

Universitätsbibliothek Karlsruhe

III A 307

Baumeister, Reinhard

Abstufungen von Bauordnungen

Berlin

1892

Bezirksamt, R. Das Amtliche
Verordnung für den Bezirk
Berlin, Amtliches Blatt.

III A
307

DL 288
c.



7
a 250
496

DIE
ABSTUFUNG VON BAUORDNUNGEN
FÜR DEN
STADTKERN, AUSSENBEZIRKE
UND VORORTE

Sonderdruck aus dem Centralblatt der Bauverwaltung.
Alle Rechte vorbehalten.

von

R. BAUMEISTER
OBER-BAURATH
PROFESSOR DER INGENIEURWISSENSCHAFT AN DER
TECHNISCHEN HOCHSCHULE IN KARLSRUHE.

1935. € 1717.

BERLIN 1892
VERLAG VON WILHELM ERNST & SOHN
(VORMALS ERNST & KORN)

Bibliothek
Ge. Pol. Ministeriums
des Kultus und Unterrichts.



III A 307

Am 288

e

Sonderdruck aus dem Centralblatt der Bauverwaltung.

Alle Rechte vorbehalten.



I.

Bauordnungen beschränken bekanntlich das persönliche Belieben im Bauen, um die Hausbewohner, die Nachbarn, die gesamte Einwohnerschaft vor Nachtheilen zu schützen. Nach vier Richtungen sind betreffende Vorschriften zu geben, nämlich nach der des freien Verkehrs, der Feuersicherheit, der Constructions-Festigkeit und der Gesundheit. Dass die Gesamtheit in diesen Beziehungen geschützt werden muss, liegt auf der Hand, und in dem öffentlichen Interesse sind die Rücksichten auf die Nachbarn und Hausbewohner schon mit enthalten, nur gehen sie theilweise noch etwas mehr ins einzelne.

Indem wir somit das allgemeine Wohl als obersten Gesichtspunkt für Bauordnungeninstellen, fragt es sich doch, ob dessen Forderungen überall von gleicher Bedeutung und überall auf dem gleichen Wege zu erzielen seien. Bekanntlich bestehen in der That mancherlei baupolizeiliche Unterschiede von Land zu Land, von Ort zu Ort; dergleichen sind aber meistens mehr durch bauliche und sociale Gewohnheiten veranlaßt, die sich allmählich zu Vorschriften verdichtet haben, als in der Natur der Sache begründet. Es scheint mir vielmehr zulässig, alle wesentlichen Forderungen der Baupolizei für ganz Deutschland einheitlich zu gestalten. Einen desfallsigen Versuch habe ich in meiner „Normalen Bauordnung“ 1880 unternommen, und für den wichtigsten Theil hat der Deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege 1889 seinen „Entwurf von reichsgesetzlichen Vorschriften zum Schutz gesunden Wohnens“ aufgestellt. Etwas anderes aber ist die Frage: soll in einer bestimmten Stadt eine einzige Bauordnung über das ganze Weichbild gelten, soll sie unterschiedslos aufgestellt werden für alte Stadttheile, für neue Außenbezirke, ja sogar für die Umgebung, soweit sie bei fortschreitender Stadterweiterung noch bebaut werden mag? Diesen Standpunkt nehmen in der That annoch die meisten städtischen Bauordnungen ein, und zwar gerade bei denjenigen Vorschriften, welche den Gesamtkarakter des Häuserbaues vorzugsweise bedingen. Erst schüchtern und vereinzelt finden sich Regeln, welche bei ge-

1*

wissen baulichen Einzelheiten zwischen zweierlei Stadttheilen oder nach sonstigen topographischen und wirthschaftlichen Umständen Unterschiede festsetzen.

Vor allem ist es in gesundheitlicher Beziehung fehlerhaft, alle Theile einer Stadt gleich zu behandeln. Denn will man mit Bezug auf Licht und Luft einheitliche Vorschriften und richtet dieselben nach der bisherigen dichten Bebauung und dem hohen Bodenwerth im Kerne einer Stadt ein, so pflanzen sich diese ungünstigen Verhältnisse immer weiter nach außen fort, wovon leider bei fast allen Grossstädten abschreckende Beispiele zu sehen sind. Würde man dagegen alles so ideal behandeln, wie in einer ganz neuen Stadt, so werden die Besitzer älterer Grundstücke, welche bereits dichter bebaut gewesen sind oder sich zwischen dicht bebauten Plätzen befinden und daraufhin ihren Werth erhalten haben, im Falle von Neubauten ungebührlich geschädigt. Deshalb getrennte Vorschriften für bestehende, verbessерungsbedürftige und für wendende Zustände! Wobei stets ein Compromiss zwischen gesundheitlichen und finanziellen Rücksichten zu schliessen ist, dessen Ergebnis natürlich nach örtlichen Rücksichten wechselt mag. Je eher aber auf diesem Wege in neuen Stadttheilen gesunde und billige Wohnungen entstehen und sich beliebt machen, desto eher wird es zulässig, auch älteren Grundstücken rationelle Forderungen aufzulegen, ohne dadurch ihren Werth erheblich hinunterzudrücken.

Die fragliche Trennung ist nicht bloß mit Bezug auf die Wondichtigkeit zu empfehlen, sondern auch bei manchen Vorschriften der Construction und des Verkehrs. Wenn das allgemeine Wohl bei neuen Häusern in äusseren Stadtbezirken die gesundheitlichen Vorschriften verschärft, so kann es ihnen anderseits Erleichterungen gewähren im Bezug auf Anbauten, Vorräume, Holzconstructionen, Treppenanlagen, Straßenbefestigung u. a. m. Hierin liegt, vom Standpunkt des Speculanen aus angesehen, eine gewisse Entschädigung für die Forderung weiträumiger Bauweise, und auch für die Erbauer von Eigenhäusern eine unmittelbare Ersparnis.

Nicht bloß in Grossstädten sollten die baupolizeilichen Vorschriften nach Stadttheilen abgestuft werden, sondern auch in vielen mittleren und kleinen Orten. Denn in diesen kommt ebenfalls oft ein enggebauter Kern vor, etwa innerhalb einer ehemaligen Befestigung, und um in der Erweiterung ein gesundes Wohnen anzubahnen, bedarf es hier anders gearteter Vorschriften. Nur solche Städte, namentlich Landorte, mögen durchweg einheitlich behandelt werden, welche von Anfang an Gelegenheit zu behaglicher Ausbreitung gehabt und eingehalten haben, oder bei welchen das Bedürfnis zur Erweiterung stillsteht. Es leuchtet demnach wohl die Wichtigkeit der vorliegenden Frage für den weitaus grössten Theil der in Städten wohnenden Bevölkerung ein.

Wo man die Abstufung baupolizeilicher Vorschriften thatssächlich anstrebt, ist irgend ein entscheidendes Merkmal erforderlich, um die vorhandenen und künftigen Baustellen einer Stadt in zwei oder mehrere Gruppen zu theilen. Bei vollständiger und folge-

richtiger Anwendung der maßgebenden wirthschaftlichen Gesichtspunkte müssten folgende vier Gruppen gemacht werden.

1. Grundstücke an solchen Straßen, welche zur Zeit des Erlasses einer Bauordnung von der städtischen Bebauung noch gar nicht erreicht, vielleicht nicht einmal hergestellt sind oder gar erst in Zukunft geplant werden.

2. Neubauten an solchen Straßenstrecken, in welchen schon einzelne Häuser städtischer Bauart errichtet sind.

3. Baustellen an vollständig oder doch überwiegend angebauten Straßen.

4. Neubauten auf Grundstücken, welche beim Inkrafttreten der Bauordnung bereits dichter bebaut sind, als dieselbe sonst gestatten will.

In der Praxis würde eine solche Viertheilung wohl zu umständlich ausfallen, besonders auch deshalb, weil außer der Beziehung auf den Bodenpreis noch andere, allgemein sociale Rücksichten zu beachten sind und demnach die Gruppierung sich gar verwickelt gestalten würde. Um brauchbare Unterscheidungsmerkmale aufzustellen, will ich zunächst die bisher schon angewandten Verfahren dieser Art erörtern.

Was in vielen Städten vor allem nothwendig erschien, war eine Ausnahme von den allgemein gültigen Bestimmungen bei solchen Grundstücken, die bei Erlaß der Bauordnung bereits dichter oder höher bebaut gewesen waren, als jene Bestimmungen gestatten. Im Fall eines Neubaues wäre es da in der Regel hart, die Ausnutzbarkeit des Grundstücks plötzlich und erheblich zu beschränken. Aus diesem Grunde lassen etliche Bauordnungen ohne weiteres zu, auf derartigen Plätzen ebenso hoch und ebenso eng, wie der bisherige Zustand war, umzubauen, so in Erfurt, Altona, Elberfeld. Allein damit wird eben nicht die geringste Verbesserung für Licht und Luft angebahnt, während doch ein sanfter Zwang höchst wohlthätig sein würde, um allmählich auch alte Stadtbezirke einigermaßen gesund zu machen. Etwas zweckmässiger sind die Bauordnungen von Berlin, Magdeburg, Halle, welche zwar ebenfalls gestatten, die bisherige Grösse eines Hofraums beizubehalten, jedoch unter einschränkenden Bedingungen für die Höhe der umstehenden Gebäude. Andere Städte, z. B. Hannover, Dresden, Frankfurt, Karlsruhe, überlassen die Behandlung solcher älteren Bauplätze dem baupolizeilichen Ermessen, d. h. der Entscheidung von Fall zu Fall; allein damit ist weder der Behörde noch den Baulustigen gedient, weil Unsicherheit und Willkür eintreten. Das geeignete Verfahren dürfte vielmehr darin bestehen, zweierlei Grenzen für Haushöhe, Hofraum u. dgl. aufzustellen. Die eine gilt als Vorschrift im allgemeinen, die andere für Erneuerungsbauten auf solchen Grundstücken, deren Bebauung dem ersten Schema bisher nicht genügt hatte. In dieser Art sind die Bauordnung von Freiburg und der Entwurf für Leipzig angelegt, ferner die Hamburger Vorschrift über sog. Wohnhöfe, endlich auch der Antrag des Vereins für öffentliche Gesundheitspflege zu reichsgesetzlichen Vorschriften. In dem Entwurf zu den letzteren findet

sich außerdem der heilsame Zusatz, daß bei Anwendung des zweiten Schemas keinesfalls eine Verschlechterung der früher vorhanden gewesenen Licht- und Luftverhältnisse auf dem betreffenden Grundstück herbeigeführt werden dürfe. Fordert z. B. in einem Einzelfalle die erste Vorschrift eine Hofbreite von 10 m, die zweite eine solche von 5 m, und hatte der Platz bisher 8 m, so darf im Fall eines Neubaus der Hof nicht etwa auf 5 m eingeeignet, sondern muß mit 8 m beibehalten werden. Besaß das Grundstück bisher 3 m Hofbreite, so muß es dieselbe nun auf 5 m vergrößern.

Gleichwie gemäß dem Bisherigen Ausnahmen von der Bauordnung für vereinzelte Grundstücke in den älteren Stadttheilen angezeigt sind, so hat man auch vielerorts mittels besonderer Vorschriften für vereinzelte Ansiedlungen im jüngsten Erweiterungsgebiet gesorgt. Wird hier der Bau eines Hauses beabsichtigt, ehe eine städtische Straße besteht, so sind ähnliche Bedingungen zu stellen, wie bei Häusern an Straßen, nämlich Zugänglichkeit bei Feuersgefahr, Fortschaffung von Abwasser und Unrat auf eine gesundheitlich genügende Weise. Allein diese Forderungen müssen vorerst gemildert werden, wenn man nicht den Bau unmöglich machen will. Für Zugänglichkeit genügen da gesicherte öffentliche oder private Wege, deren Breite in einer Reihe von Städten zwischen 3 und 5 m vorgeschrieben ist. Natürlich ist die Höhenlage der künftigen Straße zu beachten, nötigenfalls Hochkeller und einstweilige Freitreppe anzulegen. Schwieriger fällt die Entwässerung, um weder unbilliges zu fordern, noch übermäßige Bodenverderbnis zulassen. Für Brauchwasser wären einstweilige Abzugscanäle oder wasserdichte Sammelgruben mit häufiger Entleerung oder mit Auslauf zu landwirtschaftlicher Benutzung ausreichend. Ein derartiges System ist z. B. zugelassen in Mainz, Wiesbaden, Düsseldorf. Ja, bedingungsweise werden in Straßburg, München und Weimar sogar Versickerungsgruben für Brauchwasser bei nicht ungewöhnlicher Unreinheit erlaubt. Für Regenwasser dürfte jedenfalls die Versickerung unbedenklich sein. Um so entschiedener kann und sollte dann die offene Entwässerung in Straßengräben, kleine Bäche u. dgl. untersagt werden. Mit Bezug auf Auswurfstoffe tritt natürlich bei vereinzelten Ansiedlungen Abfuhr ein, entweder aus Gruben oder mittels Tonnen. Für die besagte Entleerung und Abfuhr hat zunächst der Eigentümer selbst zu sorgen. Wenn erst Gruppen und Colonieen entstanden sind, mag die Gemeinde oder ein Unternehmer eintreten, etwa gegen höhere Gebühren als in der Stadt. Sehr angemessen dürfen jedoch in Hamburg und Altona Miethäuser mit mehr als zwei übereinander liegenden Wohnungen, ferner bewohnte Hintergebäude und Wohnkeller nur dort hergestellt werden, wo regelrechter Sielanschluß stattfindet; denn eine derartige Anhäufung von Menschen ist doch vorsichtiger zu behandeln als Familienhäuser, und drausen auf freiem Felde auch nicht als Bedürfnis anzuerkennen.

In einigen Städten, z. B. Straßburg und Weimar, wird Baulichkeiten außerhalb des Bebauungsplans auch eine verminderte Feuer-

sicherheit zugestanden, namentlich reichlichere Anwendung von Fachwerk.

Während hiernach in den angeführten und vielen anderen Städten das Bauen in der ganzen Umgebung gestattet und angemessen geregelt ist, tritt in starken Gegensatz die Bestimmung des preußischen Gesetzes von 1875, daß durch Ortsstatut die Errichtung von Wohnhäusern „an unfertigen Straßen“ untersagt werden könne. Von dieser Bestimmung haben die meisten Städte in Preußen Gebrauch gemacht. Auch in mehreren anderen deutschen Staaten ist die Erschwerung oder das Verbot sogenannten wilden Bauens den Gemeinden anheimgegeben, aber nur theilweise vollzogen. In badischen Städten pflegt man aus gleicher Absicht die Bauerlaubnis an die Möglichkeit unterirdischer Entwässerung zu knüpfen, außer bei kleinen Behausungen für Landwirthe, die ihr Abwasser unmittelbar verwenden wollen. Die eigentliche Ursache aller derartigen Verbote liegt in dem Bestreben, daß die Erweiterung einer Stadt möglichst geschlossen vorschreite, soweit die Verwaltung eben für gut findet, neue Straßen herzustellen, und daß Bezirke mit sperriger Bebauung, mit großen Ansprüchen an Straßen-Unterhaltung, Beleuchtung und Bewachung vermieden werden. Anderseits wird offenbar das natürliche Wachsthum einer Stadt gehemmt, indem doch außen mancherlei Landhäuser, Colonieen, Wohlthätigkeitsanstalten, landwirtschaftliche und gewerbliche Ansiedlungen Bedürfnis sind. Was nützt es, diese in ländliche Nachbargemeinden zu drängen, welchen gewöhnlich infolge ihrer örtlichen und finanziellen Lage die Möglichkeit mangelt, genügende öffentliche Einrichtungen zu treffen?

Demnach ist wohl zu fragen, ob dem allgemeinen Wohl besser durch unbeschränkte oder durch örtlich eingeengte Baufreiheit gedient wird. Thatsächlich werden denn auch jene Verbote keineswegs überall strenge gehandhabt und manchenorts ausdrücklich Ausnahmen in Aussicht gestellt. Bezeichnend erscheint die eben jetzt in Hamburg bestehende Absicht, die schon angeführte Forderung des Sielanschlusses auf alle Arten von Wohngebäuden auszudehnen, wobei aber doch eine provisorisch fertiggestellte Straße und Entwässerungsanlage genügen soll und der Senat überdies Ausnahmen gestatten kann. Im allgemeinen möchten bei Freigabe des Bauens wesentliche Nachtheile nicht entstanden sein, wenn nur passende Vorschriften über Zugänglichkeit und Entwässerung bestehen, indem die Kostspieligkeit betreffender Einrichtungen bei nur vorübergehendem Gebrauch doch etwas zurückschrekt. Am besten läßt sich die Erweiterung einer Stadt dadurch regeln, daß neue Straßen, von seiten der Gemeinde oder von Privaten, der Baulust genügend und rechtzeitig vorangehen.

Ein fernerer Unterschied in baupolizeilichen Bestimmungen findet sich in einigen Städten derart, daß man bisher bebaute Grundstücke im Fall eines Neubaues anders behandelt als bisher leere Bauplätze. Dies geschieht namentlich mit Bezug auf die Mindestgröße des Hofraums. In dieser Beziehung sind z. B. in Düsseldorf auf allen schon bebaut gewesenen Grundstücken Ausnahmen gestattet,

jedoch ohne nähere Maßbestimmung, während sonst die allgemeine Regel dort mindestens $\frac{1}{4}$ des Grundstücks als Hofraum festsetzt. In Berlin fordert man von bereits bebauten Grundstücken $\frac{1}{4}$ gegenüber $\frac{1}{3}$ auf bisher leeren Bauplätzen. Anderswo wird ein Unterschied bei der Haushöhe gemacht: dieselbe darf z. B. in Karlsruhe auf schon überbauten Grundstücken $\frac{5}{4}$ der Straßenbreite, auf leeren nur die einfache Straßentiefe erreichen. Alle angeführten Bestimmungen wollen offenbar bei Umbauten eine stärkere Ausnutzung des Raumes gewähren, als bei ganz neuen Bauwesen; sie setzen aber nicht etwa voraus, dass das begünstigte Grundstück bisher schon enger bebaut gewesen war, als die allgemeine Regel zulässt, ein Fall, welchen wir früher kennen gelernt haben, sondern sie gestatten die engere oder höhere Bebauung schon da, wo nur überhaupt ein Haus auf dem Grundstück gestanden hat, sie verschlechtern also unter Umständen den bisherigen Zustand und sind insofern nicht zu empfehlen. Auch in wirthschaftlicher Beziehung können Unzuträglichkeiten entstehen. Soll ein Grundstück im Außenbezirk enger bebaut werden dürfen, bloß weil es bisher mit irgend einem Häuschen besetzt war, obgleich sein Werth nicht grösser ist als derjenige des benachbarten Ackerfeldes, und ebenso: soll ein zufällig noch leerer wertvoller Bauplatz im Stadtinneren nicht zu demselben Grade der Baudichtigkeit berechtigt sein, wie den Nachbarn im Falle von Erneuerungsbauten zukommt?

Während die bisher besprochenen baupolizeilichen Unterschiede sich immer nur auf einzelne Grundstücke und Bauwesen beziehen, so wende ich mich nunmehr zu solchen, die ganze Straßen und Bezirke betreffen. Hier will ich vor allem die Zulassung und das Verbot von gewerblichen Anlagen erwähnen. Diese Maßregel kann sich beziehen entweder nur auf die bedenklichsten Betriebe, welche § 16 der Gewerbe-Ordnung aufzählt, oder auf grosse Fabriken überhaupt, oder selbst auf kleinere Werkstätten, falls solche stark belästigen. Die bescheidenste desfallsige Bestimmung findet sich in Düsseldorf und Erfurt, woselbst im Inneren der Stadt Öffnungen untersagt sind, durch welche Ausdünstungen und Geräusche den Straßenverkehr belästigen können, während außerhalb des Bebauungsplans oder in abgelegener Gegend solche Öffnungen unmittelbar an der Straße liegen dürfen. Entschiedener behandelt diesen Gegenstand bekanntlich § 23 der Gewerbe-Ordnung, gemäß welchem schon in mehreren deutschen Staaten: Sachsen, Württemberg, Hessen, Braunschweig, am weitgehendsten in Baden, Gelegenheit gegeben ist, durch Ortsstatut gewisse Stadtgegenden von unangenehmen und gesundheitsgefährlichen Gewerben befreit zu erhalten. Dies ist zu Gunsten von Wohnbezirken, theils städtischen, theils ländlichen Charakters, in ziemlich vielen Städten geschehen, z. B. in Heilbronn, Heidelberg, Offenbach, Worms, in mehreren sächsischen Fabrikstädten, ferner auch in Breslau vermöge Polizei-Verordnung, obgleich in Preußen die Anleitung der Gewerbeordnung noch nicht durch Landesgesetz praktisch gemacht worden ist. In Hamburg liegt eben jetzt ein betreffender Gesetzentwurf vor, um nicht nur Fabriken und belästigende

Gewerbe, sondern auch Wirthschaften in bestimmten Straßen oder Bezirken zu verbieten. Das Correlat zu einem derartigen Verbot besteht offenbar in einer einfachen Verweisung baulustiger Fabrikanten in bestimmte Bezirke. So sollen in Darmstadt die concessionspflichtigen Gewerbe (§ 16 der Gewerbe-Ordnung) in der Regel auf das westlich der Main-Neckar-Eisenbahn liegende Gebiet beschränkt bleiben. In Wien und Prag hat sich laut Bauordnung der Gemeinderath die Bestimmung einzelner Gebietsteile vorzugsweise für Industriebauten vorbehalten, sie aber meines Wissens noch nicht ausgeführt. Beides zugleich, nämlich fabrikfreie Wohnbezirke und bestimmte Fabrikbezirke, ist in Dresden und Landau vorgesehen, am vollständigsten in Frankfurt a. M., wo die gesamte Außenstadt in Wohnviertel, Fabrikviertel und gemischte Viertel zerlegt worden ist.

Gegen die Festsetzung eigener Fabrikbezirke ist der Einwand erhoben, dass deren zweckmässige Lage sich ändere, sobald die Eisenbahnlinien einer Stadt verlegt werden. Allein bis zu einem gewissen Grade lassen sich Eisenbahn-Neubauten auch bereits gegebenen Fabrikbezirken anpassen. Jedenfalls ist die Ausstattung eines solchen Bezirks mit Gleisen oder mit Wasserstraßen ein sehr wichtiges Mittel, um Gewerbe in dieselben heranzulocken, sodass dann selbst ohne Zwang auszukommen wäre. Belege dafür liefern Hamburg, Leipzig-Plagwitz, Zürich, Landau. Auch billigere Lieferung von Wasser, Gas, elektrischer Kraft ist zu erwähnen. Namentlich aber können Vorschriften über die gegenseitige Stellung der Gebäude, einerseits erleichternd, anderseits erschwerend, dazu dienen, dass gewerbliche und wohnliche Bezirke sich von einander absondern. Es ist indessen davon bis jetzt nur in Frankfurt Gebrauch gemacht. Wenn dasselbst eine gewerbliche Anlage sich in ein Wohnviertel eindringen will, so muss sie mindestens 20–40 m Abstand von der Straße und von Nachbargrenzen einhalten, ebensoviel eine Kegelbahn und eine gewerbsmässige Stallung. Auch muss bei voraussichtlicher Belästigung durch Rauch, Ausdünstungen u. dgl. ein ungewöhnlich grosser Theil des Grundstücks, $\frac{1}{2}$ bis $\frac{2}{3}$, unbebaut bleiben. Umgekehrt wird auch bei Wohnungen, die in Fabrikvierteln beabsichtigt sind, ein besonders grosser Hofraum (150 qm) verlangt, während die Hofgröße in gemischten Vierteln kleiner als in eigentlichen Wohnvierteln angesetzt ist, insofern dort auf Behaglichkeit des Wohnens kein grosser Werth gelegt wird, und außer den Wohnhöfen auch Fabrikhöfe und Lagerplätze den gesamten Luftraum steigern. Offenbar wird durch alle diese Bestimmungen davor abgeschreckt, dass ein Baulustiger das im allgemeinen Interesse erstrebte Gepräge eines Bezirks stört.

Außer den Regeln über Licht und Luft lauten auch die feuerpolizeilichen Vorschriften für Fabrikbezirke in manchen Städten anders, als sonst im allgemeinen, namentlich in Wohnbezirken der Fall ist. In Frankfurt, Darmstadt, Worms ist vermehrte Anwendung von Fachwerk statt Massivbau gestattet. In Dortmund sind Erleichterungen in Aussicht gestellt für gewerbliche Anlagen, wo der Geschäftsbetrieb dergleichen erfordert, und wo zugleich geordnete Be- wachung und Löscheinrichtung stattfindet. Besonders sorgfältig ist

dieser Gegenstand in den österreichischen Städten behandelt. Es wird unterschieden zwischen isolirten und nicht isolirten Industriebauten. Die Isolirung ist vorhanden, wenn das Gebäude mindestens 20 m von den Grundstücksgrenzen und von Wohnhäusern, sowie mindestens 10 m von anderen Industriebauten absteht. Die Bauart ist dann dem Bauherrn freigestellt, abgesehen von gewissen Vorschriften über Treppen und Heizungen. Bei nicht isolirten Industriebauten darf immerhin nach besonderem Ermessen der Behörde sparsamer gebaut, Fachwerk angewendet werden. Alle diese Erleichterungen haben ihre Begründung in den großen Abständen und Leerräumen, die bei industriellen Anlagen theils freiwillig, theils vorschriftsmässig belassen werden. Sie sind daher genau genommen keine Eigenthümlichkeit der Verweisung von Fabriken in eigene Stadtbezirke. Würde jemand sich den Luxus erlauben, eine Fabrik im Mittelpunkt der Stadt unter gehörigen Abständen von allen seinen Nachbaren zu errichten, so müfste ihm die gleiche Erleichterung zugestanden werden.

Gewisse Unterschiede in einer städtischen Bauordnung ergeben sich ferner, wo die sogenannte offene Bauweise, mit Bauwich oder gebotenen Zwischenräumen, eingeführt ist. Vorteile der offenen Bauweise sind bekanntlich: Luftwechsel zwischen Straße und Hinterland, reichliche Gelegenheit zu Fenstern, bessere Eintheilung des Hausinneren, besonders für Eckzimmer, Gänge und Treppen, Möglichkeit zu reizvoller Architektur, Wegfall der hässlichen Brandmauern während der Entwicklungszeit eines Stadttheils. Dagegen können sich unter Umständen die Baukosten etwas höher belaufen als beim Bau in geschlossener Reihe, nicht sowohl durch Verringerung der baufähigen Fläche, welche vielmehr nur eine andere Form erhält, als durch ein Mehrmaß von sichtbaren Umfassungswänden. Dieser Nachtheil lässt sich aber wesentlich vermindern, wenn man zulässt, dass zwei Nachbarn nach Uebereinkunft zusammenrücken, um sogenannte Zwillingshäuser zu errichten, falls sie dafür auf den entgegengesetzten Seiten um so grössere Abstände lassen, und eine bestimmte Frontlänge nicht überschreiten. Auf diesem Wege wird doch im ganzen die wünschenswerthe Summe der Lücken in einer Häuserreihe sowie der Vortheil guter Grundriss-Eintheilung erreicht, annähernd wie bei ganz freistehenden Häusern, aber mit geringeren Kosten. Hiernach dürfte die offene Bauweise keineswegs bloß für Villenbezirke passen, sondern auch für mittlere und kleine Wohnungen, sowohl bei Familienhäusern als bei Miethäusern. Dagegen ist sie ungeeignet, wo für Verkaufsläden u. dgl. die Frontlänge möglichst ausgenutzt werden sollte, also in der Regel für Hauptverkehrstraßen.

Die Befugniß einer Gemeinde, für gewisse Straßen oder Bezirke die offene Bauweise zu wählen und vorzuschreiben, ist in den Landesgesetzen von Sachsen, Bayern, Württemberg, Hessen, Oesterreich vorgesehen, in Baden kürzlich ergänzend ausgesprochen. Man erkennt denn auch die erfreulichen Ergebnisse schon bei vielen Städten der genannten Länder, unter welchen ich beispielsweise anfüre: Dresden, Leipzig, München, Würzburg, Augsburg, Salzburg, Wien, Budapest,

ferner Lübeck und Braunschweig. Am verbreitetsten wird in Württemberg bei Stadtweiterungen fast durchweg die offene Bauweise befolgt.

Besonders sorgfältig ist der Gegenstand in Freiburg behandelt, hier sind gewisse Straßen für offene Bauweise unter Zulassung von Zwillingshäusern bestimmt, andere für sog. gemischte Bauweise, wobei den Grundbesitzern freigestellt ist, geschlossene Häusergruppen von beliebiger Länge zu bauen, jedoch unter Einhaltung des vorschriftsmässigen Abstandes am Ende gegen weiter folgende Einzelhäuser. Preußen entbehrt eine betreffende gesetzliche Handhabe, doch sind durch örtliche Verordnung Landhausbezirke in Wiesbaden, Erfurt und Köln zustande gebracht. In manchen Städten ist es nur der Sitte zu verdanken, dass Abstände zwischen Nachbarhäusern eingehalten werden, so in den Vororten von Hamburg und Berlin. Hier erkennt man aber auch schon vielfach die Uebelstände, welche beim Mangel einer zwangswise Behandlung und Erhaltung der fraglichen Bauweise entstehen können. Sobald nämlich ein Grundbesitzer für gut findet, mit einer Brandmauer an die Grenze zu rücken, um seinen Platz stark auszunutzen, und gewöhnlich gleichzeitig stark in die Höhe baut, etwa zu einer Miethäusern, so ist der Charakter der Gegend verändert und allen anderen Bewohnern derselben, namentlich aber den unmittelbaren Nachbarn ein großer dauernder Schaden zugefügt, gegen den sie sich nicht wehren können. Man geht deshalb eben jetzt in Hamburg auf zwangsgesetzliche Einführung und Sicherung der offenen Bauweise aus.

Als Abstand zwischen zwei Nachbarhäusern sind in den verschiedenen Städten zwischen 3 und 12 m vorgeschrieben, das gebräuchlichste Maß beträgt 5 oder 6 m. Infolge des Abstandes ist die Gefahr einer Brandübertragung vermindert, und können daher nunmehr Constructionen aus Fachwerk und Holz sowie andere Erleichterungen eher zugelassen werden. Dies ist auch in manchen Städten der Fall, in anderen hat man keinen Unterschied in feuerpolizeilicher Beziehung anerkannt, vermutlich in der Meinung, dass sich der offenen Bauweise nur Villenbesitzer bedienen könnten, welchen der Aufwand völligen Massivbaues stets zugemuthet werden dürfe. Diese Meinung ist aber irrig und hat leider schon manchmal gehindert, dass der Segen der offenen Bauweise auch den weniger bemittelten Klassen zu Theil wird. Von demselben Standpunkt aus wird zuweilen die zulässige Haushöhe oder Zahl der Geschosse in offen bebauten Straßen kleiner angesetzt als in geschlossenen Häuserreihen. Das mag für eigentliche Villenbezirke, wie z. B. in Wiesbaden, Dresden, angemessen und erträglich sein, hängt aber nicht nothwendig mit dem Zweck der offenen Bauweise zusammen. Vielmehr sollte bei mittleren und geringeren Wohnungen die Haushöhe den gleichen Gesetzen unterliegen wie in geschlossener Reihe, um der offenen Bauweise den gleichen Grad der Höhenausnutzung zu gewähren und sie damit auch für Miethäuser beliebt zu machen.

II.

Wir haben bis jetzt eine Reihe von leitenden Gesichtspunkten und Verfahren kennen gelernt, nach welchen Sonderbestimmungen neben einer allgemeinen Bauordnung vorgenommen werden mögen, nämlich für sehr dicht bebaute ältere Grundstücke, für vereinzelte Baulichkeiten in der Umgebung, für bisher schon bebaute Plätze im Vergleich zu leeren, für Fabriken und für die sogenannte offene Bauweise. Nicht selten kommt es schon dadurch zur Aussonderung ganzer Stadttheile. Es entstehen eigene Fabrikviertel, besondere Bezirke mit offener Bauweise. Auch der Gesichtspunkt, dass ein Grundstück bisher enger bebaut gewesen ist, als die Bauordnung für Neubauten vorschreibt, kann sich leicht auf sämtliche Hausplätze eines alten Stadtcores erstrecken, welcher dann eben durchweg abweichend von den neueren Stadttheilen behandelt wird. Und die besonderen Vorschriften für vereinzelte Baulichkeiten außerhalb des städtischen Straßennetzes beziehen sich, sobald viele dergleichen entstehen, auf ein ausgedehntes und zusammenhängendes Gebiet im ganzen Umkreise der Stadt.

Indessen genügen alle geschilderten Sonderbestimmungen noch nicht, um durchweg gute Wohnungsverhältnisse zu erzeugen; vielmehr bedarf es umfassenderer Maßregeln, um allen Bevölkerungsklassen ein gesundes Wohnen zu sichern, und um den verschiedenen Baubedürfnissen Rechnung zu tragen. Wir kommen damit zu dem eigentlichen Gegenstand dieser Abhandlung, nämlich, wie man eine städtische Bauordnung planmäßig über das ganze Stadtgebiet abzustufen habe. Auch hierbei wird es zweckmäßig sein, bestehende desfallsige Beispiele, die freilich erst spärlich vorkommen, zu Rathe zu ziehen.

In der Regel lässt sich der Grundriss einer Stadt zwangslässig in zwei Zonen zerlegen; von diesen ist der Natur der Sache nach die innere Zone ringsum durch eine ehemalige Befestigungsline oder dgl. bestimmt begrenzt, die äußere aber nur durch etwaige politische Grenzen, sonst erweiterungsfähig. So unterscheidet man in Altona und Mannheim Innenbezirk und Außenbezirk, in Wien verbaute und nicht verbaute Stadttheile, in Hamburg Stadt und Vororte, in Lübeck Stadt und Vorstädte. Der Unterschied bezieht sich aber in keiner der genannten Städte auf ein vollständiges System von Bauvorschriften, sondern nur auf eine beschränkte Anzahl derselben, zum Theil allerdings von einschneidender Bedeutung. Man findet in Wien zweierlei Regeln für die zulässige größte Höhe der Häuser, in Hamburg für den Luftraum vor notwendigen Fenstern; in Mannheim und Lübeck ist der Außenzone eine reichlichere Anwendung von Fachwerk und anderen Holztheilen zugestanden. In Altona kommt es schon zu durchgreifenderen Unterschieden der beiden Zonen, sodass im Außenbezirk die Baudichtigkeit sowie die Anwendbarkeit von Wohnkellern und Wohnhöfen erheblich eingeschränkt ist.

Ein recht vollständig und planmäßig angelegtes Beispiel der Zoneneinteilung bildet seit 1891 die Stadt Frankfurt. Der Innen-

bezirk umfasst die alte Stadt innerhalb der alten Wälle sowie das Gelände zwischen den letzteren und dem neuen Centralbahnhof. Die ringsherum liegende Außenstadt aber zerfällt in zwei Zonen, es hat daher das Gesamtgebiet eine Dreiteilung erfahren. Hiermit vereinigt sich die früher schon erwähnte Dreiteilung in Wohnviertel, Fabrikviertel und gemischte Viertel, sodass jedem Block des Bauungsplans ein bestimmter Charakter zugewiesen und mittels baupolizeilicher Vorschriften sorgfältig ausgebildet ist. Hierfür sorgt eine Reihe von Änderungen und Zusätzen zu der Bauordnung von 1884, welche nur noch für die Innenstadt vollgültig geblieben ist. Etliche Zusatzbestimmungen beziehen sich auf die ganze Außenstadt, nämlich über größte zulässige Höhe und Geschofszahl von Gebäuden, über reichlichere Zulässigkeit von Fachwerk und über die Anlage des Bauwicks in Wohnvierteln. Diese letztere so nützliche Maßregel war in Frankfurt seit jeher üblich, aber leider durch die Bauordnung von 1884 nur freigestellt, weil diese Bauordnung alle Stadttheile einheitlich behandeln wollte und deshalb der gesteigerten Baudichtigkeit auch da Rechnung tragen musste, wo es weder nötig noch nützlich war. Von der für Wohnungen in der Außenstadt jetzt wieder bestimmt vorgeschriebenen offenen Bauweise sind indessen ausgenommen Zwillingshäuser und geschlossene Reihen kleiner Wohnungen und Familienhäuser bis zu bestimmten Frontlängen, endlich die Straßen in gemischten Vierteln, sofern sie nicht Vorgärten besitzen. Wesentliche Abweichungen zwischen den beiden Zonen der Außenstadt sind eingeführt namentlich mit Bezug auf die Größe des Hofraums, welcher überdies, wie schon angeführt, bei Wohnungen und Fabriken verschiedenartig berechnet wird, ferner für die Geschofszahl von Hintergebäuden u. a. m.

Bekannt ist das Auftauchen der vorliegenden Frage in Berlin. Den in der dortigen Bauordnung von 1887 gemachten Fehler der Gleichförmigkeit, welcher zudem weit über das Weichbild Berlins ausgedehnt wurde und in der ganzen Gegend die Bodenpreise steigerte sowie Miethäusern hinpflanzte, suchte der Landrat des Kreises Teltow für eine Reihe von ihm unterstellten Vororten Berlins zu verbessern, indem er im December 1891 abweichende Bestimmungen ausgab, insbesondere zu Gunsten der offenen Bauweise. Die gute Absicht dieser Verordnung ist gewiss nicht zu verkennen, denn von jeher wünschten Architekten und Baulustige in gewissen Gegenden die Errichtung von Villen zu ermöglichen und gegen Störungen zu sichern, was eben nur durch eine weitgehende Beschränkung der Baudichtigkeit gelingen kann. Trotzdem erhob sich ein großer Sturm gegen das Vorgehen des Landrats, und dessen Verordnung wurde nach kurzer Zeit wieder aufgehoben. Uns interessieren dabei nicht sowohl die juristischen Zweifel an der formellen Berechtigung und die Klagen der Grundstück-Speculanten, als Bedenken gegen den Inhalt und den Geltungsbereich der Verordnung. Der Fehler, alles über einen Kamm zu scheren, wurde von neuem, wenngleich nach einer anderen Richtung begangen, indem manche Häusergattungen, z. B. gewerbliche Ansiedlungen und kleine Familienhäuser in geschlossener Reihe er-

schwert sind: der ganze Kreis Teltow schien nur für Villen bestimmt. Sodann zerschneiden die Grenzen der betreffenden Vorortgemeinden das Baugebiet Berlins auf eine ganz zufällige, willkürliche Weise, welche mit natürlichen Bauzonen nichts zu thun hat. Warum sollen andere Vororte nicht ähnlich behandelt werden, warum in einer Anzahl von Gemeinden die Bodenwerthe plötzlich um vieles herabgesetzt, in anderen benachbarten Orten um ebensoviel emporgeschraubt werden? Die ersteren hätten sich nun in ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit arg bedrängt gesehen und auf systematische öffentliche Einrichtungen vielleicht für längere Zeit verzichten müssen. Der Hauptfehler scheint mir deshalb darin zu liegen, dass man aus dem Baugebiet Berlins ein Bruchstück herausgegriffen hat, statt planmäßig das Ganze zu behandeln.

Aber eine grose Wohlthat hat die Reichshauptstadt dennoch dem Landrath zu verdanken, indem die Frage der Unterschiede in den Bauvorschriften auch außerhalb der bautechnischen Kreise angeregt wurde und nun hoffentlich nicht mehr verschwinden wird, bis sie eine zweckmässige Lösung gefunden hat. Zwar ist von amtlichen Verhandlungen und Maßnahmen seither nichts kundgegeben, aber der Berliner Architekten-Verein hat eingehend berathen und die Grundzüge einer Vorort-Bauordnung aufgestellt. Vor allem bemerkenswerth ist in diesem Entwurf das Verfahren der Gebiets-Einteilung. Da die Ungleichheiten des Bodenpreises und der sozialen Verhältnisse wesentlich in der Entfernung vom Stadtkern beruhen, so lag es ja nahe, wie in anderen Städten, Bauzonen zu bilden. Dies erschien aber zu schwierig wegen des Ineinandergreifens der politischen Gemeindegrenzen, welchen sich die Zonengrenzen doch einigermaßen anpassen müfsten, ferner wegen des Bestehens großer Verschiedenheiten in einer und derselben Ortschaft, wegen der Wandelbarkeit und Verbesserung von Verkehrsmitteln, wegen der Möglichkeit von Baugesellschaften, Straßenvverbänden u. dgl., welche sich an Zonengrenzen nicht binden würden. Dafs irgend eine Theilung auf die Dauer befriedigen werde, hält der Verein für ganz unwahrscheinlich, und deshalb das Prinzip der bestimmt begrenzten Bezirke, ob mehr summarisch oder mehr ins feine gezogen, überhaupt für ungeeignet. Die Grade der Baudichtigkeit müfsten vielmehr nach gewissen Merkmalen in der Beschaffenheit der Straßen abgestuft werden, ohne Rücksicht auf die Belegenheit und auf den Abstand vom Stadtmittelpunkt. Als entscheidende Merkmale sollen theils die Regulirung und Befestigung der Straßen, theils ihre Entwässerungsart gelten. Demgemäß werden für das gesamte Gebiet der Vororte drei Bebauungsklassen vorgeschlagen, nämlich:

1. Flächen mit vorschriftsmässig festgesetzten Bebauungsplänen und mit unterirdischer Abführung der Grundstücks-Abwasser,
2. Flächen mit geregelten Bebauungsplänen, aber ohne unterirdische Entwässerung,
3. alle übrigen Gebietsteile.

Diese drei Klassen sollen unterschiedlich behandelt werden in Bezug auf den bebauungsfähigen Flächenanteil jedes Grundstücks,

auf grösste Höhe und Geschofzahl der Gebäude, besonders aber nach der Stellung der Gebäude auf dem Grundstück. Es soll nämlich bei der ersten Klasse die geschlossene Bauweise zulässig, die offene freiwillig sein, bei der zweiten Klasse müssen die Gebäude mindestens auf der einen Seite an einem Bauwich liegen, bei der dritten ist das Bauen an der Nachbargrenze ganz untersagt, vielmehr ein Abstand von mindestens 2,5 m vorgeschrieben. Man bezeichnete die drei Bebauungsarten kurz (aber ungenau) als geschlossene, offene, ländliche Bebauung. Der Grad der Baudichtigkeit und Bauhöhe würde gemäss den vorgeschlagenen Zahlen selbst bei der ersten Klasse noch erheblich geringer ausfallen, als die Bauordnung in der Stadt Berlin selbst zulässt, sodafs das Weichbild der letzteren eigentlich die innerste Zone bilden würde.

Als Vorzüge des geschilderten Systems röhmt der Bericht des Architekten-Vereins, dass die Grenzen zwischen den Bebauungsklassen beweglich seien und sich jedem zeitlichen oder örtlichen Wechsel der Zustände leicht anschliessen, ferner dass die Gemeinden durch ihre eigenen Interessen darauf hingewiesen werden, rechtzeitig Bebauungspläne und Entwässerungen in die Hand zu nehmen, damit ein Gebietsteil aus der dritten in die zweite, aus der zweiten in die erste Klasse gleichsam „aufrücke“. Ich bin nun gerade entgegengesetzter Meinung. Die Wandelbarkeit des baulichen Charakters würde nirgends mehr das behagliche Wohnen in freistehenden Häusern vor dem Eindringen von Miethäusern auf die Dauer schützen. Die Speculation würde auf schleunige Ausdehnung des Bebauungsplans und der Canalisation drängen, ja solche selbst mit in die Hand nehmen, um die stärkere Ausnutzung der Grundstücke bei der ersten Klasse zu erreichen, und es wäre nur eine Frage der Zeit, dass geschlossene Reihen hoher Miethäuser das ganze Baugebiet bedecken. Wenn man auf private Abmachungen zwischen den Grundbesitzern eines Bezirks hinweist, um die offene Bauweise zu sichern, so lehrt die Erfahrung, wie selten 10 oder 100 Personen, selbst unter Einwirkung einer Behörde, sich in baulichen Dingen vereinbaren. Warum will man einem Villenbezirk nicht die Wohlthat der Canalisation gönnen, ohne seinen Bestand alsbald in Frage zu stellen? Vor der Nachbarschaft lästiger Fabriken ist vollends in dem Entwurf gar keine Sicherheit geschaffen. Was die bisherige Berliner Bauordnung verfehlt hat, erscheint demnach keineswegs vermieden, sondern nur um etwas verschoben.

Das Bedürfniss von Stadterweiterungen lässt sich meines Erachtens in der Regel nur durch feste Grenzen zwischen Bezirken oder Zonen verschiedenen Charakters befriedigen. Sollten darin Irrthümer begangen sein und spätere Änderungen erheischen, so mag ein Verfahren ähnlich wie bei der Abänderung eines Straßennetzes eintreten; derartige Ausnahmen werden durch allgemeines Verlangen gestützt sein und deshalb nicht solche Störungen verursachen wie die vorgeschlagene unberechenbare Wandelbarkeit sämtlicher Bebauungstypen. Die eigentliche Schwierigkeit, das Baugebiet Berlins gut und fest einzutheilen, liegt doch nur in der Selbständigkeit von so und

so vielen Gemeinden. Daraus folgt die Notwendigkeit mindestens eines Verbandes zu allen baulichen Zwecken, wie er unter den zahlreichen Kirchspielen Londons, ferner zwischen Hamburg und seinen Vororten besteht, gründlicher noch einer vollständigen Einverleibung, wie sie in München, Köln, Leipzig, Wien, Zürich und in vielen anderen Städten vorgenommen ist. Bekannt ist ja auch der aus anderen Gründen angeregte Gedanke, eine „Provinz Berlin“ zu bilden, welche nur weit genug gegriffen werden müste, um auch dem vorliegenden Bedürfnis zu entsprechen.

Ich habe mir erlaubt, die Vorgänge in Berlin etwas genauer zu erörtern, um zu zeigen, daß die Entwicklung einer Stadt leicht auf ungeregelter Weise, dem Gemeinwohl nachtheilig vor sich gehen kann, wenn die politischen Grenzen der Gemeinde nicht denjenigen der baulichen Zweckmäßigkeit entsprechen. Wo hingegen die Gemeinde Herrin über ihr gesamtes künftiges Baugebiet ist, da vermag sie allen Bedürfnissen zum Wohnen, Gewerbebetrieb usw. geeignete und gesicherte Stätten anzulegen, das Vorrücken städtischer Einrichtungen angemessen zu regeln, die Bauordnung nach Zonen und Bezirken abzustufen. Namentlich können dann alle Grenzen zwischen Zonen und Bezirken passend gewählt werden, sodass der geschlossenen städtischen Bauweise genügende Ausdehnung in der Zukunft vorbehalten bleibt, geeignetefalls auch der Kern bisheriger Vororte zugewiesen wird, während die weiträumigere Bauart sich zwanglos anschmiegt und ausbreitet. Hierdurch wäre den oft vorkommenden unliebsamen Lücken und Sprüngen einer Stadterweiterung nach Möglichkeit vorgebeugt.

Am allerschönsten würde das alles freilich gelingen, wenn die Gemeinde Herrin im eigentlichen Sinne, d. h. Eigentümerin ihres Weichbildes, wenigstens eines großen Theiles davon wäre, weil sie dann zugleich die Marktpreise der Bauplätze beherrscht. Ich würde es von Herzen begrüßen, ja manchenorts für das einzige richtige sociale Heilmittel halten, wenn eine Stadtgemeinde sich freihändig oder durch Enteignung in den Besitz weiterer Geländeächen setzt. Um in dieser Art eine Stadterweiterung von großen Gesichtspunkten aus zu regeln, bedarf es natürlich großer Geldmittel, aber als Aequivalent dazu nimmt dann die Gemeinde Theil an der allgemeinen Werthsteigerung des Geländes, welche nur allerdings nicht mehr eine schwindelhafte sein soll.

Es erübrigen noch einige Winke über die Durchführung des vorliegenden Grundsatzes im einzelnen. In Bezug auf die Sicherung von Licht und Luft sollte man sich nicht begnügen, die üblichen Vorschriften mit wenigen dürftigen Zahlen auszustatten, z. B. von jedem Grundstück muss im Stadtgebiet mindestens $\frac{1}{4}$, in der nächsten Zone $\frac{1}{3}$, in der weiteren Umgebung $\frac{1}{2}$ unbebaut bleiben. Denn mit derartigen mechanischen Regeln könnte unter Umständen mehr Unheil als Segen angerichtet werden. Es wäre in der That — um bei der Hofgröfse stehen zu bleiben — eine Platzverschwendug, bei bescheidenen Einzelhäusern $\frac{1}{3}$ oder $\frac{1}{2}$ leer zu lassen, wie es bei Miethcasernen wünschenswerth ist und bei vornehmen Villen anstandslos

beinahe von selbst geschieht. Die Folge würde sein, daß kleine Einzelhäuser in den betreffenden Gebieten vertheuert und vielleicht ausgeschlossen werden. Ähnliche verhängnisvolle Wirkungen können sich auch bei Bestimmungen über Fensterabstand, Haushöhe, Hintergebäude usw. ergeben, wenn man sie allzusehr über Bausch und Bogen erledigt. Wie kann eine und dieselbe Schablone für Villen und für Arbeiterwohnungen passen? Es ist vielmehr zu empfehlen, die einzelnen Bauformen eingehend daraufhin zu untersuchen, inwiefern sie unter der Herrschaft allgemeiner Regeln gebührend berücksichtigt werden, und diese Regeln dann so zu gestalten oder zu vervielfachen, daß wünschbare und nothwendige Bauformen in dem betreffenden Bezirk gefördert, gesundheitlich unwillkommene aber erschwert werden. An der Berliner Bauordnung wird ja mit Recht getadelt, daß sie nur auf ein einziges Häusermuster, die große Miethcaserne, zugeschnitten scheint, welches demnach auch schier endlos wiederkehrt, während andere Wohnformen, welche namentlich dem Bedürfnis ruhigen Wohnens besser entsprechen, sowie große gewerbliche Anlagen verkümmern. Ein musterhaftes Gegenbild liefert die neue Ergänzung zur Frankfurter Bauordnung mit ihrer sorgfältigen Bezugnahme auf allerlei Wohngebilde und Industriebetriebe.

Vier Kunstgriffe sind es namentlich, mit Hülfe deren man neuerdings versucht, bei verschiedenen Bauformen den Bedarf an unbebautem Raum (Hofraum) auf möglichst gerechte Weise zu sichern.

1. Die Anrechnung eines Vorgartens als unbebauter Theil eines Grundstücks. Dies geschah bisher in der Regel nur mit Höfen hinter den Gebäuden, während doch ein Vorgarten ebenfalls ein Opfer des Grundbesitzers ist und gesundheitlichen Nutzen für die Allgemeinheit bringt. Sofern man den Vorgarten mit anrechnet, würde es künftig eher geschehen, daß ein Landhaus oder eine Fabrik einmal im Hintergrunde eines Bauplatzes emporsteigt, zum Vortheil des Luftwechsels und der Mannigfaltigkeit (Außenbezirke von Altona und Frankfurt).

2. Die Hereinziehung der Strafsefläche bei der Bebauungsfähigkeit eines Grundstücks. An der Luftzuführung ist die Straße ebenso sehr betheiligt wie das Hinterland. Man sollte demnach die vor dem Grundstück befindliche Fläche bis zur Strafseachse, bezw. bis zu einer gewissen Breite zur Grundstückfläche hinzurechnen und von der hiernach sich ergebenden Gesamtfläche einen gewissen Bruchtheil unbebaut lassen. Infolge dessen würden Grundstücke von geringer Tiefe verhältnismäßig mehr bebauungsfähige Fläche erlangen, als solche von großer Tiefe: eine Begünstigung kleiner Häuser und ein Antrieb zu zahlreichen und breiten Straßen in einem Bebauungsplan. (Entwurf für die Vororte Berlins.)

3. Die Forderung einer unbebauten Fläche auf jedem Grundstück im Verhältnis zur Anzahl der Wohnungen. Es sollten also für jede Wohnung so und so viele Quadratmeter als Hofraum frei bleiben, während bisher in der Regel der kleinste zulässige Hofraum unabhängig davon war, wie viele Geschosse über einander gethürmt wurden. Offenbar ergäbe sich dadurch eine mehr sachgemäße Behandlung,

wobei dann kleine Wohnhäuser nicht mehr benachtheilt werden gegenüber hohen Miethäusern (Außenbezirke von Altona und Frankfurt). Indem ferner auch die Größe der Wohnungen sehr verschieden sein kann, wurde schon der weitergehende Vorschlag gemacht: Für jede Wohnung wird ein unbebauter Raum gleich ihrem eigenen Flächeninhalt verlangt.

4. Die Zulässigkeit nachbarlicher Uebereinkünfte behufs gemeinsamer Schaffung von Hofräumen. Dem allgemeinen Interesse an einem gewissen gesamten Leerraum in einem Block bringt es keinen Schaden, wenn der eine Grundbesitzer etwas mehr, der andere etwas weniger opfert, als vorgeschrieben ist. In einzelnen Fällen kann aber eine solche Aenderung für die Beteiligten willkommen sein und sollte zugelassen werden, unbeschadet natürlich der Vorschriften über das Verhältnis zwischen Wandhöhen und Wandabständen.

Zu den geschilderten vier Hülfsmitteln hinsichtlich der Hoffläche treten nun noch die bekannten Vorschriften über das Verhältnis zwischen Höhe und Abstand der Häuser, sowohl an der Straße als im Hinterland. Auch hier erachte ich es für ersprießlich, nicht bloß nach Zonen und Bezirken abzustufen, sondern den Einfluss der Regeln auf die einzelnen Gebäudegattungen genau zu beachten. Es ist z. B. in Hamburg, Frankfurt, Stuttgart den Hintergebäuden eine besondere Sorgfalt gewidmet, um durch Beschränkung ihrer Höhe und Lage die darin Wohnenden nicht allzusehr im Vergleich zu Vorderwohnern zu beeinträchtigen. Ferner können eigene Bestimmungen den Bau kleiner Familienhäuser begünstigen, indem man ihnen etwa ein geringeres Maß an Hofraum auflegt und eine längere Aneinanderreihung gestattet als Miethäusern. Kurz, es handelt sich um angemessene Individualisierung der Bauvorschriften, wobei indessen selbstredend übergroße Verwicklung und Einengung zu vermeiden sind.

Bei Anwendung vorstehender Grundsätze auf die Verbesserung einer bestehenden Bauordnung wird sich nicht selten eine Schwierigkeit ergeben, wenn sich in einer Straße dicht besetzte Grundstücke mit wenig oder gar nicht bebauten gemischt finden. Dies kann sowohl in älteren Stadttheilen vorkommen, wo noch bescheidene Häuser aus früheren Zeiten erhalten sind, als in neueren, die erst theilweise mit hohen und eng zusammengerückten Häusern besetzt sind. In gesundheitlichem Interesse muß man wünschen, das erste einigermaßen zu erhalten, und das zweite nicht in gleichem Grade fortzusetzen. Allein die Ausnutzungsfähigkeit der bis dahin mäßig bebauten oder noch ganz leeren Grundstücke darf nur dann in Zukunft stärker beschränkt werden, als ihren vorangegangenen hochgereckten Kameraden bisher vergönnt war, wenn die Zahl der letzteren erst eine geringe und deshalb anzunehmen ist, daß auch der Bodenwert in der Gegend noch niedrig steht. Wo dagegen schon zahlreiche Häuser mit großer Baudichtigkeit stehen, da muß der gleiche Grad der Ausnutzungsfähigkeit auch den dazwischen befindlichen Lücken zugestanden werden, um nicht ungebührlichen Schaden zu

verursachen. Die Grenze zwischen beiden Voraussetzungen wäre wohl am einfachsten nach der Frontlänge zu ziehen und danach auch die Grenze zwischen der Anwendung von zweierlei Regeln, nämlich der bisherigen, welche beträchtliche Baudichtigkeit zuließ, und einer neuen, welche weiträumigere Bauart verlangt. In einer Straßenstrecke also, in welcher beispielsweise mehr als die Hälfte ihrer von Ecke zu Ecke zu messenden Länge bereits mit Häusern besetzt ist, deren Höhe und Baudichtigkeit über die neu geplante Vorschrift hinausgeht, würde letztere nicht in Anwendung kommen, vielmehr die bisherige gültig bleiben. Natürlich kann sowohl jene Verhältniszahl, als auch der Unterschied zwischen der alten und der neuen Regel nach örtlichen Umständen mannigfaltig gewählt werden. Irgendwo muß aber einmal angefangen werden einzuschränken, sonst würde die Rücksicht auf Gesundheit niemals zur Wirkung kommen.

III.

Während nach dem Bisherigen bestimmte Zonen oder Bezirke festgesetzt werden müssen, um mittels verschiedener Grade der Baudichtigkeit der öffentlichen Gesundheitspflege zu genügen, so ist eine solche Eintheilung nicht geeignet mit Bezug auf die drei anderen Gesichtspunkte der Baupolizei, nämlich Feuersicherheit, Festigkeit und Verkehr.

Was zuerst die angemessene Behandlung der Feuersicherheit betrifft, so muß die Construction eines Gebäudes erstens von dessen Bestimmung, zweitens von den Abständen gegen umstehende Gebäude abhängig gemacht werden. Bei der ersten kommt sowohl die Leichtigkeit der Entstehung eines Brandes im Gebäude selbst, als die Dichtigkeit seiner Bewohnung und entsprechende Umständlichkeit der Rettung von Menschen und Sachen in Frage, und finden hinsichtlich dieser activen und passiven Feuersgefahr verschiedene Grade statt. In der Praxis werden sich zwanglos dreierlei Gattungen unterscheiden lassen, nämlich:

1. Bauten mit grosser Gefahr, in denen Gewerbe mit starkem Feuer betrieben werden, in denen grössere Mengen von leicht entzündlichen oder schwer löschen Materialien lagern, oder in denen grosse Menschenmengen sich aufhalten.

2. Bauten mit mittlerer Gefahr, d. h. solche mit gewöhnlichen Feuerstätten in Wohnungen und Werkstätten.

3. Bauten mit geringer Gefahr, d. h. ohne Feuerstätten und ohne grosse Mengen feuergefährlicher Stoffe.

Wenn ferner zur Beurtheilung der Feuersicherheit eines Gebäudes dessen Abstände von umstehenden Gebäuden dienen, so mögen auch hierbei zwei Grenzzahlen den praktischen Gebrauch erleichtern. Bis zu einem Abstand von 5 m ist die Uebertragung von Feuer noch leicht denkbar und die Rettung erschwert. Uebersteigt der Abstand aber 20 m, so kann der Bau in gewöhnlichen Fällen als geschützt oder isolirt gelten.

Gewisse Ansätze zu einer solchen Gruppierung einerseits der Gebäudezwecke, anderseits der Abstände finden sich bereits in den

meisten Bauordnungen. Wird dieselbe folgerecht durchgeführt, so lässt sich ein einfaches und einheitliches System von Regeln darüber gewinnen, unter welchen Umständen feuersichere Constructionen verlangt oder Fachwerk und Holz zugelassen werden. Bis jetzt ist das freilich erst wenig durchgeführt, weil die Unmöglichkeit theoretischer Untersuchungen, die Mitleidenschaft des menschlichen Gefühls und die frühere Verschiedenartigkeit der Löscheinrichtungen es verursacht haben, dass in den deutschen Städten noch recht mannigfaltige und zum Theil verwickelte Vorschriften herrschen. Für unsere Aufgabe aber stossen wir nun auf die Frage, ob und wie das feuerpolizeiliche System nach Stadtbezirken und Zonen abzustufen sei? Meine Ansicht geht dahin, dass desfalls Abstufungen ganz überflüssig seien, weil die wünschenswerthen Erleichterungen für die äusseren Stadttheile von selbst eintreten. Denn die Zulässigkeit leichter und billiger Constructionen hängt eben hauptsächlich mit den Abständen zusammen. Da nun diese in der Außenzone wegen geringeren Bodenwertes billiger und bequemer zu steigern sind als im Innern der Stadt, so gewinnt der Baulustige dort leichter die Erlaubnis zu sparsamer Bauweise; will er jedoch die vorgeschriebenen Abstände nicht opfern, so verlangt das Interesse der Gesamtheit und der Nachbarn in der Außenstadt ebenso feuersichere Constructionen wie im Kern. Der Werth des Menschenlebens ist überall gleich. Wo vollends schon aus gesundheitlichen Rücksichten gewisse Abstände vorgeschrieben werden, wie bei der offenen Bauweise die üblichen 5 m, so ist dann gleichzeitig und von selbst ein geringerer Grad von Feuersicherheit gewährt. Das auferlegte Opfer an Bodenfläche wird damit sofort ausgeglichen. Mit Bezug auf Fabriken wurde dieser Standpunkt bereits früher dargelegt. Es gehört daher nur ein sachgemäßes Verfahren zur Behandlung der Feuersicherheit, um überall mit den gleichen Regeln auszukommen. So lange das freilich noch nicht besteht, bleibt es wünschenswerth, ausdrücklich gewisse Abweichungen oder Ausnahmen für die äusseren Stadttheile festzustellen.

Diese Betrachtung über den Einfluss von Abständen hat sich hauptsächlich auf das Äuferste der Gebäude, auf Umfassungswände und Dächer bezogen. Offenbar muss aber auch das Innere in allen Stadttheilen gleich behandelt werden, lediglich entsprechend den Graden der Feuersgefahr. Denn ein Theater, ein Schulhaus soll stets feuersicher ausgeführt werden, ob es in der Stadt oder in einem Vorort steht. Die Nachbarschaft von Oefen und Herden ist überall gegen Entzündung zu sichern usw.

Ebensowenig wie bei der Feuersicherheit ist es bei der constructiven Festigkeit der Gebäude angezeigt, die Vorschriften bezirksweise abzustufen. Denn Sicherheit gegen Einsturz muss unter allen Umständen verlangt werden. Aber es wird dabei ebenfalls vorausgesetzt, dass das System dieser Vorschriften ein verständiges sei, um das Bauen weder innerhalb noch außerhalb der Stadt unnöthigerweise zu vertheuern. Dies ist leider nicht überall in wünschenswerthem Grade der Fall. Die meisten Bauordnungen ent-

halten noch allerlei, und zuweilen zahlreiche Regeln über Mauerdicken, Zwischenwände, Stützen usw. Derartige allgemeine Regeln sind naturgemäß für minderwertige Materialien und für reichliche Sicherheit bemessen und hemmen eben damit technische Fortschritte in der Erzeugung und Verwendung von Baumaterialien. Will jemand eine neue kühne und sparsame Construction durchführen, so könnte dies nur mit Erlaubnis einer Baupolizei geschehen, welche nicht am Wortlaut hängt bleibt, sondern stets auf der Höhe der Wissenschaft und Praxis steht. Manche schwierigen Umstände, welche die statische Sicherheit mit bedingen, wie Fundirungen, Erschütterungen, Eintheilung des Gebäudes, werden von vorn herein außer acht gelassen, um die Summe der Regeln nicht zu einem Lehrbuch anschwellen zu lassen. Dazu kommt noch, dass eine mangelhafte Ausführung einem Bauwerk oft noch mehr Schaden zufügt, als fehlerhafte Massverhältnisse des Entwurfs.

Um sachgemäß zu verfahren, darf von Gesetzes wegen nur das Ziel bezeichnet werden, dass jedes Gebäude die durch seinen Zweck gebotene Festigkeit besitzen soll. Die Mittel dazu müssen dem verantwortlichen Unternehmer freigestellt bleiben. Dabei ist selbstverständlich die Prüfung des Entwurfs, der Baustoffe und der Ausführung Recht und Pflicht der Behörde im öffentlichen Interesse. Doch sollte der Unternehmer, falls er sich den betreffenden baupolizeilichen Anordnungen nicht vertrauensvoll unterwerfen will, berechtigt sein, für die Notwendigkeit derselben einen wissenschaftlichen Beweis oder einen Nachweis durch Versuche zu fordern, indem es mit seiner Verantwortlichkeit nicht vereinbar ist, dass der Beamte ihm blos auf Grund des sogenannten constructiven Gefühls oder des Schleidrians Aenderungen vorschreibt. In diesem Sinne verfahren Berlin, Hamburg, Breslau, Köln. Mehrere andere Städte, z. B. Cassel, Magdeburg, Bremen, Straßburg haben in ihren Bauordnungen eine Reihe von Durchschnittswerten für statische Rechnungen aufgenommen: für Festigkeitsziffern, Belastungen und Materialgewichte. Wenngleich das bequem, sowie entschieden einfacher und zweckmässiger ist, als eine grosse Menge von Constructionsregeln, so beschränkt es sich eben doch auch naturgemäß auf die gewöhnlichen Fälle des Bauwesens. Bei neuen und außerordentlichen Constructionen ist mit jenen Durchschnittswerten nicht immer auszukommen, daher auch von vornherein entsprechende Abweichung unter Genehmigung der Behörde in Aussicht gestellt.

Es wäre nun noch die Behandlung der Straßen zu erörtern, ihre Breite und Befestigungsart, sowie die Construction etlicher Baugegenstände vor und an den Häusern. Die Kosten von alledem fallen in der Regel den Hausbesitzern zur Last. Verlangt man nun in der ganzen Stadt samt Erweiterungsgebiet den gleichen Grad von Annehmlichkeit für den öffentlichen Verkehr, von Stattlichkeit und Schönheit des Straßenbildes, so mögen das die Anlieger in verkehrsreichen Straßen wohl als ein durch hohen Ertrag ihrer Häuser wieder einzubringendes Opfer auf sich nehmen, dagegen in untergeordneten Straßen schwer empfinden. Will man daher hierin Erleichterungen

schaffen, weil anderseits gesteigerte gesundheitliche Forderungen gestellt wurden, so bilde man bei den fraglichen Gegenständen ebenfalls mehrere Abstufungen. Diese werden sich freilich nicht genau bezirksweise unterscheiden lassen, sondern nach der Art und der Bedeutung des Verkehrs in den einzelnen Straßen, je nachdem hier Ladengeschäfte, Wohnungen, gewerbliche Ansiedlungen vorherrschen. Bis zu einem gewissen Grade mögen sich beide Gesichtspunkte decken, sofern sämtliche Straßen in einem Wohnviertel, sämtliche in einem Fabrikviertel einander ähnlich sehen; aber einzelne Hauptstraßen beanspruchen doch einen höheren Rang, wie sie ja auch Ausnahmen mit Bezug auf Anwendung der offenen Bauweise bilden können.

Insbesondere möge hier auf solche Straßen hingewiesen werden, welche zur Untertheilung großer Blöcke dienen. So wichtig es ist, von vornherein in Bebauungsplänen die Straßenbreiten und die Tiefen der Baustellen und Blöcke sorgfältig der Bestimmung des Bezirks anzupassen, so schwierig erscheint es, das für die ganze Zukunft Zweckmäßigkeit richtig zu treffen. Häufig werden die Tiefen zu groß gewählt, und dadurch die Grundbesitzer zur Errichtung von Flügeln und Hintergebäuden genötigt, wenn sie den Bodenwert angemessen verzinzen wollen. Oder die Blöcke werden absichtlich groß gegriffen, um ihrer etwaigen Verwendung für öffentliche oder gewerbliche Zwecke nicht vorzugreifen. Um nun doch im Interesse der Wohnungsfrage den Bau von kleineren Häusern und von Vorderhäusern zu begünstigen, eignen sich Zwischenstraßen, mehr oder weniger bestimmt vorgesehen oder nachträglich eingefügt. Da nun auf derartigen Zwischenstraßen ein starker Verkehr niemals zu erwarten steht, so genügt für sie eine sehr geringe Breite, wo möglich mittels Vorgärten zu reichlicher Luftbewegung befähigt, und eine sehr einfache Construction.

Bis zu einem gewissen Grade kommen natürlich in jeder Stadt Unterschiede im Straßenbau, Straßenklassen vor, weil man sich nicht an ein einziges technisches Schema binden wird. Man gewahrt aber doch vielfach unnötigen Luxus, der von seiten einer städtischen Bauverwaltung auf Kosten der Grundbesitzer getrieben wird. Unnötig erscheint derselbe besonders bei der ersten Herstellung von neuen Straßen. Denn die Klasseneinordnung braucht keineswegs auf immer unabänderlich zu bleiben; wenn in einer Straße die Lebhaftigkeit des Verkehrs und die Dichtigkeit der Bewohnung gewachsen ist, so mag sie in eine höhere Klasse aufrücken, sei es durch Gemeindebeschluß, sei es nach dem Wunsch der Mehrheit der Grundbesitzer, und wenn nötig unter passenden Uebergangsbestimmungen. Bis dahin wird man so viel an Bauzinsen gespart haben, um gern einen Capitalzuschlag zu ertragen. Auch werden bei der Umwandlung die bisherigen Einrichtungen nicht völlig werthlos, namentlich kann eine Chaussirung fernere Dienste leisten als Unterbettung von Pflaster. Es können daher auf diesem Gebiet örtliche und zeitliche Unterschiede vorkommen.

Was nun in Straßen zweiter und dritter Klasse ermäßigt werden

kann, das ist vor allem die Construction der Straße selbst. Es brauchen durchaus nicht bei der Stadterweiterung alle Straßen, auch die abgelegenen und unbedeutenden, alsbald auf volle Breite mit Pflaster erster Güte befestigt, mit Kantsteinen begrenzt, mit glatten Fußwegen versehen zu werden. Selbst Gas- und Wasserleitung mag vorerst noch fehlen, sowie die Entwässerung eine einstweilige sein, oberirdisch oder unterirdisch. Recht scharf ist dieser Unterschied in dem jetzt geplanten Bebauungs-Gesetz für die Vororte von Hamburg vorgesehen. Hierach giebt es unfertige, vorläufig fertiggestellte und endgültig fertiggestellte Straßen. Zu den unfertigen gehören alle bestehenden Wege, deren Beibehaltung und Regulirung im Bebauungsplan vorgesehen ist. Die vorläufige Fertigstellung begreift eine geringwerthige Pflasterung, Chaussirung oder sonstige feste Decke in der Regel auf 5 m Breite, vorläufige Fußwege und Entwässerungsanlagen und bedingt Anschluß an schon vorhandene Straßen sowie amtliche Benennung. Erst bei der endgültigen Fertigstellung tritt der volle städtische Charakter auf. Aehnlich wie in Hamburg werden auch in dem früher schon erwähnten Entwurf einer Bauordnung für die Vororte Berlins die Straßen in Klassen eingetheilt, nur daß die Bedeutung der Klassen meines Erachtens allzuweit auf die ganze Bebauungsweise der anliegenden Grundstücke erstreckt worden ist.

Sodann sind ins Auge zu fassen die Vorräume in solchen Straßen, in welchen die Baulinie nicht mit der Straßenlinie übereinstimmt, sondern hinter der letzteren vorgeschrieben ist.

Bekanntlich geschieht das in der Regel zum Zweck von Vorgärten, über deren Beschaffenheit und Einfriedigung mehr oder weniger genaue Normen gegeben werden. Vorgärten sind bei geringer Tiefe vorzugsweise Schaustücke für das Publicum auf Kosten der Eigentümer. Deshalb sollte man in untergeordneten und gewerblichen Straßen nicht viel verlangen, sondern freigeben, daß Vorräume durch den Eigentümer gleich der Straßenfläche befestigt, oder zu geschäftlichen Zwecken benutzt, oder mit weniger hübschen Zäunen und Hecken eingefriedigt werden.

Ferner kann das Verbot sogenannter verunstaltender Anlagen in Nebenstraßen und in Fabrikbezirken füglich gestrichen werden, indem es doch mehr der Schönheit als der Gesundheit zu gute kommt. Abritte und Küchen mögen sich auch an der Straße als solche kennzeichnen, gewerbliche Räume Rauch, Dampf, lästige Dünste oder üble Gerüche dahin entsenden, auch Gruben für unreine Flüssigkeiten bei gehöriger Bedeckung an die Straße grenzen.

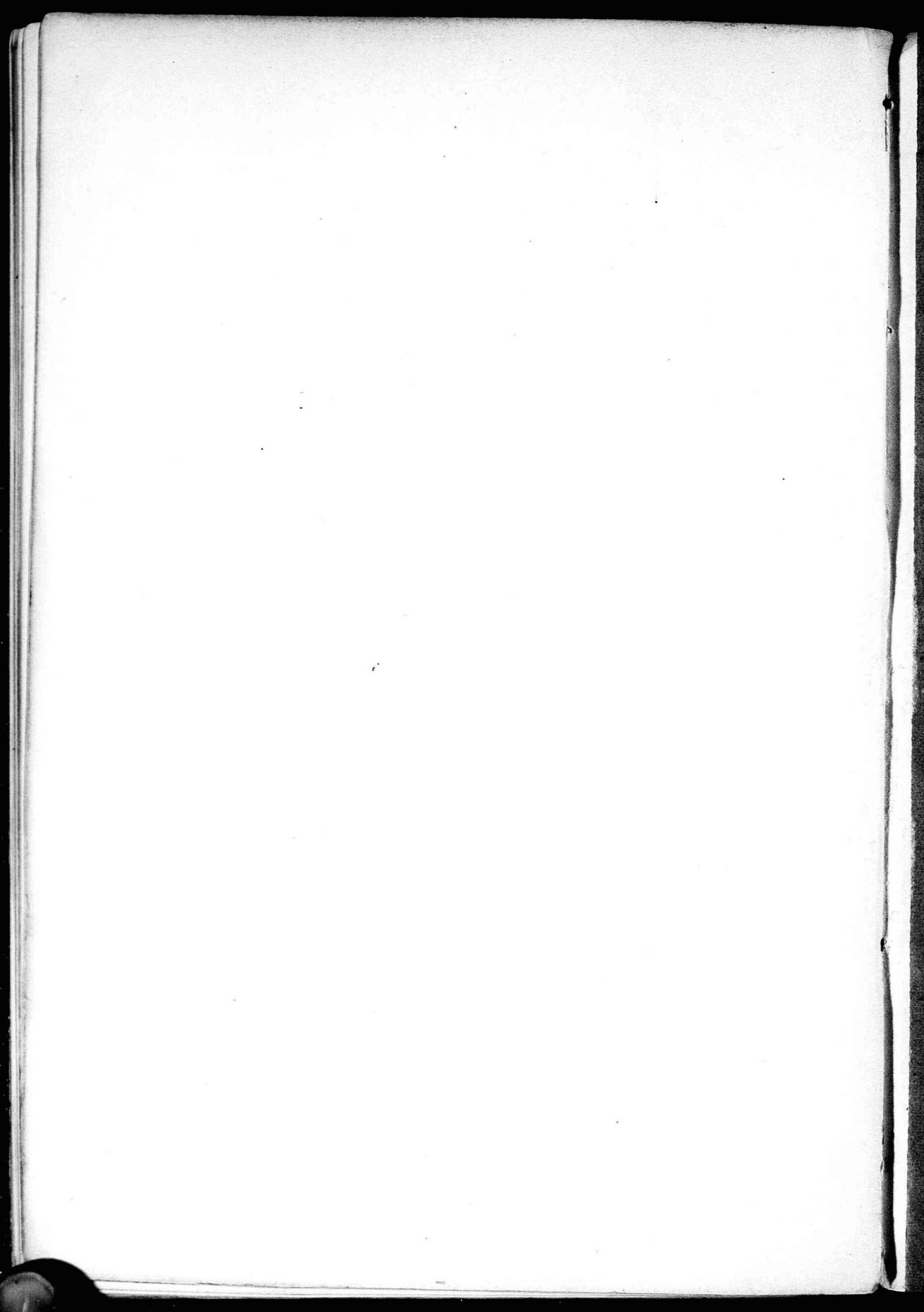
Endlich weise ich hin auf allerlei an der Straßenseite vorspringende Bautheile, als Balcone, Erker, Vordächer, Freitreppe, Dachgesimse. Dafür ist in vielen Städten Stein oder Metall vorgeschrieben, sicherlich mehr aus Schönheitsrücksichten als aus feuerpolizeilichen Gründen. Man könnte letztere doch nur in engen Straßen geltend machen, um vor dem Fortpflanzen von Bränden und vor dem Hinunterfallen brennender Stoffe zu sichern; allein jene Vorschrift bezieht sich meistens auch auf neue, breite Straßen und

auf solche Vorsprünge, welche sich über Vorgartenland befinden. Jedenfalls dürfte bezüglich jener Gegenstände wenigstens in untergeordneten Strafen eine unterschiedliche Behandlung eintreten, indem auch Holz zugelassen wird, wenn man sich nicht entschließen kann, sie auch in Hauptstraßen und im Stadt kern freizugeben. Auch die sogenannten monumentalen Fassaden mögen hier erwähnt werden, ein Luxus, der noch hier und da seitens der Behörden gewünscht oder gefordert wird, aber wenigstens da nicht am Platz ist, wo die Mittel schon knapp sind, um nur gesund zu bauen.

Wenn die bislang erörterten Maßregeln meines Erachtens im öffentlichen Interesse zulässig und zweckmäßig sind, so sollen damit selbstverständlich andersartige und weitergehende Vorschriften auf privatrechtlichem Wege nicht gehindert sein. Private oder Gesellschaften mögen ihren Baustellen beim Verkaufen und Bebauen gewisse Dienstbarkeiten auflegen, um ihnen einen bestimmten Charakter zu verleihen und zu sichern, etwa in der Abmessung, Stellung und Eintheilung der Gebäude, in der Behandlung von Strafen und Vorräumen, ja selbst im Baustil und im Beruf der Bewohner. Bestrebungen dieser Art wären entweder durch grundbuchliche Eintragung oder durch Vertrag zwischen Gemeinde und Grund-eigentümer festzustellen und sollten seitens der zuständigen Behörden möglichst gefördert werden, weil eine derartige Individualisierung des Bauwesens in der Regel vorhandenen Bedürfnissen entspringt und mit der dadurch gewonnenen Mannigfaltigkeit an sich erfreulich ist. Sollten selbst bei solchen privatrechtlichen Baubeschränkungen wegen der Schwierigkeit ihrer Abänderung in Zukunft einmal Hindernisse entstehen, so erscheint doch gerade als Hauptvorzug die Festigkeit ihres Bestandes, unabhängig von dem Wandel amtlicher Maßnahmen und Verordnungen. Welche Annehmlichkeit des Wohnens entsteht in einem Block oder in einer Gruppe, wo von vorn herein die Bebauung durchaus bestimmungsgemäß erfolgt und vor allen unerwünschten Bauformen und Betrieben auf immer gesichert ist. Das dürfte nicht bloß den reichen, sondern auch mittleren und armen Volksschichten zu gute kommen. Offenbar kann so auf dem Privatwege verschiedenartigen Verhältnissen noch viel genauer Rechnung getragen werden als durch bau-polizeiliche Regelung, und es lassen sich leicht gemeinsame Gärten und sonstige Wohlfahrtseinrichtungen hinzufügen.

Unterschiedlich behandelte Bauvorschriften und die damit zusammenhängenden sonstigen Maßregeln zielbewusster Stadterweiterung lassen sich noch nicht an allen Orten und nach allen Richtungen ohne weiteres ins Leben führen. Hier und da versagt die heutige Gesetzgebung bequeme und einwandfreie Handhaben. Insofern dies der Fall ist, bedarf sie natürlich der Ergänzung, und wenn die vorliegende Frage auch die mannigfaltigsten Erwägungen und Lösungen nach örtlichen Umständen fordert, so lassen sich doch gewisse Grundsätze und Behandlungsverfahren meines Erachtens von Staats wegen einheitlich feststellen. Ich scheue nicht den Vorwurf, daß derartige Schritte allzu nahe an eine Verstaatlichung des Wohnungswesens

heranreichen. Denn ohne Eingreifen von Staat und Gemeinde würde es kaum gelingen, das Grundübel der ganzen Wohnungsfrage zu bekämpfen, nämlich die Vertheuerung des Bodens durch ungehinderte, maflose Speculation und durch müheloses Ersitzen von hoch aufgeschraubten Werthen. Das Gelände rings um eine Stadt hat eine höhere Aufgabe, nämlich der ganzen Bevölkerung gesunde und billige Wohnungen zu verschaffen; wir dürfen es nicht schrankenlos dem Handel, ja dem Wucher preisgeben, und ebenso wenig eine übertriebene bauliche Ausnutzung zulassen. Ein hervorragendes Hülfsmittel gegen diese beiden, mit einander zusammenhängenden Uebelstände gewährt eine zweckmäßig abgestufte Bauordnung.



35087-200

031074087
20■175004
■9■476133

211183016

N11< 40539740 090

UB Karlsruhe (08/94)