

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 Meter Front, zu ersetzen (§. 106 des Baupolizei-Gesetzes vom 23. Juni 1882).

434.
Uebergangs-
zustand.

Ist für die Verbreiterung einer alten, bebauten Straße 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 Zahnückenform der Straßengrenzung, 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 Straßen 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 Straßen durch die Anstößer für Privatzwecke.

435.
Eigenthums-
grenze.

Theils Zweckmäßigkeitsgründe, theils die wirtschaftliche Nothwendigkeit bringen es mit sich, daß zwischen der öffentlichen Straße 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 Straßenverhältnissen durch die Straßenfluchtlinie klar bestimmt. Aber eines-theils sind die Verhältnisse vieler Straßen 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^m 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^m Vorsprünge von nicht mehr als 1 Procent der Strafsenbreite, jedoch von höchstens 25^{cm} zuläfst. Die Berliner Bauordnung erlaubt überall Sockelvorsprünge von 13^{cm} und in breiten Strafsen auch vortretende Treppenstufen von 20^{cm} Breite. Jedenfalls sollten erheblich ausladende Bautheile, wie Fensterbänke, Fensterläden, Ladenschilder, feste und bewegliche Schirmdächer, in der genannten Höhenzone von ungefähr 2,5^m 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 $1\frac{1}{4}$ 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 Anschlusleitungen 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.