine Strafsen- oder eine Strafsenstrecke zwischen zwei Kreuzungen zum Gegenstande der Unternehmung gemacht werden kann. Der Besitzer einer solchen Fläche oder, bei zertheiltem Besitze, die Gemeinschaft der Besitzer kann die Strafsen »eröffnen«, d. h. das Strafsenland nach dem öffentlich fest gestellten Stadtbauplane frei legen und der Gemeinde übereignen und auf Grund eines mit der Gemeinde abzuschliessenden Vertrages den Strafsenbau entweder den Ortsregeln entsprechend selbst ausführen oder durch die Gemeinde gegen Zahlung ausführen lassen.

Ist der zusammenhängende Besitz von gröfserer Ausdehnung, so kann der Eigenthümer unter Beobachtung der von der Gemeinde bestimmten Hauptlinien die Untertheilung des Strafsennetzes selbst entwerfen und, nachdem der Plan von der Gemeinde und den sonst zuständigen Behörden geprüft und fest gestellt ist, die Strafsen selbst ausführen.

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

Es handelt sich also hierbei um öffentliche Strafsen, welche von Privaten ausgeführt und zum Theile auch entworfen werden, allerdings unter Mitwirkung der Gemeinde, welche die Planfeststellung nicht aus der Hand geben kann und die Herstellung der Wasserversorgungs- und Siel-Anlagen ebenfalls nur ausnahmsweise Anderen überlassen wird. (Vergl. das Ortsstatut über die Bebauung von Köln im Anhang dieses Halbbandes.)

405.  
Privat-  
strafs.

Anders liegen die Verhältnisse bei solchen Strafsen, welche von Privaten geplant und hergestellt werden und nicht zur Uebnahme Seitens der Gemeinde bestimmt sind. Dies sind nicht mehr öffentliche, sondern Privatstrafs, welche von den Besitzern dauernd zu unterhalten sind, übrigens auch abgeschlossen und ver-

äufert werden können. Das preussische Fluchtlinien-Gesetz enthält über solche Anlagen nichts; auch andere Gesetzgebungen regeln diesen Gegenstand wenig. Die gewöhnlichen, für den allgemeinen Verkehr nöthigen Glieder des Straßennetzes sind zur Behandlung als Privatstraßen ungeeignet; zweckmäßig sind aber die letzteren zur Auftheilung sehr geräumiger Baublöcke, zur Erschließung großer, im Inneren von Blöcken liegenden Grundstücke oder zur stärkeren Ausnutzung werthvoller Grundflächen im Inneren der Altstadt. Paris und London sind reich an solchen Privatanlagen, *Cités, Inns, Terraces, Buildings* genannt (vergl. Fig. 81 bis 84, S. 62; Fig. 302 u. 303, S. 133); namentlich aber gehören hierher die »Passagen« (Fig. 85 bis 89, S. 63 bis 65) und viele sog. »Höfe«, d. h. Straßensflächen, welche in das Innere von Grundstücken sich hinein erstrecken und dort mit selbständigen Wohngebäuden besetzt werden. Diese Höfe sind eine für die Gesundheit und Sicherheit verwerfliche Einrichtung; die Entstehung neuer sollte deshalb von Gemeinde und Polizei nach Möglichkeit verhindert werden.

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

Der Antheil, den die Privatwirthschaft am Städtebau durch Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern, so wie von gewerblichen Anstalten nimmt, entspricht naturgemäß der bedeutendsten und berufensten Thätigkeit der Privatpersonen. Es handelt sich dabei sowohl um den Bau von Wohn- und Geschäftshäusern zum eigenen Bewohnen und von gewerblichen Anlagen zum eigenen Betriebe, als um die Errichtung von Gebäuden auf den Verkauf und die Vermietung. Die letztere Art des Bauens wird durch Kapitalisten bezüglich einzelner Gebäude oder durch Gesellschaften und Genossenschaften hinsichtlich ganzer Gruppen oder Stadttheile ausgeübt. Markt und Preise richten sich darnach, ob die Bauhätigkeit dem Bedürfnis entspricht, ob sie demselben folgt oder ihm voraneilt. Bezüglich der Wohnungen für die unteren Bevölkerungs-Classen folgt gemeinlich die Bauhätigkeit dem Bedürfnis langsam nach, was eine beständige Art von Wohnungsnoth der genannten Classen zur Folge hat. Der Grund dieser Erscheinung liegt in der schwierigen Verkäuflichkeit und der unangenehmen Verwaltung derartiger Wohngebäude. Das oft empfohlene, aber bei Weitem nicht ausreichend gehandhabte Mittel zur Abhilfe besteht in dem Eintreten gemeinnütziger Gesellschaften zur Errichtung von Arbeiterwohnungen (siehe Art. 42 bis 54, S. 25 bis 31) und in der oben besprochenen Thätigkeit der Gemeinden und des Staates. Allerdings sparen die Arbeiterfamilien am bereitesten in der Wohnungsmiethe und nehmen deshalb vielfach mit Räumen fürlieb, welche die Eigenschaften menschenwürdiger Wohngelasse nicht besitzen. So ziehen herzlose Hauseigenthümer nicht selten aus ihren schlechten Gebäuden zwar für die einzelnen Gelasse niedrige Miethen, aber im Ganzen hohe Zinserträge, die Errichtung ordentlicher Wohnungen erschwerend und die Thätigkeit gemeinnütziger

Gesellschaften lähmend. Hoffentlich wird das von *Miquel* angeregte Reichsgesetz über den Schutz des gefunden Wohnens zu Stande kommen und Wandel schaffen <sup>67)</sup>.

## 2. Kapitel.

### Die Beschränkung der Baufreiheit.

407.  
Bau-  
beschränkungen  
und  
Bauverbote.

Es mag dahin gestellt bleiben, ob das Baurecht ein natürlicher Ausfluss des Eigenthumsrechtes ist, wie die Einen sagen, oder ob das Anbaurecht dem Eigenthümer des Bodens erst verliehen werden muß, wie die Andern lehren — für den planmäßigen Vollzug einer Stadterweiterung, für den Städtebau, ist die Beschränkung des Baurechtes als eine unbedingte Nothwendigkeit gesetzgeberisch fest zu stellen. Eine volle Baufreiheit besteht in den Culturstaaten überhaupt nicht; gewissen Beschränkungen in der Bebauungsart seines eigenen Grundstückes ist Jedermann durch Baupolizei-Vorschriften unterworfen; man hält dies allgemein für selbstverständlich. Für den Vollzug des Städtebaues ist es aber nöthig, nicht bloß hinsichtlich des »wie« die Bebauung eines Grundstückes zu beschränken, sondern auch die Fragen, »ob« und »wann« ein Grundstück bebaut werden darf, zu regeln.

Durch Gesetzgebung sind von der Bebauung ausgeschlossen oder in der Bebauung wesentlich beschränkt die im ersten, zweiten und dritten Festungs-Rayon liegenden Grundstücke; hier hat der Militär-Fiscus bei Neuanlage von Festungswerken, welche diese Beschränkungen im Gefolge hat, den Eigenthümern eine billige Entschädigung zu gewähren. Gesetzgeberisch geordnet oder zu ordnen sind die nothwendigen Beschränkungen des Bauens im Ueberschwemmungsgebiete der Flüsse, da es offenbar im allgemeinen Interesse unzulässig ist, Bauten zu errichten, welche den Hochwasserabfluß in nachtheiliger Weise verhindern. Die gleiche Nothwendigkeit liegt für die Freihaltung der durch den gesetzlich fest gestellten Stadtbauplan zu Straßen und freien Plätzen bestimmten Flächen vor, einschliesslich der zu etwaigen Vorgärten bestimmten Grundflächen.

In dieser Beziehung lautet die Stadterweiterungs-These des »Verbandes deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine« (siehe Anhang): »Die Eigenthumsverhältnisse, welche mit Festsetzung eines Stadterweiterungsplanes sich bilden, so wie die Verpflichtungen der Anstößer einerseits und der Gemeinde andererseits bedürfen der gesetzlichen Regelung. Auf Flächen, welche zu künftigen Straßen und Plätzen bestimmt sind, darf nach gesetzlicher Feststellung des Planes nicht mehr oder nur gegen Revers gebaut werden. Dem Eigenthümer gebührt wegen dieser Beschränkung keine Entschädigung, dagegen das Recht, zu verlangen, daß Grundstücke in künftigen Plätzen angekauft werden, sobald die umliegenden Straßen hergestellt sind. Für Zugänglichkeit und Entwässerung von vereinzelt Neubauten muß zunächst durch die Eigenthümer geforgt werden. Doch sollte die Gemeinde sich allgemein zur vollständigen Herstellung und Unterhaltung einer neuen Straße verbindlich machen,

<sup>67)</sup> Siehe auch:

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

Ueber Städteerweiterung, insbesondere in hygienischer Beziehung. Deutsche Viert. f. öff. Gesundheitspf. 1886, S. 9.

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

sobald Sicherheit besteht, daß ein gewisser Theil aller angrenzender Grundstückfronten mit Häusern bebaut wird.«

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

408.  
Gesetzgebung  
über  
Freihaltung  
des  
Strafsengeländes.

In Baden und Hamburg kann die Erlaubnis zur Bebauung des Strafsenlandes nur gegen Entschädigung verlangt werden. Der bezüglich §. 8 des badischen Gesetzes über die Baufluchten vom 20. Februar 1868 lautet ausdrücklich: »Bei neu anzulegenden Ortsstraßen kann die Einhaltung der Vorschriften des §. 7 (d. h. die Beobachtung der Fluchtlinien) nur da verlangt werden, wo die Strafe bis zum Bauplatze und längs desselben bereits von der Gemeinde übernommen, auf mindestens 15 Fuß Breite in der endgiltigen Straßenhöhe für Fußgänger und Fuhrwerk benutzbar hergestellt und in ihrer ganzen künftigen Breite abgepflastert ist, oder wo diesen Bedingungen ohne Verzug Genüge geleistet wird.« Die Gemeinde muß also, will sie die Durchführung ihres Stadtbauplanes sichern, jedem Bauherrn sofort auf Gemeinkosten die erforderliche Zufahrtstraße eröffnen! — Der §. 107 des Hamburger Baupolizei-Gesetzes schließt zwar das Bebauen des planmäßig fest gestellten Strafsenlandes aus, gewährt aber den Eigenthümern das jederzeitige Recht, die Uebernahme und Entschädigung der mit Bauverbot belegten Grundfläche zu verlangen.

In Sachsen läßt man zwar polizeilich die Bebauung des Strafsenlandes nicht zu; die gesetzliche Regelung fehlt aber. In Bayern sind die Grundeigenthümer verpflichtet, die für Strafen und Plätze bestimmten Flächen ohne Entschädigung unbebaut liegen zu lassen. In der allgemeinen Bauordnung für Württemberg von 1872 heißt es: »Auf einer bisher nicht überbauten Grundfläche, welche nach dem Ortsbauplane zu einer Ortsstraße oder einem öffentlichen Platze oder zur Anlage von Vorgärten bestimmt ist, darf von Feststellung des Planes an kein Bauwesen mehr errichtet werden. Für diese Beschränkung seines Baurechtes gebührt dem Eigenthümer keine Entschädigung. Die in die projectirten Ortsstraßen und Plätze fallende Grundfläche kann der Eigenthümer bis zur Abtretung an die Gemeinde benutzen und mit einer dem Bedürfnis entsprechenden Einfriedigung versehen.«

Im Großherzogthum Hessen ist es dem Eigenthümer gestattet, das zukünftige Strafsengelände zu bebauen; er ist jedoch verpflichtet, die Bauten ohne Entschädigungsanspruch zu beseitigen oder beseitigen zu lassen, sobald das Gelände zur Strafe gezogen wird.

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

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

Dagegen dürfte das württembergische Gesetz, welches den Gemeinden das Recht verleiht, zu bestimmen, daß nur eine Seite der Strafe mit Gebäuden besetzt werden darf, und zwar ohne den Eigenthümern der von der Bebauung ausge-

schlossenen Seite für diese Beschränkung ein Recht auf Schadenersatz zuzugestehen, zu weit gehen. Es giebt gewiss manche Fälle, wo man beispielsweise an einer auf der Berglehne geführten Strafe aus Schönheits- und anderen Gründen nur die Bebauung der Bergseite zulassen darf; eine billige Entschädigung sollte indess den im Allgemeininteresse betroffenen Eigenthümern zukommen.

409.  
Bauverbot  
an  
unfertigen  
Strafsen.

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

Nach §. 12 des preussischen Fluchtlinien-Gesetzes ist jede Gemeinde befugt, durch Erlaß eines Ortsstatuts vorzuschreiben, daß Wohngebäude an den fest gestellten Strafsen des Bebauungsplanes in der Regel erst dann errichtet werden dürfen, nachdem vorher die Strafe planmäßig, den baupolizeilichen Bestimmungen entsprechend, fertig gestellt ist. Die meisten preussischen Städte haben ein solches Ortsstatut erlassen (vergl. die Ortsstatuten für Berlin und Köln im Anhang); aber wenige Städte führen dasselbe aus. Gewöhnlich läßt man den Bauluftigen in die Stadt-Casse einen gewissen Strafsenkostenbeitrag zahlen und das Strafsenland an die Gemeinde unentgeltlich abtreten und hat dann gegen den Anbau an unfertigen Wegen nichts mehr zu erinnern. Durch dieses Verfahren wird, wenn auch der Schutz der Gemeinden gegen die durch das wilde Bauen erwachsenden hohen Strafsenbau-Ausgaben ein ausgesprochener Zweck des Fluchtlinien-Gesetzes ist, die Schwierigkeit nicht gelöst; sondern es wird die Entstehung von Zuständen zugelassen, welche nach Verkehrs- und Gesundheitsrückichten zu beklagen sind und deren Beseitigung mit neuen Geldopfern schließlich der Gemeinde obliegen wird. Die preussischen Städte sollten, von der gesetzlichen Befugnis weichen Gebrauch machend, möglichst allgemein den Strafsenbau mit Wasserversorgung, Entwässerung und Beleuchtung dem Häuserbau vorangehen lassen, also das Bauverbot an unfertigen Strafsen wenigstens der Regel nach durchführen, zugleich aber auch den Strafsenbau fördern.

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

Zweckmäßiger Weise ermächtigt ferner das hessische Baugesetz (siehe Anhang) die Städte, das Bauen außerhalb des Bereiches des Ortsbauplanes überhaupt zu untersagen, eine Ermächtigung, welche nur in sehr vorsichtiger Weise wird angewendet werden dürfen.

410.  
Beschränkungen  
hinsichtlich  
der Bauart.

Bezüglich der Art der Bebauung können Beschränkungen auferlegt werden entweder im Wege des Vertrages (durch grundbuchliche Eintragung), besonders beim Verkaufe von Baugrundstücken, oder durch Ortsstatuten und Polizei-Verordnungen. Die vertraglichen Bestimmungen beziehen sich beispielsweise auf den Aus-

schlufs gewerblicher Anlagen, auf Höhe und Baustil oder Baustoffe der Gebäude, auf die offene Bauweise und deren Einzelheiten.

Durch Ortsstatuten auf gesetzlicher Grundlage können gewisse Stadtgegenden überhaupt dem Bau von lästigen Fabriken und dem Betriebe störender oder gesundheitschädlicher Gewerbe entzogen werden. Die Gewerbeordnung des deutschen Reiches hat im Absatz 3 des §. 23 diesen Fall vorgesehen, indem sie sagt: »Der Landesgesetzgebung bleibt vorbehalten, zu verfügen, in wie weit durch Ortsstatute darüber Bestimmung getroffen werden kann, das einzelne Ortstheile vorzugsweise zu Anlagen der im §. 16 erwähnten Art zu bestimmen, in anderen Ortstheilen aber dergleichen Anlagen gar nicht oder nur unter besonderen Beschränkungen zuzulassen find.« Der genannte §. 16 handelt von denjenigen namhaft gemachten Gewerbeanlagen, deren Errichtung überhaupt mit einer besonderen behördlichen Vorprüfung vor Ertheilung der Bauerlaubnis verknüpft ist. Die Königreiche Sachsen und Württemberg, die Großherzogthümer Baden und Heffen und die Herzogthümer Anhalt und Braunschweig haben die in §. 23 vorbehaltene Landesgesetzgebung erlassen und dadurch ihren Städten die Möglichkeit geboten, fabriksfreie Stadttheile anzulegen und zu bewahren. In den übrigen deutschen Staaten ist der Gegenstand noch nicht gesetzgeberisch geregelt; der »Deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege« hat, in Uebereinstimmung mit anderen Vereinen und zahlreichen Städten, die allgemeine Regelung in neuester Zeit wiederholt angeregt<sup>68)</sup>. In Breslau ist es übrigens, obwohl für das Königreich Preussen ein Landesgesetz auf Grund des §. 23 bisher nicht erlassen wurde, durch bloße Polizei-Verordnung gelungen, lästige Fabriken und Gewerbebetriebe in einem bestimmten Stadttheile allgemein zu unterlagen. In unserem Anhang ist diese Polizei-Verordnung, welche nach erfolglosen Anfechtungen die Bestätigung des höchsten Verwaltungsgerichtshofes erfahren hat, mitgetheilt.

Eben so ist die Frage der pflichtmäßigen offenen Bauart, wie schon in Art. 8 (S. 7) erörtert wurde, noch nicht hinreichend gesetzlich geordnet. Die bloße Regelung durch Ortspolizei-Verordnung, wie bezüglich zweier Theile der Kölner Stadterweiterung (siehe Anhang), hat das Mißliche, das die Bestimmungen jederzeit ohne besondere Förmlichkeiten wieder aufgehoben oder abgeändert werden können, das also derjenige, welcher die Beschränkungen der offenen Bauweise auf sich nimmt, hinsichtlich seiner Nachbarschaft und Umgebung doch nicht völlig sicher ist; das ferner auch die rechtliche Tragweite solcher Polizei-Verordnungen zu vielfachen Zweifeln und möglicher Weise zu Schadenersatz-Ansprüchen an die Gemeinde Anlaß giebt. Die Vervollständigung der Reichs- oder Landesgesetzgebung bleibt daher dringend zu wünschen; Sachsen, Bayern und Württemberg sind in lobenswerther Weise bereits vorgegangen. Im Allgemeinen wird man für die innere Geschäftsstadt und für die geschäftigen Thorstraßen die offene Bauart für ungeeignet halten, wohl aber für einzelne Wohngegenden und für die meisten Industrie-Bezirke. Mangels gesetzlicher Verpflichtung auf die Grundbesitzer durch Empfehlung der einen oder anderen Bauweise einzuwirken, dies ist ein Ausweg, welcher schwerlich jemals zum Ziele führt, da ein einziger Besitzer durch Errichtung eines geschlossenen Gebäudeblockes zwischen hohen Grenziebeln den Landhaus-Charakter einer ganzen Gegend vereiteln kann.

<sup>68)</sup> Siehe: Oertliche Lage der Fabriken in Städten etc. Deutsche Viert. f. öff. Gesundheitspf. 1889, S. 42.

Die sonstigen Baubefchränkungen hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Hofräume, der lichten Abstände, der Kellerwohnungen u. s. w. werden durch die polizeiliche Bauordnung (siehe Kap. 8 dieses Abschnittes) geregelt.

### 3. Kapitel.

## Die Enteignung.

<sup>411.</sup>  
Gesetzgebung.

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

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

<sup>412.</sup>  
Höhe  
der Ent-  
schädigung.

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

Die erstere Frage ist von großer Wichtigkeit bei Städten oder Stadttheilen, wo die Grundpreise in Folge des starken Vorschreitens der Bebauung oder in Folge von Eisenbahnbauten oder sonstigen die Werthe beeinflussenden Anlagen im raschen Steigen begriffen sind. Es kommen drei verschiedene Tage in Frage, nämlich 1) der Tag der Feststellung und öffentlichen Bekanntmachung des Straßensplanes, 2) der Tag des Enteignungsantrages und 3) der Tag des Eigenthums-Ueberganges. Alle drei Zeitpunkte haben eine gewisse Berechtigung: der Tag 1, weil es unbillig erscheint, der Gemeinde-Casse die Zahlung von Speculationswerthen aufzubürden, welche erst nach der Feststellung der Baubefchränkung für den Baugrund im Allgemeinen, vielleicht gerade auf Grund des Planes, entstanden sind; der Tag 2, weil erst an diesem die Gemeinde ihr Enteignungsrecht wirklich ausgeübt hat, und der Tag 3, weil erst an ihm der Eigenthümer der Rechte und Pflichten an seinem Grundstück entbunden und durch Zahlung der Entschädigungssumme in den Stand gesetzt wird, sich anderweitigen Ersatz zu schaffen. Die Rechtspflege scheint indess

vorwiegend den Tag der Planfeststellung als den für die Werthschätzung maßgebenden anzunehmen.

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

Dafs ein bis dahin bebautes oder nach einer früheren Baulinie bebauungsfähiges Gelände als Bauland zu entschädigen ist, dürfte kaum zweifelhaft sein. Für sonstiges StraÙenland ist es dagegen in der Regel billig, dafs nur der wirkliche Benutzungswerth, nicht aber der Bauplatzwerth gezahlt wird, weil erst durch Verwendung der abzugebenden Fläche zum StraÙenbau der übrig bleibende Besitz wirklich ein Bauplatz wird, der Besitzer also im Mehrwerth des letzteren einen vollen Ersatz findet. Dies paßt aber nur so lange, als die zu enteignenden Besitzer des StraÙenlandes zugleich die in gleichem Mafse beteiligten (beim Anbau schliesslich die StraÙenanlagekosten erstattenden) Eigenthümer des anstofsenden Baulandes sind. Anderenfalls wird den letzteren durch eine zu geringe Entschädigung der ersteren ein unverdienter Vortheil zugewiesen. Zur Vermeidung einer derartigen Ungerechtigkeit wird oft so verfahren, dafs das StraÙenland zwar nicht als Bauland, wohl aber mit dem durchschnittlichen allgemeinen Bodenwerthe der Ortslage zur Zeit der Planfeststellung unter Berücksichtigung der Zugänglichkeit, Gestalt und Tiefe des in Betracht kommenden Grundstückes entschädigt wird. An einem Beispiele möge — ohne grundsätzliche Billigung auszusprechen — dies erläutert werden.

Der Preis fertiger Baustellen möge zu der für die Enteignung maßgebenden Zeit in einer Ortslage 50 Mark für das Quadr.-Meter betragen. Gesetzlich haben die Grundstücke durchschnittlich ein Drittel ihrer Fläche für StraÙenland abzugeben und für jedes Quadr.-Meter Bauland 5 Mark an StraÙenbaukosten aufzubringen; alsdann ergibt sich der durchschnittliche allgemeine Bodenwerth des rohen Landes  $(50 - 5) \frac{2}{3} = 30$  Mark für das Quadr.-Meter, während der Werth derselben Einheit für die Benutzung als Garten oder Lagerplatz vielleicht nur zu 8 bis 10 Mark abzuschätzen wäre.

Bei theilweise zu enteignenden Grundstücken von sehr geringer Tiefe oder von ungewöhnlich großer Tiefe träge selbstredend diese Durchschnittsberechnung nicht zu; bei den ersteren würde die Entschädigung höher, bei den letzteren erheblich niedriger ausfallen müssen, da der Schaden immer nur in dem Unterschiede zwischen dem Werthe des ursprünglichen und dem Werthe des verbleibenden Grundstückes besteht.

413.  
Werth-  
steigerung  
der  
Grundstücke.

Nur in wenigen Staaten, z. B. in Württemberg, Frankreich, Nord-Amerika, gestatten die Enteignungsgesetze die Anrechnung eines dem verbleibenden Grundstücke erwachsenden Mehrwerthes auf die Entschädigung der Enteignungsfläche. In den meisten Staaten ist ein solches Verfahren ausdrücklich ausgeschlossen; alsdann gebührt dem Enteigneten nicht bloß die Entschädigung des vollen Werthes der ihm abgenommenen Grundfläche an sich, sondern auch die Schadloshaltung für besondere Geschäfts- und Nutzungsnachteile, so wie für eine etwaige Werthverminderung der Restfläche. Der letztere Punkt kann bei neuen Straßenanlagen, besonders bei solchen, welche die Grundstücksgrenzen schief schneiden, sehr wichtig werden und leicht zu Ungerechtigkeiten führen.

414.  
Enteignung  
von  
Restflächen.

Nach dem preussischen Fluchtlinien-Gesetz kann zwar der Eigenthümer die Uebernahme des ganzen Grundstückes verlangen, wenn dasselbe durch die Fluchtlinie so weit in Anspruch genommen wird, daß das Restgrundstück nach den baulizeilichen Bestimmungen des Ortes nicht mehr zur Bebauung brauchbar ist. Aber der Gemeinde steht das Recht der Enteignung des ungeeignet werdenden Restes gegen Entschädigung nicht zu; im Gegentheile kann der Besitzer nach freier Wahl den Rest behalten und in diesem Falle sogar die Gemeinde obendrein noch zur Schadloshaltung für die entstehende Formverschlechterung und Bauunfähigkeit desselben verpflichtet. Dies ist offenbar ein Unrecht und um so mehr der Abhilfe bedürftig, als die ungeeigneten Reststücke nicht bloß in häßlicher Weise selbst unbebaut liegen bleiben, sondern auch die Bebauung der Nachbargrundstücke behindern und oft eine wirtschaftlich und gesundheitlich unzweckmäßige Bebauung herbeiführen. Man nennt solche Restflächen mitunter »Vexirstreifen«, weil sie in der Hand eigennütziger und rücksichtsloser Eigenthümer dazu mißbraucht werden, den Nachbar absichtlich zu benachtheiligen, um von ihm einen hohen Abfindungspreis zu erzwingen.

Etwas günstiger sind die schweizerischen, badischen und braunschweigischen Enteignungsgesetze, welche wenigstens in solchen Fällen die Gemeinden zur Enteignung der Restflächen ermächtigen, in welchen die verlangte Entschädigung der Werthverminderung mehr als  $\frac{1}{4}$  des Werthes beträgt. Aber eine gesetzliche Berechtigung, die Reststücke gerade wegen ihrer Bauunfähigkeit zu enteignen, giebt es, so viel bekannt, bisher in deutschen Staaten nicht. Belgien, Frankreich, England und Ungarn sind uns in dieser Beziehung vor. Der »Deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege« verlangte in den Beschlüssen seiner Generalversammlung zu Freiburg i. Br. ausdrücklich, daß den Gemeinden das Recht zu gewähren sei, »sich in den Besitz der zur Durchführung des Bauplanes nöthigen Grundstücke einschl. der zur Bebauung ungeeigneten Grundstücksreste im Wege des Enteignungsverfahrens zu setzen«. Allerdings wird das Reststück in der Hand der Gemeinde noch nicht bebauungsfähig, es sei denn, daß dasselbe zufällig mit anderen Restflächen oder sonstigen Grundstücken der Gemeinde vereinigt werden kann oder daß der Nachbar sich sofort zur Uebernahme des Restes bereit erklärt. Die Maßregel erfordert deshalb zur vollen Wirksamkeit die Verpflichtung der Gemeinde, das Reststück zur Bildung geordneter Baustellen ohne Preissteigerung wieder abzugeben und ferner die gesetzliche Ausbildung der Eineignungs- und Umlegungs-Befugniss, von welcher in Kap. 4 die Rede sein wird.

415.  
Zonen-  
Enteignung.

Die oben genannten Staaten Belgien, Frankreich, England und Ungarn besitzen noch weiter gehende Enteignungsgesetze, welche das Ziel verfolgen, ganze

Stadttheile oder Gebäude-Complexe wegen Gefundheitswidrigkeit oder Verkehrserschwerung zu enteignen, um an ihrer Stelle einen gefunderen Stadttheil und zweckmäßige Verkehrsstraßen anzulegen. Zu diesem Behufe wird die ganze Zone der in Betracht kommenden Grundstücke enteignet; dann werden neue Straßenzüge ausgelegt und kunstgerecht hergestellt, zweckmäßige Baugrundstücke eingetheilt und verkauft. In Paris (Decrete vom 26. März 1852 und vom 27. December 1858), in Lyon, Marseille, Brüssel (*Boulevard central*), Antwerpen, London (siehe die Tafel bei S. 299 und andere Straßendurchbrüche), Budapest (*Andrassy*-Straße und Ringstraße) ist dieses Verfahren in größerem und kleinerem Maßstabe ausgeführt worden und hat zu segensreichen Ergebnissen geführt<sup>69)</sup>. Zwar kosten solche Verbesserungen bestehender Stadttheile immer noch der Gemeinde hohe Summen; aber ein erheblicher Theil der Ausgaben wird durch die Einnahmen für die im Werthe gesteigerten Baugrundstücke gedeckt und eine zweckmäßige, einheitliche Bebauung wird ermöglicht — ohne daß den früheren Eigenthümern, welche ja für ihren Besitz voll entschädigt werden, ein Schaden erwächst.

In Deutschland hingegen, wo das Enteignungsrecht sich auf die Fläche der zukünftigen Straße beschränkt, für die Formverflechterung der Reststücke besondere Entschädigungen zu leisten sind und die in Folge des Unternehmens eintretende Werthsteigerung den Eigenthümern der anliegenden Grundflächen zufällt, sind große Straßendurchbrüche und innere Stadtregulirungen der gedachten Art wegen der unerschwinglichen Geldopfer kaum möglich und fast nirgendwo ausgeführt, obwohl das Bedürfnis an manchen Orten vorwaltet. Der »Deutsche Verein für öffentliche Gefundheitspflege« verlangte daher in seiner oben genannten Versammlung zu Freiburg 1885 für die Gemeinden das Recht, »ungefunde Stadtgegenden durch ausgedehnte Enteignungsbefugnisse ohne unverhältnismäßige Kosten umzugestalten«. Und in der Versammlung zu Straßburg wurde die Forderung wiederholt mit den Worten: »Werden . . . . . ganze Häusergruppen oder Ortsbezirke für unbenutzbar erklärt, so hat die Gemeinde das Recht, den vollständigen Umbau zu veranlassen oder vorzunehmen; es steht ihr zu dem Zweck bezüglich aller in dem umzubauenden Bezirk befindlichen Grundstücke und Gebäude die Zwangsenteignung zu«<sup>70)</sup>. Der internationale Congress zu Paris 1889 empfahl eine ähnliche Gesetzgebung zu Gunsten der Erzielung gefunder Arbeiterwohnungen.

Die gleiche Forderung ist durch das Verkehrsbedürfnis zu begründen. Denjenigen, welche einen möglichen Mißbrauch eines solchen Rechtes in der Hand der Gemeinden befürchten, ist entgegenzuhalten, daß sowohl die Staatsaufsicht, als die eigene Finanzsorge Ausschreitungen verhindern, daß gegen letztere aber auch gesetzliche Sicherheitsmaßregeln leicht getroffen werden können und daß auf alle Fälle die Enteigneten durch volle Schadloshaltung in ihren Interessen zu sichern sind.

<sup>69)</sup> Siehe: Wochbl. f. Baukde. 1886, S. 499 — ebendaf., S. 465.

<sup>70)</sup> Siehe: Deutsche Viert. f. öff. Gefundheitspf. 1890, S. 60.

4. Kapitel.

Die Regelung der Baugrundstücke.

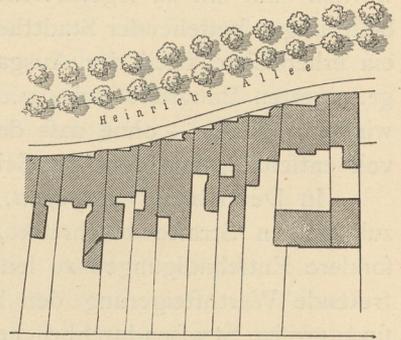
(Umlegung, Zusammenlegung, Eineignung.)

416.  
Lage der  
Baustelle  
schief zur  
Strafse.

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

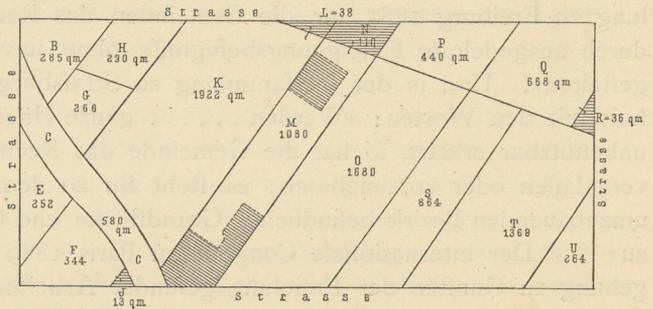
Besteht die Schwierigkeit nur darin, daß die Grundstücke zwar regelmässige Figuren bilden, aber unter spitzen Winkeln auf die Strafse stoßen, so läßt sich die geschlossene Bebauung noch zur Noth entweder so einrichten, daß die Gebäudefronten in die Fluchtlinie gesetzt und die Schiefwinkeligkeit nach Möglichkeit im Grundriß der Räume überwunden wird, oder derart, daß rechtwinkelige Gebäude errichtet werden, deren Fronten sägeförmig oder — wie es bei der Cavallerie heißt — *en échelon* zur Strafse stehen. Ersteres wird in den meisten Bauordnungen verlangt; Letzteres ist in alten Städten (z. B. Nürnberg) zuweilen reizvoll unter Anordnung von Erkern und Altanen ausgeführt (vergl. auch Fig. 516), ist aber im Allgemeinen für moderne Städte wegen der sich bildenden Schmutzwinkel und dunklen Rücksprünge ungeeignet. Die bei geschlossener Bebauung vortretenden rohen Giebelmauern sind empfindlich störend, selbst dann, wenn die Grundstückseinfriedigungen

Fig. 516.



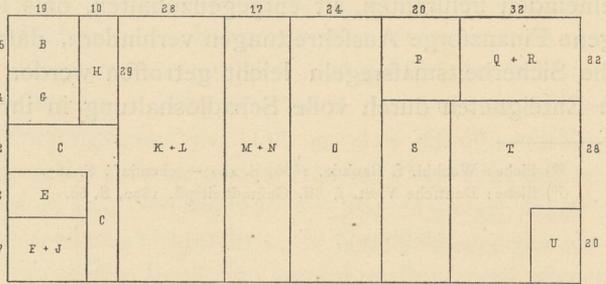
Schiefe Grundstücksanlage an der Heinrichs-Allee zu Aachen.

Fig. 517.



Ungeordneter Baublock.

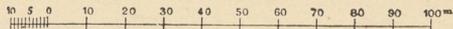
Fig. 518.



Geordneter Baublock,

erzielt durch Umlegen der in Fig. 517 angegebenen Grundstücke.

1:2000



in die durchgehende Fluchtlinie gesetzt werden. Für die offene Bauweise ist die bloße schiefwinkelige Lage der Grundstücke weniger hinderlich, aber ebenfalls unerwünscht und für die Ausnutzung und Untertheilung immer nachtheilig.

Größer wird die Schwierigkeit, wenn die Grundstücksgrenzen völlig regellos im Baublock verlaufen. Einen solchen unregelmäßigen Block zeigt beispielsweise Fig. 517, welcher kein einziges Grundstück enthält, das ohne eigenen Nachtheil und ohne Schädigung der Nachbarn bebaut werden könnte. Würde z. B. der Eigentümer der Parzelle *M* sich — vielleicht nach langen fruchtlosen Verhandlungen mit den Nachbarn — über die Schiefwinkeligkeit seines Grundstücks hinwegsetzen und etwa die eingezeichneten Bauten errichten, so hätten nicht bloß er und seine Rechtsnachfolger, wie Miether an den Unbequemlichkeiten, Unschönheiten und wirtschaftlichen Nachtheilen der Schiefwinkeligkeit zu leiden, sondern das Ordnen der Grenzen durch Umlegung wäre zugleich für den ganzen Block zum Theile erschwert, zum Theile unmöglich gemacht, und Jahrhunderte lang werden die Bewohner des Blocks über die unzweckmäßige Gestaltung ihrer Wohn- und Geschäftsräume Klage führen. Fig. 518 zeigt hingegen diejenige Form und Lage, welche man dem einzelnen Grundstück auf dem Wege der gegenseitigen Verständigung oder des gesetzlichen Zwanges anweisen könnte, zum Vortheile eines jeden Eigentümers und zum Vortheile aller zukünftigen Bewohner; dabei ist die Gesamtlage und die Größe der neuen Parzellen genau gleich derjenigen der alten. Man sollte nun glauben, der Nutzen für jeden Beteiligten läge so auf der Hand, daß es nur der Anregung bedürfte, um die freudige Zustimmung Aller zu erlangen. Aber die menschliche Natur ist leider anders geartet. Nur stellenweise gelingt die freiwillige Verständigung, wenn ein unparteiischer Sachverständiger die Angelegenheit in die Hand nimmt, zweckmäßige Vorschläge ausarbeitet und sie den Beteiligten durch längeres Erläutern und Zureden mundgerecht macht.

417.  
Regellose  
Lage der  
Grundstücke.

Ein glückliches Beispiel hierfür zeigen Fig. 519 u. 520, die ausgeführte Umlegung von Grundstücken in einem Theile der Kölner Stadterweiterung darstellend. Dagegen zeigen Fig. 521 u. 522 einen mißlungenen Umlegungsplan aus einem anderen Theile derselben Stadterweiterung. Vor fünf Jahren den 31 Besitzern vorgeschlagen und erläutert, nahmen 29 den Plan an, während 2 Beteiligte, nämlich die Eigentümer der Grundstücke 11 und 16, sich in ihrem Interesse verletzt fühlten und zum Beitritt nicht zu bewegen waren. Fast das ganze Gelände liegt seit jener Zeit, da eine Einigung der Beteiligten über Grenzregulierung und Strafsenkostenvertheilung fehlt, unbenutzt und wird mit Ausnahme der Fronten am Kaiser-Wilhelm-Ring und an der Venloer Strafe noch auf unabsehbare Zeit unbenutzbar sein, obwohl die allgemeine Lage für die Bebauung die denkbar günstigste ist. Die Bebauung, welche inzwischen an der bestehenden Venloer Strafe erfolgt ist, erschwert die Regelung immer mehr. Fig. 523 zeigt den heutigen Zustand daselbst.

Aehnliche Misserfolge sind in Köln, wie in anderen Städten in den meisten Fällen zu verzeichnen, wo eine Umlegung größeren Umfanges auf dem Wege freiwilliger Zustimmung aller Beteiligten versucht wird. Die Folge ist nicht selten eine schiefe, unregelmäßige, unzweckmäßige und unwirtschaftliche Bebauung ganzer Blöcke oder Stadttheile. Und welche Gründe sind es, welche fast stets die Zustimmung einiger Beteiligten verhindern, obwohl der Vortheil jedem Unbefangenen einleuchtet? Die Gründe sind die Befangenheit im eigenen Interesse oder der durchdachte Eigennutz, welcher durch Zurückhaltung eine für sich noch vorteilhaftere Umlegung zu erzielen hofft, und der Neid auf den Vortheil Anderer. Fast regelmäßig wird eine Ablehnung mit dem Hinweise begründet, daß irgend ein Anderer noch besser fahre! Nicht selten sind auch solche Fälle, wo ein Besitzer die Umlegung

418.  
Schwierigkeiten  
der  
freiwilligen  
Umlegung.



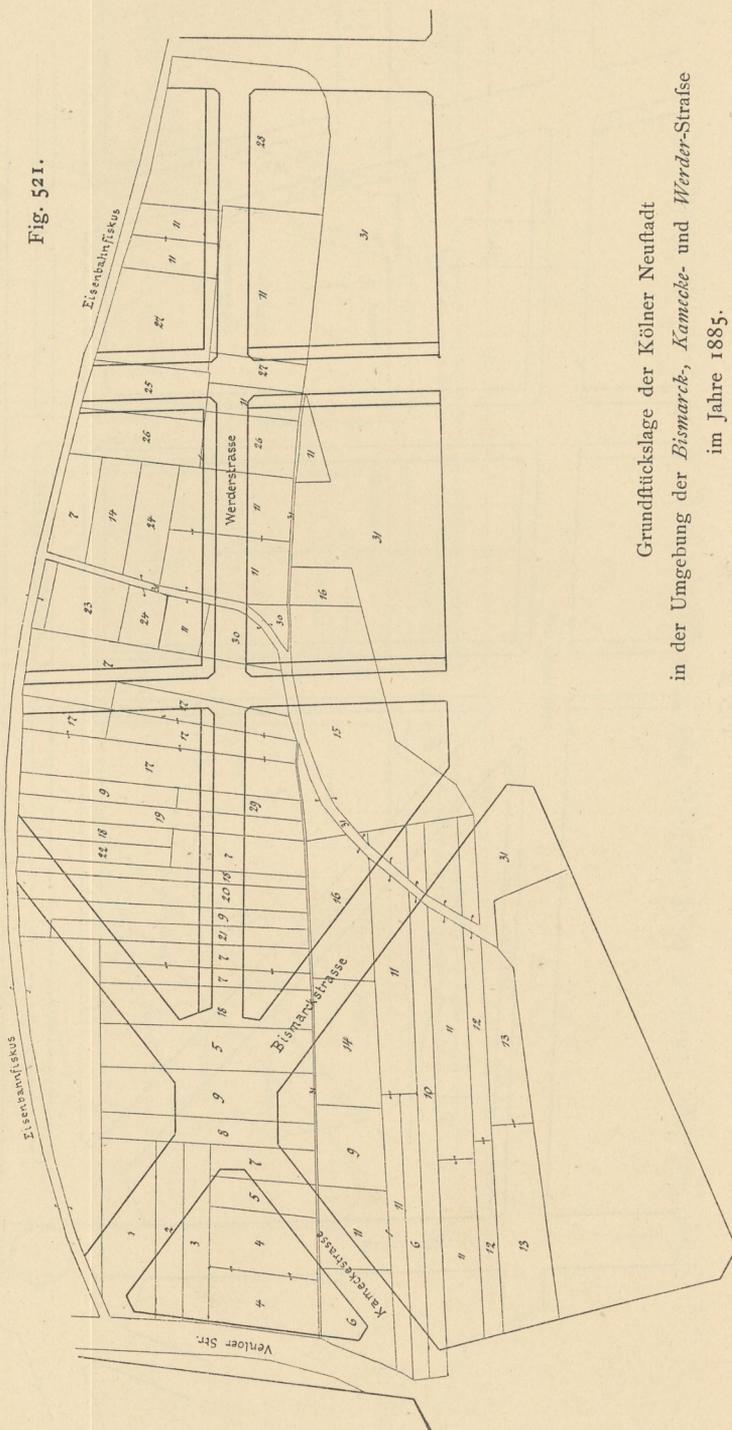


planmäfsig vereitelt mit Rücksicht auf feine an anderer Stelle liegenden Interessfen, welche den Aufschluss des neuen Baublocks für ihn zur Zeit unerwünscht machen; oder in der Absicht, ein Hindernifs (ein »Sperrfort«) zu bilden, welches die anderen Beteiligten, um endlich zum Ziele zu gelangen, mit theurem Gelde auskaufen müssen! Durch solchen schmutzigen Eigennutz ist — Mangels

einer gefetzlichen Regelung — das Fortschreiten des Städtebaues oft behindert. Der Gute leidet hilflos unter dem böfen Nachbar; und wenn schliesslich Geld und List die Hindernisse beseitigt haben oder wenn durch kostspieligen Zusammenkauf der Besitz vereinigt ist, dann leidet die Gemamtheit durch eine an sich unbegründete Preissteigerung des Baugrundes und der Miethen.

Zuweilen aber ist die Uebereinstimmung der Beteiligten für die Grenzveränderung nicht einmal ausreichend, besonders beim Eigenthum von Minderjährigen, Verschollenen, in Concurs Gerathenen und bei Grundflächen, deren Veräuferung gefetzlich beschränkt ist.

Die gefetzliche Regelung der Umlegung und Zusammenlegung von Grundstücken behufs Erzielung zweckmäfsiger Baufstellen ist somit ein dringendes Bedürfnifs.



Grundstückslage der Kölner Neufstadt  
in der Umgebung der Bismarck-, Kampeck- und Werder-Strasse  
im Jahre 1885.

419.  
Nothwendigkeit  
der  
gefetzlichen  
Umlegung.

Die Umlegung ist nach Sinn und Bestimmung aus Fig. 517 bis 522 erfichtlich. Grundstücke, welche im Inneren eines Blockes liegen, ohne an die Baufluchtlinien zu stoßen, können nur durch Umlegung oder Zusammenlegung bebaufähig gemacht werden. Die Zusammenlegung spielt im Uebrigen bei städtischen Baugrundstücken eine weit geringere Rolle, als beim landwirtschaftlichen Besitze. Während dort die Zusammenlegung (Verkoppelung) der zerplitterten Grundflächen desselben Besitzers zu einem oder mehreren größeren Gründen wegen der vortheilhafteren und richtigeren Bewirthschaftung angestrebt wird, kann es sich bei dem städtischen Besitze, der ja ohnehin zur Zertheilung in einzelne Bauplätze bestimmt ist, wesentlich nur da um Zusammenlegung handeln, wo die Zerfplitterung so weit geht, daß aus der einzelnen Parcellen, selbst bei der Umlegung in eine andere Form, ein brauchbarer Bauplatz nicht mehr gebildet werden kann. Zwei oder mehrere solcher Kleinflächen zusammengelegt, führen zum Ziele, zum Nutzen des Eigenthümers und zum Vortheile der Nachbarn, welche aus Rücksichten der Schönheit und der Sicherheit das Liegenbleiben

420.  
Zusammenlegung.

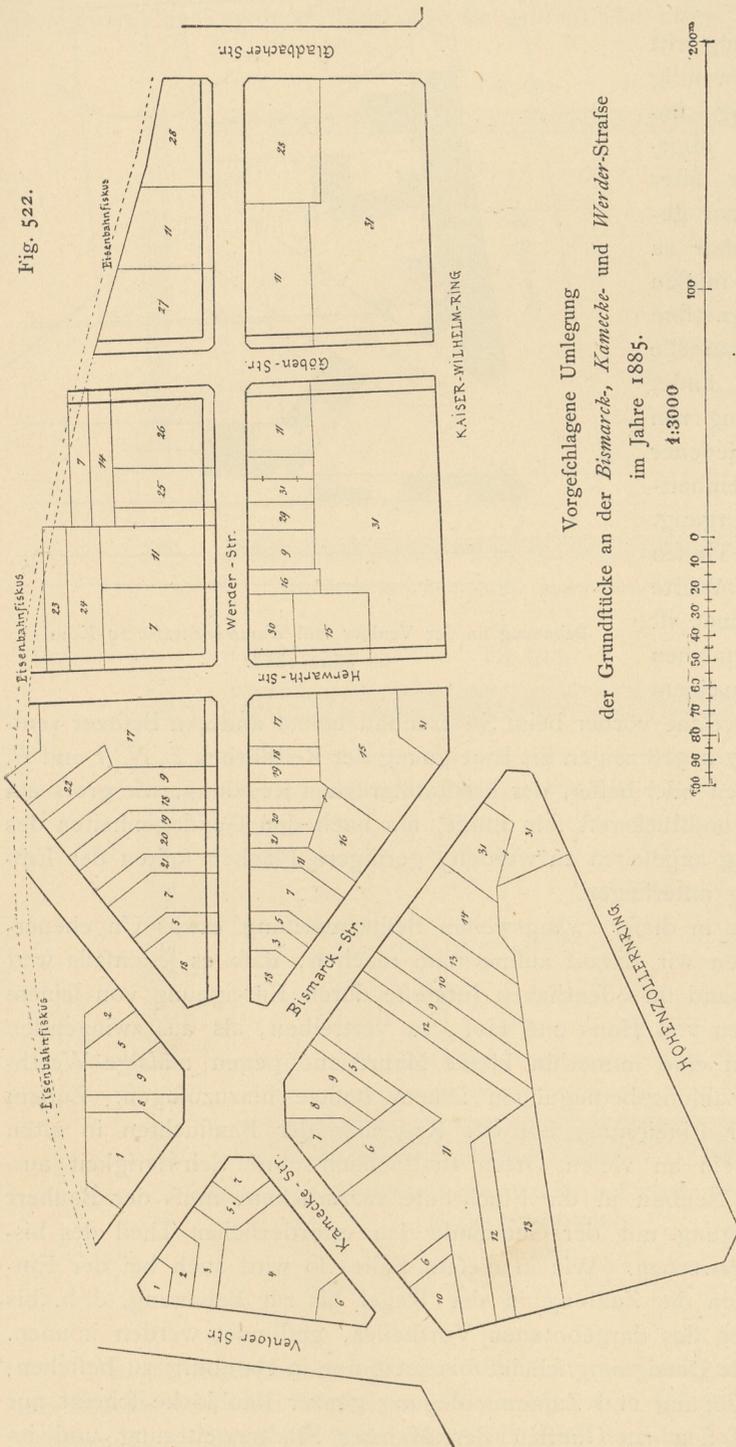


Fig. 522.

Vorgeplagene Umlegung der Grundstücke an der Bismarck-, Kamecke- und Werder-Straße im Jahre 1885.



zum Ziele, zum Nutzen des Eigenthümers und zum Vortheile der Nachbarn, welche aus Rücksichten der Schönheit und der Sicherheit das Liegenbleiben

bebauungsunfähiger Flächen-  
theile zwischen ihren Häusern  
nicht wünschen können.

421.  
Eineignung.

Die Zusammenlegung tritt  
aber namentlich als nothwendig  
hervor, um selbständig un-  
brauchbare Reststücke abge-  
trennter Parcellen oder alter  
Wege und Wasserläufe zur ge-  
regelten Bebauung nutzbar zu  
machen. Und zwar müssen diese  
Reste mit der geeignetsten  
Nachbar- oder Hinterparcelle  
vereinigt werden. Es findet  
also eine Zusammenlegung von  
Grundflächen verschiedener  
Eigenthümer in einen einheit-  
lichen Besitz statt, ein Vorgang,  
der in den Freiburger Thesen  
(Abfatz *H*) mit dem Worte  
»Eineignung« bezeichnet ist  
(siehe Anhang). Im Allgemeinen  
sind diejenigen Restflächen einem

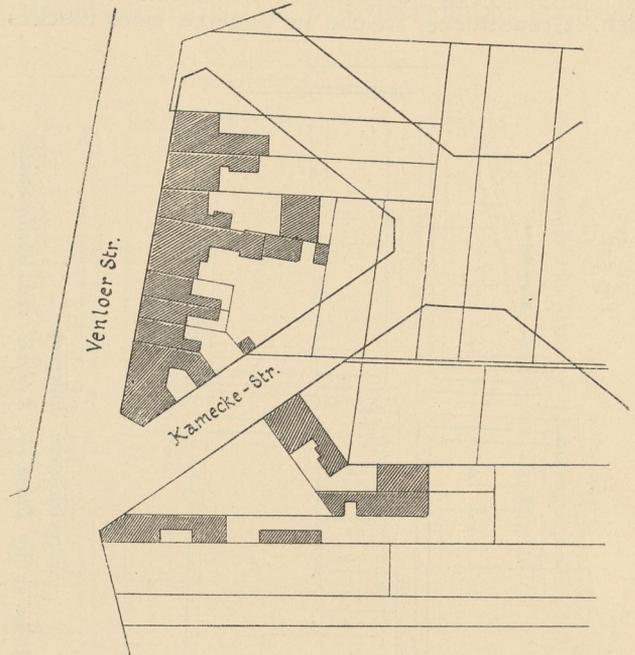
Besitzer »einzueignen«, welche  
vorher beim Strafsenbau einem  
anderen Besitzer »ent-  
eignet« wurden. Fig. 517 u. 518  
zeigen die Eineignung der Rest-  
flächen *L*, *N*, *J* und *R*. Es  
bedarf der gesetzlichen oder  
besser, der ortstatutarischen  
Regelung, wie groß ein Grund-  
stück oder ein Grundstücksrest  
sein müsse, um nach den Ge-  
pflogenheiten des Ortes als  
bebauungsfähig angesehen zu  
werden; geringere Flächen sollten  
der Enteignung und Eineignung  
unterliegen.

Diejenigen, welche in dieser  
zwangsweisen Besitzanweisung  
etwas Ungeheuerliches erblicken,  
möchten wir darauf aufmerksam  
machen, daß es jedenfalls weit  
einschneidender ist, Jemand im  
öffentlichen Interesse durch  
Enteignung von seinem Besitze,  
unter Umständen von Haus und  
Hof, zu vertreiben, als aus zwin-  
genden Zweckmäßigkeitsgründen  
eine immerhin kleine Mehrfläche  
gegen mäßige Werthschätzung  
und billige Zahlungsbedingungen  
seinem Besitze hinzuzufügen.  
Zudem wird das Verfahren der  
Eineignung bei der Regelung der  
Baufluchten in alten Strafsen  
und Stadtvierteln an vielen Orten  
thatfächlich ohne Schwierigkeit  
ausgeübt. Um mit einem Neubau  
in die Fluchtlinie vorzurücken,  
mufs der Bauherr im Wege der  
Verständigung mit der Gemeinde  
den erforderlichen Theil des bis-  
herigen Strafsenlandes erwerben.  
Wie in diesem Falle, so wird auch  
bei der Eineignung von Restpar-  
cellen die Zahlung in der Regel  
bis zur Bebauung, d. h. bis zur  
wirklichen Benutzung des dar-  
gebotenen Vortheiles, gestundet  
werden können.

422.  
Gefetzgebung

Ein Gesetz über die Eineignung  
scheint bis jetzt nur in Hamburg  
zu bestehen; ein Gesetz über die  
Umlegung und Zusammenlegung  
ganzer Baublöcke scheint nur im  
Großherzogthum Hessen zu Gun-  
sten der Mainzer Stadterweiterung  
und im Königreich Ungarn zu  
Gunsten des Wiederaufbaues der  
Stadt Szegedin erlassen worden  
zu sein. In fast allen anderen  
Cultur-Staaten hat der Gesetzgeber  
zwar das

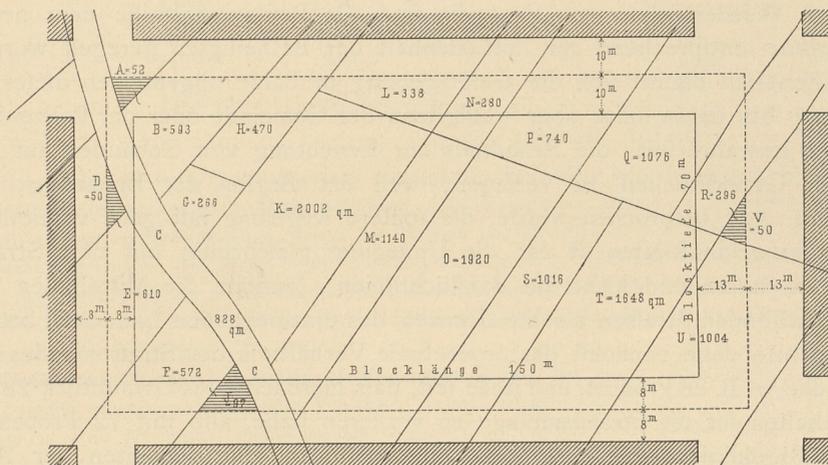
Fig. 523.



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

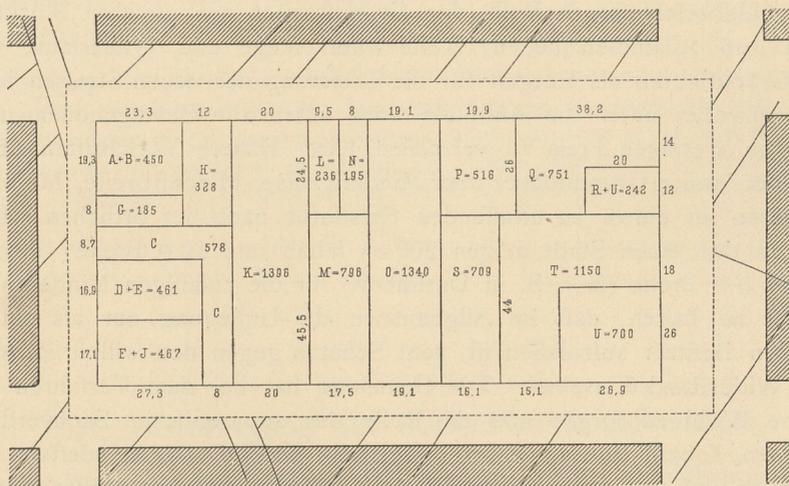
Bedürfnis der Zusammenlegung landwirtschaftlicher Grundstücke, der Feldbereinigung, als zeitgemäß erkannt und befriedigt, dagegen die noch mehr fühlbare Nothwendigkeit der Regelung städtischer Baugrundstücke bisher aufser Acht gelassen.

Fig. 524.

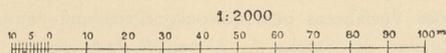


Baublock und Strafen im ungeordneten Zustande.

Fig. 525.



Umlegung der Grundstücke in Fig. 524 unter Freigabe der Strafenflächen bis zur Strafenmitte.



Für die Stadterweiterung von Mainz ist die Umlegung derart geordnet, daß die Besitzer von drei Vierteln einer Gruppe von Grundflächen zum Zwecke der richtigen Eintheilung die Mitwirkung der Stadt anrufen können; jene Gruppe muß entweder einen ganzen Block umfassen oder — unter Zustimmung der Stadt — wenigstens einen solchen Eckauschnitt bilden, welcher von zwei aus dem geome-

trifchen Blockmittelpunkte auf zwei benachbarte Blockfronten gefällten Senkrechten begrenzt wird. Die Gemeinde hat alsdann das Recht, das in dem Block oder in dem Ausschnitt liegende Land der die Umlegung beharrlich ablehnenden Besitzer zu enteignen und gegen Kosteneratz den Antragstellern bei Vornahme der Umlegung auszuliefern.

Beim Wiederaufbau von Szegedin sind alle Besitzverhältnisse dem neuen Bebauungsplane entsprechend zur Zufriedenheit der Beteiligten geregelt worden.

Hoffentlich nimmt sich die Gesetzgebung in Bälde allgemeiner dieses Gegenstandes an; bis dahin sollte aber wenigstens der Gemeinde oder der Polizei-Behörde das Recht gewahrt sein, die Erlaubniß zur Errichtung von Gebäuden auf den unregelmäßigten Grundstücken zu verweigern, weil der Beginn der Bebauung, wie bei Fig. 517 u. 523 besprochen wurde, die spätere Regelung fast ganz vereitelt.

Am zweckmäßigsten ist es, die Umlegung gleichzeitig mit dem Straßensbau eintreten zu lassen und nicht die Baufluchtlinien, sondern die Mittellinien der den Block umfassenden Straßen als die Grenzen des umzulegenden Landes zu betrachten. Man berechne dann zunächst das procentuale Verhältniß des Straßenlandes zur Gesamtfläche, z. B. 28 Procent, und stelle fest, daß hiernach jedes Grundstück 28 Procent seines Inhaltes für die Straßenanlage zu verlieren habe, also mit 72 Procent innerhalb der Blocklinien umzulegen sei. Die zufälligen Ungleichheiten der Antheile, welche die Straßen von den verschiedenen Grundstücken in Anspruch nehmen, und die Werthschätzungen für den gegenseitigen Ersatz kommen dadurch in Fortfall. Auf dieser Grundlage beruhen die Umlegungen in Fig. 519 bis 522 und Fig. 524 bis 525. Ueberschießende Reste von Grundstücken aus anderen Blöcken sind einzueignen und zusammenzulegen; Reste alter Wege und Wasserläufe werden aus Billigkeitsrückichten als Entgelt für die Lieferung der neuen Straßen je nach Umständen entweder unter die Anstößer oder unter alle Blockgenossen unentgeltlich oder gegen geringen Preis zu vertheilen sein. Nähere Vorschriften über die Gestaltung der neuen Grundstücke, über Mindestgröße, Mindestbreite, Mindesttiefe derselben wären in einem zu erlassenden Ortsstatut nach der örtlichen Bauart fest zu stellen. In der einen Stadt mögen 200 qm Inhalt und 10 m Breite, in der anderen 60 qm und 5 m Breite (so z. B. in Darmstadt) für die zulässigen Mindestmaße gelten. Es ist fest zu halten, daß im Allgemeinen die Umlegung nur als ein Recht der beteiligten Besitzer aufzufassen ist, zum Schutze gegen den willkürlichen oder böswilligen Widerstand Einzelner. Die Gemeinde hat bei dem Verfahren nur für das öffentliche Wohl zu sorgen und die Rolle des unparteiischen Sachverständigen zu übernehmen, sobald eine ansehnliche Mehrheit, welche etwa mindestens drei Viertel des Besitzes und wenigstens die Hälfte der Besitzer umfassen müßte, die Umlegung beantragt.

Aus der Umlegung in Fig. 524 bis 525, welche dieselbe Feldlage betrifft, wie diejenige in Fig. 517 bis 518, ist der Unterschied des Verfahrens in den Blockgrenzen und den Grenzen der Straßenmittellinien ersichtlich. Im letzteren Falle sind die Stücke *L*, *N* und *R* groß genug, um durch geregelte Baustellen ersetzt zu werden; dagegen kommen andere, gar nicht in die Blockgrenzen hineinreichende Trennstücke *A*, *D* und *V* zur Eineignung. Während die Flächengröße innerhalb der Straßenmittellinien 15048 qm beträgt, enthält der reine Block nur noch 10500 qm; 4548 qm oder 30,2 Procent der Gesamtfläche sind also für die Straßenanlage zu opfern. Es ergibt sich sonach die folgende Verkleinerung aller beteiligten Grundstücke:

423.  
Umlegung  
bis zur  
Mittellinie  
neuer Straßen.

Baublock

B

424.  
Beispiele.

$A + B$	. . . 645 qm . . . 450 qm	$N$	. . . 280 qm . . . 195 qm
$C$	. . . 828 » . . . 578 »	$O$	. . . 1920 » . . . 1340 »
$D + E$	. . . 660 » . . . 461 »	$P$	. . . 740 » . . . 516 »
$F + \mathcal{F}$	. . . 669 » . . . 467 »	$Q$	. . . 1076 » . . . 751 »
$G$	. . . 266 » . . . 185 »	$R + V$	. . . 346 » . . . 242 »
$H$	. . . 470 » . . . 328 »	$S$	. . . 1016 » . . . 709 »
$K$	. . . 2002 » . . . 1396 »	$T$	. . . 1648 » . . . 1150 »
$L$	. . . 338 » . . . 236 »	$U$	. . . 1004 » . . . 700 »
$M$	. . . 1140 » . . . 796 »		
	<hr/>		
	7018 qm . . . 4897 qm		8030 qm . . . 5603 qm
			+ 7018 » . . . 4897 »
			<hr/>
		zusammen	15 048 qm . . . 10 500 qm.

Das vorliegende Beispiel ist keineswegs unanfechtbar. So würden sich die Besitzer der Grundstücke an den schmaleren Strafsen darüber beschweren können, daß sie denselben Antheil an Strafsenland verlieren, wie diejenigen an den breiteren Strafsen, denen der Vortheil der Mehrbreite doch allein zu Gute kommt. Es wäre deshalb gerechter, den Block durch ein Diagonalenkreuz in vier Dreiecke zu zerlegen und für jedes Dreieck das Verhältniß des Strafsenlandes zur Gesamtmfläche zu ermitteln. Diesen Verhältnissen entsprechend wären die in den verschiedenen Dreieckblöcken liegenden Grundstücke und Grundstücksteile bei der Umlegung zu verkleinern.

Noch andere Einwürfe bezüglich der Lage und Gestalt der durch die Umlegung gebildeten Baustellen könnten erhoben werden. Das Verfahren bedarf deshalb um so mehr der gesetzlich geordneten Unterlage, und als Nothmittel müßte es dem Grundbesitzer, welcher sich geschädigt glaubt, frei stehen, der Umlegung die Enteignung vorzuziehen, in so fern die Oberbehörde das Vorhandensein einer Schädigung anerkennt.

Die alte Wegefläche  $C$  ist sowohl in Fig. 518, als in Fig. 525 in Baugrund umgelegt. Verzichtet hierauf die Gemeinde aus Billigkeitsrückichten zu Gunsten derjenigen, welche die Ersatzstrafe schaffen, so tritt wiederum eine Verschiebung und Vergrößerung der den Beteiligten zu überweisenden Baustellen ein. (Vergl. auch im Anhang den Artikel 17 des heftischen Gesetzes über die allgemeine Bauordnung.)

Die Umlegung in Fig. 518 setzt voraus, daß die Gemeinde vorher behufs Anlage der Strafsen das Strafsenland erwirbt, während nach Fig. 525 die Besitzer selbst das Strafsenland frei legen. Im ersteren Falle haben die Bauluftigen — bei der zumeist üblichen Art der Aufbringung der Strafsenkosten — neben dem Strafsenbau auch den Grunderwerb zu bezahlen; im letzteren Falle bleiben nur die Strafsenbaukosten zu vertheilen. Diese Frage der Kostenaufbringung werden wir im folgenden Kapitel behandeln.

## 5. Kapitel.

### Die Aufbringung der Stadterweiterungskosten.

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

Die Kosten der ersten Gruppe werden in der Regel ganz oder vorwiegend von der Gemeinde bestritten, die Kosten der zweiten Art ganz oder vorwiegend den Grundbesitzern zur Last gelegt.

426.  
Leitungen  
der  
Gemeinde.

Zwar wird durch Flufsverlegungen, Herstellung neuer Brücken, Aufhebung, bezw. Ablöfung von Rayon-Befchränkungen Einzelnen ein grofser Vorthail auf Kosten der Gefammtheit zugewiefen, und es wäre wohl der Billigkeit entfprechend, wenn ein angemeffener Theil diefer Kosten von den Bevorthailten wieder eingezogen werden könnte. Leider fehlt es hierfür faft überall an der geeigneten gefetzlichen Handhabe. Wohl kann die Gemeinde eine derartige Ausführung von freiwilligen Beiträgen der Intereffirten abhängig machen, ein Verfahren, welches der Staat beim Bau von Schifffahrts-Canälen und neuen Bahnlinien anzuwenden pflegt und welches auch den Städten für Strafsen- und Sielbauten u. dergl. oft anfehnliche Beiträge verfchafft hat. Aber bei grofsen, koftspieligen Stadterweiterungsbauten ift mit gelegentlichen freiwilligen Gaben erfahrungsmäfsig nichts anzufangen. Jahre lang haben in Köln einzelne Grundbefitzer mit den übrigen und mit der Stadtverwaltung über freiwillige Abgaben verhandelt, um das Zustandekommen des Stadterweiterungsunternehmens herbeizuführen. Es ift dabei nichts herausgekommen; die Gemeinde hat fchliefslich nothgedrungen die Geldforderungen der Fefstungsbehörde für die Verlegung der Stadtumwallung allein befriedigen und das ganze Rifco des Unternehmens allein tragen müffen — den Befitzern von 380<sup>ha</sup> bisherigen Rayon-Landes fiel die Verdoppelung bis Verzehnfachung ihrer Werthe als Gefchenk in den Schofs! Eine gefetzliche Beftimmung, dafs die Grundbefitzer bei Aufhebung von Rayon-Befchränkungen wenigftens denjenigen Geldbetrag zurückzuzahlen hätten, den fie bei Auferlegung der Befchränkung als Schadenerfatz empfangen, wäre doch das Geringfte, was man verlangen müffte. Zwar befteht am Rhein noch ein franzöfifches Gefetz aus dem Jahre 1807, welches vorfchreibt, dafs bei namhafter Werthfteigerung von Privatbefitzungen durch öffentliche Unternehmungen den Befitzern die Zahlung eines Beitrages auferlegt werden kann, welcher bis zur Hälfte des erlangten Vorthailtes geht. Es fcheint indefs, als ob diefes halb vergeffene Gefetz für neuere Unternehmungen ganz aufer Gebrauch fteht, und die Anwendbarkeit auf den einzelnen Fall mag auch nach Lage der Sache fchwer zu erzielen fein. Somit bleibt die Summe unferer erften Koftengruppe in der Regel von der Gemeinde zu befreiten, es fei denn, dafs der Staat oder eine Unternehmergesellfchaft oder ein Privater die Kosten aus eigener Anregung zum Theile oder ganz aufwendet, wie dies beifpielsweife für die Donau-Regulirung bei Wien, für die Spree-Regulirung in Berlin und für die zu den *Prati di Caftello* führende Tiber-Brücke in Rom zutrifft. Der einzige dem Verfaffer bekannt gewordene Fall, wo eine an die Fefstungsbehörde für Verlegung von Fefstungswerken zu zahlende Geldfumme auf die Bevorthailten in Form einer zonenweife abgestuften Steuer durch ein Sondergefetz theilweife umgelegt worden ift, findet fich bei der Stadterweiterung von Mainz.

427.  
Heranziehen  
der  
Grundbefitzer.

Bezüglich der zweiten Koftengruppe beftehen in den meiften Staaten gefetzliche Fefetzungen über die Heranziehung der Grundbefitzer. Im Allgemeinen werden die Kosten der gewöhnlichen Strafsen mit allem Zubehör von den Anliegern befritten; die Zahlungspflicht der Gemeinde beginnt erft bei Ueberfchreitung einer gewiffen Strafsenbreite und bezieht fich ferner auf die öffentlichen Plätze, Gartenanlagen, Verfchönerungen und auf die Zinfen, welche bis zu der Seitens des verpflichteten Anliegers wirklich erfolgenden Zahlungsleistung verfallen. Die fechfte Stadterweiterungs-These des »Verbandes deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine« fagt hierüber das Folgende: »Der Stadtgemeinde kommt die Befugnifs zu, fich für die von ihr aufgewendeten Kosten neuer Strafsen mit Zubehör Deckung

von Seiten der anstossenden Grundeigenthümer zu verschaffen. Unter den betreffenden finanziellen Formen empfehlen sich, namentlich wenn das Verfahren der Regulirung vorausgegangen ist, besonders Normalbeiträge für das Meter der Frontlänge jedes Grundstückes.« Der §. 15 des preussischen Fluchtlinien-Gesetzes lautet: »Durch Ortsstatut kann fest gesetzt werden, dass bei der Anlegung einer neuen oder bei der Verlängerung einer schon bestehenden Strafe, so wie beim Anbau an schon vorhandenen, bisher ungebauten Strafen und Strafsentheilen von dem Unternehmer der neuen Anlage oder von den angrenzenden Eigenthümern — von letzteren, sobald sie Gebäude an der neuen Strafe errichten — die Freilegung (Grunderwerbung), erste Einrichtung, Entwässerung und Beleuchtungsvorrichtung der Strafe in der dem Bedürfnisse entsprechenden Weise beschafft, so wie deren zeitweise, höchstens jedoch fünfjährige Unterhaltung, bezw. ein verhältnissmäßiger Beitrag oder der Ersatz der zu allen diesen Massnahmen erforderlichen Kosten geleistet werde. Zu diesen Verpflichtungen können die angrenzenden Eigenthümer nicht für mehr als die Hälfte der Strafsenbreite, und wenn die Strafe breiter ist als 26 m, nicht für mehr als 13 m der Strafsenbreite herangezogen werden. Bei Berechnung der Kosten sind die Kosten der gesammten Strafsenanlage und bezw. deren Unterhaltung zusammen zu rechnen und den Eigenthümern nach Verhältniss der Länge ihrer die Strafe berührenden Grenze zur Last zu legen.« In Baden, Württemberg, Bayern, Sachsen, Hessen und Hamburg bestehen ähnliche Gesetzesbestimmungen.

Während auf Grund des preussischen Gesetzes und der danach in den meisten Städten erlassenen Ortsstatute alle Strafsenfronten gleichmässig zu betheiligen, Eckhäuser also an beiden Strafsen theilzunehmen verpflichtet sind, zieht das auf Grund des badischen Gesetzes erlassene Ortsstatut für Karlsruhe die Eckhäuser nur mit einer, und zwar mit der längeren Front heran und schliesst die Vertheilung von Unterhaltungskosten aus, betheilt auch ältere Gebäude, nicht blos neu entstehende Gebäude, wie in Preussen. Das bayerische Gesetz entbindet die Anlieger von den Kosten der Pflasterung, Canalisation und Gasleitung. In Gotha geschieht die Vertheilung nicht nach den Frontlängen, sondern nach dem Flächeninhalte, und zwar derart, dass die der Tiefe nach in zehn Zonen eingetheilten Grundstücke für die der Strafe zunächst liegenden Zonen gemäss einer fest gesetzten Zahlenreihe mehr zahlen, als für die entfernteren. In Darmstadt haben die Anlieger nur denjenigen Theil der Grunderwerbskosten zu tragen, welcher den Preis von 70 Pfennigen für 1 qm übersteigt.

Die grösste Strafsenbreite, für welche die Anlieger je zur Hälfte heranzuziehen sind, beträgt in Preussen nach obiger Bestimmung 26 m, in Dresden 24 m, in Leipzig 23 m, in Wien 22,8 m, in Hamburg 17 m, in Hessen 16 m.

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

Ueber das Wesen einer »schon vorhandenen, bisher ungebauten Strafe« herrschen vielfache Meinungsverschiedenheiten. Die Gemeinden suchen diesem Begriffe behufs Erzielung der Kostendeckung die weiteste, die Anlieger aus dem entgegengesetzten Grunde die engste Auslegung zu geben. Wird die Strafsenstrecke nicht als eine im Sinne des Gesetzes »schon vorhandene, bisher unbebaute« aner-

428.  
Anbau an  
vorhandenen,  
bisher  
ungebauten  
Strafsen.

kannt, so ist der Anlieger nicht bloß von Kostenbeiträgen entbunden, sondern hat im Gegentheil von der Gemeinde Entschädigung für Landabtretung u. f. w. zu beanspruchen. Sicher hat der Gesetzgeber nicht die Beitragspflicht an alten, längst für den Anbau, wenn auch nur streckenweise, benutzten Stadtstraßen fest setzen wollen; aber es dürfte auch zu weit gehen, wenn man geltend machen wollte, der Gesetzgeber habe nur »neu entworfene, aber noch unfertige« Straßen im Auge gehabt. Ein Feldweg, ein bekiester Gemeindeweg oder auch eine Landstraße, die nach dem fest gestellten Stadtbauplane dazu bestimmt sind, breite Stadtstraßen mit verbesserter Richtung und verbesserten Höhenverhältnissen zu werden, sind gewiss als solche Straßen zu betrachten, auf welche die Beitragspflicht des §. 15 des preussischen Gesetzes Anwendung findet. Für die Beurtheilung der Sachlage und der Kostenfrage ist es gleichgiltig, ob die neue Stadtstraße mitten durch das Feld gezogen wird oder ob in dieselbe streckenweise ein alter, unangebauter Weg fällt.

429.  
Normalbeiträge.

Zur Ermittlung der Anliegerbeiträge werden die Kosten einer ganzen Strecke zusammengezählt und gleichmäÙig vertheilt; zugehörige Theile von Straßenskreuzungen und Straßenabzweigungen werden mit eingerechnet. So bilden sich für Erdarbeiten, Pflasterung und Bürgersteige bei annähernd gleichartigem Gelände fast von selbst Normalbeiträge nach dem laufenden Meter Frontlänge und nach der Straßenbreite. Bei der Kölner Stadterweiterung geht man bezüglich der Canalisation und der Beleuchtungs-Anlage einen Schritt weiter, indem es für den Anliegerbeitrag gleichgiltig sein soll, ob in der Straße ein Hauptcanal von großem oder ein Canalrohr von geringem Querschnitt, ein Hauptgasrohr von 60 cm oder ein Nebenrohr von 10 cm Weite liegt. Das Canalnetz, wie das Gasrohrnetz oder das elektrische Kabelnetz haben für jeden Anlieger den gleichen Werth, mögen die Hauptleitungen in dieser oder jener Straße liegen.

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

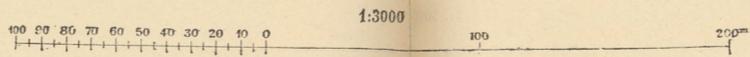
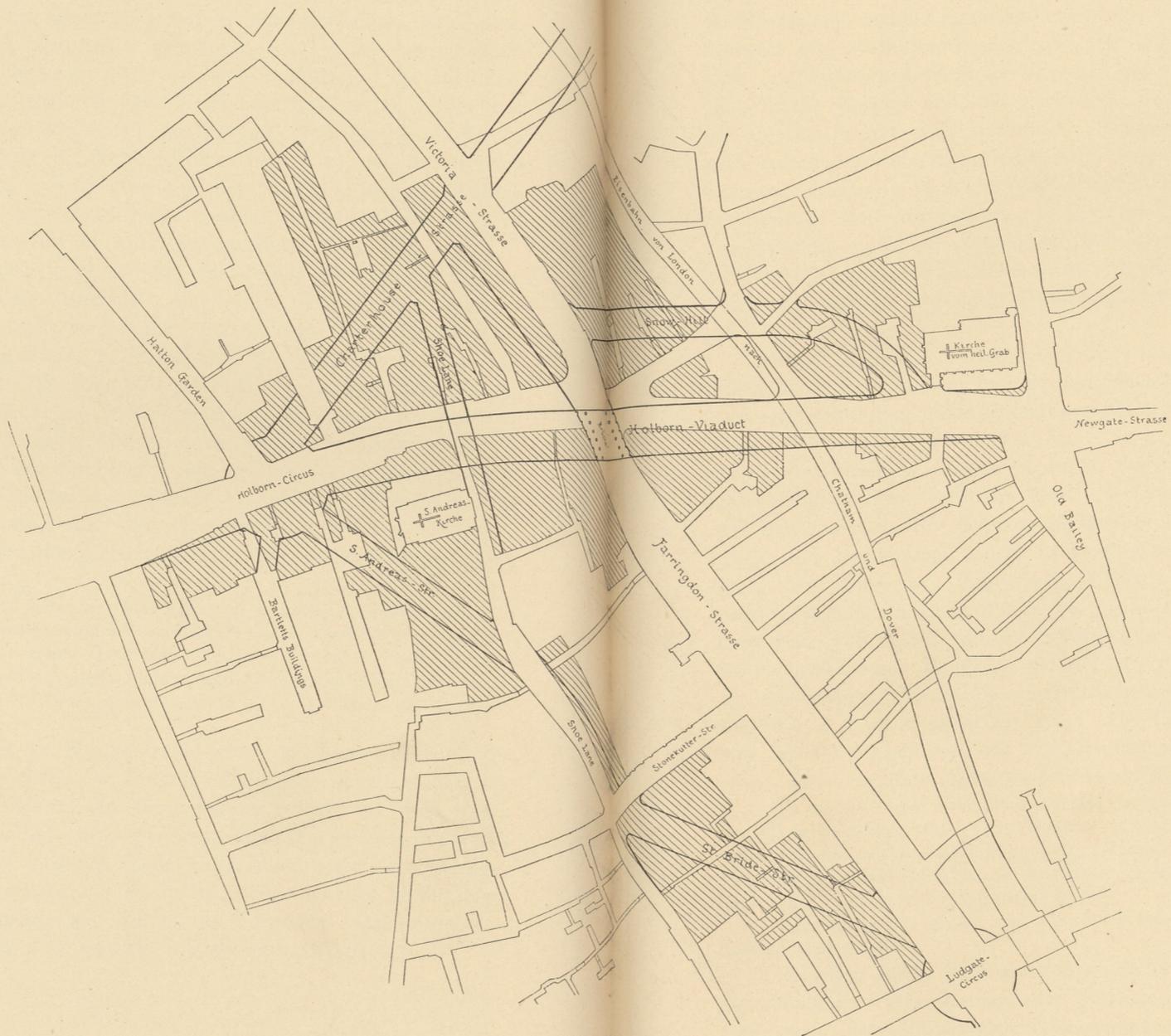
Am einfachsten gestaltet sich die Beitragsfrage, wenn die Gemeinde selbst die Eigenthümerin des Baulandes ist, welches sie durch neue Straßen aufgeschlossen hat. Hier ist es eine bloße Zweckmäßigskeitsfrage der Verkaufs-Politik, ob man durch die Verkaufsbedingungen hohe, niedrige oder gar keine Beiträge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

## 6. Kapitel.

### Die Straßendurchbrüche und die Verbesserung alter Straßen.

430.  
Wirkung der Stadterweiterung auf die Altstadt.

Nimmt eine Festungsstadt eine plötzliche Erweiterung vor oder findet bei einer offenen Stadt zeitweise eine starke Entwicklung nach außen statt, so hat diese Ausdehnung auch den entschiedensten Einfluß auf die Verkehrs-, Geschäfts- und



**Enteignungsplan**  
für die Anlage des Holborn-Viaduktes und der benachbarten  
Straßendurchbrüche zu London.

Werthverhältniffe der inneren Stadt. Zuweilen treten zwar Verschiebungen ungünstiger Art ein, wie schon in Art. 57 (S. 33) erörtert wurde. In der Regel aber werden Verkehr und Geschäft befruchtet, die Werthe gesteigert. Die Bauthätigkeit am äußeren Rande der Stadt wirkt anregend auf die Bauluft im Inneren; die Kapitalien, welche draussen erworben wurden, werden auch in der Altstadt werbend und verbeßernd angelegt. Bei den Stadterweiterungen von Magdeburg, Köln und Antwerpen ist dieser Vorgang besonders klar in die Erscheinung getreten. Die Altstadt verjüngt sich; der gewachlene Verkehr, die gehobenen Ansprüche fühlen sich überall beengt und beschränkt. Deshalb bedarf jeder Stadterweiterungsplan nach außen der umsichtigen Ergänzung nach innen. Neue Radien, neue Diagonalen sind durchzulegen (z. B. Antwerpen, Magdeburg); vorhandene, bisher aber getrennte Strafsenzüge sind mit einander zu verbinden; alte enge Strafen und Gassen sind aus Verkehrs- und Gefundheitsrückfichten zu verbreitern; die Höhenlage einzelner Strafen oder ganzer Stadttheile ist zu verbeßern; gefundheitswidrige oder verkehrswidrige Stadttheile sind unter Umständen ganz niederzulegen und durch neue zu erfetzen.

Schon in Kap. 3 dieses Abschnittes wurden die Gründe besprochen, welche den Strafsendurchbrüchen und Stadtverbeßerungen größeren Maßstabes in Deutschland entgegenstehen. Das Enteignungsgesetz, welches solche Maßregeln begünstigen sollte, erschwert oder verhindert sie. Die Uebertragung der Durchbruchkosten auf die neuen Grundstücksfronten ist wegen der unerfchwinglichen Höhe im Allgemeinen undurchführbar und würde im Falle der Durchführbarkeit nicht zum Ziele führen, weil die Umlegung der Grenzen (siehe Kap. 4) fehlt. Die wenigen Strafsendurchbrüche von Bedeutung, welche in Deutschland ausgeführt wurden (z. B. in Frankfurt a. M., Hannover, Magdeburg, Berlin), sind meist das Werk von Baugesellschaften, welche die Grundstücke mit kaufmännischer Klugheit zusammenkauften und ihren Plan gewöhnlich mit Unterstützungen aus öffentlichen Mitteln durchführten. Bis zur gefetzlichen Regelung dieser Materie dürften sich Grundfätze über die Art der Ausführung von Strafsendurchbrüchen und Stadtverbeßerungen der in Rede stehenden Art kaum aufstellen lassen. Die Thätigkeit der deutschen Stadtgemeinden wird sich im Allgemeinen auf den Durchbruch kurzer Strafenverbindungen für Verkehrs- und Canalisationszwecke so wie auf Nivellements-Verbeßerungen beschränken.

Ein Beispiel Londoner Strafsendurchbrüche und Höhenänderungen, die *Holborn-Valley-Improvements*, zeigt die neben stehende Tafel. Die Grundstücke, welche die Stadt London auf Grund einer Parlaments-Acte behufs Anlage der neuen Strafen *Holborn-Viaduct*, *Holborn-Circus*, *Snow-Hill*, *Charterhouse-Street*, *Shoe-Lane*, *St. Andrew-Street* und *St. Bride-Street*, so wie zur Ueberbrückung von *Farringdon-Street* enteignete, sind durch Schraffirung gekennzeichnet.

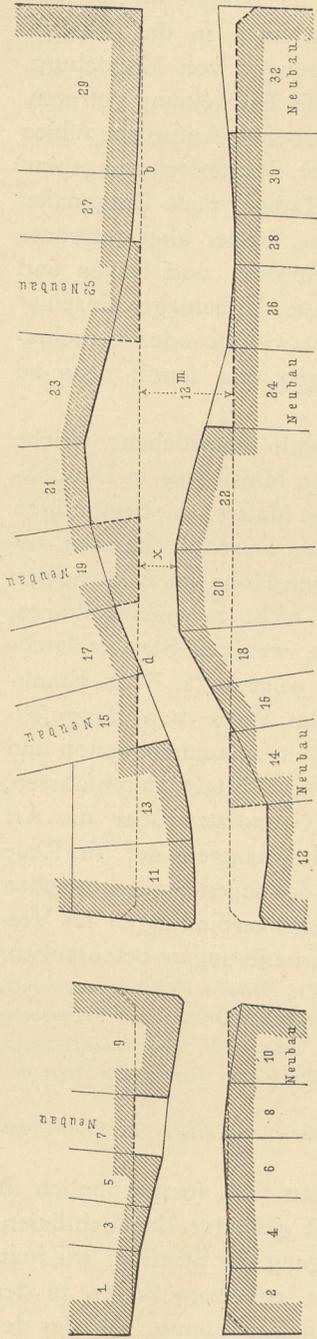
Auch das in Fig. 490 (S. 244) dargestellte neue *Quartier Ste.-Marie aux Neiges* in Brüssel entstand auf ähnliche Art.

So selten solche Unternehmungen in deutschen Städten sind, so gewöhnlich ist die allmähliche Verbreiterung alter Strafen auf Grund fest gesetzter Baufluchtlinien. Der Zweck dieser Fluchtlinien ist keineswegs die Geradelegung der Strafen, wie man aus mangelhaften Entwürfen, welche jeden concaven oder convexen Bogen in der Strafenlinie ängstlich abzuschneiden suchen, mitunter schliessen könnte. Weder der Verkehr, noch die Schönheit verlangen durchaus eine geradlinige Richtung oder Begrenzung der Strafe. Krümmungen und Vorsprünge sind im Gegentheile oft geeignet, das Bild der Strafe zu verschönern (vergl. Abfchn. 2, Kap. 4, unter c); der Verkehr fordert nur hinreichende Breite und Vermeidung, bezw. Befeitigung solcher

431.  
Schwierigkeit  
der Strafsen-  
durchbrüche  
und  
Verbeßerungen.

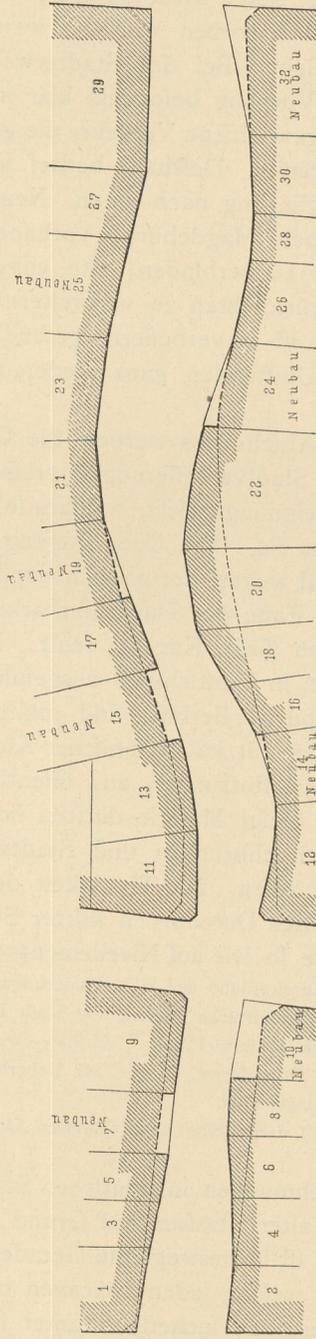
432.  
Festsetzung  
der  
Fluchtlinien  
für alte  
Strafen.

Fig. 526.



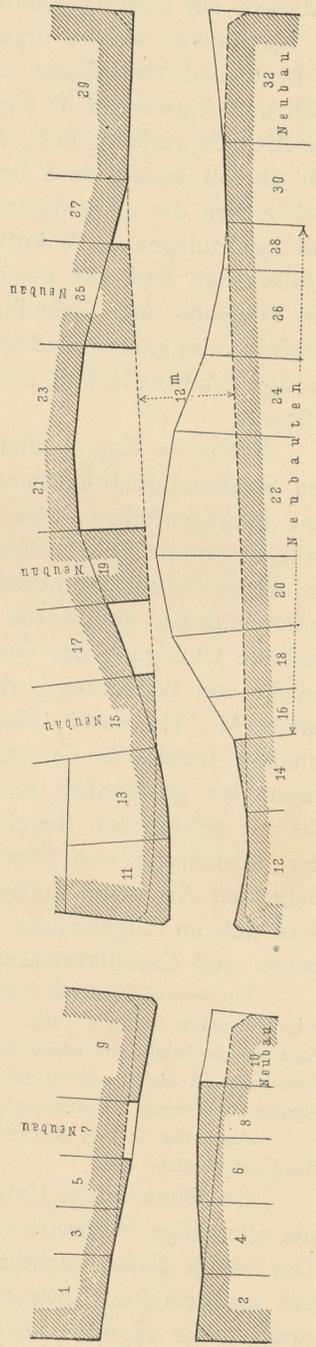
Unzulässige  
Fluchtlinien.

Fig. 527.

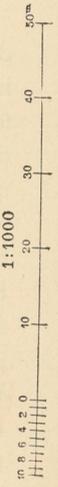


Empfehlenswerthe  
Fluchtlinien.

Fig. 528.



Fluchtlinien  
für den Fall  
des fortigen  
Neubaues  
der Häuserreihe  
Nr. 16 bis 28.



Vorprünge, Winkel und Wendungen, welche die Uebersichtlichkeit der Strafsenfläche, besonders der Fahrbahn, erschweren. Es ist daher in der Regel ein Fehler, den concaven Bogen einer Strafsenlinie durch eine die Strafe verschmälernde, gerade Fluchtlinie ersetzen zu wollen, und die Aufopferung bisherigen Strafsenlandes zur Bebauung ist nur ausnahmsweise gerechtfertigt. Der Fluchtlinien-Festsetzung in Fig. 526 ist diejenige in Fig. 527 jedenfalls vorzuziehen, vorausgesetzt, daß die die Strafe begrenzenden Häuser nicht etwa gleichzeitig abgebrochen werden sollen, sondern daß es sich, wie gewöhnlich, darum handelt, Linien zu bestimmen, nach welchen die Baumeister sich richten sollen, sobald die alten Häuser, heute dieses, später jenes, je nach dem Willen der Besitzer, durch Neubauten ersetzt werden sollen. Aus dem Umfande, daß die Reihenfolge der Neubauten unbekannt ist, geht hervor, daß die neue Baulinie  $a b$  in Fig. 526 doppelt unrichtig ist, wenn der Abstand  $x$  von der alten gegenüber liegenden Bauflucht für den Strafsenverkehr nicht ausreichend breit ist. Soll die alte krumme Strafsenstrecke dagegen mit einem einzigen Schlage beseitigt werden oder findet wenigstens der Abbruch und Neubau der convexen Häuserreihe sofort statt (Fig. 528), so liegt kein Grund vor, von einer Geradelegung der Strafe Abstand zu nehmen, es sei denn, daß die Anschlüsse an beiden Enden oder an einem Ende eine Biegung als zweckmäßig erscheinen lassen. Im Uebrigen sind Verkehrszweckmäßigkeit und Schönheitsgefühl in den einzelnen Fällen entscheidend.

Oft auch verlangt die geringe Tiefe der Grundstücke an der einen Strafsenseite dringend, daß die Strafsenverbreiterung auf der gegenüber liegenden Seite erzielt werde.

Manche Gemeinden legen sich zur Verbreiterung alter Strafsen und Gassen beträchtliche Opfer auf. So zahlt die Stadt Köln jährlich mehr als 150000 Mark an Grundentschädigungen für das Zurücktreten der Neubauten in die Fluchtlinie. Auch hier führt das preussische Enteignungsgesetz, wie die meisten anderen, nach Ansicht des Verfassers eine Unbilligkeit durch die Bestimmung herbei, daß eine augenfällige Werthsteigerung des verbleibenden Baugrundstückes bei Bemessung des Schadenersatzes für den zur Strafsenverbreiterung abzutretenden Theil außer Ansatz bleibt.

Wenn eine durchschnittlich 6<sup>m</sup> breite Strafe beispielsweise auf durchschnittlich 12<sup>m</sup> erweitert wird, so sind die, wenn auch um etwas verkleinerten Grundstücke an der neuen Strafsenlinie in der Regel erheblich mehr werth, wie die ursprünglichen Grundstücke an der engen Gasse. Denn die Strafe gewinnt an Ansehen und Verkehr, und die Ausnutzungsfähigkeit der Grundstücke steigt wesentlich durch die zulässige größere Gebäudehöhe; dem Eigenthümer erwächst deshalb ein Nachtheil für gewöhnlich überhaupt nicht. Nichts desto weniger hat die Gemeinde den vollen Werth des abzutretenden Grundstückstreifens zu entschädigen und oft noch eine Reihe von Nebenkosten zu bestreiten; dabei wird irriger Weise meistens sogar derjenige Werth geschätzt, welcher im Grundstückshandel vorgehend im Hinblick auf die in Ausführung begriffene Strafsenverbreiterung sich gebildet hat. Der Schadenersatz sollte billiger Weise höchstens nach Maßgabe desjenigen Werthes bemessen werden, den die Grundstücke vor der Verbreiterung hatten, und mit Rücksicht darauf, daß die den Werth bestimmende Lage an der Strafsenfront erhalten bleibt, daß also das Grundstück nur an Tiefe — vielleicht an überflüssiger Tiefe — verliert.

So fallen die Kosten der Strafsenverbreiterungen in den meisten deutschen

Städten der Gemeinde, d. h. der Gemeinschaft aller Steuerzahler, zur Last, während die Anlieger den Vortheil der Werthsteigerung ihrer Grundstücke unentgeltlich genießen. In Hamburg, Stuttgart und Basel dagegen findet eine Anrechnung der Werthsteigerung auf den Schadenseratz für abgetretene Theile statt; ja in Hamburg wird sogar ein Theil der entstehenden Werthsteigerung bei einseitiger Straßenerweiterung den Besitzern der gegenüber liegenden Grundstücke zu zahlen auferlegt, und zwar haben diese gegenüber liegenden Eigenthümer der Stadt-Casse ein Drittel der Verbreiterungskosten, jedoch höchstens den Werth eines Quadr.-Meters Boden für jedes Met $\frac{1}{2}$  Front, zu ersetzen (§. 106 des Baupolizei-Gesetzes vom 23. Juni 1882).

434.  
Uebergangs-  
zustand.

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

## 7. Kapitel.

### Die Benutzung der StraÙen durch die Anstößer für Privatzwecke.

435.  
Eigenthums-  
grenze.

Theils Zweckmäßigkeitgründe, theils die wirthschaftliche Nothwendigkeit bringen es mit sich, daß zwischen der öffentlichen StraÙe und den Privatgrundstücken nicht eine so scharfe Grenze des Eigenthumes und der Benutzung gezogen werden kann, wie zwischen zwei Privatgrundstücken.

Die Grenze des öffentlichen Gemeindeguthums wird zwar bei völlig geordneten StraÙenverhältnissen durch die StraÙenfluchtlinie klar bestimmt. Aber eines-theils sind die Verhältnisse vieler StraÙen durchaus nicht geregelt, und anderentheils

ist selbst bei voller Ordnung die Strafsenfluchtlinie als Grenze durchaus nicht augenscheinlich leicht erkennbar.

Es giebt ältere Strafsen, deren Bürgersteige als Eigenthumszubehör der anliegenden Grundstücke betrachtet werden oder in deren Fläche Freitreppen, Auffahrtsrampen, Kellerschrote und ähnliche Privatanlagen vortreten, welche entweder Eigenthum des Hausbesitzers oder doch servitutmäßig berechtigt sind. Und auch an neueren Strafsen, welche bisher von den — besonders in England üblichen — Lichtgräben der Kellergeschoffe oder den Vorgärten der Erdgeschoffe eingefasst waren, treten oft, wenn aus gewerblichen Gründen allmählig die Lichtgräben verfüllt und die Vorgärten beseitigt werden, Grenzunklarheiten ein. Dafs solchen Unklarheiten bei der Ausführung neuer Stadttheile nach Kräften vorzubeugen ist, versteht sich von selbst. Am wirksamsten ist dies gemeinlich zu erreichen durch die Forderung einer unvergänglichen, bleibenden Einfriedigung aller Privatgrundstücke in der Strafsenflucht auch in denjenigen Fällen, wo die Vorderwand der Gebäude nicht bis an die Strafsenflucht herantritt. In älteren Stadttheilen ist eben so das Bestreben der Gemeinde darauf zu richten, durch freiwilliges Uebereinkommen oder Enteignung jene in die Strafsen störend vortretenden Bautheile nach Möglichkeit zu beseitigen, dieselben aber bei Errichtung von Neubauten nicht mehr zuzulassen.

Aber auch wenn eine klare Eigenthums- und Strafsengrenze vorhanden ist, pflegt man eine Benutzung des öffentlichen Grundes oder der öffentlichen Luftsäule durch gewisse vorspringende Gebäudetheile nicht völlig auszuschließen. Allgemein wird gestattet, dafs die Absätze der Fundament-Mauern eines Neubaus in den Strafsengrund vorspringen, während eben so allgemein die aufgehende Vorderwand in die Lichtbreite der Strafsen nicht vortreten darf. Die Ebene der aufgehenden Gebäudemauern bildet demnach in der Regel die Grenze des Strafseneigenthumes. Vor dieser Ebene jeden Einsprung in das Strafsenlicht zu unterfagen, würde offenbar zu weit führen. Gesimse, überstehende Dächer, auch Sockelvorsprünge werden deshalb fast überall mit gewissen Einschränkungen als zulässig betrachtet. Ein besonderes Interesse für solche Einschränkungen waltet zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen bezüglich des unteren, 2 bis 3<sup>m</sup> über die Strafsen sich erhebenden Gebäudetheiles vor. *Baumeister* will in seiner »Normalen Bauordnung« hier überhaupt keine Vorsprünge gestatten, sondern verlangt, dafs die Gebäudewand um das Mafs der vorspringenden Theile hinter der Baufluchtlinie zurückbleibe. Vielleicht ist diese Forderung zu strenge und die Vorschrift der Kölner Bauordnung empfehlenswerth, welche in der Höhenzone bis zu 2,5<sup>m</sup> Vorsprünge von nicht mehr als 1 Procent der Strafsenbreite, jedoch von höchstens 25<sup>cm</sup> zuläfst. Die Berliner Bauordnung erlaubt überall Sockelvorsprünge von 13<sup>cm</sup> und in breiten Strafsen auch vortretende Treppenstufen von 20<sup>cm</sup> Breite. Jedenfalls sollten erheblich ausladende Bautheile, wie Fensterbänke, Fensterläden, Ladenschilder, feste und bewegliche Schirmdächer, in der genannten Höhenzone von ungefähr 2,5<sup>m</sup> allgemein unzulässig sein.

Ueber dieser Höhenzone, so wie unter der Bürgersteigebene kann den vortretenden Gebäudetheilen eine gröfsere Freiheit gewährt werden. In der Höhe handelt es sich um Schirmdächer, Ladenschilder, Hauslaternen, Geschäftszeichen (wie Zunftwappen, Stiefel, Handschuhe, Uhren, Mafskrüge), Fenster und Fensterläden, Balcons, Erker, Stockwerks-Ueberkragungen, Dachüberstände u. f. w.; in der Tiefe kommen Kellerhälfe, Kellerlichter, Kellereingänge und Bürgersteig-Unterkellerungen in Frage.

436.  
Vorspringende  
Gebäudetheile.

In letzterer Beziehung herrschen in den verschiedenen Städten Gepflogenheiten von dreierlei Art. Die einen verbieten jede bauliche Anlage in oder unter der Bürgersteigfläche, was bei engen, vom Verkehre erfüllten Strafsen berechtigt ist. Die anderen verbieten zwar Kellereingänge mit beweglichen Thüren in der Strafsenfläche ebenfalls unbedingt, lassen aber zur Beleuchtung des Keller-, bezw. Sockelgefchoffes oder zum Einbringen der Heizkohlen etc. Kellerhälfe, bezw. Bodeneinschnitte unter der Bedingung zu, das sie nicht mehr als ein bestimmtes Mafs (20 bis 30 cm) vor die Baufluchtlinie vortreten und in der Bürgersteigebene durch starke Glasplatten, Steinplatten, geriffelte Gufseisenplatten oder Eisengitter sicher überdeckt oder in anderer Weise sicher umfriedigt werden, ein Gebrauch, welcher bei breiten Strafsen als eine den Hausbesitzern willkommene Erleichterung unbedenklich sein mag. Die dritte Classe von Städten, besonders in Belgien und England, geht so weit, das sie gegen bestimmte Abgaben die Unterkellerung der Bürgersteige mit Anlage sicherer Deckenlichter (Rohglasplatten) für unbedenklich findet. In Amerika erstreckt sich diese private Ausnutzung der Bürgersteige zugleich auf erhebliche Theile der Oberfläche, welche von Vortreppen, Vordächern, Wirthschafts- und Verkaufsgegenständen eingenommen, also dem öffentlichen Verkehre entzogen werden. Für europäische Verhältnisse ist eine solche Freiheit in der Benutzung öffentlichen Eigenthumes unangebracht; nur auf besonders breiten Bürgersteigen pflegt in manchen Städten das Befetzen bestimmter Flächen mit Stühlen und Tischen an Bier- oder Kaffeehäusern gegen Miete zugelassen zu werden.

Was die vorspringenden Gebäudetheile in der Höhe betrifft, so werden Schirmdächer, Ladenschilder, Hausleuchten und Geschäftszeichen ziemlich allgemein unentgeltlich oder gegen geringe Abgabe gestattet, sobald sie über der Lichthöhe von 2,5 bis 3,0 m sich befinden; durch Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs werden Ausschreitungen leicht verhindert. Nach ausen aufschlagende Fensterläden dürfen meistens als veraltet bezeichnet werden, nach ausen aufschlagende Fenster werden bald zugelassen, bald unterfagt; das Letztere ist zur gröfseren Sicherheit der auf der Strafsen verkehrenden Personen vorzuziehen. Für Balcons und Erker gelten mancherlei Bestimmungen. Die Berliner Bauordnung gestattet solche Anlagen nur in Strafsen von mehr als 15 m Breite und in einer gröfsten Ausladung von 1,30 m. In Rom läfst man sogar Balcons bis zu 80 cm Vorsprung in Strafsen von weniger als 7 m Breite zu; in breiteren Strafsen wächst der erlaubte Vorsprung. Bei weniger als 12 m Strafsenbreite gestattet man in Brüssel 70 cm, bei breiteren Strafsen 90 cm Balcon-Vorsprung; dabei soll die freie Höhe über dem Bürgersteig wenigstens 3,50 m betragen. Das Kölner Ortsstatut über Erker und Balcons hat eine abgestufte Reihe der zulässigen Ausladungen bei verschiedenen Strafsenbreiten fest gesetzt, und zwar von 30 cm bei 7 m bis zu 120 cm bei 20 m Breite; in Strafsen von weniger als 7 m Breite sind Erkervorsprünge überhaupt unzulässig; das Ausladungs-Maximum ist 1,20 m. Auch müssen, wie in Berlin, die Balcons und Erker um wenigstens das Anderthalbfache ihrer Ausladung von der Nachbargrenze entfernt sein. (Vergl. das Kölner Ortsstatut für Erker und Balcons im Anhang.) Durch die Bestimmung, das die vortretenden Bautheile nur einen gewissen Bruchtheil (in Berlin  $\frac{1}{3}$ , in Köln  $\frac{2}{5}$ ) der Gebäudebreite einnehmen dürfen, wird das Entstehen ganzer Stockwerksüberbauten, die ehemals so beliebt und gebräuchlich waren, verhindert. Auch für die Dachgesimse oder Dachüberstände finden sich in einzelnen Städten beschränkende Bestimmungen.

Durch die oben erwähnte, ziemlich allgemein geltende Vorschrift, daß die aufgehende Vorderwand der Gebäude die Ebene der Straßensflucht bilden muß, jedenfalls nicht über diese hinaus vortreten darf, wird eine kräftige Massengliederung der Gebäudefronten erschwert. Zwar ist die Bildung von Risaliten möglich, wenn der Bauherr um das Maß derselben den Haupttheil der Façade hinter die Bauflucht zurückzieht. Da aber das Streben nach möglichster Ausnutzung des Bodens leider von diesem Opfer zurückhält, so entstehen jene langweilig glatten Straßenswände, durch die so viele moderne Straßen sich von Stadttheilen älterer Art unvortheilhaft unterscheiden. Die Gemeinde kann dieser langweiligen Glätte dadurch entgegenwirken, daß sie wenigstens in breiten Straßen Risalite vor der Straßensfluchtlinie zuläßt, daß sie also das Opfer an Boden bringt, welches der Privatmann zu bringen sich scheut. An der neuen Ringstraße und an öffentlichen Plätzen in Köln wurden in diesem Sinne Risalite von 25 cm Vorsprung bis zu  $\frac{2}{5}$  der Façadenbreite unentgeltlich gestattet, was ein wohlthuendes Relief in die Straßenswände gebracht hat. Durch die Freiheit, die Gebäude um ein beliebiges Maß (also auch mehr als 25 cm) hinter die Straßensfluchtlinie zurückstellen zu dürfen, kann ein solches Relief nicht in erwünschter Weise erzielt werden, weil einerseits das Interesse des Bauherrn, der sein Grundstück in der Regel nach Kräften ausnutzen will, verletzt wird und weil andererseits auch die Gemeinde die Entstehung von Schmutzwinkeln und unschönen oder dunkeln Ecken, die sich bei dieser Bauart an den Zwischengrenzen der Häuser bilden, nicht dulden kann, sondern in der Regel die Einfriedigung in der Straßensfluchtlinie verlangen muß.

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

Einen Gegensatz zu den Vorgärten bilden die besonders in italienischen Städten beliebten offenen Hallen, welche der Fahrstraße entlang bedeckte öffentliche Gehwege unter den Obergeschossen der Häuser bilden. Während bei Anordnung von Vorgärten die Straßen von den Häusern abgerückt sind, dringt bei Anordnung dieser »Colonnaden« die Straße auf 4 bis 7 m Tiefe gewissermaßen in die Häuser ein. Für die offenen Hallen entlang der neuen Tiber-Uferstraße (*Lungo Tevere*, siehe Fig. 235, S. 111) zu Rom sind fest gesetzt: eine lichte Hallenweite von 6,0 m, ein lichter Abstand der Säulen oder Pfeiler von mindestens 3,5 m, eine Lichthöhe der Oeffnungen von wenigstens 7,5 m bei bogenförmigem und 7,0 m bei wagrechtem Abschluss (Art. 18 des *Regolamento edilizio per il comune di Roma in vigore dal 14 Febbraio 1887*).

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

437.  
Massen-  
gliederung  
der  
Gebäude.

438.  
Baugerüste  
und  
Bauzäune.

Während der Bauausführung muß der Bauende einen Theil des Strafsenlandes zur Aufstellung von Gerüsten benutzen; der Eigenthümer muß sowohl bei oberirdischer, als bei unterirdischer Entwässerung sein Wasser auf oder in den Strafsenkörper leiten; wenn er sein Haus an öffentliche Leitungen für Wasser-, Licht-, Wärme- oder Kraftverforgung anschließen will, muß er den Strafsenkörper benutzen. Durch Ortsstatuten oder Polizei-Vorschriften pflegen diese Benutzungen geregelt zu werden.

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

439.  
Anschluß  
an die  
öffentliche  
Entwässerung.

Eben so pflegen die Gemeinden geringe laufende Jahresabgaben für die Erlaubnis zu erheben, Hauswasser vermittle Rohren unter der Bürgersteigfläche oder mittels bedeckter Rinnen oder unter Anwendung von Hautlein oder Gufseifen in der Bürgersteigfläche in die Strafsenrinne zu leiten.

Nach ausgeführter Canalisation fallen diese oberirdischen Abflüsse fort; die Stadt stellt alsdann entweder für eigene Rechnung oder für Rechnung des Hausbesitzers die Hausanschlußrohre her; der Besitzer aber ist verpflichtet, seine Hausentwässerung in dieses Anschlußrohr einzuführen und in der Regel für die Benutzung des städtischen Canalnetzes eine laufende Jahresgebühr an die Stadt-Casse zu entrichten. Diese Gebühr wird entweder nach dem Miethertrag des Hauses (Straßfund 1¼ Procent), nach dem Feuerversicherungswerth (Bafel 2 Promille), als Quote der Wasserverforgungs-Abgabe (Köln 20 Promille), als Jahreszahlung für jedes Fallrohr des Hauses (Paris 24 Mark) oder als Jahresabgabe für jedes laufende Meter Grundstücksfront berechnet. Die letztere Berechnungsart ist vielleicht nicht die gerechteste, aber die einfachste und sicherste; sie beträgt in verschiedenen Städten ungefähr 2, 3, 4 Mark für das laufende Meter mit gewissen Erleichterungen für Eckhäuser und unbebaute Fronten.

Die Canalgebühr, welche der Leistung anzupassen ist, beträgt dort, wo die Abortstoffe nicht aufgenommen werden, weniger als in denjenigen Städten, in welchen die volle Schwemm-Canalisation mit Spülaborten eingeführt ist. Auch ist zu berücksichtigen, ob die Gemeinde genöthigt ist, die Canalwasser vor ihrem Einlaß in den Fluß unter Aufwendung großer Kosten zu klären. Immer aber sollte als Grundfatz fest stehen, daß die Kosten des Canalbetriebes, der Canalunterhaltung, der Baukostenverzinsung und der Klärung nicht allein von den Hausbesitzern, sondern etwa zur Hälfte von der Gemeinde, d. h. von der Gemeinschaft der Steuerzahler, aufzubringen seien, weil Beiden die Leistung zu Gute kommt, den Hausbesitzern durch Ersparung von Abfuhr- und Reinigungskosten, der Allgemeinheit durch Entwässerung der Strafsen, Plätze und öffentlichen Anlagen, so wie durch die vermehrte Annehmlichkeit und verbesserte Gesundheit. Zudem haben die Erbauer neuer Strafsen, welche die Anlagekosten der Canäle bezahlt haben, ein Anrecht

darauf, nicht auch noch diese Kosten verzinzen zu müssen, was durch die empfohlene Theilung vermieden wird.

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

440.  
Sonstige  
Hausanschlüsse.

## 8. Kapitel.

### Die Bauordnung.

Nachdem mehrere wichtige Zweige der Baugesetzgebung in Kap. 2 bis 7 dieses Abschnittes erörtert wurden, ist das Gebiet der hier zu besprechenden eigentlichen Bauordnung auf die Art der Bebauung innerhalb der fest gesetzten Blockgrenzen eingeschränkt. Die Wahrung dieser Bauordnung im engeren Sinne liegt der Bau-Polizei ob; die letztere ist in der Regel eine communale Dienststelle, jedoch ausnahmsweise — und zwar selten aus stichhaltigen Gründen — eine neben der Gemeinde eingesetzte staatliche Behörde. Die Aufgabe der Bau-Polizei ist keine positive; sondern sie ist eine vorbeugende, die Verstöße gegen die geltenden Bauordnungs-Vorschriften nach Möglichkeit verhindernde. Zu diesem Zwecke hat die Bau-Polizeibehörde alle Bauentwürfe vor der Ausführung hinsichtlich ihrer Uebereinstimmung mit der Bauordnung zu prüfen und nöthigenfalls die Abänderung zu veranlassen; sie hat ferner die Bauten in bestimmten Fristen zu untersuchen und schließlich als benutzbar zu erklären. Bauuntersuchungen außerhalb der Fristen, sei es aus freiem Antriebe, sei es aus äußerer Veranlassung können und sollen ebenfalls eintreten; aber es ist nicht Aufgabe oder Pflicht der Polizei, fog. Bauunfälle zu verhüten, deren Ursache in der Verwendung schlechter Baustoffe, in Ausführungsmängeln oder in solchen Constructionsfehlern liegen, die sich der polizeilichen Vorprüfung entziehen. Wollte man den Versuch machen, die Aufgabe der Bau-Polizei auf die Verhinderung von Bauunfällen, insbesondere von Einstürzen alter und neuer Gebäude und Gebäudetheile, zu erstrecken, so bedürfte es einer beständigen polizeilichen Beaufsichtigung alles öffentlichen und privaten Bauwesens durch ein Heer besonderer Beamten; und doch würde dieser Versuch scheitern, da die Bauaufsichtsbeamten sowohl, als die bauausführenden Personen (Beamte, Unternehmer, Private) fehlbare Menschen sind. Es würde nur zur Sorglosigkeit der Baumeister und Bauherren führen, wollte man der Polizei die Bürgschaft für die Sicherheit des Bau-

441.  
Aufgabe  
der  
Baupolizei.

wefens aufbürden. Die möglichste Sicherheit gegen Unfälle muß, abgesehen von der oben angegebenen befchränkteren Thätigkeit der Polizei, in der Person des oder der Ausführenden liegen, deren technische Ausbildung und rechtliche Verantwortlichkeit gegenwärtig aber noch vielfach zu wünfchen übrig laffen.

442.  
Vielerei  
der  
baupolizeilichen  
Vorfchriften.

Die Vorfchriften der verschiedenen Bauordnungen gehen theils von der Landesgesetzgebung, theils von einzelnen staatlichen Behörden, theils von den Gemeinden aus; es ist besonders in Deutschland ein reichhaltiges Kunterbunt, in welchem die Orts- und Stammesverschiedenheiten sich mehr als nöthig ausprägen. Bestrebungen im Schoße der deutschen Architekten- und Ingenieur-Vereine, welche eine deutsche Reichs-Bauordnung im Auge hatten, führten zu *Baumeister's* verdienstvollem Werke: »Normale Bauordnung nebst Erläuterungen (Wiesbaden 1880)«, selbst nicht einen Gefetzentwurf, sondern einen wissenschaftlichen Anhalt bildend für die Aufstellung und Umgestaltung örtlicher Baupolizei-Vorfchriften. Zugleich aber hat *Baumeister's* Arbeit den Beweis geliefert, daß es möglich ist, die wesentlichen Vorfchriften der Bau-Polizei für ganz Deutschland einheitlich fest zu stellen, während die weitere Ausgestaltung den städtischen Gemeinden und ländlichen Kreisen zu überlassen sein wird. In neuerer Zeit haben die Reichstags-Abgeordneten *Kalle* und *Miquel* den Erlaß gewisser reichsgefetzlicher Bauvorfchriften, besonders solcher zum Schutze des gefunden Wohnens, wiederholt angeregt. Aus den Anträgen *Miquel's* und *Baumeister's* im »Deutschen Verein für öffentliche Gefundheitspflege« ist der dem Reichskanzleramt überreichte Entwurf »Reichsgefetzliche Vorfchriften zum Schutz des gefunden Wohnens« entstanden, welcher im Anhange dieses Halbbandes abgedruckt ist.

Es ist bei der Wichtigkeit des Gegenstandes für die öffentliche Wohlfahrt kein Zweifel, daß die Reichs- und Staatsgesetzgebung sich in der nächsten Zeit vielfach mit Bauordnungsfragen befassen, berechnete Eigenthümlichkeiten schonen, aber Willkürlichkeiten und Mängel nach Möglichkeit beseitigen wird.

443.  
Verschiedenheit  
der  
Bauordnung  
in  
verschiedenen  
Stadttheilen.

Nach gleicher Schablone kann alles Bauwesen in den Städten und Landschaften Deutschlands allerdings nicht behandelt werden; nicht einmal in derselben Gemeinde sollten die Vorfchriften starr und unbeweglich überall die gleichen sein. Für die Altstadt, für neue Stadttheile und für ländliche Bezirke derselben Stadtgemeinde empfehlen sich unter Umständen Abweichungen der Bauordnung: in der Altstadt, um geschichtlich gewordene Wirthschafts- und Vermögens-Interessen zu schonen; in der Neustadt, um eine weiträumigere und gesündere Bebauung herbeizuführen; in Vorstadtbezirken, um nicht das weitere Entstehen vorstädtischer und ländlicher Bauten zu Gunsten der dichteren städtischen Bauart zu erschweren. Daß die letztere Unterscheidung fehlt, tadelt *Baumeister* nicht ohne Recht an der neuen Berliner Bauordnung. In Budapest giebt es Zonen mit verschiedenen baupolizeilichen Bestimmungen; in Altona, Hamburg und anderen Städten sind wenigstens die Außenbezirke von der Innenstadt unterschieden.

444.  
Inhalt  
der  
Bauordnung.

Vor Allem aber ist es nöthig, daß eine Bauordnung in allen Dingen feste Grundsätze aufstelle und so wenig als möglich das polizeiliche Ermessen vorwalten lasse; weder dem verantwortlichen Beamten, noch dem Baulustigen ist mit Unsicherheiten, die im Einzelfalle bald so, bald anders zu lösen sind, gedient.

Der Inhalt der Bauordnung soll sich erstrecken auf Vorfchriften über die Formen des baupolizeilichen Verfahrens, über die Sicherung des Verkehrs, der Gefundheit und der Standfähigkeit, über den Schutz gegen Feuersgefahr und über

die nachbarlichen Beziehungen. Der Schutz der »Schönheit« ist im Allgemeinen nicht Sache der Bau-Polizei; nur in wenigen Fällen ist das amtliche Bestreben angebracht, »Verunstaltungen« zu verhüten.

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

445.  
Bauerlaubnis.

Drei örtliche polizeiliche Prüfungen pflegen zu folgen, nämlich die Abnahme des Sockels (wegen Fluchtlinie und Höhenlage), die Abnahme des Rohbaues (wegen Constructions-Sicherheit und Befolgung von Bauvorschriften) und die Abnahme des fertigen Baues (wegen Erklärung der Benutzungsfähigkeit in gesundheitlicher Beziehung). Gelegentliche Zwischenprüfungen bei unzuverlässigen Unternehmern und auf Grund besonderer Vorkommnisse sind nicht ausgeschlossen. Die Privatthätigkeit erleidet hierdurch eine Reihe von allgemein nothwendigen, wenn auch im einzelnen Falle meist entbehrlichen Eingriffen, deren sachgemäße, nicht störende Ausführung einen besonderen Tact und ein reifes Urtheil bei den Beamten der Bau-Polizei voraussetzt. Staatliche und Gemeindebauten pflegen zuweilen diesem gesetzlichen Eingreifen entzogen, auch sonstigen Bauordnungs-Vorschriften nicht unterworfen zu sein. Nach unserer Auffassung ist dies ein *Privilegium odiosum*, welches mit dem Wesen der Bau-Polizei, die nicht aus dem Mißtrauen gegen Einzelne, sondern aus dem Schutze Aller ihre Daseinsberechtigung herleitet, unverträglich ist.

446.  
Öertliche  
Prüfungen.

In so weit die Vorschriften zur Sicherung des Verkehres die öffentliche Strafe betreffen, sind sie schon früher, besonders in Kap. 7, besprochen worden. Außerdem handelt es sich noch um den Verkehr im Hause und auf dem Grundstück, also um Vorschriften bezüglich der Treppen und Flure, der Zugänge, der Thorfahrten und Höfe, besonders der (z. B. in Hamburg verbreiteten) Wohnhöfe, so wie um Verkehrsmaßregeln während der Bauausführung.

447.  
Verkehrsvorschriften.

Die wichtigsten Baupolizei-Vorschriften sind diejenigen, welche sich auf den Schutz der Gefundheit beziehen. Wie die Rücksichten der öffentlichen Gefundheit im ganzen Städtebau die vornehmste Rolle spielen, so sollten sie auch in den Orts-Bauordnungen weit mehr vorherrschend sein, als es in Wirklichkeit der Fall ist. Die in neuester Zeit von *Miquel* betriebene einheitliche Regelung der reichsgesetzlichen Regelung der Wohnungsfrage bezieht sich gerade auf den Schutz der Gefundheit. Auf den (im Anhang mitgetheilten) Gesetzentwurf des »Deutschen Vereins für öffentliche Gefundheitspflege« haben wir schon oben hingewiesen. Wir wollen diesen Entwurf, der ausdrücklich nur Mindestanforderungen enthalten und weiter gehende Landes-, Provinzial- und Ortsverordnungen keineswegs ausschließen soll, hier durch wenige Bemerkungen erläutern.

Der Abschnitt I handelt von Strafsen und Bauplätzen. Der zweite Absatz desselben spricht nur einen allgemeinen Hinweis aus, weil es unthunlich erschien, im Hinblick auf große Privatgärten, Bahnhöfe und ähnliche unbebaute Flächen und auf Bebauungspläne, welche nur die Hauptverkehrszüge, nicht aber die Blockeintheilung fest setzen, einen geringsten Procentatz des Flächeninhaltes (z. B. 25 oder 30 Procent) als Mindestmaß bestimmt vorzuschreiben. Der dritte Absatz fordert für die Gemeinden das gesetzliche Recht, an gewissen Strafsen Vorgärten und für gewisse Stadttheile die offene Bauweise vorzuschreiben, welche ja nicht bloß im offen gebauten Bezirke dem Licht, der Luft und dem Sonnenschein möglichst freien Zutritt gestattet, sondern auch den benachbarten Stadttheilen als Luftzugang und frische Luftquelle dient. Der vierte Absatz soll dem vielerorts üblichen Aufhöhen der Strafsen und Plätze mittels Bauhütt, Hausabfälle, pflanzlicher und thierischer Reste entgegenwirken.

Der Abschnitt II spricht von der Neuherstellung von Gebäuden im Gegenfatze zur Neuherstellung von einzelnen Räumen, welche im Abschnitt III behandelt werden. Größte Gebäudehöhe und geringste Hofbreite sind in §. 2 und §. 3 für Neubauten auf bisher unbebauten und auf bisher bebauten Grundstücken geregelt, und zwar für letztere Grundstücke so wenig streng, daß auch Städte mit alten engen Strafsen und kleiner Grundstückstheilung (Einzelhausstädte) damit werden auskommen können, während von Miethausstädten mit breiten Strafsen und großen Grundstücken eine Verschärfung der Bestimmungen erwartet werden muß. Ueber der zulässigen Maximalhöhe ist die Festsetzung eines größten Dachwinkels (45 bis 60 Grad) üblich und nothwendig. Die Hofgröße ist von der Gebäudehöhe, nicht aber von der Grundstücksgröße abhängig gemacht, weil Letzteres bei kleinen Grundstücken zu ungenügenden, bei geräumigen Grundstücken zu unbilligen Forderungen führt. (In Wien verlangt man z. B. die Nichtbebauung eines Sechstels, in Köln die Freihaltung eines Viertels, in Altona die Freihaltung der Hälfte des Grundstückes.) Manche Eckhäuser, deren Wohnräume sämtlich an Strafsen liegen, können zudem den Hof ganz entbehren. §. 4 spricht aus Gefundheitsrücksichten ein Bauverbot aus und fällt deshalb unter die bereits in unserm Kap. 2 behandelten Baubefchränkungen. §. 5 stellt die Mindestanforderungen fest, welche bezüglich der Aborte, der Ställe und der Geschäftsräume (gewerblicher Betriebe) zu stellen sind. Gerade die Aborte und Hausentwässerungs-Anlagen, fowohl solche, die an ein städtisches Canalnetz angeschlossen sind, als auch diejenigen, welche in Gruben, Tonnen oder Strafsenrinnen führen, verlangen gefundheitlich eine überaus aufmerkfame Behandlung, welche indeffen an dieser Stelle nicht eingehend besprochen werden kann<sup>71)</sup>.

Der Abschnitt III unterscheidet »Wohnräume«, d. h. Räume einer Wohnung, und »zu längerem Aufenthalt von Menschen dienende Räume«, unter welchen aufer den Wohngelassen auch Werkstätten, Läden, Concert-Säle u. dergl. zu verstehen sind. Die Gefchofshöhe von 2,5 m wird man gewifs nur ausnahmsweise zulassen und im Allgemeinen 3,0 m oder 3,2 m als liches Mindestmaß vorschreiben. Einschneidend ist das mit der Berliner Bauordnung übereinstimmende Verbot aller Wohnungen, welche höher als im IV. Obergefchofs liegen. Es wäre ein Segen, wenn die mit dem Baugrundwucher Hand in Hand gehende Vermehrung der Gefchoffe, welche zwar nicht in Mittelfstädten, wohl aber in einzelnen Großstädten, wie Rom, Paris, London, New-York, einen beunruhigenden Grad angenommen hat, durch ein solches Gesetz

<sup>71)</sup> Vergl. die nachstehenden Schriften W. P. GERHARD'S: Die Einrichtung der Hausentwässerungsanlagen. Berlin 1879. — *House drainage and sanitary plumbing*. Providence 1872. — *Hints on the drainage and sewerage of dwellings*. New-York 1884. — *Sanitary drainage of tenementhouses*. Hartford 1884. — Die Haus-Kanalifation. Principien und Winke für eine rationelle Anlage von Hausentwässerungen. Leipzig 1885. — *Guide to sanitary house-inspection*. New-York 1885. — *The drainage of a house*. Boston 1888. — Ferner: PUTZEYS, F. *Du drainage domestique etc*. Liège 1885. — SCHWARZFISCHER, K. Die Hausentwässerungsanlagen und ihre Ausführung. München 1883. — PRIDGIN TEALE, T. Lebensgefahr im eigenen Haufe, für deutsche Verhältnisse bearbeitet von H. WANSLEBEN. Kiel 1886.

eingeschränkt würde. Der unnatürlichen und schädlichen Verdichtung der städtischen Bevölkerung nach Kräften entgegenzuarbeiten, ist eine Hauptaufgabe der öffentlichen Gesundheitspflege<sup>72)</sup>. Eben so sind Kellerwohnungen, trotz der scheinbar entgegengesetzten oder doch zweifelhaften Ergebnisse statistischer Untersuchungen, als bedenklich zu betrachten; deshalb sollen nach §. 8 ganze Wohnungen in Keller- geschossen überhaupt nicht mehr angelegt werden dürfen und einzelne Wohn- oder Geschäftsräume nur, wenn der Fußboden höchstens 1 m unter, der Fenstersturz wenigstens 1 m über der Erdoberfläche liegt.

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

Das in Absatz 2 des §. 10 zugelassene Mindestmaß von 0,1 qm Fensterfläche für ein Kind und von 0,2 qm Licht für eine erwachsene Person ist außerordentlich gering. Absatz 2 des §. 7 sichert in der Regel eine größere Lichtfläche; aber die dort für Dachkammerfenster gestattete Ausnahme mußte bezüglich des Lichtbedarfes jeder Person in §. 10, Absatz 2, begrenzt werden.

Neu, wenigstens für Deutschland, sind auch die beiden in §. 11 verlangten Gesetzesbestimmungen, von welchen die erste gegen einzelne ungesunde Wohnungen, die zweite gegen gesundheitswidrige ganze Bezirke gerichtet ist. Alle im Bezirke liegenden Gebäude und Grundstücke sollen demnach behufs vollständigen Umbaus der Enteignung unterliegen. Es würde dadurch den Gemeinden im Interesse der öffentlichen Gesundheit diejenige, allerdings weit gehende und deshalb mit den nöthigen Vorichtsmaßregeln zu umgebende Befugnis ertheilt werden, welche in unserem Kap. 3 sowohl bezüglich gesundheitswidriger, als bezüglich verkehrswidriger Stadttheile verlangt wurde<sup>73)</sup>.

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

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

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

<sup>72)</sup> Vergl. WASSERFUHR. Die Gesundheitschädlichkeiten der Bevölkerungsdichtigkeit in den modernen Miethhäusern. Deutsche Viert. f. öff. Gesundheitspfl. 1886, S. 185.

<sup>73)</sup> Siehe auch die Verhandlungen über diesen Gesetzentwurf in: Deutsche Viert. f. öff. Gesundheitspfl. 1890, S. 20—60.

450.  
Sicherung  
gegen  
Feuer.

Die Sicherung gegen Feuersbrünfte bedingt in den Städten im Allgemeinen den Maffivbau, fowohl bezüglich der Umfassungswände, als hinsichtlich derjenigen Innenmauern, welche den Deckenbalken als Auflager und dem Treppenhause zum Abchluss dienen. Umfassungen in Holz-Fachwerk pflegen nur gestattet zu werden, wenn der Abstand von der Grenze wenigstens ein bestimmtes Mafs beträgt, welches in den verschiedenen Städten zwischen 1 und 10<sup>m</sup> schwankt! Statt des reinen Steinbaues wird vielerorts unter Umständen Holz-Fachwerk mit 13<sup>cm</sup> starker Vormauerung zugelassen. Eifen-Fachwerk wird kaum anders zu behandeln sein, wie Holz-Fachwerk; das Eifen-Fachwerk ein gleichwerthiger Ersatz für Maffivbau sei, kann nach den neueren Erfahrungen nicht mehr zugestanden werden. Die zu verlangenden Grenzabstände werden gröfser, sobald die Umfassungswand Oeffnungen (Thüren und Fenster) erhalten oder wenn dieselbe ganz aus Holz hergestellt werden soll. Auch werden für Fachwerk- und Holzbauten überhaupt grösste Höhen-, Längen- und Breitenmafsse fest gesetzt, über welche hinaus stets der Steinbau (oder Eifenbau) anzuwenden ist. Die Dachdeckung aller städtischen Gebäude soll ausnahmslos feuersicher sein.

Die Feuerschutz-Vorschriften für das Innere der Gebäude haben sich noch zu beziehen auf Treppen, welche in Bauten gröfseren Umfanges maffiv sein sollen, auf Dampfkeffelanlagen, Schornsteine, Feuerstätten und Gasleitungen, auf die sichere Herstellung der Durchfahrten und Ausgänge zur Strafsse, auf die Anordnung von Brandmauern und den Schutz eiserner Balken und Stützen.

Brandmauern, d. h. maffive Trennungswände, welche bis über Dach gehen und möglichst mit selbst schliessenden, unverbrennlichen Thüren versehen sind, pflegen bei gröfseren Gebäuden in Abständen von 30 bis 40<sup>m</sup> verlangt zu werden; für eiserne Balken und Stützen, deren Feuersicherheit sich nicht bewährt hat, werden in neuerer Zeit vielerorts feuersichere Umhüllungen mit zwischen liegender Luftschicht verlangt. Die grofse Mannigfaltigkeit, welche auf dem Gebiete der Feuerschutz-Vorschriften in den verschiedenen Städten und Ländern herrscht, ist in dem Gegenstande selbst nicht begründet. Durch reichsgesetzliche oder sonstige Bestimmungen und Vereinbarungen, auch durch engeren Anschluss an *Baumeister's* »Normale Bauordnung« könnte manche Vereinfachung und gröfsere Uebereinstimmung erzielt werden. Möge man dabei den Fachwerkbau nicht allzu sehr erschweren! Derselbe hat für gewerbliche Bauten, welche für den Fall der Gefahr mit den nöthigen Rettungseinrichtungen (z. B. äufseren Sicherheitstreppen) ausgestattet sind, für die Bebauung ländlicher Bezirke und schliesslich für städtische Villenviertel eine erhebliche wirthschaftliche und künstlerische Bedeutung. Ein mit Fachwerkbauten, besonders in den Obergeschossen, untermischter Villen-Stadttheil, in völlig offener Bauart durchgeführt, also mit durchwegs frei stehenden, nicht sehr hohen Gebäuden, ist gewifs grofsen Feuersbrünften weniger zugänglich, als die hohen maffiven Stein- und Eifenbauten, mit welchen das Innere unserer Grofsstädte so dicht bedeckt ist. Im ersten Rayon von Festungen, wo nur 7<sup>m</sup> hohe Holzgebäude und im zweiten Rayon, wo nur 13<sup>m</sup> hohe Fachwerkbauten gesetzlich zulässig sind, ist die Vorschrift der offenen Bauweise mit ansehnlichen Zwischenräumen der beste und wohl allein mögliche Feuerschutz. (Vergl. im Anhang die Polizei-Verordnung für die Festung Köln.)

451.  
Regelung  
nachbarlicher  
Beziehungen.

Als eine fernere Aufgabe der Bauordnung haben wir oben die Regelung gewisser nachbarlicher Beziehungen genannt. Die Freiheit der baulichen Ausnutzung eines Grundstückes ist gegenüber den Ansprüchen des Nachbars nur wenig beschränkt.

Luft und Licht dürfen ihm beeinträchtigt werden, ohne daß er einen Anspruch geltend machen könnte. Im Geltungsbereiche des französischen Rechtes kann sogar jeder städtische Grundbesitzer seinen Nachbarn auf dem Wege Rechtens nöthigen, zu dulden, daß die Grenzmauer und die Gebäudeumfassung zur Hälfte auf das eine, zur Hälfte auf das andere Grundstück gesetzt werden, und in so fern Jemand die Umfassungsmauer seines Hauses auf seinem Eigenthum, aber an der Grenze errichtet haben sollte, ist der Nachbar jederzeit berechtigt, die Hälfte dieser Mauer zwangsweise gegen Erstattung des Werthes zu erwerben. Andere deutsche Rechtsgebiete kennen dieses Recht der Gemeinschaftlichkeit nicht, so daß viele Bauordnungen die letztere überhaupt ausschließen konnten. Eine allgemein berechtigte Forderung ist es jedenfalls, daß in gemeinschaftlichen Mauern keine Höhlungen (Nischen, Schränke) oder gar Schornsteine enthalten sein sollen, welche zur Schwächung der Standfähigkeit führen, so wie zu Verwechslungen und gegenseitigen Belästigungen fast immer Anlaß geben.

Müssen die Gebäude wegen Feuereschutzes oder wegen der vorgeschriebenen offenen Bauweise gewisse Abstände von einander haben, so ist eine gemeinschaftliche Grenzeinfriedigung erwünscht und unbedenklich; ein Zweifel kann indess eintreten, wie der geforderte Gebäudeabstand auf beide Grundstücke zu vertheilen ist. Regel sollte sein, daß das vorgeschriebene Maß des Abstandes für jeden Bauenden gilt, daß also, nachdem beide Nachbarn gebaut haben, der doppelte Abstand gewonnen ist und daß nur dann geringere Grenzabstände zugelassen werden, wenn der erforderliche größere Grenzabstand auf dem Nachbargrundstück rechtsgiltig gewährleistet wird.

Eine schwierige Frage ist schließlich das nachbarliche Ausichtsrecht. Während nach alt-lübischem Recht kein Grundbesitzer zu dulden braucht, daß sein Nachbar Fenster anlegt, aus denen, gleich viel in welchem Abstände, derselbe eine Einsicht in sein Grundstück gewinnt, gestattet das preussische Landrecht sogar Fenster unmittelbar an der Grenze; in anderen Rechtsgebieten wird nur ein Abstand von 50, 60, 80, 100<sup>cm</sup> verlangt. Das Verständigste dünkt uns die rheinisch-französische Bestimmung zu sein, welche Ausichtsfenster in Mauern, welche der Grenze näher als 1,90<sup>m</sup> (= 6 Fufs) stehen, verbietet. Indess darf hieraus nicht gefolgert werden, daß die Bauordnung ihrerseits Fenster in allen nur 1,90<sup>m</sup> von der Grenze entfernten Gebäudemauern, ohne Rücksicht auf die Höhe derselben, zu dulden habe.

Sonstige Nachbarbeziehungen kommen bezüglich der Entwässerungs-Anlagen und der Aborte in Frage. Die oberirdische Abwässerung des einen Grundstückes über andere ist für Neubauten, weil zu unvermeidlichem Zwist führend, als unzulässig zu erklären; auch bei unterirdischem Anschluß an das städtische Sielnetz soll jedes Haus für sich selbständig entwässert werden. Eben so ist hinsichtlich der Aborte und Abortgruben nicht bloß jede Gemeinschaftlichkeit zu unterfagen; sondern es müssen diese Einrichtungen auch eine zur Verhütung nachbarlicher Belästigungen ausreichende Entfernung von der Grenze (60 bis 100<sup>cm</sup>) beobachten.

Einen besonderen Einfluß auf benachbarte Grundstücke üben die Locomotiv-Eisenbahnen aus, in so fern als sie sowohl durch Erschütterungen, wie durch Funken den Gebäuden gefährlich werden können. Der ersteren Gefährdungsart kann nur durch die Standfestigkeit der Bauten, der letzteren durch feuerichere Bauart vorgebeugt werden; außerdem sind in verschiedenen Ländern verschiedenerlei Abstände der Neubauten von Eisenbahnen vorgeschrieben. *Baumeister* schlägt die allgemeine

Festsetzung geringster Abstände von 3<sup>m</sup> für geschlossene Maffivmauern, 8<sup>m</sup> für gewöhnliche feuerfichere Bauten, 30<sup>m</sup> für feuergefährliche Bauten und Stoffe vor, und zwar gemessen von der Mitte des nächsten Geleifes.

452.  
Polizeiliche  
Sorge  
für die  
Schönheit.

In früheren Zeiten wurde schließlich auch die »Aesthetik«, die Sorge für das »schöne« Aussehen der Gebäude mit Vorliebe als ein Gebiet baupolizeilicher Thätigkeit angesehen. So verkehrt aber auch die Ansicht ist, durch polizeiliche Einwirkung könne man schöne Façaden und schöne Strafsen schaffen, und so gründlich die in der ersten Hälfte unseres Jahrhunderts sehr beliebte baupolizeiliche Schematisirung der Höhe, der Stockwerkszahl, der Gesimse, des Bauftils, kurzweg der Hausansichten gegenüber unseren heutigen Anschauungen und Schönheitsbegriffen sich verirrt hat, so mag es doch Fälle geben, wo die Polizei zwar nicht Schönes zu schaffen, aber doch augenscheinliche »Verunstaltungen« mit Recht zu verhindern sucht. Ist doch auch bei Festsetzung von Fluchtlinien nach §. 3 des preussischen Fluchtlinien-Gesetzes darauf Bedacht zu nehmen, daß eine Verunstaltung der Strafsen und Plätze nicht eintritt.

Es lassen sich drei Fälle aufzählen, in welchen gegen grobe Unschönheiten polizeiliches Einschreiten am Platze sein dürfte. Wenn ein Hauseigenthümer aus Geiz oder Böswilligkeit sein Gebäude verkommen läßt, so sollte die Polizei ihn zur Ausbesserung des Putzes, der Fenster, des Daches u. f. w., auch zur Erneuerung des Anstriches, anhalten können; dieser Fall ist selten, aber er kommt vor. Die Polizei sollte ferner nicht genöthigt sein, die Errichtung beliebiger verunstaltender Neubauten in der unmittelbaren Nachbarschaft unserer alten Baudenkmale zuzulassen; der Eigenthümer wäre gegebenenfalls schadlos zu halten. Auch wäre die Möglichkeit eines baupolizeilichen Verbotes solcher Bauten erwünscht, welche in einem Block mit unregelmäßig Grundstücksgrenzen mit Sicherheit die Verunstaltung der Strafsenansicht und der ganzen Blockbebauung befürchten lassen (vergl. Fig. 517 bis 523, S. 286 u. 292); durch gesetzliche Grenzumlegung würde allerdings diesem Uebelstande besser und wirkfamer vorgebeugt werden.

453.  
Bauvorschriften  
Seitens des  
bisherigen  
Grund-  
eigenthümers.

Eine etwas weiter gehende Einwirkung auf die ästhetische Ausbildung der Gebäude, als die Polizei, kann der Eigenthümer größerer Grundflächen ausüben, indem er bestimmte Bauvorschriften zur Bedingung des Verkaufes macht. Sowohl Baugesellschaften, als Gemeinden haben dieses Mittel mit vielem Erfolge angewendet, so in Berlin, München, Köln. Aber vor eigentlichen Architektur-Vorschriften muß auch in solchen Fällen gewarnt werden; auf gesundheitliche Rücksichten (Verbot zu großer Höhen, zu schmaler Baustellen, zu dichter Bebauung), auf die Sicherung eines bestimmten Strafsencharakters (Villen, Auschluss von Gewerben) und auf die Vorschrift echter Baustoffe (Hautfeine, Blendziegel) werden sich solche Vertragsvorbehalte in der Regel beschränken. Im Uebrigen führt bei gefunden Zuständen der Wettbewerb unter den Baumeistern am besten zur Schönheit, zur Mannigfaltigkeit. Den Wettbewerb durch Ausschreibung von Preisen für die in einer bestimmten Zeit entstehenden besten Wohnhäuser anzueifern, könnten sich manche Gemeinden, nach dem Vorbilde von Brüssel, angelegen sein lassen.

Wir wollen diese Erörterungen, deren weitere Ausdehnung den Zweck des vorliegenden Halbbandes überschreiten würde, durch Hinzufügung der neben stehenden tabellarischen Zusammenstellung einiger Hauptanforderungen beschließen, welche wir, mit freundlicher Unterstützung mehrerer Fachgenossen, den Bauordnungen von 16 größeren Städten entnommen haben.

Auszug aus verschiedenen städtischen Bauordnungen.

Table with 15 columns (Berlin, Hamburg, München, Dresden, Köln, Bremen, Stuttgart, Düsseldorf, Erfurt, Wiesbaden, Karlsruhe, Wien, Budapest, Brüssel, Paris, Rom, R. Baumeister's »Normale Bauordnung«, Gefetzentwurf des »Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege«) and 9 rows of regulations covering building height, setbacks, lot area, etc.

## Literatur

über »Bauordnung«.

- LUKOMSKI, T. & J. PÉRIN. *Police des constructions etc.* Paris 1869.
- Verhandlungen des deutschen Vereins für öffentliche Gefundheitspflege zu München, Freiburg i. B., Frankfurt a. M. und Straßburg. Deutsche Viert. f. öff. Gefundheitspfl. 1875, S. 11; 1886, S. 10; 1889, S. 12; 1890, S. 20.
- Münchener Theßen des deutschen Vereins für öffentliche Gefundheitspflege. Deutsche Viert. f. öff. Gefundheitspfl. 1876, S. 132.
- BAUMEISTER, R. Stadterweiterungen in technischer, baupolizeilicher und wirthschaftlicher Beziehung. Berlin 1876. Abfchn. III.
- BAUMEISTER, R. Normale Bauordnung nebst Erläuterungen. Wiesbaden 1880.
- SCHÜLKE, H. Gefunde Wohnungen. Berlin 1880.
- PUTZEYS, F. & E. PUTZEYS. *L'hygiène dans la construction des habitations privées.* Brüssel 1882. — 2. Aufl.: Lüttich 1885.
- Verhandlungen des VI. Congresses für Hygiene und Demographie zu Wien 1887. Deutsche Viert. f. öff. Gefundheitspfl. 1887, S. 114.
- KALLE. Die Wohnungsgesetzgebung. Gegenwart, Bd. 32, S. 433.
- GRUBER, F. v. Die Verforgung der Gebäude mit Sonnenwärme und Sonnenlicht. Bberichte über den VI. Internationalen Congress für Hygiene und Demographie zu Wien 1887. Heft Nr. XI. — Wochfchr. d. öft. Ing.- u. Arch.-Ver. 1888, S. 261, 269, 277, 285.