DEUTSCHE BAUZEITUNG 1927, Nr. 105

STADT UND SIEDLUNG

BEBAUUNGSPLAN, VERKEHRSWESEN, VERSORGUNGS-ANLAGEN

HERAUSGEBER: PROFESSOR ERICH BLUNCK UND REG.-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

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

61. JAHRGANG BERLIN, DEN 31. DEZEMBER 1927 Nr. 26

Die künstlerischen Ziele im alten Städtebau und ihre Erstarrung zum Schematismus durch die Festungsbaukunst.

Von C. Rohleder, Höchst a. M. (Hierzu 8 Abbildungen.)

Seit einigen Dezennien kennen wir wieder das Problem „Städtebau“ und ebenso lange ringen wir um richtunggebende, einheitliche künstlerische Ziele. Der Rückblick in die Vergangenheit gibt ja kein folgerichtig entwickeltes Bild. Das zeigt schon eine flüchtige Betrachtung der Grundrisse einer mittelalterlichen Stadt, wie z. B. Weißenfels a. d. S. (Abb. 3, S. 195) und einer Stadt wie Karlsruhe (Abb. 2, S. 195). Dabei sind beide Städte planmäßige Gründungen — Weißenfels[1]) als Erweiterung einer alten Siedelung im früheren Mittelalter in Anlehnung an die Burg entstanden, Karlsruhe 1715 durch den Markgrafen Karl Wilhelm gegründet. Die Veranlassung für ihre Entstehung war bei beiden Städten gleich: die Heranziehung von Siedlern sollte das Ansehen des Fürstenhauses vermehren. Die künstlerischen Absichten waren aber offenbar völlig verschieden.

Man könnte Rückblicke für müßig erachten, denn wir sollen die Städte den Lebensformen unserer Zeit anpassen. Aber doch zwingen die uns überkommenen Zeugen aus den großen Kunstepochen der Gotik und der Renaissance immer wieder zu vergleichenden Betrachtungen. Andererseits verlangt die Gegenwart oft Eingriffe in die bauliche Anlage alter Stadtteile, die nicht ohne eingehendes Verständnis ehemaligen künstlerischen Wollens zu lösen sind. Endlich geben auch die Zeiten des Tiefstandes ihre Lehren, die trotz ihrer negativen Form durchaus wertvoll sind.

Durchschreiten oder betrachten wir den Straßenraum einer mittelalterlichen Stadt, so wandert der Blick von Bauwerk zu Bauwerk. Aus der Tiefe des Stadtraumes winken neue, nicht vollenthüllte Reize. Sie locken zum Weiterschreiten und lassen die Stadt als lebendigen Organismus fühlbar werden. Oft schwingt die Linienführung in den Bauwerken in rhythmischer Bewegung oder es türmen sich Gebäudegruppen zu kraftvoller Massenwirkung. Sie gleichen einem Führer, um den sich eine gleichgesinnte, willig sich unterordnende Menge versammelt hat. Das „Hohe Lied“ mittelalterlichen Städtebaues aber bringt die Silhouette der Stadt. Welchen besonderen Wert man ihrer künstlerischen Durchbildung beilegte, zeigen am besten die zahlreichen, zeitgenössischen Stiche, aus denen Bürgerstolz und Heimatpflege spricht, z. B. Abb. 1, S. 193, Torgau. Ihr Reiz dringt aus der gleichen Tiefe, aus der die Musik entquillt, aus jener Quelle, die immer wieder sich Bahn bricht, wenn allzu viel Zwang und Regel unser Fühlen in Fesseln schlagen wollen.

Die Ursache des Gestaltungsprinzips mittelalterlicher Stadtbaukunst finden wir in den damaligen Lebensformen. Die Städte sind die Knotenpunkte des Handelsstraßennetzes der Land- und Wasserstraßen. Weithin wollen sie den ankommenden Handelszügen ihre Bedeutung künden. Kleine Türmchen zeigen die Masse der Stadt, aus der der Stolz der Bürger, der Dom, die Kathedrale, die Hauptkirche, ein Schloß oder eine Burg hervorragt. In wohl überlegtem Verständnis psychologischer Wirkungen zeigen die Städte dem Besucher ihre Hauptanziehungspunkte nicht als Erstes und in vollem Glanz und in strahlender Größe. Er wird allmählich dorthin geleitet. Sein Interesse wird wachgerufen, gesteigert. Plötzlich steht er dann vor dem Kern der Stadt, dem geräumigen, weit sich öffnenden Marktplatz, auf den die Türme der Kirche

[1]) E. Sturm, Chronik von Weißenfels. —

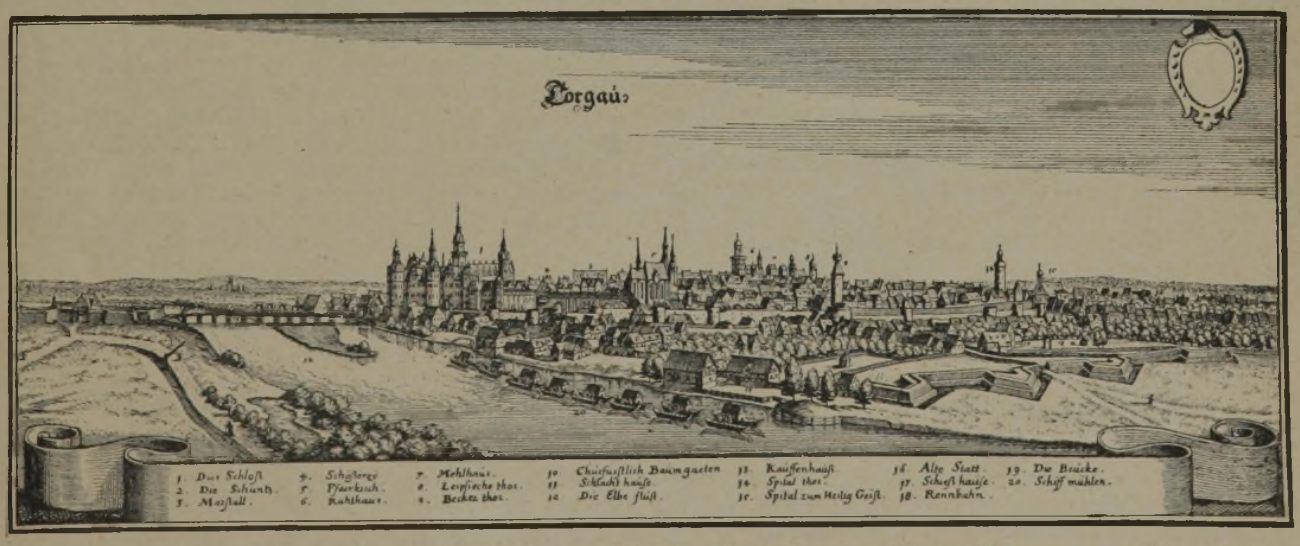


Abb. 1. Torgau. Nach einem Stich von Merian aus dem Jahre 1645.

eindrucksvoll herniederschauen. Die Bürger nehmen lebhaftes Interesse an den Vorgängen auf der Straße. Schwer beladen rollen große Handelswagen von den Stadttoren durch die Straßen. Neben Waren kommt fremdes Volk, kommen Nachrichten aus der Ferne. Die Häuser werden so gestellt, daß von den Wohn- und Geschäftsräumen das Leben auf der Straße beobachtet werden kann. So ordnen sie sich gleichzeitig günstig zur Blickrichtung des Passanten und gleichen einer erwartungsvollen, Spalier bildenden Menge. Dieses natürliche Interesse an den Vorgängen auf der Straße, das bis ins Kleinste durchgeführte Bestreben, Wohnung und Straßenleben in enger Verbindung zu erhalten, ist die eigentliche Ursache davon, daß wir von einer Seele des mittelalterlichen Stadtbildes sprechen können, daß die alten Städtebilder uns so lebensvoll erscheinen.

Dem Schreiten des wandernden Beobachters entspricht das „Prinzip der rhythmischen Bewegung der Massen", worin das Mittelalter den künstlerischen Ausdruck der Stadtraum- und der Stadtbaukunst, für Raum und Masse, fand. Dieses Prinzip der Bewegung der Massen geht auch in den Stadtgrundriß über (Abb. 3). Die Straßen fluten durch den Ortskern, umkreisen den Marktplatz, den Kirchplatz. Sie haben Ausbuchtungen, Verengungen. Nicht wahllos! Fast immer erkennt man im zugehörigen Stadtbild die Absicht. So verliert das Krause in den Linienführungen bald den Schein der Willkür. Der aufmerksame Beobachter wird oft allein an dem Grundriß einer mittelalterlichen Stadt ästhetische Freude haben können, ohne daß er das Stadtbild selbst zu kennen braucht. Man hat mittelalterliche Stadtbaukunst als minderwertig hinstellen wollen. Der alljährlich sich erneuernde Pilgerzug „hin zur schönen deutschen Stadt" aber ist ein besserer Gradmesser. Man sieht das Funkelnde, die vielseitige Kraft des Ausdruckes und der Erweckung seelischer Stimmungen. In den trutzigen Bauten der frühen Gotik findet man sogar Verwandtes zum Ausdruck des Lebens unserer heutigen Zeit.

Die geschichtlichen und künstlerischen Kräfte und Gesinnungswerte aber dürfen wir so zusammenfassen:

„Die mittelalterliche Stadt ist das Ergebnis eines einheitlich gerichteten Bürgersinnes, der in seiner Anteilnahme an einer schönheitlichen Entwickelung der Heimatstadt eine Befriedigung seines Bürgerstolzes sah. Eine traditionsmäßig erzogene Wahrheitsliebe in Material und Form, eine gemeinsame, einheitliche künstlerische Welt gaben das Rüstzeug, Zweckmäßigkeitsforderungen jener Zeit vollendet zu gestalten. Die künstlerische Form, das „Prinzip rhythmischer Bewegung in Raum und Masse", das Bestreben, räumlich zu gestalten, den Wandungen des Raumes einen Gleichklang zu geben und über den Raum hinaus die Masse der Stadt als Organismus fühlbar zu erhalten — Stadtraum in Beziehung zu setzen, selbst mit abseits- und ferngelegenen Monumentalbauten — zeigt ein feines Empfinden für psychologische Wirkungen auf die Volksseele.

So ist es nicht die Patina des Alters, die uns die alten Städtebilder in so wundervollem Gleichklang erscheinen läßt, es ist das Charaktervolle, die Gesinnung eines gediegenen Geschlechtes, die in künstlerischer Abklärung zu uns spricht und deren mahnende Stimme wir im Neuen nicht entbehren können."

Die Entartung mittelalterlicher Stadtbaukunst ist ihre Verfilzung in Krähwinkelei. Sie bereitete den Boden vor für neue Gedanken.

Die regelmäßig aufgebaute Stadt macht ohne Zweifel sofort den Eindruck einer bewußten Schöpfung. Gewiß ist sie nicht germanischen Ursprungs. Wir müssen sie als einen Ausfluß des Kulturkreises der Griechen und lateinischen Völker ansehen. Klassisches Beispiel ist die Hafenstadt Piräus. In Italien hat Verona in seinem ältesten Stadtteil römischen Ursprungs ganz regelmäßige Bauquartiere von 80 zu 90 m Länge mit geraden, rechtwinklig sich schneidenden Straßen. Das Mittelalter hat manches verwischt, aber das alte Straßennetz ist noch deutlich erkennbar. Im Museum zu Fiesole hängt ein Plan der alten, vorrömischen, etruskischen Stadt. Auch hier sehen wir die große Rechteckform. Der Stadtkern von Turin aus römischer Zeit zeigt dieselbe Anordnung der Bauquartiere wie im alten Verona, selbst die Himmelsrichtung — Südwest nach Nordost ist in beiden Städten gleich, trotzdem im alten Verona der Adige-Bogen eine Geländeaufteilung Nordsüd-Ostwest gefordert hätte. Es ist dies ein Beweis sorgsamer Überlegung — günstige Belichtung aller Wohnungen — bei römischen Städtegründungen. In den Grundrissen der Kolonistenstädte des deutschen Ritterordens im Osten Deutschlands dürfen wir bei seinen nahen Beziehungen zu Rom auch italienischen Einfluß vermuten.

Ursache der gesetzmäßigen Ordnung im regelmäßigen Städtebau ist wohl der vorherrschende militärische Geist und der Geist der von den Griechen schon weit entwickelten, zur Renaissancezeit wieder aufgekommenen Mathematik. Wir erinnern uns an den Ausspruch Leonardo da Vinci's, den uns Giovanni Beltraffio's Tagebuch[2]) erhalten hat:

„Die größte Freude für den Körper ist das Licht der Sonne, die größte Freude für den Geist sind die klaren mathematischen Wahrheiten. In der Perspektive gesellt sich zu der Betrachtung der strahlenden Linie, der größten Freude für die Augen, auch die größte Freude des Geistes — die mathematische Klarheit."

Wer verspürt nicht etwas von diesem Geist, wenn er den Plan von Karlsruhe (Abb. 2) betrachtet? — Aber auch der militärische Geist spricht zu uns. Die Straßenzeilen stehen wie die Reihen ausgerichteter Soldaten in Paradeaufstellung mit regelmäßiger Verteilung wichtiger und wichtigster Glieder vor dem alles überragenden Oberhaupt. Der formgebende Wille eines Einzelnen könnte übersetzt werden in „Stillgestanden — Augen geradeaus!". Die Straßenwandung tritt in ihrer Bedeutung zurück gegen das Ziel. Große Perspektiven durchziehen den Stadtkörper. Scharf betonte Achsen lenken den Blick auf architektonische Höhepunkte. Stufenweise ordnet sich Masse und Raum im Gleichgewicht zur Achse des beherrschenden Bauwerkes.

Die Kunst wird repräsentativ, geht vom Malerischen zum Monumentalen über. Das Erhabene herrscht vor im Gegensatz zum Schönen, das Ausgebreitete, ruhig Gelagerte im Gegensatz zum rhythmisch Bewegten. Dem angestrebten „Gleichgewicht" der Massen entspricht das Prinzip der „Ruhe". Die Stadtbaukunst der Renaissance war damit revolutionär gegen die bis dahin geübte Tradition. Die Kenntnis der Gegensätze, zu denen die Moderne noch einen dritten bringt: „das Prinzip der gleitenden — schwebenden — Bewegung" ist notwendig für die harmonische Angleichung alter Stadträume an die Forderungen der Gegenwart. Das Wesentliche ist das künstlerische Prinzip und die Erhaltung des Charaktervollen in dem zu behandelnden Stadtraum.

Durch den Aufbau der Räume und Massen in symmetrischer Lagerung zu einer Achse wird die Stadtbaukunst des griechischen Kulturkreises kristallinisch klar. Das Städtebild gruppiert sich in einer leicht faßlichen künstlerischen Idee. In wunderbarer Erhabenheit hat diese klassische Stadtbaukunst Städtebilder aufgebaut, die zu dem Höchsten gehören, was menschliche Kunst überhaupt erreicht hat. Man denkt an Rom — Piazza del popolo und die von dort in den Stadtkörper hineingleitenden Straßenzüge, an Versailles, in Deutschland u. a. an Karlsruhe. Die Barockzeit hat zu den strengen Gesetzen der Renaissance wieder rhythmische Bewegung gebracht, aber gebunden an dem „Gleichgewicht der Massen", so daß das Prinzip „ruhige Lagerung" nicht durchbrochen wird. Das Erhabene geht mit dem Schönen eine glückliche Verbindung ein.

In dem „Gesetzmäßigen" der klassischen Stadtbaukunst liegt schon der Keim zum Niedergang. Zum Schema, zum Muster ist nur ein Schritt. So sind uns schon aus der Wendezeit des 16. zum 17. Jahrhundert Muster für Idealstädte überliefert, bezeichnenderweise

[2]) Mereschkowski, Leonardo da Vinci. Verlag R. Piper & Co., München. —

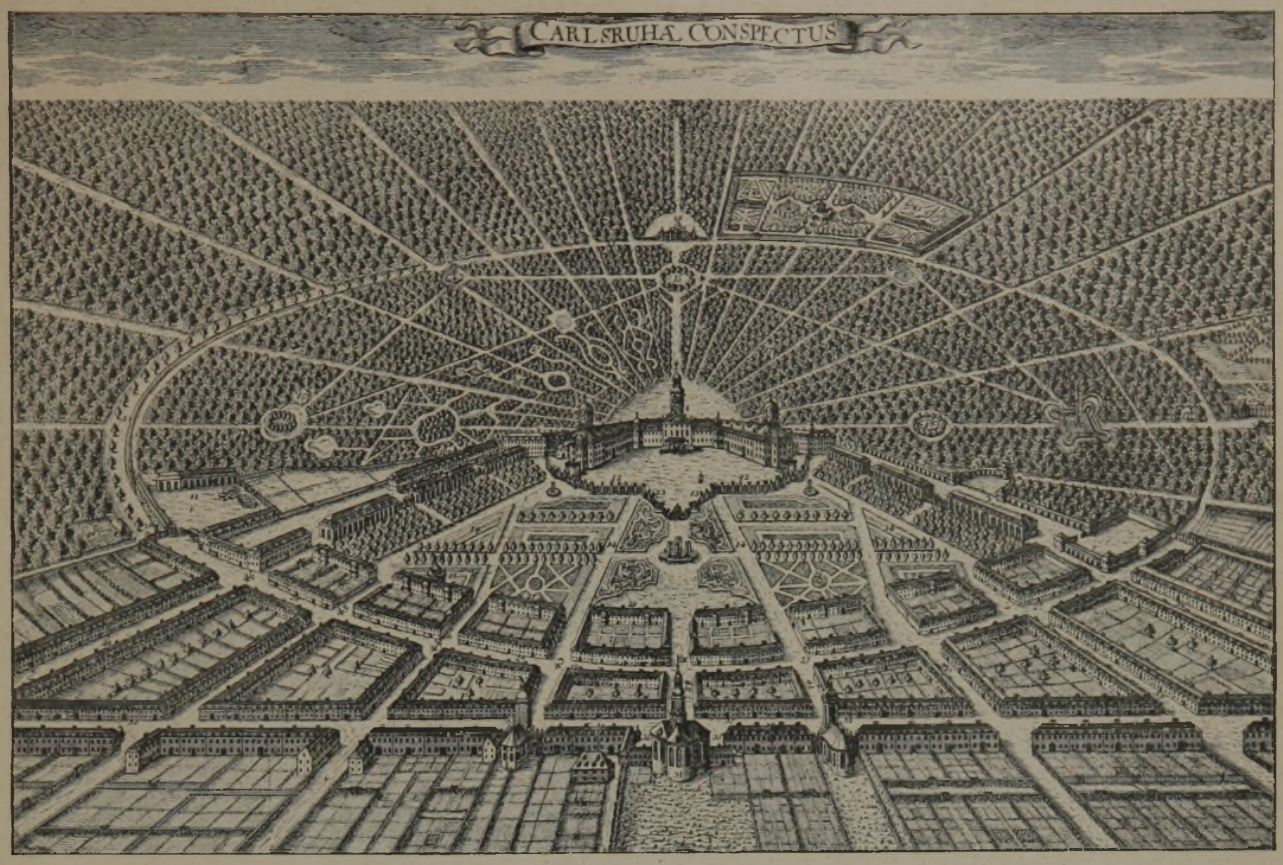
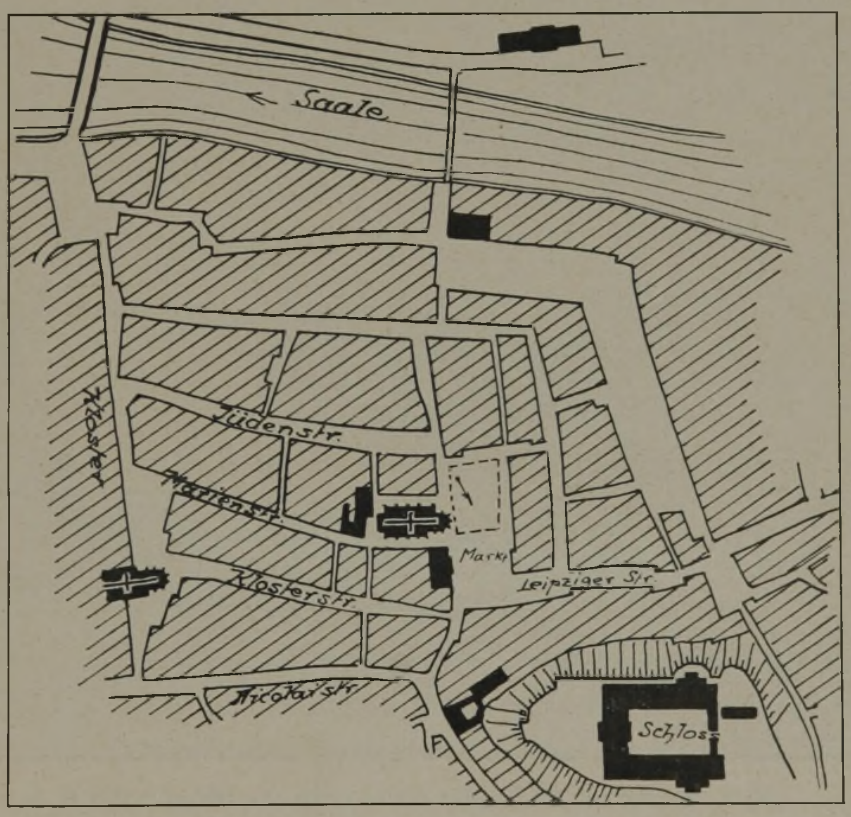


Abb. 2. Karlsruhe im 18. Jahrhundert.

Abb. 3.
Altstadt
Weißenfels a. d. S.



Planmäßige Neugründung a. d. frühen Mittelalter.

lauter Vorschläge für Festungen[3]). Die Kunst verflacht immer dann, wenn Kräfte anderer Art so stark hervortreten, daß sie sich nicht mehr durchzusetzen vermag. In der Stadtbaukunst war dies die militärische Sicherung. Der Festungsbau, insbesondere das Hervortreten der französischen Ingenieure, um Vauban, darf heute als Ausgang des Niederganges der Stadtbaukunst angesehen werden. Die Wälle, die Bastionen wurden Trumpf. Die Stadtbaukunst verkümmerte durch verständnislose Nachahmung der zum Schema verflachten regelmäßigen Stadtlage.

Die klassische Stadtbaukunst hat zwei Systeme hervorgebracht: das Fächersystem der strahlenden Straßen (Rom, Piazza del popolo, Versailles, Karlsruhe) und das Schachbrettsystem rechtwinklig sich schneiden-

[3]) Karge-Brinkmann, Handbuch der Kunstwissenschaften A. E. Brinkmann, „Stadtbaukunst", Kap. VI. —

Abb. 4. Nancy. Nach einem Stich von Merian aus dem Jahre 1645.

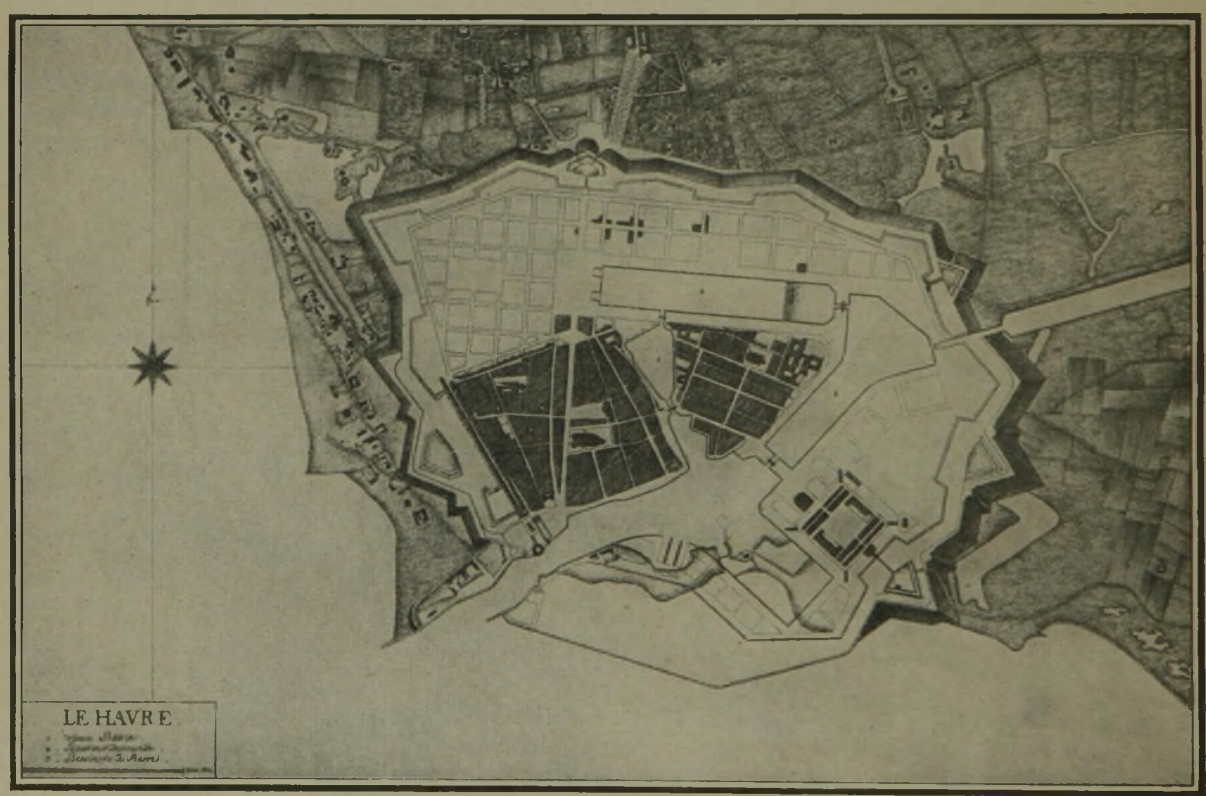


Abb. 5. Le Havre, in der 2. Hälfte des 17. Jahrh. von Vauban erweitert.

der Straßen (Piräus, La Valetta 1564, Livorno — Ende des 16. Jahrh., in Frankreich die Neustadt Nancy von Vauban, Abb. 4, S. 196, Le Havre von Vauban, Abb. 5, S. 196, in Deutschland Mannheim, 1699 von dem holländischen Generals- und Festungsarchitekten Coehorn angelegt, Hanau, um 1600 von dem Festungsbauer Daniel Spekle, Abb. 6, S. 197). Hanau war wieder Vorbild für den Entwurf des kurfürstlichen Hofmaurermeisters Joh. Christian Müller aus dem Jahre 1756 für eine Neustadt Höchst um den im französischen Barock erbauten Bolongaro-Palast, Abb. 8, S. 198. Hier sehen wir schon reine Reißbrettaufteilung. Aber noch wußte man dem Stadtplan einen Inhalt zu geben. Das „Hinweisende" der geraden Straßen, denen das „Ziel" fehlte, wurde künstlerisch überwunden durch rhythmische Bewegung in den Straßenwandungen. Wir sehen noch Rudimente der einst so hochstehenden, erhabenen, klassischen Stadt-

Abb. 6. Hanau. Festungserweiterung um 1600 von Daniel Spekle, Festungs-Bmstr. in Straßburg.
(Diese Abbildung und Abb. 8 auf S. 198 nach alten Stichen aus dem Museum des Altertumsvereins Höchst a. M.)

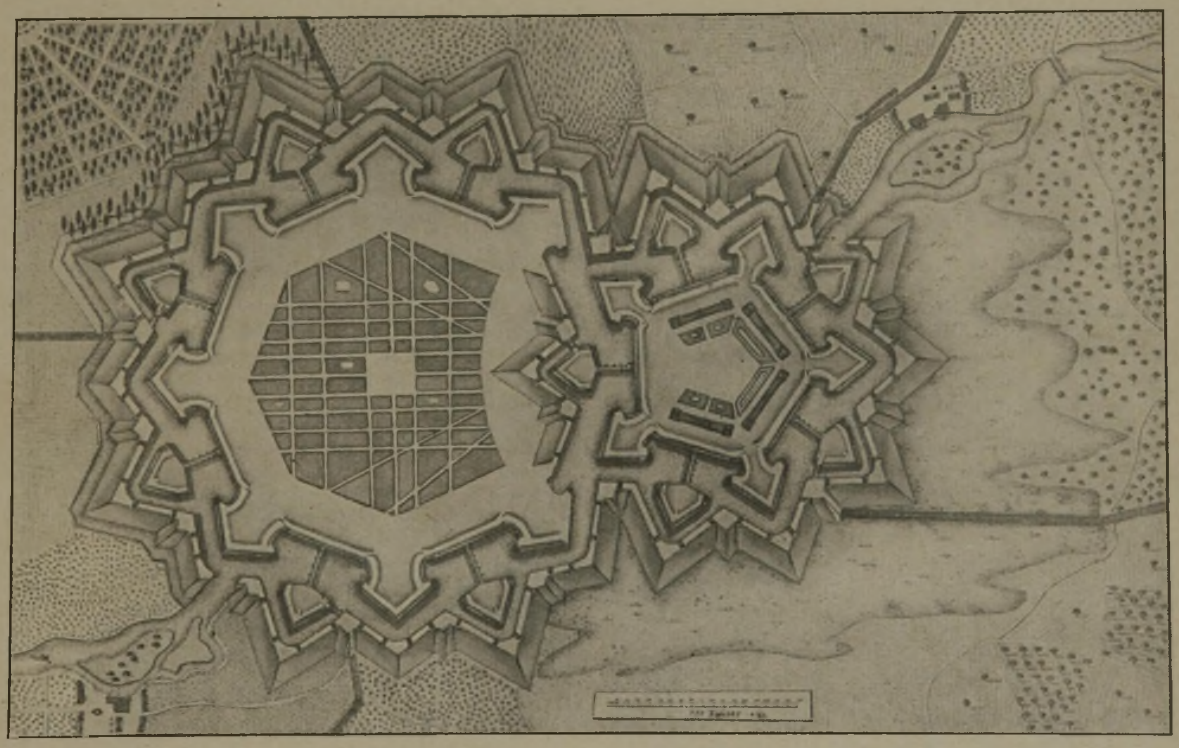


Abb. 7. Französischer Festungsentwurf nach Vauban'scher Manier um 1700.

baukunst; denn im übrigen ist der Plan ganz Schema. Wie nebensächlich im Verhältnis zur Stadtbefestigung die Stadtanlage selbst von manchen Festungsingenieuren angesehen wurde, zeigt Abb. 7, hierüber, nach dem Original (?) eines Entwurfes aus der Zeit Vauban's (Toise: altfranzösisches Längenmaß um 1700). Die Befestigungswerke sind mit besonderer Sorgfalt entworfen, der Stadtentwurf ist dann allem Anschein nach „nach bekanntem Schema" zum Schluß hineingesetzt.

Die Verflachung der Stadtbaukunst ist natürlich nicht sofort gekommen. Unter den militärischen Beratern finden sich Namen, die mit den höchsten Leistungen in der Architektur und des Städtebaues verbunden sind. Aber sie setzte wie eine schleichende Krankheit ein. Das Schema, besonders das Schachbrettschema, war ja so bequem. Die Städte wuchsen, Berater von Ruf waren nicht überall zu haben, wurden dann unter dem Schlagwort „Gerade Straßen" als entbehrlich angesehen. Als schließlich im Zeitalter der Eisenbahnen und Maschinen der ungeheure wirtschaftliche Aufschwung der Städte kam, verlief das Stadterweiterungsproblem im Sande des Straßenbaues und

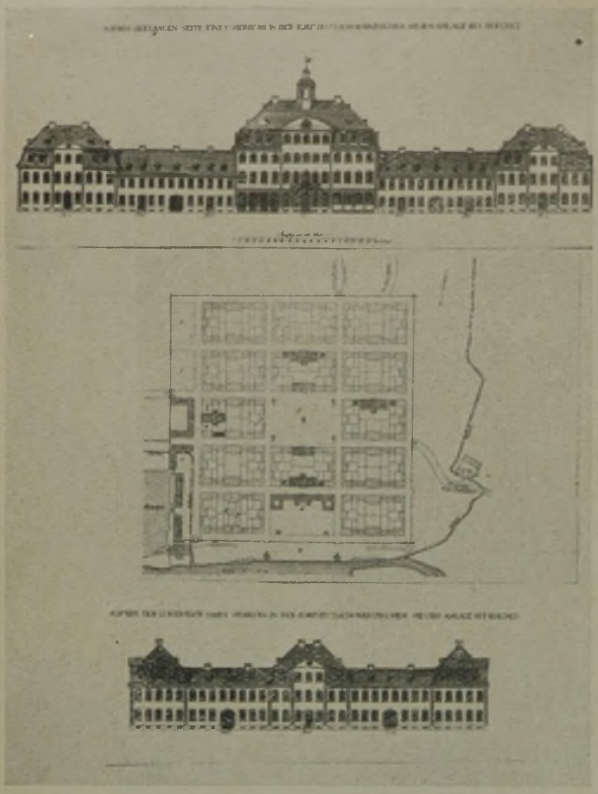


Abb. 8. Entwurf für eine Neustadt Höchst a. M. Blockbebauung. Aufgest. 1756 vom Kurfürstl. Hofmaurermstr. Joh. Christ. Müller aus Mainz.

der Grundstücksaufteilung. Das 1875 erschienene Fluchtliniengesetz ist ganz unter dieser Anschauung entstanden und tat sein Übriges.

Erstaunlich ist nur das Fehlen auch jeder Einhalt gebietenden Stimme, selbst von Seiten der dazu berufenen Stadtbauämter. Erklärlich ist dies allein durch die suggestive Kraft einer Modeströmung, und bezeichnenderweise kam der erste Widerstand nicht aus den ganz im Banne der herrschenden Auffassung befangenen Fachkreise, sondern von einer klar und unbefangen in das Leben blickenden deutschen Frau, der Gräfin Dohna-Schlodien (Arminius)[4]). Als dann nach Camillo Sitte's Buch die Entartung im Städtebau allen offenbar wurde, suchte man Schuldige. Das war müßig zu einer Zeit, bis zu der Alle gesündigt hatten. Der zeitliche Abstand war noch zu gering, um die geschichtlichen Ursachen überblicken zu können. Zudem beherrschten neue Schlagworte das Feld, die sich später als trügerisch erwiesen. Auch heute sehen wir noch keine einheitlichen künstlerischen Ziele und wiederum trifft ein ungestümer Ansturm das Problem der Stadtbaukunst: „die Forderungen des Verkehrs und der Ruf nach höchster Wirtschaftlichkeit".

Städtebau soll wie die Bauwerke mehr sein als „Steinmasse", soll einen über den praktischen Nutzen, über reine Sachlichkeit hinausgehenden Sinn erhalten. Städtebau ist die Hülle des im Organismus der Stadt sich abspielenden Lebens. Will man den künstlerischen Ausdruck dafür finden, dann wird oft ein Rückblick, wie die Alten es gemacht haben oder nicht hätten machen sollen, nützlich sein, selbst wenn die Lebensform uns heute ganz anders entgegentritt. Möge die Kraft künstlerischer Abklärung stärker sein als die Überspannung des Verkehrs- und Wirtschaftlichkeitsgedankens. —

Das Baulandgesetz für Württemberg.

Von Obervermessungsrat Schmelz, Stuttgart.

Bei der großen Bedeutung des württemb. Baulandgesetzes, das nunmehr seit über 2 Jahren in Kraft ist*), für die Erschließung von Baugelände und die Förderung der Bautätigkeit soll im folgenden über die Vorgeschichte und den Inhalt berichtet werden:

Die Frage der Baulandumlegung wurde schon beim Entwurf und bei der Beratung der württ. Bauordnung im Landtag i. d. J. 1907—1910 erörtert. Es wurde aber nach der Begründung zu diesem Gesetz von einer Aufnahme von Bestimmungen über die Baulandumlegung damals Abstand genommen, da die damals in Deutschland erlassenen Umlegungsgesetze, insbesondere das bad. Ortsstraßengesetz, das sächs. Baugesetz und das preuß. Gesetz über die Umlegung von Grundstücken in Frankfurt a. M. (lex Adickes) teils noch zu wenig erprobt waren, teils eine völlig befriedigende Lösung der Schwierigkeiten nicht gefunden haben. Für den Landtag war außerdem von ausschlaggebender Bedeutung die Stellungnahme der Architekturabteilung der Techn. Hochschule in Stuttgart; diese hatte sich Ende 1907 gegen die gesetzliche Regelung der Baulandumlegung ausgesprochen, da durch eine geschickte Gestaltung des Ortsbauplans die Schwierigkeiten überwunden werden könnten, die für die Bebauung aus den Eigentumsgrenzen sich ergeben.

Das erscheint jedoch nicht immer möglich. Denn gerade in Württemberg kommt es bei dem meist vorherrschenden Kleingrundbesitz sehr oft vor, daß die Grundstücke von den Baulinien so ungünstig durchschnitten werden, daß sie nur durch Zukauf anderer Grundstücke zweckmäßig überbaut werden können, und es lag daher ein dringendes Bedürfnis für die gesetzliche Regelung vor.

Nach dem Weltkriege wurden von der Württ. Minist.-Abteilung für das Hochbauwesen Grundzüge für ein Baulandumlegungsgesetz ausgearbeitet und im Jahre 1920 den verschiedenen Behörden und Organisationen zur Kenntnisnahme zugesandt. Auf Grund der eingegangen Äußerungen und der obengenannten Grundzüge hat das Ministerium des Innern, Abt. für Hochbauwesen (Berichterstatter O.-Baurat Burger und O.-Reg.-Rat Fender) einen Entwurf eines Gesetzes betr. die Umlegung von Bauland ausgearbeitet, der 1923 den anderen Ministerien und dem württ. Städtetag zur Stellungnahme übersandt worden ist. Die von diesen Behörden gemachten Änderungsvorschläge sind in dem Entwurf eines Gesetzes über die Erschließung von Bauland durch Umlegung und Grenzregelung (Baulandgesetz) berücksichtigt worden, das im Juli 1925 vom Staatsministerium dem Landtag vorgelegt worden ist. Bei den eingehenden Beratungen im Landtag wurden von den Rechtsparteien der Schutz des Privateigentums und von den Linksparteien die Interessen der Allgemeinheit, der Gemeinden in den Vordergrund gestellt. Bei der Schlußabstimmung lehnten letztere das Gesetz, wie es aus den Beratungen hervorgegangen ist, denn auch ab, da dem Gemeinderat der gebührende Einfluß auf die Durchführung der Baulandumlegungen genommen und dieser an einen z. T. von den beteiligten Grundeigentümern gewählten Umlegungsausschuß übertragen worden sei.

Das Gesetz gliedert sich in zwei Hauptteile: Umlegung von Bauland und Regelung der Grenzen von Baugrundstücken.

Bevor ich auf den Inhalt des Baulandgesetzes näher eingehe, möchte ich das Verhältnis zwischen Baulandumlegung und Feldbereinigung berühren.

Bei der Baulandumlegung werden die bisher der besseren landwirtschaftlichen Ausnützung des Grund und Bodens seither landwirtschaftlich benützte Grundstücke zu einer Masse vereinigt, die neuen Wege ausgeschieden und die Restmasse wieder zu landwirtschaftlich benützten Grundstücken verteilt. Die Benützung der Grundstücke zu landwirtschaftl. Zwecken bleibt daher dieselbe.

Bei der Baulandumlegung werden die bisher landwirtschaftlich oder zu sonstigen Zwecken benützten Grundstücke zu zweckmäßig geformten Bauplätzen um-

*) Anmerkung der Schriftleitung. Dieser Aufsatz liegt uns schon seit langem vor, konnte aber wegen Raummangels bisher nicht veröffentlicht werden. Sein Inhalt ist aber auch heute noch von Interesse, schon im Hinblick auf die Beratung des preuß. Städtebaugesetzes, an dessen Verabschiedung in absehbarer Zeit nach dem bisherigen Verlauf der Verhandlungen kaum zu denken ist. Es erscheint sogar im höchsten Grade zweifelhaft, daß der jetzige Landtag noch zu einer Verabschiedung dieses wichtigen, heißumstrittenen Gesetzes kommen wird. —

[4]) Vgl. Dr. W. Hegemann. Der Städtebau. Anmerkung 91, S. 142. Verlag E. Wasmuth A. G. 1911. —

gestaltet. Zu gleicher Zeit werden für die Gemeinde die Verkehrsflächen ausgeschieden. Auf diese Weise wird Baugelände erschlossen.

Die Baulandumlegung ist also einerseits mit der Feldbereinigung stark verwandt, andererseits bestehen zwischen beiden große Unterschiede, wozu noch die wesentlich verschiedene Höhe der Grundstückspreise kommt. Es war daher nicht möglich, das Feldbereinigungsgesetz für die Durchführung der Baulandumlegungen in Anwendung zu bringen, doch sieht das neue Gesetz für die Durchführung der Umlegungen ein ähnliches Verfahren vor wie dort.

Die Frage, wer zur Einleitung und Durchführung der Umlegungen zuständig sein soll, wurde von der Regierung und den interessierten Organisationen eingehend behandelt und war im Landtag viel umstritten. Der Regierungsentwurf hat hierfür nach dem Vorgang des bad. Ortsstraßengesetzes vom 15. Oktober 1908 und des sächs. allgemeinen Baugesetzes vom 1. Juli 1900 den Gemeinderat vorgesehen, dem auch die Aufstellung der Ortsbausatzungen und Ortsbaupläne durch die württ. Bauordnung übertragen ist. In Preußen ist durch die lex Adickes bzw. das preuß. Wohnungsgesetz die Einleitung der Umlegung dem Regierungspräsidenten übertragen, der diese entweder auf Antrag des Magistrats zufolge Gemeindebeschlusses oder auf Antrag von mehr als der Hälfte der beteiligten Grundeigentümer verfügt. Für die Durchführung der Umlegungen ist in Preußen eine Umlegungskommission zuständig, die vom Reg.-Präsidenten ernannt wird und der zwei Regierungskommissare, ein Bausachverständiger, ein Rechtsverständiger, ein vereideter Landmesser und ein Sachverständiger für die Bewertung der Grundstücke anzugehören haben.

In Württemberg wurde von den Vertretern der Grundbesitzer gegen die im Regierungsentwurf vorgesehene Zuständigkeit des Gemeinderats hauptsächlich der Umstand ins Feld geführt, daß die Gemeinde neben Vertreterin der öffentlichen Belange in der Regel auch Grundbesitzerin im Umlegungsverfahren und deshalb Partei sei. Der Landtag hat in seiner Mehrheit dies anerkannt und daher neben dem Gemeinderat auch den Grundbesitzern ein Mitwirkungsrecht bei den Baulandumlegungen gegeben.

Im württ. Baulandgesetz ist daher bezügl. der Zuständigkeit folgendes bestimmt: Die Einleitung einer Umlegung erfolgt durch Beschluß des Gemeinderats entweder von Amtswegen oder auf Antrag der Grundbesitzer. Vor der Beschlußfassung sind die Grundeigentümer zu hören. Stimmt mindestens die Hälfte der am Umlegungsgebiet beteiligten Grundeigentümer, denen auch mindestens die Hälfte dieses Gebiet gehört, gegen die Umlegung, so gilt deren Einleitung als abgelehnt. Stellen unter der gleichen Voraussetzung die Grundeigentümer den Antrag auf Umlegung, so muß der Gemeinderat einen Beschluß über die Einleitung des Umlegungsverfahrens fassen. Gegen einen erlassenen Beschluß des letzteren ist die Beschwerde an das Ministerium des Innern gegeben, das endgültig entscheidet. Hiernach kann die Gemeinde durch die Entscheidung des Ministeriums zur Einleitung des Umlegungsverfahrens gezwungen werden. Andererseits kann auf Antrag des Gemeinderats das Staatsministerium die Einleitung einer Umlegung zum öffentlichen Wohl anordnen.

Für die Durchführung der Umlegung ist ein vom Gemeinderat zu bestellender Umlegungsausschuß zuständig.

Er besteht aus a) 1—3 Vertretern des Gemeinderats, b) einem vereidigten Landmesser, c) einem Bausachverständigen, d) einem Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken, e) 1—3 Vertretern der beteil. Grundeigentümer. Die Vertreter a und e sind jeweils in gleicher Zahl zu bestimmen. Gegen die Bestellung von Ziffer b u. c kann von der Mehrheit der beteil. Grundeigentümer Einspruch beim Ministerium des Innern erhoben werden. Ziffer d und e sind von den Grundeigentümern mit einfacher Mehrheit zu wählen. Der Umlegungsausschuß enthält also neben den erforderl. Sachverständigen noch Vertreter des Gemeinderats und der beteil. Grundeigentümer, so daß von ihm eine gleichmäßige Behandlung der öffentlichen und privaten Belange und eine möglichst rasche und reibungslose Durchführung des Verfahrens erwartet werden darf.

Die Umlegung wird zweckmäßig erst dann eingeleitet, wenn mit der Überbauung eines Gebiets in kürzerer Zeit bestimmt gerechnet werden kann. Voraussetzung für die Umlegung ist, daß sie dem öffentl. Wohle dient und im Bereich einer best. Ortsstraße oder eines Ortsbauplans liegt; es genügt aber auch, wenn die Feststellung eines Ortsbauplans amtlich in Angriff genommen ist. Dieser muß jedoch vor der Genehmigung des Umlegungsplans rechtsgültig festgestellt sein.

Nach Einleitung der Umlegung kann über das Umlegungsgebiet die Bausperre verhängt werden, damit Bauten, die die Umlegung erschweren würden, verhindert werden können. Ferner ist ein Verzeichnis der umzulegenden Grundstücke dem Grundbuchamt zu übersenden, das der Gemeindebehörde alle Neueintragungen in das Grundbuch anzeigt. Das Baulandgesetz bestimmt ferner, daß Handlungen, die zur Vorbereitung und Durchführung des Umlegungsplans notwendig sind, auf Anordnung des Ortsvorstehers der Besitzer des Grundstücks gegen Ersatz des etwa entstehenden Schadens geschehen lassen muß.

Wichtig ist die richtige Begrenzung des Umlegungsgebiets. Hierbei können, um eine möglichst gleiche Bewertung der Grundstücke im Umlegungsgebiet zu erreichen, überbaute oder besonders wertvolle Grundstücke, z. B. Gärtnereien, Baumschulen, Weinberge, oder minderwertige Grundstücke, z. B. Steinbrüche, Bauverbotsflächen, ausgeschlossen werden. Bloße Grenzregelungen müssen sich aber diese Grundstücke gefallen lassen. Zum selben Zweck können im Umlegungsgebiet einzelne Zuteilungsbezirke gebildet werden. Grundstücke von Nachbargemeinden dürfen einbezogen werden.

Zweck der Baulandumlegung ist, wie schon erwähnt, Baugelände zu erschließen und die Baugrundstücke zweckmäßig zu gestalten; dieser Zweck wird dadurch erreicht, daß die Grundstücke des umzulegenden Gebiets sowie die alten öffentlichen Wege, Gräben, Wasserläufe usw. zu einer Masse vereinigt werden. Aus dieser werden die Verkehrsflächen (Ortsstraßen, öffentl. Plätze, Verbindungswege usw.) ausgeschieden und der Rest wird unter die Grundbesitzer in zweckmäßig geformten Bauplätzen aufgeteilt. Die Ausscheidung von Bauland für öffentl. Zwecke auf Kosten der privaten Grundbesitzer ist nicht zulässig.

Grundstücke, die zur selbständigen Bebauung zu klein sind — Kleinstücke — sind, soweit nicht anderweitige Vereinbarungen des Eigentümers mit anderen Grundstückseigentümern getroffen sind, gegen Zuweisung von Grundstücken an anderer Stelle oder gegen Entschädigung in Geld an die Gemeinde abzutreten und von dieser in die Masse einzuwerfen.

Bei noch nicht hergestellten Verkehrsflächen werden Straßenlandabtretungen, die vor der Umlegung unentgeltlich erfolgt sind oder deren Kosten der Gemeinde vor der Umlegung ersetzt werden, dem betr. Grundstück als eingeworfen zugerechnet.

Diese Vorschrift gilt nach der Begründung zum Baulandgesetz für bereits durchgeführte Ortsstraßen i. d. R. nicht. Wenn bei einer Umlegung sämtliche Verkehrsflächen schon hergestellt sind, so handelt es sich nur noch darum, die Baugrundstücke durch Umlegung zweckmäßig zu gestalten. Wenn dagegen in einem Umlegungsgebiet Grundstücke an fertigen Straßen und an noch nicht hergestellten Verkehrsflächen vorkommen, so kann entweder durch Bildung verschiedener Zuteilungsbezirke ein Ausgleich geschaffen oder die für nicht hergestellte Verkehrsflächen gegebene Gesetzesbestimmung durch besondere Regelung im Umlegungsplan möglichst im Wege der Vereinbarung mit den Beteiligten auch auf die Grundstücke an fertigen Ortsstraßen in Anwendung gebracht werden.

Die bisherigen öffentlichen Wege sind bei der Umlegung wie folgt zu behandeln: Soweit die alten Wege in die neuen Verkehrsflächen fallen, werden sie ohne weiteres der Gemeinde wieder als Verkehrsflächen zugewiesen; soweit die alten Wege nach dem Ortsbauplan wegfallen, sind sie der Gemeinde insoweit als Verkehrsfläche anzurechnen, als die Grundeigentümer die frühere unentgeltliche Abtretung an die Gemeinde nachweisen. Soweit dieser Nachweis nicht erfolgt, können die alten Wege wie die anderen eingebrachten Grundstücke behandelt werden; es kann also in diesem Falle der Gemeinde für die alten Wege nach Abzug der Verkehrsflächenquote Bauland zugeteilt werden.

Die Frage, nach welchem Maßstab der nach Abzug der Verkehrsflächen verbleibende Rest — die Verteilungsmasse — unter die Grundbesitzer zu verteilen ist, ob nach dem Größenverhältnis oder nach dem Wert der eingeworfenen Grundstücke, war bisher sehr umstritten, wie daraus hervorgeht, daß die Umlegungsgesetze für Preußen, Bayern und Hessen die Umlegung nach der Größe vorschreiben, während die Gesetze für Baden, Sachsen und Hamburg die Umlegung nach dem Wert der Grundstücke bestimmen. Das Umlegungsgesetz für Gotha sieht

einen Mittelweg, nämlich die Umlegung nach der Größe oder dem Wert der Grundstücke vor. Bemerkenswert ist noch, daß das Umlegungsgesetz für Köln die Umlegung nach der Flächengröße vorschreibt, daß aber die Umlegung des früheren inneren linksrhein. Festungsgürtels daselbst nach dem Wert der Grundstücke ausgeführt wird; auch der neue Entwurf für das Städtebaugesetz für Preußen sieht die Umlegung nach dem Wert vor. Andererseits ist zu erwähnen, daß in Baden, wo die Umlegung nach dem Wert vorgeschrieben ist, sehr viel Umlegungen nach der Flächengröße oder auch nach der „bewerteten Fläche" durch Einführung von Verhältniszahlen (1,0; 1,2; 1,4 usw.) durchgeführt werden.

Der Württ. Landtag hat sich nach den Erfahrungen der anderen Länder auf den Standpunkt gestellt, daß die Umlegungen teils nach dem Werte — in Gebieten, die große Wertunterschiede aufweisen — teils nach der Größe — in Gebieten, wo durch entspr. Abgrenzung oder Bildung einzelner Zuteilungsbezirke oder durch Ausschluß besonders wertvoller oder minderwertiger Grundstücke die Wertunterschiede ausgeschaltet werden können — durchzuführen sind. Es ist Sache des Umlegungsausschusses, das Verfahren zu bestimmen. Wenn durch keines dieser Verfahren ein vollständiger Ausgleich erreicht wird, so kann nach dem Baulandgesetz auch die Form der Geldentschädigung gewählt werden.

Bei der Zuteilung ist darauf zu achten, daß die neuen Grundstücke möglichst in gleicher Lage wie die alten Grundstücke und in einer für die Bebauung zweckmäßigen Form zugewiesen werden und von öffentl. Wegen und Plätzen aus zugänglich sind. Ist letzteres nicht der Fall, so ist bis zum Ausbau der neuen Verkehrsflächen durch Herstellung vorläufiger Wege die Zugänglichkeit der neuen Grundstücke sicher zu stellen. Getrennt liegende Grundstücke desselben Eigentümers können zusammengelegt werden, wenn andere Beteiligte hierdurch nicht geschädigt werden; dasselbe gilt für Grundstücke des Reichs, des Staats oder einer öffentlichen Körperschaft.

Bezüglich der neuen Verkehrsflächen sieht das württ. Baulandgesetz vor, daß der Gemeinderat bestimmen kann, daß das zu den Verkehrsflächen erforderliche Gelände bis zu 30 v. H. der Gesamtmasse unentgeltlich in das Eigentum der Gemeinde übergeht, darüber hinaus hat die Gemeinde Geldentschädigung zu leisten nach dem Durchschnittswert des Bodens im Umlegungsgebiet.

Diese Bestimmung gab im Verwaltungs- und Wirtschaftsausschuß wie im Landtag selbst Anlaß zu lebhaften Aussprachen, da die Rechtsparteien Anträge auf 20 und 25 v. H. und die Linksparteien auf 40 v. H. gestellt hatten. Ein Vergleich mit den Hundertsätzen anderer Baulandumlegungsgesetze (Preußen lex Adickes 35 bzw. 40 v. H., Entwurf des neuen Städtebaugesetzes 50 v. H., Köln 50 v. H., Gotha 40 v. H., Bayern 35 v. H., Hessen 35 v. H., Baden 33⅓ v. H.) zeigt, daß der im württ. Baulandgesetz bestimmte Höchstsatz bescheiden ist. Da die Wirkungen der Württ. Bauordnung in der Praxis einer unentgeltl. Übereignung der Verkehrsflächen an die Gemeinden gleich zu achten sind, so ist auch die unentgeltl. Ausscheidung von Verkehrsflächen im Baulandumlegungsverfahren nicht neu, sondern vollauf berechtigt.

Es ist also Sache des Gemeinderats, innerhalb des gesetzlichen Rahmens von 30 v. H. den Prozentsatz festzusetzen, bis zu welchem die Verkehrsflächen unentgeltlich in das Eigentum der Gemeinde übergehen. Auch darf selbstverständlich im Umlegungsplan kein höherer Prozentsatz erhoben werden, als es zur Ausscheidung der neuen Verkehrsflächen tatsächlich erforderlich wird.

Das Württ. Baulandgesetz enthält weiter Bestimmungen über Grunddienstbarkeiten, öffentlich-rechliche Lasten, sowie über die Geldentschädigungen. Gegen die Höhe der letzteren kann gerichtlich Klage erhoben werden, doch wird die Ausführung des Umlegungsplans dadurch nicht aufgehalten.

Der Umlegungsplan besteht aus:

1. Einem Lageplan über die alte Einteilung;
2. dgl. über die Neueinteilung;
3. einem Verzeichnis der beteil. Grundeigentümer mit Angabe ihrer Grundstücke, deren rechtl. Verhältnisse, Größe usw. vor und nach der Umlegung;
4. dgl. der Kleinstücke;
5. dgl. der Abzüge zu den Verkehrsflächen;
6. einem Verzeichnis der Verkleinerungen oder Vergrößerungen der Grundstücke, die zum Ausgleich von Wertunterschieden gemacht werden;
7. dgl. der Grunddienstbarkeiten und öffentl.-rechtl. Lasten;
8. dgl. der Geldentschädigungen usw.

Die Rechte der Beteiligten sind im Baulandgesetz weiter dadurch gewahrt, daß diesen während der Ausarbeitung des Umlegungsplans Gelegenheit zu geben ist, ihre Belange zu vertreten. Ferner muß der Umlegungsplan nach der Aufstellung öffentlich aufgelegt werden, was in ortsübl. Weise bekannt zu machen ist. Die Beteiligten haben das Recht, innerhalb 4 Wochen Einspruch zu erheben; die Einsprüche sind vom Vorsitzenden des Umlegungsausschusses unter Zuziehung der Sachverständigen mit den Einsprechenden zu erörtern. Werden hierbei die Einsprüche nicht zurückgezogen, so beschließt der Ausschuß.

Der Umlegungsplan muß dem Ministerium des Innern zur Genehmigung vorgelegt werden. Dieses darf die Genehmigung u. a. erst dann aussprechen, wenn der Ortsbauplan für das Umlegungsgebiet rechtsgültig festgestellt ist. Sie ist zu versagen, wenn

1. die rechtl. Voraussetzungen der Umlegung nicht vorliegen;
2. der Umlegungsplan das öffentl. Wohl schädigt;
3. erhebl. Belange Dritter ohne genügenden Grund beeinträchtigt werden;
4. die Vorschriften über die Bekanntmachung des Umlegungsplans nicht eingehalten sind.

Nach der Genehmigung hat die Bekanntmachung des genehmigten Plans an die Beteiligten zu erfolgen. Sobald erhobene Rechtsbeschwerden erledigt sind oder die Frist (2 Wochen) zu ihrer Erhebung abgelaufen ist, wird vom Ministerium der Tag festgesetzt, an dem der Umlegungsplan in Kraft tritt. Hiermit erlöschen unter anderem die Eigentumsrechte an den alten Grundstücken und gehen auf die neuen Grundstücke über. Ferner wird die Gemeinde lastenfreie Eigentümerin der ihr überwiesenen Verkehrsflächen.

Ein wesentlicher Vorteil der Baulandumlegungen besteht darin, daß der Eigentumsübergang staatl. und gemeindlichen Verkehrssteuern nicht unterworfen und das Umlegungsverfahren von Gebühren und Stempelabgaben befreit ist.

Denselben Vorteil genießen auch die freiwilligen Umlegungen, d. h. solche, bei denen alle beteil. Grundeigentümer dem Umlegungsplan zustimmen; in diesem Fall kann der Plan ohne öffentl. Auflegung dem Ministerium zur Genehmigung vorgelegt werden. Die Genehmigung dieser freiwilligen Umlegungen hat dieselben Wirkungen wie bei Zwangsumlegungen.

Die Kosten der Aufstellung und des Vollzugs des Umlegungsplans hat die Gemeinde zu tragen, die die beteil. Grundeigentümer zu den Kosten heranziehen kann.

Im übrigen hat der Gemeinderat den Umlegungsplan zu vollziehen, d. h. die neuen Grundstücke vermarken und Handrisse und Meßurkunden, sowie die Mitteilungen für das Grundbuch anfertigen zu lassen. Auf Grund letzterer hat das Grundbuchamt alle Rechtsänderungen, die die Baulandumlegung mit sich bringt, in das Grundbuch einzutragen.

Das Baulandgesetz enthält in seinem II. Teil Bestimmungen über die Regelung der Grenzen von Baugrundstücken, wenn die seitlichen Eigentumsgrenzen so schräg gegen die Baulinie verlaufen, daß eine zweckmäßige und für das Ortsbild günstige Bebauung ohne Grenzausgleichung mit dem Nachbar nicht möglich ist. Wenn freiwillig eine Neuregelung nicht möglich ist, kann sie im Wege des Zwanges in einer für die Bebauung zweckmäßigen Weise erfolgen. Die Grenzregelung wird durch den Gemeinderat von Amts wegen oder auf Antrag der Grundeigentümer durchgeführt. Der Grenzregelungsplan unterliegt der Genehmigung des Ministeriums des Innern; im übrigen gelten dieselben Vorschriften wie für die Zwangsumlegungen. —

Vermischtes.

Unverlegbare Entwicklungsindustrie der Großstädte. In Nr. 24 unserer Beilage „Stadt und Siedlung" brachten wir unter obigem Titel einen Aufsatz von Architekt Venitz, Berlin, von dem sich nachträglich herausgestellt hat, daß er zur Hälfte wörtlich den Ausführungen entspricht, die Oberbaurat Dr. Brandt, Hamburg, in der „Bauwelt" 1926 Nr. 50 unter der Überschrift „Zur Frage der Dezentralisation der Industrie" entwickelt hat. Wir bedauern es lebhaft, daß wir zu dieser unberechtigten Ausnutzung des geistigen Eigentums eines Anderen in Unkenntnis der Sachlage die Hand geboten haben. Das Urteil über die Handlungsweise des Verfassers überlassen wir unseren Lesern. —

Inhalt: Die künstlerischen Ziele im alten Städtebau und ihre Erstarrung zum Schematismus durch die Festungsbaukunst. — Das Baulandgesetz für Württemberg. — 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.

POLITECHNIKA ŚLĄSKA BIBLIOTEKA GŁÓWNA