

ENTWICKLUNGSGESCHICHTLICHE BETRACHTUNGEN ÜBER BAULANDERSCHLIESSUNGEN

VON VERMESSUNGSRAT C. ROHLEDER, FRANKFURT A. M. • 10 ABBILDUNGEN

Die Nichtigkeitserklärung der Bestimmungen des § 13, Fluchtliniengesetz 1873, in Verbindung mit § 11 das., durch Reichsgerichtsurteil vom 28. Februar 1930 bedeutet für den Städtebau einen Rückschritt um mehr als ein halbes Jahrhundert. Mag rechtlich die Entscheidung des Reichsgerichtes unanfechtbar sein, so entspricht sie doch keineswegs den aus Gründen des öffentlichen Wohles für Baulanderschließungen zu stellenden Forderungen, und solange eine befriedigende Rechtslage nicht erreicht ist, muß notwendigerweise die Angelegenheit akut bleiben. Die Folge des Urteils kann, auch wenn heute wenig Geneigtheit an den zuständigen Stellen dazu besteht, nur eine Revision durch Reichsgesetz sein, mindestens im Sinne einer Wiederherstellung des § 13 a. a. O. in seiner seitherigen Anwendungsform^{*)}. Das Urteil zeigt aber auch schlaglichtartig die Reformbedürftigkeit unseres Bodenrechtes, weil seit dessen Begründung die wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse sich grundlegend geändert haben. Um über beides Klarheit zu gewinnen, wird eine entwicklungsgeschichtliche Betrachtung der Baulanderschließungen von Interesse sein. Sie wird auch die Stellungnahme zum Reichsbaulandgesetzentwurf erleichtern.

I. Erstes Jahrtausend. Die Germanen zur Zeit Cäsars und von Tacitus kannten weder Privateigentum am Grund und Boden noch feste Wohnsitze¹⁾. —

„Wer möchte sagen, in welche Zeit der erste wirkliche Hausbau falle? Unsere älteren Rechtsquellen rechnen das Haus noch zu den Mobilien. Bis ins 13. Jahrh. zerstörte man das Haus des Bürgers wegen mäßiger Frevel. Es war noch ein halbes Blockhaus ohne allzuviel Wert.“²⁾

Wenn wir in die Anfänge unserer Ortsbildung zurückgehen wollen, dann müssen wir uns mithin zunächst von den Begriffen „Dorf, Stadt, Haus“, wie wir sie heute kennen, freimachen. Sie sind aus ursprünglich ganz primitiven Verhältnissen erwachsen. Die Dorfbildung vollzieht sich in Deutschland von der Mitte des 1. Jahrtausends ab. Voraussetzung waren gute Weidegründe oder ein für den Ackerbau geeignetes Rodungsgelände. Hofstätten und Hausgärten wurden von Anfang an, die einzelnen Ackerstücke (Hufenanteile) in der zweiten Hälfte des 1. Jahrh. Privateigentum des Bauern. Daneben blieben aber ausgedehnte Flächen bis in unsere Zeit hinein Gemeineigentum der Dorfgemeinschaft.

Neben diesen dörflichen Ortslagen bildeten sich da Niederlassungen, die als Stützpunkte des Verkehrs, der Landesverwaltung, der Ausbreitung der Kirche, strategischen Sicherung und Beherrschung des Landes

^{*)} Anmerkung der Schriftleitung. Der Aufsatz ist bereits vor etwa Jahresfrist geschrieben, konnte aber wegen Raummangels bisher nicht gebracht werden. Die inzwischen erlassene 3. Notverordnung brachte weitere Bestimmungen, die hier noch nicht berücksichtigt werden konnten, aber ja auch noch nichts Bleibendes schaffen. Der Aufsatz hat daher doch seinen Wert behalten.

1) Cäsar, IV. Buch, Kap. 1. Tacitus, Germania, 16. Kap.

2) Gustav Schmoller: „Ein Mahnruf in der Wohnungsfrage.“ Leipzig 1887. Duncker und Humblot.

sich ausbauen. Den Anfang dieser städtischen Keimzellen vermutet man in den sog. Fluchtburgen³⁾, Zufluchtsstätten für die ländliche Bevölkerung in unruhigen Zeiten, die später zum dauernd bewohnten Herrensitz wurden, und denen sich nach und nach eine mit Mauern umgebene bleibende Ansiedlung anfügte. Daraus blieb bis ins späte Mittelalter die Verpflichtung der Landbevölkerung bestehen, die städt. Mauern zu unterhalten, u. U. zu erneuern. Eine erste umfangreichere, planmäßige Massenanlage solcher städt. Keimzellen erfolgte zur Zeit der Karolinger.

Diese städt. Keimzellen waren noch keine Städte in unserem Sinne. Es gab in ihnen auf lange Zeit hinaus keinen privaten Grundbesitz, keinen selbständigen Bürgerstand und keine Selbstverwaltung⁴⁾. Der Grund und Boden gehörte dem Landesherrn oder dem Bischof, einem Kloster oder einem mit der Landesverteidigung beauftragten Fürsten. Die Masse der Bewohner bestand aus hörigen Hausbeamten (ministeriales), Beauftragten des Stadtherren zur Leistung gewisser Dienste, ferner aus Schutzhörigen und hörigen Gewerbetreibenden⁵⁾.

Die Einwohner der Städte wohnten fast ausnahmslos in Häusern, die sie erblich gegen Zinszahlung besaßen, aus denen sie aber auch nicht ohne weiteres, auch nicht, wenn sie mit der Zinszahlung in Rückstand gerieten, vertrieben werden konnten. Das erblich nutzbare Eigentum des unfreien Städters war gesetzlich geschützt⁶⁾.

II. Das Zeitalter der Gotik im 12. und 13. Jahrh. erhält sein wirtschaftliches Gepräge durch die Kreuzzüge. Zwischen dem von Venedig beherrschten Mittelmeerbecken und den Hansestädten des Nordens bildete sich die Welthandelsstraße über Land durch Deutschland. Es zieht die erste Blütezeit der Städte herauf, deren Höhepunkt im 12. Jahrh. erreicht wird.

Die gotische Stadt ist weiträumig angelegt⁷⁾. (Abb. 3.) Bei starker Vermehrung der Bevölkerung wurden die Mauern hinausgeschoben, was zu jener Zeit noch kein bes. kostspieliges Unternehmen war. Die meisten Städte hatten Marktgerechtigkeit und Stadtrechte erhalten. Durch Zollprivilegien⁸⁾ wurden

3) C. Schuchardt in „Neue archäolog. Jahrbücher“ 1908, S. 312 f.

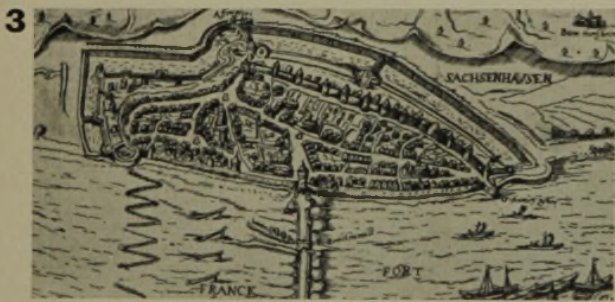
4) Nur in den alten, von den Römern bereits angelegten königl. Freistädten finden sich schon zur Zeit der Karolinger Anfänge des Stadtmagistrats. Vgl. Gmeiner: Über den Ursprung der Stadt Regensburg.

5) Fichard, 1819: „Die Entstehung der Reichsstadt Frankfurt a. M. und die Verhältnisse ihrer Bewohner.“ — Abt. III, S. 23, ferner Abt. V.

6) Fichard — Abt. IV, S. 25 — Schannat Histor. Ep. Wormat. II. 47.

7) Eberstadt: „Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage — 1909 — S. 22 und 23, ferner S. 30. — Vgl. auch Abb. 1 Frankfurt-Sachsenhausen 1582.

8) In einer Urkunde Heinrichs IV. vom Jahre 1095 werden die Einwohner von Worms von dem Zoll in mehreren königlichen Städten befreit. Eine Zollstätte setzt Marktrecht voraus, und so zeigt diese Erwähnung uns die ersten Spuren städtischer Betriebsamkeit. — Fichard, IV. Abt., S. 29.



1 Frankfurt a. M. Altstadt um 1860
Nach dem Stadtplan von Ravenstein 1861

2 Winterthur Stadtplan um 1860

3 Frankfurt a. M. 1582
Nach dem Stadtplan von Faber um 1582
„Die gotische Stadt ist weiträumig angelegt“

sie weiterhin wirtschaftlich erheblich gestärkt. Wertvolle Kriegsdienste für Kaiser und Reich wurden allen Stadtbewohnern mit völliger Freiheit belohnt.

Allmählich bildete sich auch das Individualigentum am Grund und Boden heraus. Die lange Abwesenheit des Stadtherren während der Kreuzzüge hatte erheblich die Stellung der Ministerialen in der Stadt gestärkt. Teils durch Schenkungen des Stadtherren, teils aus eigener Machtvollkommenheit hatten sie sich zu freien Eigentümern gemacht. Auch sonst hatte durch Kauf oder Schenkung oder Ankauf von Zins- und anderen auf den Grundstücken ruhenden dinglichen Verpflichtungen sich das Privateigentum in den Städten vermehrt. Bei Vergrößerung des Stadtumfanges durch Hinausrücken der Stadtmauern wurden im Laufe der Zeit auch freie Hofbesitzer in den Stadtbering aufgenommen, oder auch nur Grundstücke gemeiner Höfe. So hatte sich nach und nach ein selbständiger Bürgerstand entwickelt⁹⁾.

Die Häuser in dieser Stadt des Mittelalters standen meist in geschlossener Bauweise, doch finden wir auch das freistehende Haus oder die Hausfolge mit schmalen Durchgängen. Zu den Häusern gehörte ein Hofraum und i. d. R. auch ein Hausgarten. Innerhalb der Mauern finden sich auch gänzlich unbebaute Grundstücke, Ackerland und Weinberge¹⁰⁾.

Die eigenartige krause Linienführung in den mittelalterlichen Straßen ist lange Zeit und wird heute noch vielfach als Ergebnis des Zufalls angesehen. In früheren Abhandlungen in der DBZ¹¹⁾ sind die

inneren Zusammenhänge untersucht worden. Sie haben zu dem Schlusse geführt, daß das Mittelalter die Straßenführung und die Plätze wohlüberlegt gestaltete. Sie wurden aus den damaligen Lebensformen entwickelt und fanden ihren künstlerischen Ausgleich im Prinzip der rhythmischen Bewegung. Diese Bewegung ist auch in den Stadtgrundriß übergegangen. Die Straßen fluten durch den Ortskern, haben Ausbuchtungen, Verengungen, Straßenversetzungen, schließen den Raum, regeln selbsttätig den Verkehr, u. a. m.

Diese wohlüberlegte mittelalterliche Stadtanlage hat mit ihren weiträumigen Grundstücken, den kleinen Einfamiliengiebelhäusern, den reizvollen öffentlichen Bauten anders ausgesehen, als sie sich heute darbietet. Sie war licht und sonnig. Wo die alten Stadtkerne sich heute in hygienisch so bedenklichen Zuständen befinden, sind es Folgen späterer Bauordnungen und Parzellierungen. Zahlreiche schmale Wohngassen und Wohnhöfe haben mit dem ursprünglichen Straßengerüst nichts zu tun. In Abb. 1: Frankfurt a. M. um 1860, erkennt man noch deutlich das alte Straßennetz, das große Baublocks mit großen Liegenschaften umschloß. Man erkennt auch bei aufmerksamer Betrachtung die spätere Parzellierung der großen Liegenschaften. Abb. 2: Winterthur um 1860, zeigt an den durchgehenden Parzellengrenzen noch die ehem. Grundstücksformen. Gegen den Kirchplatz, ehem. Begräbnisplatz, und gegen die den Bankkomplex umgebende Mauer lagen einst Hausgärten, die erst später überbaut worden sind. Alt-Berlin und Alt-Köln 1867 (Abb. 4) hatten weniger große Urliegenschaften. Hier findet man daher die schmalen Wohngassen nur vereinzelt.

⁹⁾ Fichard, a. a. O., Abt. IV, S. 29 und 31/32.

¹⁰⁾ Fierstadt, a. a. O., S. 23.

¹¹⁾ DBZ „Stadt und Siedlung“ Nr. 25/1926 und Nr. 26/1927.



Berlin. Bebauung des Stralauer Feldes
Ausschnitte aus dem Liebenow'schen Plan 1867

Berlin 1867. Alt-Berlin, Alt-Kölln, Friedrichswerder, Dorotheen- u. Friedrichstadt

Die Parzellierungen größerer Liegenschaften beginnen schon im 12. und 15. Jahrh.¹²⁾. Hierbei wurde — und auch später, bis zum Eindringen der Ideen der Renaissance — i. d. R. das Rechtsinstitut der „Grundstückleihe“ angewendet¹³⁾. Der Grundbesitzer verleiht die Bauparzelle gegen die Zahlung eines festen Zinses, der unlösbar und jährlich zu entrichten ist. Der Erwerber erhielt ein zeitlich unbeschränktes, frei veräußerliches Erbrecht an der Bodenbenutzung. Er errichtete, und das ist wieder von wesentlicher Bedeutung für die Entwicklung des damaligen wirtschaftlichen und sozialen Zusammenlebens, ein Einfamilienhaus nur für eigenen Gebrauch. Diese Eigentumstrennung von Boden und Bauwerk, wie auch das Fehlen einer Nachfrage nach Mietwohnungen verhinderten ein ungesundes Ansteigen der Grundrente. Erheblich wirkte dabei noch die umfangreiche kolonisatorische Tätigkeit des deutschen Ritterordens mit, der seinen Ordensstaat von der Oder bis zum Finnischen Meerbusen ausgedehnt hatte. Die überschüssige Bevölkerung fand dort bessere Gelegenheit zur Gründung einer eigenen Existenz und eine neue Heimat. Auch dort, und das ist von Interesse, wurde der Boden der Kolonialstadt nach altem germanischen Recht ausgegeben. Die Flur war einem Grundherren verliehen, der darauf die Kolonialstadt planmäßig anlegte. Das Gelände erhielt der Ansiedler gegen festen Zins und Dienstpflichten, wogegen der Stadtherr die Schutzverpflichtung übernahm¹⁴⁾.

¹²⁾ Eberstadt, a. a. O., S. 39.

¹³⁾ Eberstadt, a. a. O., S. 31.

¹⁴⁾ Von Brünneck: „Zur Geschichte des Grundeigentums in Ost- und Westpreußen.“

III. Die Einflüsse der Renaissance und der nachfolgenden Zeit: Die Ideen der Renaissance bedeuteten einen völligen Umsturz der städtebaulichen Auffassungen aus der gotischen Epoche:

In den künstlerischen Zielen tritt an die Stelle der rhythmischen Bewegung das Prinzip der Ruhe¹⁵⁾. Die krause Linienführung im Stadtgrundriß geht über in gerade, gerichtete, gleichbreite Straßen.

Im Hausbau tritt an die Stelle des Einfamilien-giebelhauses das quergestellte Etagenhaus, oft, und später immer mehr, als Mehrfamilienhaus ausgestaltet.

Die Ideen der Stadtgestaltung gehen nicht mehr von der demokratischen Bürgerverwaltung, sondern von dem formgebenden Willen eines absoluten Machthabers aus.

Im Bodenrecht bildet sich an Stelle der altgermanischen Bodenleihe dann mehr und mehr das Individual Eigentum in der Auffassung des römischen Rechtes heraus: „Das Eigentum ist an sich unbeschränkt.“ Der Eigentumsbegriff wird elastisch und extensiv, d. h. er dringt überall bis an die gesetzlich ihm errichteten Schranken vor. Wo keine solche Schranken sind, ist es unbeschränkt¹⁶⁾. Hier liegt die viel zu wenig beachtete Ursache unserer negativen Gesetzgebung auf dem Gebiete des Städtebaues. „Es wird verboten, nicht verfügt.“ Das Eigentum ist auch stets bestrebt, die Schranken elastisch zu überwinden¹⁷⁾.

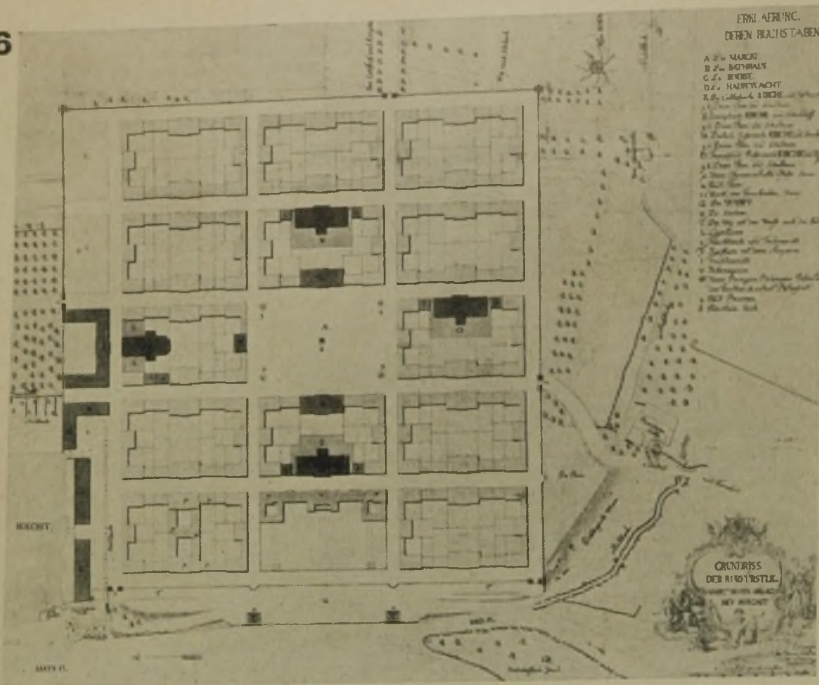
In Deutschland war mit der Verlegung der Welt-handelsstraße auf den Atlantischen Ozean die erste

¹⁵⁾ Vgl. Anmerkung 11.

¹⁶⁾ Konrad Cosack: Lehrbuch des bürgerl. Rechtes. G. Fischer. Jena 1924. Bd. II, S. 129. § 52. Ziff. 2. b.

¹⁷⁾ K. Cosack: Bd. II, S. 129. § 52. Ziff. 3.

6



Neustadt für Höchst a. M. 1772

Nach dem Entwurf von Ing. Christian Müller (wahrscheinlich nach Richtlinien des Grenadierleutenants Schneider)

Original im Museum zu Frankfurt-Höchst

Blütezeit der Städte erloschen. Der Fortgang zu städtebaulicher Gestaltung beginnt erst wieder nach dem Westf. Frieden. Die Landesfürsten waren absolute Machthaber geworden. Sie verwandelten ihre Residenzstädte in Monumentalstädte. Durch das machtvolle Aufstreben Preußens unter dem Großen Kurfürsten wurde Berlin richtunggebend in der Stadtgestaltung und blieb es bis Ende des 19. Jahrh.

Der Große Kurfürst und seine Nachfolger bis Friedrich II. vergrößerten umfassend das Weichbild Berlins. Es entstanden der Friedrichswerder, die Dorotheenstadt, die Friedrichstadt. Die Ansiedler waren Holländer, Waldenser, Hugenotten u. a. m. Besonders stark waren die französ. Emigranten vertreten. Berlin bestand 1699 nahezu zu einem Fünftel aus Franzosen. Sie brachten hier, wie auch in anderen Orten¹⁸⁾, die auf den Ideen der Renaissance fußende französ. Stadtbaukunst mit, die in der Periode der landesfürstlichen Bautätigkeit die richtunggebende Stadtbaukunst wurde. Sie bestand in schachbrettartiger Geländeaufteilung (Berlin, Mannheim, Hanau, Kassel usw.) oder strahlenförmiger Straßenführung (Karlsruhe, Rastatt, Neustadt-Dresden usw.). Der meist rechteckig geformte Baublock sollte ursprünglich nur Randbebauung in geschlossener Bauweise erhalten (Abb. 9: Karlsruhe). In dem ausreichend groß

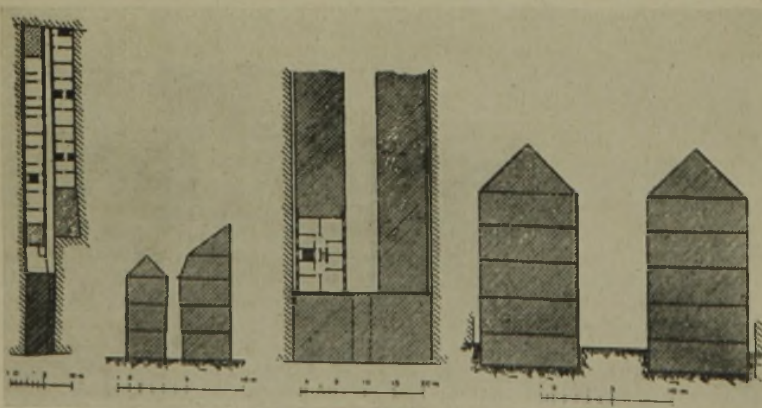
bemessenen Innern der Baublocks dachte man sich eine dauernde Erhaltung von Gartenflächen. Diese Absicht wurde später durchbrochen (Abb. 10: Karlsruhe). Das Eigentum richtet sich nicht nach Absichten, es überwindet die ihm gesetzten Schranken, sobald sie einer festen gesetzlichen Grundlage entbehren.

Auf Grund eines mittelalterlichen Baurechtes wurden unbebaute Bauplätze eingezogen, sofern der Besitzer sich weigerte, selbst zu bauen. Sie wurden dann durch obrigkeitliche Verfügung mit Bauverpflichtung weiterverkauft. Die Landesfürsten suchten Ansiedler durch Gewährung von billigem Baumaterial, von Bauzuschüssen, zeitweiser Steuerfreiheit u. dgl. mehr herbeizuziehen. Friedrich II. baute so in Potsdam. In Neu-Ruppin errichtete er Arbeiterwohnungen, die noch heute in Benutzung sind. Die Häuser wurden gemeinschaftlicher Besitz von vier bis acht Familien, denen je ein Teil des Hauses gehörte. In der Gründungsurkunde vom 4. Juli 1768 der von dem Kurfürsten Emmrich-Joseph geplanten Neustadt Höchst (Abb. 6) heißt es:

„Die erforderlichen Platz zum Erbauen werden von einer darf. Komm. auf das billigste abgeschätzt. Weiterhin werden wohlfeile Baumaterialien, billiger Arbeitslohn, ewige Schatzungsfreiheit des Bauplatzes, Personal- und mehrjährige Nahrungsfreiheit etc. zugesichert. Alle sonstigen Abgaben an Schätzungen, Leibeigenschaft, An- u. Abzug, Zentpfennig u. a. m. fallen von selbst hinweg.“

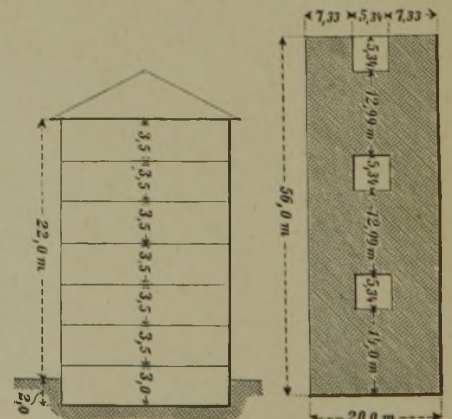
¹⁸⁾ Z. B. Kassel, die Hugenottenstadt um den Friedrichsplatz.

7



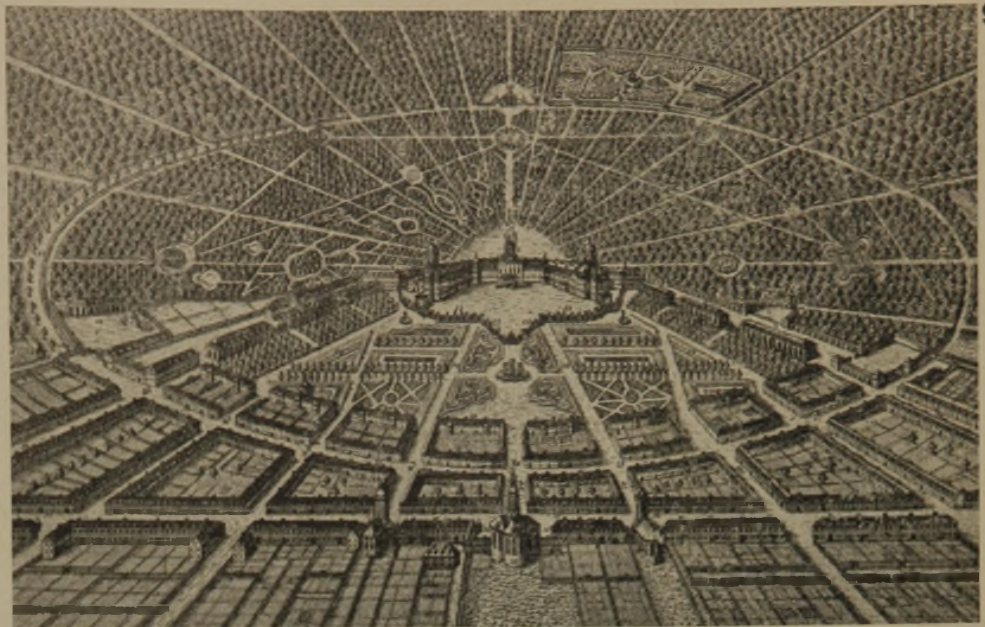
Berlin. Zuläss. Überbauung einer 20 m breiten, 58 m tiefen Baustelle an 22 m breiter Straße n. d. Berliner Baupolizei-Verordnung von 1853

8



Hamburg. Zuläss. Bebauung vor und nach der Baupolizei-Verordnung von 1865

Karlsruhe nach dem Entwurf von 1715
Gründungsentwurf des Markgrafen Karl Wilhelm



9

Das Blockinnere sieht Gartenanlagen vor

Karlsruhe um 1900
Das Blockinnere ist weitgehend überbaut



10

Die Parzellierung der Baublocks wurde oft vorgeschrieben, um für jede Bevölkerungsschicht geeignete Wohnungen entstehen zu lassen. Eberstadt berichtet so von Mannheim und Berlin. Ein gutes Beispiel ist auch der vorerwähnte Entwurf für Höchst. Neben größeren Miethäusern ist eine entsprechende Anzahl schmaler Kleinhäuser für Handwerker und Kleinbürger vorgesehen. Die Parzellen sind so verteilt, um eine rhythm. Gliederung der Blockfront zu erzielen.

Das Vordringen der Auffassung des Eigentumsbegriffes nach römischem Recht zeitigt aber schon zur Zeit Friedrichs des Großen ein erhebliches Ansteigen der Grundrente, so daß schon damals Schwierigkeiten auftraten, für die anströmenden Massen preiswertes Baugelände zu beschaffen. Friedrich der Große half sich dadurch, daß er kurzerhand einstöckige Wohnhäuser in Berlin niederlegen und an deren Stelle

Vieretagenhäuser errichten ließ. Dieser radikalen Bodenpolitik blieb auf die Dauer der angestrebte Erfolg — preiswerte Wohnungen zu schaffen — versagt, weil die gegen das Grundeigentum notwendigen Sicherungen gegen Mietsteigerungen versäumt wurden. Die größere bauliche Ausnutzung der Grundstücke kam nur den Grundeigentümern zugute.

Der Staatsabsolutismus suchte die erste Einteilung der Grundstücke dauernd zu sichern¹⁹⁾. Diesem Zwecke diente eine Vorschrift des preuß. Allgem. Landrechts, daß „die Zahl der Bürgerhäuser erhalten werden solle, auch deren mehrere ohne besondere Erlaubnis nicht in eins zusammengezogen werden dürfe“²⁰⁾.

¹⁹⁾ Eberstadt, a. a. O.

²⁰⁾ Aufgehoben durch die Städteordnung 1808.

Mit den Stürmen des korsischen Eroberers erlosch die Periode der landesfürstlichen Bautätigkeit in Deutschland, und damit auch die zielbewußte Baulanderschließung in den Städten.

V. Das 19. Jahrhundert. Die gotische Bauepoche und die Periode der landesfürstlichen Bautätigkeit hatten ganz bestimmt gerichtete Ziele im Aufbau der Städte. Im Mittelalter darf man obrigkeitliche Leitung in der Stadtgestaltung aus diesen bestimmt gerichteten Zielen entnehmen. Das zeigt auch schon ein Blick auf den Plan von Alt-Berlin (Abb. 4) mit seiner gefälligen Straßenführung. In der Periode der landesfürstlichen Bautätigkeit ist sie uns dokumentarisch überliefert. Das 19. Jahrh. bringt eine neue umstürzende Änderung der Lebensformen durch Einführung der Gewerbefreiheit, der Dampfmaschine, der Eisenbahnen und Dampfschiffe. Dabei gehen Sinn und Verständnis für den Aufbau der Städte vollkommen verloren.

Auf die einer Überschwemmung gleichenden Zuwanderung zu den Städten waren weder die staatlichen noch die kommunalen Organe vorbereitet. Die ganze Bewegung vollzog sich im freien Spiel der Kräfte, in dem aus Mangel an Initiative bei den Behörden die Grundeigentümer die bauliche Erschließung des Geländes selbst in die Hand nahmen. Wohl sind in großen und mittleren Städten von den Bauämtern Bebauungspläne aufgestellt. Aber auch sie tragen, wie die Grundeigentümerpläne, ausnahmslos den Stempel völliger Hilflosigkeit gegenüber den Problemen einer ungestüm wachsenden Stadt.

Das Bodenrecht wurde in jener Zeit ganz im Sinne des römischen Rechtes entwickelt. Es fehlte bei den römisch-rechtlich gebildeten Juristen auch an Verständnis für ehem. deutsche öffentlich-rechtliche Rechtsverhältnisse. Sie waren dem deutschen Recht abgeneigt, das sie — ohne Grund — mißachteten, insbesondere aber wenig kannten²¹⁾. Der Eigentumsbegriff wurde auf das äußerste herausgebildet und feiert in weiterer Verfolgung dieses Zieles im BGB., in der neuen Reichsverfassung und endlich in der Reichsgerichtsentscheidung vom 28. Februar 1930 seine höchsten Triumphe.

Die äußeren Erscheinungen am Grund und Boden in dieser Entwicklungsreihe vollziehen sich wie folgt:

Die immer weiter ins Land greifende Weidbildgrenze wandelt stetig Ackerland in Bauland. Durch die lebhaftere Nachfrage nach Baugrundstücken, vor allem nach solchen in günstiger Lage zur Arbeitsstätte und zur Geschäftsstadt, bildete sich erhöhte Grundrente, die in Richtung auf das Stadttinnere immer rascher anstieg und abhängig war von der baulichen Ausnutzungsmöglichkeit — der Ertragsfähigkeit — der Grundstücke. In völliger Verkennung von Ursache und Wirkung wurde in den Bauordnungen — um billige Wohnungen zu schaffen — eine immer weitergehende Überbauung zugelassen. Man erreichte damit nichts, als immer höher ansteigende Geländepreise, im bebauten Stadtteil immer enger werdende Hofräume, Licht- und Luftschächte. In Abb. 4 sehen wir die Altstadtblocks und Baublocks der Berliner Dorotheenstadt schon bis zum Ersticken vollgebaut (1867). Auf dem Stralauer Feld (Abb. 5) aber befinden sich zu jener Zeit noch große Blocks mit schmaler Randbebauung, die in der Absicht gebildet wurden, dauernd im Stadttinnern grüne Gartenflächen zu erhalten. Im Laufe der Zeit sind auch sie mit Hinterhäusern und Fabriken so gründlich vollgebaut, daß das hier befindliche Berlin O weit über Berlin hinaus eine traurige Berühmtheit wegen seiner hygienisch so bedenklichen Wohnverhältnisse erlangt hat. Auch hier überwand die Elastizität des Eigentums die nur schwach errichteten Schranken. Die Berliner Bau-

²¹⁾ A. Rettig: Die Bildung des Privatlandeigentums in Deutschland. Verlag G. Schade. St. Johann (Saar) 1892.

ordnung von 1855, die den Gipfel der baulichen Ausnutzung herbeiführte — in anderen Städten, z. B. Hamburg (Abb. 8), hatte sie sich gleichartig entwickelt —, wird treffend in Abb. 7 illustriert²²⁾. Der Hofraum besteht nur noch aus schmalen Lichtschächten. Die als Folge der Choleraepidemien erlassene Berliner Bauordnung 1887 brachte wohl Besserung, aber keine Abhilfe. Sie führte die Mietkaserne in die Vororte ein, wurde Veranlassung zu den ungeheuer anschwellenden Bodenpreisen. In ästhetischer Hinsicht zerschlug sie die Schönheit des Landschaftsbildes durch die überall sich aufreckenden kahlen Giebelmauern. Verhängnisvoll wurde sie in ihrer Auswirkung auf andere Städte und das platte Land.

Die aus dieser Entwicklung hervorgegangenen Bodenwerte wurden zeitweise als eine außerordentliche Vermehrung des Volksvermögens angesehen. In Wirklichkeit bedeuten sie nichts als eine ungeheure Verschuldung der breiten Massen. Die Gesetzgebung blieb, so wie sie es heute ist, auch damals lange rückständig. Fluchtlinienfestsetzung war Sache der Polizeiverwaltung. Einschränkung des Privateigentums durch Fluchtlinienfestsetzung mußte nach den bestehenden Gesetzen von dem entschädigt werden, der die Einschränkung verfügt hatte. So entstanden Kompetenzstreitigkeiten, die schließlich zum Fluchtliniengesetz von 1875 führten. Es ist notwendig, die Veranlassung zu diesem Gesetz hervorzuheben: „Den Städten war die Verpflichtung, für Herstellung und Unterhaltung der Straßen und Plätze zu sorgen, zu einer Last geworden, die schließlich zu einem finanziellen Ruin führen mußte²³⁾. Das Gesetz brachte mit dem § 15 die notwendige Entlastung. Mit dem § 11 in Verbindung mit § 15 gab es den Gemeinden auch Gelegenheit, rechtzeitig die Verkehrsflächen zu sichern. Diese Bestimmung ist durch die Reichsgerichtsentscheidung wieder gefallen. Eine seit einem halben Jahrhundert geltende, für den Städtebau wesentliche Bestimmung ist damit den Gemeinden aus der Hand gewunden. Das Eigentum zerbricht auch hier wieder elastisch eine sogar gesetzlich errichtete Schranke. Aber auch von seiten städtebaulich interessierter Kreise will man die Bestimmungen des Fluchtliniengesetzes untergraben, will erhebliche Teile der Anliegerbeiträge wieder auf öffentliche Mittel abwälzen, vermeintlich, um damit den Wohnungsbau zu verbilligen. Auf die Gefahren muß nachdrücklich hingewiesen werden. —

Die Betrachtungen zeigen, daß der Städtebau und das Wohnungswesen durch die Entwicklung im freien Spiel der Kräfte in Formen gedrängt ist, die als so abnorm anzusprechen sind, daß eine gesetzliche Regelung von Grund auf dringend geboten ist. Die Entwicklung sagt uns aber auch: „Die seither beschrittenen Wege zur Verbesserung des Städtebaues und des Wohnungswesens können nicht zum Ziele führen.“ Es unsere negative Gesetzgebung — siehe weiter oben — in eine positive Gesetzgebung übergeführt werden. Klar auszusprechen ist dies im geplanten Reichsbaulandgesetz²⁴⁾: § 1. Es ist Sache der Gemeinden, die Bodennutzung und die Besiedlung ihres Gebietes zweckentsprechend zu regeln usw.; ferner „Maßnahmen auf Grund der §§ 1, 2, 3 und 5 — siehe den Referentenentwurf a. a. O. — begründen keinen Anspruch auf Entschädigung (§ 9).“ —

²²⁾ Abb. 7 nach B. Wieck „Baupolizeiordnung für Berlin“. Verlag J. Bohne, Berlin 1885. — Ferner nach Adickes, Hinkeldeyn und Classen: „Notwendigkeit weiträumiger Bebauung.“ Verlag F. Vieweg & Sohn, Braunschweig 1895.

²³⁾ Vgl. Strauß und Torney: „Kommentar zum Fluchtliniengesetz.“ Einleitung.

²⁴⁾ Anmerkung der Schriftleitung: Das jetzt dem Reichstag vorliegt.

EIN BEITRAG ZUR STANDORTFRAGE DER GROSSSTADT-RANDSIEDELUNG

VON DR.-ING. KNELLER, MAGDEBURG • 5 ABBILDUNGEN

Der Großstadtkörper macht genau wie der Wirtschaftskörper Zeiten schwerster Erschütterungen durch. Kaum ist dem Wohnungsbau nachkriegszeitlicher Art und mit dem industriellen Niedergang auch dem Großstadtwachstum das Urteil gesprochen, da taucht schon wieder ein neuer Operationsplan auf: die Umsiedelung bzw. Großstadtrand siedelung. Es bedarf schon ganz besonderer städtebaulicher Methoden, um bei diesen rasch und grundsätzlich wechselnden Prozessen eine stetige Linie in der Stadtkörpergestaltung aufrechtzuerhalten.

Es soll also hiermit die Umsiedelung nicht als ein volkswirtschaftliches Problem, sondern als Stadterweiterung gewertet werden. Auch wird die für die Stadtrand siedelung wesentliche Forderung vorausgesetzt, daß die Siedler an den Beschäftigungsmöglichkeiten der Großstadt mehr oder weniger teilhaben sollen. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, daß Landflächen von ¼ bis 2 Morgen für diesen Siedler vorgesehen sind. Es wird sich also um regelrechte Außensiedlungen handeln, wobei vielleicht da und dort mit Rücksicht auf die Ökonomie der Wegeanlagen davon abgesehen werden kann, daß 2 Morgen Land zusammenhängend beim Hause liegen.

Die Lage dieser Siedlungen ist hauptsächlich abhängig von bauorganisatorischen Forderungen, von dem verfügbaren Boden und nicht zuletzt von dem Standort von Industrie und Gewerbe. Der erste Gesichtspunkt erstreckt sich auf Zusammenfassung der Baustellen, günstigen Materialtransport, Baustoffvorkommen usw. Zu dem zweiten Punkt möchten wir uns der Hoffnung des Reichsministeriums anschließen, daß das Angebot an geeignetem Land groß genug sein werde, ohne daß der Reichskommissar die Befugnis zur Enteignung zunächst öffentlich-rechtlichen Besitzes, nötigenfalls aber auch privaten Eigentums gegen angemessene Entschädigung in Anwendung zu bringen brauche. Die dritte Forderung ist zweifellos sehr schwierig zu übersehen, soweit es sich nicht um ausgesprochene Industriesiedlungen handelt. Sonst wird es erforderlich sein, dem natürlichen Standort der spezifisch großstädtischen Gewerbearten mit der Siedelung zu folgen, soweit überhaupt von einer

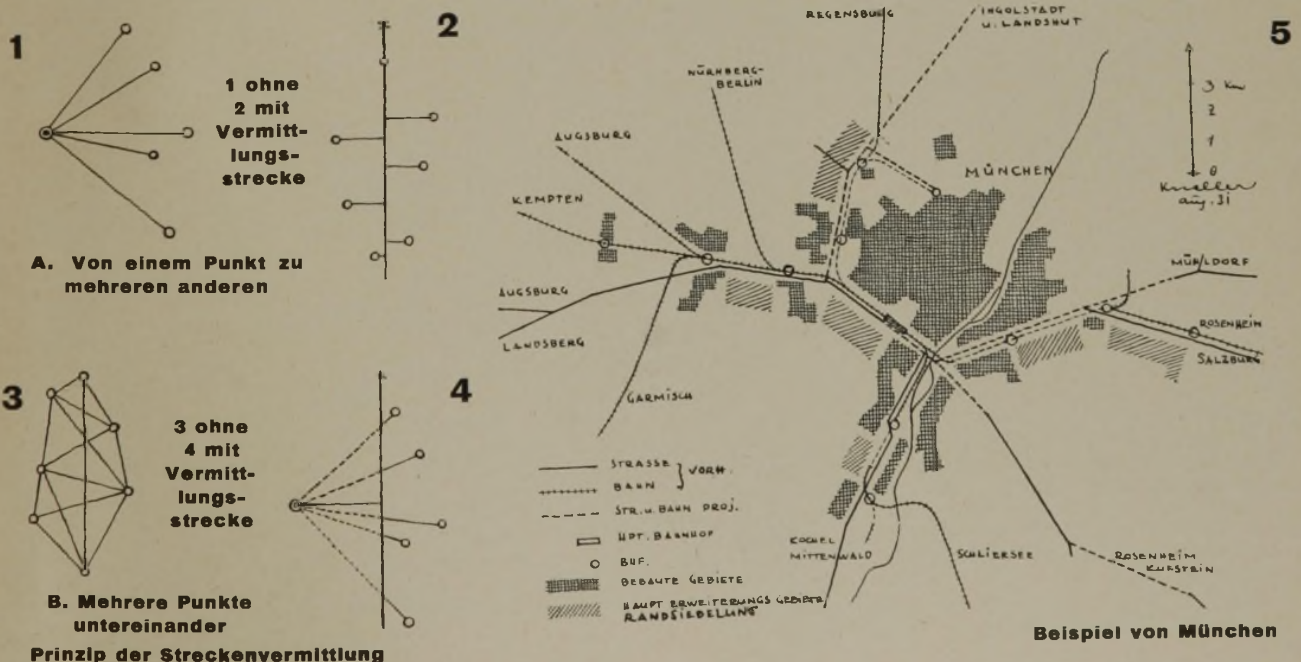
erkennbaren Struktur dieser Art die Rede sein kann¹⁾.

Nicht zuletzt kommt hierbei als Arbeitsgelegenheit das Baugewerbe in Frage, weil es einerseits immer Saisongewerbe bleiben wird und andererseits einen hohen Prozentsatz ansiedlungsfähiger Erwerbsloser stellt. Dabei kann jedoch weder zeitlich noch räumlich von einer ständigen Arbeitsstelle gesprochen werden. Mit Rücksicht darauf und auf die Tatsache, daß die günstige Verhältnislage von Siedelung und Arbeitsstelle im jeweiligen Fall mehr oder weniger Glückssache ist, so spielen der Verkehrsorganismus der Stadt und die Verkehrslage der Siedelung eine ausschlaggebende Rolle.

Es ist durchaus nicht erforderlich, diesen einfachen ländlichen Siedlungen bei hohen Bodenpreisen eine besonders bevorzugte Lage im Stadtplan zu geben. Es ist aber wichtig und möglich, daß der Siedler auf kurzem Wege diejenige Basis erreicht, von der aus er rasch nach möglichst vielen Stellen gelangen kann. Die Frage wird natürlich um so wichtiger, je größer die Siedelung ist oder einmal werden kann. Der Städtebau muß in der Lage sein, jedem Erweiterungs- bzw. Veränderungsbedürfnis Rechnung zu tragen, ohne an dem Optimum der Stadtform und des Verkehrsorganismus etwas einzubüßen.

Es betrifft alle Verkehrsmittel gleichartig, daß der verkehrsgesättigte Kern der heutigen Großstadt über die radial einfallenden Straßen (oder Bahnen) nicht mehr weiter beansprucht werden kann. Jede Art der Stadterweiterung ist also grundsätzlich verfehlt, welche auf den Stadtmittelpunkt irgendwie belastend orientiert ist. Hamburg kann beispielsweise bei seiner Gebietsbeschränktheit die staatseigenen nordöstlichen Gebiete nur aus dem Grunde nicht besiedeln, weil die Beförderung der Arbeiter nach dem südlich gelegenen Hafengebiet durch den verstopften Stadtkern hindurch zeit-

¹⁾ Der Standort der Gewerbe in der Großstadt von Dr. Dittmar, D. B.-Z. Nr. 32/1929.



lich und verkehrstechnisch nicht mehr möglich ist²⁾). So sollte auch jede trabantenartig angelegte, bei der bisherigen Großstadtform den Kern mitbelastende Randsiedelung unterbleiben, um so mehr, als kein Städtebauer bei den Unberechenbarkeiten unserer erschütterten Zeit die elementare Ausdehnungsfähigkeit solcher Kristallisationspunkte voraussehen kann (Wohnlaubenmeer im Berliner Osten).

Man sollte vielmehr neue Siedelungen in Stadtnähe an solchen Fernlinien aufreihen, die sich später nach dem Prinzip der Vermittlungsstrecke (Abb. 1 bis 4) bzw. der Sammeltangente³⁾ in ein neues Verkehrssystem einfügen lassen (Abb. 5: Beispiel München). Dieses besteht darin, daß das Fernverkehrsnetz (Bahn und Straße)

²⁾ Denkschrift des Hamburger Senats 1921.

³⁾ Kneller: Die Sammeltangente, Verlag Dr. Ekkehart Staritz & Co., Berlin 1931.

VERSCHIEDENES

Verbreiterung der Römerbrücke in Trier. Bei der Veröffentlichung in der vorigen Beilage „Stadt und Siedlung“ Nr. 16 vom 4. November hat eine Verwechslung der beiden Abbildungen 12 und 13 stattgefunden. Abbildung 12 stellt den Entwurf des Staates und Abbildung 13 den der Stadt Trier dar. —

Der Bund zur Förderung der Farbe im Stadtbild versendet seinen Tätigkeitsbericht für das Sommerhalbjahr 1931, in dem er zunächst eine ständige Zunahme des Interesses an seinen Bestrebungen feststellt, so daß zahlreiche neue Verbindungen aufgenommen werden konnten. Wir entnehmen dem Bericht folgende Angaben:

Die umfangreichste Arbeit des Jahres bedeutete die Umfrage an sämtliche deutsche Städte über den Fortschritt der Farbe im Stadtbild, die fast 1500 Berichte ergab. Das Ergebnis soll in Form eines Heftes verbreitet werden, das auch Regeln für die Anwendung der Farbe enthalten soll (zu bestellen bei der Geschäftsstelle 1, Spitalerstr. 11).

Das Interesse wurde weiter gefördert durch Ausbau der Beziehungen zur Tages- und Fachpresse, Versendung der Merkblätter, durch Vorträge mit farbigen Lichtbildern in 28 Städten, durch Wanderausstellungen in 18 Städten.

Verbessert sind die Richtlinien für die farbige Behandlung von Putz- und Fachwerkbauten, der Faltkarte mit den Grundtönen wurde eine Farbtonkarte für diesen Zweck zugefügt. Mit Fachverbänden und Behörden sind weitere Verbindungen angeknüpft.

Besonders umfangreich war die Beratungstätigkeit. Für nahezu 100 Orte wurden farbige Entwürfe geliefert. Auch technische Fragen wurden erörtert, Ortsstatute ausgearbeitet, Verdingungen geprüft. Das Merkblatt „Fassadenfarben“ wurde vom Reichsausschuß für Lieferbedingungen angenommen, ein neues Merkblatt „Anstrichbindemittel“ herausgegeben; dasjenige über „Farbige Trockenmörtel“ soll ergänzt werden. Zur Verbesserung der farbigen Erscheinung von Zementdächern wurden mit der Dachstein- und Farbenindustrie Verhandlungen angeknüpft. Es sollen dafür Richtlinien aufgestellt werden.

Weiter gefördert werden die schon seit Jahren durchgeführten Werkstoffprüfungen (Anstrich auf verschiedenen Putzarten und Farbputz) an verschiedenen Staatslehranstalten, desgleichen Untersuchungen über Öl- und Lackbindemittel auf Holz.

Es ist also nicht nur eine Förderung in bezug auf die Verbreitung der Bewegung an sich, sondern auch in bezug auf ihre wissenschaftliche Vertiefung festzustellen. —

Gesetzliche Regelung der Landesplanung in Holland. Durch Änderung und Ergänzung des

im Stadtbereich auf ein flüssiges Durchgangssystem gebracht und in nicht zu bebauende Weichbildzäsuren (Freiflächenzüge) eingelagert wird. Wenn nunmehr alle Innenortshauptstraßen in dieses Grundnetz einmünden, so ist in jedem Zustand der Stadterweiterung ein Optimum der Verkehrsverbindung aller Punkte des Stadtgebiets untereinander erreicht.

Es kann sich also selbstverständlich nicht darum handeln, die an sich schon zweifelhaften Mittel für die Umsiedelung nun auch noch auf diese Maßnahmen zu verwenden. Es wird aber erforderlich sein, den Standort der Randsiedelung nach einem Plan zu bestimmen, welcher wenigstens im Endzustand ihrem Zwecke (Landwohnung für Stadtbeschäftigte) gerecht wird und den Erschütterungen unserer Großstadtform dadurch begegnet, daß sie einen jeder Veränderung gemäßen Grundzug vorfinden. —

Wohnungsgesetzes wurden in Holland die Fragen der zwischengemeindlichen Planung durch Gesetz vom 9. Juli 1931 geregelt. Bisher schon bestimmte dieses Wohnungsgesetz, daß in Gemeinden von mehr als 10 000 Einwohnern und in solchen, in denen die Einwohnerzahl während der letzten fünf Jahre um ein Fünftel zugenommen hat, der Gemeinderat einen Bebauungsplan aufzustellen hat, der für zehn Jahre Gültigkeit erhält und der spätestens nach Ablauf dieser Zeit erneuert werden muß.

Die gegenseitigen Beziehungen dieser Einzelplanungen der Gemeinden zueinander zu regeln, wurde die obengenannte Gesetzesergänzung geschaffen; durch sie wird in kurzen Worten folgendes bestimmt:

Zwei oder mehr Gemeinden können einen Ausschuß ernennen mit dem Auftrag, einen Plan aufzustellen, der die Benutzung der in ihrem Gesamtgebiet liegenden Flächen angibt. Wenn hierbei andere Gemeinden die erforderliche Mitwirkung versagen, können diese durch die Provinzialverwaltung zur Mitwirkung verpflichtet werden. (Es ist zu beachten, daß die holländische Provinz nach Größe und Einwohnerzahl etwa einem preuß. Reg.-Bezirk entspricht.) Die Provinz kann Wünsche äußern und einen Termin festsetzen; auch kann sie von sich aus Aufstellung eines Gebietsplans fordern.

Beschwerde seitens einer Gemeinde gegen einen solchen Beschluß der Provinz ist bei der Staatsregierung möglich.

Erstreckt sich das Plangebiet auf verschiedene Provinzen, so fordert der Staat die Aufstellung des Planes.

Bei Nichterfüllung der Verpflichtungen seitens der Gemeinden stellt die Provinz oder — wenn der Staat die Verpflichtung auferlegte — dieser den Plan auf. Die Gemeinden, die von ihm betroffen werden, haben schon bestehende Pläne alsdann dem Gesamtplan anzupassen.

Ausführungsbestimmungen, die die Vorbereitung und die Art der Ausführung solcher Landespläne festlegen, sollen folgen.

Wir nehmen von diesen Maßnahmen unseres Nachbarlandes Kenntnis, nicht ohne erneut Bedauern darüber zu empfinden, daß es bei uns nun schon seit mehr denn einem Jahrzehnt nicht glückte, eine ähnliche Gesetzesmaßnahme durchzuführen. Um so größer ist unser Bedauern, als gerade in unserer Zeit der Wandlungen aller sozialen und wirtschaftlichen Grundlagen und der sich daraus ergebenden Lebensverhältnisse um so zwingender die Möglichkeit gefordert werden muß, unsere Vorstellungen von einer wünschenswerten Entwicklung in Stadt und Land der Verwirklichung näherzuführen. —

W. Schürmann, Köln a. Rh.