

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 Gesammtstadtplan 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 Gemeindegeldern 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 bloß einzelner Grundstücke, sondern einer zusammenhängenden Landfläche von solcher Größe, daß wenigstens eine Strafe 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 Strafe »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 größerer 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, daß die neuen Strafsen, sobald sie dem öffentlichen Verkehre in erheblichem Maße 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.