

DAS NEUE REICHSTÄDTEBAUGESETZ II DIE FRAGEN DER BODENBESCHAFFUNG UND ENTSCHÄDIGUNG*)

VON DR.-ING. PH. A. RAPPAPORT, I. BEIGEORDNETEN DES SIEDLUNGSVERBANDES RUHRKOHLENBEZIRK, ESSEN

Anliegerbeiträge. Von verwaltungsrechtlichen Fragen sei vorab auf den Versuch einer einheitlichen Festsetzung der Anliegerbeiträge hingewiesen. Der Entwurf geht nicht so klar wie die bisherigen landesgesetzlichen Bestimmungen von dem Grundsatz aus, daß die Kosten der Straße im allgemeinen nicht der Gemeinde, sondern den Anliegern zur Last fallen. Das wird auch bei der Entwicklung, die inzwischen die Bedeutung der Straße als großer, oft zwischengemeindlicher Verkehrsträger gewonnen hat, nicht mehr in vollem Umfange möglich sein. Der Gesetzentwurf sieht daher mit Recht vor, daß neben der Tragung von Straßenkosten durch den einzelnen Anlieger auch eine Mehrheit von Straßen und Plätzen als wirtschaftliche Einheit zusammengefaßt werden kann und daß auch bestimmte Einheitsbeiträge ohne finanziellen Einzelnachweis als Abgeltung für die Straßenkosten gefordert werden können. Neu und wesentlich ist die Bestimmung des Gesetzentwurfs, daß Teile eines Grundstücks, die zum Straßenland benötigt werden, und zwar bis zu 35 v. H. der Gesamtfläche, ohne Entschädigung an die Gemeinde abgetreten werden müssen. Damit ist auch ein Streitpunkt beseitigt, der bisher z. B. in Preußen bei denjenigen Grundstücken eine Rolle spielte, deren Bebauung nach Maßgabe des Ansiedlungsgesetzes schon vor dem Ausbau der Straße erfolgt ist. —

Wesentlicher aber sind als Grundlage der städtebaulichen Entwicklung die gesetzlichen Vorschläge über Bodenbeschaffung und Entschädigung. Für die Bodenbeschaffung sieht der Gesetzentwurf Enteignung und Vorkaufsrecht vor.

Die Enteignung ist nach dem Entwurf eigentlich für alle erdenklichen städtebaulichen Maßnahmen zulässig, nicht nur für die Errichtung von Wohnungen und Gartenland, für die Anlage öffentlicher Straßen und Plätze, die Gesundung ganzer Wohnviertel, sondern, was neu ist, auch für die Schließung von Baulücken sowie als Austauschgelände für anderweitig enteignete Grundstücke. Darüber hinaus kann die oberste Landesbehörde die Gemeinden in begründeten Fällen zur Enteignung ermächtigen, was allerdings z. B. in Preußen auch bisher möglich war.

*) Vgl. den allgem. Aufsatz über das Reichsstädtebaugesetz desselben Verfassers im Hauptblatt Nr. 99/100.

Wesentlich aber und völlig neu in dem Gesetzentwurf ist der Vorschlag, daß auch solches Gelände enteignet werden kann, das an das für die eigentliche städtebauliche Maßnahme notwendige Gelände unmittelbar anschließt und dessen Wertsteigerung durch die neue Maßnahme zu erwarten ist. Hier geht der Entwurf so weit, daß er z. B. bei Verkehrsbändern die Enteignung des Geländes beiderseits bis zu 1 km vorsieht. Beachtlich ist auch die Bestimmung, daß der Enteignungsberechtigte nicht die gesamte benötigte Fläche alsbald erwerben muß, selbstverständlich mit der Einschränkung, daß die verbleibende Restfläche in ihrer bisherigen Nutzungsart verbleiben kann. Diese Regelung kann bei den vorgenannten Zonenenteignungen recht bedenklich wirken; durchaus zulässig erscheint sie aber z. B. bei modernen Ausfallstraßen, die einstweilen etwa in einer Breite von 9—12 m angelegt, später aber bis 36 m und mehr erhalten sollen. Bisher mußten i. allg. die Gemeinden viel zu frühzeitig das gesamte Land erwerben, das dann in Praxi doch wieder dem Vorbesitzer zur Nutzung belassen wurde. Erfreulich ist die klare Bestimmung, daß derartige Grundstücke, die die Stadt erwirbt, aber nicht alsbald für ihre Zwecke verwendet, dem bisherigen Eigentümer weiterhin zur landwirtschaftlichen oder gärtnerisch-gewerblichen Benutzung belassen werden müssen und daß für die Räumung eine angemessene Frist zu gewähren ist.

Sehr eingehend ist eine an sich selbstverständliche Bestimmung des Enteignungsverfahrens behandelt, nach der die Gemeinden das enteignete Grundstück nur für die im Enteignungsverfahren namhaft gemachten Zwecke verwenden dürfen, und daß dem Vorbesitzer andernfalls ein Rücküberweisungsrecht zusteht. Daß allerdings diese Verpflichtung grundbuchlich gesichert werden soll, bedeutet, daß allmählich alle von der Gemeinde erworbenen Grundstücke diese Vorbelastung tragen, deren Löschung in absehbarer Zeit nicht zu übersehen ist. Auch sonst enthält der Entwurf eine Reihe von Bestimmungen über die fristgemäße und angemessene Benutzung der enteigneten Grundstücke zu den vorgesehenen Zwecken, die einen Mißbrauch verhüten sollen. Insbesondere sind Bestimmungen vorgesehen, um Weiterveräußerung, Verpachtung oder Vermietung zu ungebührlich hohen Preisen zu verhindern.

Störend in der Frage der Enteignung ist die Unklarheit über ein allgemeines reichsgesetzliches Enteignungsverfahren. Bis zu einer derartigen Regelung soll es daher bei den landesgesetzlichen Bestimmungen verbleiben, soweit nicht dieser Entwurf schon genauere Vorschriften enthält. Das ist aber in sehr eingehendem Maße der Fall. Fast 20 Paragraphen handeln über die Zuständigkeit und das Verfahren bei Enteignungen. Es muß ernstlich befürchtet werden, daß bei diesem Durcheinander der gesetzlichen Bestimmungen die Klarheit fehlen wird.

Vorkaufsrecht. Ob neben diesen Enteignungsmöglichkeiten das Vorkaufsrecht noch notwendig ist, muß bezweifelt werden. Es führt lediglich zu einer Fülle von Anzeigeverpflichtungen, Scheinverkäufen u. dgl., die für den Grundstückshandel und die Grundstückspreise bedenklich sind und letzten Endes der Gemeinde kaum einen nennenswerten Vorteil bieten, da ja auch bei der Enteignung, wie noch dargelegt werden soll, lediglich eine angemessene Entschädigung gezahlt werden soll, ganz gleichgültig, welche Verkaufspreise im übrigen erzielt wurden. Der Entwurf sieht das Vorkaufsrecht für alle die Fälle vor, in denen auch das Enteignungsrecht zugelassen ist. Danach besteht mithin ein Vorkaufsrecht so ziemlich für alle unbebauten Grundstücke. Die wenigen Einschränkungen ändern nichts daran, daß eine wirklich praktische Notwendigkeit für ein so weitgehendes gemeindliches Vorkaufsrecht nicht recht anerkannt werden kann. Hinzu kommt, daß auch der weitere Gemeindeverband und andere öffentlich-rechtliche Körperschaften ein Vorkaufsrecht haben und sich beide Vorkaufsrechte überschneiden.

Entschädigung. Diese Frage bildet den Kernpunkt der wirtschaftlichen Vorschläge des Entwurfs. Der grundlegende Vorschlag lautet wörtlich:

„Für die Entziehung oder Beschränkung des Eigentums oder sonstiger Rechte durch Massnahmen im Sinne dieses Gesetzes ist, soweit nach diesem Gesetz eine Entschädigung nicht ausgeschlossen ist, eine angemessene Entschädigung zu leisten.“

Bei der Festsetzung der Entschädigung darf die Möglichkeit eines Spekulationsgewinnes oder einer Wertsteigerung, die durch die Aussicht auf die Durchführung von Maßnahmen im Sinne dieses Gesetzes begründet wird, nicht berücksichtigt werden.“

In Übereinstimmung mit der Reichsverfassung ist zunächst an Stelle der „vollen“ Entschädigung die „angemessene“ getreten. Es wird nun wieder der alte Streit entstehen, ob der Unterschied zwischen beiden wirklich so wesentlich ist. Man könnte sich auf den Standpunkt stellen, daß mit einer angemessenen Entschädigung alle Unkosten und Nachteile des enteigneten Grundbesitzers abgegolten sind, daß es sich also mehr um einen Wortstreit handelt; besonders dann, wenn man gegen den zweiten Absatz der grundlegenden Bestimmungen keine Bedenken geltend macht, nach dem Spekulationsgewinne oder Wertsteigerungen aus der Maßnahme selbst nicht berücksichtigt werden dürfen. Diese letzteren Grundsätze waren bisher schon in dem Enteignungsrecht fast aller Länder enthalten und bilden an sich also keine Neuerung. Man wird also annehmen dürfen, daß dem enteigneten Grundstücksbesitzer auch nach der heutigen Gesetzgebung nicht mehr als eine angemessene Entschädigung, d. h. gewiß keine unangemessen hohe Entschädigung gezahlt werden

sollte. Vielleicht ist die Befürchtung, daß die Behörden hier im einzelnen zum Nachteil des Grundstücksbesitzers verfahren könnten, größer als eine etwaige Ungerechtigkeit der gesetzl. Vorschläge.

Für landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und erwerbsgärtnerische Grundstücke sieht der Entwurf als Entschädigungssatz den „gemeinen Wert im Sinne des Reichsbewertungsgesetzes“ vor, für alle übrigen Grundstücke den Wert des Reichsbewertungsgesetzes selbst. Auch diese Frage wird gewiß zu ernststen Auseinandersetzungen führen. Da es sich bei den städtebaulichen Enteignungen aber im allgemeinen um unbebaute Grundstücke handelt und bei diesen nur im Sinne des Reichsbewertungsgesetzes verfahren werden soll, so wird auch hier vieles auf die tatsächliche Ausführung ankommen. Wesentlicher wäre für uns allerdings ein einheitliches Gesetz, das Besteuerung, Verkauf, Enteignung u. dgl. auf einen gemeinschaftlichen Nenner bringt.

Einzelbestimmungen über den Zeitpunkt der Bewertung, der Enteignung von Teilgrundstücken und dgl. folgen. Wichtig ist, daß bei der Enteignung auch eine Entschädigung in Land gegeben werden kann und muß, wenn ein landwirtschaftlicher Betrieb sonst durch die Enteignung in seiner Lebensfähigkeit bedroht würde. Als Bedrohung ist grundsätzlich anzusehen die Enteignung eines landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Grundstücks von weniger als 1 ha Größe. Das benötigte Austauschgelände kann im Bedarfsfalle enteignet werden, und zwar möglichst von Grundstücken, die nicht zu landwirtschaftlichen Betrieben gehören. Keinesfalls darf die Enteignung von Austauschgelände, die nur mit Genehmigung der obersten Landesbehörde zulässig ist, den Fortbestand eines landwirtschaftlichen Betriebes gefährden. —

Schlußbetrachtung. Der Städtebauer ist vielfach geneigt, diese schwierigen Bestimmungen nicht in ihrer vollen Schwere und in ihrem Einfluß auf die städtebauliche Entwicklung einzuschätzen. Es muß daher betont werden, daß gerade diese Vorschriften der Baulandbeschaffung, der Enteignung, der Entschädigung die Grundlagen für die städtebaulich-technische Entwicklung bilden. Der Entwurf hat hier zweifellos versucht, sich von einseitigen Übertreibungen, sowohl zugunsten der Gemeinden wie des Grundbesitzers, frei zu halten. Diese Bestimmungen kranken aber vielleicht insgesamt daran, daß sie ohne Zusammenhang mit der gesamten steuerlichen Gesetzgebung ergehen sollen. Man wird, ähnlich wie es bei den Bestimmungen der Notverordnung über die Entschädigung von Grünflächen im Sommer dieses Jahres der Fall war, auch bei der gesamten städtebaulichen Gesetzgebung doch vorab fragen müssen: Was ist notwendig im Interesse einer gesunden Entwicklung unseres Volkes? Und wenn man hier gewisse Mindestforderungen gefunden hat, dann darf man nicht nur Bestimmungen für die Durchführung dieser Grundsätze in der Praxis, sondern muß auch gesetzliche Bestimmungen bringen, wie dazu den Gemeinden die nötigen Mittel an Hand gegeben werden sollen. Eine städtebauliche Gesetzgebung kann daher erst dann als abgeschlossen gelten! —

DIE SIEDLUNG RÖMERSTADT BEI FRANKFURT A. M.

VON ARCHITEKT BDA RUDLOFF, FRANKFURT A. M.-GINNHEIM © 19 ABBILDUNGEN



Luftbild

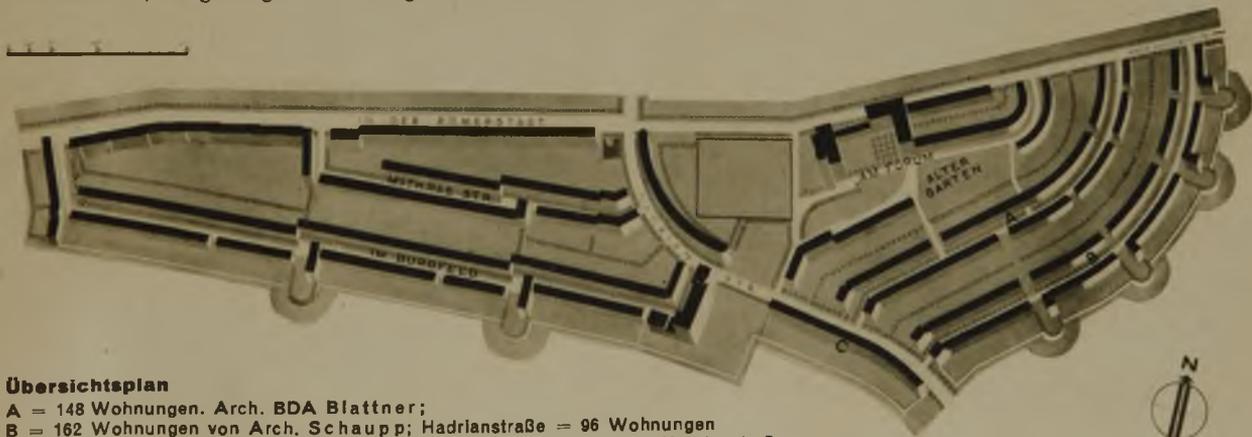
Foto Aero-Expreß, Leipzig

Am Talhang der Nidda erstreckt sich in einer Länge von 1,6 km zwischen Praunheim und Heddernheim die Siedlung „Römerstadt“, dort, wo zur Zeit der Römer die Siedlung „Nida“ mit 40 000 Bewohnern das Reservelager der gegen die Germanen im Taunus am Limes auf Vorposten liegenden Truppen bildete. Die Siedlung kann mit Recht den Namen einer Gartenstadt beanspruchen, bedeckt sie doch mit ihren 1182 Wohnungen eine Fläche von 270 000 qm Bruttogelände und 201 090 qm Baugelände. Terrassenförmig staffeln sich die Hauszeilen entsprechend der Geländebewegung längs der Niddaabene aufwärts bis zur Straße „In der Römerstadt“, deren Lage bereits von den Römern festgelegt wurde. Nach der Niddaabene ist die Siedlung durch eine etwa 2000 m lange Stützmauer abgegrenzt, aus der in rhythmischen Abständen bastionsartige Erweiterungen in den Talboden hervorragen, einen weiten Blick auf die Niddaabene und das dahinter liegende Frankfurt a. M. gewährend.

Die Hälfte der Wohnungen sind als Einfamilienhausbauten, in geringem Umfang auch als Zwei-

familienhausbauten mit getrennten Eingängen und der Rest als Etagenhausbauten errichtet. An den breiten Straßen mit Verkehr liegen die mehrgeschossigen Bauten. In der Mitte der Siedlung liegt an der Hadrianstraße das Geschäftszentrum mit zwölf Läden. Der Kopf des Ladenblocks ist auf S. 653 wiedergegeben.

Die Bauten sind durchweg, wie alle Bauten der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen, in Ziegelbauweise errichtet. Das flache Dach besteht aus Holz, ist gegen Temperaturschwankungen isoliert und mit Doppelkiespreßdach abgedeckt. Bei der farbigen Behandlung der Siedlung wurde nach der Nidda weiß gewählt, das Innere der Siedlung dagegen mehr farbig belebt. Es wurde durchweg Edelputz verwendet, und zwar in den Tönen weiß, hellgelb, braunrosa und terrakottabraun, alles Töne, für deren Lichtechtheit die Werke unbedenklich garantieren konnten. Alle Holzteile sind bayrischblau gestrichen, Rinnen gleichfalls, Abfallrohre im Putzton und alle übrigen Metallteile schwarz. Die Stützmauer gegen die Nidda ist weiß gehalten.



Übersichtsplan

A = 148 Wohnungen. Arch. BDA Blattner;

B = 162 Wohnungen von Arch. Schaupp; Hadrianstraße = 96 Wohnungen von Arch. BDA Prof. Schuster; die übrigen 776 Wohnungen an der Hadrianstraße, am Forum, in der Mithrasstraße, in der Römerstraße und im Burgfeld von dem Arch.

BDA Rudloff, als Mitarbeiter von Stadtrat May; Gartenpläne für die Ges. sind von Gartenarchitekt Migge, die Gartenanlagen auf öffentlichen Plätzen und Straßen vom Städtischen Gartenamt, Gartendirektor Bromme.



Strasse „Im Burgfeld“ mit Blick auf ein Bastionshaus

DIE SIEDLUNG RÖMERSTADT BEI FRANKFURT A. M.



Ecklösung eines Typs „Im Burgfeld“

Fotos H. Collischonn, Frankfurt a. M.



Straße „Am Forum“, Pergola vor den Einfamilienhäusern als Abschluß nach dem geplanten Marktplatz

ARCHITEKT BDA RUDLOFF, FRANKFURT A. M.



Straße „Am Forum“ weißer Edelputz links, rotbrauner Edelputz rechts



Ostteil der Siedlung von der Niddaebene gesehen

Es sind gebaut worden (Baujahr 1927—1929):

20 Wohnungen zu 1 Zimmer, Küche und Bad

268	„	„	2	„	„	„
266	„	„	3	„	„	„
41	„	„	4	„	„	„
5	„	„	5	„	„	„
1 Arzt-	„	„	6	„	„	„

601 Stockwerkwohnungen

Einfamilienhäuser :

208 Wohnungen zu 3 Zimmer, Küche u. Bad

363	„	„	4	„	„	„ , Kammer
10	„	„	5	„	„	„

581 Einfamilienhäuser

Sämtliche Einfamilienhäuser und die Zweifamilienhäuser sind mit Einzelzentralheizungsanlagen versehen, ein Teil der Stockwerkwohnungen mit Gruppenzentralheizungsanlagen und der Rest, meistens billige Ein- und Zweizimmerwohnungen in Stockwerkshäusern, mit Öfen. Auf

die Möglichkeit, auch dort später Zentralheizungen einbauen zu können, ist beim Bau Rücksicht genommen worden.

Auf die Verwendung von Gas wurde in dieser Siedlung vollkommen verzichtet. Die Küchen und auch die Bäder aller Wohnungen sind für die Verwendung elektrischen Stromes eingerichtet. Angeregt wurde diese Neuerung durch den Entschluß des Städtischen Elektrizitätswerkes, den Nachtstrom auf 5 Pf. je Kilowatt zu ermäßigen. Der Herd ist kombiniert für elektrischen Betrieb und Kohlenfeuerung. Die Einrichtung der elektrischen Küche hat anfangs nicht den ungeteilten Beifall der Siedler gefunden. Nachdem sich aber die Hausfrauen mit der richtigen Behandlung und Handhabung der elektrischen Einrichtungen und der Kochgeräte vertraut gemacht hatten, verstummten die Einwendungen gegen die elektrische



Straße „Am Forum“, Ecke „In der Römerstadt“. ARCHITEKT BDA RUDLOFF, FRANKFURT A. M.



Die Siedlung „Römerstadt“ bei Frankfurt a. M.

Küche. Die Interessengemeinschaft der Siedler bejahte die Eignung der geschaffenen Einrichtungen.

Die Baukosten mit allen Nebenanlagen betragen etwa 20 Mill. RM. Da das Städtische Siedlungsamt, Abteilung Stadtplanung, Leitung Mag.-Baurat B ö h m, die Straßen an das Gelände angepaßt festlegte, galt es, zum Teil besondere Wohnungstypen zu projektieren, bei denen die Sonnenseite restlos für Wohnzwecke ausgenutzt werden konnte. So wurde für die Zwei-Zimmer-Etagenhauswohnungen an der Straße „In der Römerstadt“ ein Typ entworfen, dessen Südseite nur Zimmer enthält, dagegen die Nordseite mit geringer Raumbreite Küchen, Bäder, Aborte und das Treppenhaus zeigt (siehe Grundriß 1). Die Badewanne ist bei der Ausführung längs der Küchenwand aufgestellt worden. Grundriß 2 zeigt einen Drei-Zimmer-Etagenhausgrundriß für Ost-West-Besonnung, und

Grundriß 3 denselben Wohnbedarf für Süd-Besonnung. Im Grundriß 4 sehen wir Anklänge an Holländertypen. Zwischen den beiden Eingangstüren nach der Erdgeschoß- und Obergeschoßwohnung liegt die Kellertreppe, die sowohl von außen als auch von den Wohnungen direkt erreicht werden kann. Diese Zweifamilienhäuser haben, wie bereits oben bemerkt, getrennte Zentralheizungen. Im Einfamilienhausgrundriß 5 sind die Wohnräume möglichst nach Süden orientiert, in der Konstruktionsidee an den Zweizimmergrundriß 1 anklingend. Der Einfamilienhausgrundriß 6 zeigt den bereits früher von der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen erfolgreich verwendeten Vierzimmertyp. Alle in der Siedlung gebauten Grundrißtypen wurden von dem Architekten BDA R u d l o f f als Mitarbeiter von Stadtrat M a y entworfen. —

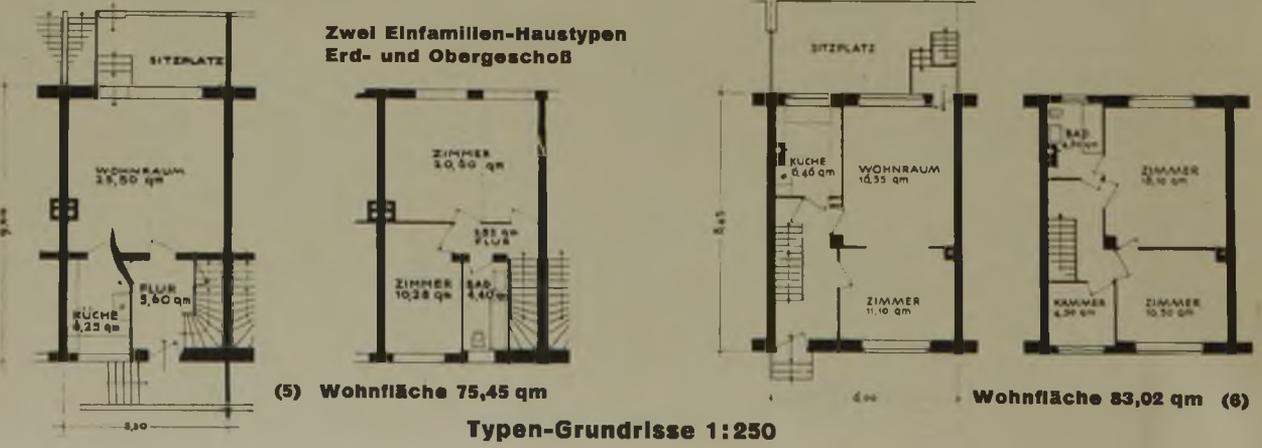
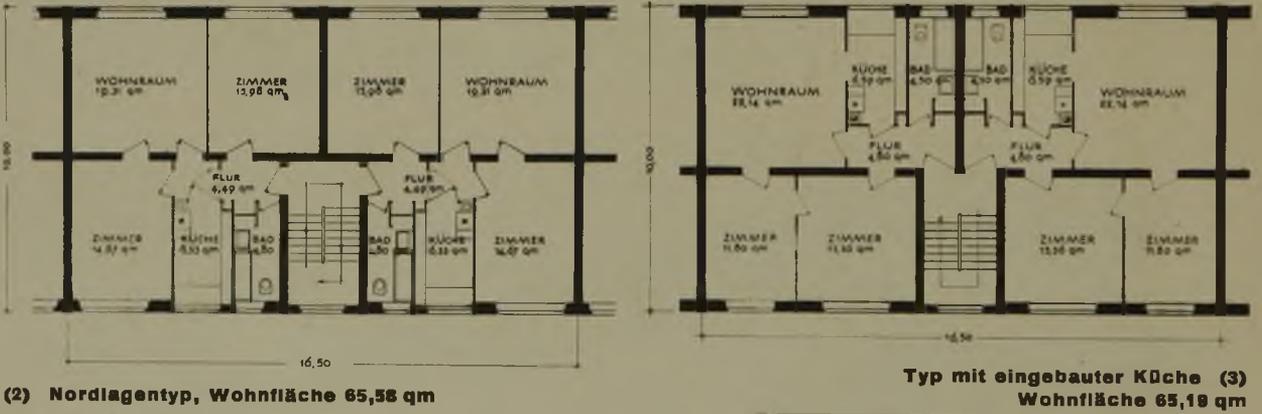
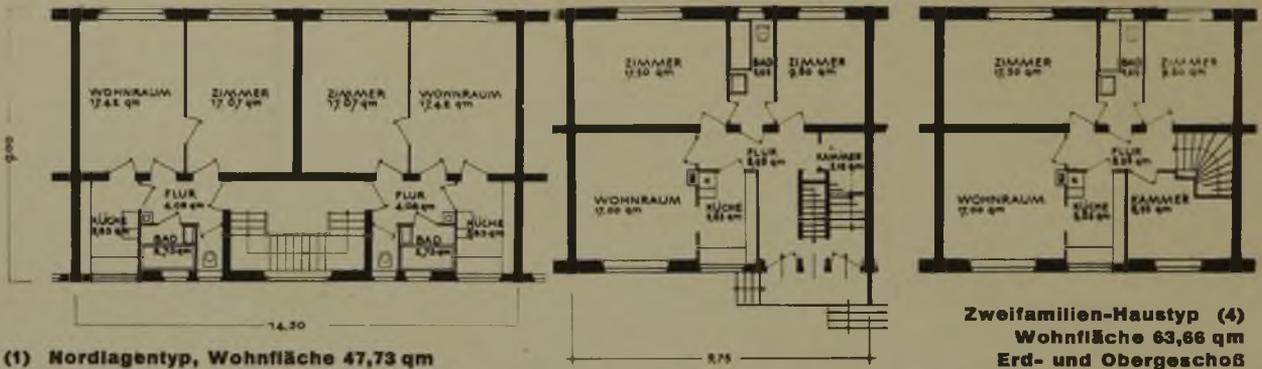


Kopf des Ladenblocks an der „Hadrianstraße“. ARCHITEKT BDA RUDLOFF, FRANKFURT A. M.



**DIE SIEDLUNG
RÖMERSTADT
ARCHITEKT BDA
C. H. RUDLOFF
FRANKFURT A. M.**

Straße „In der Römerstadt“



KINDERHEIM IN BERLIN-PANKOW

ARCHITEKTEN: PROF. DR.-ING. PAUL MEBES U. REG.-BAUMSTR. PAUL EMMERICH-BERLIN • 5 ABBILDUNGEN



Fotos Arthur Koster, Berlin-Lichterfelde

Inmitten der Grünanlagen einer Wohnhausgruppe mit 700 Wohnungen hat die „Stadt und Land“ Wohnbautengesellschaft m. b. H. ihr drittes Kinderheim errichtet, das nach Inbetriebnahme vom Berliner Fröbel-Verein betreut wird. Es umfaßt als Organe eine Krabbelstube für eineinhalb- bis zweieinhalbjährige, einen Kindergarten für drei- bis sechsjährige und einen Kinderhort für schulpflichtige Kinder bis zu vierzehn Jahren. Unter Leitung einer Fröbel-Lehrerin, der drei Fröbel-Praktikanten und -Schülerinnen sowie eine Kinderschwester zur Seite stehen, werden 56 Kleinkinder dieses Wohnviertels für den halben oder ganzen Tag, von 8 Uhr morgens bis 6 Uhr abends, nicht nur behütet, sondern auch gegen geringes Entgelt durch zweites Frühstück, Mittagessen und Vesper gepflegt. Schulpflichtige Kinder können in einem besonderen Raum unter Aufsicht ihre Schularbeiten machen. Gegenwärtig sind 75 Kinder dort untergebracht.

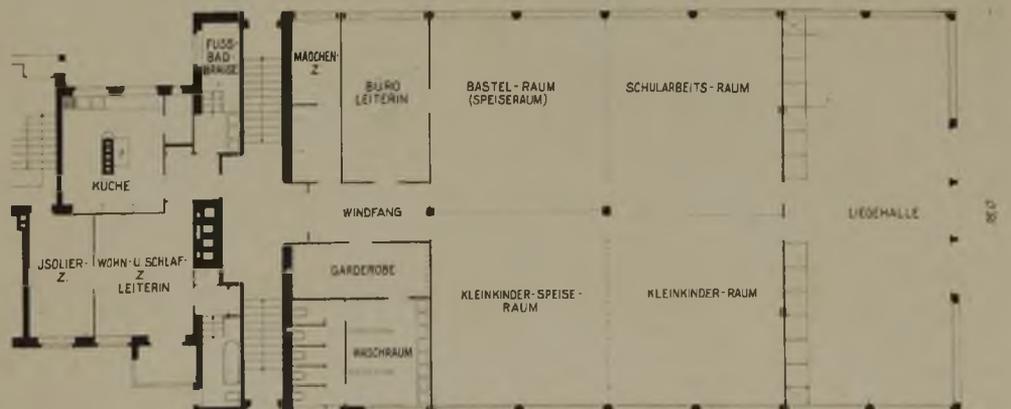
Kleinkinder müssen nach dem Mittagessen schlafen. Hierzu ist eine Liegehalle vorgesehen, die durch Vorhänge verdunkelt werden kann. Betten, Bettzeug und -Wäsche befinden sich in

eisernen Schränken mit perforierten Türen an der Rückwand. Für jede Altersklasse ist ein besonderer Raum mit speziell auf das Alter abgestimmter Einrichtung vorhanden. Waschraum mit Wasch- und Speibecken, Ständern für Handtuch, Zahnbürste und Becher in Puppenformat dienen der Körperpflege. Da die Leiterin im Heim wohnt, können zur Not ein bis zwei Kinder über Nacht dort bleiben. Durch die unter dem Heim eingebaute geräusch- und geruchlose Zentralwaschanlage ist der angewärmte Fußboden gerade für Kleinkinder besonders günstig.

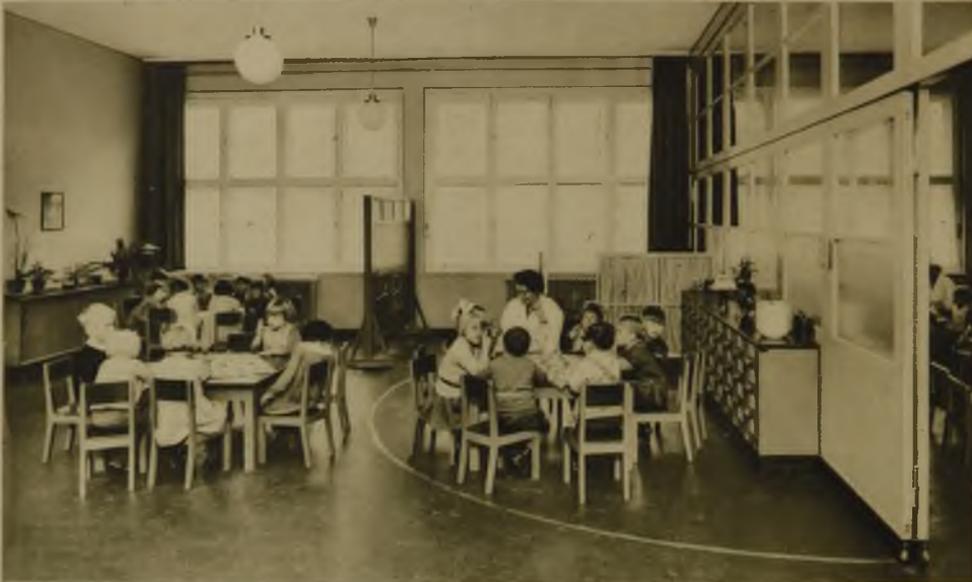
Für Veranstaltungen oder Aufführungen können die innere Längsglaswand in Tafeln auseinandergenommen an die Rückwand gestellt, die Querglaswände um die Hälfte zusammengeklappt gegen die Außenwände gelegt und je drei Mittelschränke der Liegehalle an je drei äußere feststehende auf Rollen herumgedreht werden. So entsteht ein einziger großer Raum mit bühnenartiger Erweiterung. Ein Teil der Räume wird ab 8 Uhr abends von den Mietern zum geselligen Beisammensein oder Vorträgen benutzt. —

Dr.-Ing. A. W e d e m e y e r.

30,39



Grundriß 1 : 300



**KINDERHEIM IN
BERLIN-PANKOW
ARCHITEKTEN: PROF.
MEBES U. REG.-
BAUMSTR. EMMERICH
BERLIN**

Kleinkinderraum



Liegehalle



Waschraum

