

4. Kapitel.

Die Regelung der Baugrundstücke.

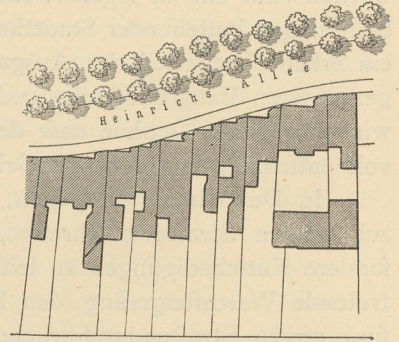
(Umlegung, Zusammenlegung, Eineignung.)

416.
Lage der
Baustelle
schief zur
Straße.

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 Parzellen zusammensetzt, die nach Gestalt und Lage zum Bebauen mehr oder weniger ungeeignet sind und verschiedenen Eigenthümern gehören.

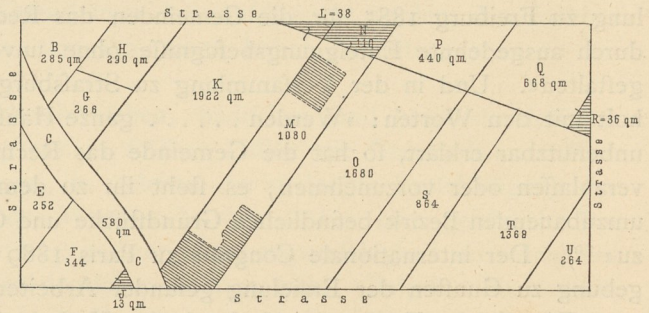
Besteht die Schwierigkeit nur darin, daß die Grundstücke zwar regelmässige Figuren bilden, aber unter spitzen Winkeln auf die Straße stoßen, so läßt sich die geschlossene Bebauung noch zur Noth entweder so einrichten, daß die Gebäudefronten in die Fluchtlinie gesetzt und die Schiefwinkeligkeit nach Möglichkeit im Grundriß der Räume überwunden wird, oder derart, daß rechteckige Gebäude errichtet werden, deren Fronten sägeförmig oder — wie es bei der Cavallerie heißt — *en échelon* zur Straße 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.



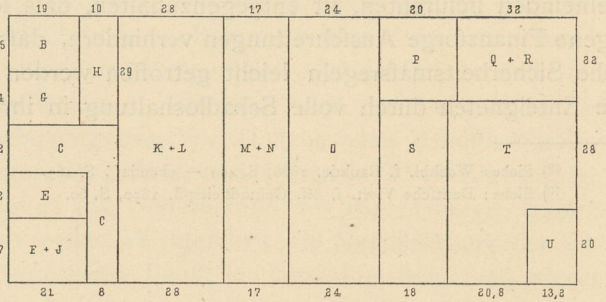
Schiefe Grundstücksanlage an der Heinrichs-Allee zu Aachen.

Fig. 517.



Ungeordneter Baublock.

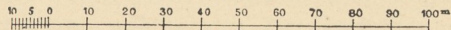
Fig. 518.



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.

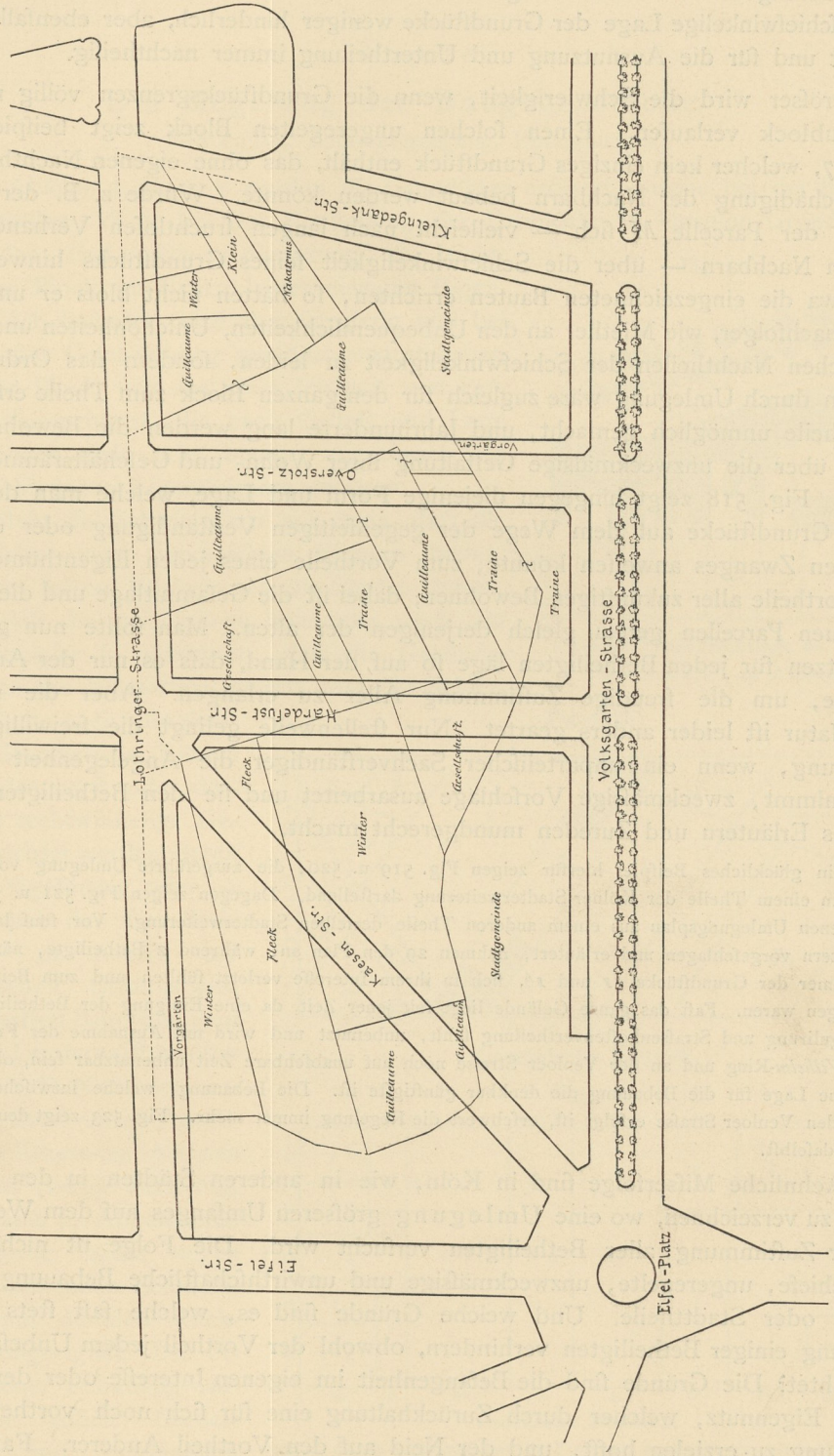
417.
Regellose
Lage der
Grundstücke.

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

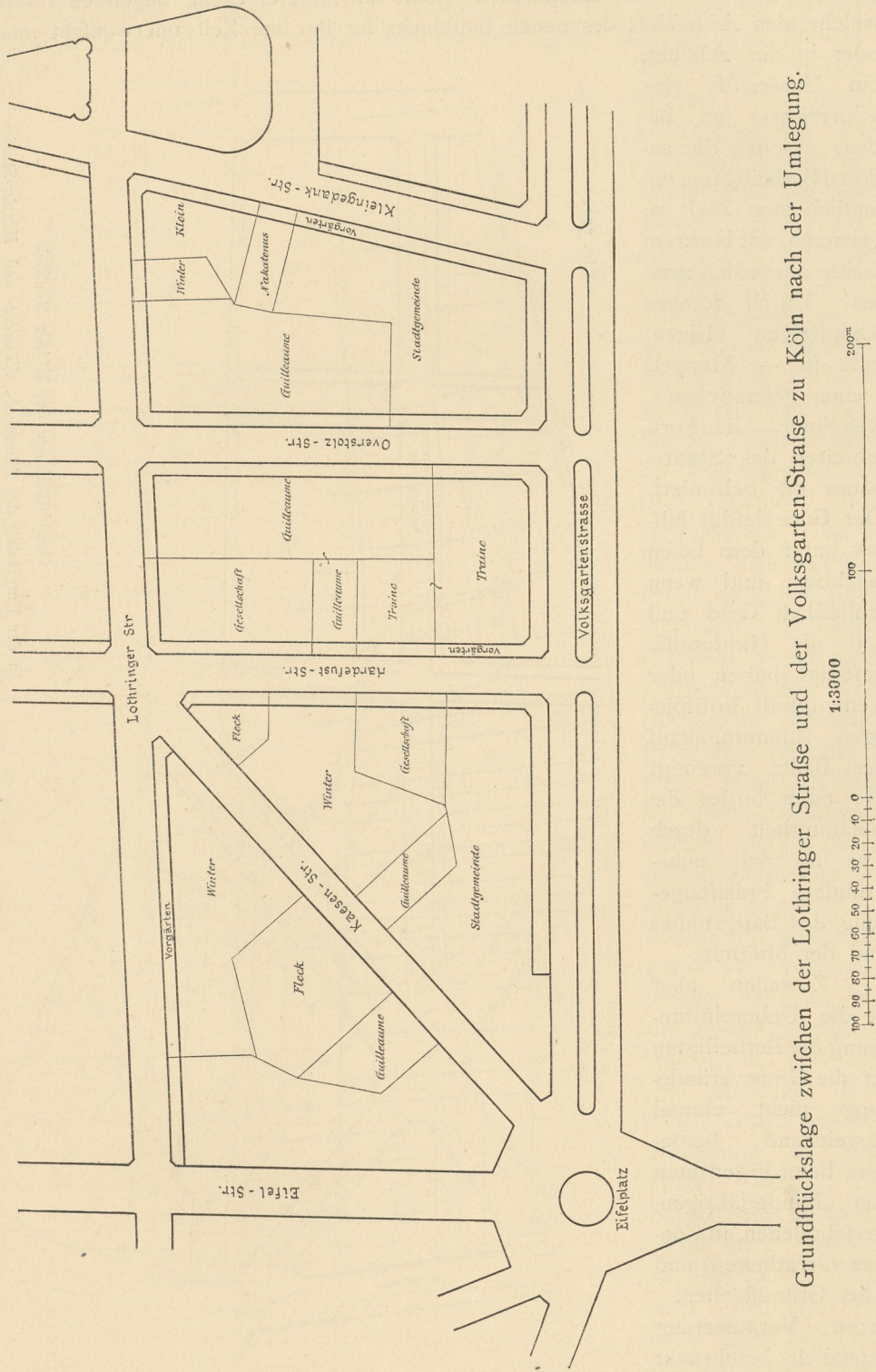
418.
Schwierigkeiten
der
freiwilligen
Umlegung.

Fig. 519.



Grundstückslage zwischen der Lothringer und Volksgarten-Strasse zu Köln vor der Umlegung.

Fig. 520.



Grundstückslage zwischen der Lothringer StraÙe und der Volksgarten-StraÙe zu Köln nach der 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 Betheiligten, 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 bösen Nachbar; und wenn schliesslich Geld und List die Hindernisse beseitigt haben oder wenn durch kostspieligen Zusammenkauf der Besitz vereinigt ist, dann leidet die Gesamtheit durch eine an sich unbegründete Preissteigerung des Baugrundes und der Miethen.

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

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

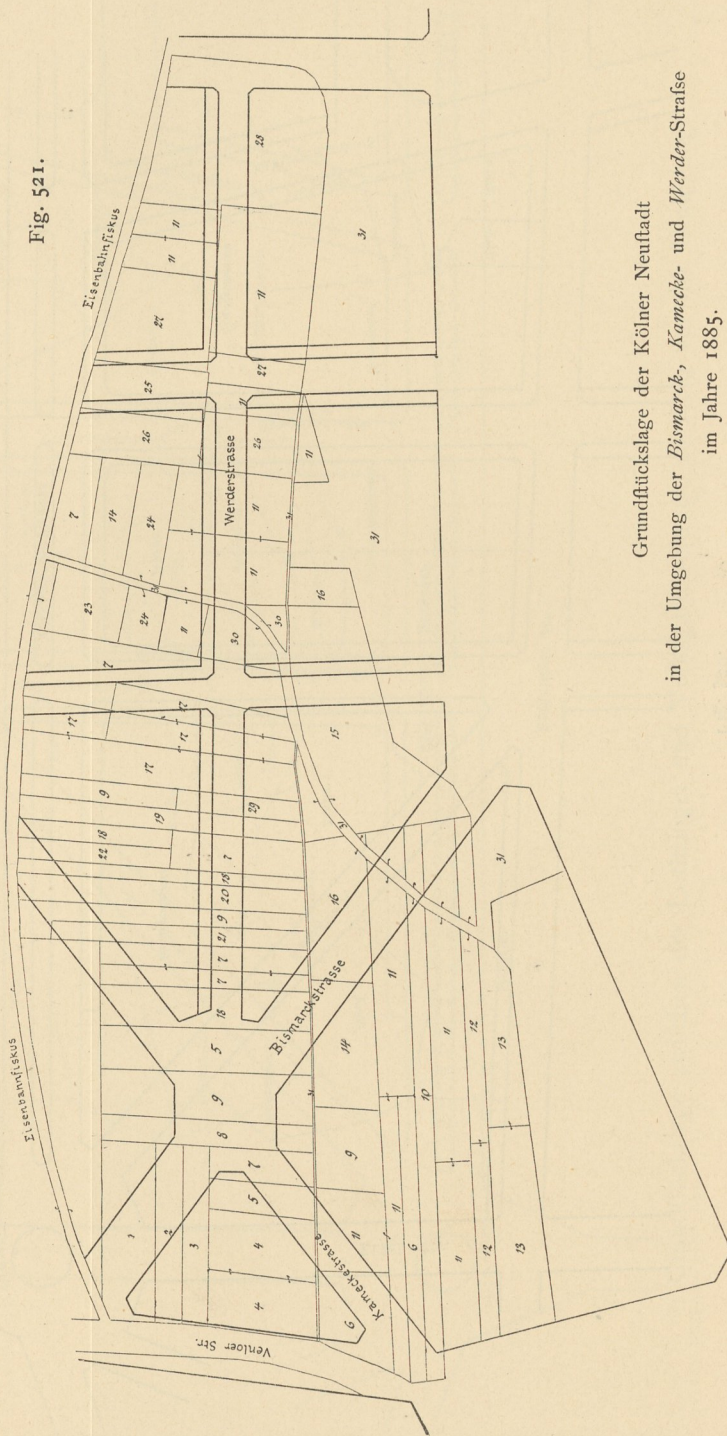


Fig. 521.

Grundstückspläne der Kölner Neufstadt
in der Umgebung der Bismarck-, Kammecke- 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 Zerplitterung 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.

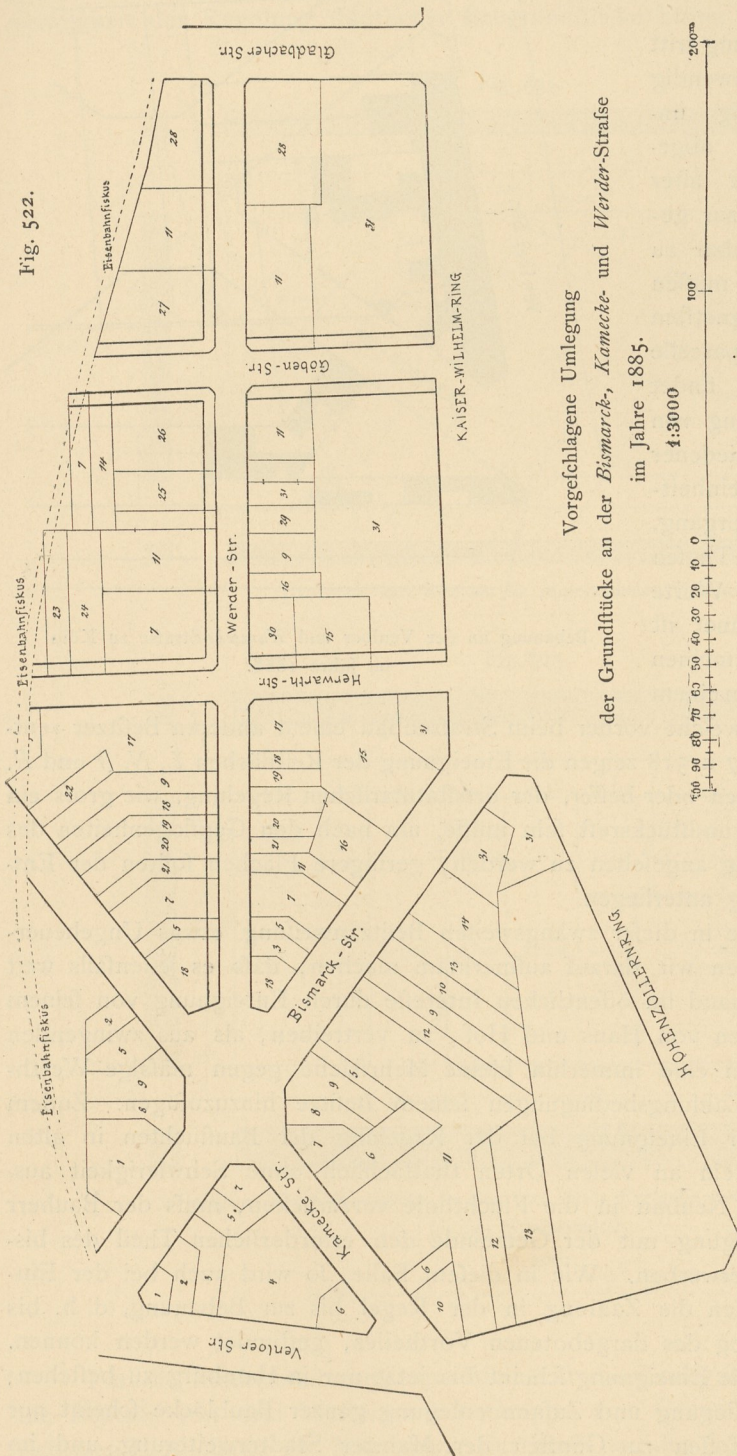
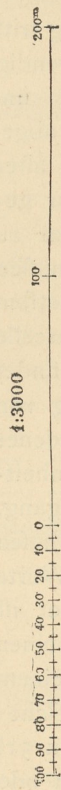


Fig. 522.

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

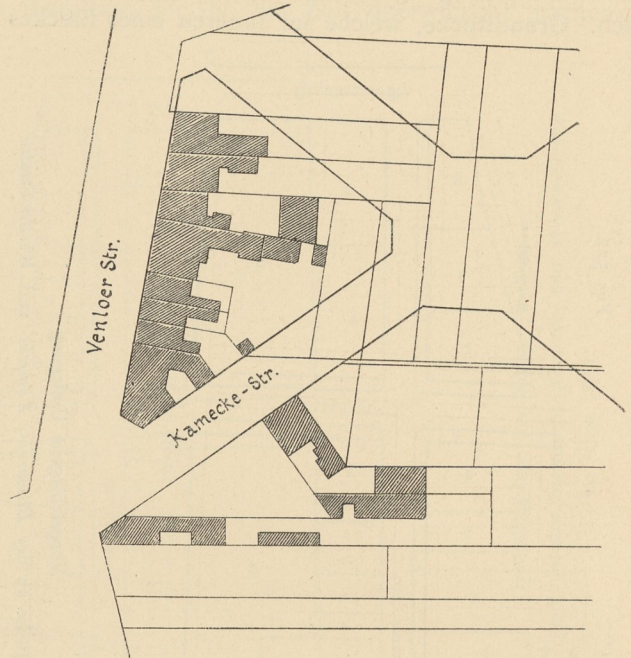
Besitzer »einzueignen«, welche vorher beim Strafsenbau einem anderen Besitzer »ent-
eignet« wurden. Fig. 517 u. 518 zeigen die Eineignung der Restflächen *L*, *N*, *J* und *R*.
Es bedarf der gesetzlichen oder besser, der ortstatutarischen Regelung, wie groß ein
Grundstück oder ein Grundstücksrest sein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

Diejenigen, welche in dieser zwangsweisen Besitzanweisung etwas Ungeheuer-
liches 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 zwingenden
Zweckmäßigkeitgründen eine immerhin kleine Mehrfläche gegen mäßige Werth-
schätzung 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 thatsächlich ohne Schwierigkeit aus-
geübt. Um mit einem Neubau in die Fluchtlinie vorzurücken, muß 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 Ein-
eignung von Restparcellen die Zahlung in der Regel bis zur Bebauung, d. h. bis
zur wirklichen Benutzung des dargebotenen 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 Gunsten 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 Gefetzgeber zwar das

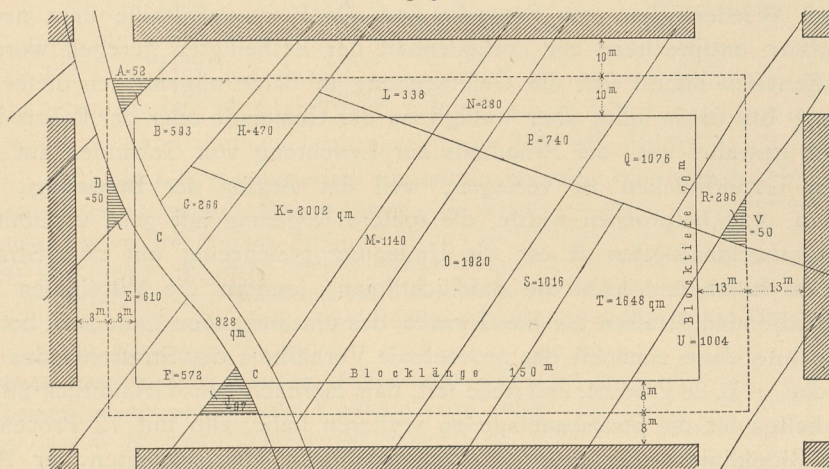
Fig. 523.



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

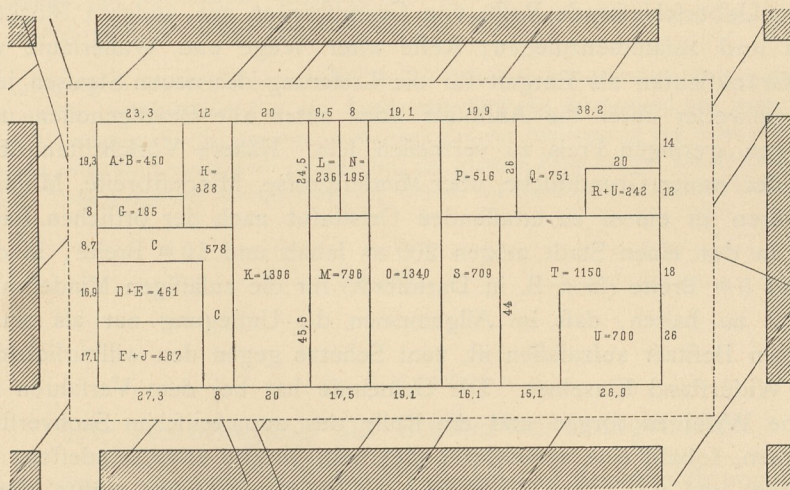
Bedürfnis der Zusammenlegung landwirtschaftlicher Grundstücke, der Feldbereinigung, als zeitgemäß erkannt und befriedigt, dagegen die noch mehr fühlbare Nothwendigkeit der Regelung städtischer Baugrundstücke bisher aufser Acht gelassen.

Fig. 524.

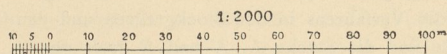


Baublock und Strafen im ungeordneten Zustande.

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 Erlaubnis 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
			<hr/>
			+ 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 Strafen darüber beschweren können, daß sie denselben Antheil an Strafenland verlieren, wie diejenigen an den breiteren Strafen, denen der Vortheil der Mehrbreite doch allein zu Gute kommt. Es wäre deshalb gerechter, den Block durch ein Diagonalkreuz in vier Dreiecke zu zerlegen und für jedes Dreieck das Verhältniß des Strafenlandes zur Gesamtfäche 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 Strafen das Strafenland erwirbt, während nach Fig. 525 die Besitzer selbst das Strafenland frei legen. Im ersteren Falle haben die Bauluftigen — bei der zumeist üblichen Art der Aufbringung der Strafenkosten — neben dem Strafenbau auch den Grunderwerb zu bezahlen; im letzteren Falle bleiben nur die Strafenbaukosten 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 Strafenanlagen 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.