



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Der Städtebau

Stübgen, Josef

Stuttgart, 1907

C. Vereinsbeschlüsse

[urn:nbn:de:hbz:466:1-79373](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-79373)

- b) eine Unterabteilung, wenn ein an bereits bestehenden Strafsen, Gassen oder Plätzen gelegener Baugrund in mehrere Baufellen zerlegt werden soll, ohne dass hierdurch derlei neue oder verlängerte Strafsen, Gassen oder Plätze entstehen.

§ 5.

Bei der Prüfung des Abteilungsentwurfes ist von der Baubehörde darauf zu sehen, dass die Baufellen eine solche Gestalt und Größe

enthalten, um darauf zweckmäßige, den Anforderungen an Licht und Luft entsprechende Gebäude aufzuführen zu können.

§ 7.

Die Abteilungsbewilligung wird unwirksam, wenn binnen 3 Jahren, vom Tage der Zustellung derselben gerechnet, die Verbauung der abgetheilten Baugründe nicht begonnen wird oder die grundbücherliche Durchführung während dieses Zeitraumes nicht stattgefunden hat.

C. Vereinsbesehlüsse.

XVI.

Grundzüge für Stadterweiterungen nach technischen, wirtschaftlichen und polizeilichen Beziehungen.

Beschlossen auf der Versammlung des »Verbandes Deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine« zu Berlin am 25. September 1874*).

1.

Die Projektierung von Stadterweiterungen besteht wesentlich in der Feststellung der Grundzüge aller Verkehrsmittel: Strafsen, Pferdebahnen, Dampfbahnen, Kanäle, die systematisch und deshalb in einer beträchtlichen Ausdehnung zu behandeln sind.

2.

Das Strafsennetz soll zunächst nur die Hauptlinien enthalten, wobei vorhandene Wege zunächst zu berücksichtigen, sowie solche Nebenlinien, welche durch lokale Umstände bestimmt vorgezeichnet sind. Die untergeordnete Teilung ist jeweils nach dem Bedürfnis der näheren Zukunft vorzunehmen oder der Privatthätigkeit zu überlassen.

3.

Die Gruppierung verschiedenartiger Stadtteile soll durch geeignete Wahl der Situation und sonstiger charakteristischer Merkmale herbeigeführt werden, zwangsweise nur durch sanitärische Vorschriften über Gewerbe.

4.

Aufgabe der Baupolizei ist die Wahrung notwendiger Interessen der Hausbewohner, der Nachbarn und der Gesamtheit gegenüber dem Bauherrn. Solche Interessen sind: Feuericherheit, Verkehrsfreiheit, Gesundheit (einschließlich Zuverlässigkeit der Konstruktion gegen Einsturz). Dagegen sind alle ästhetischen Vorschriften verpflichtend.

5.

Es ist für Stadterweiterungen wünschenswert, dass die Expropriation und Inpropriation von Grundstückresten in angemessener Weise gesetzlich erleichtert werde. Noch wichtiger würde der Erlaß eines Gesetzes sein, welches die Zusammenlegung von Grundstücken behufs Strafsendurchlegungen und Regulierung der Bauplatzformen erleichtert.

6.

Der Stadtgemeinde kommt die Befugnis zu, sich für die von ihr aufgewandten Kosten neuer Strafsen mit Zubehör Deckung von seiten der anstossenden Grundeigentümer zu verschaffen. Unter den betreffenden finanziellen Formen empfehlen sich, namentlich wenn das Verfahren der Regulierung vorausgegangen ist, besonders Normalbeiträge pro Meter der Frontlänge jedes Grundstückes.

7.

Die Eigentumsverhältnisse, welche mit Festsetzung eines Stadterweiterungsplanes sich bilden, sowie die Verpflichtung der Anstößer einerseits und der Gemeinde andererseits bedürfen der gesetzlichen Regelung. Auf Flächen, welche zu künftigen Strafsen und Plätzen bestimmt sind, darf nach gesetzlicher Feststellung des Planes nicht mehr oder nur gegen Revers gebaut werden. Dem Eigentümer gebührt wegen dieser Beschränkung keine Entschädigung, dagegen das Recht, zu verlangen, dass

*) Erweiterte Grundzüge für den Städtebau wurden auf der Versammlung des genannten Verbandes zu Mannheim am 4. September 1906 behandelt. (Siehe: Deutsche Bauz. 1906, S. 556 ff.)

Grundstücke in künftigen Plätzen angekauft werden, sobald die umliegenden Straßen hergestellt sind. Für Zugänglichkeit und Entwässerung von vereinzelt Neubauten muß zunächst durch die Eigentümer geforgt werden. Doch sollte die Gemeinde sich allgemein zur

vollständigen Herstellung und Unterhaltung einer neuen Straße verbindlich machen, sobald Sicherheit besteht, daß ein gewisser Teil aller angrenzenden Grundstücksfronten mit Häusern versehen wird.

(Referent: R. Baumeister.)

XVII.

Leitätze über Städteerweiterung, besonders in hygienischer Beziehung.

Beschlossen vom »Deutschen Verein für öffentliche Gesundheitspflege« auf der Versammlung zu Freiburg i. Br. am 15. September 1885.

1. Plan.

a) Jede in der Entwicklung begriffene Stadt bedarf für die äußere Erweiterung und die innere Verbesserung eines einheitlichen, umfassenden Stadtbauplanes, in welchem auf angemessene Straßenbreiten, zweckmäßige Orientierung der Straßen, freie Plätze, Verkehrsmittel, Pflanzungen (Baumreihen, Vorgärten, Squares) und öffentliche Gärten, eine entwässerungsfähige, hochwasserfreie oder gegen Hochwasser geschützte Lage, Be- und Entwässerungseinrichtungen, Reinhaltung der natürlichen Wasserläufe, angemessene Größe der Baugrundstücke, Bauplätze für öffentliche Gebäude und sonstige Gemeindegemeinschaften Rücksicht zu nehmen ist.

b) Die Festsetzung und Offenlegung des Planes hat in der Regel nur für seine Hauptstraßen und nach Bedürfnis für diejenigen Unterteilungen zu erfolgen, deren Bebauung für die nächste Zukunft zu erwarten ist oder angeht.

2. Ausführung.

c) Bei der Ausführung des Bebauungsplanes sind die Straßen mit Be- und Entwässerungsanlagen, sowie die Maßregeln zur Reinhaltung der natürlichen Wasserläufe, soweit irgend tunlich, vor der Bebauung auszuführen.

d) Die Verwendung faulender oder fäulnisfähiger Stoffe ist bei der Anschüttung von Straßen und Baugründen zu vermeiden. Früher zur Ablagerung derartiger Stoffe benutzte Felder sind, sobald die Bebauung sie erreicht, zu reinigen, sofern nicht diese Stoffe ihre fäulnisfähige Eigenschaft bereits verloren haben.

e) Eine möglichst zusammenhängende Ausdehnung der Stadt ist anzustreben.

3. Polizeiliche, statutarische, gesetzliche Bestimmungen.

f) Durch baupolizeiliche Bestimmungen ist zugleich Fürsorge zu treffen, daß den hygieni-

chen Anforderungen bei allen Neu- und Umbauten genügt wird; die auf der dritten Versammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege in München im Jahre 1875 für Neubauten zunächst in neuen Quartieren größerer Städte angenommenen Thefen sind dabei zu berücksichtigen.

g) Durch statutarische und gesetzliche Bestimmungen ist den Gemeinden das Recht zu gewähren:

- a) die Genehmigung zu Bauten, welche gegen den Bebauungsplan der Stadterweiterung verstoßen, ohne Entschädigung zu verfahren;
- β) sich in den Besitz der zur Durchführung des Bebauungsplanes nötigen Grundstücke einschließlic der zur Bebauung ungeeigneten Grundstücksreste im Wege des Enteignungsverfahrens zu setzen;
- γ) die Anbauer zur Erfattung der Kosten der Straßenanlagen bis zu einer gewissen Breite zu verpflichten;
- δ) in einzelnen Stadtgegenden den Betrieb besonders lästiger Gewerbe zu unterfagen;
- e) den Anschluß aller bebauten Grundstücke an die Be- und Entwässerungsanlagen vorzuschreiben;
- ζ) ungesunde Stadtgegenden durch ausgedehnte Enteignungsbefugnisse ohne unverhältnismäßige Kosten umzugestalten;
- η) in einer Straße Vorgärten anzuordnen, ferner entweder die geschlossene oder die offene Bauweise vorzuschreiben, letztere jedoch unter Wahrung eines gewissen Mitbestimmungsrechtes der Grundbesitzer.

h) Endlich ist das Recht der Eineignung nicht bebauungsfähiger Grundstücksteile, sowie das Recht, behufs der Ermöglichung einer zweckmäßigen Bebauung die Umlegung (Zusammenlegung) von Grundstücken im Zwangsverfahren herbeizuführen, den Interessenten gesetzlich zu verleihen.

4.
1) Es ist dringend zu wünschen, daß die hygienisch-technischen Fragen der Stadterweiterung auf unseren Hochschulen mehr als bisher

behandelt und zum Gegenstande vollständiger Lehrkurse gemacht werden.

(Referenten: *Stübgen* und *Becker*.)

XVIII.

Entwurf reichsgesetzlicher Vorschriften zum Schutze des gefunden Wohnens.

Beschlossen auf der Verammlung des »Deutschen Vereins für öffentliche Gefundheitspflege« zu Straßburg am 14. September 1889.

I. Straßen und Bauplätze.

§ 1.

1) Die Anlage, Verbreiterung oder Veränderung einer Straße darf nur auf Grund eines von der zuständigen Behörde festgesetzten Bebauungsplanes erfolgen.

2) Bei Festsetzung des Bebauungsplanes für einen Ortsbezirk muß ein angemessener Teil des ganzen Flächeninhaltes als unbebaubarer Grund für Straßen, Plätze oder öffentliche Gärten freigehalten werden.

3) Der Bebauungsplan kann für bestimmte Straßen oder Straßenteile das Zurücktreten der Baufluchtlinien hinter den Straßenschaftlinien (Vorgärten), sowie die Einhaltung feitcher Mindestabstände zwischen den Gebäuden (offene Bauweise) vorschreiben.

4) Zur Aufhöhung der Straßen und Bauplätze dürfen nur Bodenarten verwendet werden, welche frei von gesundheitschädlichen Bestandteilen sind.

II. Neuherstellung von Gebäuden.

§ 2.

1) Die Höhe eines Gebäudes darf an der Straße nicht größer sein, als der Abstand desselben von der gegenüberliegenden Baufluchtlinie.

2) Die zulässige größte Höhe der an Höfen gelegenen Gebäudewände, welche mit den im § 7 vorgeschriebenen Fenstern versehen sind, beträgt das Anderthalbfache des mittleren Abstandes von der gegenüberliegenden Begrenzung des unbebauten Raumes.

3) Die mittlere Breite eines Hofes, auf welchen Fenster gerichtet sind, darf nicht unter 4 m bemessen werden.

4) Ein Zusammenlegen der Hofräume benachbarter Grundstücke behufs Erzielung des vorschriftsmäßigen Abstandes oder der vorschriftsmäßigen Mindestbreite ist statthaft, insofern die Erhaltung der Hofräume in unbebautem Zustande gewährleistet wird.

5) Jeder unbebaut bleibende Teil eines Grundstückes muß zum Zweck feiner Reinigung mit einem Zugang von mindestens 1 m Breite und 2 m Höhe versehen sein.

§ 3.

1) Auf Baufstellen, welche bereits höher, bezw. dichter bebaut gewesen sind, als die Vorschriften in § 2 zulassen, treten im Falle eines Neubaus folgende erleichternde Bestimmungen ein:

Die Höhe eines Gebäudes darf an der Straße das Anderthalbfache des Abstandes bis zur gegenüberliegenden Baufluchtlinie und an den Höfen das Dreifache der Hofbreite betragen.

Die Hofbreite darf bis auf 2,50 m eingeschränkt werden.

2) Bei Anwendung dieser Bestimmungen darf jedoch eine Verschlechterung der früher vorhanden gewesenen Luft- und Lichtverhältnisse des betreffenden Grundstückes keinesfalls herbeigeführt werden.

§ 4.

Ein Neubau ist nur dann zulässig, wenn für die genügende Beschaffung von gesundem Trinkwasser, sowie für den Verbleib der Abfallstoffe und Abwasser auf gesundheitslich unschädliche Art geforgt ist.

§ 5.

1) Die Zahl der erforderlichen Aborte eines Gebäudes ist nach der Anzahl der regelmäßig in demselben sich aufhaltenden Menschen zu bestimmen. In der Regel ist für jede Wohnung ein besonderer, umwandeter, bedeckter und verschließbarer Abort anzulegen.

2) Jeder Abort muß durch ein unmittelbar in das Freie gehendes bewegliches Fenster lüftbar sein.

3) Aborts-Fallrohre müssen aus undurchlässigen Baustoffen hergestellt und in der Regel

als Luftrohre über das Dach hinaus verlängert werden.

4) Die Fußböden und Decken der Ställe, sowie deren Trennungswände gegen Wohnräume sind undurchlässig herzustellen.

5) Das Gleiche gilt für die Fußböden, Decken und Trennungswände solcher Geschäftsräume, hinsichtlich derer erhebliche gesundheitliche Bedenken vorliegen.

6) Die Verwendung gesundheitschädlicher Stoffe zur Ausfüllung der Fußböden und Decken ist verboten.

III. Neuherstellung der zu längerem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume.

§ 6.

1) Räume, welche zu längerem Aufenthalt von Menschen dienen, müssen eine lichte Höhe von mindestens 2,5 m haben.

2) Höher als in dem vierten Obergeschosse, d. h. im vierten der über dem Erdgeschosse liegenden Stockwerke, dürfen Wohnungen nicht hergestellt werden.

§ 7.

1) Alle zu längerem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume müssen bewegliche Fenster erhalten, die unmittelbar in das Freie führen. Erleichternde Ausnahmen sind zulässig, wenn auf andere Weise eine genügende Zuführung von Luft und Licht gesichert ist.

2) In jedem solchen Raume soll die lichtgebende Gesamtfläche der nach der Vorschrift in Absatz 1 notwendigen Fenster mindestens ein Zwölftel der Grundfläche betragen. Für Geschäftsräume und Dachkammern sind Erleichterungen zulässig.

§ 8.

1) Der Fußboden aller Wohnräume muß über dem höchsten Grundwasserstande, im Überschwemmungsgebiete über Hochwasser liegen.

2) Die Fußböden und Wände aller zu längerem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume sind gegen Bodenfeuchtigkeit zu sichern.

3) Wohnungen in Kellern, d. h. in Geschossen, deren Fußboden unter der Erdoberfläche liegt, sind nicht zulässig.

4) Zu längerem Aufenthalt von Menschen dienende Räume, insbesondere einzelne Wohnräume, dürfen in Kellern nur unter der Bedingung hergestellt werden, daß der Fußboden höchstens 1 m unter, der Fenstersturz mindestens 1 m über der Erdoberfläche liegt. — Erleich-

terungen sind statthaft, insofern die gewerbliche Verwendung der Räume eine größere Tieflage erfordert.

IV. Benutzung der zu längerem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume.

§ 9.

1) Alle zu längerem Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume dürfen nur nach erteilter Genehmigung zu diesem Zweck in Gebrauch genommen werden.

2) Diese Genehmigung ist bei Neu- und Umbauten insbesondere dann zu verfahren, wenn die betreffenden Räume nicht genügend ausgetrocknet sind.

§ 10.

1) Gelasse, deren Fenster den in § 7 gegebenen Vorschriften nicht entsprechen, dürfen als Wohnräume nicht benutzt werden.

2) Vermietete, als Schlafräume benutzte Gelasse müssen für jedes Kind unter zehn Jahren mindestens 5 cbm, für jede ältere Person mindestens 10 cbm Luftraum enthalten. In Mieträumen, für welche nach § 7, Abf. 2 Erleichterungen zugelassen sind, müssen immerhin, wenn sie als Schlafräume benutzt werden, auf jedes Kind unter zehn Jahren mindestens 0,1 qm, auf jede ältere Person mindestens 0,2 qm lichtgebende Fensterfläche entfallen. Kinder unter einem Jahre werden nicht mitgerechnet.

3) Diese Bestimmungen treten für bestehende Gebäude erst nach fünf Jahren in Kraft, können jedoch nach Ablauf von zwei Jahren bei jedem Wohnungswechsel in Wirksamkeit gesetzt werden.

4) Angemessene Räumungsfristen, deren Beobachtung nötigenfalls im Zwangsverfahren zu sichern ist, sind von der zuständigen Behörde vorzuschreiben.

§ 11.

1) Räume, welche durch Verfalls gegen die vorstehenden Bestimmungen in §§ 2 bis 8 oder sonstwie durch ihren baulichen Zustand gesundheitswidrig sind, sollen auf Grund eines näher anzuordnenden Verfahrens für unbrauchbar zum längerem Aufenthalt von Menschen erklärt werden.

2) Werden aus diesen Gründen ganze Häusergruppen oder Ortsbezirke für unbenutzbar erklärt, so hat die Gemeinde das Recht, den vollständigen Umbau zu veranlassen oder vorzunehmen. Es steht ihr zu dem Zweck bezüglich aller in dem umzubauenden Bezirk befindlichen Grundstücke und Gebäude die Zwangs-

enteignung zu. Für das Enteignungsverfahren sind die Landesgesetze maßgebend.

* * *

Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten als Mindestanforderungen und schließen weitergehende Landes-, Provinzial- und Lokalverordnungen nicht aus.

Der Erlaß von Ausführungsbestimmungen steht den Landesbehörden zu.

Die Handhabung dieses Gesetzes liegt überall den Baupolizei- und Gesundheits-Polizeibehörden ob, sofern nicht durch die Landesgesetzgebung anderweitige Bestimmung getroffen ist.

(Referenten: *Miquel* und *Baumeister*.)

XIX.

Leitsätze des »Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege« über die unterschiedliche Behandlung der Bauordnungen für das Innere, die Außenbezirke und die Umgebung von Städten.

(Verfammlung zu Würzburg im Mai 1893.)

1.

Die rasche Bevölkerungszunahme der meisten, namentlich der größeren deutschen Städte und die außerordentliche Bedeutung guter Wohnverhältnisse für die gesamte soziale Entwicklung lassen eine zweckentsprechende bauliche Anlage der neuen Stadtteile als eine Angelegenheit von größter Wichtigkeit erscheinen.

2.

Die für die meist eng bebauten älteren Stadtteile erlassenen oder zu erlassenden baupolizeilichen Bestimmungen können naturgemäß wegen der notwendigen Rücksichtnahme auf die einmal vorhandenen hohen Grundwerte den Anforderungen der Gesundheitspflege und Sozialpolitik nur in sehr beschränkter und bedingter Weise gerecht werden und sind daher an sich nicht geeignet, auf die neuen Stadtteile Anwendung zu finden, in denen es sich zum größten Teil noch um reines Ackerland oder unfertiges Baugelände, im übrigen aber um dünner bebaute Grundstücke handelt.

3.

Die diesen Erwägungen zuwiderlaufende, aber in fast allen Städten herrschende gleiche Behandlung der Altstadt und der neuen Stadtteile hat zugleich mit einer weit über das sozialpolitisch zulässige Maß hinausgehenden Zusammendrängung der Bevölkerung die äußerste Ausnutzung des Baugeländes und — da die Bodenpreise wesentlich durch das polizeilich zugelassene Maß der baulichen Ausnutzung mitbestimmt werden — eine durchaus ungesunde Steigerung der Bodenpreise zur Folge gehabt, welche alle Versuche einer im allgemeinen

Interesse dringend zu fordernden, weiträumigeren Gestaltung der neuen Bauquartiere auf das äußerste erschwert. Außerdem wird durch die einfache Uebertragung der altstädtischen Bestimmungen eine den verschiedenen Anbaubedürfnissen (größere und kleinere Wohnungen, Fabriken und kleinere gewerbliche Anlagen) entsprechende Einteilung und Ausgestaltung der neuen Stadtteile gehindert.

4.

Die an manchen Orten sich findenden Sonderbestimmungen über

- a) sehr dicht bebaute ältere Grundstücke,
- b) Grundstücke, welche nicht an regulierten und kanalisierten Strafen liegen,
- c) bisher schon bebaute Plätze im Vergleich zu leeren,
- d) Fabrikbezirke,
- e) Bezirke mit offener Bauweise

genügen nicht, um der Bevölkerung der neuen Stadtteile, namentlich den Unbemittelten, gute Wohnungsverhältnisse zu sichern; vielmehr bedarf es umfassender, zu einem einheitlichen Ganzen verbundener Sonderbestimmungen für die neuen Stadtteile, um durch dieselben, im Anschluß an die Bebauungspläne und die von der Stadterweiterung nach Lage der örtlichen Verhältnisse zu lösenden Aufgaben, allen Bevölkerungsklassen ein weiträumiges und gesundes Wohnen zu sichern, und den verschiedenen Anbaubedürfnissen — soweit die Verhältnisse dies gestatten — in festabgegrenzten Bezirken (Wohn-, Fabrik-, gemischten Vierteln) Rechnung zu tragen.

5.

Insbesondere bedarf es energischer Vorschriften zur dauernden Verhinderung

der übermäßigen Ausnutzung der Baugrundstücke, sowohl durch angemessene Beschränkung der Gebäudehöhen, als durch Festhaltung genügender freier Hofräume und unter Umständen auch freier Räume zwischen Gebäuden (Bauwisch), und zwar sollte der Flächenraum der unbebaut zu lassenden Grundstücksteile auch von der Zahl und Beschaffenheit der auf dem Grundstück anzulegenden Wohnungen abhängig gemacht werden, wobei unter Umständen Vorgärten und auch Teile breiterer Strafen mit zur Anrechnung gebracht werden könnten.

6.

Die durch die Verhältnisse gebotenen Unterschiede in Bezug auf den Grad der zulässigen Baudichtigkeit lassen sich in der Regel nur mittels fester Grenzen zwischen bestimmten Zonen oder Bezirken sichern, wobei nach Umständen Übergangsbestimmungen für gewisse schon in die Bebauung hineingezogene Grundstücke vorzusehen sind.

7.

Bei rationeller Gestaltung der Vorschriften über Feuerficherheit und konstruktive Festigkeit bedarf es keiner Abstufungen derselben für die einzelnen Stadtteile; es ergeben sich eben von selbst auf weiträumiger bebautem Gelände mannigfache Verbilligungen beim Bauen.

8.

Zweckmäßig sind Unterschiede in der Breite und Befestigung der Strafen, in der Behandlung von Vorräumen, sowie in der Konstruktion etlicher Baugesenstände an und vor den Häusern. Desfallige Anordnungen sind aber nicht nach Stadtteilen zu gliedern, sondern

nach dem Charakter der einzelnen Strafen und Blöcke.

9.

Unter neuen Stadtteilen im Sinne dieser Leitätze (vergl. 2. 3. 4.) ist nicht nur das augenblicklich zur städtischen Gemarkung gehörige Gelände zu verstehen; vielmehr müßte alsbald das gesamte, in absehbarer Zeit in städtische Verhältnisse eintretende Gebiet von einheitlichen Gesichtspunkten aus, und zwar, insofern eine entsprechende Erweiterung der städtischen Gemarkung untunlich ist, vermittels Zusammenwirkens aller zuständigen Behörden, den vorerwähnten baupolizeilichen Beschränkungen unterworfen werden.

10.

Außer den baupolizeilichen Vorschriften sind vielfach privatrechtliche Vereinbarungen und Bestimmungen über Bebauung und Benutzung bestimmter Bezirke oder Baublöcke empfehlenswert, weil dieselben eine größere, den Bedürfnissen genau angepaßte Individualisierung und weitergehende Beschränkungen (z. B. Ausschluß von Etagenwohnungen, von Wirtschaften u. a. m.) gestatten.

11.

Die hier geforderten Sonderbestimmungen für die neuen Stadtteile sind nach Maßgabe des Landesrechtes durch Gesetz, Verordnung oder Ortsstatut herbeizuführen.

Landesgesetzliche Ausführungsbestimmungen zur Gewerbeordnung (§ 23, 3) würden zwar in einigen Beziehungen den Erlaß von Vorschriften über Fabrikviertel erleichtern, sind aber keine Vorbedingung für Einführung dieser Sonderbestimmungen durch Polizeiverordnung.

(Referenten: Adickes und Baumeißler.)

XX.

Leitätze des »Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege« über weiträumige Bebauung.

(Versammlung zu Magdeburg im September 1894.)

1) Die in vielen Großstädten Deutschlands im Gegensatz zu anderen Ländern, namentlich zu England, übliche dichte Zusammendrängung der Bevölkerung in Mietskasernen gefährdet die Gesundheit, schädigt das Familienleben und macht den Erwerb von Grundeigentum für den größten Teil der Einwohner unmöglich.

2) Diese mit Steigerung der Wohnungsmieten verbundene Zusammendrängung der Bevölkerung ist vorzugsweise die Folge der überhand-

nehmenden Boden- und Baupespekulation, welche die Errichtung von Einzelhäusern und die weiträumige Bebauung erschwert und vielfach unmöglich macht.

3) Die Einschränkung dieser Spekulation und die Herbeiführung einer weiträumigeren Bebauung, sowie die Befestigung der diesem Ziel entgegenstehenden Hindernisse ist daher als ein dringendes Bedürfnis anzuerkennen.

4) Diese Hindernisse liegen teils auf

legislatorischem, teils auf baulichem Gebiete. Letztere sind neben den Fragen des Verkehrs vorzugsweise:

- a) Die durch die Bebauungspläne festgelegte Einteilung des Baulandes in zu tiefe, die Anlage von Hof- und Hinterwohnungen herbeiführende Baublöcke.
- b) Die Annahme zu großer Breiten für die lediglich zur inneren Aufteilung des Baulandes bestimmten Strafsen und die daraus erwachsende Belastung der anliegenden Grundstücke.
- c) Die unverhältnismäßig hohen, vielfach ohne Rücksicht auf die Anzahl der Geschosse und Wohnungen nur nach der Strafsenfrontlänge berechneten Kosten für Strafsen- und Entwässerungsanlagen.
- d) Die Uebertragung der für große, vielgeschossige Gebäude notwendigen und zweckmäßigen baupolizeilichen Anforderungen auf Häuser von geringem Umfang mit wenigen Geschossen.
- e) Der durch die baupolizeilichen Bestimmungen, welche bislang meistens für das in neu entstehenden Stadtteilen belegene Gelände eine ebenso starke bauliche Ausnutzung wie für die innere Stadt zugelassen haben, übermäßig gesteigerte Bodenpreis in den Stadterweiterungsgebieten.
- f) Der Mangel an baupolizeilichen Bestimmungen zum Schutze kleiner Wohnhäuser und Gärten gegen die Benachteiligung durch Errichtung hoher und tiefer Nachbarbauten.
- 5) Zur Beseitigung dieser Hindernisse werden folgende Mafsregeln empfohlen:
 - a) Um der übermäßigen Ausnutzung der Grundstücke durch Errichtung von Hof- und Hintergebäuden entgegenzuwirken, ist — soweit nicht durch beschränkende baupolizeiliche Bestimmungen (vergl. 4 e) hinreichende Fürsorge gegen eine derartige Ausnutzung getroffen ist — das zur Anlage von Wohnhäusern bestimmte Bauland

in Blöcke von solcher Tiefe einzuteilen, dafs ohne unverhältnismäßige Opfer an Baufläche eine genügende Ausnutzung vorzugsweise durch den Bau von Vorderhäusern möglich ist.

- b) Die Strafsen, welche lediglich zur inneren Aufteilung des Baulandes dienen, ohne einen gröfseren Verkehr aufzunehmen, sind in tunlichst geringer Breite anzulegen. Vielfach ist es hierbei wünschenswert, die Bauflucht hinter die Strafsenflucht zurückzulegen, um die Herstellung von Vorgärten, Rasenflächen und Baumpflanzungen zu ermöglichen.
- c) Bei den unter b bezeichneten Strafsen sind die Pflasterung der Dämme und die Befestigung der Fußgängerwege möglichst einfach und billig herzustellen.

Bei der Verteilung der Kosten für den Grunderwerb zu Strafsenanlagen, sowie für die Pflasterung und Entwässerung der Strafsen auf die anliegenden Grundstücke ist, soweit tunlich, die bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu berücksichtigen.

- d) Die baupolizeilichen Anforderungen an Gebäude von geringem Umfang mit wenigen Geschossen sind in Bezug auf Konstruktion, Anlage von Treppen u. dergl. im Gegenfatze zu den Vorschriften für große Gebäude tunlichst zu ermäßigen.
- e) Ueberall da, wo es die Bodenpreise oder die vorhandene Bebauung noch ausführbar erscheinen lassen, sind baldmöglichst durch baupolizeiliche Vorschriften Beschränkungen in Bezug auf die Ausnutzung der Bauflächen und in Bezug auf die Bauhöhen zu treffen, damit diese Gelände nicht von der Spekulation auf den Bau von Mietskasernen ergriffen werden können, vielmehr der Bau von Häusern mit wenigen Wohnungen möglichst befördert wird und diese in ihrem Bestande dauernd geschützt sind. (Referenten: Adickes, Hinkeldeyn und Classen.)

XXI.

Leitfätze des »Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege« über Mafsnahmen zur Herbeiführung eines gesundheitlich zweckmäßigen Ausbaues der Städte.

(Verammlung zu Stuttgart im September 1895.)

Zu den Mafsregeln, welche dazu dienen, im Stadterweiterungsgelände die Bebauung gesundheitlich zweckgemäß zu gestalten und in alten Stadtteilen gesundheitswidrige Bauzustände zu verbessern, gehören:

- I. Die Aufstellung eines den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Bebauungsplanes (auf Grund eines geeigneten Fluchtliniengesetzes);

- II. Die gesetzliche Feststellung eines amtlichen Verfahrens zur Umlegung unbebauter städtischer Grundstücke in baugerechte Formen (Umlegungsgesetz);
- III. Die Ausdehnung des kommunalen Enteignungsrechtes (Gesetz über Zonenenteignung);
- IV. Die unterschiedliche Feststellung der baupolizeilichen Vorschriften für die inneren und äußeren Stadtteile (abgestufte Bauordnung).

I. Bebauungsplan.

- a) Das Gesundheitsinteresse verlangt Reinheit und Trockenheit des Untergrundes, rasche und gründliche Beseitigung der Schmutzstoffe, Reinhaltung der Wasserläufe; ausreichende Versorgung der Stadt mit Wasser, Licht, Luft und Pflanzungen; Schutz gegen nachteilige Gewerbebetriebe, erhebliche Ausdehnung des Bebauungsplanes, zweckentsprechende Abmessung der Straßensbreiten und Baublöcke.
- b) Insbesondere ist bei Abmessung der Straßensbreiten und Baublöcke dahin zu streben, daß für die verschiedenen Baubedürfnisse geeignete Straßens und Bauplätze gewonnen, Hinterwohngebäude nach Möglichkeit vermieden, kleinere Wohnhäuser begünstigt werden. Es sind vorzusehen: breite Verkehrsstraßen, mittlere und schmale Wohnstraßen; große Blöcke für Fabrikbauten und Landhäuser, mittlere für bürgerliche Wohn- und Geschäftshäuser, kleine für die Wohnungen der minderbegüterten Volksklassen.
- c) Bestehende Stadtbaupläne sind zu prüfen und im vorstehenden Sinne, soweit möglich, zu verbessern.
- d) Wo die Gesetzgebung die Feststellung ausgedehnter und fachgemäßer Bebauungspläne noch behindert oder erschwert, sind diese Schwierigkeiten durch Erlaß eines geeigneten Fluchtliniengesetzes zu beseitigen.

II. Umlegung.

- a) Die Straßenslinien des Stadtbauplanes können an die vorhandenen Grundstücksgrenzen der Feldflur nur in der Minderzahl der Fälle so angepaßt werden, daß die Grundstücke in der bisherigen Lage und Gestalt zur Einteilung und Benutzung als städtische Bauplätze brauchbar sind. Es ist vorher die Grenzregelung oder Umlegung der Grundstücke erforderlich. Diese

wird zwar in manchen Fällen nach vieler Mühe und großem Zeitverlust durch Ueberkommen aller Beteiligten erreicht; bei dem oft vorkommenden Widerstreben Einzelner bedarf es dagegen eines Umlegungsgesetzes, d. h. der Verleihung des Rechtes auf zweckentsprechende Umlegung ihrer Grundstücke an die Beteiligten, auch ohne die Zustimmung jedes einzelnen Eigentümers. Dieses Umlegungsrecht ist notwendig,

- α) um eine gesundheitlich und wirtschaftlich unzweckmäßige Bebauung zu verhindern, eine zweckmäßige Bebauung aber zu ermöglichen;
- β) um die Gefamtheit der Besitzer einer Grundstücksgruppe gegen die Böswilligkeit eines Einzelnen, sowie um die kleineren Besitzer gegen die größeren zu schützen;
- γ) um die am Markt befindlichen Grundstücke zu vermehren und dadurch der übertriebenen Preissteigerung entgegenzuwirken;
- δ) um den geordneten, zusammenhängenden Ausbau der Stadt auf einem Gelände, dessen Grundstücke im Gemeindegelände liegen, durchführen zu können, sowohl zu Gunsten der Besitzer selbst und der zukünftigen Bewohner, als im Interesse der Nachbarschaft und der Gemeinde.
- b) Die Grundlage der Umlegung bildet der vorher festzustellende Bebauungsplan.
- c) Die Errichtung von Bauten auf unregelmäßigem Gelände, welche die Umlegung erschweren, ist zu unterfagen.

III. Enteignung.

Das Enteignungsrecht der Gemeinde soll sich erstrecken

- a) auf die Erwerbung des Landes für die Anlage neuer, im gesetzlich geordneten Verfahren der Fluchtlinienfeststellung als nötig anerkannter Straßen, freier Plätze und öffentlicher Pflanzungen;
- b) auf die Erwerbung solcher neben den neuen Straßen und Plätzen liegenbleibenden Grundstücksteile, welche gemäß der im gesetzlich geordneten Umlegungsverfahren getroffenen Festsetzung wegen ihrer Kleinheit zur selbständigen Bebauung ungeeignet sind;
- c) auf die Erwerbung solcher in älteren Stadtteilen liegenden Grundstücke, welche gemäß einem gesetzlich geordneten Ver-

fahren (Gesetz über Zoneneinteilung) nötig sind, um eine den Zwecken der öffentlichen Gesundheitspflege und des Verkehrs entsprechende Bebauung herbeizuführen.

IV. Bauordnung.

- a) Die Einheitlichkeit der baupolizeilichen Vorschriften für die Innenstadt und alle Teile der Außenstadt hat in vielen Stadterweiterungen Bau- und Wohnzustände entstehen lassen, welche vom gesundheitlichen Standpunkte aufs lebhafteste zu beklagen sind. Insbesondere hat sich von Jahr zu Jahr die Wohndichtigkeit gesteigert, die Wohnräumlichkeit vermindert.
- b) Die Uebertragung der den altstädtischen Verhältnissen angepaßten Bauordnung auf das ganze Stadterweiterungsgelände hat dort an zahlreichen Orten eine ausgedehnte, auf die äußerste polizeilich erlaubte Ausnutzung sich stützende und diese notwendig veranlassende Boden- und Baupf Spekulation zwar nicht hervorgerufen, aber ermöglicht, welche das Wohnen zugleich verschlechtert und verteuert und nicht bloß auf gesundheitlichem, sondern auch auf allgemein sozialem Gebiete zu den be-

klagenswertesten Erscheinungen unserer Zeit gehört.

- c) Zu den Mafsregeln, welche geeignet sind, diesen Mifsständen in Zukunft entgegenzutreten, gehört die baupolizeiliche Anordnung, dafs in den äufseren Teilen der Stadt weniger hoch und weniger dicht gebaut werde als in der Innenstadt. Es empfiehlt sich, zu diesem Zwecke das Stadtgebiet (nach Bedarf unter Einbeziehung von Vororten) in Bezirke einzuteilen, für welche die Bauordnungsvorschriften sich unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bodenwerte im Sinne der zunehmenden Weiträumigkeit und der Bevorzugung des Einfamilienhauses, bezw. Bekämpfung des Massenmiethauses abstufen.
- d) Bei der Abstufung der Bauordnung sind nach Mafgabe des vorausichtlichen Bedarfes und der örtlichen Verhältnisse auch solche Bezirke abzufordern, in welchen
 - a) nur die offene Bauweise gestattet wird,
 - β) der Bau und Betrieb von Fabriken und anderen lästigen gewerblichen Anstalten unterfagt ist,
 - γ) der Bau und Betrieb von Fabriken begünstigt wird.
 (Referenten: *Stübgen* und *Küchler*.)

XXII.

Beschlüsse des Denkmalpfl egetages in Erfurt 1903, betreffend Baufluchtlinien in alten Städten.

1) Alte Baulichkeiten von künstlerischer und geschichtlicher Bedeutung, wozu namentlich auch charakteristische Privathäuser gehören, sind in den Fluchtlinienplänen als solche kenntlich zu machen.

2) Eine vor die Flucht der genannten Baulichkeiten vortretende oder dahinter zurücktretende neue Baufluchtlinie ist nur dann festzustellen, wenn unumgängliche Rücksichten des Verkehrs und der Gesundheit es erheischen.

Dabei ist zugleich zu prüfen, ob und wie die in Mitleidenschaft gezogenen Bauten der neuen Fluchtlinie bei Ausführung derselben angepaßt, nötigenfalls umgebaut werden können. Besonders kommt hierbei die Ueberbauung von Fußwegen in Frage.

In malerischen Städten und Ortschaften mit langsamer Entwicklung ist die Veränderung von Strafsenwandungen durch Festlegung von Fluchtlinien nach Möglichkeit zu unterlassen. Ist eine Veränderung als dringend erkannt, so empfiehlt es sich, von Fall zu Fall unter Hinzu-

ziehung von bewährten Sachverständigen vorzugehen.

3) Die Veränderung der Höhenlage der Strafsen an den zu 1 genannten Baulichkeiten ist nur dann statthaft, wenn überwiegend starke Gründe des Verkehrs, des Hochwasserchutzes und ähnlicher Art eine andere Lösung ausschließen.

Auch in diesem Falle ist von vornherein zu untersuchen, in welcher Weise der alte Bau der neuen Höhenlinie angepaßt werden kann.

4) Die neuen Baufluchtlinien sind nach Möglichkeit so festzusetzen, dafs nicht bloß die in Rede stehenden Baulichkeiten dauernd vor Benachteiligung geschützt, sondern auch die Eigenart alter Strafsenzüge erhalten wird. Auf die Durchführung gerader Flucht- und Höhenlinien ist, wenn in dem einen oder andern Sinne Schädigungen zu befürchten sind, zu verzichten.

Gekrümmte Strafsenrichtungen und Strafsenwandungen, sowie charakteristische Höhenunterschiede sind überhaupt bei Feststellung neuer,

zur Erbreiterung und Verbefferung von Strafsen bestimmter Fluchtlinien nach Möglichkeit beizubehalten.

5) Die Gefchlossenheit alter Strafsen- und Platzwandungen ift auch bei Feflegung der für den Verkehr erforderlichen Erbreiterungen, Richtungsverbefferungen und Durchbrechungen nach Möglichkeit zu fchonen.

6) Die fogenannte Freilegung eines Bauwerkes, bezw. die Vorbereitung der Freilegung durch Fluchtlinienfefetzung kann hervorgehen aus dem Verkehrsbedürfnis und aus äfthetifcher Abficht. In beiden Fällen ift vor der Fefetzung forgfältig zu prüfen, ob das Gefamtbild des

Bauwerkes und feiner Umgebung durch die beabfichtigte Freilegung gehoben oder beeinträchtigt werden wird.

Mufs die Beeinträchtigung befürchtet werden, fo ift, wenn Verkehrsinteressen maßgebend find, nach Möglichkeit dem Verkehr eine andere Richtung anzuweisen. Handelt es fich dagegen vorwiegend um äfthetifche Abfichten, um fogenannte Verfchönerungen, fo ift eine fchädigende Freilegung erft recht zu unterlaffen und, foweit nötig, die Verbefferung der Umgebung des Bauwerkes in anderer Weife anzuftreiben.

(Referenten: *J. Stübßen, K. Hofmann*
und *C. Gurlitt*.)

XXIII.

Befchlüffe des Denkmalpfegetages in Mainz 1904, betreffend den baupolizeilichen Schutz alter Strafsen- und Platzbilder.

Der fünfte Tag für Denkmalpflege empfiehlt im Anfchlufs an die Verhandlungen des vierten Tages den zutändigen Staats- und Gemeindebehörden, Neu- und Umbauten in der Umgebung künstlerifch oder ortsgefchichtlich wertvoller Baudenkmäler und im Gebiete ebenfolcher Strafsen und Plätze der baupolizeilichen Genehmigung auch in dem Sinne zu unterwerfen, dafs fich die Bauausführungen in ihrer äußeren Erfcheinung harmonifch und ohne Beeinträchtigung jener Baudenkmäler in das Gefamtbild einfügen. Entsprechendes gilt von Firmen- und Reklameschildern u. dergl.

Dabei wird darauf hingewiefen, dafs zur Erzielung diefer notwendigen Harmonie hauptfächlich die Höhen und Umrifslinien, die Gefaltung der Dächer, Brandmauern und Aufbauten, fo-

wie die anzuwendenden Baufstoffe und Farben der Außenarchitektur maßgebend find, während hinfichtlich der Formgebung der Einzelheiten künstlerifcher Freiheit angemessener Raum gelaffen werden kann.

Er empfiehlt ferner zur Beurteilung der einfchlägigen künstlerifchen und kunftgefchichtlichen Fragen die Zuziehung eines fachverftändigen Beirates aus Vertretern der Baukunft, der Kunftgefchichte, der staatlichen Denkmalpflege und des kunftfinnigen Laienelements.

Infoweit die Landesgefetzgebung den für die örtliche Regelung erforderlichen Rechtsboden nicht darbietet, ift die Ergänzung der Gefetzgebung zu empfehlen.

(Referenten: *Frentzen und Stübßen*.)