

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

FINANZIERUNG • WOHNUNGSWIRTSCHAFT
BAUINDUSTRIE • BAUGEWERBE
RECHTSFRAGEN • RECHTSAUSKÜNFTE

DBZ

65. JAHR 1931

11. NOVEMBER

B 46

BEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG NR. 91-92

HERAUSGEBER • REGIERUNGSBAUMEISTER FRITZ EISELEN

ALLE RECHTE VORBEHALTEN • FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

BERLIN SW 48

ELEMENTE DER BAUORDNUNG

VON MAGISTRATS-OBERBAURAT DR.-ING. JOHANNES GROBLER, HALENSEE

Auch das Selbstverständliche
ist nicht selbstverständlich.

Vor der Untersuchung über die Elemente der Bauordnung soll eine Aufrechnung gegeben werden, wieviel die Aufzucht eines Menschen bis zum erwerbsfähigen Alter kostet und wie hoch die durchschnittlichen Kosten für die Wohnung bzw. für das Büro anzusetzen sind.

Die wirtschaftliche Seite. Nimmt man an, daß das durchschnittliche Alter eines Menschen bis zu dem Zeitpunkte, von dem an er sich selbst ernähren kann, 18 Jahre beträgt, so hat man zu rechnen 18 Jahre für den Lebensunterhalt und 9 bzw. 11 Jahre für den Schulbesuch. Für den Lebensunterhalt eines Kindes kann man als Durchschnittskosten wenigstens 500 RM für 1 Jahr ansetzen, mit Zins und Zinseszinsen berechnet macht das zu 7 v. H. in 18 Jahren ein Kapital von 17 000 RM.

Zu diesen Kosten gesellen sich die Kosten, welche aus öffentlichen Geldern bestritten werden.

A. Schullasten.

- | | |
|--|------------------------|
| 1. Gemeindeschulkind, jährlicher Aufwand seitens der Gemeinde | 170 RM |
| 2. 8 Jahre Schulzeit + 1 Jahr Zuschlag für die Ausbildung in der Fortbildungsschule usw. ergeben bei 7 v. H. Verzinsung rd. | 2000 RM |
| 3. Kosten eines Schulgebäudes (für die Berechnung wurde eine Schule für 1000 Kinder zugrundegelegt) Baukosten + Grundstückskosten rd. 2,5 Millionen. | 2500 RM |
| also pro Kind | 2500 RM |
| verzinst und amortisiert mit 8 v. H. ergibt pro Jahr | 200 RM |
| also für 9 Jahre rd. | 1800 RM |
| Gesamtkosten für ein Gemeindeschulkind | 2000 + 1800 = 3800 RM. |

B. Schüler einer höheren Lehranstalt.

- | | |
|---|--------------------------|
| 1. Jährlicher Aufwand seitens der Gemeinde durchschnittlich 11 Jahre Schulzeit ergeben bei 7 v. H. Verzinsung | 470 RM |
| 2. Kosten eines Schulgebäudes (für die Berechnung wurde eine Schule für 500 Schüler zugrundegelegt). Baukosten + Grundstück rd. 2,5 Millionen, also pro Schüler | 4 200 RM |
| verzinst und amortisiert mit 8 v. H. ergibt das pro Jahr | 336 RM |
| also für 11 Jahre rd. | 3 700 RM |
| Gesamtkosten für einen Schüler einer höheren Lehranstalt | 7500 + 3700 = 11 200 RM. |

Unter 5 Schulkindern sind 4 Gemeindeschüler und ein höherer Schüler. Es ist daher zu rechnen

- | | |
|---|-----------|
| 4 . 3 800 = | 15 200 RM |
| und 1 . 11 200 = | 11 200 RM |
| zusammen für 5 Kinder | 26 400 RM |
| also für 1 Kind rd. | 5 300 RM |
| Ein Mensch kostet also bis zu seiner Erwerbsfähigkeit elterliche Kosten | 17 000 RM |
| + behördliche Kosten | 5 300 RM |
| also zusammen | 22 300 RM |

Die Mitglieder eines Haushalts von 4 Personen kosten daher bis zu ihrer Erwerbsfähigkeit

4 . 22 300 RM = 89 200 RM.

Dem gegenüber stehen die durchschnittlichen Kosten für eine Wohnung, die im Laufe der Jahre

je nach den Bedürfnissen, die die Bevölkerung hat, und nach den Anforderungen, die die Behörde an die Wohnungen stellt, wechseln. Eine kleine Wohnung von 2½ Zimmern kann man einschließlich des Grundstücks in einfachster Ausstattung auf 12 000 RM berechnen.

Es stehen also gegenüber 89 200 RM für den Wert der Menschen in einer Wohnung und 12 000 RM für den Wert der Wohnung selbst.

Die durchschnittlichen Kosten für den Raum, den ein Angestellter in einem Büro oder einer Gesellschaft einnimmt, kann man wie folgt errechnen: Ein Angestellter braucht etwa 10 qm Fläche bzw. 30 cbm Raum. Der Kubikmeter mit rd. 40 RM berechnet, ergibt als Kosten für den Raum eines Angestellten im Büro oder Geschäft 2000 RM; unter Einrechnung der Kosten für den Grund und Boden kann man mit 3000 RM Kosten für einen Angestellten rechnen.

Nimmt man an, daß im Durchschnitt in einer Familie zwei Personen berufstätig sind, so stehen gegenüber 89 200 RM 2 . 3000 RM = 6000 RM.

Die gesamten Baukosten einschließlich Grund und Boden für Wohnung und Büro usw. betragen 12 000 + 6000 = 18 000 RM gegenüber 89 200 RM.

Diese Feststellung war nötig, um deutlich vor Augen zu führen, wie gering der Wert des Grund und Bodens und des Baues gegenüber dem Wert, der in den Menschen steckt, ist.

Die Behörden haben also die Pflicht, vornehmlich das Kapital, das im Menschen von der Allgemeinheit investiert ist, zu schützen. Jede Lebensverlängerung der Menschen, selbst um ein Jahr, bedeutet für das Volksvermögen Milliarden.

Auch der Einwand, daß wir z. Zt. genügend Menschen in Deutschland haben und daß eine fast unübersehbare Zahl von Arbeitslosen vorhanden ist, kann für die Frage, ob der Staat für die Gesundheit der Bevölkerung zu sorgen hat, nicht entscheidend sein, denn es ist unstreitig richtig, daß die aufgewendeten Mittel geschützt werden müssen, und daß der Staat, ehe er in seiner Sorge für die vorhandene Bevölkerung nachläßt, besser daran tut, die Geburtenzahl zu beschränken.

Gesetzliche Grundlage der Bauordnungen. Die Bauordnungen stützen sich auf die Befugnisse der Polizei, die wiederum im Allgemeinen Landrecht § 10 II 17 verankert sind: Die nötigen Anstalten zur Erhaltung der öffentlichen Ruhe, Sicherheit und Ordnung und zur Abwendung der dem Publikum oder einzelnen Mitgliedern desselben bevorstehenden Gefahr zu treffen, ist Amt der Polizei.

Aus diesem Paragraph geht hervor, daß die Polizei verpflichtet ist, ihre Verordnungen lediglich zur Abwendung von Gefahren für Leben und Gesundheit zu erlassen.

Der § 6 des Polizei-Verwaltungs-Gesetzes vom 11. März 1850 bezeichnet als zu den Gegenständen der ortspolizeilichen Vorschriften gehörig:

1. der Schutz der Person und des Eigentums,
2. die Ordnung, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs,
3. das öffentliche Interesse in bezug auf die Aufnahme und Beherbergung von Fremden, die Wein-, Bier- und Gastwirtschaften usw.,
4. Sorge für Leben und Gesundheit,
5. Fürsorge gegen Feuersgefahr bei Bauausführungen.

Das Allgemeine Landrecht regelt in großen Zügen die Grundsätze, nach denen die Bauordnungen zu erlassen sind.

19 II § 65. In der Regel ist jeder Eigentümer seinen Grund und Boden mit Gebäuden zu besetzen oder seine Gebäude zu üdern voll befugt.

§ 66. Doch soll zum Schaden oder Unsicherheit des gemeinen Wesens oder zur Verunstaltung der Städte und öffentlichen Plätze kein Bau und keine Veränderung vorgenommen werden.

§ 67. Wer also einen Bau in Städten anlegen will, muß davon zuvor der Obrigkeit zur Beurteilung Anzeige machen.

§ 68. Bei der anzustellenden Prüfung muß die Obrigkeit zugleich dahin sehen, daß durch eine richtige und vollständige Beschreibung des abzutragenden Gebäudes nach seiner Lage, Grenze und übrigen Beschaffenheit, künftigen Streitigkeiten bei dem Wiederaufbau in Ansehen des Winkelrechts und sonst möglichst vorgebeugt werde.

Diese wenigen gesetzlichen Bestimmungen sind die einzigen, auf die sich der Erlaß von Bauordnungen stützt. Man sieht aus ihnen, daß, wie es ja auch selbstverständlich ist, die wirtschaftliche Seite der Bauordnungen, obgleich sie für den Eigentümer stets im Vordergrund steht, an keiner Stelle erwähnt ist. Die Polizei hat sich, soweit es sich um Leben und Gesundheit handelt, unter keinen Umständen danach zu richten, ob ihre Verordnungen dem Eigentümer wirtschaftliche Nachteile bringen.

Es soll im folgenden untersucht werden, inwiefern die heutigen Bauordnungen gegen diese polizeilichen Grundbegriffe verstoßen.

Licht und Luft. Fast alle Bauordnungen teilen das Gebiet der Stadt, für die sie erlassen werden, in Bauklassengebiete ein. Für diese Bauklassen sind ganz bestimmte Vorschriften erlassen:

1. über die bauliche Ausnutzbarkeit des Grund und Bodens,
2. über die Geschoszahl,
3. über den Abstand der Gebäude voneinander, also über die Hofgröße,
4. über die Höhe der Gebäude.

Die Bauklassen bewegen sich von der zweigeschossigen offenen, lockeren Bauweise bis zur fünfgeschossigen engbebauten Bauweise. In diesen beiden Grenzen spielen die übrigen zwei-, drei- und viergeschossigen Bauweisen.

In der zweigeschossigen Bauweise rechnet man im allgemeinen mit einer Ausnutzung von Zweizehntel- bis Vierzehntel-Bebauung des Grund und Bodens, in der drei- und viergeschossigen Bauweise etwas mehr und in der fünfgeschossigen Bauweise mit sechszehntel und siebenzehntel.

Diese Ausnutzungsmöglichkeit der Bauklassengebiete bestimmt annähernd auch die Hofgrößen, die verlangt werden. In der zweigeschossigen Bauweise erhält man so Höfe von rd. 400 qm, während in der fünfgeschossigen Bauweise trotz doppelter Höhe solche von 70 qm zulässig sind. Diese letzteren können nicht allein für sich bestehen, sondern müssen durch Hofgemeinschaft mit anderen Grundstücken die richtige Wechselbeziehung zwischen Hofgröße und Höhe der umgebenden Gebäude erhalten.

Welchen Sinn hat diese Verschiedenheit der verlangten Hofgrößen? Die Festsetzung bestimmter Grenzen für die Grundstücksbebauung kann doch, wie wir aus den oben angeführten Gesetzen ersen können, lediglich den polizeilichen Zweck haben, für eine ausreichende Menge von Luft, Licht und Sonne Sorge zu tragen. Ist es richtig, daß man dem einen Bewohner eine geringere Menge Licht, Luft und Sonne gibt als dem anderen? Mit welcher Berechtigung schränkt man die Zufuhr dieser uns von der Natur unentgeltlich gegebenen Lebensnotwendigkeiten in den höheren Bauklassen ein? Die Polizei schafft auf diesem Wege zweierlei Menschen; dem einen gibt sie Luft und Sonne in überreichem Maße, während sie den anderen in dieser Beziehung stiefmütterlich be-

handelt. Auf keinem Gebiete der polizeilichen Bestimmungen ist etwas derartiges möglich.

Hier wird immer eingewendet, daß man leider gezwungen ist, für das Innere der Städte eine dichtere Bebauung und weniger Licht und Luft zu verlangen als für die Peripherie, da sonst die Entfernungen, die die Bevölkerung zurückzulegen hat, ins Ungemessene wachsen würden. Eine derartige Erwägung kann für die Polizei niemals ausschlaggebend sein. Sie hat sich nur danach zu richten, welches Mindestmaß ihr für die Versorgung mit Luft und Licht und Sonne genügend erscheint. Auch der Einwand, daß das Zentrum der Städte nun einmal von alters her dicht bebaut war, ist ebensowenig stichhaltig. Genau so, wie wir heute in der Medizin nicht mehr mit den mittelalterlichen chirurgischen Instrumenten arbeiten, genau so wenig können wir die mittelalterlichen Erfordernisse für die Hygiene heute noch als unumstößliche Wahrheiten ansehen. Das Mittelalter hatte aber sowieso kaum die dichte Bebauung seiner Städte wie wir heute, denn das Mittelalter kannte im allgemeinen nur eine Reihenbebauung mit dahinterliegenden Gärten, und nur in wenigen Fällen war der ganze Hof dicht mit verhältnismäßig hohen Gebäuden bestanden. Die heutige allzu dichte Bebauung unserer Großstädte stammt im allgemeinen aus der Mitte und dem Ende des vorigen Jahrhunderts, als man unter dem Druck der Grundstücksbesitzer Bauordnungen erließ, die sowohl in der Höhe als auch in der Flächenausnutzung ganz erhebliche Vergünstigungen für den Grund und Boden schufen.

Auch der Einwand ist nicht stichhaltig, daß im Zentrum unserer Städte eine hohe und dichte Bebauung angeordnet werden müsse, damit sich dort Geschäftszentren bilden könnten, denn erstens würde dies kein polizeilicher, sondern ein rein wirtschaftlicher Grund sein, und zweitens ist es auch sachlich unrichtig, denn bekanntermaßen siedeln sich die Geschäfte fast ausschließlich im Erdgeschoß an und nur in selteneren Fällen im I. Obergeschoß. Die darüberliegenden Geschosse sind fast ausschließlich bis auf wenige Ausnahmen mit Wohnungen belegt.

Um die Frage zu prüfen, welchen Einfluß eine mehr lockere Bebauung auf die Ausnutzbarkeit des Grund und Bodens und die Ausdehnung der Städte hat, wollen wir folgende Erwägung durchführen: Die fünfgeschossige Bauweise mit ihrer Ausnutzung von sechszehntel hat eine Ausnutzungsziffer von 5, d. h. also: es kann die dreifache Größe des Grundstücks als Geschosfläche vorgesehen werden. Da der Straßenraum vor dem Grundstück dem Grundstück genau so wie der Hof Luft, Licht und Sonne gibt, so könnte er ganz selbstverständlich in die Bestimmungen über die Licht- und Luftverhältnisse eines Grundstücks einbezogen werden. Erfahrungsgemäß nehmen aber die Straßen in der fünfgeschossigen Bauweise etwa 55 bis 50 v. H. der Gesamtfläche ein. Rechnen wir der Einfachheit halber mit 50 v. H., so ergibt sich als Ausnutzung für das Bruttobauland $3:2=1.5$. Die Ausnutzungsziffer eines Grundstücks in der fünfgeschossigen Bauweise mit sechszehntel Ausnutzung beträgt also bei Hinzurechnung der Straßen 1.5. Wenn also durch eine sinngemäße Bebauung und durch eine sinngemäße Bauordnung das Straßenland als lichtgebender Faktor mit eingerechnet wird, kann man als heutige Ausnutzung einer derartig hohen und dichten Bauweise 1.5 der Grundstücksfläche annehmen. Das ist Bebauung, die nur wenig die gesunde Bauweise des Nettobaulandes unserer dreigeschossigen Bauweise überschreitet.

Wir ersehen daraus, daß es zum Teil nur an der falschen Verteilung der Baumassen im Bruttobauland und Nettobauland liegt, daß wir heute so ungesunde Wohnverhältnisse im Innern unserer Großstädte haben. Inmitten einer äußerst lockeren Bebauung ist ein hohes Gebäude mit engem Hof an den Hofwohnungen ebenso ungesund wie inmitten einer dichten Bebauung. Es liegt eben, wie schon erwähnt, an der Verteilung der Baumassen. (Schluß folgt.)

Weitere bauwirtschaftliche Mitteilungen im „Nachrichtendienst“