

DEUTSCHE BAUZEITUNG

59. JAHRGANG * No 95 * BERLIN, DEN 28. NOVEMBER 1925

STADT UND SIEDLUNG

BEBAUUNGSPLAN, VERKEHRSWESEN U. VERSORGUNGS-ANLAGEN

SCHRIFTLEITUNG: REG.-BAUMEISTER a. D. FRITZ EISELEN

Alle Rechte vorbehalten. — Für nicht verlangte Beiträge keine Gewähr.

Sonderberichte von der internationalen New Yorker Städtebautagung April-Mai 1925.

Von Geh. Oberbaurat Dr.-Ing. e. h. Josef Stüb ben in Münster. (Fortsetzung aus No. 21.)



Nachdem wir früher das Ergebnis der Verhandlungen in New York in mehreren Berichten wiedergegeben und auch aus den schriftlich an den Kongreß erstatteten Berichten einige Mitteilungen gemacht haben, seien nachstehend noch einige besichtigte Siedlungen mit kurzen Worten besprochen und im Bilde dargestellt:

B. New Yorker Wohnsiedelungen.

3. Die Wohnbauten der Metropolitan Lebensversicherungs-Gesellschaft. (Abb. 1 u. 2.)

Anfangs 1922 wandte sich die zuständige Stelle des Staates New York an die Metropolitan-Lebensversicherungs-Gesellschaft mit der Anfrage, ob sie bereit sei, Wohnhäuser mit Beschränkung der Monatsmiete für jedes Zimmer auf 9 Dollar (37,8 M.) zu errichten, falls die Gesetzgebung den Versicherungsgesellschaften unter dieser Bedingung die Anlage ihrer Kapitalien in derartigen Häusern gestatten werde. Eine nähere Untersuchung ergab die Möglichkeit eines solchen Unternehmens bei Erzielung einer Jahresrente von 6 v. H. neben einer Tilgung von 2 bis 3 v. H. Die Gesellschaft bejahte deshalb die Anfrage, und die in Aussicht genommene Gesetzgebung folgte. Die Architekten A. J. Thomas und D. E. Waid entwarfen die Pläne, und zwar derart, daß die Gebäude nur 50 v. H. des Baugrundes einnehmen sollten, während die Bauordnung für Miethäuser 70 v. H. gestattet. Während in den letzten Jahren in der eigentlichen Stadt keine Häuser erbaut worden waren, deren monatliche Zimmermiete weniger als 20 Dollar beträgt, mußte der Satz von 9 Dollar so niedrig erscheinen, daß man von „billigen Wohnungen“ sprechen kann, obschon hiernach eine Vierzimmerwohnung (die Küche mitgerechnet) die nach deutschen Begriffen recht erhebliche Jahresmiete von $4 \times 37,8 \times 12 =$ rund 1800 M. ergibt. Es wurde in dem jenseits des East River liegenden Stadtteil The Queens ein für 2125 Familienwohnungen ausreichender Baugrund erworben und in drei Gruppen mit 54 fünfgeschossigen Häusern besetzt, die an vier Treppen in jedem Geschos 2 aus je fünf Räumen, 4 aus je vier und 2 aus nur je drei Räumen bestehende Wohnungen enthalten. Nicht mitgezählt sind dabei der zu jeder Wohnung gehörige Raum für Klosett

und Bad sowie ein mit den Küchen der Drei- und Vierzimmerwohnungen verbundener kleiner Eßraum (vgl. der Grundriß Abb. 1). Alle Wohnungen enthalten Sammelheizung, kaltes und warmes Wasser, Eisschrank, elektrische Einrichtungen für Beleuchtung, Geschirrwäsche und Plätt-eisen, Vakuumreiniger usw. Die Häuser haben U-förmigen Grundriß, eine seitliche Entfernung voneinander von 4 bis 5 m. Der Abstand der Rückseiten, also die Breite des Blockinnern, beträgt 9 bis 12 m. Es ist also eine keineswegs lockere Bebauung, aber doch ein ganz wesentlicher Fortschritt gegenüber den Wohnverhältnissen der inneren Stadt. Die Ansicht eines Blocks zeigt unsere Abb. 2 Der Bau wurde begonnen im August 1922 und vollendet im Juni 1924. Von Interesse ist, daß die Verblendziegel aus Holland, die Hintermauerungsziegel teils aus Belgien, teils aus New York selbst bezogen wurden, daß die Maurer 14 Dollar (59 M.) Tagelohn bezogen und täglich 1200 bis 1600 Steine vermauerten. Die Wohnungen sind ausschließlich für Minderbemittelte bestimmt, worunter — man höre — Personen von nicht mehr als 4000 Dollar (16 800 M.) Jahreseinkommen verstanden werden. Ein unvollständiges Verzeichnis zählt unter 1868 Mietern 468 Arbeiter und Handwerker, 734 Handlungsgehilfen, 119 städtische Angestellte und 547 sonstige Familien. Erwähnenswert ist noch, daß die Bemessung der Monatsmiete von 9 Dollar je Zimmer auf der gesetzlichen Steuerfreiheit beruht, die im Jahre 1932 aufhört. Von da ab muß die Miete um 1,50 Dollar monatlich steigen, um eine 6-prozentige Rente und eine 2-prozentige Tilgung zu ergeben. —

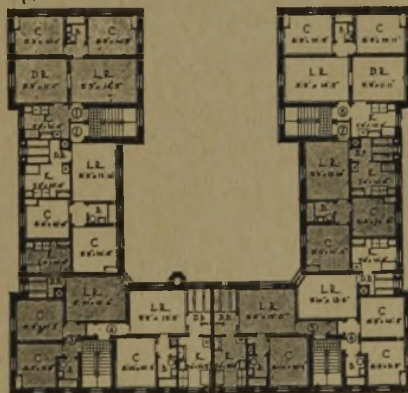


Abb. 1. Grundriß eines Hauses des unten dargestellten Häuserblocks in New York.

LR = Wohnzimmer; C = Schlafstuben; K = Küchen; DR = Speisezimmer; DB = Eßraum; B = Bad u. Klosett.

4. Jackson Heights. (Abb. 3 u. 4.)

Das 14 ha große Baugelände dieses Namens steht im Eigentum der Gemeindeverwaltung von Queensboro. Die Bebauung begann vor etwa zwölf Jahren und besteht gegenwärtig aus 122 fünf- und sechsgeschossigen Miethäusern mit Mittelstandswohnungen (vgl. Abb. 3 und 4 a. f. S.) und einer Anzahl von Kleinhäusern, so daß über 1500 Familien hier Wohnung gefunden haben. Die Bauten sind zum kleinen Teil von Einzelpersonen, zum größten Teil von Genossenschaften (mit Regierungunterstützung) errichtet worden nach Plänen, die der besonderen Genehmigung der Gemeindebehörde unterliegen. Die Kleinhäuser sind dreigeschossige Reihenhäuser, deren oberstes Geschos so eingerichtet ist,

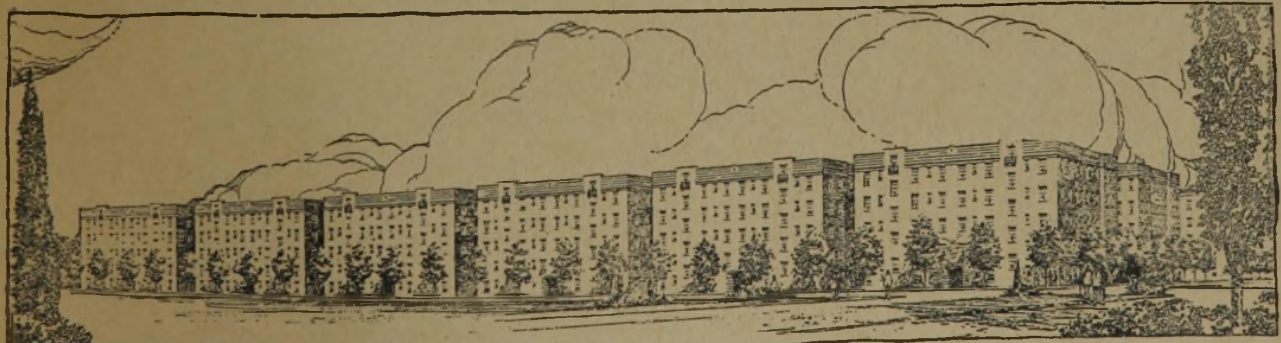


Abb. 2. Ansicht eines Häuserblocks der Metropolitan Lebensversicherungs-Gesellschaft, New York.

daß es abvermietet werden kann. Der Bau-Grund ist nicht verkauft, sondern in Erbpacht vergeben. Großer Wert ist auf die Grünflächen, Sport- und Spielplätze gelegt worden, wobei in dem Bericht der Verwaltung auf deutsche Vorbilder verwiesen wird. Damit stimmt aber nicht überein, daß der einzelnen Wohnung keine selbständige Hof- oder

gemeinsame Spiel-, Sport- und Parkflächen eingeteilt sind (vgl. unsere Abbildungen 5, 6 u. 7). Die Wohnungen sind bestimmt für Familien mit 2400 bis 3000 Dollar Jahreseinkommen. Nur 28. v. H. des Baulandes sind überbaut. Bei normaler Bauart steht das Einfamilienhaus im Preise von 8500 Dollar (35 700 M.) mit einer baren Anzahlung



Abb. 3. Gebäude Gruppe „The Towers“ in Jackson Heights. New York.

Gartenfläche beigegeben ist. Als Architekten werden genannt A. J. Thomas und G. H. Wells. Die Grünflächen, Sport- und Spielplätze werden genossenschaftlich verwaltet und unterhalten; Gewächshäuser und Baumschule sorgen für den Bedarf. Ein Klubhaus mit Restaurant, eine Bibliothek, ein Kindergarten und andere Einrichtungen dienen den gemeinsamen Belangen. —

5. Die Häuser der Sunnyside-Gesellschaft. (Abb. 5—7.)

Ebenfalls in The Queens gelegen ist die „Sonnenseite“-Siedlung der Sunnyside-Neighbourhood-Association. Es sind zwei- und dreigeschossige Zwei- und Mehrfamilienhäuser von wenig freundlichem Ansehen, zumeist mit flachen Dächern, gruppiert um geräumige innere Blockflächen, die in Einzelgärten und

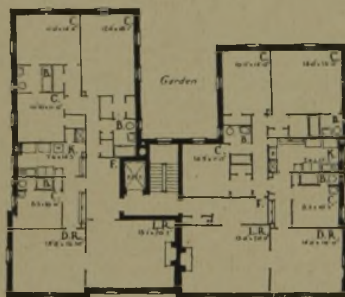


Abb. 4. Grundriß eines Hauses obiger Gruppe mit je 2 Siebenzimmer-Wohnungen.

L. R. = Wohnzimmer; D. R. = Eßzimmer; C. = Schlafzimmer; B. = Bad; K. = Küche; F. = Flur.

von 1000 Dollar, unter Umständen weniger; das Zweifamilienhaus ist auf einem Kaufpreis von 11 500 Dollar oder 48 300 M. bei 1500 Dollar Anzahlung festgesetzt. Neben dieser Barzahlung soll die Monatsmiete einer Vierzimmerwohnung (die Küche mitgerechnet) 40 Dollar oder 168 M., einer Fünfzimmerwohnung 50 Dollar oder 210 M. betragen. Es sind tausend Bauplätze vorhanden; bis jetzt sind 125 Wohnungen fertiggestellt. Die Dividende der Gesellschaft ist satzungsgemäß auf 6 v. H. beschränkt. Als Architekten werden Clarence S. Stein und Henry Wright genannt. —

6. Forest Hills. (Abb. 8—24.)

Abweichend von den bisherigen, mehr oder weniger gemeinnützigen Siedlungen für Minderbemittelte und Mittelstandsfamilien sind die sogenannten

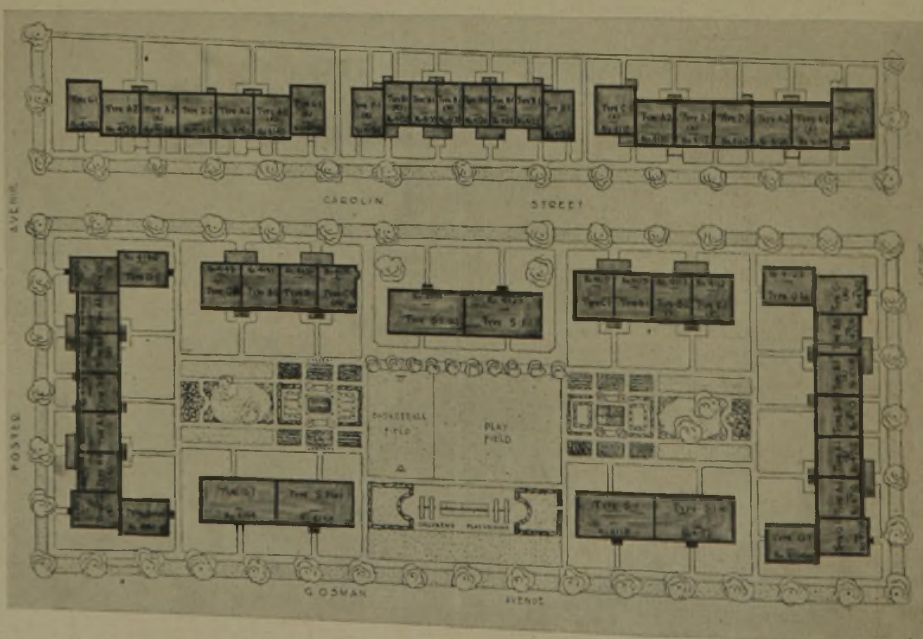


Abb. 5. Aufteilungsplan der Siedlung „Sunnyside“. New York.



Abb. 6. Schaubild der Siedlung „Sunnyside“ nach dem Entwurf. New York.

Forest Hills Gardens, ein für Wohlhabende bestimmtes, von der bekannten Sage-Stiftung angelegtes Landhausviertel. An einem Bahnhofs gleichen Namens, zwischen den Stadtteilen Queens und Brooklyn gelegen, bildet den Zugang des Landhausviertels ein geschlossener, mit Wohn- und Geschäftshäusern umgebauter Bahnhofsplatz, von welchem durch einen Torbogen eine breite Grünstraße in die vornehme Siedlung hineinführt (vgl. Plan Abb. 8, unten). Die Gebäude sind teils Einzelhäuser (Abb. 9—15, S. 188), teils Reihenhäuser (Abb. 16—24,

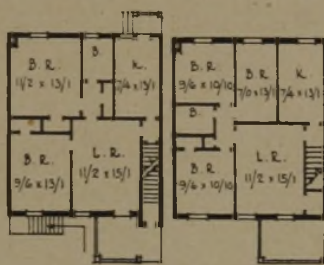


Abb 7. 2-Familienhaus zu Abb. 6.
Erdgeschoß. Ob.-Geschoß.

S. 189). Die beiden angeführten, freistehenden Einfamilienhäuser zeigen bei ähnlichen Raumverhältnissen — das erste 7 Zimmer, 1 Bad, das zweite 8 Zimmer und 2 Bäder — in Grundrißlösung und Aufbau große Verschiedenheiten. Bei den Reihenhäusern ist die geringe Hausbreite auffallend; sie besteht nur aus einer Zimmerbreite und zeigt neben der Eingangstür nur eine, allerdings breite Fensterachse. Die durch Oberlicht erhellte Treppe liegt zwischen Vorder- und Hinterzimmer in der Mitte des schmalen Hauses. Als Beispiel ist eine schlicht unter einem langgestreckten Dach zusammengefaßte Hausreihe, nur mit Betonung der Eckbauten, andererseits eine lebhaft bewegte Gruppe dargestellt, die sich um einen halbkreisförmigen Platz anordnet.



Abb. 8.

Forest Hills bei New York.
Bebauungsplan und erster Anbau.



Abb. 9—11. Einfamilienhaus. Architekt: F. J. Sterner.

Abb. 10.
Erdgeschoß-
Grundriß.

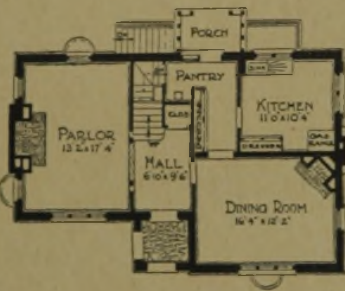


Abb. 11.
Obergeschoß-
Grundriß.

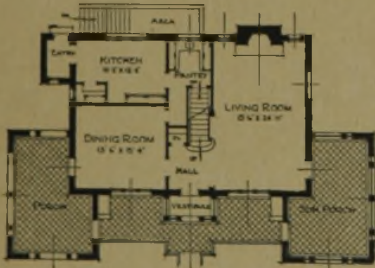
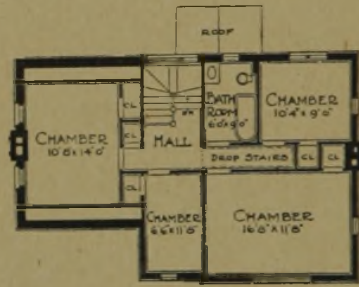


Abb. 12. Erdgeschoß.

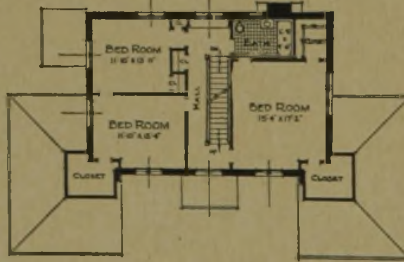


Abb. 13. Obergeschoß.

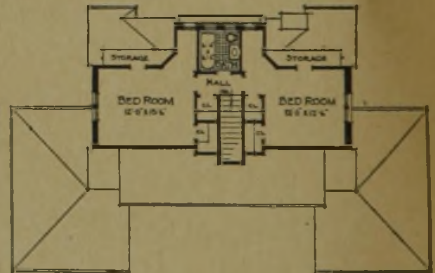


Abb. 14. Dachgeschoß.

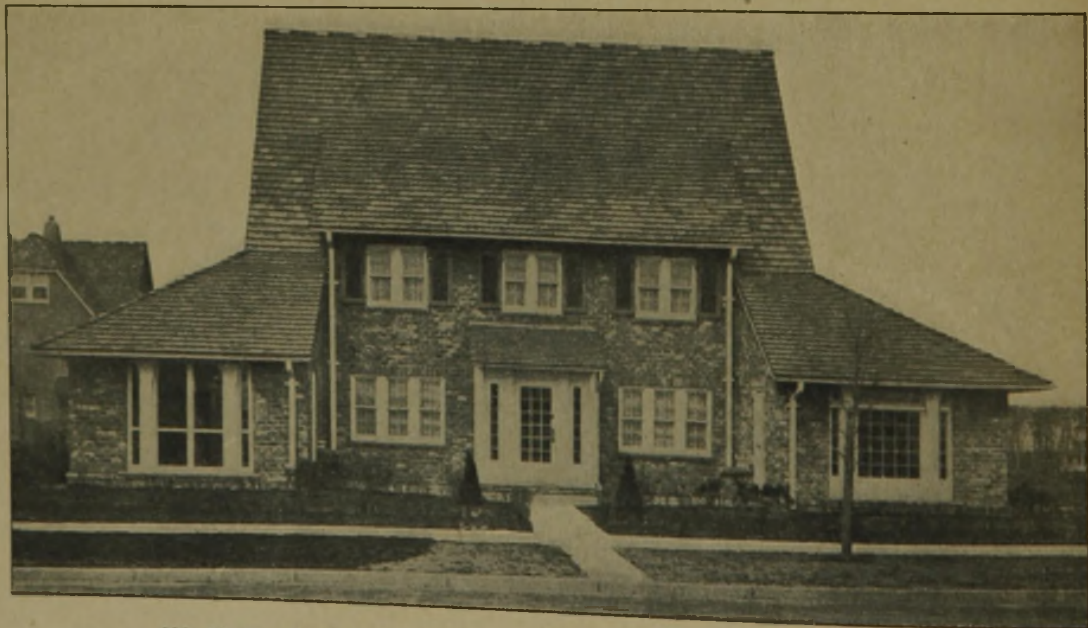


Abb. 12—15. Einfamilienhaus. Architekten: Albro und Lindenberg.
Aus Forest Hills Gardens bei New York.



Abb. 16 und 17. Gruppenbau von Architekt G. Atterbury.

Abb. 17.

Erdgeschoß.

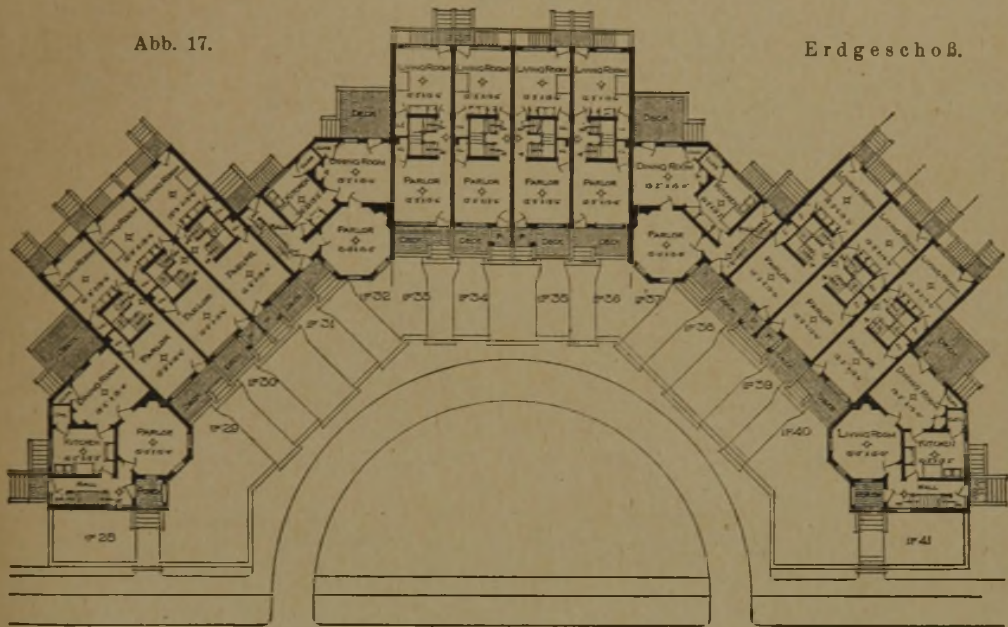


Abb. 18. Erdgesch.

Abb. 19. Obergesch.

Abb. 20. Dach.

Abb. 21. Erdgesch.

Abb. 22. Obergesch.

Abb. 23. Dach.

Abb. 16 bis 20. Eckhaus.

Abb. 21 bis 23. Einzel-Haus.

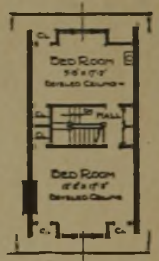
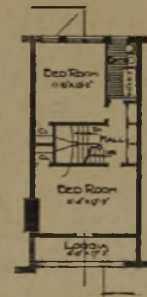
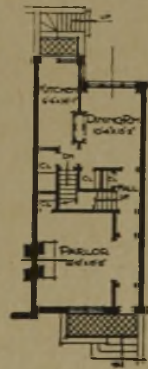
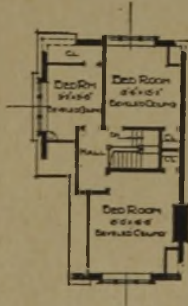
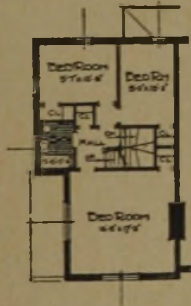
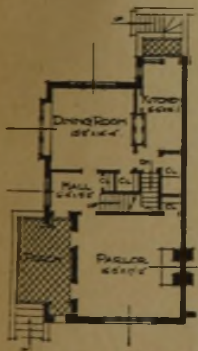


Abb. 18 bis 24. Reihenhäuser. Architekt G. Atterbury.
Wohnhaustypen aus Forest Hills Gardens bei New York.

Erläuterungen zu dem beiliegenden Entwurf eines Gesetzes zur Stadt- und Landesplanung.

Von Professor Albert Gessner, Architekt B. D. A., Berlin-Charlottenburg*).



Der ministerielle Entwurf eines Städtebaugesetzes nebst Begründung ist insofern auf das lebhafteste zu begrüßen, als er die verstreuten Gesetze und Bestimmungen, die sich mit Angelegenheiten des Städtebaues beschäftigen, in ein einheitliches Gesetz zusammenzufassen sucht. In dem Entwurf ist auch der Versuch gemacht, die Wünsche und Gedanken hineinzuarbeiten, wie sie allmählich Gemeingut der führenden Männer auf dem Gebiete des Städtebaues geworden sind. Wenn trotzdem der Entwurf nicht befriedigt, so liegt es wohl im Großen und Ganzen daran, daß er auf das alte Fluchtliniengesetz und die verschiedenen anderen Bestimmungen aufgebaut wurde unter möglichster Beibehaltung der dort festgelegten Anschauungen.

Wenn es sich aber darum handelt, ein Gesetz nach den inzwischen gesammelten Erfahrungen und Anschauungen auf dem Gebiete des Städtebaues zu schaffen, so ist dieses Vorhaben so bedeutungsvoll, daß es mit völlig neuen Begriffen, die sich auf die Praxis und nicht auf ältere nach überholten Anschauungen geschaffenen Gesetzen stützen, arbeiten muß.

Auch fehlt dem Gesetz der zwingende Aufbau. Der Stoff ist nicht so übersichtlich gegliedert, daß man ohne weiteres die gesamte Materie, die es behandeln soll, überblickt. Auch erscheint es viel zu umfangreich. Wenn man trotzdem den ganzen Stoff mit den vielen Einzelbestimmungen unterbringen will, so müßte man es in einem kurzgefaßten Gesetz und dazugehörigen Ausführungsbestimmungen tun. Warum in dem ministeriellen Entwurf der Begriff der Bauordnung nicht mit verankert ist, trotz dem „Baudispense“ behandelt sind, ist nicht ganz verständlich, denn neben den Planungen und den Ortsstatuten gehören doch auch die Bauordnungen zur allgemeinen Regelung, die durch ein Städtebaugesetz geschaffen werden soll.

Der ministerielle Entwurf leidet aber auch besonders darunter, daß er eine Materie, die sich mit überwiegend kulturell schöpferischer Tätigkeit befaßt, zu stark verwaltungsmäßig belastet und die schöpferische Arbeit nicht genügend betont.

Die Trennung von Rechten und Pflichten der Gemeinde kommt nicht klar zum Ausdruck und die Aufsichtsrechte der übergeordneten Behörden sind auf die verschiedenen Paragraphen verstreut und daher nicht übersichtlich. Es ist nirgends betont, daß die Arbeiten für Städtebau und Landesplanung doch wohl im Wesentlichen den freischaffenden Kräften überlassen werden müssen und daß es gerade vermieden werden müßte, etwa durch das neue Gesetz neue Verwaltungsapparate zu schaffen, in einer Zeit, in der die Regierung alles daran setzen müßte, um alle Verwaltungsapparate, sei es in Regierung oder Gemeinden, zu vereinfachen.

In sachlicher Beziehung ist den Gemeinden durch das Gesetz ein viel zu weitgehendes Enteignungsrecht zugestanden, hier muß entschieden ein Mittel gefunden werden, um sowohl der Gemeinde zur Durchführung ihrer auf das allgemeine Wohl gerichteten Pläne gerecht zu werden, als auch den Bodenbesitzer nicht völlig zu entrechten.

Der ministerielle Entwurf läßt ferner den Begriff des Bebauungsplanes völlig im unklaren. Er spricht in der Hauptsache von einem Flächenaufteilungsplan und einem Fluchtlinienplan, erwähnt aber den Begriff Bebauungsplan ebenfalls an einigen Stellen. Es müßte aber eher umgekehrt sein, indem der Begriff des Bebauungsplanes als der wichtigste hinzustellen wäre, dem sich ein Flächenplan und ein Fluchtlinienplan unterzuordnen haben, indem nach dem Bebauungsplan erst ein Flächenplan und dann ein Fluchtlinienplan festgestellt wird. Oder aber man müßte so verfahren, daß man die Planungen in drei Teile zerlegt, nämlich in den Flächenplan, in den Bebauungsplan und den Fluchtlinienplan. Auf alle Fälle muß aber der Begriff Bebauungsplan im Gesetz verankert werden, da er ja gerade das Wesentliche ist, worauf es ankommt; denn schließlich sind Flächenplan und Fluchtlinienplan nur schematische Übertragungen aus einem Plan, der den eigentlichen Ortsorganismus einer Gemeinde darstellt.

Im vorliegenden Entwurf eines Gesetzes zur Stadt- und Landesplanung ist daher der Versuch gemacht worden, die oben beanstandeten Mängel des ministeriellen Entwurfs zu beseitigen. Zunächst trifft schon der Ausdruck „Städtebaugesetz“ nach den gegenwärtigen Begriffen nicht mehr das Richtige. Wenn sich auch im Sprachgebrauch

herausgebildet hat, daß man das Wort „Städtebau“ auch auf das Land anwenden kann, so ist der Ausdruck sicherlich nicht mehr zutreffend, so daß sich daher auch bereits der Ausdruck „Stadt- und Landesplanung“ gebildet hat.

Der Inhalt des Entwurfes ist in drei Hauptgruppen zergliedert: in die Gemeindepflichten, in die Gemeinderechte und in die Aufsichtsart. Als Gemeindepflichten sind anzusehen die Planregelung und die Bauregelung. Die Planregelung gliedert sich in Flächenplan, Bebauungsplan und Fluchtlinienplan, die Bauregelung in die Ortsatzung und Bauordnung. Als Gemeinderechte sind vorgesehen die Baulasten, die Enteignung, die Grenzberichtigung, der Zwangstausch, die Umlegung, die Erhebung von Anliegerbeiträgen; und die Aufsichtsart zergliedert sich in Planzwang, in Gemeinschaftsplan, in Begutachtung und in Einsprüche. Der Flächenaufteilungsplan, den man doch ebenso gut einfach „Flächenplan“ nennen kann, ist nicht in acht Gruppen von Flächen geteilt, sondern nur in fünf, in acht Gruppen von Flächen geteilt, sondern nur in fünf, wie sie sich aus der Benutzungsart ergeben. Als Regelungen über die Festlegung, Ergänzung, Änderung und Aufhebung der Pläne, über die Benutzungsart der Flächen, über die Auslegungs-, Benachrichtigungs-, Einspruchs- und Festlegungsfristen, die Bauverbot- und Bausperrenregelung, die Bestimmungen zum Schutz von Heimat und historischem Denkmal, die Bestimmung gegen Verunstaltung und übertriebene Reklame usw. sollen durch besondere Ortsatzungen festgelegt werden, über die in den Ausführungsbestimmungen noch genauere Richtlinien zu geben sind, so daß sie jedenfalls aus dem eigentlichen Gesetz herausbleiben können. Über Gemeinderechte und Aufsichtsart gibt der Entwurf zur Genüge Aufschluß.

Auf diese Weise wäre das Gesetz auf etwa 30 Paragraphen zusammengezogen und die einzelnen genaueren Darlegungen könnten in den Ausführungsbestimmungen enthalten sein, die vorläufig noch nicht aufgestellt sind.

Entwurf eines Gesetzes zur Stadt- und Landesplanung.

Inhalt:

- Gemeindepflichten.
- Planregelung: Flächenplan, Bebauungsplan, Fluchtlinienplan.
- Bauregelung: Ortsatzung, Bauordnung.
- Gemeinderechte.
- Baulasten, Enteignung, Grenzberichtigung, Zwangstausch, Umlegung, Anliegerbeiträge.
- Aufsichtsart.
- Planzwang, Gemeinschaftspläne, Begutachtung, Einsprüche.
- Gemeindepflichten.
- § 1. Eine Gemeinde ist bei Bedarf verpflichtet, die Plan- und Bauregelung für ihr Gemeindegebiet vorzunehmen.
- § 2. Zur Plan- und Bauregelung sollen Fachleute herangezogen werden.
- § 3. Erstreckt sich der Bedarf zur Plan- und Bauregelung über mehrere Gemeindegebiete, so ist sie von diesen vorzunehmen.
- § 4. Die Planregelung umfaßt: Flächenplan, Bebauungsplan, Fluchtlinienplan.
- § 5. Der Flächenplan umfaßt das ganze Gemeindegebiet, evtl. das Gebiet mehrerer Gemeinden. Er kann enthalten: Landflächen (Land- und Forstwirtschaft), Wohnflächen (Wohngebiete aller Art), Werkflächen (Industrie und Bergbau), Verkehrsflächen (Land- und Wasserverkehrsstraßen, Eisen- und Kleinbahn, Autostraßen, Flughäfen usw.), Erholungsflächen (Kleingärten, Park- und Gartenanlagen, Sportplätze, Friedhöfe, Wasserflächen usw.).
- § 6. Unter Hinzuziehung von Fachleuten soll die Gemeinde das Verhältnis der einzelnen Flächen untereinander und ihre Verteilung auf das Gemeindegebiet feststellen. Hierbei sind die Ernährungs- und Wohnbedürfnisse die voraussichtliche wirtschaftliche Entwicklung, die Verkehrs- und gesundheitlichen Bedürfnisse zu berücksichtigen.
- § 7. Dem Aufstellen eines Flächenplanes hat die Beratung mit den zuständigen Behörden und Vertretungen voranzugehen.
- § 8. Eine andere Nutzung der Flächen als die im Flächenplan bestimmte ist ohne Abänderungsbeschluß unzulässig.
- § 9. Der Bebauungsplan soll in wirtschaftlicher, technischer und künstlerischer Hinsicht eine weitere Bearbeitung des Flächenplanes sein: er stellt gewissermaßen eine Erweiterung des Flächenplanes in

*) Im Antrage eines Ausschusses des B. D. A. —

räumlicher Hinsicht dar; er setzt die Abgrenzung der Flächen in sinnvolle Beziehung zueinander, setzt die Baustufen fest, teilt die einzelnen Flächen nach räumlichen Gedanken auf und schafft den eigentlichen Ortsorganismus.

- § 10. Zu dieser kulturell bedeutungsvollen Arbeit soll die Gemeinde gehalten sein, nur anerkannte Fachleute heranzuziehen.
- § 11. Der Bebauungsplan kann auch für Teilgebiete aufgestellt werden, wenn die Richtlinien zu einem Gesamtorganismus gewahrt bleiben; er kann auch für mehrere Gemeindegebiete zusammen aufgestellt werden.
- § 12. Eine andere Anordnung von Straßen, Plätzen, Erholungsplätzen und anderen öffentlichen Anlagen, Baustufen usw. als die im Bebauungsplan bestimmte ist ohne Abänderungsbeschluß unzulässig.
- § 13. Der Fluchtlinienplan setzt auf Grund des Bebauungsplanes die Grenzen der Verkehrsflächen den anderen Flächen gegenüber fest, er kann auch Erholungsflächen anderen Flächen gegenüber abgrenzen, schließlich setzt er auch innerhalb von Land-, Wohn-, Werk- und Erholungsflächen die Grenzen zu den Verkehrsflächen geringerer Bedeutung fest.
- § 14. Dieser Plan muß von einem Fachmann unter Hinzuziehung des Bebauungsplanverfertigers aufgestellt werden. Er enthält auch die eigentlichen Baufluchten.
- § 15. Der Fluchtlinienplan kann auch für Teilgebiete festgelegt werden, was sogar die Regel bilden wird, und ist endgültig. Durch ihn werden Flächen- und Bebauungsplan erst förmlich festgesetzt.
- § 16. Die Bauordnung umfaßt die Ortssatzung und die Bauordnung.
- § 17. Die Ortssatzung hat zu enthalten: die gesetzliche Festlegung, Ergänzung, Änderung und Aufhebung der Pläne; die Regelung der Benutzungsart der Flächen, insbesondere die bauliche Ausnutzungsart, die diesbezügliche Beschränkung bei den Land- und Erholungs- und Verkehrsflächen; die Auslegungs-, Benachrichtigungs-, Einspruchs- und Festlegungsfristen; die Bauverbot- und Bausperrenregelung; die Bestimmungen zum Schutze von Heimat und historischem Denkmal, die Bestimmungen gegen Verunstaltung und übertriebene Reklame; die Sicherungsbestimmungen zur Plandurchführung.
- § 18. Die Bauordnung hat zu enthalten: das geschäftliche Verfahren; hochbautechnische Vorschriften; technische Ausbauvorschriften; Benutzbarkeit der Räume; Bauausnahmen (Dispense).
- § 19. Die Ortssatzung muß nach Aufstellung des Flächenplans, die Bauordnung nach Aufstellung des Bebauungsplanes erlassen werden.

Gemeinderechte.

- § 20. Zur Durchführung der Flächen-, Bebauungs- und Fluchtlinienpläne haben die Gemeinden das Recht Baulastbücher einzurichten, Enteignungen, Grenzberichtigungen, Zwangstausche und Umliegungen vorzunehmen, schließlich Anliegerbeiträge zu erheben.
- § 21. Baulasten sind Beschränkungen oder Vergünstigungen

gen der Baufreiheit über das Maß der gesetzlichen Bestimmungen hinaus und können zur Sicherung des allgemeinen Wohles in ganz besonderen Fällen einem Grundstücksbesitzer auferlegt werden. Ihre Eintragung in einem besonderen Baulastbuch und nicht im Grundbuch bezweckt ein erleichtertes und gesicherteres Verfahren. Unter Umständen ist dem Grundstücksbesitzer Entschädigung zu leisten.

- § 22. Die Gemeinde kann Wohnflächen für Klein- und Mittelwohnungen, Werkflächen für Industrie und Bergbau, Verkehrsflächen, Erholungsflächen und Baumasken enteignen, aber nur dann, wenn diese Flächen ihrer Bestimmung übergeben und als solche hergerichtet werden. Sie hat dafür eine Entschädigung nach dem Zeitwert zu leisten.
- § 23. Die Gemeinde kann Grundstücksgrenzen unter Wahrung der Vermögensrechte des Grundstücksbesitzers nach dem Bebauungsplan berichtigen.
- § 24. Die Gemeinde kann Grundstücke oder Grundstücksteile unter Wahrung der Vermögensrechte der Grundstücksbesitzer im Zwange austauschen, wenn dies nach dem Bebauungsplan geboten erscheint.
- § 25. Die Gemeinde kann Umliegungen von Grundstücken in kleinerem oder größerem Umfang unter Wahrung der Vermögensrechte der Grundstücksbesitzer vornehmen, wenn dies nach dem Bebauungsplan geboten erscheint.
- § 26. Die Gemeinde hat das Recht zu den Kosten der Herstellung von Verkehrsflächen und Erholungsflächen die angrenzenden Grundstücksbesitzer heranzuziehen. Der Anteil bestimmt sich nach dem Nutzen, den der Grundstücksbesitzer von der Herstellung der Verkehrs- oder Erholungsfläche hat. Er wird durch besondere Satzung nach Genehmigung des Fluchtlinienplanes festgesetzt.

Aufsichtsart.

- § 27. Das Aufsichts- und Einspruchsrecht über die Gemeindepflichten und Gemeinderechte steht dem Landrat, dem Regierungspräsidenten oder dem Oberpräsidenten zu.
- § 28. Setzt eine Gemeinde trotz dringendem Bedürfnis einen Flächen-, Bebauungs- oder Fluchtlinienplan nicht auf, so kann dies der Landrat, der Regierungspräsident oder Oberpräsident erzwingen.
- § 29. Erscheint es aus zwingenden Gründen geboten, daß ein Flächenplan, Bebauungsplan oder Fluchtlinienplan in mehreren zusammenhängenden Gemeinden zu gleicher Zeit entstehen muß, so bestimmt dies der Landrat, der Regierungspräsident oder der Oberpräsident.
- § 30. Flächen-, Bebauungs- und Fluchtlinienplan, Ortssatzung und Bauordnung müssen zur Prüfung und Begutachtung dem Oberpräsidenten eingereicht werden, dieser entscheidet durch einen Provinzialausschuß ehrenamtlich berufener hervorragender Fachleute aus allen mit der Materie in Beziehung stehenden Gebieten endgültig.
- § 31. Über alle Einsprüche, die sich aus Planregelung und Bauregelung, aus Baulasten, Enteignung, Grenzberichtigung, Zwangstausch, Umliegung und Anliegerbeiträgen ergeben, entscheidet der Oberpräsident durch den Provinzialausschuß. —

Das neuzeitliche Planungswesen und die Siedlungsaufgaben der Gegenwart.

Vom Reg.-Baumeister a. D. Gustav Langen, Berlin.



Zur Feier seines 10jährigen Bestehens veranstaltet das Deutsche Archiv für Siedlungswesen, Berlin, vom 19.—23. Oktober d. J. in den Räumen des Wohlfahrtsministeriums, Berlin, eine Vortragsreihe über „Das neuzeitliche Planungswesen und die Siedlungsaufgaben der Gegenwart“. Die Vorträge wurden von dem Leiter des Archivs, Regierungsbaumeister a. D. Langen, gehalten, der sich dabei auf langjährige wissenschaftliche Studien und eine reiche praktische Tätigkeit stützen konnte. Wir geben nachstehend den Hauptinhalt der einzelnen Vorträge wieder.

Der Vortragende, Regierungsbaumeister a. D. Gustav Langen, ging zunächst auf die Entstehung und Entwicklung des Archivs ein, das vor 10 Jahren die Erbschaft der ersten großen Ausstellungen für Städtebau, Siedlungs- und Wohnungswesen angetreten habe. Diese Erbschaft habe zu einer großzügigen Pflege aller Zusammenhänge des umfassenden Gebiets verpflichtet. Die große Idee des Archivs sei geblieben, aber die schweren Kriegsjahre und

ihre Folgezeit seien nicht geeignet gewesen, die vielen Keime zu entwickeln, die in dem Gedanken eines großen siedlungswissenschaftlichen Instituts und einer praktischen Vermittlungsstelle von Erfahrungen enthalten seien.

Die Nachkriegszeit sei eine Zeit der Versuche gewesen, wo zwar für Spar- und Ersatzbauweisen, für Lehmbauversuche und Heizungsfragen erhebliche Summen zur Verfügung gestanden hätten, aber das Verständnis für den grundlegenden Wert wissenschaftlicher Arbeit auf dem Gebiete der großzügigen Planung bei den leitenden Behörden nur gering gewesen sei. Ein Umschwung bahne sich jetzt an.

Planmäßige Arbeit und Organisation sei das Kennzeichen unserer Zeit. Auf allen Gebieten der Technik, der Wirtschaft, des sozialen Lebens werde immer mehr systemvoll aufgebaut, die Notwendigkeit des großen Zusammenhanges aller Kräfte werde immer mehr erkannt, früher zersplitterte Arbeitsgebiete zusammengeschlossen und auch in den Fragen der ländlichen Siedlung, der Kleinstadtentwicklung, des Großstadtproblems, der Landesplanung zeige sich allmählich die große Linie.

So habe auch für das Archiv nach 10jähriger schwerer Entwicklungszeit die Stunde erhöhter Wirksamkeit geschlagen.

Die folgenden fünf Vorträge seien ein Programm für das Planungswesen der kommenden Zeit. Sie würden daher weniger auf technische Einzelheiten als auf den Geist der Aufgabe eingehen und besonders die großen Gesichtspunkte betonen, die das Volk und das deutsche Gesamtleben als Bauherr aller Planungen zu beherzigen hätten.

I. Die ländlichen Verhältnisse.

Der Vortragende ging davon aus, daß man bei der Betrachtung der ländlichen Siedlungsverhältnisse wie aller Siedlungsverhältnisse überhaupt, die Belange der Wirtschaft, des Volkslebens und des Geisteslebens in gleichem Maße zu berücksichtigen habe. Von diesem Standpunkte aus seien die ländlichen Verhältnisse die Wurzel des Volksdaseins überhaupt. Dies wurde an geschichtlichen Rückblicken klargestellt, in denen die Siedlungsform in Zusammenhang mit der Erzeugung und mit der Volkskultur gebracht wurden. Auf der Grundlage der alten Siedlungsformen habe sich die landwirtschaftliche Erzeugung von den primitivsten Zuständen bis zur höchsten Intensität entwickeln können und auf kulturellem Gebiet sei die Anlage der alten Dörfer noch heute ein Schutzwahl für die Erhaltung der alten ländlichen Kultur und Sitte. Die Aufgabe der heutigen Zeit sei es, alles Gute und Brauchbare bewährter ländlicher Ansiedlungsformen mit hinüberzunehmen in die neue Entwicklung und mit dem zum Teil sehr stark veränderten neuesten landwirtschaftlichen Anforderungen in Einklang zu bringen. Diese Aufgabe sei an sich nicht neu, denn auch in alten Zeiten habe es bereits gewaltige landwirtschaftliche Umstellungen gegeben, ohne daß das deutsche Dorf als Hort des Volkslebens zertrümmert worden sei. Der Redner erwähnte hierfür Beispiele aus der mittelalterlichen Kolonisation und musterzügliche Dorferweiterungen Friedrichs des Großen. Auch die großen Verkoppelungen des vorigen Jahrhunderts hätten trotz Zertrümmerung der letzten genossenschaftlichen Ländereien an die alte Dorfform nicht gerührt und dadurch den Grund gelegt für das starke Erlühen des modernen Genossenschaftswesens, das auf landwirtschaftlichem Gebiet noch eine große Zukunft vor sich habe. Im Zusammenhang mit unserer wirtschaftlich wie kulturell stark gefährdeten Entwicklung sei es eine wichtige Aufgabe unserer Zeit, die Erzeugung und das Volksleben in den ländlichen Siedlungen mit allen Mitteln zu steuern und zu kräftigen und der immer noch überwiegenden Stadtentwicklung gegenüber ein kräftiges Selbstbewußtsein und Eigenleben des Landes zu entwickeln. Hierfür sei aber ein planmäßiger Ausbau bestehender Dörfer, die sich in den letzten Jahrzehnten vielfach planlos durch eine halbländliche, nichtbäuerliche Bevölkerung erweitert hätten, anzustreben; ebenso eine planmäßige Anlage neuer Siedlungen unter wesentlich besserer Pflege der Verkehrsverhältnisse und des Zusammenhangs der ländlichen Bevölkerung. Die bisher von den meisten Siedlungsgesell-

schaften gepflegte verstreute Siedlung sei zwar für diese das Bequemste und erscheine auch dem Siedler selbst zu dem nächst als das Vorteilhafteste, bei der heute aber allgemein erstrebten Intensivierung und Mechanisierung der meist erstrebten Betriebsformen und bei der bewußt landwirtschaftlichen Betriebsformen und bei der bewußt einsetzenden Pflege des geselligen, sportlichen und überaus kulturellen Lebens auf dem Lande sei aber die gehaute Dorfform das Gegebene. Zwar gelte es für deren Pflege eine weit größere Verantwortung zu übernehmen als es die Siedlungsgesellschaften bisher für zweckmäßig gehalten hätten, aber die großen Vorteile planmäßiger geschlossener Dorfformen lägen auf der Hand. Die Zusammenlegung der Intensivzonen der einzelnen Gehöfte erlaube eine wirksamere und wirtschaftlichere Bodenverbesserung, Bewässerung, Belehrung und Intensivierung überhaupt, als es dem einzelnen Streusiedler möglich sei, und fördere außerdem die räumliche Ausdehnung der Intensivzonen durch mechanische Hilfsmittel, Maschinen und Feldbahnen. Aber selbst wenn auch dann noch die wirtschaftliche Überlegenheit von Streu- oder Sammelsiedlung eine Streitfrage sei, gebe die kulturelle Frage zugunsten des geschlossenen Dorfes und der ländlichen Wohlfahrts- und Heimatpflege mit Entschiedenheit den Ausschlag. Selbst wenn die Streusiedlung im Sinne der Bevölkerungspolitik ein härteres Geschlecht von Bauern heranwachsen lassen sollte, so sei doch die Sammelsiedlung vom Standpunkte der Bevölkerungs-, Produktions- und Kulturpolitik die überlegene Siedlungsform und ein wesentliches Stück des heute gegebenen Agrarprogramms.

Die praktische Durchführung sei freilich eine Aufgabe sorgsamster und treuester Kleinarbeit, die nicht schematisiert werden könne. Die neuesten Erkenntnisse auf dem Gebiet der Wasserwirtschaft und Bodenuntersuchung, der außen- und innenpolitischen Aufgaben der Landwirtschaft müßten dabei Hand in Hand gehen mit eingehender Berücksichtigung des Volkscharakters und der neuesten Entwicklungsrichtung des Volkslebens auf dem Lande. Es müsse in der siedlungstechnischen Behandlung sorgsam unterschieden werden zwischen reinen Bauerndörfern, Gutsdörfern, Guts- und Bauerndörfern, zwischen Dörfern mit außerländlichen Nebenbetrieben, solchen in städtischer Umgebung mit nahen Industrien und städtischem Absatz, und Dörfern in Fremdenverkehrsgebieten, die wieder besondere Aufgaben hätten, über welche der Vortragende ebenfalls praktische Erfahrungen mitteilte.

Das Hauptgewicht sei darauf zu legen, die ländlichen Siedlungen zu wirtschaftlich festeren und bewußteren Einheiten, zu sozial gepflegteren und lebensvolleren Gebilden und zu baulich wie landschaftlich schöneren Erholungsstätten für die nichtländliche Bevölkerung zu machen, als dies in der Entwicklung der letzten Jahrzehnte der Fall gewesen sei. Hierbei seien alle Hilfsmittel der modernen Technik in den Dienst eines selbstbewußten ländlichen Lebens zu stellen, schädliche heimatfremde Einflüsse aber und ein wesensfremder Durchgangsverkehr von diesen ländlichen Siedlungen fernzuhalten. (Fortsetzung folgt.)

Vermischtes.

Erweiterung des Potsdamer Stadtgebietes. Die Stadt Potsdam hatte bis jetzt unter den deutschen Städten von 50- bis 100 000 Einwohnern das kleinste Stadtgebiet, nämlich nur 1473 ha auf 67 000 Einwohner. Vor dem Kriege war diese Tatsache unerheblich, weil damals die Bevölkerungszahl nicht nennenswert wuchs. In der Nachkriegszeit ist Potsdam aber eine der gesuchtesten Wohnstädte Deutschlands geworden.

In richtiger Erkenntnis dieser Sachlage hatte der Magistrat Potsdam bereits im Mai 1925 einen Eingemeindungsvertrag mit dem Kreise Zauch-Belzig vereinbart, dem am 30. September ein Grundstückskaufvertrag mit dem Forstfiskus gefolgt ist. Nach diesen Verträgen geht das Templiner Forstgebiet, d. h. die Gutsbezirke Tornow Potsdam-Gut und der größte Teil des Gutsbezirkes Plantagenhaus, in den Besitz der Stadt über. Potsdam dehnt sich dabei um 1400 ha, d. h. auf die doppelte Größe aus. Das neue „Wald-Potsdam“, zwischen der Hinterkappe und dem Forsthaus Templin am herrlichen Templiner See gelegen, soll als vornehme Villenstadt aufgeschlossen werden. Der Magistrat muß sich zum Bau einer elektrischen Straßenbahn nach Caputh mit mindestens 20 Zugpaaren täglich bis zum 1. April 1928 verpflichten. Die Kosten für diesen Bahnbau sind auf 1,7 Mill. M. veranschlagt. Er verpflichtet sich weiter zur Erhaltung des Dauerwaldes am Templiner See in der Größe von 105 ha. Das dahinter gelegene Siedlungsgelände von 207 ha soll möglichst sofort

aufgeschlossen und mit Straßenanlagen durchzogen werden. Die Zahlungsbedingungen sind hervorragend günstig. Auf das Siedlungsgelände, das dem Abruf in Flächenstücken von 10 ha unterliegt, ist keine Anzahlung zu leisten, auf den Kaufpreis für den Dauerwald (527 000 M.) nur 50 000 M. Der Rest mit 477 000 M. ist zugleich mit dem Kaufpreis für das Siedlungsgelände und entsprechend mit dem allmählichen Abruf mit 75 Pf. für 1 qm Siedlungsland abzutragen. Nach Abruf von 954 000 qm Siedlungsland ist der Dauerwald — ohne Kapitalinvestierung — voll bezahlt.

Der Selbstkostenpreis für 1 qm aufgeschlossenem baureifen Geländes stellt sich für die Stadt Potsdam (einschließlich aller Unkosten für Dauerwald, Bahnbau usw.) auf 4,86 M.; schon bei einem Verkaufspreis von 5,50 M. ergibt sich also bei dem riesigen Geländekomplex ein gewaltiger Barverdienst. — Der Vertragsabschluß mit dem Forstfiskus und die Genehmigung zur Eingemeindung hat die Potsdamer Stadtverordneten-Versammlung inzwischen genehmigt. (Nach „D. A. Z.“) —

Inhalt: Sonderbericht von der internationalen New Yorker Städtebautagung April-Mai 1925. — Erläuterungen zu dem beiliegenden Entwurf eines Gesetzes zur Stadt- und Landesplanung. — Das neuzeitliche Planungswesen und die Siedlungsaufgaben der Gegenwart. — Vermischtes. —

Verlag der Deutschen Bauzeitung, G. m. b. H. in Berlin.
Für die Redaktion verantwortlich: Fritz Eiselen in Berlin.
Druck: W. Büxenstein, Berlin SW 48.