

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.

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 Rückfichten der öffentlichen Gefundheit im ganzen Städtebau die vornehmste Rolle spielen, so follten 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 Gefundheitsrückfichten 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 kann⁷¹⁾.

Der Abschnitt III unterscheidet »Wohnräume«, d. h. Räume einer Wohnung, und »zu längerem Aufenthalt von Menschen dienende Räume«, unter welchen außer den Wohngelassen auch Werkstätten, Läden, Concert-Säle u. dergl. zu verstehen sind. Die Gefchofshöhe von 2,5 m wird man gewiß 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

⁷¹⁾ 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 Gesundheitspflege⁷²⁾. 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 Umbaues 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 wurde⁷³⁾.

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.

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

⁷³⁾ 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^m schwankt! Statt des reinen Steinbaues wird vielerorts unter Umständen Holz-Fachwerk mit 13^{cm} 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 gröfste 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^m 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 Obergeschoffen, 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^m hohe Holzgebäude und im zweiten Rayon, wo nur 13^m 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^{cm} verlangt. Das Verständigste dünkt uns die rheinisch-französische Bestimmung zu sein, welche Ausichtsfenster in Mauern, welche der Grenze näher als 1,90^m (= 6 Fufs) stehen, verbietet. Indess darf hieraus nicht gefolgert werden, daß die Bauordnung ihrerseits Fenster in allen nur 1,90^m 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^{cm}) 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^m für geschlossene Maffivmauern, 8^m für gewöhnliche feuerfichere Bauten, 30^m 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 angefehen. 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, dafs 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 gröfserer 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 gröfseren 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 regarding building height, setbacks, fire safety, 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 Strafsburg. Deutsche Viert. f. öff. Gefundheitspfl. 1875, S. 11; 1886, S. 10; 1889, S. 12; 1890, S. 20.
- Münchener Thefen 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.