

4. Kapitel.

Die Regelung der Baugrundstücke.

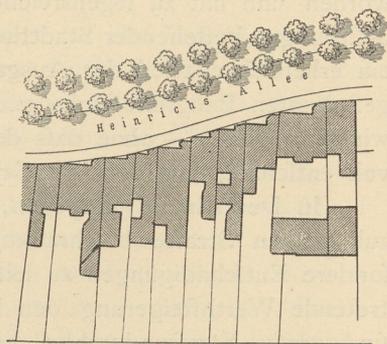
(Umlegung, Zusammenlegung, Eineignung.)

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.

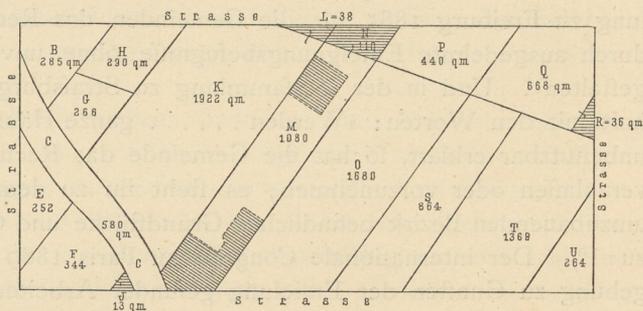
Besteht die Schwierigkeit nur darin, daß die Grundstücke zwar regelmässige Figuren bilden, aber unter spitzen Winkeln auf die Straße stoßen, so läßt sich die geschlossene Bebauung noch zur Noth entweder so einrichten, daß die Gebäudefronten in die Fluchtlinie gesetzt und die Schiefwinkeligkeit nach Möglichkeit 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.



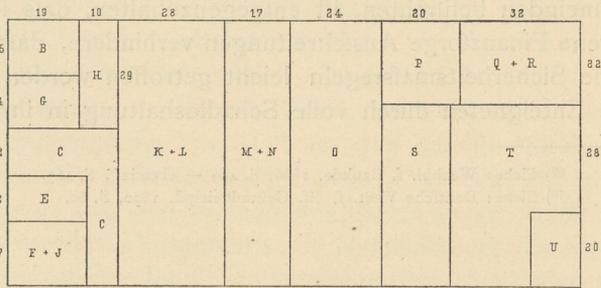
Schiefe Grundstücksanlage an der Heinrichs-Allee zu Aachen.

Fig. 517.



Ungeordneter Baublock.

Fig. 518.



Geordneter Baublock,

erzielt durch Umlegen der in Fig. 517 angegebenen Grundstücke.

1:2000

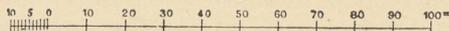
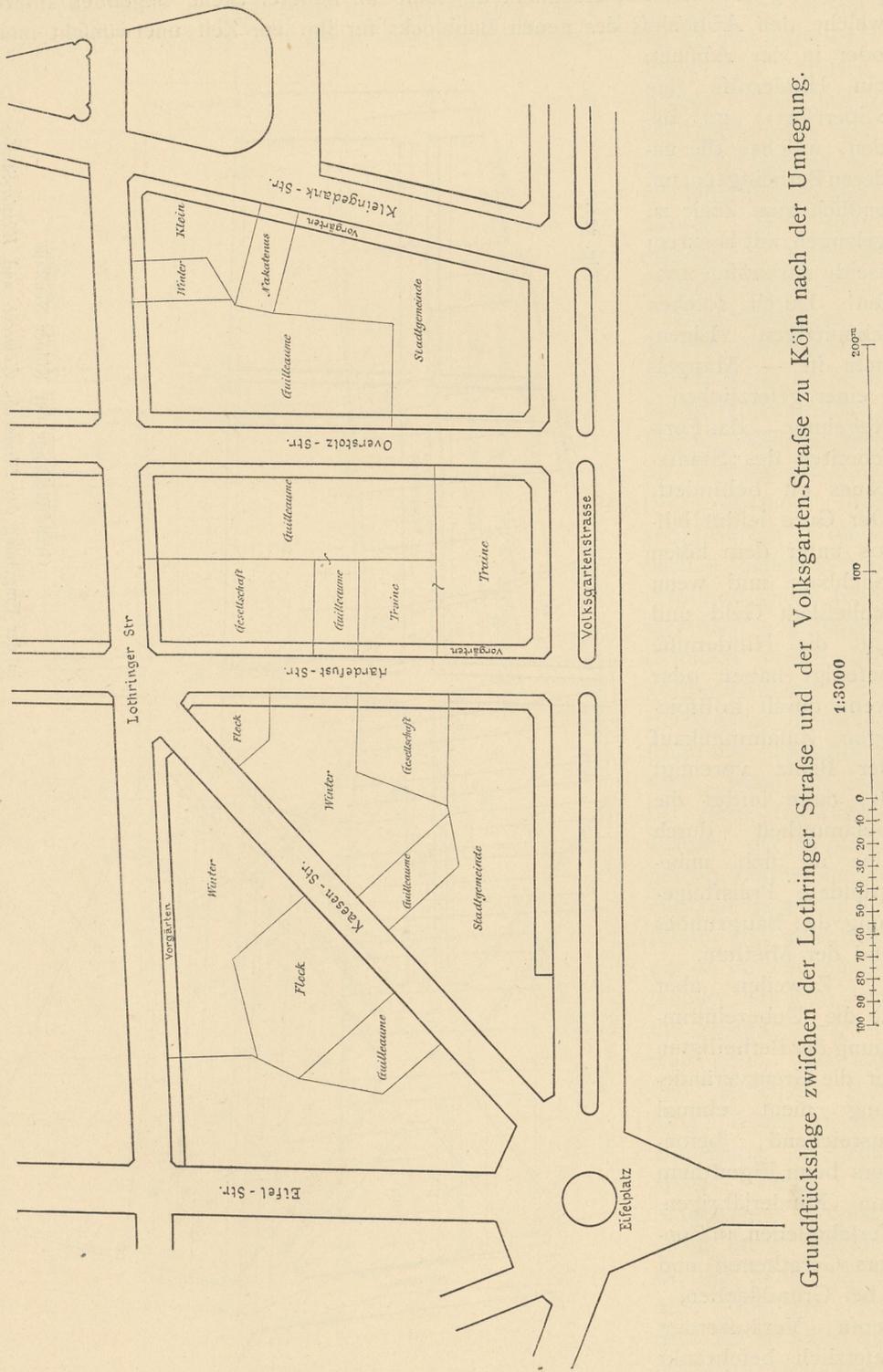


Fig. 520.



Grundstückslage zwischen der Lothringerg Straße und der Volksgarten-Straße 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 Veräuferung gefetzlich beschränkt ist. Die gefetzliche Regelung der Umlegung und Zusammenlegung von Grundstücken behufs Erzielung zweckmäfsiger Baufstellen ist somit ein dringendes Bedürfnifs.

419.
Nothwendigkeit
der
gefetzlichen
Umlegung.

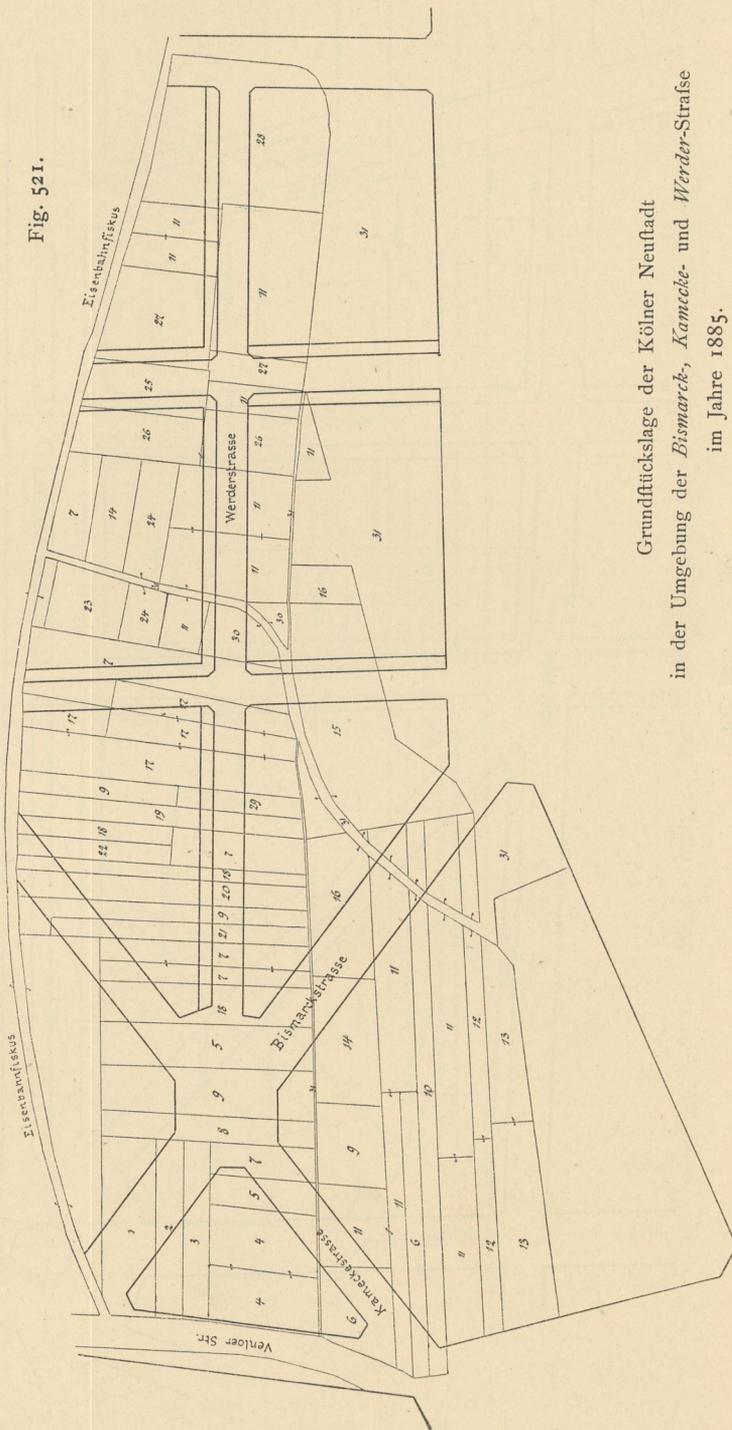
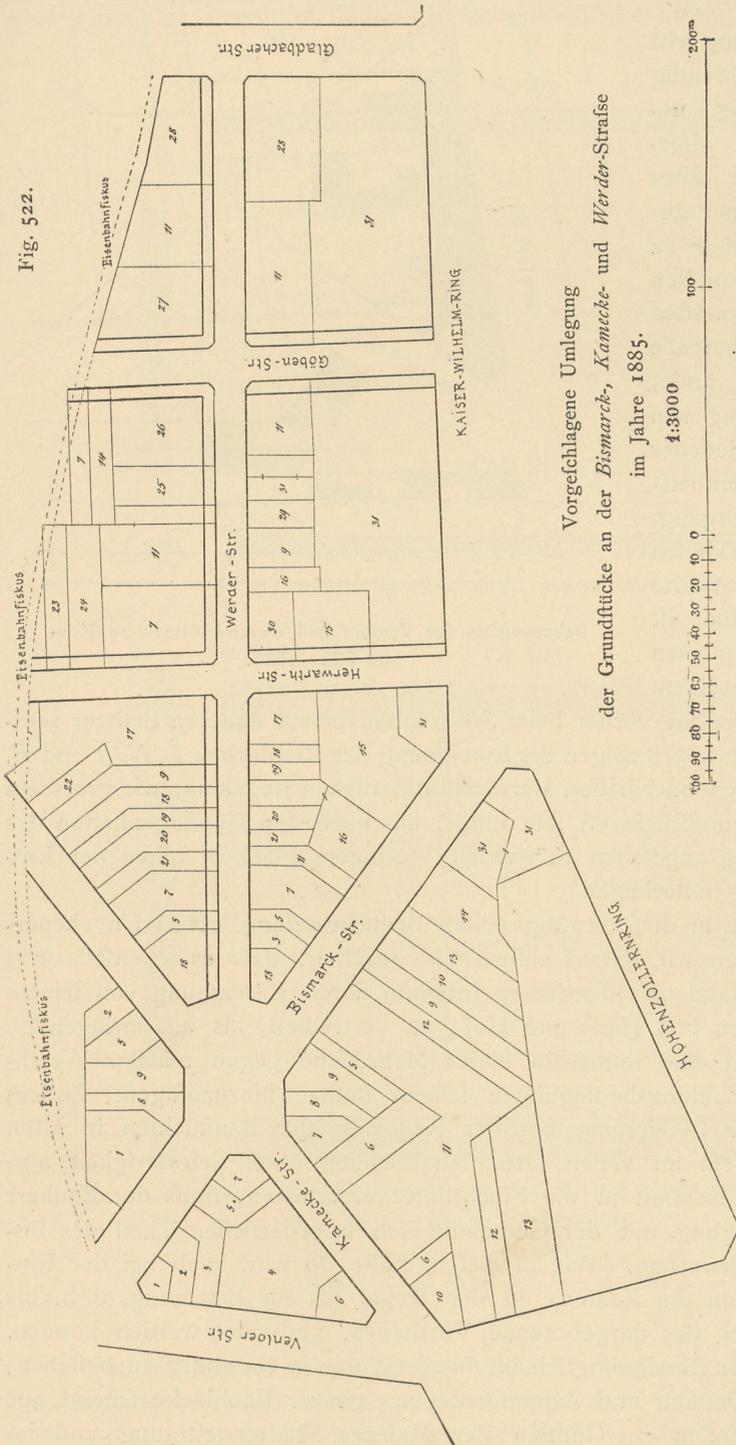


Fig. 521.

Grundstückspläne der Kölner Neufstadt
in der Umgebung der Bismarck-, Kammecke- und Werder-Strasse
im Jahre 1885.

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

420.
Zusammenlegung.



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

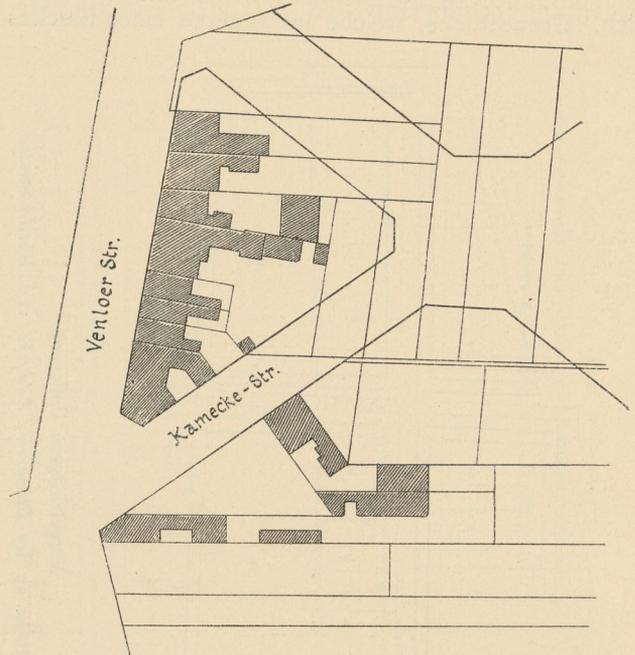
Besitzer »einzueignen«, welche
vorher beim Strafsenbau einem
anderen Besitzer »ent-
eignet« wurden. Fig. 517 u. 518
zeigen die Eineignung der Rest-
flächen *L*, *N*, *J* und *R*. Es
bedarf der gesetzlichen oder
besser, der ortstatutarischen
Regelung, wie groß ein
Grundstück oder ein Grundstücks-
rest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

Diejenigen, welche in dieser
zwangsweisen Besitzanweisung
etwas Ungeheuerliches erblicken,
möchten wir darauf aufmerksam
machen, daß es jedenfalls weit
einschneidender ist, Jemand im
öffentlichen Interesse durch
Enteignung von seinem Besitze,
unter Umständen von Haus und
Hof, zu vertreiben, als aus
zwingenden Zweckmäßigkeits-
gründen eine immerhin kleine
Mehrfäche gegen mäßige Werth-
schätzung und billige Zahlungs-
bedingungen 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 ausgeübt.
Um mit einem Neubau in die
Fluchtlinie vorzurücken, muß
der Bauherr im Wege der Ver-
ständigung mit der Gemeinde
den erforderlichen Theil des
bisherigen Strafsenlandes er-
werben. Wie in diesem Falle,
so wird auch bei der Eineignung
von Restparzellen 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 Stadter-
weiterung und im Königreich
Ungarn zu Gunsten des Wiederauf-
baues 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.