



WOCHENSCHRIFT DES ARCHITEKTEN-VEREINS ZU BERLIN

HERAUSGEGEBEN VOM VEREINE

Erscheint Sonnabends u. Mittwochs. — Bezugspreis halbjährl. 4 Mark, postfrei 5,90 Mark, einzelne Nummern von gewöhn. Umfange 30 Pf., stärkere entspr. teurer
Der Anzeigenpreis für die 4 gespaltene Pettzelle beträgt 50 Pf., für Behörden-Anzeigen und für Familien-Anzeigen 30 Pf. — Nachlaß auf Wiederholungen

Nummer 35

Berlin, Sonnabend den 27. August 1910

V. Jahrgang

Zu beziehen durch alle Buchhandlungen, Postämter und die Geschäftsstelle Carl Heymanns Verlag in Berlin W.8, Mauerstraße 43.44

Alle Rechte vorbehalten

Miethäuser ohne Seitenflügel

Vom Regierungsbaumeister Redlich in Rixdorf-Berlin

Fortsetzung aus Nr. 33 a, Seite 220

Es gibt aber auch häufig Fälle, bei denen die Bestimmungen der Bauordnungen unmittelbar zur Herstellung von Seitenflügeln überhaupt und wegen der soeben geschilderten Bestrebungen für die Beleihungswerte zur Errichtung hoher Seitenflügel herausfordern. Es sei dies an einem Beispiele erläutert, das einem Kleinwohnungsgebiete meines jetzigen Dienstbezirks entnommen ist.

In dem zu erörternden Falle handelt es sich um die Bebauung eines an einer Straße sich entlang ziehenden 41 m tiefen Geländes, das durch Teilung in eine Anzahl von einzelnen Baustellen so aufgelöst ist, wie es sich für die Ausnutzung der Bauordnungsvorschriften am vorteilhaftesten erweist. So sind sechs Baustellen entstanden, und jede derselben hat eine Frontlänge von 18 m erhalten. An diesen Besitz schließt sich ein anderer an, der in gleicher Weise in 18 Baustellen geteilt werden kann (Abb. 243). Bei der genannten Frontlänge lassen sich die im Vorderhaus in jedem Geschoße belegenen drei Wohnungen von der in der betreffenden Gegend gesuchten Größe mittels einer Treppe erreichen. Außer dem Vordergebäude ist auf jeder Baustelle die Errichtung eines gleich großen, nach zwei Höfen gerichteten Quergebäudes so wie eines Seitenflügels zwischen dem Vorder- und dem Quergebäude und eines Seitenflügels hinter dem letzteren möglich und zulässig. Den

Grundstücksbesitzern sind alle früher erörterten Vorteile einleuchtend, die für sie durch Fortlassung der Seitenflügel entstehen würden. Sie sind geneigt, den Bau derselben zu unterlassen (Abb. 244), aber die in Frage kommenden Vorschriften zwingen sie zur Ausführung, wenn ihnen nicht mit einem Dispense

zu Hilfe gekommen wird. Die Berechnung der Höhe des Quergebäudes ist nämlich zunächst abhängig von den Mittelmaße der Tiefen der beiden Höfe, an denen seine Fronten belegen sind. Die in Frage kommenden Bestimmungen lauten:

„Hintere Gebäude (Seitenflügel, Mittelflügel, Quer- und Mittelgebäude) dürfen in der Höhe die Ausdehnung des Hofraumes vor ihnen, senkrecht zu der Umfassungswand gemessen, um nicht mehr als 6 m überschreiten¹¹⁾.

Für ein Gebäude, das zwischen zwei oder mehreren Höfen oder Hofteilen liegt, darf, falls die Fronten nicht in entsprechend verschiedener Höhe aufgeführt werden, ein mittleres Höhenmaß nach Maßgabe der an der Oberfläche der Höfe gemessenen Frontlängen für das ganze Gebäude festgestellt werden.“

Da die beiden Höfe eine Tiefe von 8,31 und 8,25 m erhalten sollten, so darf das Quergebäude eine Höhe von

¹¹⁾ Diese Vergünstigung hat man früher nach Berliner Muster anderwärts auch eingeführt, doch bemüht man sich jetzt alterorten sie wieder aufzuheben. In Königsberg i. Pr. zum Beispiel ist es jetzt nur noch im innersten Teile der Stadt erlaubt, an den Höfen 3 m höher zu bauen, als die Höfe tief sind; in den übrigen Teilen der Stadt gelten für die Höhe der Gebäude an den Höfen dieselben Bestimmungen wie für die Gebäude an den Straßen. An letzteren darf man, abgesehen von einigen alten Straßen unter 7 m Breite, nur so hoch bauen wie die Straßen breit sind.

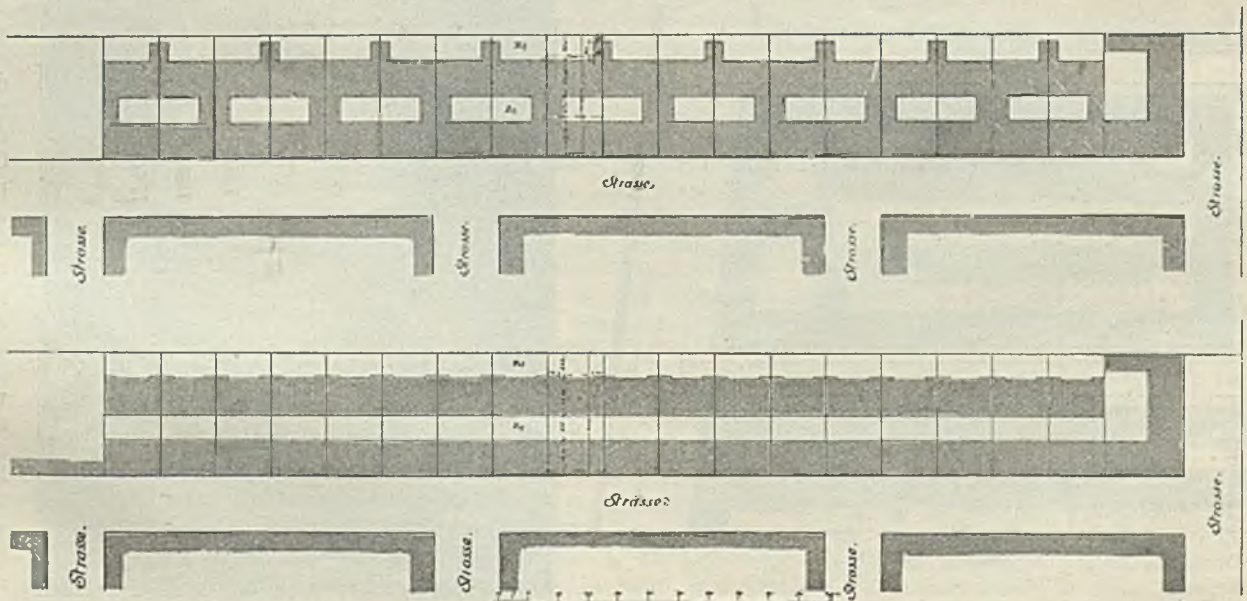


Abb. 243 und 244.

$6 + \frac{8,31 + 8,25}{2} = 14,28$ m erreichen, wenn die Seitenflügel nicht zur Ausführung gelangen. Dagegen kann eine viel größere Gebäudehöhe und somit eine größere Zimmerhöhe sowie eine größere Stockwerkzahl und somit ein viel höherer Ertrag und eine höhere Beleihung erzielt werden, wenn die am vorderen und am hinteren Hofe zulässigen Seitenflügel zur Ausführung gebracht worden, und sei es auch nur auf eine Höhe von mehr als 1 m. Es gelangen nämlich, abgesehen von anderen Vorschriften, noch die weiteren Bestimmungen zur Anwendung:

„Ist der Hofraum vor einem hinteren Gebäude ungleich gestaltet, so tritt für dieses Gebäude folgende Durchschnittsberechnung ein:

Das Längenmaß jedes Frontteiles — an der Oberfläche des Hofes gemessen — wird mit dem für ihn nach dem Vorstehenden (s. o.) zulässigen Höhenmaße, das aber 22 m nicht übersteigen darf, multipliziert, die Summe der dadurch gewonnenen Produkte wird durch die Summe der Längenmaße geteilt: der Quotient ergibt die zulässige Höhe.

Die Fronten der Hintergebäude ein und desselben Hofes dürfen eine gemeinsame Durchschnittshöhe erhalten, deren Ermittlung sinngemäß in der vorstehend angegebenen Weise erfolgt.“

Um auf Grund der vorgenannten Bestimmungen bezüglich der Seitenflügel zunächst rechnerisch eine möglichst große Höhe der Hofgebäude zu erzielen, haben die Unternehmer sich entschlossen, die Tiefe des ersten Seitenflügels ziemlich knapp zu halten, denn dieselbe beträgt nur 5 m. Dagegen beträgt die Abmessung des davor gelegenen Hofteiles 13 m, so daß der Seitenflügel eine Höhe von $13 + 6 = 19$ m erreichen könnte. Der Seitenflügel am hinteren Hofe soll lediglich Loggien aufnehmen und hat daher nur eine Tiefe von 2,80 m erhalten; der davor belegene Hof hat infolgedessen eine derartige Abmessung erreicht, daß sich eine noch größere Höhe für die Front dieses Seitenflügels errechnen läßt als für die Front des ersten Seitenflügels. Mit Hilfe der angeführten Bestimmungen sowie unter Berücksichtigung einer Hofgemeinschaft ist es durch Mittelung möglich geworden, schließlich anstatt einer Höhe von 14,28 m für das Quergebäude eine um 2,73 m größere Höhe, also eine Höhe von 17,01 m zu erzielen, die für die Herstellung von fünf Geschossen in Quergebäuden der betreffenden Gegend ausreichend bemessen ist.

Die vorstehend erörterten Dinge sind dem Bauunternehmer-tume durchaus nicht fremd. Es wird ausgiebigster Gebrauch davon gemacht, namentlich bei Hofgemeinschaften. Es ist z. B. auch sehr bekannt, daß man im Bedarfsfalle durch Schrägstellung oder Krümmung von Fronten und Vorbauten, ja durch Herstellung solcher an sich meist ertraglosen und teuren Vorbauten¹²⁾ allein oft sehr wertvolle Steigerungen der Höhenmaße erzielen kann (Abb. 233, 234).

¹²⁾ Die an den seitlichen Nachbargrenzen oft weit hervortretenden Loggien sind wegen der viel Mauerwerk erfordernden Brandmauern nicht nur kostspielig, sondern behindern den Zutritt von Licht und Luft zu der anstoßenden oft einzigen Stube einer Wohnung und zum Nachbargrundstück.

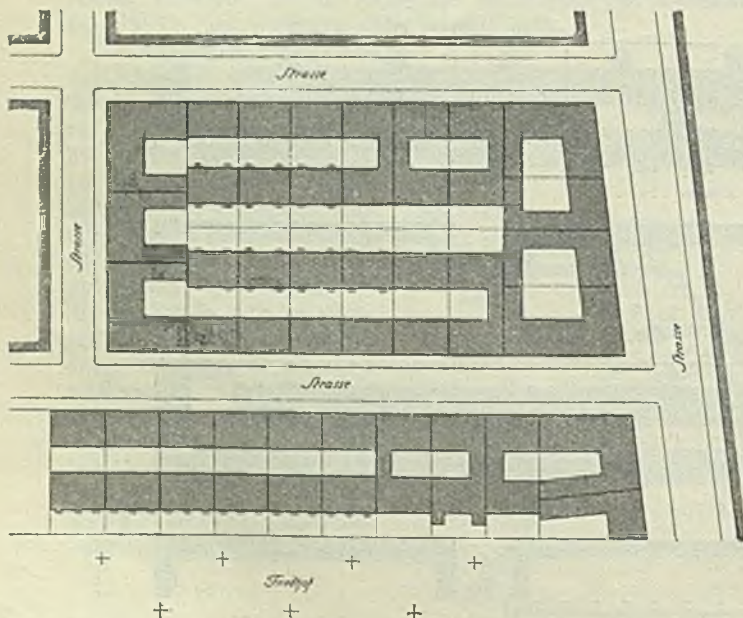


Abb. 245

In dem näher erörterten Falle wäre den Unternehmern der Einheitspreis für je 1 qm bebauter Fläche der Seitenflügel zwar verhältnismäßig sehr teuer zu stehen gekommen, aber sie hätten sie, wie andere es in ähnlichen Fällen dicht daneben gemacht haben (Abb. 245 unten rechts), schließlich doch ausgeführt, wenn man sie nicht für den sonst ausfallenden Gewinn entschädigt hätte. Es bleibt also hier nichts anderes übrig, als einen Dispens für eine größere Höhenabmessung der Quergebäude mit der Maßgabe zu befürworten, daß die größere Höhe nur dann zur Anwendung gelangen darf, wenn beide Seitenflügel in Fortfall kommen. Dieser Dispens gilt jedoch nur für eine einzelne Baustelle. Die Eigentümer, die eine größere Anzahl von Baustellen besitzen, müssen aber, wenn sie sich die Durchführung ihres ursprünglichen Planes, nämlich zwei im übrigen durch Einbauten nicht getrennte Gruppen von Höfen zu erzielen, sichern wollen, den Dispens für alle Baustellen einzeln nachsuchen. Gesetzt den Fall, die Geländebesitzer führen, was ja die Regel ist, nicht selbst die Gebäude aus, die auf den einzelnen Baustellen errichtet werden sollen, sondern sie verkaufen jede Baustelle einzeln mit Bauzeichnung und zugehörigem Dispens an verschiedene Unternehmer, so sind diese nicht gezwungen, von dem Dispense Gebrauch zu machen. Letztere können die Seitenflügel ausführen und den ursprünglichen Plan zerstören, wenn die zurzeit obwaltenden Bauverhältnisse es den ursprünglichen Besitzern nicht gestatten, beim Verkaufe die einzelnen Baustellen mit einer Hofgemeinschaft oder einem anderen Zwange, den Bau von Seitenflügeln zu unterlassen, zu belasten. Das von mir erörterte Beispiel hat sich bis jetzt auch nur für die ersten sechs Baustellen verwirklichen lassen (vgl. Abb. 245 unten links). Dagegen gelangen schon für die Bebauung der noch übrigen Baustellen des gegenüberliegenden Baublocks Entwürfe zur Ausführung, die einheitliche Hofgruppen zu erzielen bezwecken, soweit dies bei der bereits vorhandenen Bebauung noch möglich ist (Abb. 245 oben). Um zu verhüten, daß ein Einzelner solches Vorhaben durch Errichtung von Seitenflügeln stört, sind also öffentlich-rechtliche Bestimmungen nötig. Verschiedene Unternehmer haben mir auch zugestanden, daß sie mit einer für einzelne Bezirke allgemein gültigen Beschränkung der Seitenflügel einverstanden wären.

Zu bedauern ist es bei dem näher erörterten Beispiele, daß die Quergebäude so nahe an die Vorderhäuser herantreten müssen. Rückt man sie bis auf den für Öffnungen zulässigen Abstand von 6 m, so entsteht die Gefahr einerseits, daß sich nicht die gewünschte Höhe erreichen läßt, andererseits aber auch, daß die nach dem hinteren Hofe gelegenen Erdgeschoßräume bei einer Bebauung der hinteren Nachbargrenze sehr verdunkelt werden könnten. Nach den zurzeit noch geltenden Vorschriften darf nämlich der Nachbar an der hinteren Grenze Gebäude mit

einer Traufhöhe von 22 m errichten, so daß deren Brandmauern eine Höhe von 25 m erhalten dürften. Während wir an den Straßen mit einem Verhältnisse der Breite derselben zu der Höhe (der an den Straßen belegenen Gebäude von 1:1 zu rechnen haben und an den Höfen sonst die Gebäude zurzeit noch doppelt so hoch gebaut werden dürfen, wie die Höfe tief sind, hätten wir es hier mit einer Abstandsregel von 6:25 oder 1:4 zu tun, für die die heutige Gesundheitslehre nirgends ein-treten kann¹³⁾.



Abb. 246.

¹³⁾ Vgl. meinen Aufsatz: „Die Abstandsregeln“ in Heft 5 der „Baupolizeilichen Mitteilungen“, Jahrgang 1907, und meinen Vortrag: „Die Hygiene in den

Die Enge des vorderen Hofes läßt Abb. 246 erkennen. Unter gewissen Umständen ist auch der Bau von Mittelflügeln zu verhindern, wenn ein befriedigendes Ergebnis erzielt werden soll (siehe nebenstehende Abbildung).



In dem einen der angeführten Beispiele ist es durch gültliches Zureden, in einem anderen erst durch Befürwortung von Dispensen möglich geworden, gesundheitlich bessere Verhältnisse herbeizuführen, als bei Herstellung von Seitenflügeln hätte erreicht werden können. Wir haben aber namentlich bei dem Beispiele, mit dem wir uns eingehend beschäftigt haben, schon gesehen, daß trotz der Weglassung der Seitenflügel die geschaffenen Zustände noch nicht einwandfrei waren, weil die Grundstückstiefen und daher die Hofstiefen, besonders der Abstand des Vorderhauses vom Hinterhaus im Hinblick auf die Gebäudehöhen zu gering waren. Solche Dinge führen dazu, darüber nachzudenken, um wieviel für gewöhnliche Fälle der Gesetzgeber die Bebauungsfläche einzuschränken und wie er auch die anderen Vorschriften einzurichten hätte, wenn er für die Zukunft bessere Zustände sichern will. Es entsteht ferner die Frage: wie sind die Bebauungspläne zu gestalten, damit gewissermaßen von selbst solche Baustellen entstehen, bei denen helle luftige Räume und Höfe beschafft werden können. Dabei soll eine vorschriftsmäßige, aber vollständige Ausnutzung der Bebauungsfläche erzielt und jede Preiserhöhung für die Bebauung irgendeines Quadratmeters Bebauungsfläche, im Vergleich zu den Preisen für die Bebauung anderer Flächeneinheiten, vermieden werden. Die Fragen drängen sich besonders für solches Gelände auf, das noch unbebaut ist und sich somit noch als Spekulationsgebiet darstellt. Wenn die Beschränkung der Bebauungsfläche nicht zu groß ausfällt, so würde sie nicht den Ruin der Bodenbesitzer, sondern nur eine Beschränkung des zukünftig zu erhoffenden Gewinns derselben bedeuten. Solche Fälle treten mit behördlichem Eingriffe bisweilen bei Umgemeindungen und ohne einen solchen jedesmal dann ein, wenn die Bodenpreise in einer bestimmten Gegend sinken. Es ist aber je nach den örtlichen Verhältnissen zu erwägen, ob es nicht vom volkswirtschaftlichen Standpunkt aus angemessen wäre, zu der angegebenen, gewiß ungern angewendeten Maßregel seine Zuflucht zu nehmen, um für die Zukunft noch rechtzeitig in bessere Bahnen zu gelangen, namentlich wenn es sich um Gebiete handelt, die von der ärmeren Bevölkerung aufgesucht werden. Zu beachten bleibt, daß nach Eberstadt¹⁴⁾ nur rund 8 % der städtischen Bevölkerung eine Wohnung mieten können, die teurer als 600 M. ist¹⁵⁾.

Um zu einer Regel zu gelangen, müssen wir schematisch wiederkehrende Verhältnisse in Betracht ziehen. Wir gehen davon aus, daß die übliche Tiefe eines Miethauses in den Großstädten 13 m beträgt, da bei dieser Tiefe die Konstruktionsteile, Wände, Balken u. dgl., bei handwerksmäßiger Art am besten ausgenutzt sind und sich dabei die für den gewöhnlichen Haushalt ausreichenden und daher üblichen Zimmertiefen erzielen lassen.

Soll nur ein Vorderhaus errichtet werden, so ist für die an der Rückseite des Hauses belegenen Fenster nur ein Abstand von 6 m von der hinteren Nachbargrenze nötig, damit im Brandfall unterhalb der in den oberen Geschossen befindlichen Fenster ein Sprungtuch ausgebreitet oder eine mechanische Rettungsleiter an die Fenster herangeführt werden kann. Die für die Herstellung eines gewöhnlichen Vorderhauses mit Hof nötige Grundstückstiefe muß also $13 + 6 = 19$ oder rund 20 m betragen. Da zwar einzelne Vorbauten, jedoch Seiten- und Mittelflügel sowie nur einseitig zu beleuchtende Quergebäude an der hinteren Nachbargrenze nicht zulässig sein sollen, so darf die Bebauungsfläche auf $\frac{2}{3}$ und die Freifläche auf $\frac{1}{3}$ der Grundstücksfläche festgesetzt werden. Sollen also in einem Baublocke nur Vorderhäuser errichtet werden, was ja heute schon vielfach angestrebt und zur Ausführung gebracht ist, so ergibt sich eine Blocktiefe von $2 \cdot 20 = 40$ m, wobei die Rückseiten der Gebäude einen Abstand von mindestens $2 \cdot 6 = 12$ m erhalten können. Dieser Abstand entspricht dem Mindestmaße, das seinerzeit der Minister der öffentlichen Arbeiten in den Ausführungsbestimmungen zum Fluchtliniengesetze vom

2. Juli 1875 für die Breite einer Straße festgesetzt hatte. Dieser Abstand müßte schon, wenn auch nicht für die Straßensuchtlinien, so doch wenigstens für die Baufluchten aus sozialen Gründen immer gefordert werden, wo Fenster von Wohngebäuden sich einander gegenüberliegen sollen.

Das Maß von 12 m ist wahrscheinlich entstanden aus der Erwägung, vier Geschosse geringster Höhe an den Straßen zuzulassen; dies geschah zu einer Zeit, als man sich mit einer Mindestgeschoßhöhe von 2,50 m i. L. begnügte. In den neueren Bauordnungen aber werden Zimmerhöhen von 2,80 m und mehr verlangt. Für Erdgeschosse wird wegen tiefster Lage stellenweise schon eine noch größere Höhe gefordert. Man sollte daher jetzt das Mindestmaß der Hofstiefen und der Baufluchtentfernungen auf 13 m festsetzen, weil man dann vielen Dispensanträgen bezüglich der Höhe vorbeugen kann und imstande ist, ungesunde Dachwohnungen zu vermeiden. Der Erdgeschoßfußboden wird wieder über Erdgleiche angelegt und die Keller werden somit wieder besser beleuchtet und belüftet werden können, als es jetzt geschieht, und es werden auch schmückende Aufbauten wieder zu ihrem Rechte kommen, namentlich wenn man über das genannte Maß noch hinausgeht.

So erstrebenswert es auch ist, nur Vordergebäude entstehen zu lassen, so müssen wir für einzelne Gebiete, in denen die Mietkaserne für abschbare Zeit vorherrschen dürfte, doch damit rechnen, daß sich der Bau von Quergebäuden, die auch für Wohnzwecke bestimmt sein sollen, nicht wird vermeiden lassen. Der Abstand eines Quergebäudes von dem Vorderhause müßte aus den vorher angegebenen Gründen 12 bis 13 m betragen. Die Tiefe des hinteren Hofes wäre wieder auf 6 m und die Tiefe der Quergebäude auf 12 bis 13 m zu bemessen. Für die Herstellung eines Quergebäudes wird also eine weitere Grundstückstiefe von $2 \cdot (12 \text{ bis } 13) = \text{rund } 25$ m erforderlich. Für jedes weitere Quergebäude würde dasselbe der Fall sein, so daß zweckmäßig Grundstückstiefen von 20, 45, 70, 95 m usw. zu bilden wären. Die Baublocktiefe, die bei dem Bau von Vorderhäusern nur 40 m betrug, hätte also für jede Reihe von Hinterhäusern auch um je 25 m zuzunehmen, so daß Blocktiefen von 40, 65, 90, 115, 140 m usw. entstehen. Dabei bleibt zu beachten, daß der für den Bau eines jeden Quergebäudes hinzutretende 25 m tiefe Geländestreifen nur zu rund $\frac{1}{2}$ seiner Fläche als bebaubar in Rechnung gestellt werden kann, da Seitenflügel ausgeschlossen bleiben sollen.

In dem innerhalb der Berliner Ringbahn gelegenen Baugebiete, dem das vorher näher erörterte Beispiel entnommen ist, gilt für die Berechnung der Bebauungsfläche die Regel, daß der erste 6 m tiefe Streifen eines Grundstücks als voll, der zweite 26 m tiefe Streifen als zu $\frac{65}{100}$ und der Reststreifen als zu $\frac{1}{2}$ bebaubar in Rechnung gestellt werden kann. Also erst die eine Tiefe von $(6 + 26) = 32$ m überschreitende Grundstücksfläche darf zur Hälfte bebaubar angerechnet werden, während nach unserer vorhergehend aufgestellten Regel dies schon bei dem die Tiefe von 20 m überschreitenden Teile der Fall sein soll.

Es ergibt sich ferner, daß Grundstücke mit einer Tiefe von 20 m nach der für die Berliner Vororte geltenden Vorschrift zu $\frac{15,1}{20} = \text{rund } \frac{3}{4}$ der Gesamtfläche bebaut werden

dürfen, während nach unserer Regel eine Bebauung nur für $\frac{2}{3}$ der Grundstücksfläche zugelassen werden soll. Der Flächenunterschied beträgt also nur $\frac{3}{4} - \frac{2}{3} = \frac{1}{12}$ der Grundstücksfläche. Bei einer Grundstückstiefe von 45 m, bei der also außer dem Vordergebäude noch ein Quergebäude möglich sein soll, beträgt der Unterschied rund $\frac{1}{9}$. Bei Grundstückstiefen von 70, 95 und 120 m, also für zwei, drei und vier Quergebäude ermäßigt sich der Unterschied auf rund $\frac{1}{20}$, $\frac{1}{30}$ und $\frac{1}{40}$, so daß er schließlich kaum noch zu berücksichtigen bleibt. Bei einzelnen Gebieten des Geltungsbereichs anderer Bauordnungen liegen ähnliche Verhältnisse vor.

Wenn wir soeben gefunden haben, daß bei einer Tiefe von 45 m der Unterschied noch $\frac{1}{9}$ beträgt, so finden wir dies auch durch das Beispiel bestätigt, das wir vorher eingehend betrachtet haben. Die Grundstückstiefe betrug rund 41 m. Es war eine Bebauungsfläche von 493 qm zulässig, bebaut wurden bei Gebäudetiefen von etwa 12,30 m für das Vorderhaus und 12,20 m für das Hinterhaus nur 441 qm, so daß bei jeder Baustelle die Bebauung von 52 qm unterblieb. Nach Bebauung von je neun gleichartigen Baustellen würde also das Baugeld für die Errichtung eines Vorder- und eines Quergebäudes auf der zehnten Baustelle erspart werden. Der Ertrag, den die

Bauordnungen und Bebauungsplänen“, gehalten in der Deutschen Gesellschaft für öffentliche Gesundheitspflege in Berlin. Hygienische Rundschau und Zentralblatt für allgemeine Gesundheitspflege 1909.

¹⁴⁾ Vgl. Eberstadt a. a. O.

¹⁵⁾ Ein großzügiger Bebauungsplan für Groß-Berlin wird sich auch nur unter Beschränkung der bisher gestatteten Bebauungsdichte weiter noch unbebauter Gebiete durchführen lassen.

Unternehmer durch Verwendung der genannten Ersparnis auf dieser zehnten Baustelle erzielen würden, dürfte wohl mehr als reichlich den Ertrag überwiegen, der ihnen durch Ausführung der Seitenflügel auf den neun anderen Baustellen erwachsen wäre. Wir ersehen also daraus, warum die Unternehmer so großen Wert darauf legen müssen, den erwähnten Dispens zu erlangen. Denselben wäre es gewiß auch lieber, wenn, wie in unserer theoretischen Erörterung, der vordere Hof größer und der hintere Hof kleiner hätte werden können. Dieser große Vorteil ließ sich bei unserer Betrachtung nur dadurch erzielen, daß wir davon ausgegangen sind, daß eine Bebauung an der hinteren Nachbargrenze verboten sei, wie das bei uns schon in einzelnen Bauordnungen der Fall ist¹⁶⁾.

Als ganz besonders wichtig ist noch zu betonen, daß hinsichtlich der auf Abb. 245 oben dargestellten und jetzt ohne Seitenflügel zur Bebauung gelangenden Grundstücke die das Baugeld vorstreckende Bank je 1 qm bebauter Fläche mit einem um 50 M. höheren Einheitssatze beliehen hat, als sie noch kurz zuvor bei gleich großen, jedoch mit Seitenflügeln versehenen Grundstücken gewährt hat, die von denselben Unternehmern in unmittelbarer Nähe bebaut worden waren. Die Bank hat dies wahrscheinlich getan, weil die Höfe infolge nicht ausgenutzter Bebauungsfläche jetzt geräumiger geworden sind, auch mit anderen zu einer Gruppe vereinigt werden konnten, ferner weil die Berliner Zimmer in Fortfall gekommen sind und sämtliche Stuben mit den Wohnungsfluren in unmittelbare Verbindung gebracht werden konnten, sowie schließlich weil die nach den Höfen zu gerichteten Wohnräume mit Balkonen ausgestattet werden konnten. Letzteres ist jetzt infolge des Überschusses an Bebauungsfläche ohne zeit- und zinsraubende Dispensgesuche möglich geworden. Kurz, es sind also die Grundstücke ohne Seitenflügel ebenso hoch beliehen worden wie die mit Seitenflügeln versehenen. Es ist klar, daß, wenn mit solchen bedeutsamen Erfolgen allgemein gerechnet werden kann, die Unternehmer sich zukünftig das Baugeld für die teuren Seitenflügel sparen werden. Wir ersehen jetzt aber auch, daß die Beschränkung der Bebauungsfläche für den Unternehmer unter Umständen keine Härte, sondern sogar einen sehr großen Gewinn bedeuten kann, wenn sie in einzelnen Gebieten nur allgemein eingeführt wird, und es will uns scheinen, daß die Maßnahmen, von denen wir bei unseren Erörterungen ausgegangen sind, wohl wert sind, von der Theorie in die Praxis übersetzt zu werden. Das Ziel läßt sich um so leichter erreichen, wenn man als Ersatz für den entstehenden Verlust ein Entgegenkommen hinsichtlich der Anlage von Erkern, Balkonen und Treppenhausvorsprüngen zeigen würde. Man brauchte nur hygienisch, feuerpolizeilich oder sonst wenig bedenkliche Vorbauten nicht als Bebauung zu rechnen, so z. B. den Vorsprung von Erkern, Balkonen und Treppenhäusern, sofern der Vorsprung nicht mehr als 65 cm beträgt und wenn, wie es ja die Regel ist, diese Vorbauten massiv hergestellt werden. Mit solchen Bestimmungen ließen sich auch gleichzeitig ästhetische Vorteile in der Ausbildung der Hoffronten erzielen¹⁷⁾. Daß die geplanten Maßnahmen zum Ziele führen können, das erkennen wir in den Gebieten, wo überhaupt nur die Hälfte der Grundstücksflächen oder noch weniger mit Gebäuden besetzt werden darf, vorausgesetzt, daß die Baustellen so geschnitten werden, daß bei einigem Geschick eine vorteilhafte Ausnützung immer noch möglich ist. Während z. B. der in Abb. 248 dargestellte Block erkennen läßt, daß für die einzelnen Baustellen eine so große Tiefe gewählt ist, daß zahlreiche verhältnismäßig lange Seitenflügel entstehen konnten, ist aus der in Abb. 249 wiedergegebenen Bebauung ersicht-

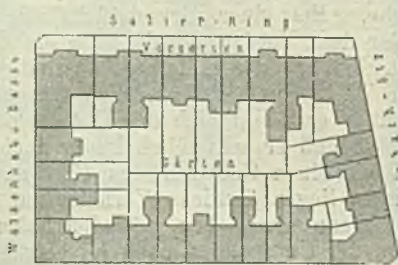


Abb. 248 (aus Stübgen Städtebau 1907)

lich, daß für die in Frage kommenden Baustellen nur eine ziemlich geringe Bebauungsfläche gestattet zu sein scheint; wohl infolgedessen haben sich die hinteren Vorbauten in ebenso engen Grenzen gehalten wie die vorderen, an der Straße belegenden. Der in Abb. 250 dargestellte, in meinem jetzigen Dienstbezirk, und zwar außerhalb der Ringbahn belegene Block zeigt gleichfalls eine gut abgemessene Tiefe. In Berücksichtigung des Umstandes, daß nach den Vorschriften der Bauordnung für die Vororte von Berlin vom 5. Dezember 1892 Zwischengrundstücke nur zur Hälfte ihrer Fläche bebaut werden dürfen, haben die einzelnen Baustellen solche Gestalt und Abmessungen erhalten, daß nach Errichtung gewöhnlicher Vorderhäuser im Innern des Blockes kein Raum für anderweitige Gebäude bleiben sollte. Dort, wo dies nicht zutraf, haben die Unternehmer sich aber auch nicht im geringsten geschaut, von ihrem Rechte Gebrauch zu machen, und haben mitten in den Block nach den Vorschriften der Bauordnung noch zulässige Bauwerke hineingesetzt. Die dadurch bewirkte Verunstaltung des rund 30 m breiten Blockinnern ist besonders aus Abb. 251 ersichtlich. Wäre hier rechtzeitig neben den Vorschriften über die Bebauungsfläche noch eine rückwärtige Baufluchtlinie festgesetzt worden, so wären die störenden Gebäude unmöglich gewesen.

(Fortsetzung folgt)

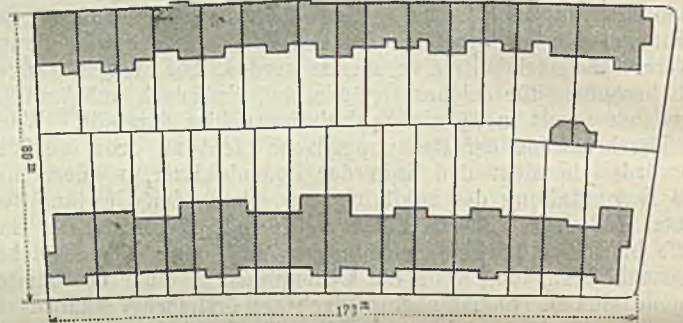


Abb. 249 (aus Stübgen Städtebau 1907)

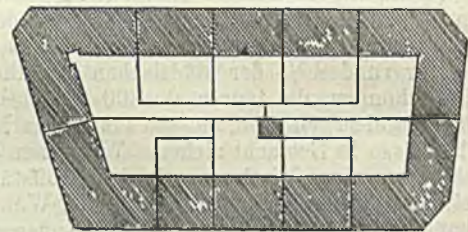


Abb. 250



Abb. 251.

¹⁶⁾ Zum Beispiel ist, abgesehen von niedrigen Nebenanlagen, für große Teile von Charlottenburg, Schöneberg und Rixdorf außerhalb der Berliner Ringbahn sowie für das gesamte Gebiet der Bauordnung für die Vororte von Berlin vom 23. Mai 1907 die Errichtung von Gebäuden an der hinteren Nachbargrenze nicht gestattet. Für Sachsen gilt ein ähnliches Gesetz, desgleichen in England.

¹⁷⁾ Vgl. meinen Aufsatz: „Erker, Balkone und dergleichen“ im „Städtebau“, Jahrgang 1907.