DEUTSCHE BAUZEITUNG

59. JAHRGANG * № 52 * BERLIN, DEN 1. JULI 1925

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN UND MESSEN

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

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

Grundlagen einer Bauordnung.

Ein Beitrag zur Frage der Neuaufstellung von Bauordnungen.

Von Reg.-Baumeister a. D. Otto Schmidt, Stadtbaurat, Essen-Ruhr.

eberall in Deutschland sind fleißige Männer an der Arbeit, um dem schwierigen Kapitel einer neuen Bauordnung zu Leibe zu rücken. Wie sich das in Deutschland gehört, natürlich jeder hübsch für sich.

Dasjenige Stück, das als Mittlerin in Frage kommen könnte — die Rahmenbauordnung des Ministeriums*) —, versagt, da sie aufgestellt wurde, ohne daß überall grundsätzliche Klarheit geschaffen war.

Hier ist zunächst die Frage zu stellen, wie die Teilung des Stoffes im großen vor sich gehen soll. M. E. gliedert sich derselbe zwanglos wie folgt:

I. Baupolizeiliche Vorschriften über die Art der Bebauung.
   1. Staffelung nach Zweckbestimmung der Gebäude (Nutzungszonen).
   2. Staffelung nach dem Grad der baulichen Ausnutzbarkeit des Geländes (Bauzonen).
   3. Die verschiedenen Blockformen.
   4. Offene und geschlossene Bauweise.
   5. Gebäudehöhen und Gebäudetiefen.

II. Baupolizeiliche Vorschriften über die Form der Bebauung.
   1. das Äußere der Gebäude.
   2. Vorgärten.
   3. Einfriedigungen.

III. Baupolizeiliche Vorschriften gegen Verunstaltung geschichtlich oder landschaftlich hervorragender Orts- und Landschaftsbilder.

IV. Gesundheitspolizeiliche Vorschriften.

V. Sicherheitspolizeiliche Vorschriften.

VI. Feuerpolizeiliche Vorschriften.

VII. Sondervorschriften für bestimmte Gebäudearten.

VIII. Das baupolizeiliche Verfahren.

Ist diese Teilung richtig, so handelt es sich weiter darum, Grundsätze für die Bearbeitung der Teilgebiete zu finden.

Dies ist verhältnismäßig einfach für II. bis VIII. In II. (Baupolizeiliche Vorschriften über die Art der Bebauung) wäre auszuführen, in welcher Beziehung bestimmte Auflagen gemacht werden können im Sinne eines modellmäßigen Städtebaues. Es wären sämtliche Vorschriften zu vereinigen, durch die in positiver Form ästhetischen Belangen Rechnung getragen werden soll.

Das Baupolizeirecht vor 1918 stützte sich grundsätzlich auf § 10 II 17, Allgemeines Landrecht, wonach es Sache der Baupolizei war, lediglich „die nötigen Anstalten zur Erhaltung der öffentlichen Ruhe, Sicherheit und Ordnung und zur Abwendung der dem Publiko oder einzelnen Mitgliedern desselben bevorstehender Gefahren zu treffen", nicht aber ästhetische Belange durchzuführen.

Hierfür bot allein eine Möglichkeit das preuß. Gesetz gegen Verunstaltung, wonach die baupolizeiliche Genehmigung zur Ausführung von Bauten oder zu baulichen Änderungen an bestimmten Straßen oder in der Nachbarschaft von bestimmten Bauwerken von besonderen Anforderungen abhängig gemacht werden konnte, desgleichen konnte nach diesem Gesetz für die Anbringung von Reklamezeichen eine baupolizeiliche Genehmigung verlangt werden.

Demgegenüber hat das Wohnungsgesetz von 1918 erstmalig in Artikel 4 § 1 Abs. 4 Folgendes zum Ausdruck gebracht: „Der Verputz und Anstrich oder die Ausfugung der vornehmlich Wohnzwecken dienenden Gebäude und aller von Straßen und Plätzen oder anderen öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Bauten, sowie die einheitliche Gestaltung des Straßenbildes, und zwar unter Berücksichtigung des Denkmal- und Heimatschutzes, kann durch die Bauordnungen geregelt werden."

Wenn hierüber auch bisher m. W. ein Kommentar nicht erschien, so ist m. E. hierdurch einwandfrei gegenüber dem alten Landrecht neues materielles Recht geschaffen worden, indem ästhetische Belange den Belangen: öffentliche Ordnung, Sicherheit usw. als gleichberechtigt zur Seite gestellt werden.

In III. (Vorschriften gegen Verunstaltung geschichtlich oder landschaftlich hervorragender Orts- und Landschaftsbilder) wären die Forderungen aufzunehmen, die in negativer Form eine Verunstaltung vorhandener Werte verhindern sollen. Durch eine derartige Verteilung des Stoffgebiets wäre eine klare Teilung zwischen schöpferischer Baubeeinflussung und konservatorischer Bauerhaltung möglich, wie sie von langer Zeit schon anläßlich von Auseinandersetzungen zwischen dem Bund „Heimatschutz" und dem „Werdandi-Bund" gefordert wurde.

In IV. (Gesundeitspolizeiliche Vorschriften) wären in der Hauptsache die sogen. Aufenthaltsräume weitestgehend zu behandeln, Vorschriften über Wasserstellen, Aborte usw. bei gesonderten Wohnungen zu machen, Wohnungen in Kellern und unmittelbar unter Dach zu verbieten und so fort. Betreffend Belichtung und Belüftung wäre einheitlich die bekannte Küster'sche Lichtregel einzuführen. Gerade durch die Einführung dieser Regel würde sich mit eimal ein Wust verschiedenartigster und kompliziertester Bestimmungen erübrigen.

In V. (Sicherheitspolizeiliche Vorschriften) wären in der Hauptsache die Werte anzugeben, die für den Nachweis statischer Sicherheit zu Grunde zu legen sind.

In VI. (Feuerpolizeiliche Vorschriften) wären in der Hauptsache Vorschriften über die Erleichterung der Feuerbekämpfung und Sicherung der Rettungsmöglichkeit in Brandfällen, soweit sie sich in dem Bauwerk selbst auswirken, aufzunehmen. Es wäre dagegen hierbei ein für allemal damit zu brechen, daß, wie bisher, die Baupolizei in der Hauptsache zu einer Agentin der Feuerversicherungsgesellschaften degradiert wird.

In VII. (Sondervorschriften für bestimmte Gebäudearten) würden die bekannten Sondervorschriften für Versammlungsräume, Säle, Theater usw. aufzunehmen und übersichtlich zu ordnen sein.

In VIII. (Das baupolizeiliche Verfahren) würden einheitliche Grundsätze für die gesamten Formalitäten aufzustellen sein.

Es wäre noch besonders zu überlegen, ob durch diese neue Bauordnung auch ein Vorgehen gesetzlich festzulegen wäre, wie es die Stadt Hamburg durch Landesgesetz ermöglicht hat, um gegen die Reklameseuche auf öffentlichen Straßen aktiv vorgehen zu können. Nach preußischem Recht entbehrte ein derartiges Vorgehen bisher leider der Rechtsgrundlage und es müßte erst durch besondere Landesgesetze gewissermaßen eine Enteignungsmöglichkeit für die äußere Gebäudehaut geschaffen werden. Einer besonderen Überlegung wäre es außerdem noch vorzubehalten, ob und in welcher Form die Wohnungsaufsicht in die Bauordnung zu übernehmen wäre, ob dies im Rahmen des Teils IV zu geschehen hätte oder wie sonst.

Ich habe den Eindruck, als ob es unbedingt notwendig sei, die Zuständigkeiten zwischen Baupolizei und

*) Entwurf einer Bauordnung. Erlaß des Staatskommissars für das Wohnungswesen vom 5. April 1919. —

Wohnungsinspektion klarer abzugrenzen, als dies bisher möglich war.

Außerordentlich schwierig ist es gegenüber diesen verhältnismäßig einfachen Gegebenheiten zu II. bis VIII., die neuzeitlichen Gesichtspunkte zu I. (Art der Bebauung) in Vorschriften zu fassen. Was hierzu bisher vorgeschlagen wurde, drückt sich bewußt oder unbewußt an den eigentlichen Schwierigkeiten vorbei. Man wirft vielfach Blockformen, Ausnutzungsgrad, Bauweisen und Geschoßzahlen durcheinander; man glaubt Bauordnungen machen zu können in der Form, wie man souverain beim Neubau einer größeren Siedlung schalten kan. Dort ist es möglich, für einen großen Geländekomplex, der sich in einer Hand befindet, durch einen einfachen Willensakt im Sinne des landesfürstlichen Städtebaues eine einheitliche und einwandfreie Bebauung durchzuführen. Bei der praktischen Durchführung einer Bauordnung dagegen sieht das Bild wesentlich anders aus. Hier gilt es, eine Form zu finden, die der Vielheit der Einzelparzellen in verschiedener Hand, mit ihrer oft zufälligen Schnittform, eine einheitliche Bebauung aufzwingt, eine Form, die gewissermaßen zwangläufig die Eigentümer veranlaßt, umzuparzellieren, eine Form, die auch für gesetzliche Umlegungen klare und einfache Voraussetzungen schafft.

Ich schlage hierzu vor, in der Bauordnung lediglich die verschiedenen Möglichkeiten festzulegen, gewissermaßen als Speisekarte, was es alles gibt, welche Formen und Arten möglich sind. Die besondere Anwendung auf eine bestimmte Örtlichkeit ist demgegenüber möglichst aus der Hauptbauordnung herauszulassen. Es gilt dies für alle neu zu erschließenden Gebiete, um die nötige Elastizität zu wahren, während es unbedenklich erscheint, Ortsanlagen, deren Charakter bereits festliegt, in Form der bekannten Staffelpläne festzulegen.

Welche Einzelvorschrift für eine bestimmte Örtlichkeit in Frage kommt, ist für den ersteren Fall durch Sonderbauordnung in der graphischen Form eines Bebauungsplanes gleichzeitig mit Feststellung des Fluchtlinienplanes festzulegen.

Eine Einzelbetrachtung mag das Gesagte klarer herausstellen.

Zu 1. Staffelung nach Zweckbestimmung der Gebäude) wären die nachstehenden Nutzungszonen*) zu unterscheiden.

A. Reine Arbeitsflächen für Landwirtschaft (dunkelgrün).

B. Reine Arbeitsflächen für Forstwirtschaft (blaugrün). (A und B ausschließlich der Weiterverarbeitung der Rohprodukte, soweit es sich nicht um eigene Erzeugnisse handelt).

C. Reine Arbeitsflächen für Ziegeleien, Steinbrüche und Lagerplätze, diese auch im Zusammenhang mit gewerblichen Anlagen (Zimmerplätze, Speditionsgeschäfte, Alteisenlager und so fort). (Sepia.)

D. Reine Arbeitsflächen für:

a) Zechenanlagen und die hiermit verbundenen Nebenbetriebe.

b) Betriebe die nach § 16 G.O. der besonderen Genehmigung bedürfen.

c) Betriebe die einer nach § 24 G.O. genehmigungspflichtigen Kesselanlage bedürfen, sofern der Kessel nicht unter die Bestimmungen des § 15 der polizeilichen Bestimmungen über die Anlegung von Landdampfkesseln fällt.

d) Betriebe, die durch Lärm oder Ausdünstung erhebliche Belästigungen der Nachbarschaft mit sich bringen können, z. B. Schreinereien mit mehr als drei Holzbearbeitungsmaschinen, Betriebe zur Verarbeitung von Blechen im Großen, Mühlen, Brennereien, Brauereien usf.

E. Reine Arbeitsflächen für weiterbearbeitende Industrien aller Art, soweit sie nicht unter die anderen Gruppen fallen.

F. Reine Arbeitsflächen für Handel. (D, a bis d, E und F grau, mit Eintragung der entsprechenden Buchstaben zur Unterscheidung.)

G. Gemischte Arbeits- und Wohnflächen (grau, rosagestreift). (Zulässig: Industrien gemäß E.)

H. Reine Wohnflächen mit Läden und Werkstätten.

Bei ersteren wäre durch eine bestimmte Größenvorschrift zu erwirken, daß in der Hauptsache die sog. örtliche lebensnotwendigen Geschäfte (Gemüse-, Feinkost-, Kolonialwarenhändler und dergl.) in Frage kommen. Für letztere wäre eine einschränkende Bestimmung dahin zu machen, daß sie nur in Frage kommen können, soweit sie als handwerksmäßige Betriebe gelten können. Zur Untersuchung darüber, ob dies zutrifft, wären grundsätzlich bei Einrichtung oder Veränderung jeder gewerblichen Anlage besodere Nachweise zu fordern. Ebenfalls können hier Hotels, Gast- und Schankwirtschaften in Frage kommen, unabhängig von Ziffer D.

I. Gemeinbedarfsflächen für Kultusanlagen (Schulen, Kirchen, Krankenhäuser, Armen- und Waisenhäuser usw.) (gelb).

K. Gemeinbedarfsflächen für Versorgungsanlagen und Wirtschaftsanlagen (Gas- und Wasserwerke, Schlacht- und Viehhöfe, Markthallen usw.) (gelb, graugestreift).

L. Gemeinbedarfsflächen für Friedhöfe (gelb mit roten Kreuzen). (Bebauung nur zugelassen für solche Bauten, die zum Betriebe eines Friedhofes notwendig sind, Kapellen, Leichenhallen, Gärtnereien und dergleichen.)

M. Erholungsflächen zu offentlicher Benutzung (Parkanlagen, Alleen, Kinderspielplätze) und beschränkt öffentlicher Benutzung (Volksgärten, Sportplätze und Pachtgärten [blattgrün] einschließlich Wassererholungsflächen [hellblau]).

Bebauung nur zugelassen für solche Bauten, die zum Betriebe der Erholungsflächen notwendig sind. (Restaurants, Turnhallen, Tribünen, Schutzhütten, Badeanstalten, Erfrischungshallen u. dergl.)

N. Verkehrsflächen für Schiffahrtsverkehr. Eisenbahnverkehr, Überlandfuhrverkehr sowie Ortsverkehr. Jede Bebauung ausgeschlossen (weiß).

Die Festlegung der Gebiete erfolgt nach dem Gesagten in einem Zonennutzungsplan in den angeführten Farbtönen lediglich für die Gebiete, deren Charakter bereits eindeutig festliegt.

Alle übrigen Flächen bleiben ebenso wie die verschiedenen Verkehrsflächen weiß, d. h. eine Zweckbestimmung ist noch nicht festgelegt. Es würden diese Flächen praktischerweise mit denjenigen Flächen zusammenfallen, für die auf Grund eines zu erweiternden kommunalen Bauverbots jede Bautätigkeit ausgeschlossen werden könnte. Für diese zunächst weiß bleibenden Flächen wäre alsdann entsprechend der Abb. 14, S. 4, von Fall zu Fall durch Sonderbauordnung die Nutzungsart festzulegen.

Zu 2. Staffelung nach dem Grad der baulichen Ausnutzbarkeit des Geländes.

Hierzu sei zunächst grundsätzlich Folgendes ausgeführt. Alle bisherigen Vorschriften mit den bekannten prozentualen Ausnutzungszahlen, Kleinsthofflächen und Abstandsregeln haben einmal den gemeinsamen Nachteil einer öden, rein rechnerischen Normierung. Sie haben mit einer geordneten Baukörperlichkeit des als organische Einheit aufgefaßten Blockes nichts zu tun.

Der in Zukunft allgemein werdende Blick vom Flugzeug wird hier hoffentlich auch die Laienwelt davon überzeugen, wie absolut irrsinnig die Bauweise der letzten 50 Jahre mit ihrer wahl- und regellosen Ausschlachtung der inneren Blockflächen war.

Zum anderen liegt der Kardinalfehler darin, daß jedes Grundstück selbständig für sich aufgefaßt wurde. Wenn z. B. Herr X durch Einhaltung einer Hinterhaushöhe gleich der Tiefe des vor diesem Hinterhaus liegenden Hofes für sich selbst bzw. für sein Grundstück eine einwandfreie Belichtung wahrte, so war noch lange nicht hiermit gesagt, daß er nicht durch seine Grenzbrandmauer dem Nachbar, die bei diesem vorhandene — für sich gesehen auch einwandfreie — Bebauung vollständig ins Gegenteil verkehrte.

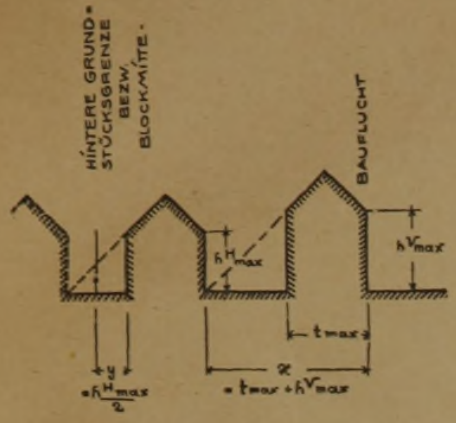
Das sind zwar für jeden Baupolizisten altbekannte Tatsachen, aber hier Besserung zu schaffen ist wirklich nicht so ganz einfach.

Ich schlage hierzu nach allerlei Versuchen, die natürlich auf ihre Einzelauswirkung hin noch weiter fortzusetzen wären, Folgendes vor, indem ich von der üblichen Form einer geordneten Gesamtbebauung ausgehe:

Über jedem Grundstück schwebt gewissermaßen unsichtbar ein Linienzug, der den möglichen äußersten Rahmen der Bebauung darstellt, ohne daß er vollständig ausgefüllt zu werden braucht. Es ist gewissermaßen ein rechnerisch zu ermittelnder Rahmen, der der bekannten negativen Definition der Baufluchtlinie entspricht, daß „über diesen Rahmen hinaus eine Bebauung ausgeschlossen ist".

Jedes Grundstück wird hierbei seiner Tiefe nach grundsätzlich in vier Streifen zerlegt, von denen zwei als

*) Ich verdanke Herrn Gewerberat Rühl, dem Vorstand des preuß. Gewerbeaufsichtsamtes für den Stadt- und Landkreis Essen hierzu außerordentlich wertvolle Anregungen, die ich mir erlaubt habe, innerhalb der Disposition an gegebener Stelle einzufügen. —



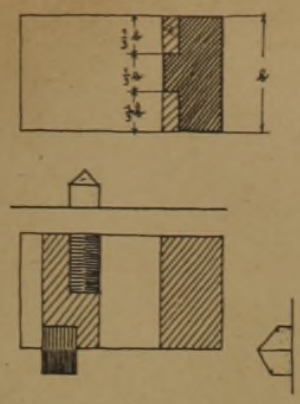
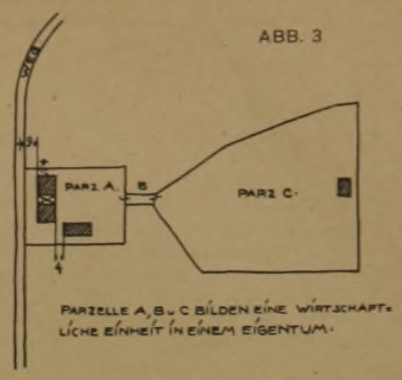


ABBILDUNG 2.



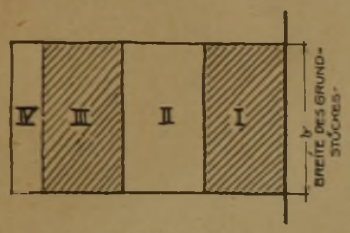


ABB. 1a u. b.

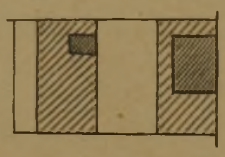


ABB. 4a.

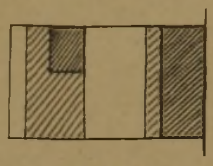


ABB. 4b.

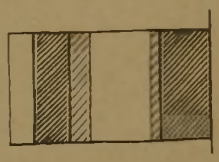


ABB. 5

ABB. 6a.

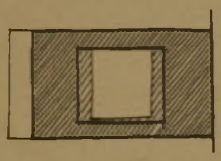


ABB. 6b.

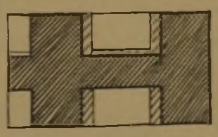


ABB. 7

ABB. 8a

ABB. 8b.

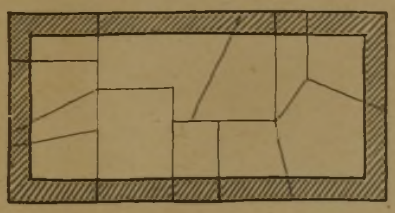


ABB. 9a

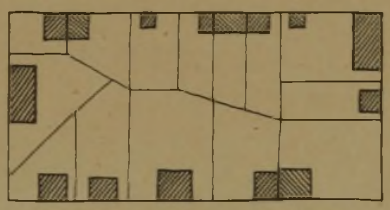


ABB. 9b.

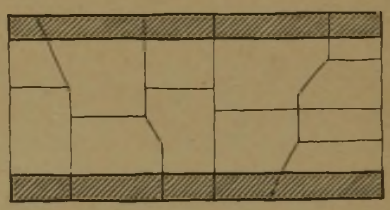


ABB. 10

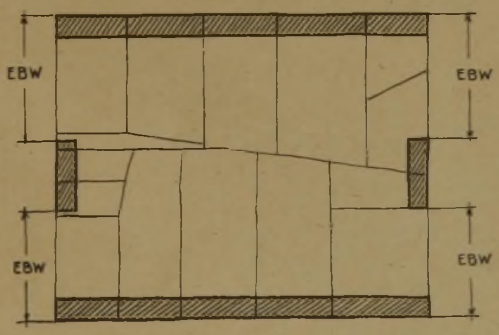


ABB. 12a.

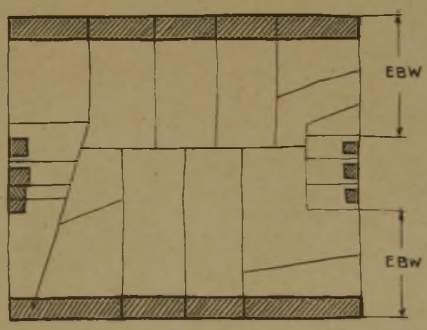


ABB. 12b.

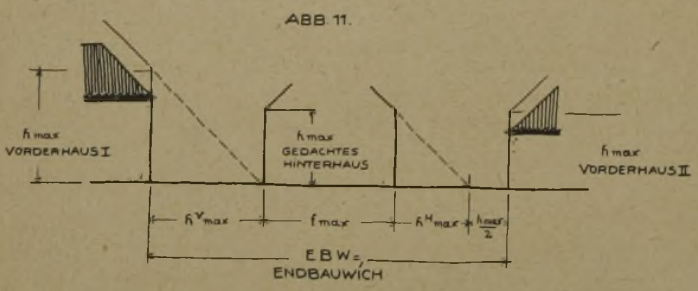
eigentliche Baustreifen, die beiden andern als Freiflächenstreifen anzusprechen sind (vgl. Abb. 1, oben). Die hintere Begrenzung der von der Fluchtlinie aus gerechneten vordersten Baustreifens ergibt sich durch eine Linie, die im Abstand t_{max} (t_{max} = größtmögliche Gebäudetiefe) parallel zur Baufluchtlinie gezogen gedacht ist. Der zweite Streifen wird nach hinten zu begrenzt von einer Linie, die im Abstand von $x = t_{max} + h_{Vmax}$ (h_{Vmax} = größtmögliche Höhe des Vordergebäudes) parallel zur Baufluchtlinie gezogen gedacht ist, dergestalt, daß eine etwaige weitere Bebauung des Grundstücks nicht vor diese Linie vorrücken darf. Der dritte Streifen wird nach vorne demgemäß begrenzt, nach hinten zu wird die Grenze dargestellt durch eine Linie, die im Abstand $\frac{h_{H\,max}}{2}$ ($h_{H\,max}$ = größtmögliche Höhe des Hintergebäudes) parallel zur hinteren Grundstücksgrenze bzw. zur gedachten Blockmitte, jedoch in allen Fällen im Abstand von mindestens 3 m gezogen ist. Durch diese Bestimmung wird entsprechend den Grundsätzen des Wohnungsgesetzes bau-

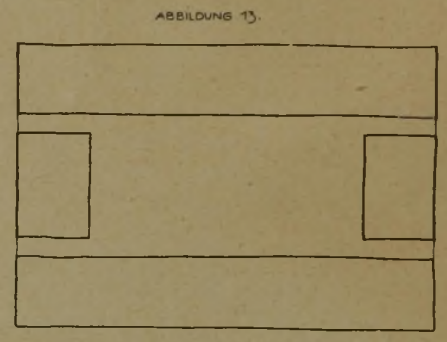
ordnungsmäßig der Zweck der Abstufung der Bebauarbeit mit der Wirkung sogenannter hinterer Baulinien erreicht, wobei die Belichtung unter 45° zum Ausgangspunkt der Überlegung gemacht wurde.

Als Hintergebäude rechnen alle Gebäudeteile, die über einen parallel zur vorderen Baufluchtlinie begrenzten Baukörper hinausgehen, also auch Risalite, Erker, Balkons u. dgl. Hintergebäude können entweder als Anbauten an Vordergebäude auf einem Drittel der Geländebreite innerhalb der zulässigen Höchsttiefe von t_{max} oder als selbständige Baukörper innerhalb des zweiten Baustreifens errichtet werden; im letzteren Falle an der Nachbargrenze bloß dann, wenn ihr Hauptgesims senkrecht zur Nachbargrenze geführt wird und die Brandgiebel an der Nachbargrenze als symmetrische Giebel ausgebildet werden; bei Verlauf der Gesimslinie in der Nachbargrenze nur dann, wenn gleichzeitig auf dem Nachbargrundstück ein Hintergebäude errichtet wird, das den Brandgiebel des ersteren vollständig deckt (vgl. Abb. 2, S. 3).

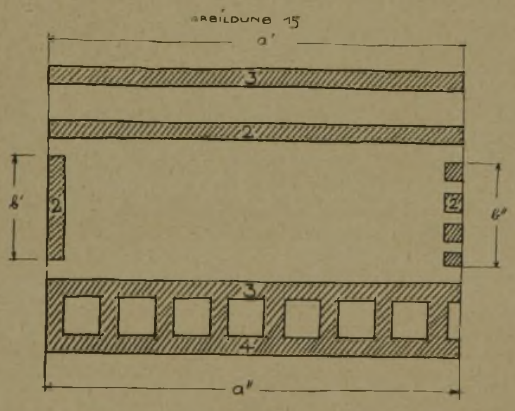
Als besondere Bauzonen werden im einzelnen unterschieden:

A. Nichtbebaubares Gebiet (weiß). (Jede Art von Bebauung ausgeschlossen.)

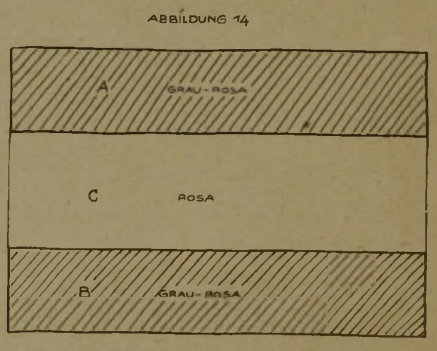




PLAN I FLUCHTLINIENPLAN



PLAN III BEBAUUNGSPLAN



PLAN II ZONENNUTZUNGSPLAN

B. Außenstadt I (Einzelbauten), vgl. Abb. 3, S. 3. (In der Hauptsache vorkommend bei einem Teil der Gemeindebedarfsflächen, z. B. Vorhof u. zugh. Friedhof, einem Teil der Erholungsflächen, z. B. Restaurationsgrundstück und zugehöriger Sportplatz und den Arbeitsflächen für Forstwirtschaft.)

Abstand der Gebäude voneinander und von der Grenze überall mindestens 4 m, Abstand der Gebäude von der Achse noch nicht förmlich festgestellter Straßen und Wege mindestens 9 m, Freifläche $^{97}/_{100}$ der eine wirtschaftliche Einheit bildenden Parzellensumme in einem Eigentum, doch nicht weniger als $^{9}/_{10}$ der einzelnen Parzelle.

C. Außenstadt II (Straßenbauten) (orange).

In der Hauptsache vorkommend bei den Arbeitsflächen für Landwirtschaft, Ziegeleien, Lagerflächen usw.

Abstand der Gebäude wie bei B, Freiflächen $^{9}/_{10}$ der eine wirtschaftliche Einheit bildenden Parzellensumme, jedoch nicht weniger als $^{7}/_{10}$ der einzelnen Parzelle.

D. Neustadt I (ein Baustreifen) (zinnober), vgl. Abb. 4a und 4b, S. 3.

Geschoßzahl der Hintergebäude: eins weniger als Vordergebäude. Form der Hintergebäude wie oben ausgeführt.

Freifläche: $n \cdot t_{max} \cdot b$ (n = Anzahl der Geschosse des Vordergebäudes), b = Breite der anbaufähigen Fluchtlinie. Verhältnis der tatsächlich bebauten Fläche von Hintergebäude zu Vordergebäude höchstens wie 1 : 2.

Die Freifläche steigt und fällt prozentual der Gesamtgeschoßwohnfläche. Hierdurch soll erreicht werden, daß immer ungefähr ebensoviel Gartenfläche vorhanden ist wie bewohnte Raumfläche.

E. Neustadt II (zwei Baustreifen mit Grenzabstand) (karmin), vgl. Abb. 5, S. 3.

Vorkommend entlang Verkehrsstraßen mit Rücksicht auf handwerkliche Werkstätten und Lager für die sog. lebensnotwendigen Betriebe). Geschoßzahl der Hintergebäude: eins weniger als Vordergebäude.

Freifläche: $b \cdot t_{max} \cdot n_V$, mindestens jedoch: $b \cdot h_{V\,max}$ $\frac{b \cdot h_{H\,max}}{2}$ bei einer Bebauung ohne Wohnungen · (n_V Anzahl der bewohnten Geschosse des Vordergebäudes). Verhältnis der tatsächlich bebauten Flächen von Hintergebäude zu Vordergebäude wie 1 : 1. Wohnungen dürfen nur in den Vordergebäuden angeordnet werden. Ist das Erdgeschoß des Vorderhauses zu gewerblichen Zwecken benutzt, so kann ⅓ des zweiten Streifens in 5 m Höhe mit Glasdach abgedeckt werden. (Diese Bestimmung erweist sich als notwendig, um es den Gewerbetreibenden usw. zu ermöglichen, trockenen Fußes zu ihren gewerblichen Räumen zu gelangen.) Betr. Freifläche gilt das zuvor Gesagte.

F. Altstadt I (zwei geschlossene Baustreifen mit hinterem Grenzabstand, jedoch mit Zwischenbauten innerhalb des vorderen Freiflächenstreifens) (violett), vgl. Abb. 6a und 6b, S. 3). (Vorkommend als Normalfall in der eigentlichen Altstadt.)

Geschoßzahl: Hintergebäude eins weniger als Vordergebäude. Freifläche: $b \cdot t_{max} \cdot n_V \cdot {}^{3}/_{4}$, jedochm indestens: $^{2}/_{3}\,(b \cdot h_{V\,max}) + {}^{1}/_{2}\,(b \cdot h_{H\,max})$ bei Bebauung ohne Wohnungen · (n_V entspricht wieder der Anzahl der bewohnten Geschosse des Vorderhauses, der Faktor ¾ hat theoretisch keine besondere Begründung und wurde nur als Konzession für die meist vorhandene und verankerte dichtere Bebauung gewählt.) Sofern das Vordergebäude im Erdgeschoß keine Wohnungen enthält, kann der gesamte zweite Streifen in 5 m Höhe mit Glasdach abgedeckt werden. Wohnungen dürfen nur in den Vordergebäuden eingerichtet werden.

G. Altstadt II (zwei geschlossene Baustreifen mit Zwischenbauten und Flügelbauten bis zur hinteren Grenze), vgl. Abb. 7, S. 3.

(Vorkommend in der Hauptsache in der Altstadt an Verkehrsstraßen.) Geschoßzahl: Hintergebäude eins weniger als Vordergebäude. Freifläche: $b \cdot t_{max} \cdot n_V \cdot {}^{3}/_{4}$, jedoch mindestens: $^{2}/_{3} \cdot (b \cdot {}^{3}/_{4} \cdot h_{V\,max}) + {}^{2}/_{3} \cdot (b \cdot {}^{3}/_{8}\, h_{H\,max})$ bei Bebauung ohne Wohnungen (n_V wiederum = Anzahl der Wohngeschosse des Vordergebäudes.)

H. Altstadt III (Ausnahmefall von G. für Eckgrundstücke und Grundstücke geringerer Tiefe, die Fronten nach zwei Straßen haben), vgl. Abb. 8a u. 8b, S. 3. Geschoßzahl: Hintergebäude = Vordergebäude. Freifläche bei Bebauung mit Wohnuugen: $b \cdot t_{max} \cdot n \; v \cdot {}^1/_2$, mindestens O bei Bebauung ohne Wohnungen, sofern die Küstersche Lichtregel — durch Oberlichter usw. — gewahrt wird.

J. Bauten in den Nutzungsgebieten C, D und K.

Die zulässige Höchstbebauung in den genannten Gebieten errechnet sich nach den Bestimmungen der betr. Baustaffel, die für die betr. Gebiete festgesetzt ist. In ihrer Verteilung auf dem Grundstück und in den Höhen kann sie jedoch von den betr. Vorschriften abweichen, soweit die Gesamtbaumasse innerhalb des berechneten Ausmaßes bleibt und die Belichtungsregeln gewahrt sind („Kubische Bauordnung").

Zu 3. Die verschiedenen Blockformen:

Hierzu schlage ich vor, daß die Vorschrift über Blockformen in allen Fällen ausgeht von den Baufluchtlinien eines festzustellenden Fluchtlinienpanes. Die Fluchtlinien stellen nach dem Fluchtliniengesetz Grenzen dar, „über die hinaus eine Bebauung nicht zulässig ist". Sie gelangen zur Darstellung im Fluchtlinienplan. Wo und wie, d. h. in welcher Blockform und mit welchem Grad der baulichen Ausnutzung innerhalb der Fluchtlinien gebaut werden kann, muß durch Bauordnung festgesetzt werden. In der Hauptbauordnung werden wiederum lediglich die verschiedenen Formen „zur gefälligen Auswahl" aufgeführt. Welche hiervon in dem besonderen Fall gewählt werden soll, besagt wieder der Einzelbebauungsplan (vgl. Abb. 0, S. 000) als graphischer Teil der Sonderbauordnung.

A. Allseitig gleichmäßig bebaute Blockform: Abb. 9a und 9b, S. 3.

Sämtliche Grundstücke eines Blockes werden entweder geschlossen bis an die seitlichen Nachbargrenzen herangebaut oder „offen" bebaut. In letzterem Falle wird jedes Grundstück eines Blockes mit beiderseitigem seitlichem Bauwich (Bw.) bebaut oder je zwei oder mehrere Grundstücke in Form eines Doppel-, oder Gruppenhauses, sofern die Bebauung der verschiedenen Grundstücke gleichzeitig erfolgt. Um einigermaßen gleichmäßige Baukörper hierbei zu erzielen, ist es notwendig, eine Mindest- und Höchstfront festzusetzen. Die Minimalfront darf nicht kleiner sein, als die innerhalb des zulässigen Maßes tatsächlich beabsichtigte Gebäudetiefe. Die Höchstfront darf das Maß von 30 m nicht überschreiten.

B. Zweiseitig gleichmäßig fortlaufend bebaute, zweiseitig unbebaute Blockform: Abb. 10, S. 3.

Nur die Grundstücke, die an zwei besonders bezeichneten Blockseiten, bzw. Baufluchtlinienteilen liegen, dürfen bebaut werden — wofür entweder wieder die geschlossene oder offene Form zu wählen ist — die anderen Seiten bleiben unbebaut.

C. Zweiseitig gleichmäßig fortlaufend bebaute, zweiseitig mit Endbauwich geöffnet bebaute Blockform: Abb. 12a u. b, S. 3.

Die Grundstücke an zwei Seiten des Blockes werden gleichmäßig entweder geschlossen oder offen bis an die anderen Seiten heran bebaut. Die Grundstücke an den beiden Seiten müssen — abgesehen von den Kopfbauten der genanten Reihen bis zu einer Entfernung von „E Bw" (Endbauwich, vgl. Abb. 11, S. 3) von den beiden Ecken aus gerechnet — unbebaut bleiben, von hier aus werden sie entweder geschlossen oder offen bebaut.

Zu 4. Offene und geschlossene Bauweise.

Zieht man aus dem Vorhergesagten das Wesentliche heraus, so wird es eigentlich nur noch darauf ankommen, innerhalb der Baufluchtlinien zu unterscheiden, wo soll geschlossen und wo offen gebaut werden? Die sogenannten Endbauwiche werden sich bei unregelmäßiger Blockform in Straßenfluchtlinien wandeln, d. h. in Linien, die Straßenland von privatem Grundstücksland trennen, ohne jedoch für den Anbau bestimmt zu sein.

Es findet sich eben überall eine unmittelbare Beziehung zwischen Fluchtlinienplan und Bauordnung. Eines muß zum anderen passen und es ist schließlich lediglich eine Frage der Zweckmäßigkeit, ob das, was man erreichen will, in der einen oder anderen Form ausgedrückt wird.

Hierzu wäre noch zu sagen, daß es sich empfiehlt, die offene Bauweise auf zweigeschossige Gebäude zu beschränken, die den Charakter wirklich freistehender Gebäude haben. Die sogannte „offene Bauweise" mit ihren schmalen unbesonnten Bauwichschlitzen dürfte m. E. ein für allemal zu den Akten geschrieben werden. Der Bauwich soll vielmehr eine solche Breite haben, daß eine Belichtung unter 45° auch seitlich möglich ist und die dort anzuordnenden Fenster demgemäß denen an der Vorder- und Rückseite vollständig ebenbürtig sind. Ausnahmen wären höchstens zu machen, wenn eine vorhandene schmale Parzellierung eine einwandfreie Grundrißgestaltung bei Einhaltung des vorgeschriebenen Abstandes nicht möglich machen würde, sofern der Küster'schen Lichtregel entsprochen wird.

Zu 5. Gebäudehöhen und Gebäudetiefen.

Hier ist es zunächst notwendig, mit einigen Unklarheiten der bisherigen Praxis zu brechen.

Als Fußpunkt für die zulässige Gebäudehöhe muß ein eindeutiger Punkt gewählt werden. Als solcher gilt bei ebenem und abfallendem Gelände die mittlere Höhe des fluchtlinienplanmäßig festgestellten Straßenlängsprofils, bei steigendem Gelände die mittlere vorhandene Geländehöhe, gemessen in einem Abstand von t_{max}, d. i. die größtzulässige Gebäudetiefe. An dieser Stelle sei auf eine dringende Notwendigkeit kommender Bauordnungen verwiesen: Jede Oberflächenveränderung auf Grundstücken muß von einer baupolizeilichen Genehmigung abhängig gemacht werden.

Betreffend Geschoßzahlen ist zu sagen, daß diese in jedem einzelnen Fall mit Berücksichtigung der Straßenbreiten, jedoch nicht als Funktionen derselben, gesondert festgesetzt werden müssen. Sie sind unter allen Umständen einzuhalten, im Gegensatz zum bisherigen Zustand, wonach zwar eine Überschreitung nicht zulässig, eine Unterschreitung dagegen möglich war. Die zulässige Gebäudehöchstgrenze h_{max} ergibt sich aus der Multiplikation der im einzelnen Fall festgesetzten Geschoßzahl mit der Zahl 4 m (Höchsthöhe der Geschosse).

Die Geschoßhöhen betragen ein für allemal mindestens 2.80 m von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden, höchstens 4 m von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden.

Die Gebäudetiefen sind elastisch gestaffelt nach Art und Zweckbestimmung der in den Gebäuden enthaltenen Räume. Sie betragen für Wohngebäude mit Wohnungen von 3 Zimmern und Küche höchstens 11 m, für Wohngebäude mit Wohnungen von 3 bis 5 Zimmern und Küche 12,50 m, für Wohngebäude mit Wohnungen von 6 und mehr Zimmern und Küche 14 m, für Gebäude mit ausschließlich Räumen für Handel und Gewerbe im Baugebiet der Neustadt 16 m, im Baugebiet der Altstadt 18 m. —

Die gemachten Vorschläge glauben nicht etwa Anspruch auf Endgültigkeit in allen einzelnen Teilen machen zu können. Ihr Zweck ist erfüllt, wenn sie die Aussprache über einige Grundsätzlichkeiten einleiten und bewirken, daß endlich eine Zentralstelle des Reiches oder des Landes Preußen als Mittlerin der zahllosen Einzelbearbeitungen der Angelegenheit auftritt.

Eines scheint mir eindeutig festzustehen, daß es darauf ankommen wird, in ähnlicher Form, wie ich es vorgeschlagen habe, eine kurz gefaßte, übersichtliche und allgemein gültige Landesbauordnung zu schaffen, die sämtliche Möglichkeiten in Form klarer Bestimmungen aufführt.

Daß dagegen alle Einzelfälle, alle besonderen Gegebenheiten und die gesamte örtliche Praxis durch Sonderbauordnungen in der Form festzusetzen ist, wie es in Abb. 13—15, S. 4, zusammenfassend für ein bestimmtes Beispiel dargestellt wird. Als Text zu dieser graphischen Bauordnung würde etwa Folgendes genügen: „Auf Grund der Landesbauordnung wird für den im Plan I (vergleiche Abb. 13, S. 4) dargestellten Fluchtlinienplan für den Block zwischen den Straßen X, Y und Z[1] gemäß Plan II und III eine Sonderbauordnung erlassen.

Gemäß Plan II (vgl. Abb. 14, S. 4) werden als Nutzungsgebiete festgesetzt für die Flächen A und B: gemischte Arbeits- und Wohnflächen, für die Fläche C: reine Wohnfläche.

Gemäß Plan III (vgl. Abb. 15, S. 4) werden als Bauzonen festgesetzt für die Bebauung entlang der Baufluchtlinie

a′: Neustadt II geschlossen),
a″: Altstadt I (geschlossen),
b′: Neustadt I (geschlossen),
b″: Neustadt I (offen).

Als Geschoßzahlen sind die in dem Plan III eingetragenen Zahlen einzuhalten."

Die in dem Bebauungsplan zur Verdeutlichung eingetragene Bebaung ist lediglich als Schema der Gesamtmöglichkeit zu betrachten und regelt sich betreffend des einzelnen Grundstückes entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung von selbst. —

Ich würde mich freuen, wenn meine Ausführungen einen recht lebhaften Meinungsaustausch hervorrufen würden. Nur auf diese Weise wird es m. E. möglich sein, das so überaus schwierige Gebiet einer allmählichen Klärung im Interesse der Sache entgegenzuführen. —

Auch wir halten die Mitwirkung breitester Kreise an dieser Frage für durchaus erwünscht. Die Schriftltg. —

Verhandlungen auf der Jahresversammlung der Vereinigung Deutscher Wohnungsämter in Stuttgart.

Die kommunale Vereinigung für Wohnungswesen, die Vereinigung Deutscher Wohnungsämter, hat am 9. und 10. Juni in Stuttgart ihre siebente Hauptversammlung abgehalten, die aus allen Teilen des Reiches stark besucht war. Der württembergische Innenminister Bolz wohnte den Verhandlungen persönlich bei. Auch die interessierten Zentralstellen des Reiches und der Länder waren stark vertreten, so z. B. das Reichsarbeitsministerium, der Staatspräsident von Württemberg, das Preußische Ministerium für Volkswohlfahrt, das Bayerische Ministerium für Soziale Fürsorge, das Sächsische Arbeits- und Wohlfahrtsministerium, das Hessische Ministerium für Arbeit und Wirtschaft, außerdem der Deutsche und der Württembergische Städtetag, der Deutsche Landkreistag und der Sächsische Gemeindetag sowie zahlreiche Korporationen, die auf dem Gebiete des Wohnungswesens arbeiten. Bürgermeister Klein (Stuttgart), Oberregierungsrat Dr. Ebel (Berlin) und Ministerialat Dr. Neuschler (Stuttgart) hielten bemerkenswerte Begrüßungsansprachen.

Hauptverhandlungsgegenstände waren die beiden alten Probleme, die Wohnungszwangswirtschaft und der Wohnungsneubau. Zu der ersten Frage waren vier Vorträge vorgesehen, und zwar referierte Rechtsrat Dr. Waldmüller (Stuttgart) über „Wohnungsfragen und Wohnungsgesetzgebung in Württemberg, Obermagistratsrat Wild, Direktor des Zentralamtes für Wohnungswesen (Berlin) über den „Abbau der Wohnungszwangswirtschaft“, Stadtrat Dr. Lehmann (Liegnitz) über „Die Rechtsprechung zum Reichswohnungsmangelgesetz“ und Oberbaurat Peters (Hamburg) über den „Mietberechtigungsschein, seine Vor- und Nachteile. Durch die Vorträge und die sich anschließende ausgedehnte Aussprache wurde die Wohnungszwangswirtschaft und die Möglichkeiten zu ihrem Abbau von allen Seiten beleuchtet. Obwohl die aus 300 Köpfen bestehende Versammlung sehr verschiedenartig (auch politisch) zusammengesetzt war, herrschte doch in allen Grundfragen eine weitgehende Übereinstimmung, sodaß auf Anregung aus der Versammlung heraus unter dem Hinweis, daß gegenüber den zahllosen Verlautbarungen von Interessenorganisationen (und zwar solcher von Mietern wie Vermietern) die Öffentlichkeit auch über die Auffassung der Fachleute aufgeklärt werden müsse, schließlich die nachstehende Entschließung zur Frage des Abbaues der Wohnungszwangswirtschaft in Bezug auf das Wohnungsmangelgesetz einstimmig angenommen wurde:

1. Die durch den Krieg und seine Folgen hervorgerufene Wohnungsnot besteht zur Zeit immer noch in ungeheurem Umfange fort.

2. Solange die Wohnungsnot fortdauert, sind die Notmaßnahmen der Wohnungszwangswirtschaft nicht zu entbehren.

3. Durch die Wohnungszwangswirtschaft kann die Wohnungsnot nicht beseitigt werden, wohl aber werden dadurch ihre schlimmsten Auswirkungen und Folgen verhütet oder gemildert.

4. Die Wohnungsnot kann nur durch hinreichende Neubautätigkeit beseitigt werden, wobei die Erhaltung der Altwohnungen nicht aus dem Auge zu lassen ist.

5. Die Neubautätigkeit wird durch die Wohnungszwangswirtschaft in keiner Weise beeinträchtigt. Sie kann in hinreichendem Umfange jedoch erst dann wieder einsetzen, wenn die hierzu erforderlichen finanziellen und wirtschaftlichen Voraussetzungen befriedigend gelöst sind.

6. Die Wohnungszwangswirtschaft kann nur gemäß der durch die Neubautätigkeit hervorgerufenen Steigerung des Angebots abgebaut werden. Die Abbaumaßnahmen sind den örtlichen Verhältnissen anzupassen.

7. Schon jetzt kann da, wo die örtlichen Verhältnisse dies zulassen, die eigentliche Wohnungszwangswirtschaft völlig aufgehoben werden bei möblierten Zimmern, die keine selbständige Wohnung darstellen, und bei rein gewerblich benutzten Räumen. Ferner kann von der Inanspruchnahme von Wohnungen aus dem Gesichtspunkte der Übergröße abgesehen werden, wenn dem Aufwand entsprechende Erfolge durch diese Art der Inanspruchnahme heute nicht mehr zu erwarten sind.

Der zweite Verhandlungstag war dem Wohnungsneubau gewidmet, und zwar sprach Hofrat Dr. Busching (München) als Gast über „Die finanziellen Grundlagen der Wohnungswirtschaft der nächsten Zukunft“, während Bürgermeister Bleicken (Cuxhaven) als Finanzierungsmöglichkeit der Wohnungswirtschaft der späteren Zukunft den schon früher behandelten „Sparzwang der Ledigen“ von neuem aufgriff. Der erste der beiden Vorträge war vom Standpunkte des Technikers aus besonders interessant. Die finanziellen Grundlagen der Wohnungswirtschaft beziehen sich heute, so führte der Redner aus, einmal auf die bestehenden Mietwohnungen, sodann und vor allem auf die Wohnungsneubautätigkeit. Bezüglich der ersteren vertrat der Redner, dem als Leiter großer Baugenossenschaften und Wohnungsvereine große Sachkenntnis zuerkannt werden muß, die Ansicht, daß die Wohnungswirtschaft vom Standpunkte des Bestandes aus erkennen lasse, daß die Mieteinnahmen jetzt zur Instandhaltung und zum Zinsendienst ausreichten. Bezüglich der Wohnungswirtschaft vom Standpunkte der Beschaffung neuer Wohnungen aus stellte der Redner den Satz voran, daß diese wieder Ertragswirtschaft werden müsse. Deshalb sei die Angleichung der Mieten der alten Wohnungen an diejenigen in den neuen Wohnungen auf die Dauer unentbehrlich, wenn die Wohnungsnot nicht verewigt werden solle. Die Wiederbelebung der privaten Bautätigkeit hänge von der Rentabilität der neuen Wohnungen ab und diese beruhe wiederum auf Mietpreisen für sonst gleichwertige alte Wohnungen. Was die Finanzierung der Neubautätigkeit betreffe, so sei eine solche für die nächste Zukunft mit den vor dem Krieg bestehenden Krediteinrichtungen ausgeschlossen, dies kämen vielmehr höchstens subsidiär in Betracht. Die Kreditbeschaffung durch Staat und Gemeinde müsse vielmehr auch für absehbare Zeit weiterhin bestehen bleiben. Das ergäbe sich einmal aus dem Mißverhältnis zwischen Arbeitseinkommen bzw. Wohnungsmieten und Darlehenszinssätzen, sodann aus dem Mißverhältnis zwischen Baukosten und Ertragswerten der neuen Wohngebäude. Das Bauen sei doppelt so teuer als vor dem Kriege, während die gesetzliche Miete den Friedensstand noch nicht erreicht habe; dagegen betragen die Pfandbriefzinsen (bei Disagio von 20 v. H.) 8 v. H. gegen 4 v. H. vor dem Kriege (bei Paristand); Instandsetzungsarbeiten, Steuern, gemeindliche Gebühren erfordern mehr als im Frieden, dagegen stehen die Arbeitseinkommen, gemessen an den Kosten der Lebenshaltung, unter dem Friedenssatz. Gegenüber diesen vier Tatsachen (Wohnungsnot, hohe Baukosten, Kreditnot, herabgesetzte wirtschaftliche Kraft der Mieter) bringe die Aufgabe der Finanzierung eines ausreichenden Wohnungsneubaues fast unüberwindliche Schwierigkeiten mit sich. Billiger Hypothekarkredit sei auf dem freien Kapitalmarkt des In- und Auslandes nicht vorhanden, teurer nicht zu bezahlen (Beweis: für eine 4-Zimmerwohnung 15 000 M., erforderlich 10 v. H. Zins, 2 v. H. sonstige Unkosten, d. s. 1800 M. Miete jährlich oder 150 M. monatlich; ein Beamter der Gruppe VIII mit 4 Kindern hat monatlich 470 M. Gehalt, kann also die Wohnung nicht bezahlen). Es sei auch nicht zu umgehen, daß die Finanzierung des Wohnungsneubaues überwiegend auf die Masse des minderbemittelten Mittelstandes abgestellt werde. Infolgedessen könne diese unter der gleichzeitigen Forderung einer strengen behördlichen Nachprüfung der vielfach übertriebenen Baustoffpreise nur durch Einschaltung des öffentlichen Kredits erfolgen, während der Appell an die Organe der freien Wirtschaft sinnlos sei. Die Umstellung des Immobiliarleihkapitals auf Reichsmark (Aufwertung) mit fester Verzinsung von 5 v. H. schaffe dauernde Mittel für den Wohnungsbau in der Mietzinssteuer oder deren Ersatzeinrichtungen. Hier liege die Hoffnung für die Zukunft. Jedenfalls müsse die Mietzinssteuer für die nächste Zeit das Rückgrat des Wohnungsbaukredites bleiben. Aber sie müsse ausschließlich dem Wohnungsbau dienen. Nur wenn das geschehe, sei mit der Behebung der Wohnungsnot in absehbarer Zeit zu rechnen. Deshalb müsse die Forderung auf volle Erfassung der Steuer für den Wohnungsbau

immer wieder mit allem Nachdruck erhoben werden. Subsidiär komme noch Hypothekenbankkredit, möglicher Weise auch Kredit von staatlichen und privaten Arbeitgebern, öffentlichen Versicherungsanstalten u. dgl. in Betracht. Jedoch sei hier in der Weise Zusammenfassung (etwa nach Münchner Muster oder dem Beispiel einiger rheinischer Städte) geboten, daß durch die niedrigen Zinsen für die Hauszinssteuerhypotheken ein Ausgleich für die hohen Bankzinsen erfolge. Der Vortrag des Bürgermeisters Bleicken verdichtete sich zu einer Entschließung, nach welcher der Gedanke eines Sparzwangs für Ledige als einer Möglichkeit für die Finanzierung der späteren Wohnungsbautätigkeit im Benehmen mit dem Deutschen Städtetag, dem Reichsstädtebund und dem Deutschen Sparkassenverband weiterverfolgt werden soll.

Einen auch für Techniker bedeutsamen und interesssanten Vortrag hielt dann noch Stadtbaudirektor Dr.-Ing. Gut (München) über „Die Volkszählung 1925 und ihre Auswertung für wohnungsstatistische und wohnungspolitische Zwecke.“ Der Redner ging davon aus, daß in vielen Städten die Vorerhebung zur Volkszählung mit einer Wohnungserhebung verbunden worden ist. Die Art dieser Wohnungserhebung, insbesondere die Festlegung der Begriffe „Wohnung“ und „Haushaltung“ kann jedoch den Techniker und Wohnungsfachmann nicht befriedigen, vor allem ist zu befürchten, daß die Rückschlüsse aus dieser Wohnungserhebung in Bezug auf den Wohnungsbedarf der Voraussetzungen für eine interlokale Vergleichbarkeit entbehren. Dem Redner muß beigepflichtet werden, wenn er den Satz aufstellte, daß die baldige Veranstaltung einer besonderen Wohnungsbedarfserhebung nach eigens für diesen Zweck aufgestellten, für das ganze Reichsgebiet einheitlichen Grundsätzen außerordentlich wichtig und vordringlich sei. Die Versammlung beschloß einstimmig, ihren Vorstand zu beauftragen, dieserhalb mit dem Deutschen Städtetag und dem Verband Deutscher Städtestatistiker in Verbindung zu treten.

Zwischen den Verhandlungstagen hatte die Stadt Stuttgart die Vereinigung in die Villa Berg zu Gast geladen und damit zum ersten Male ihre neuen Repräsentationsräume einem weiteren Kreis Auswärtiger zugänglich gemacht. Man kann Stuttgart zu dieser Neuerwerbung nur beglückwünschen. Das inmitten herrlicher Parkanlagen gelegene ehemalige Herrenschloß bildet mit seinen prachtvollen Sälen und Zimmern und der in städtischen Besitz übergegangenen Gemäldegalerie eine künstlerische, städtebauliche und architektonische Sehenswürdigkeit allerersten Ranges. — m.

Wirtschaftsbild und praktische Bodenreform.

Von Arch. Prof. Siegfried Sitte ist (in Wien I, Babenberger Straße 1) die 5. Schrift des Bundes österreichischer Bodenreformer unter obengenanntem Titel erschienen, deren Inhalt wohltuend von den meist sachunkundigen und tendenziösen Drucksachen der deutschen Bodenreformer absticht. Die mangelnde Baulust auf reichlichem und billigem Bauland (wie bei uns) wird erörtert. Als Lehrsatz erscheint die jedem Praktiker geläufige Binsenwahrheit: die Bodenpreise spielen beim Kleinwohnungsbau (natürlich an richtiger Stelle) keine Rolle. Graphisch wird dargestellt, wie es z. B. der „Schutzverband für deutschen Grundbesitz“ in Heft 3 seiner „Bodenpolitischen Zeitfragen“ (1914. Verl. Heymann, Berlin, 0,60 M.) über die Mietpreisbildung bis ins Einzelne längst nachgewiesen hatte, aus welchen Faktoren sich tatsächlich die Miete zusammensetzt. Sitte bezeichnet als Bodenrente, was wir bei uns besser als Bauplatzrente bezeichnen, weil wir die Straßenbaukosten bisher ausschließlich den Anliegern aufbürdeten. Er zeigt graphisch, wie diese Grundrente der Miethöhe in besserer Stadtlage folgt. Er berechnet, wie hoch die Mietersparnis bei geschenktem „Grund“ (bei uns ist Bauplatz bzw. rohes Bauland reinlich zu trennen) sein würde, weil die Baukosten (gerade in Kleinwohnungsvierteln) den Hauptanteil an der Miete erfordern. Dann folgt die Würdigung der Aufschließungskosten als Mietpreisbestandteil, sowie von dessen relativem Ansteigen bei sinkender Überbauung und bei sinkendem Mietwert. Wenn zum Beispiel Rohland 1 bis 3 Kronen je Quadratmeter kostet, der baureife Bauplatz aber 20 Kronen je Quadratmeter, so würden deutsche Bodenreformer ihre Hörer und Leser die Differenz als „Spekulations“gewinn vermuten lassen (wie es z. B. in Damaschkes Darstellungen teils falsch, teils mit verallgemeinernden Ausnahmefällen geschieht. D. Verf.). Sitte verweist dagegen sachlich auf die Aufschließungskosten, das Straßenlandopfer usw. Eine Trennung von Haus- und Grundbesitz unter Privatpersonen erachtet Sitte mit Recht als Utopie. Der deusche Bodenfanatiker lechzt aber noch immer nach Erbbau und vererblichem „Heimstättenland“ als einem vermeintlichen Allheilmittel gegen die „Spekulation“ und erwartet davon die Verbilligung der Miete und überhaupt die Lösung der Wohnungsfrage.

Dann wird behandelt, wie durch schmale Wohnstraßen auch in flacherer Bauart eine verkehrstechnisch erwünschte und hinreichende städtische Bevölkerungsdichtigkeit je Hektar der Stadtfläche erzielt werden kann. Neben einem unnatürlichen städtischen Wohnungsleerstand vor 1914 von 4—9 v. H. gab es damals überfüllte Wohnungen als Folge der künstlich viel zu eng gezogenen wirtschaftlichen Anbaugrenze. Bekanntlich haben wir heute in Berlin trotz Wohnungsnot den ersten Wohnungsleerstand in den um 80 v. H. gegen 1914 verteuerten Neubauten, weil Baukostenzuschuß und Miete zu hoch sind gegenüber den künstlich und übertrieben gedrückten Altbaumieten und den allgemeinen Einkommenverhältnissen.

Zum Schluß bringt der Verfasser das Wichtigste: Nur der Bodenwert soll und darf mit einer Grundsteuer belastet werden. Die deutsche Grundsteuerbelastung der Gebäudewerte bezeichnet Sitte mit Recht als großen Fehler. Er würde bei uns gewiß auch die Besteuerung der Pflasterkosten rügen. Die Abwälzung der Straßenbaukosten auf das anliegende Bauland bezeichnet er als drückend. 1919/20 habe man zum ersten Male in Österreich (in Wien, Linz, St. Pölten) reine Bodenwertabgaben eingeführt, ohne Einrechnung der Gebäudewerte. Allerdings blieben daneben die in Österreich besonders hohen sonstigen öffentlichen Abgaben von Grund- und Hausbesitz bestehen. Dies der zweite große Fehler.

Deutschlands Bau- und Wohnungswesen leidet jedenfalls an bodenreformisch-sozialistischen Auswüchsen, die teils aus wirtschaftlicher Unkenntnis der Behörden und des Publikums, teils in zersetzender Arbeit entstanden. Die auf billige Schlagworte, Versprechungen und geschickte Reklame gestützte Volkstümlichkeit unserer städtischen Bodenreformbewegung wird einen argen Stoß erleiden, wenn die Grundsteuerlasten jetzt zwangläufig infolge der Herabzonung vernünftig umgestaltet werden sollen und müssen. Bisher erfaßten die deutschen Grunderwerbskosten (rd. 10 v. H.) die Gebäudewerte und die Pflasterkosten, also den meist weitaus größten Bestandteil des Objekts. Nützlich verwendeter Besitz wird bei uns nicht etwa zur Belohnung im Sinne vernünftiger Bodenreform steuerlich bevorzugt. Kurzum, es wäre zu wünschen, wenn unsere deutsche Bodenreform Männer wie Sitte hätte, die wirtschaftlich und objektiv denken können und wollen, das Thema wirklich beherrschen und infolgedessen nicht Phrasen, sondern Leistungen darzubieten vermögen. Für Mitarbeit an solcher praktischen Bodenreform wären dann auch alle wirtschaftlich erfahrenen Städtebauer und Bautechniker zu haben, die sich bisher von der nur allzu oft politischen und gehässigen Färbung der unproduktiven deutschen Bodenreformtheoretiker abgestoßen fühlten. Wir müssen überall untersuchen, wie hoch sich Bodenrente, Bauplatzrente, Baukostenrente und vor allem die Steuerrente als Mietanteil stellen. An diesen einfachen Ziffern erkennt man sofort die Fehler und Irrtümer im deutschen Siedlungs- und Wohnungswesen. Wer künftighin noch Bodenrente und Bauplatzrente in Deutschland verwechselt, beabsichtigt eine Irreführung der öffentlichen Meinung und darf sich nicht mehr mit Sachunkenntnis entschuldigen wollen. Siedlungsland für alle Zwecke ist roh und baureif gerade in Groß-Berlin jetzt so spottbillig zu haben, daß auch zahlungsschwache, also breite Schichten ankaufen könnten. Zahlungsunfähige Schichten sollte man aber mit Eigenheimutopien verschonen und stattdessen besser das Vertrauen zum Bauen und zur Beleihung mit glaubwürdigen amtlichen Garantien und steuerlichen Befreiungen stützen. Die Sorge, daß die Boden- oder Bauplatzpreise um den kapitalisierten Steuervorteil steigern werden, kann nur ein deutscher Bodenreformer haben. Mindestens sollte man den Versuch wagen. Gerade bei Mittel- und Flachbau mit Kleinwohnungen sind nämlich dem Boden und dem baureifen Bauplatz wirtschaftlich nicht überschreitbare Grenzen der Einstandspreise bis zur beginnenden Vermietung gezogen. —

Wohnungsfragen und deutscher Städtetag.

Der Hauptausschuß des Deutschen Städtetages hat vor einiger Zeit in einer Sitzung in Berlin zur Wohnungszwangswirtschaft Stellung genommen. Nach eingehender Aussprache wurde fast einstimmig folgende Entschließung gefaßt: „Als unvermeidbare Hilfsmaßnahme im Kampfe gegen die Wohnungsnot kann die Wohnungszwangswirtschaft erst mit dieser völlig fallen; eine voreilige Abschüttlung des lästigen Zwanges würde gemeinschädliche Folgen haben. Die Beseitigung der Zwangswirtschaft auf dem Wege allmählicher Lockerung und schrittweisen Abbaues bleibt jedoch das Ziel; schon jetzt ist das Zwangsrecht insoweit aufzuheben, als es sich entweder als schädliche Überspannung erwiesen hat oder teilweise eine Milderung der Raumnot bereits eingetreten ist. Eine Beseitigung der Wohnungsnot ist nur möglich durch Neuherstellung von Wohnungen bei gleichzeitiger Verhütung des Verfalls alter Wohnungen. Hierzu haben Arbeitgeber in Stadt und Land für ihre Arbeitnehmer, insbesondere Reich und Länder für ihr Personal mitzuwirken. Solange aber die Mieten noch nicht wieder in einer Höhe erhoben werden können, die den Neubau von Wohnungen rentabel macht und die Verhütung des Verfalls ermöglicht, bleibt es doch die Aufgabe der Gemeinden, den Neubau und die Erhaltung der Wohnungen mit Hilfe öffentlicher Mittel zu fördern. Um diese Aufgabe planmäßig und weitsichtig zu lösen, ist es erforderlich, den Gemeinden eine Mietzinsabgabe in Höhe von 20 v. H. der Friedensmiete auf zunächst 5 Jahre durch Reichsgesetz zuzuwenden, ohne dabei die den Gemeinden für allgemeine Zwecke zustehenden Einnahmen zu kürzen. Gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebsräume dürfen von der Steuer nicht ausgenommen werden."

Den Schlußsätzen dieser Entschließung liegt der Gedanke zugrunde, dem Wohnungsneubau umfangreichere Mittel als bisher auf eine längere Zeit zuzuführen, damit auf dieser Grundlage endlich einmal ein großzügiges Bauprogramm aufgestellt werden kann. Daß aber auch der Aufstellung solcher Bauprogramme gewisse Grenzen gesetzt sind und daß selbst für den Fall, daß für den Wohnungsneubau beliebig viele Mittel zur Verfügung ständen, doch nicht in beliebigem Umfange gebaut werden kann, ist eine Tatsache, die um ihrer Bedeutung willen nicht verschwiegen werden darf, umsoweniger, als nur durch ihre Erörterung die Voraussetzungen für eine wirklich großzügige Neubautätigkeit geschaffen werden können. Zwei Dinge sind es, die vor allem einer Wohnungsneubautätigkeit in größerem Ausmaße nach Lösung der Finanzfrage noch hindernd im Wege stehen, nämlich der Mangel an gelernten Bauarbeitern und die Baustoffpreise. Die letzteren haben unter dem Einfluß der regeren Bautätigkeit schon wieder eine höchst bedenkliche Kurve nach oben eingeschlagen. Wie sich das Anziehen der höheren Baupreise auf die Neubautätigkeit finanziell auswirkt, kann u. a. einer Denkschrift entnommen werden, die von dem Wohnungsreferenten der Stadt München über das Wohnungsbauprogramm 1925 ausgearbeitet worden ist. Nach dieser Denkschrift sind im Jahre 1924 für den Betrag von 5,5 Mill. M., die die Gemeinde zur Verfügung gestellt hatte, und von 4,2 Mill. M. des bayerischen Staates rund 1400 Wohnungen finanziert worden. Um ein Bauprogramm von gleichem Umfange für das Jahr 1925 zu finanzieren, sind nicht, wie im Vorjahre, 9,7 Mill. M., sondern infolge der Steigerung der Baustoffpreise 13 v. H. mehr, das sind 10,9 Mill. M., erforderlich.

Der schädliche Einfluß, den die steigende Tendenz der Baustoffpreise auf die Wohnungsneubautätigkeit ausübt, ist auch vor kurzem durch die bayerische Staatsregierung bei Behandlung von Wohnungsfragen im Haushaltausschuß des bayerischen Landtages treffend gekennzeichnet worden. Zur Beratung stand ein Antrag, dem Landtag eine Vorlage zu unterbreiten, damit ein erheblich größerer Teil der Wohnungsbauabgabe für Wohnungsbauzwecke zur Verfügung gestellt werden, als dies bisher der Fall war (von 38,5 Millionen Gesamtaufkommen an Mietzinssteuer im Jahre 1925 sind nur 24 Millionen für Wohnungsbauzwecke in Aussicht genommen). Man hätte nun glauben sollen, daß der Minister für soziale Fürsorge, der für das ges. Wohnungswesen in Bayern zuständig ist, diesen Antrag mit Freuden aufgegriffen hätte, zumal er erklärt hatte, daß nach der Zahl der eingelaufenen Baugesuche etwa achtmal soviel Mittel hätten zur Verfügung gestellt werden müssen, als zur Verfügung standen. Trotzdem sprach sich der Minister gegen den Antrag aus, indem er seine Stellungnahme damit begründete, daß die Gefahr bestehe, daß die Preise für die Baustoffe, die schon in der letzten Zeit bedeutend in die Höhe gegangen seien, noch weiter steigen würden, wenn beschlossen werde, die Zahl der zu erbauenden Wohnungen zu verdoppeln. Das Ergebnis der Aussprache war, daß die Beschlußfassung über den Antrag noch einige Monate vertagt wurde.

Man ersieht aus diesen Vorkommnissen, daß einer umfangreichen Wohnungsneubautätigkeit außer den Schwierigkeiten, die mit der Finanzfrage und der Baukreditfrage zusammenhängen, leider auch noch andere erhebliche Hemmnisse im Wege stehen. — G.

Baurechtliche Entscheidungen.

Die Haftpflicht des Bauunternehmers. Eine für das Baugewerbe wichtige Entscheidung hat vor kurzem das Reichsgericht gefällt. Es handelte sich um die Haftpflicht des Bauunternehmers bei dem Einsturz von Neubauten oder Neubauteilen. Der Sachverhalt war der folgende:

Ein Baugeschäft errichtete einen Fabrikneubau auf Grund von Zeichnungen, die der Bauherr selbst angefertigt, die Baufirma aber gebilligt hatte. Ein halbes Jahr nach Beendigung der Bauarbeit stürzte ein Teil des Neubaues ein, weil die zu schwachen Umfassungsmauern dem Winddruck nicht standhielten. Der Klage der Baufirma auf Zahlung des vereinbarten Werklohnes setzte der Bauherr den Einwand der mangelhaften Arbeit entgegen. Trotzdem wurde der Bauherr durch das Landgericht Berlin und durch das Kammergericht zur Zahlung des Werklohnes verurteilt, weil die dem Bau zugrunde liegenden Zeichnungen von ihm selbst herrührten.

Das Reichsgericht hat sich dieser Ansicht nicht angeschlossen, sondern die Sache unter Aufhebung des vorinstanzlichen Urteils zu nochmaliger Entscheidung an einen anderen Senat zurückverwiesen. Aus den Urteilsgründen ist hierzu Folgendes von Bedeutung: Bei der Beurteilung der von der Firma geleisteten Arbeiten hat das Kammergericht die Vorschrift des § 633, Abs. 1 B.G.B. unzureichend gewürdigt. Es kann keinem Zweifel unterliegen, daß die festgestellte, ungenügende Widerstandsfähigkeit der Umfassungsmauern gegen Winddruck einen Fehler darstellt, der die Tauglichkeit der Mauern zu dem gewöhnlichen und nach dem Vertrage vorausgesetzten Gebrauch minderte, wenn nicht ganz aufhob. Mit der Annahme, die Mauern brauchten nicht stärker zu sein und keine anderen Eigenschaften zu haben, als wie das in den Zeichnungen vorgeschrieben war, verkennt der Vorderrichter, daß die Unternehmerin nach Treu und Glauben im Verkehr (§ 242 B. G. B.) sicherlich eine Aufklärungspflicht hatte. Diese Aufklärungspflicht hat das Kammergericht z. B. in bezug auf die Zusammensetzung des Mörtels (Zementzusatz) bejaht. Die Beklagte hatte zudem ausdrücklich zu erkennen gegeben, daß sie sich auf die Billigung ihrer Zeichnungen durch die Baufirma verlasse. Die Baufirma war mithin verpflichtet, die Beklagte auf die Mangelhaftigkeit der Zeichnungen hinzuweisen und eine Änderung anzuregen. Damit entfällt die vom Kammergericht angeführte Entschuldigung der Baufirma, so daß die Beklagte berechtigt ist, die aus dem Mangel sich gesetzlich ergebenden Rechte geltend zu machen. —

Rechtsauskünfte.

O. W. in K. (Anteilige Kosten bei gemeinmeinschaftlicher Giebelmauer.) Sie führen einen Bau aus, der als angebautes Haus mit der einen Seite an ein im Jahre 1914 errichtetes Gebäude angelehnt wird; die Hälfte der anteiligen Kosten der Giebelwand ist daher an den Besitzer des zuerst erbauten Hauses zu erstatten. Für 1914 wird die Bausumme des halben Giebels mit 300 M. berechnet, der Althausbesitzer verlangt als Ersatz die Kosten nach dem augenblicklichen Stand, wonach sich die anteiligen Kosten auf rund 900 M. stellen würden.

Die Giebelmauer ist seinerzeit beim Bau des Althauses bereits zur Hälfte auf das neue Grundstück gestellt worden, und es wurde Erstattung der halben Kosten der gemeinsamen Giebelwand vereinbart. —

Diese Frage ist wie folgt zu beantworten:

M. E. ist dem Althauseigentümer lediglich voller Ersatz der Hälfte der Giebelkosten zu gewähren, die er tatsächlich aufgewendet hat, also bei Bauten i. J. 1914, als die Mark noch ihren vollen Wert hatte, die Hälfte des damaligen Papiermarkbetrages, demnach in Ihrem Falle 300 GM. Wenn man noch berücksichtigen will, daß heute 300 GM. nicht ganz der Kaufkraft von 300 M. i. J. 1914 entsprechen, so könnte allenfalls ein geringer Zuschlag entsprechend der Steigerung des jetzigen Lebenshaltungsindex gegenüber dem von 1914 bewilligt werden.

Keinesfalls können m. E. die jetzigen Baukosten für die Höhe der Entschädigung eine Rolle spielen. —

Rechtsanwalt Dr. Paul Glaß, Berlin.

Inhalt: Grundlagen einer Bauordnung. — Verhandlungen auf der Jahresversammlung der Vereinigung Deutscher Wohnungsämter in Stuttgart. — Wirtschaftsbild und praktische Bodenreform. — Wohnungsfragen und deutscher Städtetag. — Baurechtliche Entscheidungen. — Rechtsauskünfte. —

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