

WYDZIAŁY POLITECHNICZNE KRAKÓW

BIBLIOTEKA GŁÓWNA



2669

L. inw.

DIE

ENTWICKLUNG DES
WOHNUNGSWESENS
VON GROSS-BERLIN

VON

DR.-ING. PHILIPP NITZE

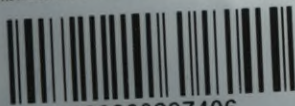


BERLIN

CARL HEYMANNS VERLAG

1913

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



10000297406

x
144/d



Abb. 13. Aus der Petristraße. Nach einer Photographie von F. Albert Schwartz, Berlin NW 87

DIE
ENTWICKLUNG DES
WOHNUNGSWESENS
VON GROSS-BERLIN

VON

DR.-ING. PHILIPP NITZE



F. = H. 32951.

L. Speck.

BERLIN
CARL HEYMANNS VERLAG
1913

B 9 a . 92

Die
Entwicklung des
Wohnungswesens
von Gross-Berlin

von

DR. ING. WILHELM HERTZ

**BIBLIOTEKA POLITECHNICZNA
KRAKÓW**

112669



Verlags-Archiv 5463

Akc. Nr. 1845/49

DR.-ING. PHILIPP NITZE:

DIE
ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSWESENS
VON GROSS-BERLIN

VORWORT

Vor meinem Fenster singt die Schwarzdrossel ihr Jubellied auf der Spitze eines riesigen umgekehrten architektonisch verbeulten Kupferkessels, den ein kunstgewandter Klempner hergestellt hat durch Beizen eines Zinkdaches mit Kupfervitriol. Bald wird er ebenso ruppig aussehen wie sein etwas älteres, in gleicher Weise hergestelltes Gegenüber, das schwarz und schmierig dasteht in entschleiertem Talmidasein, ein sprechendes Denkmal der Kultur unserer Tage. Die Drossel pfeift auf diese kümmerliche menschliche Kultur, ihr Lied ist heute noch so fröhlich und rein wie zu den Tagen unserer Väter, als Berlin noch klein und beschränkt, als die ungrammatikalischen Reden des Generals v. Petery, die Schnurren des Majors v. Krutisch und die verdrehten Einfälle von Madame du Titre und Madame le Coq zur Erheiterung von Ganz-Berlin noch ausreichten, als in behaglich kühlem Weinkeller an weißgescheuertem Tische der Kaufherr den Bordeaux kostete, der auf zweirädrigen Karren, in langen Warenzügen von fremdartigen braunen Gesellen aus seinem sonnigen Ursprungsland angefahren worden war.

Eine leise Sehnsucht nach der Behaglichkeit dieser Tage, die uns aus den Erzählungen und dem Wesen unserer Eltern und Großeltern geläufig, steigt in uns auf, aber sie behält keine Zeit, sich breitzumachen unter den Forderungen des Tages.

Der ungeahnte Aufschwung unseres Vaterlandes in den letzten Jahrzehnten des vorigen Jahrhunderts hat Aufgaben gestellt, denen der kleinbürgerliche Zuschnitt nicht immer gewachsen war. So hat das Zusammendrängen einer Riesenbevölkerung auf kleinem Raume Mißstände hervorgerufen, deren Abstellung dringend geboten ist. Freilich sind die Behausungen des kleinen Mannes auch in früherer Zeit nicht immer einwandfrei gewesen, aber der größere Anteil am eigenen Besitz,

das persönliche Verhältnis zwischen Wirt und Mieter, die geringere Anspannung der Kräfte bei kürzeren Arbeitszeiten und -wegen und bei weiter ausgebreiteter handwerklicher Betätigung, schließlich auch die bequeme und reichlichere Erholung lassen diese Zustände immer noch erträglich erscheinen. Jetzt handelt es sich aber um nicht mehr und nicht weniger, als um den Bestand eines ganzen Volkes, das zur Industrialisierung und damit zu den Großstädten gedrängt ist und in diesen seinen Bestand störende und zerstörende Daseinsbedingungen findet. Daß die Regierung diese Gefahr voll erkannt hat, beweist der Erlaß des Wohnungsgesetzes. Aber auch der Rückblick in vergangene Zeiten, das Werden und Entwickeln der jetzigen Zustände kann nicht nur die vorhandenen Mängel erklären und entschuldigen, sondern vielleicht auch Handhaben bieten, wie man die schlimmsten Schäden beseitigen kann. Man wird aber die Zustände nicht sicherer erklären können, als durch Verfolgung der jeweiligen Vorschriften, nach welchen man sich zu richten hatte. Aus diesen Gesichtspunkten ist die vorliegende Arbeit entstanden. Sie erhielt in ihren grundlegenden Teilen im Jahre 1911 den Strauchpreis des Architektenvereins zu Berlin. Dem Gutachten des Preisgerichts entsprechend wurde sie in der vorliegenden Form ergänzt und abgerundet.

Berlin, im Sommer 1913

Dr.-Ing. Philipp Nitze

DEM ANDENKEN MEINES VATERS
UND MEINEM SCHWIEGERVATER

DEM ANDEREN MEIN VATER
UND MEIN SCHWIGERVATER

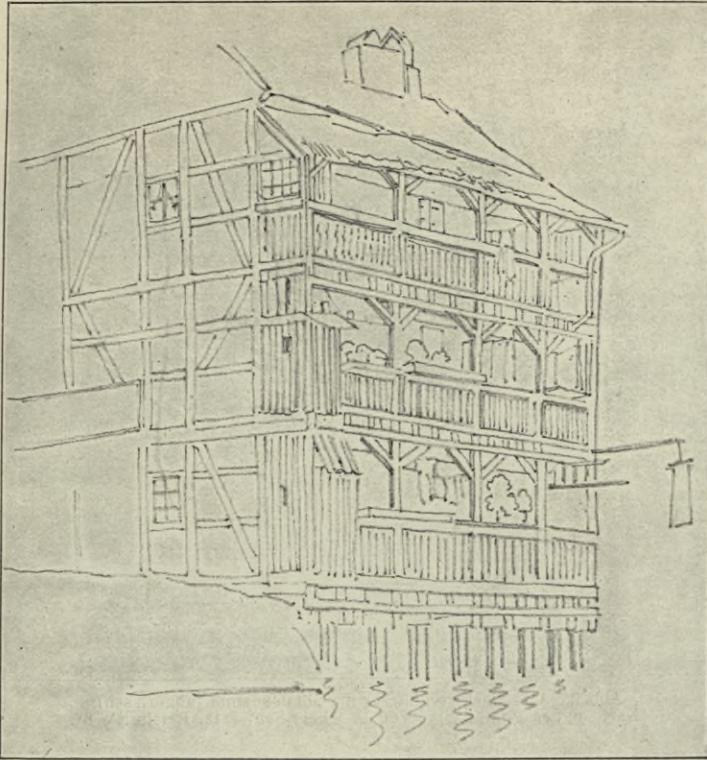


Abb. 1. Altes Haus an der Fischerbrücke (abgerissen)
Aus dem Skizzenbuche meines Vaters

Der bauliche Zustand der Häuser in dem mittelalterlichen Berlin ist sicher kein hervorragender gewesen. An Baumaterial stand nur Holz in den naheliegenden großen Waldungen und Rohr und Schilf in den ausgedehnten Mooren in unmittelbarer Nähe der Stadt zur Verfügung. Findlinge, wie wir sie an den mittelalterlichen Kirchen finden, werden für den Bau der Bürgerhäuser zunächst wegen der hohen Förderungskosten kaum in Betracht gekommen sein und Ziegelsteine — eine Ziegel- und Kalkbrennerei des Magistrats von Cölln stand auf dem Platze von Neu-Cölln¹⁾ — sind zunächst kaum allgemein zur Verwendung gekommen, da riesige Feuersbrünste wüten können, welche nicht auf den mangelhaften Feuerschutz damaliger Zeit allein zurückzuführen sind. Niedrige, höchstens zweistöckige Holzhäuser oder Fachwerkbauten mit Lehmstaaken, deren Giebel nach der Straße ge-

¹⁾ Küster, Altes und Neues Berlin 1737.



Abb. 2. Alte Fachwerkhäuser am Mühlendamm (abgerissen)
Nach eigener Photographie von F. Albert Schwartz, Berlin NW 87

richtet sind, dürften vorherrschend gewesen sein. Dem ganzen Charakter des gegen den Feind vorgeschobenen Postens nach werden die ersten Bürger weder sonderlich wohlhabende, noch besonders auf der Höhe der Kultur ihrer Zeit stehende Männer gewesen sein. Ein trotziges, gewalttätiges Geschlecht, das nichts zu verlieren hatte und nur in dem neuen Lande gewinnen konnte, ähnlich der Bevölkerung, wie sie sich noch heutigen Tages in neuerschlossenen Gebieten zusammenfindet. Auch ihr Bedürfnis wird kaum besonders ausgestattete Räume verlangt haben. Der Kampf um das tägliche Brot stand in dem armen und unsicheren Lande zu sehr im Vordergrund. So konnte es denn geschehen, daß 1367 ein großer Teil von Berlin abbrennen konnte, wobei auch das Rathaus, die Nikolai- und Marienkirche dem Feuer zum Opfer fielen. Es ist daher erklärlich, daß der Allgemeinheit an der Herstellung eines möglichst feuersicheren Zustandes des einzelnen Hauses gelegen sein mußte. Eine Aufsicht hierüber ist aber wohl kaum ausgeführt worden, obgleich bereits im Anfange des 15. Jahrhunderts ein Techniker eine bedeutsame Rolle unter den städti-



Abb. 3. Hofansicht des Hauses Fischerbrücke 2
Nach einer Photographie von F. Albert Schwartz, Berlin NW 87

schen Beamten spielte, wie das aus einem Entwurfe zu Bestimmungen über eine gemeinsame Verwaltung der Städte Berlin und Cöln hervorgeht¹⁾, in denen es heißt:

¹⁾ Berlinsches Stadtbuch, 1. Buch S. 33.



Abb. 4. Hofansicht des Hauses Fischerstr. 29
Nach einer Photographie von Arpád Johann
Schub, Berlin C 2

„Vortmer sal men borgermeister kemerer und buwemeister und alle ambachtende, schriver und knechte kysen und untsetzen up demeselven radhuse. Und scolen dar alle renten upnemen und utgeven, und alle Schuld betalen und darvon buwen in beiden steden, war des nod is.“

Aus dem mittelalterlichen Berlin ist jetzt so gut wie nichts mehr überkommen. Im Erdgeschoß des Hauses Hoher Steinweg Nr. 15 sind noch einige Gewölbe mit Birnstabrippen erhalten, ein Rückschluß auf die Wohnungsanlage ist aber wegen des vollständigen Umbaues des gesamten übrigen Hauses nicht mehr möglich.

Mit der Zeit sicherten sich nun die Verhältnisse immer mehr. Die Kurfürsten hielten ihren Hof in Berlin und veranlaßten dadurch auch den wohlhabenden Adel, sich eigne Häuser in Berlin zu errichten. Auch die Geistlichkeit sorgte für die Errichtung stattlicher Gotteshäuser und so wurde der Backstein mehr und mehr zu Bauwerken herangezogen. Trotzdem ist der allgemeine Eindruck immer noch der einer Ackerstadt, der der landwirtschaftliche Betrieb seinen Stempel aufdrückt. Von einer verfeinerten Lebensart ist noch nicht viel zu be-

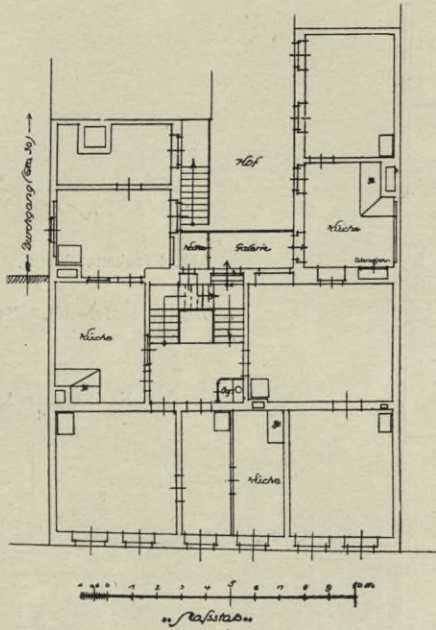


Abb. 5. Fischerstr. 29
Nach eigener Aufnahme

merken, und der allgemeine Eindruck ist nicht günstig, so daß Zeiler in seinem *Itinerarium Germaniae* fol. 1632 von Berlins Häusern urteilen darf: „sind nicht sonderlich gross und von schlechten Gebäuden“. Die Spree, die damals noch ungefaßt in breiten trägen Läufen Berlin durchfloß, veranlaßt einen Zeitgenossen zu dem zunächst scheinbar schmeichelhaften Vergleich¹⁾: „die Spree gleiche dem großen Kanal in Venedig an Breite“, aber er fährt fort, „die Häuser an derselben ausgenommen, welche meist hölzern seien“. Ein Haus, welches uns eine Vorstellung gibt von der Bauweise an den Ufern der Spree, ist in Abb. 1 nach einer Skizze meines Vaters wiedergegeben. Dies Haus war das einzige auf der Ostseite des unteren Teils der Fischerbrücke errichtete. Die Grundverhältnisse und die Unsicherheit der oft aus ihren breiten Läufen übertretenden Spree zwangen zu dieser Bauweise und Häuser, die als Pfahlbauten im Wasser standen, waren nicht ungewöhnlich. Schon der Straßename „Fischerbrücke“ läßt deutlich darauf schließen. Abb. 2 zeigt die Häuser von der Rückseite des Mühlendamms, bei denen die Anordnung der Fenster deutlich den Fachbau

¹⁾ A. M. Grazian, *Ital. Reisebeschreibung durch Deutschland*.

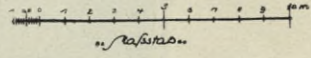
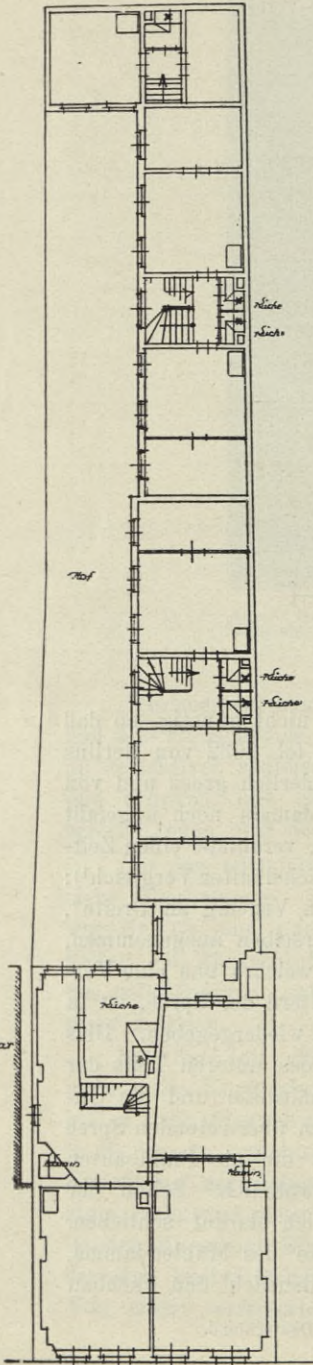
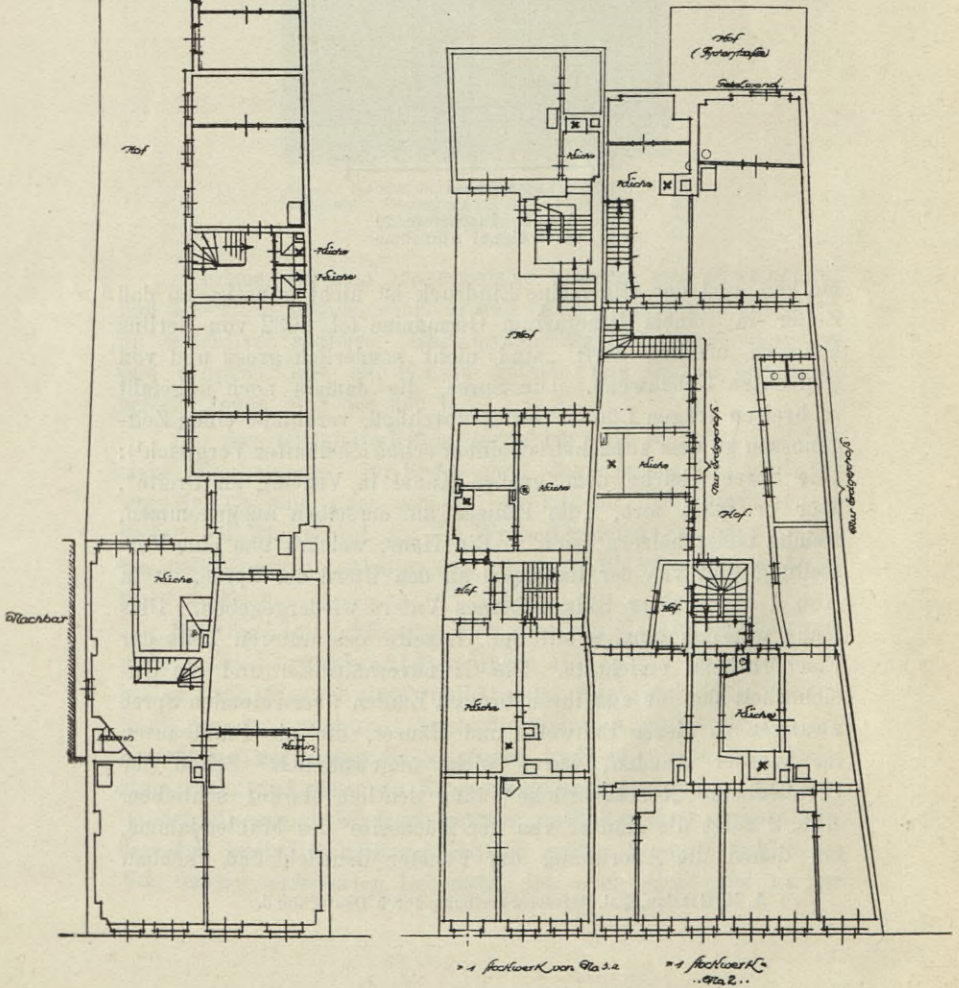


Abb. 6 (nebenstehend). Fischerstraße 32

Abb. 8 (untenstehend). Fischerbrücke 2 und

Nach eigener Aufnahme



1. Stockwerk von Sta. 2.

1. Stockwerk ..Sta. 2..



Abb. 9. Grünstr. 7 und 8 (abgerissen)
Nach einer Photographie von F. Albert Schwartz, Berlin NW 87

erkennen läßt. Man war bei der Errichtung solcher Fachwerkbauten aber nicht schwierig, wie Abb. 3, Fischerstr. 2, erkennen läßt. Wenn genügende Verankerungen fehlten und der Anbau

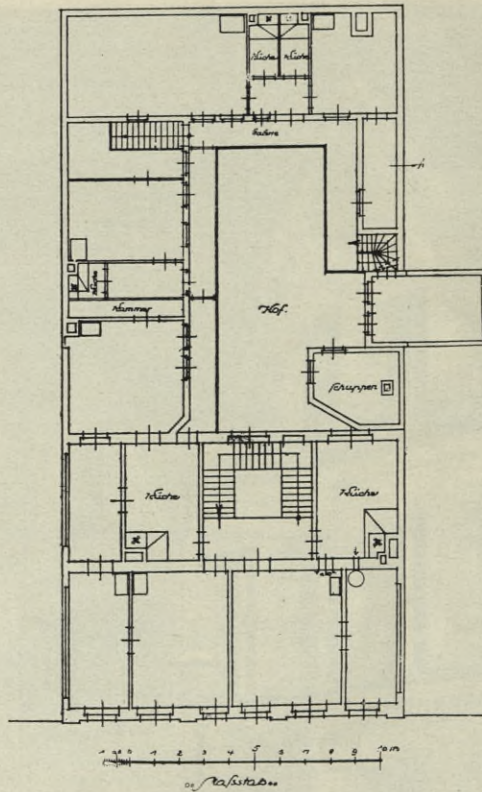


Abb. 10. Petistr. 15
Nach eigener Aufnahme

sich anders setzte, als der ursprüngliche Bau, so half man durch Steifen und seitliche Spannseile nach und brachte den Anbau dahin, wo er sitzen sollte. Die aus dem Holzbau übernommenen malerischen Galerien an der Hofseite wurden oft beibehalten. Abb. 4 vom Hause Fischerstr. 29, das einer lateinischen Bauinschrift nach aus dem Jahre 1604 stammt, gibt davon ein schönes Bild. Diese Galerien (Abb. 5) wurden gleichzeitig als Zugänge zu den in den Flügelbauten liegenden Räumen benutzt. Diese Flügelbauten wurden notwendig durch den merkwürdig tiefen Zuschnitt der Grundstücke, welchen man besonders in den ältesten Straßen längs der Spree findet, zu welchen auch die Fischerbrücke gehört (Abb. 6). Sie ist wohl darauf zurückzuführen, daß die ersten Ansiedler, die sich an dem überschwemmungssicheren Ufer der damals noch wesentlich breiteren Spree ansiedelten, nachdem der Spreelauf durch

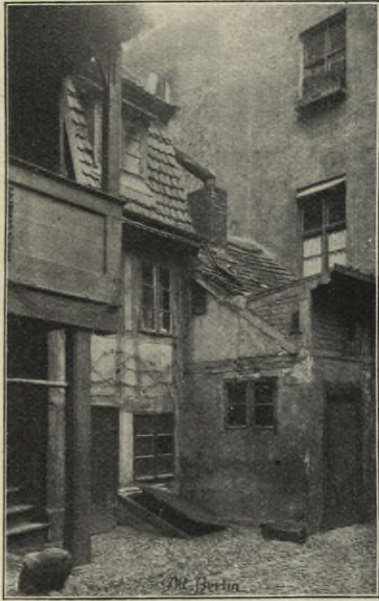


Abb. 11



Abb. 12

Hofansicht des Hauses Petristraße 15
Nach einer Photographie von Arpád Johann Schuh, Berlin O 2

Zuschüttung, Eindämmung und Befestigung von seiner Breite mehr und mehr verloren hatte, sich ohne weiteres in Besitz des mit der Zeit zutage tretenden Landes setzten. Die Ausnutzung dieser wurmförmigen Grundstücke ist allerdings nicht gerade günstig. Ein ähnlicher Fall aus der Stralauer Str. 47 (Abb. 7)¹⁾ zeigt noch krassere Formen. Wurden die Bodenverhältnisse auf der Uferseite bessere, so wurde wohl auch eine Uferstraße angelegt und die überlangen Grundstücke geteilt, so zwischen Fischerstraße und Fischerbrücke. Daß man schon in frühen Zeiten zu dem Hilfsmittel des Lichthofes griff, beweist der Grundriß von Fischerbrücke 2 und 3, Abb. 8 (vgl. auch Abb. 3). Wie das Außere dieser Häuser beschaffen war, davon können wir uns eine Vorstellung machen nach Abb. 9, die uns die wenn auch aus späterer Zeit stammenden Häuser Grünstraße 7 und 8 vorführt, welche längst der Spitzhacke zum Opfer gefallen sind. Eins der wenigen mit einem allerdings baulich veränderten Giebel noch heute erhaltenen Häuser Fischerstraße 32 ist in Abb. 6 dargestellt. Von diesem Hause sind Teile wohl noch auf mittelalterliche Zeit zurückzuführen.

¹⁾ Siehe Anhang.

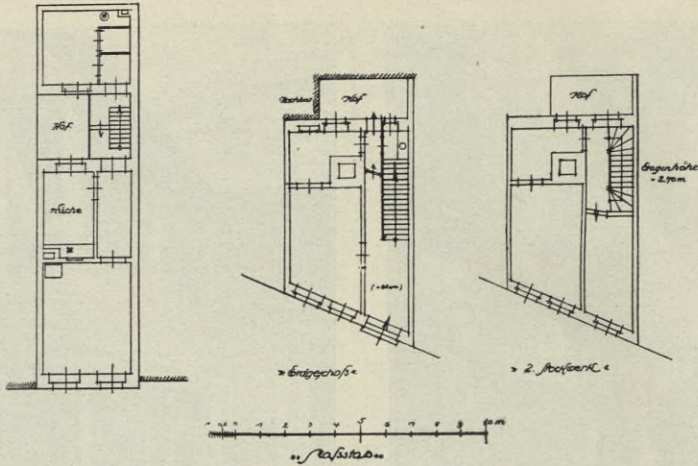


Abb. 13. Petristraße 25

Abb. 15. Friedrichsgracht 11

Nach eigener Aufnahme

Wenigstens lassen die starken Pfeilervorlagen des Hauseingangs auf Gewölbe schließen, die jetzt nicht mehr vorhanden sind. In diesem ist das Treppenhaus in die Mitte des ganzen Gebäudes gelegt und durch einen Lichtflur im ersten Stockwerk ausreichend erhellt. Die Aborte sind in den alten Häusern ja stets auf dem Hofe gewesen; die nachträglich eingebauten stellen, was Licht und Lüftungsverhältnisse anbelangt, meist keine Verbesserung des früheren Zustandes dar. Die Zimmer selbst haben stattliche Abmessungen im Vorderhaus und die reichlichen Kaminanlagen sprechen für eine anständige Lebenshaltung. Ein sehr stattlicher Alkoven beweist, daß deren Anlage auch in behäbigen Bürgerhäusern etwas durchaus Geläufiges war. Einen späteren, aber in ihrer Anlage vollkommen bezeichnenden Zusatz stellen die Hofgebäude dar, welche Wohnungen enthalten von Stube, Kammer und Küche, welche letztere mit rührender Bescheidenheit ein Raum von wenig über 1 qm Grundfläche einnimmt, der dunkel und nicht zu lüften. Küchen von dieser Größe, wenn auch mit Fenstern versehen, sind übrigens auch heute noch in Holland im Gebrauch. Einen gewöhnlicheren Zuschnitt für kleine Wohnhäuser treffen wir in der Petristraße 15 (Abb. 10), bei dem das Vorderhaus wieder anständige Abmessungen erhält, die Hinterwohnungen ihren Zugang aber über eine Galerie erhalten, eine Anordnung, welcher wir ähnlich in englischen modernen Mietkasernen begegnen. Da diese Hinterbauten im allgemeinen über dem Erdgeschoß nur ein Stockwerk besitzen, so ist die Rettung bei Feuersgefahr leicht und die Licht-

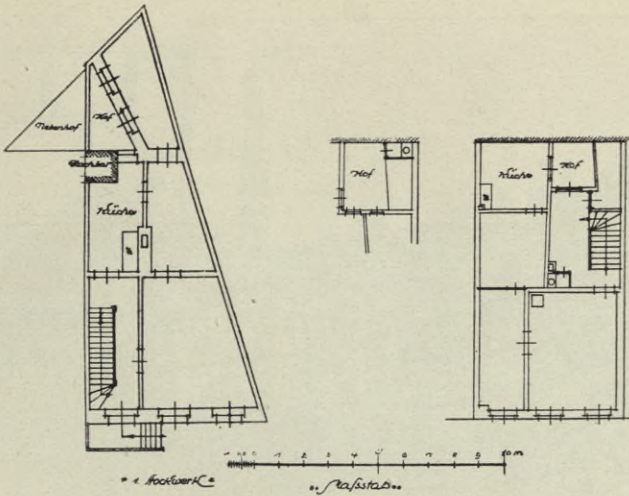


Abb. 16. Friedrichsgracht 39

Abb. 19. Spreegasse 11

Nach eigener Aufnahme

und Luftzufuhr einigermaßen günstig. Ein niedliches Beispiel, bei kleinsten Grundstücksabmessungen zwei Gebäude zu errichten und diese mit einer gemeinsamen Treppe zugänglich zu machen, bietet Petristraße 25 (Abb. 13). In diesem entlegenen Winkel der Stadt hat sich kaum bisher viel verändert, und der heutige Zustand (Abb. 14) überliefert uns noch ziemlich genau, wie Berlin vor einigen Jahrhunderten sich dargestellt hat.

Diese ganze Gegend war das Viertel der kleinen Leute, und schon der Zuschnitt der Grundstücke an der Friedrichsgracht sowie die rührend kleinen Höfe weisen auf die Anspruchslosigkeit der Bewohner hin (Abb. 15, 16, 17). Man kann fast sagen, daß der große bestiegbare Schornstein die Hauptfläche des Grundstücks einnimmt.

Die alten Ansichten sind leider durch eine Fassadenklexerei aus der Mitte des 19. Jahrhunderts ihrer malerischen Wirkung entkleidet worden (Abb. 18).

Auch Spreegasse 11 (Abb. 19) stellt uns einen ähnlichen Typ dar, der uns durch die Literatur zufällig besonders nahe gerückt ist. Ist doch in diesem Hause die „Chronik der Sperlingsgasse“ entstanden.

Der Jammer des 30 jährigen Krieges bricht über Brandenburg herein. Graf von Schwarzenberg läßt im Oktober 1639 die nahe der Stadtmauer liegenden Häuser „abbrechen“ — dagegen 1640 die berlinischen und 1641 die sämtlichen kölnischen Vorstädte „abbrennen“. Ob man aus den gewählten Ausdrücken

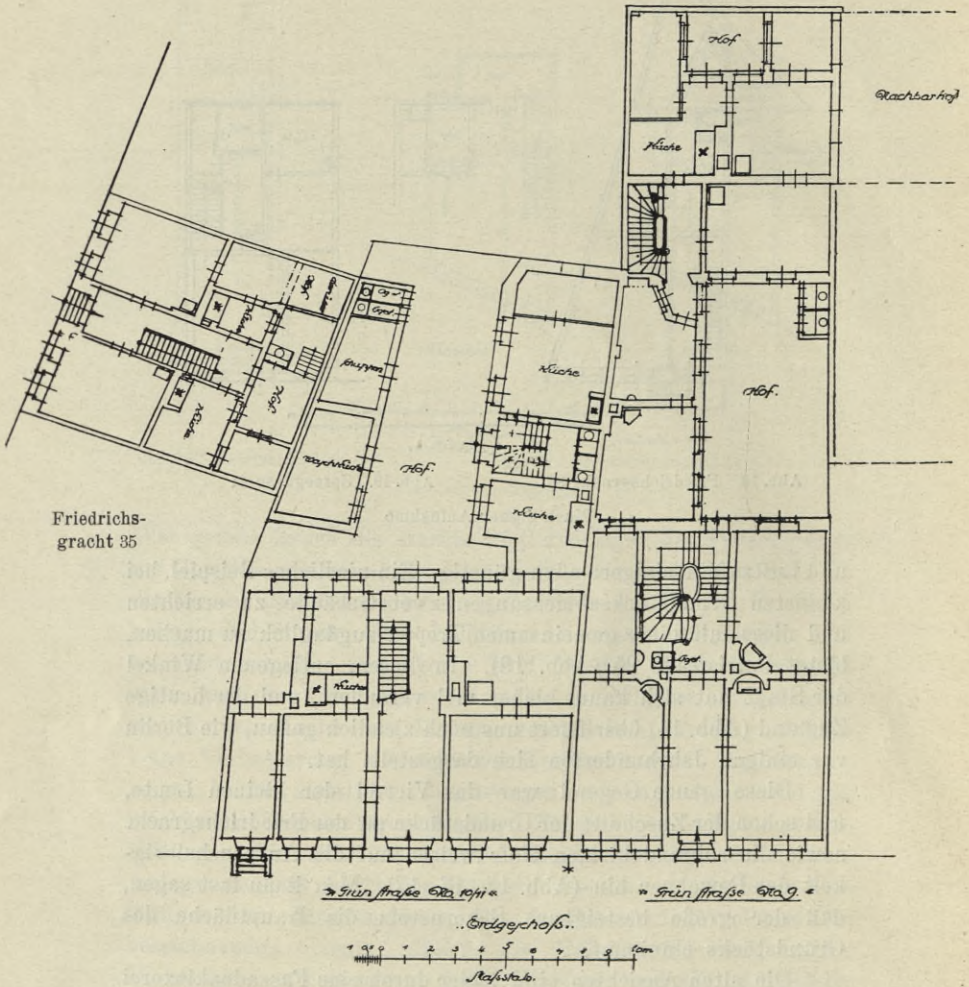


Abb. 17. Friedrichsgracht 35, Grünstr. 9 und 10/11. Nach eigener Aufnahme

auf einen wenigstens teilweisen Massivbau schließen darf oder ob es lediglich die Vorsicht ist, um ein weiteres Uebergreifen des Feuers zu verhüten, sei dahingestellt. Für eine Festung, wie sie Berlin war, mußte der feuergefährliche Zustand ja von äußersten Bedenken sein, und daß Berlin sich überhaupt gehalten hat, ist wohl nur dem Umstande zu verdanken, daß es in dem ganzen Kriege nie ernstlich belagert worden ist. Der Große Kurfürst war kaum zur Regierung gelangt, als er mit seltenem Scharfblick erkennt, was nottut, und für Berlin die erste Bauordnung erläßt, am 30. November 1641. Der Hin-

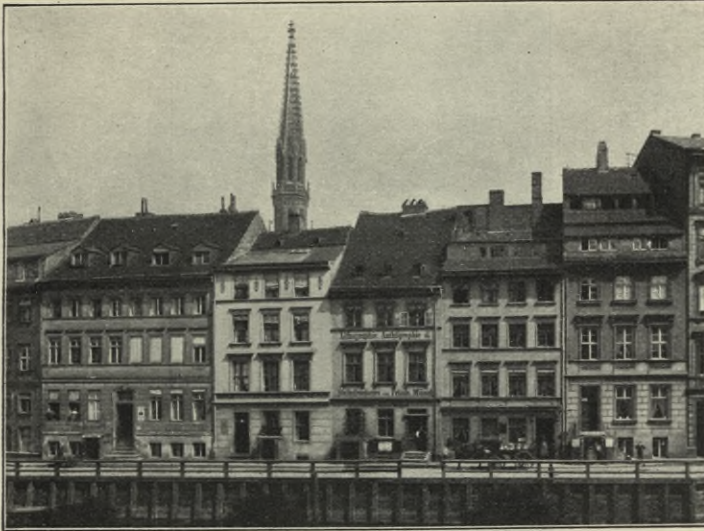


Abb. 18. Alte Häuser am Friedrichsgracht
Nach einer Photographie von F. Albert Schwartz, Berlin NW 87

blick auf den Plan, Berlin neu und modern zu befestigen, der erst 1658 sich verwirklichte, mußte ihn dafür sorgen lassen, innerhalb des Festungsringes möglichst für Herstellung von massiven Gebäuden Sorge zu tragen:

In § 1 a. a. O. wird daher eine besondere Prämie für den Massivbau gewährt, gleichzeitig ein Ausgleich gegen die in Fachwerk vortretenden Geschosse, die im Massivbau unmöglich sind, wenn es heißt¹⁾:

„Wann ein Bürger in einer breiten Gasse sein Haus, das zuvor in Holz gestanden, mit Steinen baut, hat er Macht, die Mauer $1\frac{1}{2}$ Stein oder Werkschuhe herauszurücken und zu setzen; wäre aber zuvor ein steinernes Haus daselbst gestanden, und hernach auf die alten Mauern, so noch ein Fundament vorhanden, ein hölzern Haus gesetzt würde, muss er sich an dem alten Fundament gemäss verhalten, und nicht weiter, denn sich solch Fundament erstreckt, herausrücken und sein Haus setzen.“

Der Kurfürst fühlt sich also als Besitzer des Straßenlandes, das er vergibt, und der Bauherr, der massiv baut, braucht das alte Grundmauerwerk, das einen Holzbau zu tragen stark genug war, nicht erneuern und verbreitern, sondern darf das neue Fundament davor setzen. Das Maß von einem

¹⁾ Samml. Pr. Ges. u. Verordnungen, I. Bd., C. K. v. Rabe.

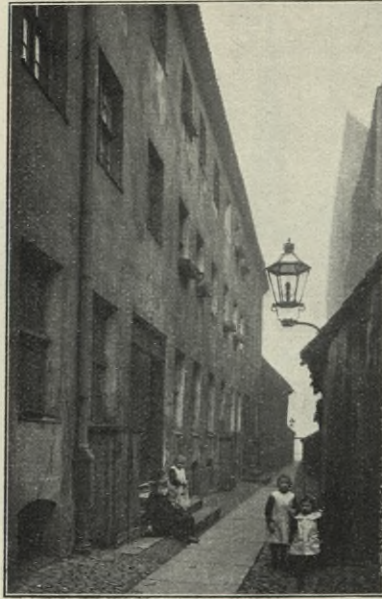


Abb. 20. Im Durchgang zwischen Fischerstr. und Fischerbrücke. Nach einer Photographie von Arpád Johann Schuh, Berlin C2

Werkschuh für eine Steinlänge entspricht dem sogenannten Klosterformat. Im übrigen aber ist eine weitere Bebauung des Straßenlandes, soweit sie nicht bereits vorhanden war, nicht gestattet, denn § 2 bestimmt:

„Es hat auch kein Bürger Macht, einen Erkner herauszusetzen, da zuvor keiner gestanden, ohne Vorwissen des Edlen Raths und Bewilligung seines Nachbarn, und wenn ein Bürger nicht einen Kellerhals auf der Gassen hat, darf er ihn ohne Vorwissen E. E. Raths und der verordneten Bauherrn nicht heraussetzen.“

Demnach sind Ausnahmen allerdings denkbar mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde und der Nachbarn, wie denn überhaupt die nachbarliche Beziehung in dieser Bauordnung noch besonders wiederholt hervorgehoben wird. Die „verordneten Bauherrn“ werden nicht erst neu eingesetzt, sondern sind bereits vorhanden und es scheint demnach doch ein Aufsichtsrecht über neu zu errichtende Gebäude vom Rat ausgeübt zu sein. Sie werden wohl am besten mit den jetzigen Ratsmeistern sich vergleichen lassen. Ihre Tätigkeit war übrigens ausdrücklich auf Privatbauten beschränkt, die Freyhäuser, als

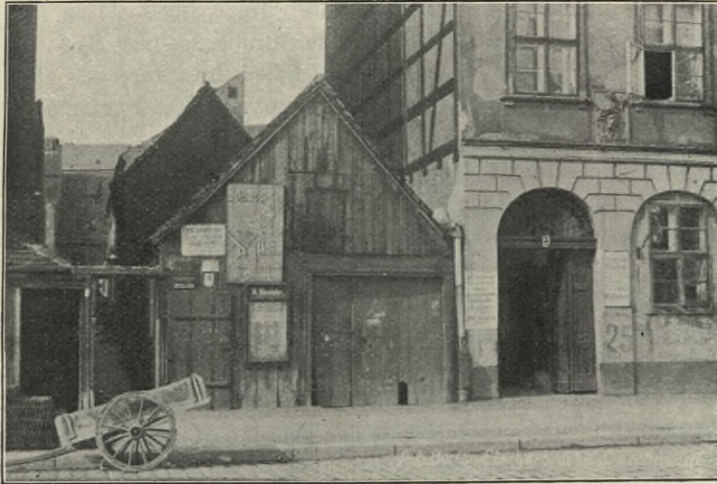


Abb. 21. Eingang von der Fischerbrücke zum Durchgang nach der Fischerstraße
Nach einer Photographie von Arpád Johann Schuh, Berlin O 2

Eigentum des Kurfürsten, unterstanden ihnen nicht, darüber sagt § 43 ausdrücklich:

„An den Freyhäusern hat E. E. Rath keine Bothmäßigkeit, und die Bauherrn seynd nicht schuldig hineinzugehen, wo sie es nicht E. E. Rath zu Ehren thun; es muß sich aber keiner unterstehen, seinem Nachbar Dienstbarkeit aufzubürden.“

Eine Beschränkung des Verkehrs darf aber durch dies Vorrücken nicht entstehen; deshalb ist es auf die „breiten“ Gassen beschränkt und verboten in „kleinen Gässlein, als Nagel- und Siebergässlein, da die Durchfahrt enge ist“¹⁾.

Im übrigen machte man in solchem Falle nicht viel Umstände: So wurden 1684 auf Befehl des Kurfürsten in der Georgen-, späteren Königstraße alle Buden, Kellerhalse und vorstehenden Treppen unter Aufsicht des Baumeisters M. M. Smids weggebrochen.²⁾

Die nächste Bestimmung gilt einer gesundheitlichen Frage, die außerdem wesentlich einschneidet in das äußere Erscheinen und das Ansehen, das Berlin als Residenz erringen soll. So sagt § 4:

¹⁾ Jetzt Rathaus- und Sieberstraße genannt. Ob wohl Berlin schneller dadurch Großstadt geworden ist, daß die Gasse „Straße“ getauft und die alten anheimelnden Namen beseitigt werden und damit jedes Interesse an der Tradition? Der unglaublich geringe Sinn für Ueberlieferung ist charakteristisch für Berlin.

²⁾ Nicolai, Beschreibung der königlichen Residenzstädte Berlin und Potsdam, Bd. I S. 2.

„Es unterstehen sich auch viele Bürger, dass sie auf den freyen Strassen, und ofte unter den Stubenfenstern Sau- und Schweineställe machen, welches E. Edler Rath durchaus nicht leiden, noch haben will, und keineswegs verstattet werden soll.“

Eine solche Bestimmung war anscheinend recht nötig, denn es war noch nicht lange her, daß der Magistrat in seiner Sitzung sich mit den Schweinen des Herrn Konrektors vom grauen Kloster beschäftigen mußte, welche die üble Gewohnheit hatten, frei herumzulaufen.¹⁾

Die noch jetzt geübte Gewohnheit, daß man sein Grundstück nach der rechten Seite hin abzuschließen habe, wird damals schon geübt, nur daß sie auch auf Giebelmauern erweitert wird:

„§ 5. Die Seitenwände an den Stuben und andern Gebäuden hin und wieder hält der gemeine Mann, dass mans, wie man hereingehet, auf der rechten zu setzen schuldig sey.“

Eine gemeinsame Brandmauer war ausdrücklich zugelassen und auf eine Verständigung darüber mit dem Nachbarn wird ausdrücklich hingewiesen.

„§ 8. Es trägt sich auch zu, dass beyde Nachbarn im Bau den Gang vergehen lassen und sich miteinander vergleichen, eine Brandmauer in der Mitten zu setzen, stehet ihnen frey, um die Schwibbogen unten und oben müssen sie beide einig werden, wer sie haben soll, auch dass daneben ein Teil den halben Gang mag einnehmen, und eine Giebelwand.“

Der Wunsch, daß die unsauberen Traufgänge möglichst beseitigt werden, mag wohl diesen ausdrücklichen Hinweis auf die Vorteile der gemeinsamen Brandmauer beeinflusst haben. Im übrigen muß aber auch für die vorhandenen Traufgänge Vorsorge getroffen werden, und so bestimmt § 9:

„Es trägt sich auch zu wegen der Gänge, dass zwischen zwey Nachbarn ein Gang ist und beyde Tropfen darin fallen. Derselbe, der den Eingang vom oder im Hofe hat, verthädiget den Gang vor sich, und hat der andere nichts mehr als Traufrecht darinnen; es ist aber beyden verboten, ein Sekret oben oder unten, oder sonst Ställe daran zu machen, sondern derselbe muß den Gang reine halten, damit seinem Nachbar an den Säulen und Wänden kein Schade geschehe.“

Fachwerkwände sind also bei diesen seitlichen Abschlußwänden das übliche, denn unter den „Säulen“ können doch nur Fachwerkstiele verstanden sein. Schweineställe und Aborte

¹⁾ Borrmann, Bau- und Kunstdenkmäler Berlins, S. 41.

müssen „drey Werkschuhe“ vom Nachbarhaus entfernt bleiben, „wann aber sein Nachbar willens ist, ein Secret daneben zu setzen, darf er ihm nicht weichen, sonder wie sie sich mit einander vergleichen, machen sie die Mauern zugleich“. Vor Verjauchung werden auch die Brunnen ausdrücklich geschützt, denn § 15 bestimmt:

„Wenn einer willens ist, ein Secret in seinem Hofraum zu bauen, seinen Nachbarn ohne Schaden, muss er darauf Achtung geben, so der Nachbar einen Brunnen auf seinem Hof hat, muß er ihm mit dem Secret 20 Werkschuhe weichen, wegen der Adern, so zu dem Brunnen gehen; trifft er aber an dem Ort die Adern und der Brunnen hat länger gestanden, wird ihm gar nicht erlaubt, das Secret zu vollziehen wegen des Brunnens; wenn aber die Quelle des Brunnens nach dem Secret gehet, hat er Fug zu bauen und fertig zu machen.“

Von einer merkwürdigen Durchdringung der nachbarlichen Gebäude gibt § 18 Nachricht:

„Es werden auch etliche Keller gefunden, nicht in den Häusern, da sie darinnen wohnen, sondern unter ihres Nachbarn Hause. Wenn nun derselbige Nachbar, der ober dem Keller wohnt, Ursache gibt mit Holzhauen, oder sonsten mit anderm Ungebühr, daß der Kellerboden weichen oder einfallen müsste, ist derselbe den Boden auf seine Unkosten zu machen schuldig, wenn aber der Boden sonsten verfaulet, muß ihn derselbe Bauherr, der den Keller im Gebrauch hat, bauen.“

Ueber das Fensterrecht in Giebelwänden sind Bestimmungen getroffen, die so vernünftig sind, daß auch der Verfasser moderner Bauordnungen nur davon lernen kann. So bestimmt § 21:

„Auch fallen vielfältige Uneinigkeiten für zwischen Nachbarn wegen der Fenstern. Erstlich die Stocklöcher ist sein Nachbar befuget, dass er dieselbe so hoch hat, damit er seinem Nachbar nicht auf den Hof sehen kann“.

„§ 23. Auch werden viele Gebäude an seines Nachbars Hofe gefunden, dazu er Fenster noch benötigt, er darf aber ohne Vorwissen seiner Nachbarn dieselbe nicht dahin machen. Woferne sein Nachbar zufrieden, und ihm den Tag vergönnet, muß er ein Fenster so hoch bauen ohne Schössgen mit eisernen Stangen, damit keiner von dem Boden durch die Fenster auf des Nachbarn Haus giessen (oder) sehen möge.

§ 24. Es trüge sich aber zu, dass ein Nachbar dem andern ein oder mehrere Fenster erlaubet, eine Zeitlang dieselben

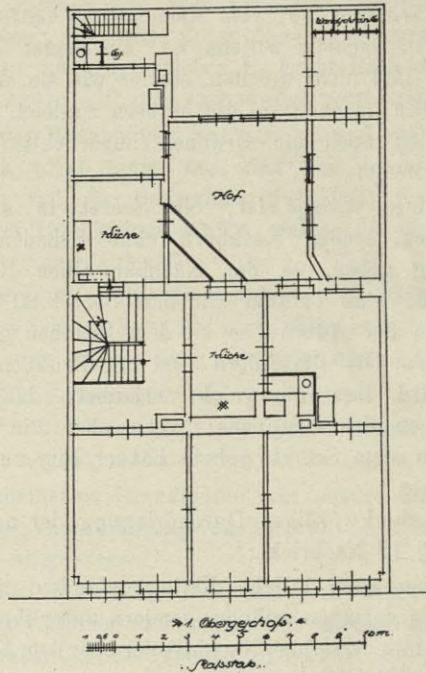


Abb. 22 Neukölln a. W.
Nach eigener Aufnahme

zu seiner Nothdurft und Tageslicht zu gebrauchen, wann sichs aber begibt, dass sein Nachbar auch bauen will, hat er Macht die Fenster wieder zu verbauen.

§ 25. Es gibt auch etliche Nachbarn, die dem andern ein oder mehr Fenster verkaufen, dieselbe hat er nicht Macht zu verbauen.

§ 26. Auch findet man, daß 3 oder 4 kleine Häuser nebeneinander stehen, sowohl auch in vornehmen Häusern, die Licht und Fenster in seines Benachbarten Hofe haben, und alle Unsauberkeiten dahin gießen und schütten, hat sein Nachbar ihm und andern zu jeder Zeit Macht, wenn er kann, zu verbauen, doch wenn die Tropfe darum gehet, muß er 3 Schuh von seinem Nachbar weichen, offene Fenster ist sein Nachbar nicht schuldig zu leiden, viel weniger Unsauberkeiten daraus zu gießen.

§ 27. Weil man viel störrische Köpfe findet, die ihren Nachbarn kein Licht, welches uns doch Gott allein gegeben hat, gönnen, hat ein E. E. Rath so viele Macht, ihm zu er-



Abb. 23. Neukölln a. W. 10

lauben, wie vorgedacht, ein Fenster, so hoch ohne Schössgen, mit Gitter oder Stangen, daß er auf seines Benachbarten Hof nicht sehen kann, zu machen.“

Durch das Einverständnis mit den Nachbarn ist eine viel günstigere und für jeden Einzelfall geeignetere Lösung der in den damaligen engen Verhältnissen noch wichtigeren Lichtfrage möglich, als bei den jetzigen allgemeinen Bestimmungen, durch die oft überflüssig ungünstige Verhältnisse geschaffen werden, nur damit ja keine Ausnahme von den allgemein gehaltenen Bestimmungen getroffen werden, z. B. bei hohen Giebelwänden und Lichthöfen neben Grundstücken, die lange Zeit unbebaut liegen bleiben. Es ist charakteristisch, daß der Rat berechtigt ist, auch in die nachbarlichen Beziehungen einzugreifen, wenn auf der einen Seite Böswilligkeit vorliegt.

Die weiteren Bedingungen handeln im wesentlichen von gemeinschaftlichen Rinnen.

Die schon oben bei den Kellern auf Nachbars Grund erwähnten schwierigen Grundbesitzverhältnisse finden eine weitere Erweiterung durch die Erwähnung folgender Zustände:

„§ 35. Man findet auch allhier bey der Stadt und draußen bey den Gärten Durchgänge durch Häuser; der den Durchgang hat ist schuldig, unten die Seitenwand zu halten und zu bauen, wenn er sie verderbet, die Obengemächer muß er bessern, der darinnen wohnt.“

Solch Durchgang hat sich bis auf unsere Zeit noch erhalten zwischen der Fischerbrücke und Fischerstraße (Abb. 20 u. 21).

Wenn hier der Eigentümer einzelner Gebäude mit gemeinsamem Zugang wechselte, so konnte dieser Wechsel sogar sich auf einzelne Gebäudeteile erstrecken.

„§ 37. Auch findet man Wohnungen, die von dem grossen Hause abgenommen und verkauft seyn, und die in den kleinen Häuslein wohnen, müssen das Oberdach halten.

§ 38. Gleichfalls findet man auch Kammern in andern Häusern, müssen ihre Wände und Boden halten, der andere das Dach“.

Solche Verhältnisse sind auch heute in Italien noch vorhanden. Wenn auch nicht zu leugnen ist, daß die finanzielle Auseinandersetzung zwischen den Teilbesitzern sicher außerordentlich schwierig ist, so ist dafür doch der Vorteil des sicheren Besitzes vorhanden; die moderne Form für ein ähnlich sicheres Verhältnis ist etwa die der Mitglieder des Beamtenwohnungsvereins.



Abb. 24. Wallstr. 72 (abgerissen)
Nach einer Photographie von F. Albert Schwartz, Berlin NW 87

Der Erlaß dieser Bauordnung traf mit in die unglücklichste Zeit des ganzen Jahrhunderts: In Berlin standen gegen Ende des Krieges 845 Häuser und in Köln 364 Häuser, davon standen aber in Berlin 200 Häuser und in Köln 150 Häuser leer. Geld auch zu den notdürftigsten Ausbesserungen war nicht da, die Dächer wurden also weiter mit Schindeln ausgefleckt und 1651 noch standen in der Klosterstraße Scheunen mit Stroh gedeckt.¹⁾ Viele Häuser verfielen vollkommen.

¹⁾ Nicolai S. XLV.

Das Bestreben, die Feuersicherheit zu erhöhen, tat sich wiederholt kund in Feuerordnungen, deren erste am 15. Juli 1672 für Berlin und Kölln veröffentlicht wurde. In dieser wurde bestimmt¹⁾ unter Tit. I § 3:

„Es sollen dahere in hiesigen Residenzstädten alle Feuerstäte, so an verblendeten Holzwänden stehen, abgeschaffet, und anstatt des Blendwerkes und Holtzes eine völlige Mauer gemacht werden.“

„§ 4. Nichts weniger sollen Schornsteine, so von Holtz aufgeführt, nicht ferner gelitten, sondern abgeschaffet, und von Mauersteinen aufgezogen werden.

§ 7. Es wird aber den Maurern hiebey auferleget, bey Verlust ihres Meisterrechts, keine gefährliche, oder auch enge Feuermauern oder Schornsteine die nicht ein Mensch durchaus besteigen oder kehren kan zu bauen, ob gleich der Bauherr es begehren würde; vielweniger sollten sie die Schornsteine in Holtz einflechten, oder das Holtz etwa in Schornsteine mit Kalk verblenden, sondern sollen an stat solcher Verblendung lieber so viel aus dem Holtze ausschneiden, dass ein Mauerstein breit darin liegen kan. Insonderheit sol kein Hausvater Feuermauern oder andere Feuerstäte zu verfertigen alleine den Gesellen andingen; sondern jedesmal einen Meister mit darzuziehen, damit alle Gefährlichkeit in solchem Bau vermieden werden möge.“

Nachdem über das rechtzeitige Kehren der Schornsteine Bestimmungen getroffen, werden allen Gewerben im einzelnen Vorschriften über die Behandlung feuergefährlicher Stoffe gegeben. Zur Beachtung dieser Vorschriften soll „durch gewisse Personen alle halbe Jahre visitiret, und, ob jemand dieser Ordnung zuwider lebet, zu Rath-Hause angemeldet werden, da es denn, nach Befinden der Sache, an Bestrafung nicht ermangeln soll. Und damit keiner solcher Visitation entgehe, wird jedes mal der Herr Gouverneur zweene Unter-Officirer mit darbey schicken, welche in specie der Herren und Eximirten und andere Häuser, mit Zuziehung der anderen Visitatoren, —, zu besichtigen, und zu visitiren beordret seyn sollen.“

Der Kurfürst muß also allein den städtischen Organen nicht genug getraut haben, daß er ihnen noch zwei Unter-Offiziere zu ihrer Kontrolle beigab.

Für das Friedrichs-Werder wird eine Feuerordnung ähnlichen Inhalts am 8. November 1672 erlassen.

¹⁾ Corp. Const. marchicarum V Tit. I Abth. II Cap. No. III.

1687 werden dann auch wirkliche Visitationen wegen Abschaffung der hölzernen und lehmernen Schornsteine vorgenommen und 1681 wird die Feuerordnung von 1672 nochmals veröffentlicht. 1681 wurde Neukölln am Wasser angelegt und als aus dieser Zeit stammend müssen wir das stattliche Bürgerhaus ansprechen, das in Abb. 22 dargestellt ist. Es stellt eine wohlabgerundete Anlage aus einem Gusse dar, und außer den wohlabgewogenen Verhältnissen der Außenansicht beweist auch eine schöne Stuckdecke im Innern, daß der Erbauer den Reiz der schönen Künste wohl zu schätzen wußte (Abb. 23). Wie auch städtebaulich reizvolle Lösungen jener Zeit eigen waren, beweist das Haus Wallstraße 72 des Herrn v. Krosigk, als dessen Verfasser angeblich Schlüter angesprochen wird (Abb. 24).¹⁾

Kurfürst Friedrich III. erläßt aus Anlaß eines größeren Brandes am 7. April 1691 dann die Verordnung: „Mit Schindeln und Brettern item mit Stroh belegte Gebäude in einer vierwöchentlichen Frist abzudachen und mit Steinen zu belegen.“²⁾ Bei dem regen Interesse, das dieser kunstsinnige Fürst für die Bebauung seiner Residenz hegte, ist es nicht verwunderlich, wenn er zur Schlichtung von Streitigkeiten in Baufragen eine Kommission einsetzte, durch welche eine Beschleunigung des Streitens und des Bauverfahrens herbeigeführt werden sollte. Am 27. Februar 1693 wurde eine besondere Instruktion ausgearbeitet³⁾, deren Inhalt sich zusammenfassen läßt in den seitlich ausgerichteten kurzen Inhaltsangaben:

„Die Bau-Commissarii sollen die Bausachen schleunig abthun. Appellationes ans Cammer-Gericht sollen regulariter nicht statt haben.“

Der Vorsitzende war der „wirkliche Geheimbte Rath und General-Krieges-Commissarius von Danckelmann“.

Diese Bestrebungen zur Verschönerung der Stadt zeitigten aber gute Erfolge, wenigstens rühmen die Zeitgenossen die gut gebauten durchgehends 3 Stock hohen Wohngebäude und die breiten gepflasterten Gassen.⁴⁾

Bisher gingen die Baugesuche beim Magistrat ein, welcher die Prüfung und Genehmigung erledigte. Ob aber dieser die Wünsche des Königs in bezug auf die schöne Ausgestaltung der Straßenansichten zur Verschönerung der Residenz immer

¹⁾ Borrmann a. a. O. S. 409.

²⁾ Corp. Const. March. V Th. I Abth II Cap. No. VI.

³⁾ Corp. Const. March. P. II Lect II No. X.

⁴⁾ Pizlers Reisebeschreibungen 1695, Borrmann a. a. O. S. 94.

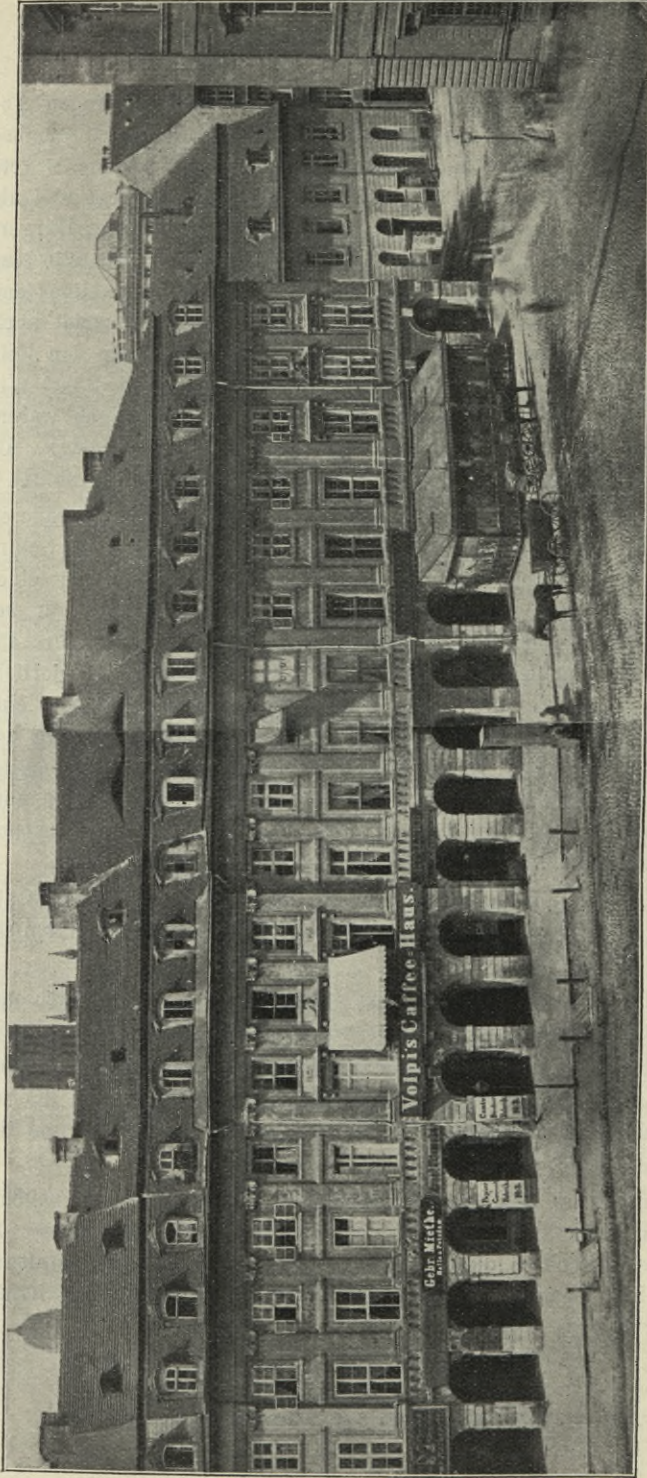


Abb. 25. An der Stechbahn, rechts Durchgang zur Schloßfreiheit (abgerissen)



Abb. 26 Ecke Mühlendamm und Fischerstrasse (abgerissen)
Nach einer Photographie von F. Albert Schwartz, Berlin NW 87

genügend berücksichtigen konnte, erscheint fraglich. Jedenfalls erließ er am 20. November 1706 eine Verordnung¹⁾, nach der

„weder ganze noch halbe Gebäude gebauet, noch aufgerichtet werden sollen, bevor sich die Bau-Herren deshalb bey dem Herrn Gouverneur gebührend gemeldet; Als wollen die Herren Magisträte der Residentzien allen Maurern, Zimmer-Leuten, und andern Gewerkschaften anbefehlen lassen, dass sie niemanden, er sey wer er wolle, von nun an einige Gebäude, weder gantze noch halbe, inn- und ausserhalb desselben auf-führen, es sey denn, dass sie wie gedacht dieserhalb einen Schein vorzeigen können, dass es bey dem Herrn Gouverneur gebührend gesucht, und verlaubet sey, bei Straffe, dass die Arbeitsleute selbst arrestirt, und dabey gebührend bestraffet werden sollen.“

Die Bauherren sind dabei nicht nach der jetzigen Bedeutung die Baulustigen, sondern die schon oben erwähnten Beamten des Magistrats. Damit ist das Genehmigungsrecht

¹⁾ Corp. Const. March. V, 1, 4 Nr. XIII.

in die Hände der Staatsregierung gelegt. So läßt es sich deutlich verfolgen, wie die Regierung systematisch vorgegangen ist, um nach und nach der Stadt dieses Recht langsam aus den Händen zu winden. Bei der besondern Fürsorge, welche sowohl Kurfürst Friedrich Wilhelm wie König Friedrich I. der Neubebauung und Wiederherstellung ihrer Residenz widmeten, insbesondere bei dem Interesse für die würdige Ausgestaltung der zu immer größerer Bedeutung gelangenden Hauptstadt, ist dies Bestreben durchaus verständlich. Wie weit der gesunde Grundsatz: mit einheitlichen Straßenfronten Gebäudegruppen zusammenzufassen und so mit wenig Mitteln monumentale Wirkungen zu erzielen, sich auf dem Verwaltungswege durchsetzen ließ, geht aus einer Verordnung vom 2. August 1708 hervor über die Wiederaufbauung der abgebrannten Stadt Crossen¹⁾, in welcher gesagt wird:

„Und gleichwie mehr allerhöchst gedachter Sr. königlichen Majestät allergnädigster Wille ist, daß die Häuser auf dem Marckte insgesamt von drey Etagen, die in denen Gassen aber nur von zweyen Etagen gebaut werden sollen, also hat keiner der Zimmer-Leute auf gedachten Häusern am Marckt herum belegen, ehedem ein Dach zu setzen, es seyen dann dieselben wie jetzt gedacht, von drey Etagen, und zwar die erste und andere Etage jede sonder die Balken, 12 1/2 Fuss accuraten Rheinländischen Maasses, und die dritte 9 1/2 Fuss hoch, und mit Egalität der Fenster und Gesimse massiv aufgeführt.“

Aehnliche Grundsätze sind auch in Berlin sicher durchgesetzt worden. So erhielt Apotheker Lambert Baumaterialien für seinen Hausbau in der Domgasse (Schloßplatz 2) zugebilligt unter der Bedingung, daß er diesen nach dem von dem Hofbaumeister Grünberg gemachten Modell, in gleicher Linie und auf gleiche Art mit dem an der Ecke der Brüderstraße zu erbauenden erst vor kurzem umgebauten Hause Schloßplatz 2 (Besitzer: Joachimsthalsches Gymnasium) errichtet. Auch die Stechbahn ist in einem Gusse nach einem Entwurfe von Nehring für verschiedene Besitzer ausgeführt, und die Wirkung spricht für die Richtigkeit des landesherrlichen Vorgehens und für das gesunde künstlerische Empfinden des ersten Preußenkönigs, welcher dies veranlaßt hat. (Abb. 25.) In merkwürdiger Weise auf das unterste Geschoß beschränkt fand sich eine einheitliche Ausbildung bei dem ehemaligen Mühlendamm, vgl. Abb. 26, in Potsdam ist die einheitliche Fassade auch für Gruppen kleinerer Häuser durchgeführt,

¹⁾ Corp. Const. March. V, 1 II Nr. XVI.

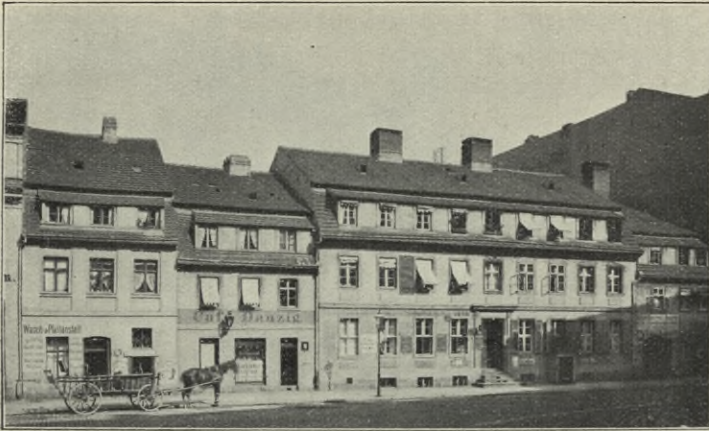


Abb. 27. Alte Häuser am Cöpnicker Platz
Nach einer Photographie von F. Albert Schwarz, Berlin NW 87

so im Kietz 21 und Nachbarhäusern¹⁾, und das Bestreben, diesem Gedanken Geltung zu verschaffen, läßt sich noch bis gegen das Ende des 18. Jahrhunderts nachweisen. In einem Reskript an den Magistrat vom 9. Juli 1708 wird diesem nochmals eingeschärft, daß auch keine Veränderung vorzunehmen sei „bis sie dem Bau-Collegio solches angezeigt und die Besichtigung vorher geschehen“. Die Zerfahrenheit, die in der Verwaltung der vier verschiedenen Städte, die tatsächlich einen Ort darstellten, und die uns aus modernen Verhältnissen ja durchaus verständlich, führte dazu, daß Friedrich I. am 17. Januar 1709 aus den vier Gemeinden Berlin, Kölln, Friedrichs-Werder und Dorotheen- und Friedrichstadt eine Stadt machte. Trotzdem der Verwaltungsapparat damit wesentlich vereinfacht war, wiederholen sich doch die Erlasse, welche wiederholt und dringlich das wilde Bauen verbieten und die Genehmigung durch die Baukommission, an deren Spitze der Major Gerlach steht, einschärfen. Die Tage des kunstverständigen Friedrich I. waren gezählt. Sein praktisch nüchtern denkender Sohn, der von seinem Vater die Vorliebe für die bauliche Ausgestaltung seiner Residenz geerbt hatte und eifrig und mit Glück betätigte, bewies seine Charakteranlage in einer Tat, wie sie für sein Bestreben, für die Förderung der Bautätigkeit nicht vorteilhafter hatte sein können: Er ordnete am 20. Januar 1723 die Feststellung des ersten Bebauungsplanes für Berlin an mit den Worten:

¹⁾ Klooppel, Friedericianischer Barock, Nr. 69. Vgl. auch W. C. Behrendt, Die einheitliche Blockfront als Raumelement im Stadtbau.

²⁾ Corp. Const. March. V 1, XXV.



Abb. 28. Wilhelmstraße, Böhmisches Prediger- und Schulhaus (um 1750)
Aus Mebes „Um 1800“
Mit Genehmigung des Verlages F. Bruckmann A. G., München

„Damit aber das General-Ober-Finanz-, Kriegs- und Domainen Direktorium desto besser sehen und judiciren könne, was eigentlich zu diesem Werk und dessen glücklicher Ausführung erfordert werde, so hat ermeldetes Direktorium von den Gegenden, welche noch bebaut werden sollen, accurate Pläne aufnehmen zu lassen, selbige nachgehends in Straßen, Häuser und Gärten einzuteilen und alsdann weiter ein Ueberschlag von Allem zumachen, und beides Uns allerunterthänigst einzusenden¹⁾.“

Die immer noch große Unsicherheit bei Brandgefahr veranlaßte am 31. März 1727 die Neuherausgabe einer Feuerverordnung, welche keine wesentlichen Neuforderungen stellte.

¹⁾ Doehl, Rep. d. Bau-Rechts u. d. Bau-Polizei, Berlin 1867, S. 10.

Das Gebot, Dächer und Schornsteine aus feuersicherem Stoffe herzustellen, bleibt im Vordergrund. Für den Zustand von Wohnungen ist der folgende Satz von Interesse¹⁾:

„Desgleichen soll ein jedes bey dem Gebrauche des Kohlfeuers in Töpfen, Pfannen und Bettwärmern Vorsichtigkeit anwenden, dass daraus, insonderheit zur Zeit, da es windig ist, in den Zimmern oder sonst kein Schaden entstehen könne; jedoch muss nicht gedacht werden, dass jemand im Hause sich statt Einheizens mit Kohlen-Töpfen behelfen dürfte.“

In den sicheren Verschluss der damaligen Fenster läßt diese Bestimmung einen bedenklichen Einblick tun. Häuser, wie sie für die Regierungszeit Friedrich Wilhelms I. eigentümlich sind, bringt Abb. 27. Bei aller Einfachheit haben sie in ihren klaren Verhältnissen manchen Reiz, und auch das böhmische Predigerhaus in der Wilhelmstraße (Abb. 28) läßt uns den selbstverständlichen architektonischen Anstand einer leider längst verflossenen Zeit neidvoll bewundern.

Die bauliche Entwicklung Berlins unter den letzten Kurfürsten und Königen war dank der tatkräftigen Unterstützung durch das Herrscherhaus eine außerordentliche. Zum Teil wurden freie Baustellen, zum Teil Baumaterialien, wie Holz und Kalksteine, zum Teil sogar Geldunterstützungen in bar gewährt. Daß damit aber auch manchmal Mißbrauch getrieben wurde, geht aus der Ordre an das Gouvernement zu Berlin vom 26. April 1749 hervor, in der darüber geklagt wird, „dass wegen der zu Berlin bauenden, verschiedene Inconvenienzen vorgefallen, indem nicht nur ein und anderer von solchen ohne ordentliche Anweisung zu bauen angefangen, woraus Prozesse mit denen Nachbarn entstanden, sondern auch bei Ausbittung der Bau-Materialien zum Theil sich ganz unbegründeter Vorstellung bedient, und unrichtige Risse, auch Bauanschläge eingesandt, um dadurch mehrere Bau-Materialien zu erhalten, als zu ihrem Bau nötig gewesen, außerdem aber nachhero nicht dahin gesehen worden ist, ob auch die solchen Bauenden allergnädigst accordirte Bau-Materialien wirklich zum angezeigten Bau verwandt, oder aber solcher schlechter als angezeigt worden, oder auch wohl garnicht geschehen ist“. Infolgedessen haben „Seine Königl. Majestät sich resolvieret, dass, wann hinführo jemand zu Berlin, es sey eine wüste Stelle bebauen, oder auch ein altes Haus einreissen, und statt dessen ein neues aufbauen will, nicht weniger Seiten- oder Hinter-Gebäude zu ver-

¹⁾ Copr. Const. March. V II XLII S. 274.

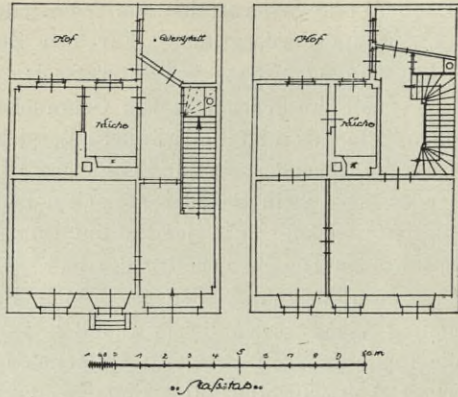


Abb. 29. Heiligegeiststr. 36
Nach eigener Aufnahme

ändern, und anders als sie vorhin gewesen, setzen lassen will, derselbe alsdann ohne Unterschied sich zuförderst und ehe der Bau von ihm unternommen wird, bei dem Gouvernement und Policy-Directorium zu Berlin sich melden soll, damit er Platz und Riss, wo gebauet werden will, gehörig examiniret, und befundenen Umständen nach von gedachtem Gouvernement und Policy-Directorio Veranlassung geschehen könne, und daferne jemand zu dergleichen Bau von Sr. Königl. Majestät sich Bau-Materialien erbitten wolle, so denn ermeldetes Gouvernement und Policy-Directorium die Risse und Ausschläge zuvor examiniren, und wegen der benöthigten Baumaterialien das gehörige attestiren, auch so dann auf die Execution des Baues selbst, und auf die Anwendung der dazu accordirten Bau-Materialien hinlänglich acht geben könne“.

Hiermit wird der Aufsichtsbehörde zuerst die Pflicht auferlegt, die Neubauten auch nach Fertigstellung zu prüfen auf die Uebereinstimmung mit der genehmigten Zeichnung.

Auch unter Friedrich dem Großen wurde die Privatbautätigkeit lebhaft unterstützt. Soweit er nicht durch die Kriege beansprucht war, bewies er sein besonderes Interesse für die Verschönerung und bauliche Ausgestaltung seiner Residenzen. Sein Einfluß auf den künstlerischen Bau Potsdams ist bekannt. Auch in Berlin geschah unter seiner Regierung viel zur Verschönerung der Stadt. Abgesehen von den öffentlichen Gebäuden und Brücken, welche er vor allem durch Knobelsdorf und Gontard errichten ließ, förderte er auch wieder die private Bautätigkeit durch Bewilligung von Bauholz oder wenigstens



Abb. 30. Helliggeiststr. 36
Nach einer Photographie von F. Albert Schwartz, Berlin NW 87

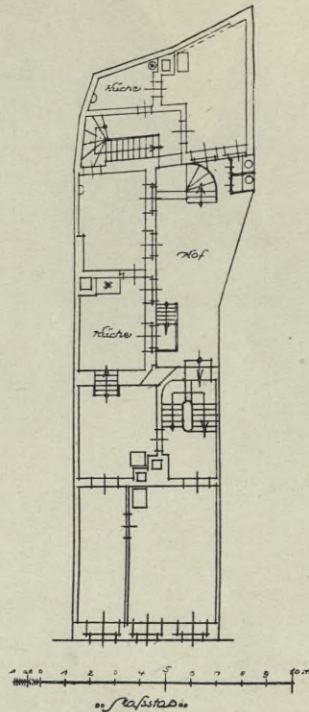


Abb. 31. Roßstr. 16
Nach eigener Aufnahme

durch Abgabe des erforderlichen Rüdersdorfer Kalkes sowohl für Grundmauerwerk als auch zum Brennen für den Mörtel, für den allerdings, wohl mit Rücksicht auf die unter seinem Vater gemachten üblen Erfahrungen, wenigstens der Bruch und die Anfuhrkosten gezahlt werden mußten. Hierzu mußten vom Gouvernement und der Polizei zunächst die Pläne genehmigt werden, darauf wurden die Anschläge vom Bauamt und dem Bergwerksdepartement geprüft und schließlich von letzterem die Anweisung auf die Kalksteine ausgestellt.

Bei dem Alter und der Unvollständigkeit der eigentlichen Baubestimmungen hatte nun eigentlich jeder Vollmacht zu bauen, wie er wollte, wenn nur nicht zu grob gegen die Feuer-sicherheit gefehlt wurde, und der Nachbar durch den Bau nicht wesentlich belästigt wurde. Es ist bezeichnend, daß bereits in dieser Zeit Keller als Wohnräume eingerichtet wurden. Dies muß aber bereits den Zeitgenossen als etwas durchaus Unge-wöhnliches aufgefallen sein, denn wir finden bei Justus Konrad



Abb. 32. Roßstr. 16

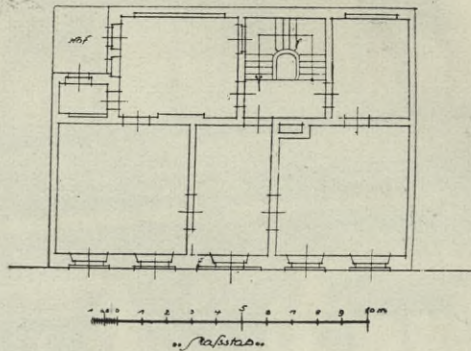


Abb. 33. Kl. Stralauer Straße (abgerissen)
Nach Klöppel, „Heimische Bauweise in der Mark Brandenburg“

Müller¹⁾ ausdrücklich die Bemerkung, daß die Souterrains bewohnt werden und daher mit Oefen versehen werden. Daß man mit Mietleuten durchweg rechnete, erhellt aus der Bemerkung, „geräumige und schöne Häuser, welche zum Teile noch weitläufige und hohe Hintergebäude haben, wohnt selten eine Familie allein“²⁾. Eine recht mäßige Kellerwohnung ist z. B. in dem aus der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts, sonst nicht unebenen Hause Heiligegeiststraße 36 enthalten (Abb. 29 u. 30).

In dieser Zeit wird auf die Ausbildung der Treppenhäuser mehr und mehr Wert gelegt und in besseren Häusern, wie Breite Straße 11, entstehen entzückende Schöpfungen mit ovalem Grundriß. Der kleine Mann versucht es nachzumachen, und da er den Raum nicht so verschwenden kann, rundet er wenigstens die Ecken aus oder er macht wenigstens das Treppenauge oval Roßstraße 16 (Abb. 31, 32), Grünstraße 9 (Abb. 17), Kleine Stralauer Straße [abgerissen] (Abb. 33). Im übrigen aber entstehen schöne abgerundete Bauwerke mit klaren Grundrissen (wie Jüdenhof 9, Abb. 34, 35), welches noch eine alte Schornsteinanlage, einen sogenannten polnischen Schornstein, erhalten hat. Der Wrasen geht hier von einem Rauchfang gesammelt ins Freie durch eine Oeffnung in der Decke, welche durch eine Klappe bei Kälte nach Bedarf geschlossen werden kann. Eine ähnliche Lösung wie Petristraße 25 (Abb. 13) wird auch Parochialstraße 6 (Abb. 36) jetzt wiederholt. Als ein besonders glückliches Machwerk aus der Zeit um 1800 ist das Haus Probststraße 8 (Abb. 37 u. 38) anzusehen, bei dem sich die Liebe, welche man

¹⁾ Berlin und seine Bewohner, London 1792.

²⁾ Mitt. v. Ver. f. d. Gesch. Berlins, 1900, S. 35.

der Ausbildung angeeignet ließ, so recht offenbart an der Formgebung des ganz niedrigen Werkstattflügels mit geschweiftem Pultdach und ovalen Fensteröffnungen.

Waren die bisher betrachteten Häuser sämtlich eingebaut, so ist daraus nicht zu schließen, daß dies der einzig vorhandene Typ war. Die Herrscher vom Großen Kurfürsten bis zu Friedrich dem Großen waren sämtlich bestrebt, ihrer Residenz ein stattliches Aussehen zu verleihen. Hierzu waren die neuentstandenen Viertel besonders geeignet. Geländeerhebungen, die eine Abweichung von der Graden berechtigt hätten, waren in dieser Gegend nicht vorhanden, und so entstand die Dorotheen- und Friedrichstadt mit einer Einteilung, welche zugeschnitten war auf den Bau von Wohnvorderhäusern mit dahinterliegenden Gärten, ohne daß sich Hintergebäude daran schlossen. Dies geht am besten hervor aus dem Schlüterschen Entwürfe zur Umgestaltung der Umgebung des Schlosses, in dessen Hintergrund der Ausbau der Friedrichstadt deutlich zu erkennen ist (Abb. 39).

Einen Grundriß aus dieser Gegend gibt uns Abb. 40.¹⁾ Doch auch freistehende Wohnhäuser wurden geschaffen und durch eine massive Umwehrungsmauer zu einer einheitlichen Gruppe zusammengefaßt, damit sie sich der Straße mit ihrer geschlossenen Bebauung anpaßten, wie die Predigerhäuser der Dreifaltigkeitskirche (Abb. 41).

Mit der Zeit hatten sich also gewisse allgemeine Regeln gebildet, die, wenn sie auch nicht verzeichnet waren, doch durch ihr Alter eine gewisse Würde besaßen und die handwerksmäßig von Geschlecht zu Geschlecht getreulich überliefert wurden. Erst im Jahre 1818 übernimmt es der Polizeiasessor Bretzing, diese Gewohnheiten zu sammeln und schriftlich niederzulegen.

Diese „Spezial. Observanzen, nach welchen die Baukommission in Berlin erkennt“ sind nach 6 Titeln eingeteilt. Der Uebersicht halber seien diese, um den Inhalt wenigstens erkennen zu lassen, nach ihren Ueberschriften wiedergegeben.

- Tit. I von den Zäunen und Mauern und deren Haltung,
- Tit. II von der Erhöhung oder Erniedrigung eines Fundi, ingleichen von Bestimmung der Grenzen eines Grundstücks,
- Tit. III von der Trauf- und Wasserableitungsgerechtigkeit.
- Tit. IV von Anlegung der Fenster, Luft- und Lichtlöcher ingleichen anderer Verbauung und Verstärkung,

¹⁾ Wochenschrift des Arch.-Ver. V. Jahrg. Nr. 36 S. 258 Taf. XIII.

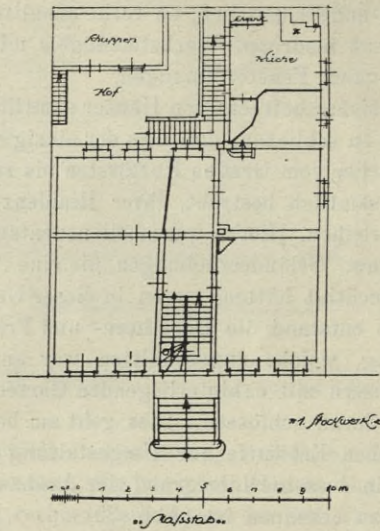


Abb. 34. Jüdenhof Nr. 9
Nach eigener Aufnahme

Tit. V von der Durchfahrts- oder Durchgangsgerechtigkeit
ingleichen von Rheinen.

Tit. VI von der Gerechtigkeit, aus eines andern Brunnen
Wasser zu schöpfen.

Schon hieraus geht hervor, wie wenig sich auch diese Sammlung mit den eigentlichen Fragen des Baues beschäftigen, wie auch hier vielmehr immer noch die nachbarlichen Beziehungen vorherrschen.

Nur einige kurze Bestimmungen seien angeführt, aus denen sich über die „gemütliche Seite“ des damaligen Baubetriebes Schlüsse ziehen lassen.

Tit. II besagt:

§ 7. Niemand kann an des Nachbarn Wand oder Mauer oder Gegenwand, wider Willen desselben etwas bauen oder ansetzen, und wird die Stärke solcher Gegenwand allemal nach Beschaffenheit der Umstände und desjenigen Endzweckes, wozu sie dienen soll, determiniert.

§ 8. Eine gemeinschaftliche Wand kann nur so gemacht werden, dass es den Miteigentümern nicht zur Unbequemlichkeit gereicht, daher keine Zeugmacherstühle an eine gemeinschaftliche Wand befestigt oder angestieht werden dürfen.



Abb. 35. Judenhof 9
Nach einer Photographie von F. Albert Schwartz, Berlin NW 87

sowie Tit. IV:

§ 1. Ein Nachbar muss salvo iure contraaedificandi zu-
geben und sich gestatten lassen, dass der andere Nachbar,
welcher sich von seiner eigenen Seite nothdürftig Licht und
Luft zu seinen Gebäuden nicht verschaffen kann, ein Fenster
oder Schösschen nach jenen seiner Seite, so gross als nöthig
befunden wird, anlegen und durchbrechen lassen kann, doch
muss solches Fenster 5 bis 6 Fuss vom Fussboden erhöht,

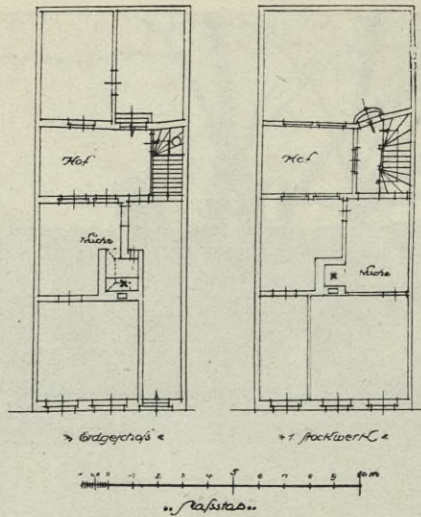


Abb. 36, Parochialstr. 6
Nach eigener Aufnahme

mit eisernen 2 Zoll wenigstens von einander gesetzten Stäben, oder mit einem wohlbefestigten Drahtgitter verwahrt werden.

§ 2. Nach vorstehendem § müssen Fenster, die nach des Nachbars Seite angelegt sind, 6 Fuss vom Fussboden erhöht werden, es versteht sich aber dabei, dass diese Erhöhung nach der Situation der Fenster und Höhe des Zimmers möglich und dieses etwa nicht selbst 6 oder wohl gar nur 5 Fuss hoch ist.“

Aus den angezogenen Stellen geht hervor, daß die Abmessungen der Wandstärken lediglich von ihren Beanspruchungen abhängig gemacht wurden, sowie daß die damaligen Ansichten über die Höhen und Beleuchtung von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen von den unsern doch noch recht abweichend waren: 5' oder 6' entsprechen nach unsern jetzigen Maßen 1,57—1,88 m.

Daß aber im allgemeinen über die Bestimmung der Baupolizei als solcher bereits vollkommen bestimmte, z. T. über deren jetzige Befugnisse bereits hinausgehende Ansichten bestanden, beweist eine Anfrage der Polizei-Direktion Hannover an das hiesige Polizei-Präsidium vom Jahre 1821, welche lautet:

„Dem Vernehmen nach besteht in Berlin eine besondere Baucommission, deren Geschäft es ist, über alle Bauten in der Stadt die Aufsicht zu führen, welcher bei neuen Bauten die Pläne und Risse zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt

werden müssen und die dafür sorgt, dass bey neuen Bauten nach einem allgemeinen Bauplane verfahren werde, mit Berücksichtigung der äusseren Schönheit, der Festigkeit, Zweckmässigkeit und Bequemlichkeit der Gebäude selbst.“

Um eine Abschrift dieser Instruktion wird gebeten. Die Antwort des Polizeipräsidioms vom 30. August gibt uns eine genaue Darstellung der Zustände, unter welchen die Baupolizei in Berlin damals gehandhabt wird. Sie lautet:

„Es existiert in Beziehung auf alle Privatbauten keine eigentliche Baucommission.

Das desfallsige polizeyliche Interesse wird aber von der Ortspolizeybehörde, welcher für Geschäfte dieser Art ein Bau-sachverständiger zugeordnet ist, wahrgenommen. Ebenso wenig ist zur Zeit eine zusammenhängende Bauordnung vorhanden und kann bisher nur nach Observanzen und einer Menge einzelner, das Bauwesen angehender Verordnungen verfahren werden. Da indess sowohl die einen als die andern, bey veränderten Umständen, theils unzulänglich, theils unanwendbar und das Bedürfniss einer förmlichen Bauordnung fühlbar geworden ist, so wird jetzt daran gearbeitet, dem bisherigen Mangel in der Gesetzgebung abzuhelpen. Die Ortspolizeybehörde und der hiesige Magistrat haben, zu diesem Zweck einen Entwurf zur Bauordnung verfasst, welcher jetzt zur Prüfung vorliegt und damit diese desto vollkommener und vielseitiger erfolgen könne, zum Druck befördert worden ist.“

Diese Bauordnung scheint aber das Geschick ihrer Nachfolgerinnen in späteren Jahrzehnten zu teilen, denn erst vom 4. Mai 1832 sind Vorschläge für eine solche festzustellen, welche als erster Versuch für die Abfassung einer Berliner Bauordnung dem wesentlichen nach im Wortlaut wiedergegeben werde:

Vorschläge zu einem neuen statutarischen Gesetze für Berlin wegen der Bebauung und Beflanzung der hiesigen Grundstücke an den nachbarlichen Grenzen v. 4. Mai 1832.

1

Die Gebäude in hiesiger Stadt sind entweder Vorder- oder Hintergebäude.

2

Ein Vordergebäude ist dasjenige, welchem bis zur Fluchtlinie der Straße ein anderes Gebäude weder vorsteht noch nach polizeilicher Vorschrift vorgesetzt werden darf.

Alle andern Gebäude sind Hintergebäude.

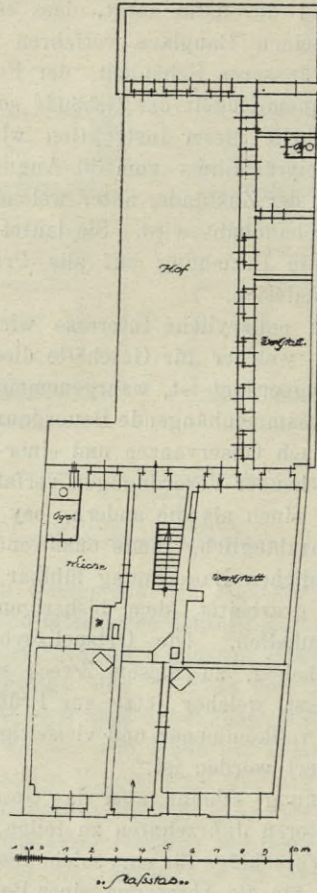


Abb. 37. Probststr. 8
Nach eigener Aufnahme

3

Beide Arten von Gebäuden sind entweder Seiten- oder Quergebäude, je nachdem ihr Giebel oder ihre Fronten nach der Straße zu gerichtet sind.

4

Die Fluchtlinien eines Gebäudes bestimmt die Polizei-Bau-Behörde.

5

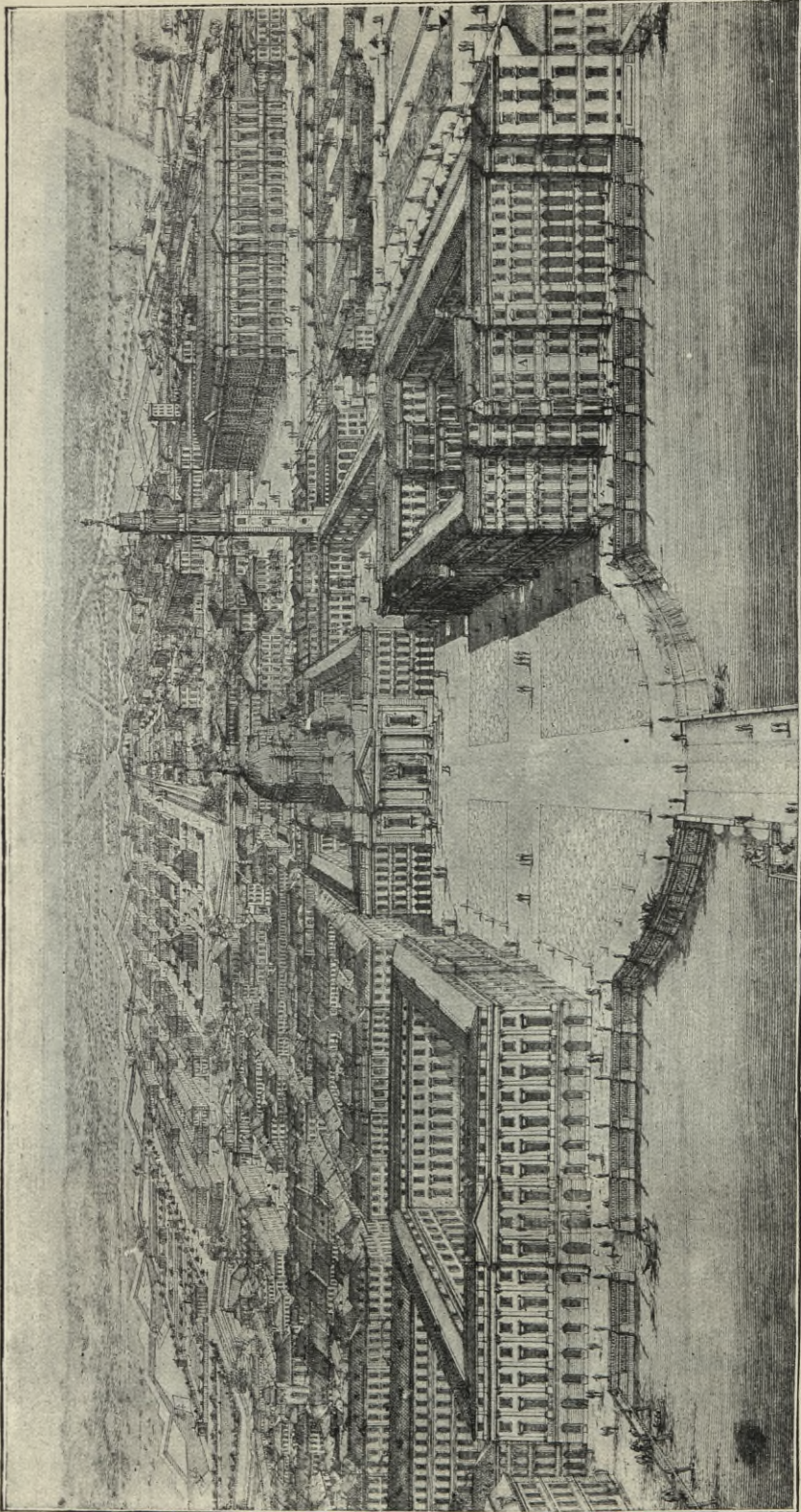
Die Fronte eines Gebäudes wird durch die Fronte der untersten Etage oder des Erdgeschosses bestimmt.



Abb. 38. Probststr. 8
Aus Mebes „Um 1800“
Mit Genehmigung des Verlages F. Bruckmann, A. G. München

6

Ein neues Gebäude (Neubau) ist ein solches, welches an einer bisher noch unbebauten Stelle, oder an die Stelle eines bis auf die Plinte, oder noch tiefer abgetragenen Gebäudes aufgeführt wird.



Aus „Dr. W. Hegemann, der Städtebau nach den Ergebnissen der Allgemeinen Städtebau-Ausstellung. Mit Genehmigung des Verlages Ernst Wasmuth A. G., Berlin

Abb. 39. Schlitters Entwurf zur Umgestaltung des Schlossplatzes

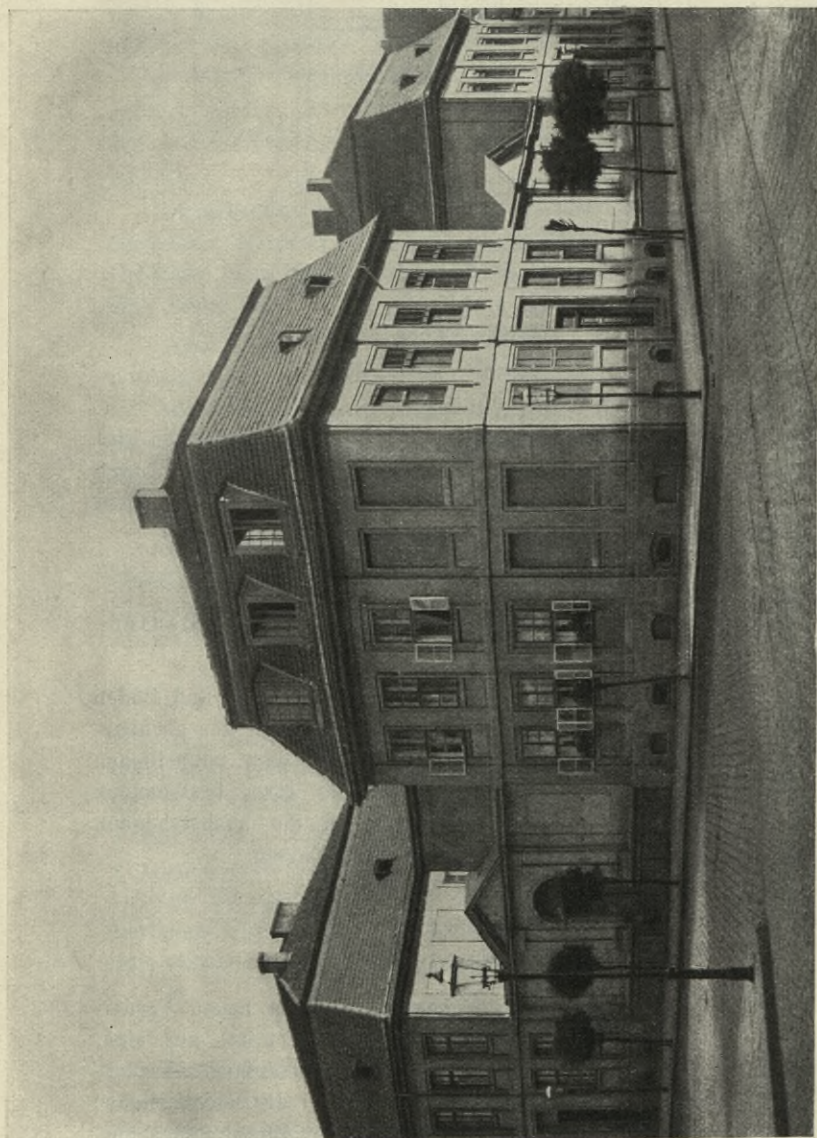


Abb. 41. Kanonierstr. 4, Predigerhaus der Dreifaltigkeitskirche.
Aus Mebes „Um 1800“. Mit Genehmigung des Verlages F. Bruckmann A. G., München

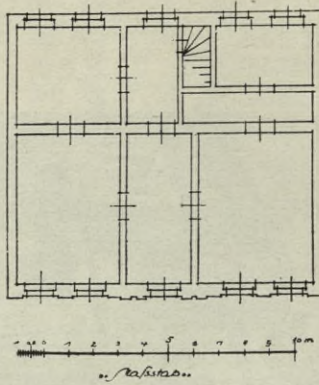


Abb. 40. Taubenstr. 52
(Vergl. auch Abb. 50)

7

Jede Höhe eines Gebäudes von 12', vom Fußboden des Erdgeschosses an gerechnet bis zum Dache, wird einer Etage und ein teilweises Uebermaß dieser Etagenhöhe einer vollen Etage gleich geachtet.

8

1. Bestimmungen wegen der Entfernung der Bauten von der nachbarlichen Grenze

In der Regel soll ein jeder auf seinem Grund und Boden hart an der Fluchtlinie der Straße, und hart an der nachbarlichen Grenze bauen. Doch darf er die in dem polizeilichen Erlaßschein enthaltenen Vorschriften, die etwa bestehenden Rechtsverhältnisse mit dem Nachbar und die nachstehenden Bestimmungen dieser Verordnung nicht verletzen.

9

Bei Vordergebäuden

Will und kann er aber dennoch mit einem neuen Vordergebäude (dessen Giebel dem Nachbar zugekehrt ist) auf einer bisher noch unbebauten Stelle von der Straßenflucht zurücktreten, so muß er doch dessen Giebel hart an der nachbarlichen Grenze aufführen. Soll in solchem Fall ein Giebel nicht hart an der nachbarlichen Grenze aufgeführt werden, so muß der Bauende damit wenigstens 7' von der nachbarlichen Grenze zurückbleiben.

10

Ein zurücktretendes Vorder-Seiten-Gebäude (dessen Giebel der Straße zugekehrt ist) muß auf einer bisher noch unbebauten Stelle, wenn es mit einem einseitigen Dach und einer hohen, dem Nachbar zugewendeten Wand gebaut wird, entweder mit der letzteren hart an der nachbarlichen Grenze aufgeführt werden, oder im Falle dies nicht geschehen soll, mit der hohen Wand 17' von der nachbarlichen Grenze entfernt bleiben.

Dieselbe Entfernung von der nachbarlichen Grenze muß beobachtet werden, wenn auch die niedere Wand eines solchen Gebäudes dem nachbarlichen zugekehrt, diese aber höher als eine Etage ist.

Wird diese Höhe nicht überschritten, so genügt eine Entfernung von der nachbarlichen Grenze von 8'.

Wird ein solches Gebäude mit einem doppelten Dache gebaut, so muß dasselbe 17' von der nachbarlichen Grenze entfernt bleiben.

11

War die Stelle schon bebaut und der Giebel des Nachbars bisher gedeckt, so daß dieser durch ein Zurücktreten von der Straßenfluchtlinie entblößt wird, so ist letzteres nur insofern zulässig, als dadurch dem Nachbar kein Schaden erwächst.

12

Den solchergestalt ganz oder teilweise freigewordenen Giebel des Nachbars muß der Neubauende auf eine anständige von der Polizei genehmigte Art dekorieren. Ebenso muß er den durch das Zurücktreten von der Straße entstandenen Raum nach Anweisung der Polizeibehörde durch eine 8' hohe dekorierte Mauer, oder durch ein zierliches Gitter, oder durch einen Zaun in der Straßenfluchtlinie abschließen.

13

Bei Hintergebäuden

Ein neues Hintergebäude, sowohl Seiten- als Quergebäude, massiv oder von Fachwerk, mit zweiseitigem Dache, welches nicht hart an der nachbarlichen Grenze aufgeführt wird, muß von dieser bei einer Höhe von einer Etage mindestens 8', bei einer Höhe von zwei oder mehreren Etagen mindestens 17' entfernt bleiben.

14

Ein neues Hintergebäude, massiv oder von Fachwerk mit einfachem Dache, welches nicht hart an der nachbarlichen Grenze erbaut wird, muß von letzterer, wenn dessen hohe Wand dem Nachbar zugekehrt ist, 17', wenn dessen niedere Wand dem Nachbar zugekehrt und nur eine Etage hoch ist, 8' entfernt bleiben. Ist die niedere Wand höher als eine Etage, so ist ein Abstand von der nachbarlichen Grenze von 17' notwendig.

15

Bei neuen Hintergebäuden, welche nicht in weiteren als den vorgedachten Entfernungen (§§ 13, 14) von der nachbarlichen Grenze aufgeführt werden, darf das der letzteren zugewendete Dach nicht über 1 $\frac{1}{2}$ ' vorspringen.

16

Alle nicht 17' von der nachbarlichen Grenze entfernten Hintergebäude dürfen durch Aufsetzung neuer Etagen nicht erhöht werden, doch kann bei so nahen jetzt schon vorhandenen Hintergebäuden in einzelnen Fällen der Notwendigkeit und nach vorheriger Zustimmung der beteiligten Nachbarn die Erhöhung gestattet werden.

17

2. Von Fenstern und andern Licht- und Luft-
öffnungen

In allen bloßen Wänden oder Gebäuden, welche in den (§§ 9—14) bestimmten Entfernungen von der nachbarlichen Grenze stehen, ist der Eigentümer befugt, Fenster und sonstige Licht- und Luftöffnungen anzulegen.

18

Dasselbe gilt von Dachetagen und Dachböden aller Gebäude und selbst derjenigen, welche hart an der nachbarlichen Grenze stehen.

19

Nicht minder von allen schon vorhandenen bloßen Wänden und Giebeln oder Seitenwänden in Gebäuden, wenn diese Wände oder Gebäude 3' und darüber von der nachbarlichen Grenze entfernt sind.

20

Sollen aber Fenster und Oeffnungen in schon vorhandenen bloßen Wänden und Giebeln oder Seitenwänden von Gebäuden, welche näher als 3' an der nachbarlichen Grenze oder hart an

derselben stehen, angelegt werden, so kann dies nur mit gerichtlich erklärter Zustimmung des beteiligten Nachbarn und seiner Hypothekengläubiger geschehen. Fehlt diese Zustimmung, so müssen dergleichen Fenster und Oeffnungen auf Verlangen des Nachbarn wieder zugemacht werden.

21

Durch solchergestalt angelegte oder auch ausdrücklich bewilligte (§§ 17—20) Fenster und Öffnungen soll der beteiligte Nachbar in Benutzung und Bebauung seines Grundstücks nur dann und insoweit eingeschränkt werden, als er sich dergleichen Einschränkungen ausdrücklich unterworfen hat.

22

Durch vorhandene Licht- oder Luftöffnungen in bloßen Wänden oder Giebeln und Seitenwänden solcher Gebäude, welche nicht 3' von der nachbarlichen Grenze entfernt sind, soll, wenn sie auch noch so lange bestanden, der Nachbar in Benutzung und Bebauung seines Grundstücks nicht beschränkt werden.

23

Dasselbe gilt in der Regel von vorhandenen Fenstern in bloßen Wänden und Gebäuden, welche nicht 3' von der nachbarlichen Grenze entfernt sind.

24

Unter Fenstern in Gebäuden sind hier dieselben Lichtöffnungen zu verstehen, welche

1. bei einer gewöhnlichen Brüstungshöhe von $2\frac{1}{2}$ — 3',
2. wenigstens 3' breit,
3. wenigstens 4' hoch,
4. wirklich mit Glasscheiben versehen oder doch hierzu bestimmt sind.

25

Nur gegen das Verbauen solcher in Giebeln oder Seitenwänden von Gebäuden, welche nicht 3' von der nachbarlichen Grenze entfernt stehen, schon vorhandenen Fenster kann der Nachbar ein Widerspruchsrecht auf Grund der Verjährung und eines hierdurch erworbenen Untersagungsrechts ausüben, wenn dieselben

- a) einen Raum erleuchten, welcher zur Wohnung oder zu einem dahinführenden Flur bestimmt ist und welchem
- b) von einer andern Seite her kein zureichendes Licht gewährt werden kann.

26

Ein zur Wohnung bestimmter Raum hat zureichendes Licht, wenn man darin bei hellem Tageslicht überall lesen kann.

27

Verliert ein solcher Raum, vor dessen Fenster der Nachbar bauen will, zwar durch den Bau das zureichende Licht, kann ihm solches aber von einer andern unbeschränkten Seite des Eigentümers her oder sonst gewährt werden, so ist der bauende Nachbar durch solche Fenster nicht beschränkt, sondern berechtigt, hart an der Grenze zu bauen.

28

Er muß aber die Kosten der Zumauerung und der Beschaffung anderweitiger Fenster tragen.

29

Will der Bauende diese Kosten nicht hergeben, oder hat der Flur sonst alle Eigenschaften der §§ 24 und 25, so muß er auf Verlangen des Nachbars mit demjenigen Teil des Neubaus, welcher dem Fenster gegenüber und zur Seite zu stehen kommt, von der Grenze zurücktreten.

30

Die Entfernungen dieses Rücktritts sind:

1. dem Fenster gegenüber
 - a) bei einem Gebäude von einer Etage (12' Höhe) auf 4',
 - b) von zwei Etagen (24' Höhe) auf 5',
 - c) von drei Etagen (36' Höhe) auf 6',
 - d) von vier Etagen (48' Höhe) auf 8';
2. an jeder Seite der Fenster und bei einer oder mehreren Etagen in jeder gleichmäßig auf $1\frac{1}{2}'$ bestimmt.

31

Der hierdurch entstandene Lichthof muß zugänglich und so angelegt werden, daß dadurch dem Nachbar kein Schaden entsteht.

32

Dem Bauenden steht frei, diesen Lichthof unterhalb der Fenster der unteren Etage des nachbarlichen Gebäudes mit Glas abzudecken und diesen mit Glas abgedeckten Raum zu benutzen.

33

Alle jetzt schon vorhandenen und künftigen Fenster und Öffnungen in einer hart oder näher als 4' an der nachbarlichen Grenze stehenden Wand, sowie alle Dach- oder Giebelfenster eines solchen Gebäudes müssen auf Verlangen des beteiligten Nachbars mit eisernen, 2" voneinander entfernten Stäben und mit einem Drahtgitter von höchstens 2" weiten Öffnungen verwahrt werden.

76

3. Von Traufgängen
4. Von Traufgerechtigkeiten
5. Von der Wasser-Ableitungsgerechtigkeit
6. Von gemeinschaftlichen Wänden

Das Recht zur Benutzung einer gemeinschaftlichen Wand darf nur so ausgeübt werden, daß dem Miteigentümer daraus kein Schaden und keine Unbequemlichkeit erwächst, daher z. B. Weberstühle daran nicht befestigt oder abgesteift werden dürfen.

77

Ebensowenig darf die Benutzungsart einer gemeinschaftlichen Wand mit Gefahr für den Miteigentümer verbunden sein; daher dürfen an derselben keine Back-, Brenn-, Brau- und Schmelzöfen oder ähnliche Anlagen gemacht werden.

78

Dagegen ist ein jeder an einer gemeinschaftlichen Wand, auch ohne besondere Genehmigung des Nachbars, befugt, Schornsteine anzulegen, insofern solche nicht zu Feuerungen obiger (§ 77) oder solcher Art gehören, daß dadurch der anstoßende Raum des Nachbars warm wird und nicht die spätere Bestimmung (§ 92) entsteht.

79

Eine gemeinschaftliche Mauer kann jeder Nachbar an seiner Seite bis zur Hälfte ihrer Dicke insofern gebrauchen, als dadurch dem Gebäude selbst kein Nachteil geschieht.

80

Er darf aber die Benutzung derselben für sich nur auf die Hälfte ihres Flächenraums ausdehnen.

81

Hat einer bereits diesen Raum (§§ 79, 80) durch Wandschränke oder dergleichen Anlagen benutzt, so darf der andere dergleichen Anlagen nur in der zweiten noch unbenutzten Hälfte der Mauer vornehmen.

82

Hat der eine mit solcher Anlage mehr als die ihm gebührende Hälfte ohne Zustimmung des andern benutzt, so muß er auf Verlangen des letzteren diesen Teil der Wand wieder herstellen und dem andern zur ähnlichen Benutzung überlassen.

83

Wer an einer gemeinschaftlichen Wand baut, kann dieselbe wenn es sonst in polizeilicher Hinsicht zulässig und dem Gebäude des Nachbarn nicht schädlich oder gefährlich ist, mitbenutzen.

84

Er kann dieselbe auch in solchem Falle zu einer Erhöhung seines Gebäudes benutzen, und sie in ihrer ganzen Stärke, so hoch als es erforderlich ist, mitaufführen.

85

Es wird aber alsdann auch dieser erhöhte Teil dieser Wand gemeinschaftlich und kann dereinst als solcher vom Nachbar mitbenutzt werden.

Bis diese Benutzung eintritt, verbleibt dem Erbauer allein die Last der Unterhaltung, demnächst aber geht diese, insoweit eine gemeinschaftliche Benutzung eingetreten ist, auf beide über.

86

Ist eine gemeinschaftliche Wand baufällig, so daß sie bei der bisherigen Höhe des Gebäudes nicht beibehalten werden kann, so muß sie auf gemeinschaftliche Kosten abgetragen und in gehöriger Stärke wieder aufgeführt werden. Der durch letztere entstandene Gewinn oder Verlust an Raum trifft jeden Nachbarn zur Hälfte.

87

Ist eine gemeinschaftliche Wand zwar nicht baufällig, aber auch nicht solide und stark genug, um eine Erhöhung (§ 84) zuzulassen, so muß der Bauende eine besondere Wand von zureichender Stärke neben der gemeinschaftlichen aufführen, und sich auf Verlangen des Nachbarn der ferneren Benutzung der gemeinschaftlichen Wand ohne Entschädigung begeben.

88

7. Von Benutzung nachbarlicher Wände

Niemand kann fernerhin an des Nachbarns Wand anbauen oder ansetzen, er muß vielmehr in oder zu seinem Gebäude sich eine besondere Wand aufführen.

89

8. Feuerungen und Schornsteine an der nachbarlichen Grenze

Die Anlegung von Feuerungen und Schornsteinen an der nachbarlichen Grenze, wenn dazu auch besondere Wände vorhanden sind, ist nur zulässig, wenn der Nachbar davon keinen Schaden hat, auch der Rauch derselben ihn in der gewöhnlichen Benutzungsart seines Gebäudes nicht hindert.

93

Jeder Schornstein zu gewöhnlichen Ofen- und Küchenfeuerungen, der nicht wenigstens 3' von der nachbarlichen Grenze entfernt steht, muß auf Verlangen des letztern bis zur Höhe der Stürze der obersten nachbarlichen Fenster oder Dachfenster, wenn diese zu Wohnungen gehören, aufgeführt werden.

94

Schornsteine, welche zu Gewerben oder Gewerbsfeuerungen dienen, müssen wenigstens 3' von der nachbarlichen Grenze abstehen und außerdem auf Erfordern so hoch wie vorstehend (§ 93) bestimmt worden aufgeführt werden.

95

Dagegen kann derjenige, welcher an einem nachbarlichen Gebäude einen Schornstein besitzt oder neu anlegt, diesen, wenn er in gleicher Höhe mit dem nachbarlichen Hause aufgeführt ist, an dasselbe anbauen.

96

Die Kosten des Anbaues und des sonstigen Schadens muß der Eigentümer des Schornsteins tragen.

97

9. Von den Grenzen eines Gebäudes

Die Grenzen eines Gebäudes bestimmt in der Regel dessen Fundament.

98

Sollten bei den Bankettmauern und bei den Fundamenten einzelne Steine nach dem nachbarlichen Fundament und über die Grenze des Grundstücks hervorrage, so kann doch deren Fortschaffung nicht verlangt werden, wenn das Fundament sonst gut und tüchtig ist.

99

Dagegen kann der Nachbar auf solchem Ausbau bei vorzunehmenden Bauten sein Fundament aufsatteln, und der erstere darf das Fundament zum Nachteile des später Bauenden nicht wieder fortnehmen.

100

Alles Mauerwerk über der Erde, also auch Schornsteine und Gesimse, welches über die nachbarliche Grenze überschwingt, muß auf Verlangen des Nachbars fortgenommen werden.

104

10. Von Trennungen der Grundstücke beim Verkaufe

11. Von Türen

Neue Türen, welche unmittelbar nach dem nachbarlichen Grund und Boden führen, dürfen wider dessen Willen nicht angelegt werden.

105

12. Von Mistgruben, Schweineställen, Senk- und Lohgruben

Mistgruben, Schweineställe, Senk- und Lohgruben müssen wenigstens 3' von der nachbarlichen Grenze entfernt angelegt und mit Ausnahme der Lohgruben noch außerdem in der Erde mit $1\frac{1}{2}$ Stein starken Wänden ausgemauert werden, so daß also die Entfernung derselben inklusive der Mauerstärke 3' betragen muß.

108

13. Von Pferde- und Rindviehställen

14. Von Erkern, Altanen, offenen Balkons und Wetterdächern

Mit Neubauten von Erkern, Altanen, offenen Balkons und Wetterdächern muß jeder ebenso weit, als mit Neubauten von Wohn- und andern Gebäuden, von der nachbarlichen Grenze zurückbleiben.

109

Sollen dergleichen dicht an der Grenze aufgestellt werden, oder flache Dächer derselben mit der Hofseite an der nachbarlichen Grenze anstoßen, und diese flachen Dächer als offene Balkons genutzt werden, so muß an der nachbarlichen Grenze eine Wand aufgeführt werden, die 6' höher ist als das Dach oder der Fußboden des Erkers, Altans oder offenen Balkons.

15. Von Rinnen und Kanälen

16. Von Brunnen

17. Von Trennung und Scheidung benachbarter Höfe und Ackerstücke

18. Von Erhöhungen und Erniedrigungen des Bodens

19. Von Pflanzungen an der nachbarlichen Grenze

20. Folgen der Verletzungen dieser Bestimmungen; von der Art und Weise sie abzuändern und deren Form; Entscheidung der Streitigkeiten durch Kompromiß

Allerdings sind die baulichen Verhältnisse von Berlin aus diesen Zeiten noch recht beschränkte, denn im Jahre 1837 zählt Berlin insgesamt 13 Privatbaumeister, 41 Maurermeister, 40 Zimmermeister, also in einer Zeit, als Schinkel bereits seine schönsten Bauten in Berlin vollendet hatte.

Der Erlaß einer Baupolizeiordnung macht daher keine rechten Fortschritte. Das Polizei-Präsidium beschränkt sich vielmehr auf den Erlaß einer Bekanntmachung vom 14. August 1837, deren Wortlaut folgt:

Bekanntmachung vom 14. August 1837

Bestimmungen über die Ausführung baulicher Anlagen und Verrichtungen innerhalb des Verwaltungsbezirks des Polizei-Präsidiums.

§ 1

Die Ausführung jeder baulichen Anlage und Verrichtung muß von dem Polizei-Präsidium genehmigt sein, bevor mit derselben begonnen werden darf, insofern nicht deshalb besondere Ausnahmen gestattet sind.

§ 2

Ausgenommen hiervon sind diejenigen Arbeiten, durch welche die innerhalb der Umfassungswände befindlichen baulichen Anlagen und Verrichtungen mit Ausschluss der Feuerungsanlagen wieder hergestellt und verändert werden, und also die öffentlichen Interessen nicht gefährdet werden können. Namentlich bedarf die Ausführung folgender Artikel keiner speziellen Genehmigung.

1. Die Einlegung und Reparatur der Fußböden. Die Anlage von Türen und Fenstern, welche nicht auf die Strasse führen, die Deckung und Reparatur der Dächer, Erhöhung der Schornsteine bis auf 4 Fuss und das Ausweissen und Abputzen der Wände. Sobald jedoch ein Haus an der Strassenfront abgeputzt werden soll, ist dem Polizeikommissarius des Reviers von dem ausführenden Bauhandwerker 24 Stunden vor dem Beginn bei 1 Thaler Strafe Anzeige zu machen.

2. Die Einziehung einzelner Balken, die Reparatur der Staketten, Gitter und Wetterzäune, die nicht an die Strasse gingen. Die Türen und Fenster, das Dach, das Setzen und die Reparatur der Stubenöfen und Kamine, jedoch ohne An-

legung neuer oder Veränderung bestehender Röhren oder Feuerstellen, die Reparatur der Backöfen, Feuerherde und Feuerstellen der Handwerker mit gleicher Beschränkung.

3. Die Abtragung und Aufführung von Zwischenwänden, ausschliesslich der Mittelwände, der Fortschaffung von Feuerstellen, der massiven Untermauerung der nicht nach der Strasse hin belegenen Schwellen bis unter den Riegel, sowie die Wölbung der Keller ohne Vertiefung der Fundamente.

Dagegen muss die Genehmigung eingeholt werden namentlich:

1. Zur Besetzung jeder alten oder neuen Baustelle mit neuen Gebäuden.

2. Zu jedem Wasser- und Mühlenbau, zur Umlegung und Versetzung von Dampfmaschinen, Dampfkesseln und Dampfheizungen.

3. Zu jeder Erhöhung bestehender Gebäude. Erneuerung oder Veränderung der Umfassungsmauern, Mittelwände und Dachstühle; Anlegung, Verlegung oder Veränderung der Blitzableiter, Gallerien und bedeckten Gänge und Feuerstellen, Schornsteinrohre und Schornsteine, insbesondere zur Aufsetzung eiserner Röhren.

4. Zur Ausführung, Wiederherstellung oder Veränderung jeder baulichen Anlage oder Vorrichtung an der Strassenfront des Gebäudes, auf dem Bürgersteige oder dem Strassendamm, sowie zu jeder Veränderung der Fassade selbst.

§ 3.

Wer mit der Ausführung einer baulichen Anlage beginnt, zu welcher die Genehmigung eingeholt werden muss, bevor dieselbe erteilt ist oder wer bei der Ausführung ohne die dieselbige ausdrückliche Genehmigung von den Bedingungen abweicht, welche in dem erteilten Bauerlaubnisschein enthalten sind, verfällt in eine, nach Bewandtnis der Umstände zu arbitrierenden Geldstrafe von 5—40 Thalern oder verhältnismässige Gefängnisstrafe. Diese Strafe trifft nicht nur denjenigen Handwerker, welcher den Bau selbständig ausführt oder ausführen lässt, sondern auch den Bauherrn selbst, insofern derselbe nicht nachzuweisen vermag, dass die Kontravention ohne sein Wissen begangen worden. Ausserdem aber hat sich der letztere selbst beizumessen, wenn die Anlage auf seine Kosten wieder abgetragen werden muss. Pfuscherien werden nach den bestehenden Bestimmungen noch besonders gerügt.

Berlin, 14. August 1837.

Kgl. Gouvernement

Kgl. Polizei-Präsidium

Daß aber schon in diesen Zeiten, die Forderung des ästhetischen Aeußeren an Bauten als etwas Selbstverständliches empfunden wird, das sogar mit polizeilicher Gewalt erzwungen werden kann, davon gibt Kunde folgende geharnischte Verfügung, die auf des Königs persönliche Anregung zurückzuführen ist:

„Des Königs Majestät haben Sr. Excellenz dem Herrn Ober-Präsidenten bemerkt, daß in der Gegend der Residenzen zuweilen Häuser in einem sehr schlechten Geschmacke erbaut werden, welche, weit entfernt, die Umgegend zu verschönern, einen höchst unangenehmen Eindruck machen. Ew. Wohlgeboren fordern wir daher auf, die gesetzliche Bestimmung, nach welcher kein Gebäude ohne Obrigkeitliche Erlaubnis errichtet werden darf, dazu zu benutzen, in Ihrem ganzen Bau-Polizei-Bezirke einschliesslich Nowawes auch zugleich die Schicklichkeit und Annehmlichkeit der äusseren Form der aufzuführenden Gebäude zu prüfen. Zu dem Ende haben Sie darüber die vorschriftsmässigen Zeichnungen, auch Aufrisse der Facaden und, wenn die Gebäude freistehen, auch die Giebel und die Hinterfronten einzufordern und, wenn hiernach der Bau geschmacklos oder für die Umgebung nicht passend erscheint, solchen nicht zu gestatten. Sollten Ihnen in einzelnen Fällen Zweifel über die Zulässigkeit des Baues in dieser Beziehung aufstossen, so empfehlen wir Ihnen, darüber mit dem Bau-Inspektor Ziller zu conferieren, dann aber, wenn Sie sich beide über die Ansichten oder eventl. mit dem Bauherrn nicht einigen könnten, unter Einreichung der Zeichnungen bei uns anzufragen.

Potsdam, den 24. July 1840.

Kgl. Regierung.

Potsdam, den 24. July 1840.

Ober-Präsident.

Eine eigene Bauordnung aber kam immer noch nicht zustande. Den hervortretenden Mängeln suchte man in bequemerer Weise abzuhelfen durch erneute Veröffentlichung der Bekanntmachung vom 14. August 1837 unter dem 9. Februar 1842.

Schließlich ließ sich aber doch ein energisches Vorgehen in der Angelegenheit nicht mehr aufschieben. Andere Großstädte Deutschlands hatten schon seit langem Bauordnungen, so z. B. Dresden seit dem 12. August 1827¹⁾, die, wenn sie auch Mängel aufweisen, doch eine sichere Handhabe dafür boten für das, was erlaubt war und dem bauenden Publikum die nötige Sicherheit gaben. Endlich erschien diese auch für Berlin am 21. April 1863.

¹⁾ OGS. Bd. II S. 112 ff.

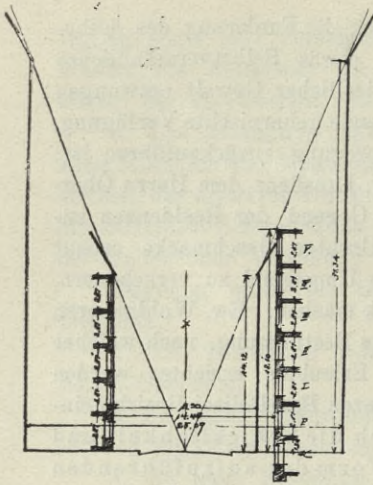


Fig. 1

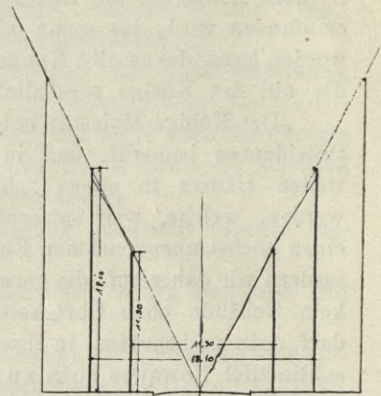


Fig. 2

Abb. 42.

Straßenprofile mit den zulässigen Höhen nach der Bauordnung vom 21. 4. 1847. vom 12. 3. 1860 und 13. 7. 1865

Diese Bauordnung ist für das Werden von Groß-Berlin von der einschneidendsten Bedeutung gewesen, dadurch, daß die Wohnverhältnisse und Wohnformen, wie sie in dem durch Festungswerke eingegengten Berlin entstanden waren, sich auf ein Gebiet übertrugen, dessen Entwicklung nach allen Seiten fast ins Ungemessene gehen konnte, da kaum irgendwelche Geländeschwierigkeiten eine Beschränkung auferlegten. Die Verhältnisse Berlins waren in jener Zeit noch so kleinstädtische, daß bei Erlaß der Bauordnung diejenigen Zustände festgelegt wurden, wie sie unter besonderen Umständen als gerade noch möglich angesehen werden konnten. Die spekulative Ausnutzungssucht in der anwachsenden Weltstadt machte jedoch aus den Mindestmaßen die „üblichen“ Maße, und es ist leider als Fahrlässigkeit anzusehen, daß diese unerwünschte Entwicklung nicht rechtzeitig durch Erlaß einer geeigneteren Bauordnung abgeschnitten wurde. Es soll aber fernliegen, dem Verfasser der Bauordnung den Vorwurf der Kurzsichtigkeit und Beschränktheit zu machen. Die Entwicklung Berlins hat einen so beispiellosen Verlauf genommen, daß die Wichtigkeit und Bedeutung dieser Bauordnung auch nicht annähernd geahnt werden konnte. Schließlich war es auch die erste für Berlin geltende „Bauordnung“, und daß dieser Mängel und Unbehilflichkeiten anhafteten, war nur natürlich. Sie war in 8 Titeln angeordnet; von denen behandelte

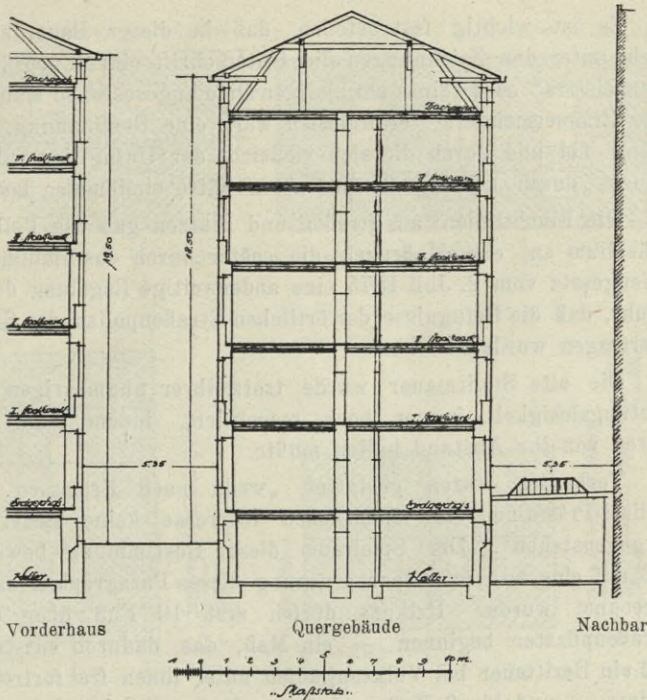


Abb. 42. Fig. 3

Schnitt durch das Grundstück Frobenstr. 11 senkrecht zur Bauflucht

- Titel I. Bauerlaubnis.
- Titel II. Vorschriften hinsichtlich der Straßen und Plätze und aus Rücksichten des öffentlichen Verkehrs.
- Titel III. Nähere Bestimmungen über Bebauung der Grundstücke und über Einrichtung an Gebäuden.
- Titel IV. Vorschriften in betreff der Wohnräume.
- Titel V. Nähere Bestimmungen in betreff des Baumaterials und der Bauausführung.
- Titel VI. Vorschriften in betreff der Bürgersteige und Rinnsteine.
- Titel VII. Bauten am Wasser.
- Titel VIII. Allgemeine Bestimmungen.

Die Bauerlaubnis lag jetzt allein in den Händen des Polizei-Präsidioms, eine besondere Erlaubnis war jedoch bei feuergefährlichen oder möglicherweise gesundheitsschädigenden Betrieben erforderlich.

Es ist wichtig festzustellen, daß in dieser Bauordnung noch unter den Zeichnungen die Unterschrift eines „geprüften Baumeisters“ oder „eines am hiesigen Orte angesessenen Maurer- oder Zimmermeisters“ erforderlich war, eine Bestimmung, die später fiel und durch die sich vielleicht der Unfug des wilden Bauens durch unfähige Kräfte etwas hätte eindämmen lassen.

Die Fluchtlinien an Straßen und Plätzen gab das Polizei-Präsidium an, eine Maßregel, die später durch das Baufluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875 eine anderweitige Regelung dahin erfuhr, daß die Befugnisse der örtlichen Straßenpolizei der Stadt übertragen wurden.

Die alte Stadtmauer wurde trotz ihrer nunmehrigen Bedeutungslosigkeit immer noch respektiert, indem man vier Ruten von ihr Abstand halten mußte.

Vorbauten waren gestattet, „wenn nach Ermessen des Polizei-Präsidiums im öffentlichen Interesse keine Bedenken entgegenstehen“. Der Spielraum dieser Bestimmung beweist, daß auf eine zu große Beanspruchung dieses Paragraphen kaum gerechnet wurde. Balkons dürfen erst 10 Fuß über dem Straßenpflaster beginnen — ein Maß, das dadurch entstand, daß ein Berittener bei Volksaufläufen unter ihnen frei fortreiten konnte — und bis 6 Fuß ausladen, mit der Beschränkung auf die Breite des Bürgersteiges, die malerischen, auf den Bürgersteig hinaufragenden Freitreppen wurden — Berlin wird Großstadt — aus Verkehrsrücksichten verboten bis auf 22 Zoll (58 cm).

Durchgänge, wie sie früher noch bestanden, wurden durch die Zukunft unmöglich durch die Bestimmung, daß alle Gebäude nur auf Grundstücken errichtet werden durften, die von einer öffentlichen Straße oder einem öffentlichen Platz eine hinreichende Zufuhr haben, deren Größe durch die für eine Feuerspritze erforderliche freie Durchfahrtsfläche bedingt war (8' Breite und 9' lichter Höhe). Für den Hofraum war ein Mindestmaß von 17' (5,34 m) in Länge und Breite gefordert. Auch diese Abmessung war lediglich dadurch bedingt, daß ein Feuerwehrrwagen auf dem Hofe wenden konnte. An Licht und Luft für die Hinterwohnungen wurde noch nicht gedacht. Ueber die Höhe wurde bestimmt, daß ältere Gebäude in ihrer früheren Höhe errichtet werden durften, neue Gebäude durften überall bis auf 36' Höhe errichtet werden, bei einer Straßenbreite von 36—38' war eine Höhe von $1\frac{1}{4}$ der Straßenbreite zulässig, bei noch breiteren Straßen unterlag die Höhe der Bauten

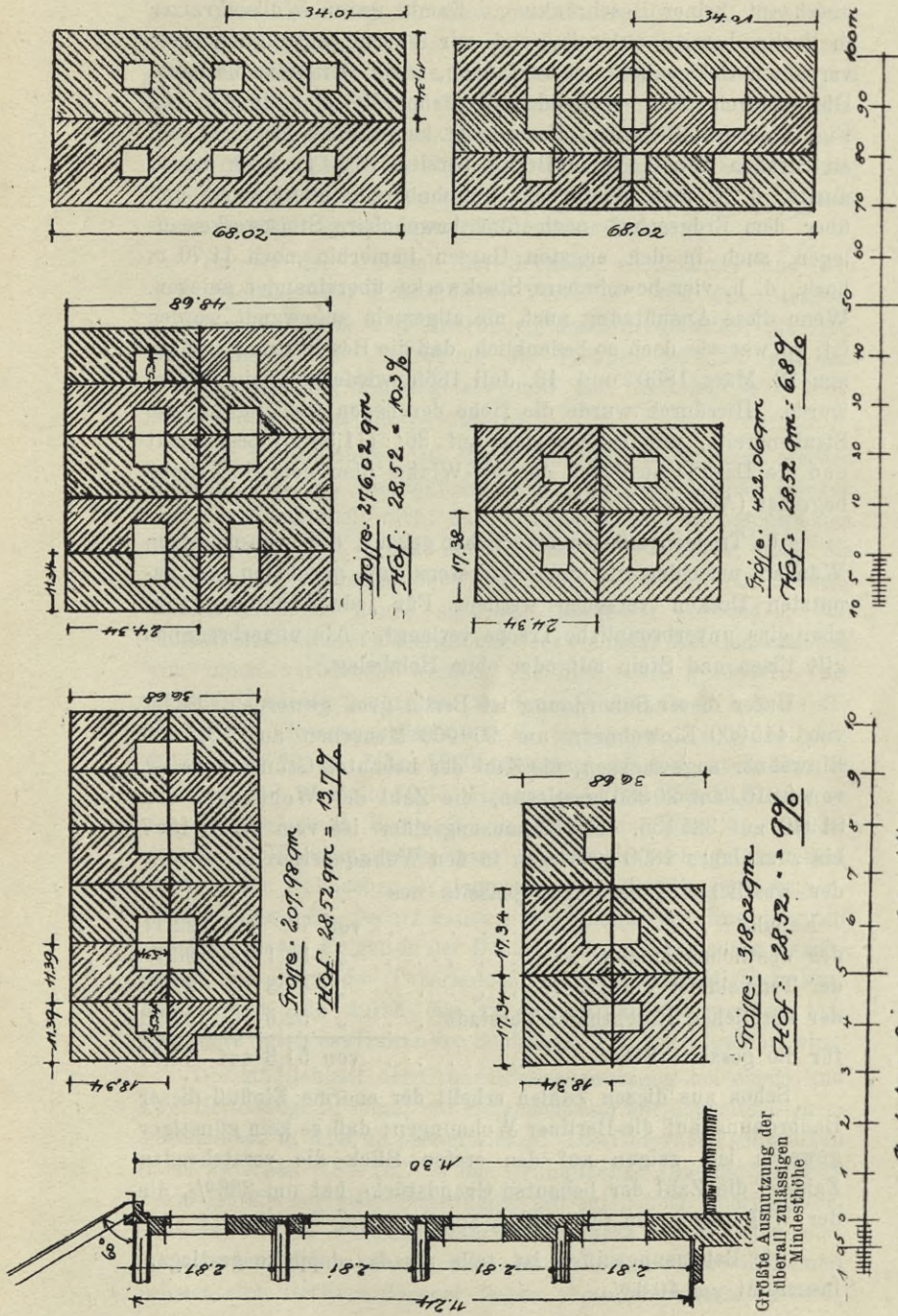


Abb. 43. Grundstück- und Baublocktiefen bei voller Ausnutzung unter Zugrundelegung normaler Grundstücksbreiten nach der B. F. O. vom 21. April 1853

überhaupt keiner Beschränkung. Damit waren Wolkenkratzer in Berlin bereits zulässig, und wir haben es lediglich einer verpaßten Gelegenheit zu verdanken, wenn wir keine besitzen. Die dadurch sich ergebenden Straßenprofile sind in Abb. 42 Fig. 1 dargestellt. Aus diesen geht hervor, daß bis 1860 man an Straßen von 14,48 m Breite bereits 18,10 m hoch bauen durfte, d. h. man durfte ein bewohnbares Kellergeschoß und über dem Erdgeschoß noch fünf bewohnbare Stockwerke anlegen, auch in den engsten Gassen immerhin noch 11,70 m hoch, d. h. vier bewohnbare Stockwerke übereinander anlegen. Wenn diese Ausnützung auch nie allgemein angewandt worden ist, so war sie doch so bedenklich, daß die Bestimmung darüber am 12. März 1860 und 13. Juli 1865 wiederholt abgeändert wurde. Hierdurch wurde die Höhe der neuen Gebäude auf die Straßenbreite, mindestens aber auf 36' (11,30 m) beschränkt und die Dachfläche durch den 60°-Winkel über dem Höchstmaß begrenzt (Abb. 42 Fig. 2).

Alle Treppen müssen feuersicher gebaut, d. h. von massiven Wänden umschlossen und mindestens mit gerohrten und getputzten Decken versehen werden. Für jede Wohnung wird aber eine unverbrennliche Treppe verlangt. Als unverbrennlich gilt Eisen und Stein mit oder ohne Holzbelag.

Unter dieser Bauordnung ist Berlin groß geworden. Es ist von 415000 Einwohnern um 900000 Menschen auf 1315000 Einwohner angewachsen, die Zahl der bebauten Grundstücke ist von 8816 auf 20835 gestiegen, die Zahl der Wohnungen von 81970 auf 325135. Die Behausungsziffer ist vom Jahre 1867 bis zum Jahre 1890 gestiegen in den Wohnquartieren

| | | | |
|---|----------|------------|--|
| der westlichen Luisenstadt jenseits des | | | |
| Kanals | von 70 | auf 122,71 | |
| des westlichen Moabit | „ 58,1 | „ 96,1 | |
| der Tempelhofer Vorstadt | „ 46,3 | „ 92,39 | |
| der nördlichen Rosenthaler Vorstadt | „ 52,5 | „ 102,23 | |
| für die gesamte Stadt | von 51,3 | auf 71,97 | |

Schon aus diesen Zahlen erhellt der enorme Einfluß dieser Bauordnung auf die Berliner Wohnungen; daß es kein günstiger gewesen ist, zeigen auf den ersten Blick die vorstehenden Zahlen: die Zahl der bebauten Grundstücke hat um 236%, die der Wohnungen um fast 400% zugenommen.

Die Behausungsziffer ist teils um das doppelte gestiegen, insgesamt um 40,3%.

Charakteristisch für diese Bauordnung ist, daß ihre sämtlichen Forderungen in Bezug auf Maße sich immer noch durchweg auf feuerpolizeilichen Einfluß zurückführen lassen, und daß alle Angaben, auch die, die wenigstens scheinbar auf den Einfluß des Arztes zurückzuführen sind, lediglich durch die Feuerwehr diktiert sind. Die Rücksicht auf gesunde Wohnweise tritt damals noch vollkommen zurück für Berlin, die auf schönheitliche Ausbildung seltsamerweise nicht mehr.

So ist der Abstand der Gebäude voneinander und von dem Nachbar, der Abstand der Vorbauten von dem Straßenpflaster, die Größe und Anordnung der Durchfahrten, die Hofabmessungen, die Anordnung der Treppen lediglich auf das Einschreiten bei Feuersgefahr und die Rücksicht auf überspringendes Feuer zurückzuführen.

Die Bestimmung, daß alle Wohnräume so angelegt werden müssen, daß sie hinlänglich Licht und Luft haben, trocken und der Gesundheit nicht nachteilig sind, sind bei bescheidenen Ansprüchen doch recht unbedeutend und dehnbar, und die Wohnungen in Kellern und Seitenflügeln, die nie ein Sonnenstrahl erreichen kann, sind zu Tausenden vorhanden, und müssen erst von drei Generationen oder vielmehr drei Generationen von ihnen verbraucht werden, ehe hier etwas gesündere Verhältnisse wieder einkehren werden. Wohnt doch beinahe die Hälfte der Einwohner Berlins in Hinterhäusern: 44 % im Jahre 1890 (47,66 % im Jahre 1900), während die gleichen Zahlen zu gleicher Zeit in Halle 19,45, Hannover 14,02, Kiel 12,51 und in der Industriestadt Essen 3,5 % betragen. Was für fast unglaubliche Wohnungsverhältnisse durch sie herbeigeführt sind, wird in der Kohnschen Wohnungsenquête für die Ortskrankenkassen klar. Es bedarf kaum eines besonderen Hinweises auf die furchtbaren Folgen in der Uebertragung ansteckender Krankheiten, vor allem der Tuberkulose, sowie der moralischen Verkommenheit, die durch das zu enge Aufeinanderwohnen, insbesondere durch das Halten von Schlafburschen, herbeigeführt wird.

Die Möglichkeit der Grundstücksausnutzung bei einem und zwei Seitenflügeln, ohne, mit einfachem und mit doppeltem Quergebäude ist in Abb. 43 nachgewiesen. Die Hofgrößen schwanken dabei zwischen 6,8—13,7 % der Grundfläche. Die ungünstigste Form ist die der zwei Seitenflügel mit einfachem Quergebäude, weil in ihr im Verhältnis zur Grundfläche die meisten einspringenden Ecken vorkommen, an denen die unvollkommen beleuchteten Berliner Zimmer liegen, die Zimmerform, die be



Abb 44. 6 und 7stöckige Mietkasernen. Zionskirchstraße

weitem die schlechteste und unbrauchbarste ist und die einzige, die für den schlechten Berliner Grundriß typisch geworden ist. In all den aus früherer Zeit vorgeführten Beispielen, so klein, so beschränkt, ja so ungünstig sie in gesundheitlicher Beziehung auch sein mochten, die Abgeschlossenheit der einzelnen Wohnung blieb gewahrt. Hierin schaffte die 53er Bauordnung Wandel. Dadurch, daß sie einen Zustand, welchen herzustellen zunächst niemand einfiel, ausdrücklich zuließ, schaffte sie diesen Zustand, und zwar je länger sich die Unterhandlungen über die Beseitigung dieser Bauordnung ausdehnten, mit solcher Gründlichkeit, daß wir unter diesen Schöpfungen noch lange zu leiden haben werden. Was die Höhe anbelangt, so sind die 6—7stöckigen Häuser fast durchweg erst in der Zeit entstanden, als die Tage der 53er Bauordnung bereits gezählt waren, und in der Hetze hergestellt, um der noch geltenden



Abb. 44 a. 6 und 7stückerige Mietkasernen. Blumenthalstraße

Bauordnung abzugewinnen, was die neue sicher nicht mehr hergab. Da diese Häuser in ihrer Ueberbauung natürlich viel mehr Ertrag abwerfen als die nach späteren Bestimmungen hergestellten, werden wir auf ihre Beseitigung noch viel länger warten können, als die normale Lebensdauer der Häuser es an sich mit sich brächte.

In der Höhenentwicklung ist merkwürdigerweise die Beschränkung lange nicht so groß, als es in feuerpolizeilicher Hinsicht — in gesundheitlicher nun schon gar nicht — wünschenswert gewesen wäre, denn der Druck der Handdruckspritzen hätte für die Wolkenkratzer, die in Berlin von 1847—1860 an Straßen von über 48' (31,34 m) erlaubt waren, doch am Ende nicht ausgereicht. So konnte man bis 1860 an Straßen von 14,48 m Breite doch 18,10 m hoch bauen, d. h. man durfte ein bewohnbares

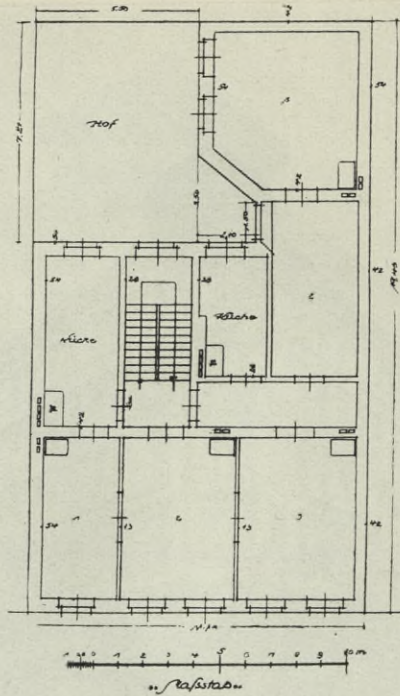


Abb. 45. Manteuffelstr. 54

Kellergeschoß und über dem Erdgeschoß noch fünf bewohnte Stockwerke unterbringen und auch in den engsten Gassen stets die Höhe von 11,70 m erreichen, d. h. vier bewohnte Stockwerke übereinanderlegen. Wenn diese Form damals auch noch nicht allgemein angewandt wurde, so sind doch nachher besonders in den letzten Jahren der Bauordnung sieben Geschosse mit Vorliebe errichtet worden, und da hierfür nur mindestens 18,10 m breite Straßen erforderlich waren, die meisten Straßen in Berlin aber mindestens 19 m angelegt wurden, so war die Grundbedingung für die Berliner Mietkaserne eben gegeben und durch den Bebauungsplan von 1862 noch weiter entwickelt.

Ein Beispiel für die Schönheit dieser Machwerke gibt Abb. 44. Im Grundriß ist als erster Mangel für die Kleinwohnungen in der Mietkaserne das Aufgeben des Grundsatzes zu bezeichnen, daß jede Wohnung für sich abgeschlossen werden mußte. Hierdurch entstand eine dauernde Berührung mit einer zunächst völlig gleichgültigen Hausgenossenschaft, die dieser, ob sie gut oder böse war, eine Bedeutung für das Familienleben gab, unter der dieses und das Selbstbewußtsein der

abgeschlossenen Sippe schweren Schaden nehmen mußte. War doch früher der eigene Besitz, und sei es nur der eines Haus- teils, maßgebend für die Ausübung des Bürgerrechts. Der Stolz, wenigstens Herr in seinen wenn auch nur gemieteten vier Pfählen sein zu können, war hierdurch völlig zertrümmert. War bisher die Sammlung der Aborte auf eine einzige Stelle im Hof ein Gebot der Gesundheit gewesen, um diese stinkenden Faulstoffe so einheitlich wie möglich zusammenfassen und be- seitigen zu können, so war jetzt die Anordnung gemeinsamer Aborte nach Einführung der Kanalisation genau das Gegenteil.

In den durch das holländische Wohnungsgesetz veranlaßten neuen Bauordnungen ist diesen Mängeln wirksam entgegen- getreten worden durch die Beschränkung der Wohnungsanzahl auf die Haustür. So dürfen in Amsterdam nur neun Wohnungen, in Rotterdam sechs und im Haag gar ihrer nur vier durch eine Haustür zugänglich sein. In manchen Gemeinden ist sogar für jede Wohnung eine eigene Haustür gefordert. Ebenso wird in Amsterdam für jede Wohnung ein eigenes Klosett gefordert, in Rotterdam, das sich durch die wenigst strengen Bestimmungen vor allen übrigen Städten Hollands auszeichnet, wird ein Abort für zwei Wohnungen zugelassen, jedoch muß er unbedingt im selben Stockwerk liegen.

Es ist ein bedenklicher Mangel, daß es von vornherein unmög- lich ist, die Wohnungen in Seitenflügeln und einfachen Quer- gebäuden, mit Durchzug zu lüften. Durch die besondere Anord- nung, erstreckt sich dieser Mangel aber auf die meisten Woh- nungen im Vorderhaus und doppeltem Quergebäude. Auf welche Weise man der verschiedenen Schwierigkeiten Herr zu werden suchte, zeigen die folgenden Beispiele:

Manteuffelstraße 54 vom Jahre 1874. (Abb. 45.) Das Berliner Zimmer erhält sein Licht bei rechteckiger Grundform durch ein am Ende der langen Wand gelegenes Fenster, für welches der Gebäude- umriß einen besonderen Ausschnitt erhalten hat. Der Erfolg ist, daß zwei Räume ungenügend beleuchtet und ein drittes eine ab- gestumpfte Ecke erhält. Die Klosetts sind hier noch auf dem Hofe.

Thaerstraße 21. (Abb. 46.) Im Vorderhause liegen sämt- liche Zimmer nach vorn, sämtliche Küchen nach hinten. Die Wohnungen sind zwar durchlüftbar, aber keine einzige ist in sich abgeschlossen. Das Gegenbeispiel im Quergebäude: Die Wohnungen sind in sich abgeschlossen, aber trotz zweiseitiger Beleuchtung nicht durchlüftbar. Die Berliner Zimmer sind über Bedarf groß, daher in der Beheizung, insbesondere bei frei-

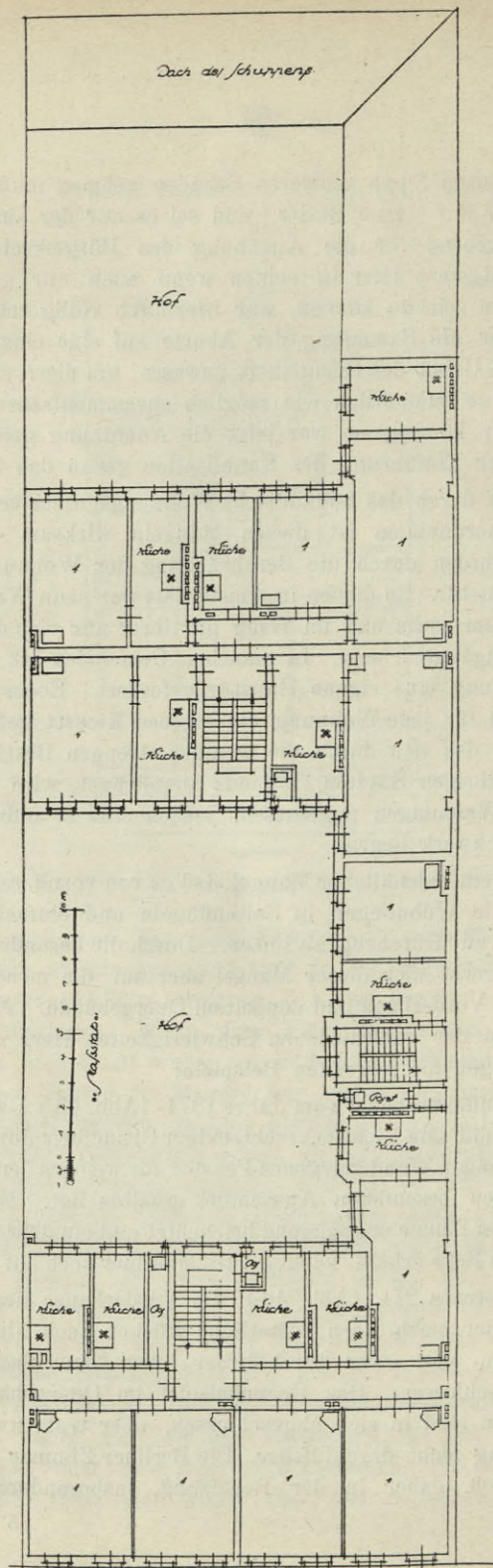


Abb. 46. Theerstr. Nr. 21

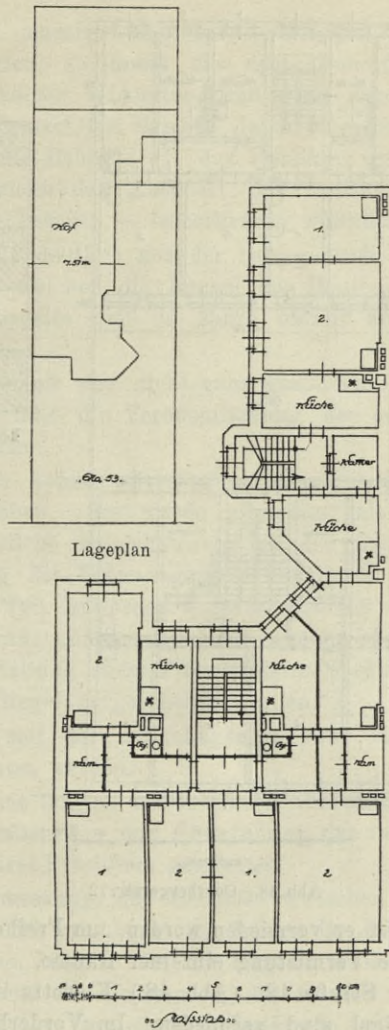


Abb. 47. Mittenwalderstr. 53

stehender Giebelwand, ungebührlich teuer. Eine Durchlüftung der dunkeln Ecke wurde daher schon aus Sparsamkeitsrücksichten, um die Wärme nicht herauszulassen, möglichst vermieden. Für fünf Wohnungen im Quergebäude muß ein Klosett ausreichen.

Mittenwalder Straße 53. (Abb. 47.) Die Fenster des Berliner Zimmers sind über Eck gesetzt. Die Beleuchtung wird zwar dadurch verbessert, die Zimmerform wird merkwürdig verzerrt bei drei Räumen. Obgleich ein Abschluß der Vorderwohnungen

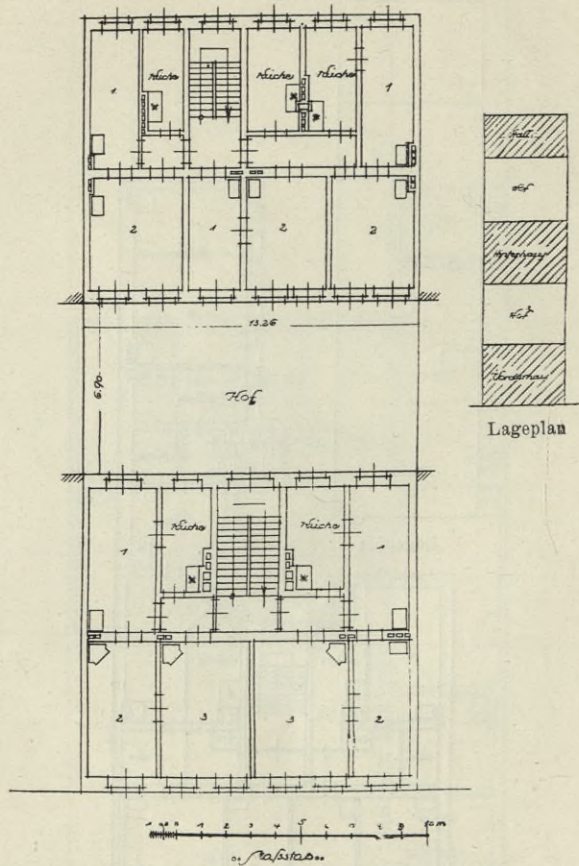


Abb. 48. Oderbergerstr. 12

möglich wäre, ist er vermieden worden, um Freiheit zu behalten für die mögliche Vermietung einzelner Räume.

Oderberger Straße 12. (Abb. 48.) Klosetts liegen noch im Hofe. Seitenflügel sind vermieden. Im Vorderhause bei drei Wohnungen an der Treppe sind durchaus befriedigende Zustände, im Quergebäude dagegen sind wieder zwei Wohnungen nicht mehr in sich abgeschlossen, wenn auch dafür durchlüftbar.

Trotzdem nach den bisherigen Vorschriften eigentlich jeder bauen konnte wie er wollte, und namentlich die Flächen- und Höhenausnutzung unbeschränkt war, trotzdem dieser erste Versuch einer Bauordnung auch noch recht viele und schwere Lücken aufwies, außerdem aber eine ganze Reihe von Erschwerungen und Verteuerungen hervorrief, so namentlich durch die Bestimmungen über Treppenanlagen, nach welchen fortan mit wenigen Aus-

nahmen nur massive und eiserne Treppen zur Ausführung kommen dürfen, so findet die neue Bauordnung im allgemeinen doch keinen Widerstand und wirkt durchaus nicht nachteilig auf die Bauart, übt vielmehr, da sie einen bestimmten Anhalt sowohl für die Behörde als das Publikum gewährt, einen — wie ein Bericht der Abtl. III des Polizei-Präsidiums vom 8. März 1854 besagt, — bemerkbaren wohltätigen Einfluß aus.

Dies geht deutlich aus der beigegebenen Statistik (S. 70) hervor, nach welcher die Anzahl der Bauten nach Erlaß um über das Doppelte und im Jahre darauf auf das Vierfache emporschnellte.

In diese Zeit des nicht ganz gesunden Anschwellens der Bautätigkeit fällt die Veröffentlichung des neuen Bebauungsplans für Berlin.

Natürlich konnte diese nicht ohne Einfluß auf die Bautätigkeit bleiben. Sie wurde allerseits mit Jubel begrüßt. „Eine wesentliche Erleichterung ist der Baulust durch die Fertigstellung der Bebauungspläne und durch deren Veröffentlichung zu Teil geworden. Jeder Zweifel über die beabsichtigten Straßenanlagen ist damit behoben und einer unreellen, auf Uebervorteilung anderer begründeten Spekulation in Grundstücken ein Riegel vorgeschoben worden.“

Hierauf soll der Bebauungsplan vom Jahre 1862 etwas näher betrachtet werden.

Schon seit langem wurde an der Neuvermessung der vorhandenen Straßenzüge und Feststellung des neuen Bebauungsplans im Polizei-Präsidium gearbeitet.

Die Vermessung des Geländes zwischen der Potsdamer Straße und Charlottenburg war bereits im Jahre 1855 in Angriff genommen, ebenso die der Gegend zwischen der Schönhauser Allee und der Unterspree, die für das Gebiet zwischen Schönhauser Allee, Brunnen- und Badstraße, und der Stadtmauer bis zur Weichbildgrenze war bereits vollendet, fast erledigt die Aufnahme zwischen Bad- und Brunnenstraße und Schönhauser Graben sowie Alt-Moabit. Dagegen fehlte noch die Vermessung von Neu-Moabit und Gesundbrunnen.

Im Jahre 1856 wurde die Allerhöchste Genehmigung des Entwurfes zur Abänderung der IV. Abteilung (Potsdamer Straße—Pionierstraße) erteilt, die für Abteilung III (Rixdorfer Damm bis Oberspree) um wenig später. Seit dem Jahre 1860 arbeitete Hobrecht an der Feststellung der Bebauungspläne als besonderer staatlicher Kommissar im Polizei-Präsidium, welchem damals

| Jahr | Anzahl der fertiggestellten | | | |
|------|-----------------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| | Vorder- gebäude | Seiten- gebäude | Quer- gebäude | Fabrik- gebäude |
| 1848 | 43 | 48 | 17 | |
| 1849 | 41 | 32 | 14 | |
| 1850 | 48 | 61 | 21 | |
| 1851 | 58 | 57 | 17 | |
| 1852 | 131 | 132 | 49 | |
| 1853 | 229 | 204 | 56 | |
| 1854 | 113 | 138 | 39 | |
| 1855 | 158 | 155 | 50 | |
| 1856 | 175 | 174 | 64 | |
| 1857 | 210 | 188 | 66 | |
| 1858 | 293 | 280 | 73 | |
| 1859 | 276 | 280 | 75 | |
| 1860 | 385 | 339 | 77 | |
| 1861 | 530 | 455 | 92 | |
| 1862 | 839 | 666 | 150 | |
| 1863 | 749 | 498 | 160 | |
| 1864 | 645 | 335 | 142 | |
| 1865 | 513 | 597 | 118 | |
| 1866 | 236 | 287 | 221 | |
| 1867 | 222 | 323 | 100 | 75 |
| 1868 | 262 | 313 | 99 | 42 |
| 1869 | 293 | 348 | 281 | 99 |
| 1870 | 300 | 212 | 235 | 156 |
| 1871 | 454 | 212 | 212 | 144 |
| 1872 | 839 | 1058 | 690 | 204 |
| 1873 | 800 | 920 | 380 | 196 |
| 1874 | 1039 | 1088 | 520 | 105 |
| 1875 | 1092 | 971 | 576 | 32 |
| 1876 | 629 | 810 | 334 | 101 |
| 1877 | 801 | 872 | 412 | 24 |
| 1878 | 497 | 579 | 153 | 10 |
| 1879 | 370 | 467 | 192 | 16 |
| 1880 | 493 | 612 | 234 | 32 |
| 1881 | 543 | 738 | 289 | 27 |
| 1882 | 548 | 624 | 254 | 53 |
| 1883 | 675 | 920 | 381 | 63 |
| 1884 | 638 | 1061 | 580 | 67 |
| 1885 | 872 | 1286 | 646 | 67 |
| 1886 | 1025 | 1608 | 820 | 48 |
| 1887 | 525 | 657 | 408 | 44 |
| 1888 | 1056 | 1365 | 890 | 54 |
| 1889 | 1191 | 1580 | 1083 | 62 |

| Jahr | Anzahl der fertiggestellten | | | |
|------|-----------------------------|---------------|-------------|---------------|
| | Vordergebäude | Seitengebäude | Quergebäude | Fabrikgebäude |
| 1890 | 802 | 1143 | 730 | 40 |
| 1891 | 731 | 1072 | 649 | 33 |
| 1892 | 505 | 730 | 448 | 23 |
| 1893 | 563 | 765 | 521 | 25 |
| 1894 | 497 | 694 | 444 | 29 |
| 1895 | 709 | 902 | 561 | 21 |
| 1896 | 572 | 860 | 524 | 67 |
| 1897 | 526 | 911 | 542 | 214 |
| 1898 | 581 | 791 | 435 | 326 |
| 1899 | 421 | 557 | 318 | 308 |
| 1900 | 444 | 720 | 374 | 273 |
| 1901 | 483 | 684 | 418 | 171 |
| 1902 | 883 | 1091 | 564 | 225 |
| 1903 | 825 | 1295 | 647 | 282 |
| 1904 | 981 | 1428 | 756 | 312 |
| 1905 | 927 | 1470 | 791 | 305 |
| 1906 | 773 | 1364 | 704 | 175 |
| 1907 | 481 | 863 | 467 | 203 |

noch ressortmäßig diese Aufgabe zufiel. Wenn die Behörden von Berlin und Charlottenburg dabei mitwirkten, so war dies lediglich durch den engen Zusammenhang zwischen dem Bebauungsplan und den kommunalen Interessen begründet. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vertrat das Polizei-Präsidium den Grundsatz, daß mit diesem lediglich ein Anhalt für die Baupolizei gegeben werden solle bei eingehenden Baugesuchen, dagegen es der Privatspekulation überlassen bleiben könne, neue Straßen anzulegen, wenn der wachsende Verkehr und die Zunahme der Bevölkerung dies erforderlich machen. Der Minister aber verlangte die Aufstellung eines engmaschigen Straßennetzes und eine genaue Feststellung der einzelnen Wohnquartiere. Er gibt daher die Anweisung, „daß alle Straßenanlagen, welche voraussichtlich für den künftigen Verkehr erforderlich werden, zu projektieren seien“, wobei für die Größe der Quartiere die Straßenanlagen der Friedrichstadt zwischen Behren- und Kochstraße zum Anhalt dienen sollten. Diese Baublocks, die der Stadtanlage der Friedrichstadt am Ende des 17. Jahrhunderts ihre Entstehung verdanken, sind etwa 75 m breit und 120—150 m lang, sie sind in der Abzeichnung auf Abb. 49 kenntlich gemacht. Es ist aber darauf aufmerksam zu machen, daß die Blocktiefen bei der Anlage

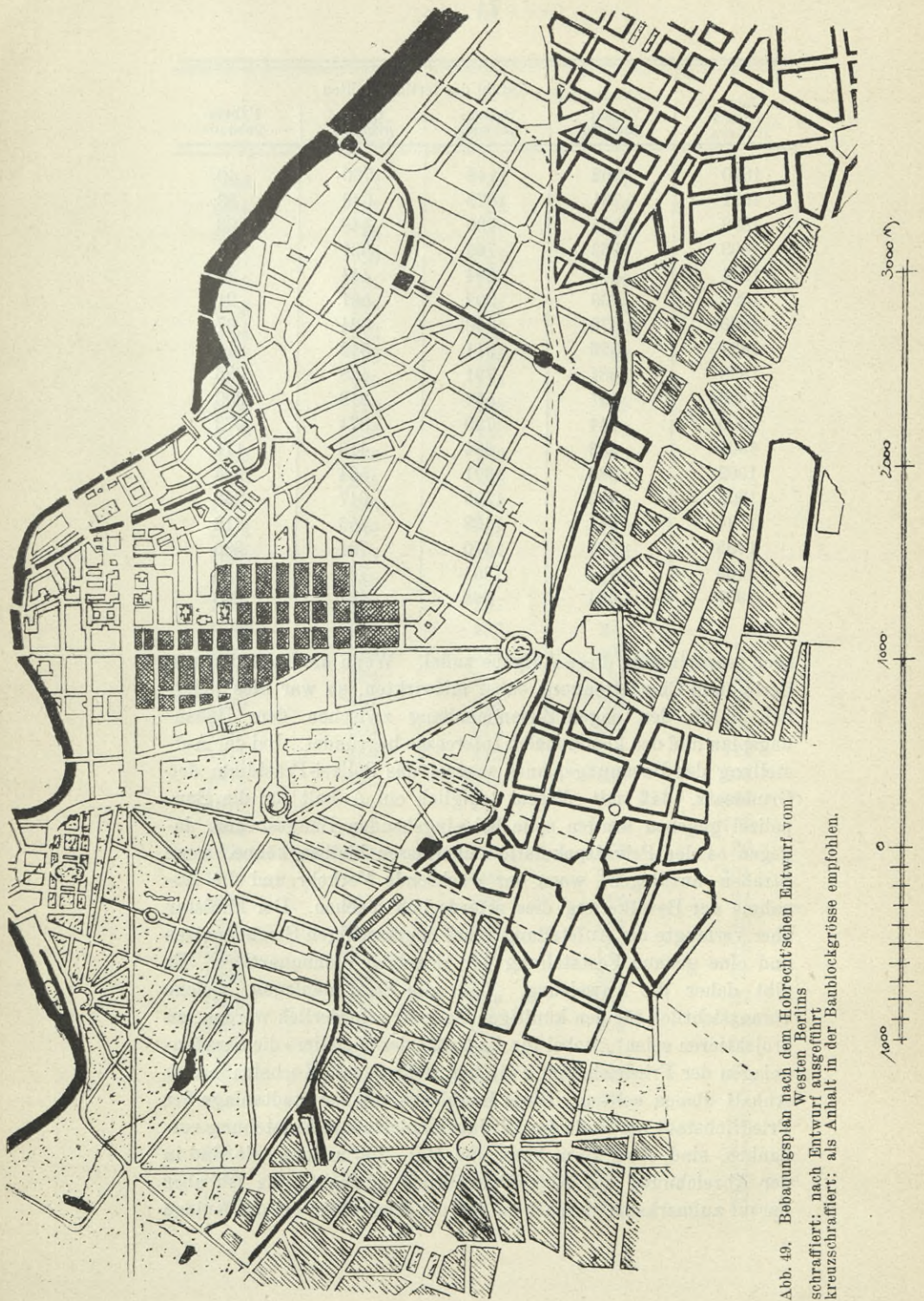
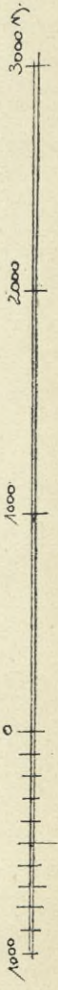


Abb. 49. Bebauungsplan nach dem Hobrechts'schen Entwurf vom Westen Berlins
 schraffiert: nach Entwurf ausgeführt
 kreuzschraffiert: als Anhalt in der Baublockgröße empfohlen.



..: Messstab..

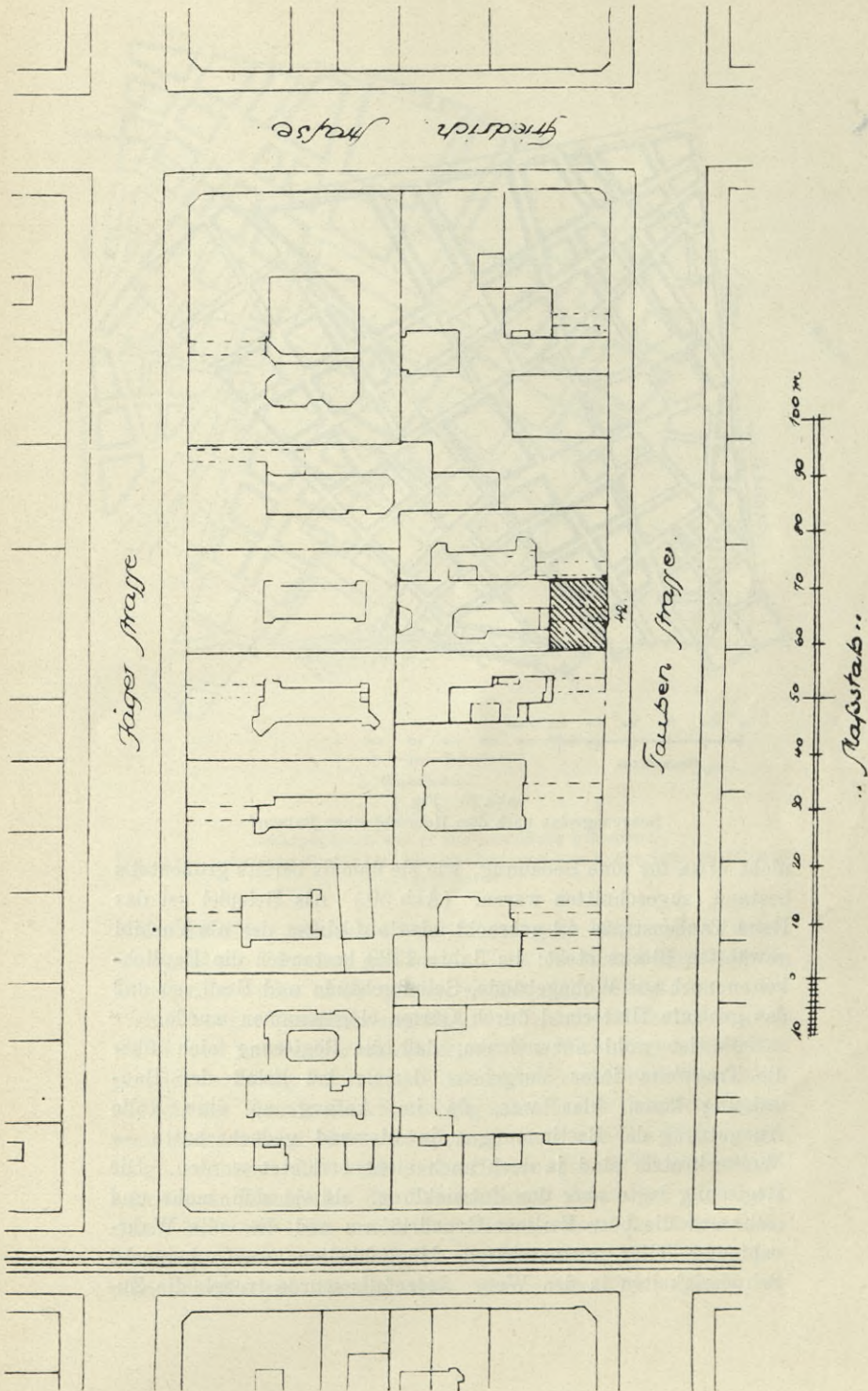


Abb. 50. Baublock in der Friedrichstadt mit Eintragung eines Hauses in der ursprünglichen Bebauungsart

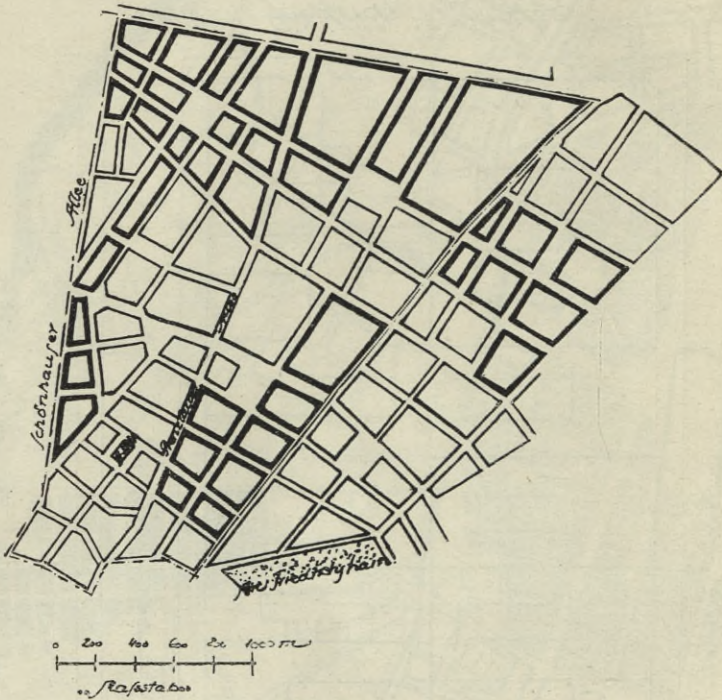


Abb. 51. Fig. 1
Bebauungsplan nach dem Hobrecht'schen Entwurf

nicht etwa für eine Bebauung, wie sie damals bereits größtenteils bestand, zugeschnitten waren. (Abb. 50.) Als Beispiel sei das Haus Taubenstraße 42 gebracht, das auf einem der als Vorbild gewählten Blocks steht; im Jahre 1729 bestanden die Baulichkeiten noch aus Wohngebäude, Seitengebäude und Stall, so daß das gesamte Hinterland durch Gärten eingenommen wurde.

Es ist wohl anzunehmen, daß die Regierung sich über die Tragweite ihres Vorgehens damals bei Erlaß der Bauordnung kaum klar war, da im Anfang an eine volle Ausnutzung der Bestimmungen ja niemand gedacht hatte — Wolkenkratzer sind ja doch auch nicht errichtet worden. Die Regierung legte aber der Entwicklung, als sie sich mehr und mehr auf die böse Berliner Grundrißform und die volle Wahrnehmung aller ausnutzbaren Möglichkeiten warf, keinerlei Schwierigkeiten in den Weg. Jedenfalls wurde (vergl. die Zu-

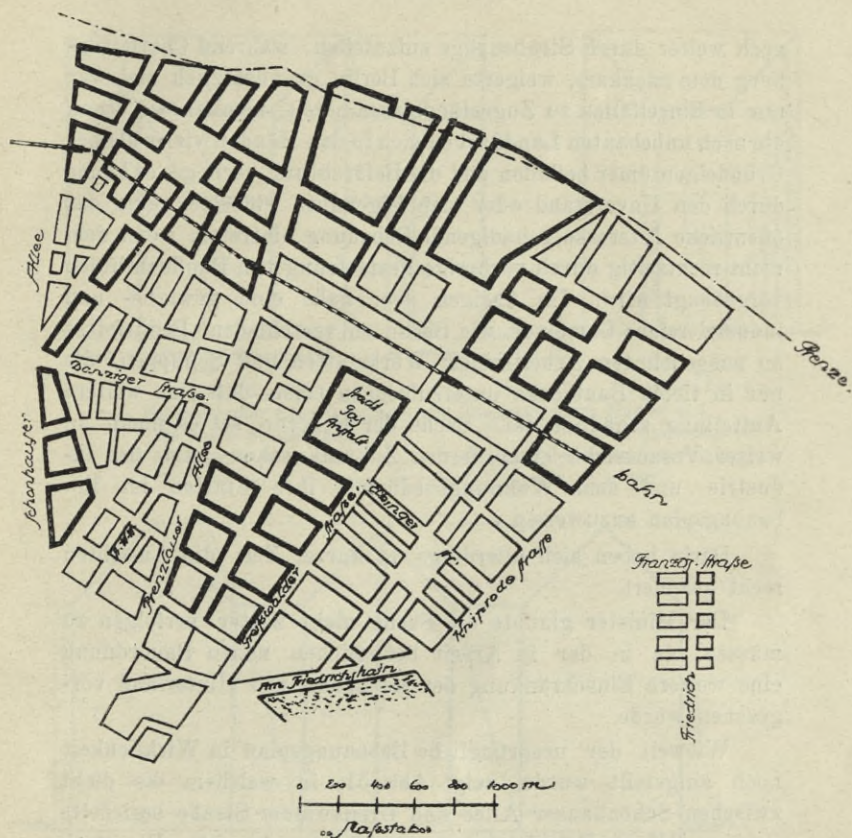


Abb. 51. Fig. 2

Bebauungsplan, wie er zur Ausfüllung gekommen

Die stark umänderten Blocks sind unverändert nach dem Entwurf zur Ausführung gekommen

sammenstellung auf Abb. 43) der Ausnutzung der Baublocks durch Quergebäude Vorschub geleistet. Denn die Instruktion über die Blockgröße wurde nicht nur bei weitem nicht befolgt, es wurden vielmehrsogar Baublöcke angelegt, welche drei- bis viermal so groß waren und so die Verschlechterung der Wohnungsverhältnisse geradezu erzwang. (Abb. 49.) Von den neugeschaffenen Quartieren südlich des Kanals sind die schräg schraffierten dem Bebauungsplan entsprechend ohne Abänderung auch zur Ausführung gelangt, während die kreuz schraffierten die als Muster vorgeschriebenen Baublocks der Friedrichstadt darstellen. Erst im Jahre 1894 bis 1895 stellte der Minister das Ansinnen an die Magistrate, in deren Befugnisse die Behandlung der Bebauungspläne inzwischen übergegangen war, diese tiefen Baublocks

noch weiter durch Straßenzüge aufzuteilen; während Charlottenburg dem nachkam, weigerte sich Berlin grundsätzlich und war nur in Einzelfällen zu Zugeständnissen bereit, nämlich „in denen die noch unbebauten Landflächen sich in den Händen vieler kleiner Grundeigentümer befinden und die Befürchtung vorliege, es könne durch den Unverstand oder den Eigennutz einzelner eine das öffentliche Interesse schädigende Bebauung eintreten, wenn dem nicht rechtzeitig durch vorherige Festsetzung von Baufluchtlinien vorgebeugt wird. Im übrigen aber habe eine gewerbe- und industriereiche Gemeinde wie Berlin so verschiedene Bedürfnisse an ausgedehnten Arbeitssälen, Werkstätten und Schuppen, die nur in tiefen Baublocks unterzubringen seien, daß eine weitere Aufteilung schädlich sei. Sache der Behörde sei es nicht, in weiser Voraussicht einer fernen Zukunft schon jetzt der Industrie und dem Wohnungsbedürfnis ihre Stätten im Bebauungsplan anzuweisen.“

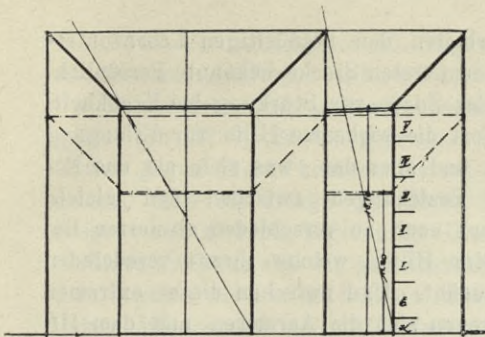
Darin haben sich allerdings in kurzer Zeit die Ansichten recht geändert.

Der Minister glaubte die Sache nicht weiter verfolgen zu müssen, da in der in Arbeit befindlichen neuen Bauordnung eine weitere Einschränkung der Bebauung von Hinterland vorgesehen wurde.

Wieweit der ursprüngliche Bebauungsplan in Wirklichkeit noch aufgeteilt wurde, zeigt Abb. 51, in welchem die dicht zwischen Schönhauser Allee und Greifswalder Straße besiedelte Sektion XII als Beispiel herausgegriffen worden ist. Die stark umränderten Blöcke stimmen in Entwurf und Ausführung überein. Im ganzen sind auf diesem Gebiete 10 Quartiere mehr ausgeführt worden, als vorgesehen waren, statt 58 sind 68 geschaffen. Die als Beispiel vorgeschriebenen Quartiere sind auch hier zum Vergleich oben angedeutet.

Was veranlaßte nun Hobrecht, soweit von seiner Instruktion abzuweichen. Die Begründung klingt für unsre heutigen Verhältnisse so bizarr, daß sie im Wortlaute, wie sie Hobrecht selbst gegeben hat, wiedergegeben werden möge. Jedenfalls hat die Wirklichkeit den darin dargestellten Gedanken in keiner Weise recht gegeben.

„In der Mietskaserne gehen die Kinder aus den Kellerwohnungen in die Freischule über denselben Hausflur, wie diejenigen des Rats oder Kaufmanns auf dem Wege nach dem Gymnasium. Schusters Wilhelm aus der Mansarde und die alte bettlägerige Frau Schulz im Hinterhause, deren Tochter



je ein Seitenflügel mit zusammengeh. Hofen 1. Seitenflügel

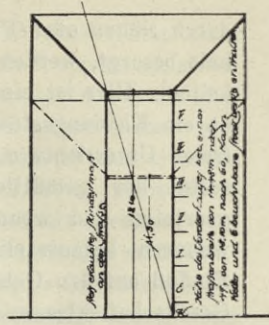
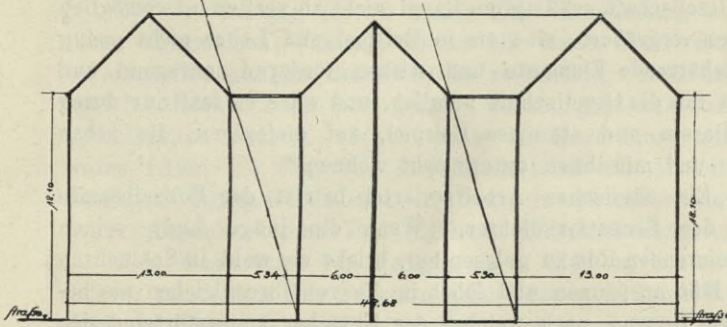
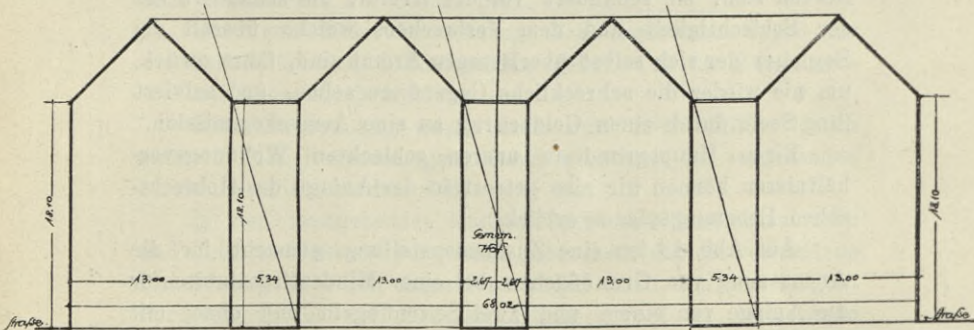


Abb. 52, Fig. 2

Schematischer Schnitt parallel zur Bauflucht durch Häuser mit je einem Seitenflügel und der möglichen Ausnutzung, mit Darstellung der zulässigen Höhen nach der B.P.O. vom 21. 4. 1847, 12. 3. 1860, 13. 4. 1863



Einfache Quergebäude



Doppelte Quergebäude

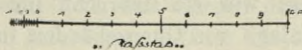


Abb. 52, Fig. 3. Schematischer Schnitt senkrecht zur Bauflucht nach der B.P.O. vom 21. 4. 1847, 12. 3. 1860, 13. 4. 1863

durch Nähen oder Putzarbeiten den notdürftigen Lebensunterhalt besorgt, werden in dem ersten Stocke bekannte Persönlichkeiten. Hier ist ein Teller Suppe zur Stärkung bei Krankheit, da ein Kleidungsstück, dort die wirksame Hilfe zur Erlangung freien Unterrichts o. dgl. und alles das, was sich als das Resultat der gemütlichen Beziehungen zwischen den gleichgearteten und wenn auch noch so verschiedenen situirten Bewohnern herausstellt, eine Hilfe, welche ihren veredelnden Einfluß auf den Geber ausübt. Und zwischen diesen extremen Gesellschaftsklassen bewegen sich die Aermeren aus dem III. und IV. Stock, Gesellschaftsklassen von der höchsten Bedeutung für unser Kulturleben, der Beamte, der Künstler, der Gelehrte, der Lehrer usw. In diesen Klassen wohnt vor allem die geistige Bedeutung unsres Volkes. Zur steten Arbeit, zur häufigen Entsagung gezwungen und sich selbst zwingend, um den in der Gesellschaft erkämpften Raum nicht zu verlieren, womöglich ihn zu vergrößern, sind sie in Beispiel und Lehre nicht genug zu schätzende Elemente und wirken fördernd, anregend und somit für die Gesellschaft nützlich, und wäre es fast nur durch ihr Dasein und stummes Beispiel, auf diejenigen, die neben ihnen und mit ihnen untermischt wohnen.“

„Ein englisches Arbeiterviertel betritt der Polizeibeamte und der Sensationsdichter. Wenn die junge Lady seinen alarmierenden Roman gelesen hat, bricht sie wohl in Schluchzen aus, läßt anspannen und fährt in die von ihresgleichen nie betretene Gegend, nach welcher der Kutscher kopfschüttelnd den Weg sucht. In der Regel wird das Bad zu stark für ihre Nerven sein; sie schaudert vor der Armut, sie schaudert vor der Schlechtigkeit und dem Verbrechen, welche überall die Begleiter der sich selbst überlassenen Armut sind, fährt zurück, um nie wieder die schreckliche Gegend zu sehen, und salviert ihre Seele durch einen Geldbeitrag an eine Armenkommission.“

Einen Hauptgrund in unsren schlechten Wohnungsverhältnissen können wir also getrost in der Anlage des Hobrecht'schen Bebauungsplanes erblicken.

Auf Abb. 43 ist eine Zusammenstellung gemacht für die Ausnutzung von Grundflächen bei einer Mindestfrontbreite für die Anlage von einem und zwei Seitenflügeln und ohne, mit einfachem und mit doppeltem Quergebäude. Aus dieser geht hervor, daß bei Blocktiefen, wie sie Hobrecht für seinen Bebauungsplan wählte, die Anlage von Quergebäuden in noch viel höherem Maß erzwungen worden sind, als sie bereits nach der Ministerialvorschrift, die Blocktiefen von 75 m forderte, entstanden wären.

Durch Verordnung vom 23. August 1872 wurden statt einer unverbrennlichen Treppe auch zwei feuersichere Treppen zugelassen.

Der Abstand der Gebäude voneinander war durch die Hofgröße von 17' (5,34 m) gegeben. Giebel gegen Giebel oder Giebel gegen Front konnten bis auf 8' (2,51 m) sich einander nähern, falls die Länge der Giebel 24' (7,53 m) nicht übersteigt (vergl. Abb. 52, Fig. 1 u. 2). Durch Polizeiverordnung vom 12. März 1860 war aber ein gemeinsamer Hof zwischen zwei Nachbarn möglich, wenn er auf beiden Grundstücken zusammen das zulässige Mindestmaß von 17' aufwies. Die einzige anscheinend gesundheitspolizeiliche Bestimmung in dieser Bauordnung lautete: „Die zu Wohnungen bestimmten Gebäude oder Gebäudeteile müssen so angelegt sein und in solchem Material ausgeführt werden, daß sie hinlänglich Luft und Licht haben, trocken und der Gesundheit nicht nachteilig sind.“

Die Bestimmung ist ja sicher sehr wohlgemeint, aber in ihrer allgemeinen Fassung bietet sie keine Handhabe, um schlechte Wohnungen durchweg zu verhindern. Daß die Ansprüche damals auch nur geringe waren, geht aus den Hofquerschnitten hervor, wie sie nach der Bauordnung zulässig waren (Abb. 52, Fig. 3). Als Mindestmaß für Wohnräume werden in neuen Gebäuden 8' (2,51 m), in alten Gebäuden für neuanzulegende Räume $7\frac{1}{2}'$ (2,30 m) lichter Höhe gefordert.

Alle Wohnräume von weniger als 9' (2,83 m) lichter Höhe müssen mindestens mit Fenstern zum Öffnen in hinreichender Zahl und Größe versehen sein. Kellerwohnungen sind erlaubt, wenn die Decke 3' (0,94 m) und der Fenstersturz 2' (0,63 m) über dem Niveau der Straße liegt.

Die nach dieser Bauordnung sich ergebenden Typen für die Grundstücks- und Blockgrößen gehen aus der Zusammenstellung (Abb. 43) hervor.

Diese Bauordnung wurde nach und nach ergänzt durch mehrere Polizeiverordnungen, deren wichtigste im vorgehenden bereits erwähnt worden sind.

In den maßgebenden Kreisen hatte sich inzwischen mehr und mehr die Ueberzeugung Bahn gebrochen, daß die vorhandene Bauordnung auch mit ihren Nachträgen nicht den berechtigten Forderungen an die für das Allgemeinwohl zu erstrebende Unterbringung des einzelnen Rechnung trüge.

Es ist nicht ohne Reiz, das Werden der neuen Bauordnung, das Widerspiel der Interessen, auf der einen Seite das Drängen der Regierung, auf der anderen die mindestens dilatorische Behandlung durch die Stadtverwaltung etwas näher zu beleuchten.

Schon am 16. Juli 1863 beantragt der Bauinspektor Aßmann, welcher die Geschäfte der Berliner Baupolizei handhabte, eine teilweise Aenderung der Bauordnung auf Grund seiner praktischen Erfahrungen und legt hierfür einen Entwurf vor. Nach einem Jahre erklärt sich auch das Ministerium mit diesen Aenderungen durchaus einverstanden. Rücksichten polizeilicher Natur veranlaßten wahrscheinlich, daß vor der Hand nichts weiter in der Sache geschah. Erst am 1. Juni 1870 wird der Entwurf dem Magistrat vorgelegt. Die Häuser, deren Höchstmaß auf 22 m festgesetzt, dürfen in der Höhe nur die Straßenbreite erreichen. Wird nicht an die Grenze gebaut, so soll der Abstand des Nachbarn gleich der halben Fronthöhe sein. Der Hof soll 10/10 m groß sein, von welchem bis zu 25 qm durch ein nur 5 m hohes Nebengebäude — gemeint war damit augenscheinlich der gemeinschaftliche Abort, Stall mit Futterboden oder Werkstattgebäude, — eingenommen werden konnten. Hintergebäude dürfen die für die Vordergebäude zulässige Höhe nur um soviel überschreiten, als die Länge des Hofraums, an dem sie liegen, dies Maß überschreitet. Wohnräume brauchen wieder nur hinlänglich Licht und Luft erhalten, die Mindesthöhe kann 2,5 m betragen, Kellerwohnungen bleiben zulässig, wenn ihr Fußboden 30 cm über dem höchsten Grundwasserstand liegt, der Fenstersturz 1 m über Terrain und die Decke um die halbe Zimmerhöhe über Terrain liegt. Die Uebernahme dieser Bestimmung ist diesmal durch die großen Hofabmessungen wesentlich unbedenklicher.

Nach langen Beratungen verweisen die Stadtverordneten am 14. Dezember 1871 die Vorlage wieder an die Kommission zurück, wobei gebeten wird, von einer Veröffentlichung der neuen Bauordnung vor dem 1. Januar 1872 abzusehen. Nun herrscht tiefe Ruhe über der Sache. Bis zum 1. April 1872 sollen die Beratungen aber ganz sicher zu Ende geführt sein. Da aber das Amt des Stadtbaurats für Tiefbau unbesetzt ist, so verzögert sich die Sache wieder. Inzwischen ist Hoberrecht gewählt. Auf die Erinnerungen des Polizeipräsidiiums soll die Antwort aber ganz bestimmt bis zum 1. Januar 1874 da sein, aber am 17. Juli 1874 legt der Magistrat erst die Wünsche der Stadtverordnetenversammlung, dem Architektenverein und dem Verein Baubude vor.

Schließlich sind so viele Ergänzungen und Aenderungen vorgenommen worden, daß die Uebersichtlichkeit des Ganzen gelitten hat, so daß der Magistrat „eine gründliche Ueber-

arbeitung“ wünscht. Außerdem aber bezeichnet er als wünschenswert — das erste Mal, daß dieser Gedanke erwähnt wird —, »wenn in den neuentstandenen äußeren Stadtteilen eine weniger kasernenmäßige Bebauung Platz griffe“. Inzwischen ist die Lage aber dadurch vollkommen geändert worden, daß durch eine Kabinettsorder vom 28. Dezember 1875 die örtliche Straßenpolizei in die Hände der Kommune übergegangen ist. Man tritt also wieder zu neuen gemeinsamen Sitzungen im Polizeipräsidium zusammen, deren Ergebnis die am 6. Januar 1876 festgesetzten Bestimmungen sind:

Kellergeschosse dürfen in Zukunft bei neuzubebauenden Grundstücken zu Wohnzwecken nicht benutzt werden. Ein Hof von 10/10 m soll auf allen Grundstücken verbleiben. Die Haushöhe soll der der Breite des davorliegenden Luftraums gleich sein, an Straßen wie an Höfen. Kein zu Wohnzwecken bestimmtes Gebäude darf außer dem Erdgeschoß mehr als 4 Stockwerke haben.

Mit diesen Vorschlägen ist der Magistrat durchaus nicht einverstanden. In seiner Antwort vom 7. Juni fordert er, daß das Kellergeschoß für Küchen, Werkstätten, Verkaufslokale, in welchen sich Menschen nur vorübergehend aufhalten, erhalten bleibe. Die Forderung der Hofgröße hält der Magistrat bei kleinen Grundstücken für zu weitgehend. Im übrigen ist er im wesentlichen mit der Vorlage einverstanden, nur soll an den Höfen die Bauhöhe doppelt so hoch sein als die Hofbreite. Die schlechte hygienische Behandlung der hinteren Wohnräume soll also fortgesetzt werden.

Einem Wunsche der Stadtverordnetenversammlung entsprechend bittet der Magistrat um Veröffentlichung des Entwurfs durch die Tagespresse. Er rechnet augenscheinlich darauf, daß unter dem Drucke der öffentlichen Meinung, die zu beeinflussen ja nicht schwer fällt, die Regierung sich gefügiger zeigt, von ihren Forderungen abzugehen. Der Entwurf wird denn auch wieder überarbeitet, die Regierung zeigt sich ohnehin geneigt zum Entgegenkommen: Nur ein Fünftel der Grundfläche soll bebaut als Hoffläche verbleiben, die Mindesthofgröße wird auf 64 qm beschränkt bei 5,3 m geringster Abmessung. Im Januar 1877 wird ein neuer Entwurf dem Magistrat übersandt, die Veröffentlichung aber dem Magistrat anheimgegeben. Daß aber die öffentliche Meinung, besonders die der sachverständigen Stellen, sich durchaus nicht unbedingt der Ansicht des Magistrats anschließt, beweist z. B. ein Ge-

such des medizinisch-ätiologischen Vereins, welcher sich energisch gegen eine größere Raumausnutzung und die Einrichtung von Kellerwohnungen ausspricht. Die Stadtverordneten lassen sich aber durch solche Proteste nicht beeinflussen und gehen in ihren Forderungen viel weiter. Sie fordern:

Als Hoffläche bleibt ein Fünftel der Grundfläche unbebaut, die Mindesthofgröße beträgt 64 qm bei 5,3 m geringster Abmessung. An den Straßen ist die Bauhöhe gleich der Straßenbreite ohne Festsetzung eines Höchstmaßes oder Beschränkung der Geschoßanzahl. An breiten und Uferstraßen wären wir also wieder zu Wolkenkratzern gekommen. Die Hintergebäude können dreimal so hoch werden, als der Hof breit ist, auch Kellerwohnungen werden zugelassen, wenn die Fensterhöhe wenigstens 1,20 m beträgt und der Fußboden 1,00 m unter Terrain liegt bei 2,5 m Raumhöhe.

Das Polizei-Präsidium arbeitet also wieder auch in formaler Beziehung um und um, da durch den Uebergang der Straßenpolizei an die Stadt die Verhältnisse sich nicht mehr halten ließen

Der neue Entwurf bringt darauf folgende Aenderungen:

Die Hoffläche nimmt den vierten Teil der Grundfläche ein. Hofmindestgröße 60 qm bei 6,5 m geringster Breite. Vordergebäude können bis zu 21 m Höhe errichtet werden, bei Hintergebäuden gilt die gleiche Beschränkung für die Höhe wie bei Vordergebäuden in der Bauflucht desselben Grundstücks. Die Raumhöhe darf 2,5 m betragen, und ausnutzbare Kellergeschosse um 0,50 m in die Erde versenkt werden.

Dieser Entwurf kommt jetzt Anfang des Jahres 1880 zur Kommissionsberatung zwischen Abgeordneten des Polizei-Präsidiums und des Magistrats. In der von dieser Kommission angenommenen Fassung erhält die Ordnung wieder ein ganz anderes Ansehen:

Alle Gebäude sollen auf höchstens 15 m Tiefe durch einen vorschrittmäßigen Hofraum unterbrochen werden — die Bestimmung über die Verhältniszahl einer freizuhaltenden Hoffläche wird dadurch überflüssig — alle hinteren Gebäude und Seitenflügel müssen an einem vorschrittmäßigen Hofe von 60 qm bei 5 m geringster Abmessung liegen. Die Vordergebäude dürfen bis zur Straßenbreite hochgeführt werden, trotz des Widerspruchs des Stadtbaurats Blankenstein, der $\frac{5}{4}$ der Straßenbreite für die Höhe in Anspruch nehmen will. Die Hintergebäude und Seitenflügel dürfen die vorgelagerte Hofbreite nur um 7 m überschreiten.

Dieser Entwurf wird am 3. Juni 1880 in der Vossischen Zeitung veröffentlicht. Die Stadtverordneten, von welchen der Entwurf wieder durchberaten wird, geben leider durchweg Anschauungen Ausdruck, die sich fast ausschließlich auf dem einseitigen Standpunkt des gegen jede Benachteiligung seiner Privatinteressen ankämpfenden städtischen Grundbesitzes bewegen.

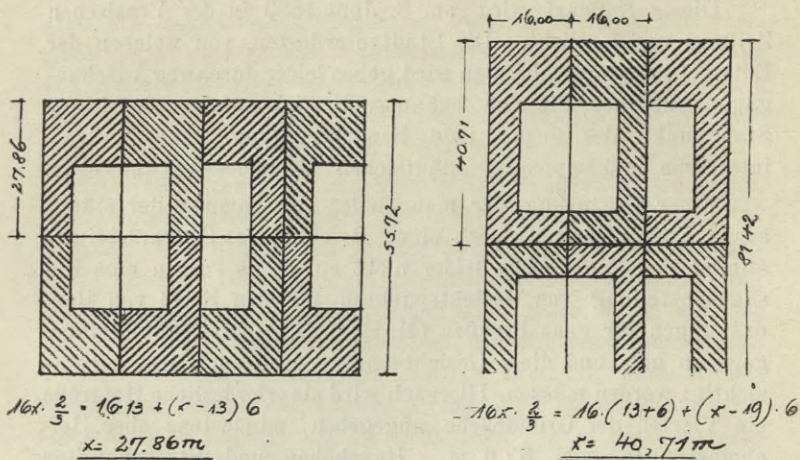
Einer Ergänzung der mangelnden Zustimmung der städtischen Körperschaften durch einen Beschluß des Oberpräsidiums stimmt das Ministerium leider nicht zu, da es soeben eine Zusammenstellung von Gesichtspunkten für den Erlaß von Bauordnungen für ganz Preußen (M. E. v. 23. August 1880) herausgegeben hat, und diese Gesichtspunkte doch auch erst berücksichtigt werden müssen. Hiernach wird als erforderliche Hofgröße ein Viertel der Grundfläche angegeben, mindestens aber Hofabmessungen von 5 : 6 m. Haushöhen und Straßenbreiten sollen gleich sein, Kellerwohnungen bis 50 cm unter Gelände werden zugelassen.

Berlin schweigt sich inzwischen vollkommen aus und antwortet erst am 23. März 1881, seine früheren Wünsche seien immer noch nicht genügend berücksichtigt und bittet um nochmalige kommissarische Beratung. Wieder stimmt das Ministerium diesem Aufschub zu und nach langem Zögern werden schließlich Verhandlungen angebahnt und am 7. Februar 1882 auch abgeschlossen. Das Ergebnis ist folgendes:

Die Gebäude bis zu 18 m Tiefe sollen durch einen Hof unterbrochen werden, die Höhe der Hintergebäude darf die Hofbreite um 7 m übersteigen. Der Fußboden des obersten Geschosses darf 17 m über Terrain liegen, die größte Gebäudehöhe wird auf 24 m festgesetzt.

Diese Aenderungen werden weiter verarbeitet, zum Teil wird sogar vom Polizei-Präsidium mehr zugegeben, als von seinen Vertretern bei der Beratung bewilligt wurde, z. B. wird auf eine Hofmindestgröße von 60 qm mit 5 m Mindestmaß zurückgegangen. Aber immer noch versagt der Magistrat seine Zustimmung, bis die Publikationsverordnung ihm zugegangen und der Zeitpunkt des Inkrafttretens bestimmt ist.

Inzwischen findet das zu weite Entgegenkommen des Polizei-Präsidiums auch nicht die Billigung des Ministeriums, das keine Berechtigung hierfür findet und eine erneute kommissarische Beratung empfiehlt. In dieser hält der Magistrat aber seine Forderungen, gestärkt durch seine Erfolge in der dilatorischen Behandlung, aufrecht: Bei Grundstücken unter

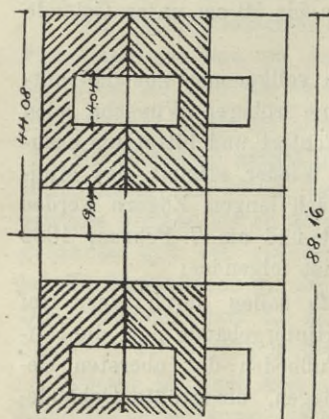


$$16x \cdot \frac{2}{3} = 16 \cdot 13 + (x - 13) \cdot 6$$

$$\underline{x = 27.86m}$$

$$16x \cdot \frac{2}{3} = 16 \cdot (13 + 6) + (x - 19) \cdot 6$$

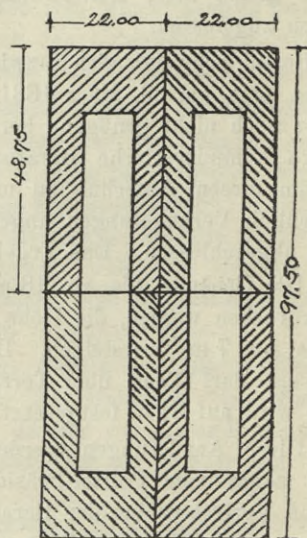
$$\underline{x = 40.71m}$$



$$16(2.6 + x + y) \cdot \frac{2}{3} = 2 \cdot 16 \cdot 13 + 6x$$

$$\frac{x + 6}{2} + \frac{y + 6}{2} = 16$$

$$\underline{x = 9.04m}$$



Grundfläche · 1072,5 qm

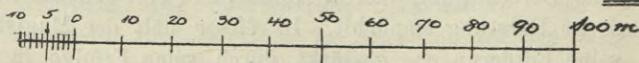
Bebaute Fläche · $\frac{2}{3} \cdot 1072,5 = 715 \text{ qm}$

Bebaute · - 22 · 13 = 286 qm

2 · 6 · 35,75 = 429 "

715 qm

Abb. 53. Grundstücks- und Baublocktiefen bei voller Ausnutzung unter Zugrundelegung normaler Grundstückbreiten nach der B. P. O. vom 15. Januar 1887



Maßstab

50 qm soll überhaupt kein Hof gefordert werden, die Brandmauern sollen in weiteren Abständen zugelassen werden, auch keine Ausnahmen für Grundstücke an der Stadtbahn gemacht werden kurz, er erhebt Einwände, die kaum als wesentlich angesehen werden können. Als frühester Publikationstermin wird der 1. April 1884 gefordert. Das Ministerium hat inzwischen auch seine Genehmigung gegeben, nachdem es nur geringe Abänderungen in hygienischer und feuerpolizeilicher Rücksicht gemacht hat. Diese letzte Fassung besagt nun:

Bisher nicht bebaute Grundstücke dürfen zu $\frac{2}{3}$, bereits bebaute bis $\frac{3}{4}$ ausgenutzt werden. Auf mindestens 18 m tiefe Gebäude muß ein Hof von 60 qm Grundfläche bei 6 m geringster Abmessung folgen. Die größte Höhe darf 22 m betragen. Hintergebäude dürfen den Hofraum um 6 m überschreiten; 5 Wohngeschosse sind zugelassen, von welchen der Fußboden des obersten 17,5 m über Terrain liegen darf. Die Mindesthöhe der Räume beträgt 2,50 m. Keller sind bis 0,50 m unter Gelände, mit Lichtgraben bis 1 m unter Gelände zugelassen.

Der Magistrat schweigt sich hierauf zunächst mal wieder tief aus. Erst am 11. Mai 1885 antwortet er auf umfangreicher Erhebungen, daß in der inneren Stadt 19 % der Grundstücke weniger als 240 qm Grundfläche haben. Für diese ist also der Hof von 60 qm eine undurchführbare Härte. Er macht den Gegenvorschlag:

Bebaute Grundstücke dürfen in gleicher Fläche wieder bebaut und mindestens auf 14 m Höhe. Eines Hofes bedarf es nicht, wenn die bewohnten Räume sämtlich an der Straße, die Nebenräume von einem ausreichend ventilierten Treppenhaus (sic) oder Lichtschachte Licht und Lüft (?) erhalten. Die Freifläche soll bei bebauten ein Fünftel, bei unbebauten Grundstücken ein Viertel betragen. Seitenflügel erhalten die gleiche Höhe wie die Vordergebäude. Als größte zulässige Höhe werden 24 m gefordert, „um dem architektonischen Ausbau der Fassade größere Freiheit zu gewähren und das überaus häßliche Aussehen der Straße zu vermeiden, welches einzutreten pflegt, wenn die Hauptgesimse annähernd in gleicher Höhe liegen“. (— Wie schnell können sich doch ästhetische Grundanschauungen ändern —.) Bei der Hofgröße soll auch die benachbarte durch Eintragung gesicherte Hoffläche voll in Anrechnung gebracht werden. Auch provisorische Vorgärten dürfen bis auf 2,50 m Breite mit Vorbauten besetzt werden.

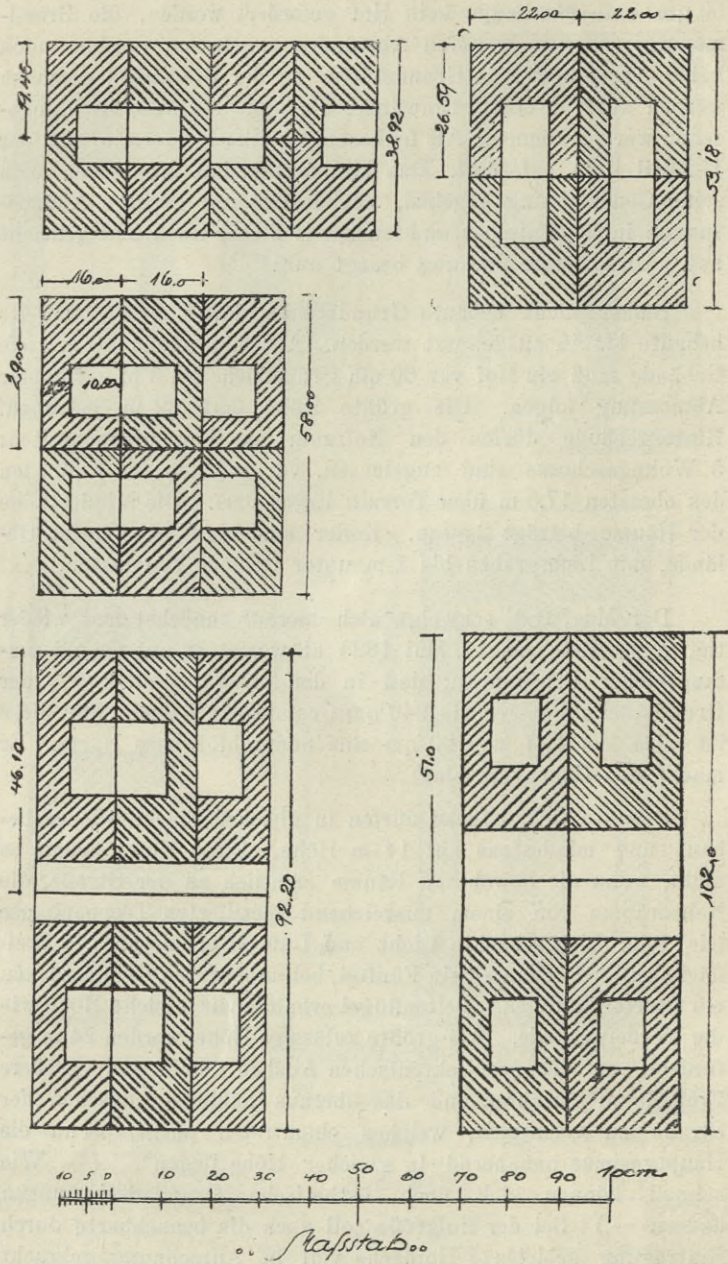


Abb. 54. Grundstück- und Baublocktiefen bei voller Ausnutzung unter Zugrundelegung normaler Grundstückbreiten nach der B.P.O. vom 15. August 1897

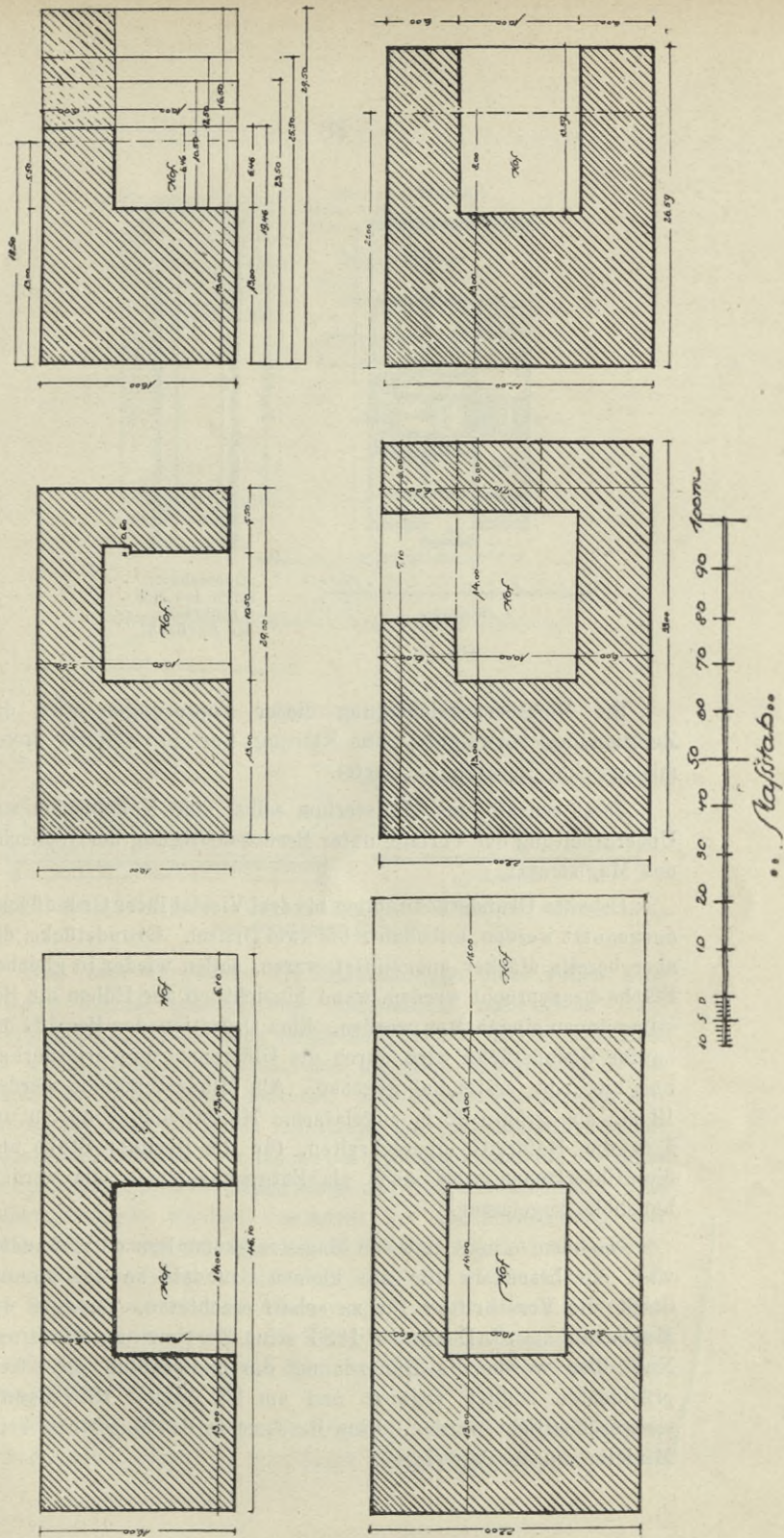


Abb. 55. Ermittlung der erforderlichen Grundstückstiefen bei normalen Grundstücksbreiten und voller Ausnutzung nach der B. P. O. vom 15. August 1897.

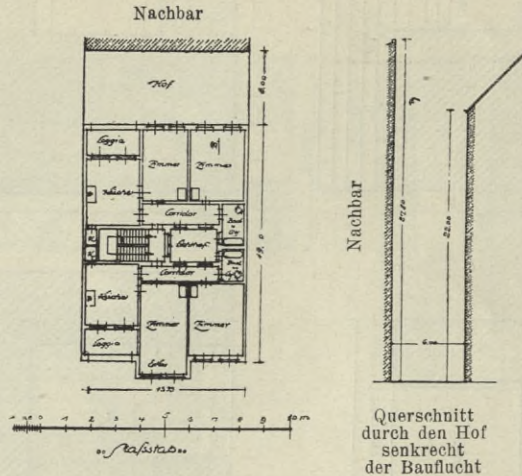


Abb. 61

Bei Nichtberücksichtigung dieser Forderungen wird die Zustimmung verweigert, eine Klärung nur in weiterer kommissarischer Beratung erwartet.

Jetzt ernennt das Ministerium selbst eine Kommission zur Ueberarbeitung der Vorlage unter Berücksichtigung der Wünsche des Magistrats:

Bebaute Grundstücke sollen bis drei Viertel ihrer Grundfläche ausgenutzt werden, unbebaute bis zwei Drittel. Grundstücke, die aber bereits stärker ausgenutzt waren, sollen wieder in gleicher Fläche beansprucht werden, wenn hinsichtlich der Höhen die Bestimmungen eingehalten werden. Eine Definition des Begriffs bebauter Grundstücke wird durch die Differenzierung erforderlich und hier zum erstenmal gegeben. Als Mindestbauhöhe werden 12 m, als größte 22 m zugelassen. Hintergebäude dürfen um 6 m die Hofbreite überschreiten, für die Berliner Stube und die Hintertreppe wird aber als Entgegenkommen die Vorderhaushöhe zugelassen.

Nachdem erneut mit den Magistratskommissaren verhandelt war, die besonders für die kleinen Grundstücke der inneren Stadt die Vorschriften für zu scharf erachteten, versagte der Magistrat am 6. Dezember 1886 seine Zustimmung wiederum. Nun aber wurde die Bauordnung durch Beschluß des Oberpräsidenten endlich ergänzt und am 23. Januar 1887 konnte sie veröffentlicht werden. Eine Beschwerde des Magistrats beim Minister wurde abgewiesen.

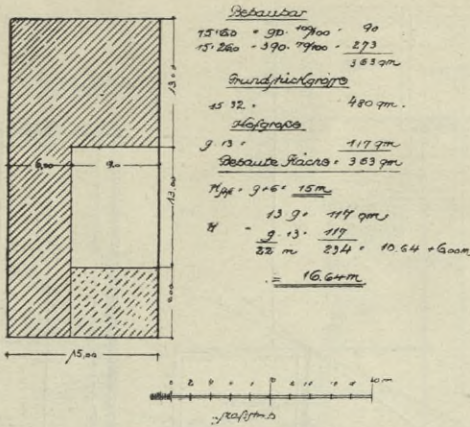


Abb. 62
Zulässige Höhe des Seitenflügels mit und ohne Quergebäude

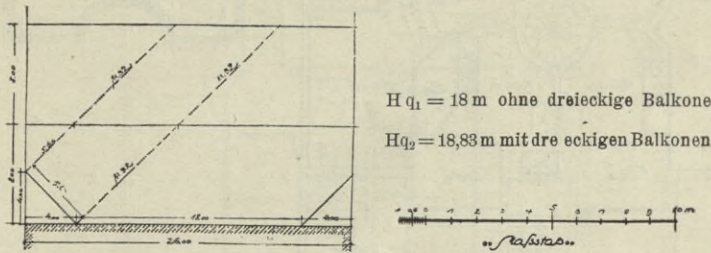


Abb. 63. Zulässige Höhe eines doppelten Quergebäudes ohne und mit Anordnung von dreieckigen Balkonen

Aus dem Vergleiche der Darstellungen einer vollen Ausnutzung normal geschnittener Grundstücke nach dieser Bauordnung (Abb. 53) und nach der bisherigen (Abb. 43) zeigt deutlich den wesentlichen Fortschritt, den die neue Bauordnung in gesundheitlicher Beziehung bedeutet. Die Grundstückstiefe der Abbildung ist ermittelt durch Einsetzung der Gleichung für die bebaubare und bebaute Grundfläche bei Annahme einer für die Höhe der Seitenflügel ausreichenden Hof- und Grundstücksbreite. Die Hofabmessungen werden, besonders bei Zusammenlegung von Höfen, bereits wesentlich menschenwürdiger als früher. Andererseits geht auch aus der Zusammenstellung wieder hervor, daß man mit dem vorhandenen Bebauungsplan als etwas Bestehendem gerechnet, aber nicht die Energie gefunden hat, durch einschneidende Maßnahmen den Bau von Seiten- und Quergebäuden unmöglich zu machen.

Wenn auf einem großen Baublock ein kleines minderwertiges Wohngebäude stand, so war damit sämtlichen aus dem Block

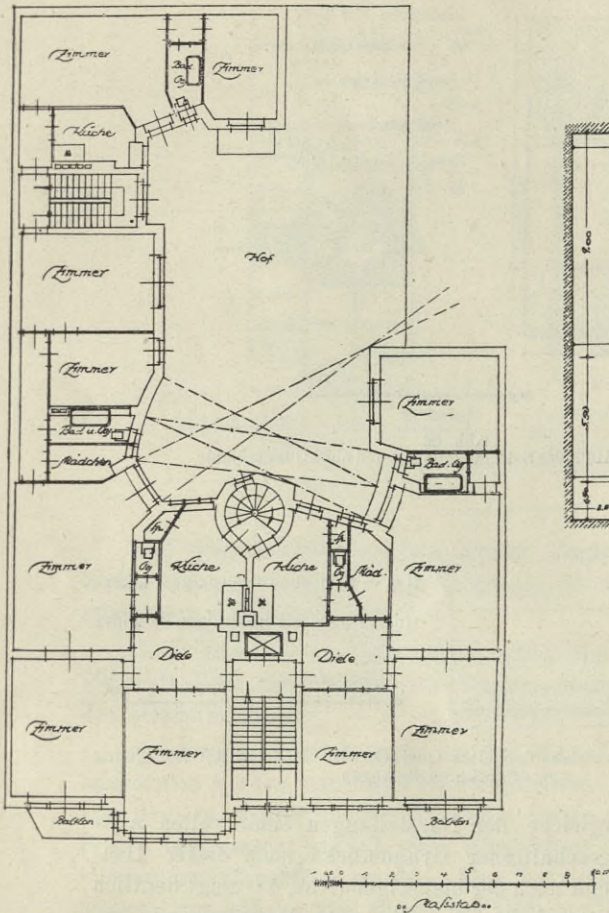


Abb. 64. Fig. 1. Zulässige Hofhöhe mit gekünstelter Hofgestaltung. H = 18,78 m

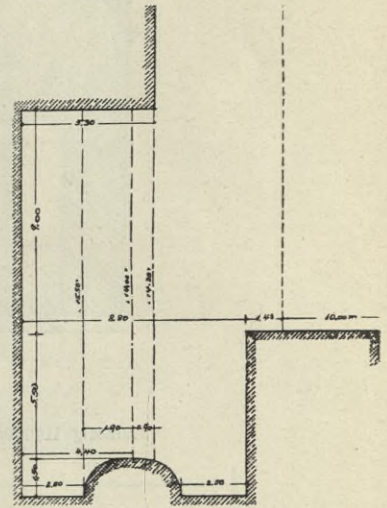


Fig. 2. Zulässige Hofhöhe bei ungefähr gleichem Umriß ohne Bogen und Einschnitte H. = 17,53 m

ausschneidbaren Teilen die Vergünstigung einer höheren Bebaubarkeit gegeben. Stand dagegen auf einer Parzelle ein hohes Fabrikgebäude, so war dadurch die Ausnutzbarkeit nicht so groß. Diese Schwächen führten zu dem Erlaß der jetzt noch herrschenden Bauordnung vom 15. August 1897.

Auch diese neue Bauordnung von 1897, trotzdem sie gegen die alte unleugbare Vorteile besaß, mußte, da der Magistrat seine Zustimmung wiederum versagte, durch Beschluß des Oberpräsidenten ergänzt werden.

Das geplante Abnehmen der Dichtigkeit der Bebauung nach dem Rande zu wurde jedenfalls von selbst nicht erreicht. Es mußte

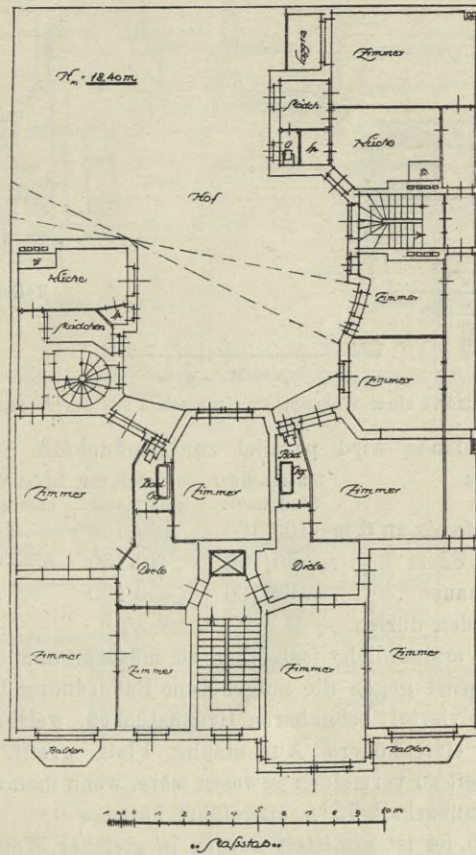


Abb. 65. Gekünstelte Hofgestaltung zur Erreichung größerer Höhe am Hofe

also zu einem Zwangsmittel gegriffen werden, dem naheliegenden der lokalen Begrenzung: als passende Trennungslinie erwies sich der frühere Mauergürtel, der die alte Stadt von der neuen schied. Nach diesem Prinzip ging nunmehr die neue Bauordnung vom 15. August 1897 vor, die leider gegen die alte zum Teil noch eine weitere Ausnutzung der bebaubaren Fläche zuließ. Eine Abstufung der Bebauungsdichtigkeit auf sonst im wesentlichen gleicher Grundlage wurde am 22. August 1898 für die Vororte innerhalb der Ringbahn vorgenommen. So wurde in ganz selbstverständlicher Weise die erstrebte Abnahme der Dichtigkeit der Bebauung erzielt.

Eine auf die Herbeiführung besserer gesundheitlicher Verhältnisse in Hinterwohnungen abzielende Bestimmung ist in der Zoneneinteilung zur Ermittlung der bebaubaren Fläche zu erblicken.

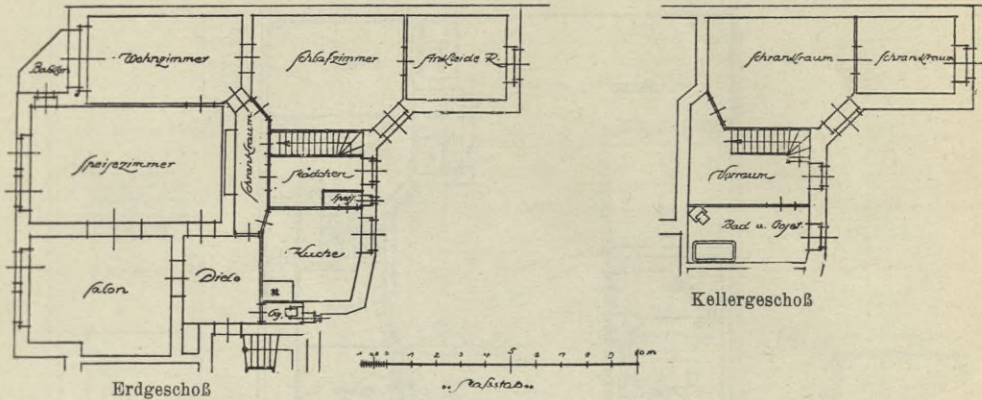


Abb. 66. Grundriß einer Wohnung im Erdgeschoß mit Fortsetzung im Keller

Das Gelände wird parallel zur Bauflucht in Streifen zerlegt, welche

| | innerhalb der Stadtmauer | außerhalb der Stadtmauer | In den Vororten innerhalb der Ringbahn |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--|
| in einer Tiefe bis zu 6 m | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| und bis zu 32 m | 70/100 | 70/100 | 65—60/100 ¹⁾ |
| darüber hinaus | 60/100 | 50/100 | 50/100 |

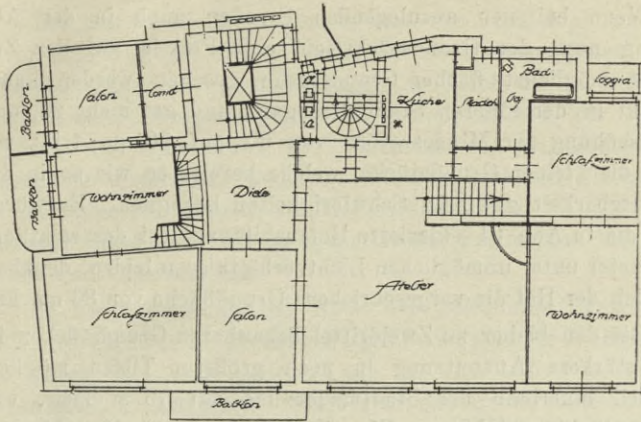
bebaut werden dürfen.

Es ist erstaunlich, feststellen zu müssen, daß durch diese Berechnungsart gegen die aufgehobene Bauordnung bei den bisher zu Dreiviertel bebaubaren Grundstücken, welche bis 32 m tief sind, eine höhere Ausnutzung Platz greift, die ohne Schwierigkeit zu vermeiden gewesen wäre, wenn man als Höchstmaß der Baubarkeit 75 % eingeführt hätte.

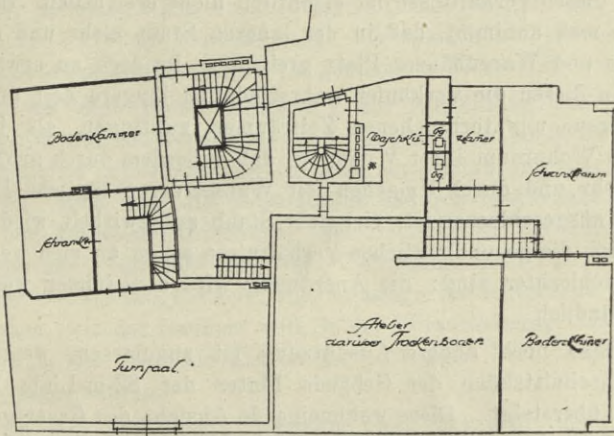
In Abb. 54 ist ermittelt worden in gleicher Weise wie vorher, welche Grundstückstiefen bei normaler Frontbreite eine volle Ausnutzung zulassen. Es macht sich die z. T. zugelassene erhöhte Ausnutzung deutlich geltend, daß eine Vollbebauung bereits bei wesentlich geringeren Grundstückstiefen möglich ist, so daß die Hoffläche erheblich zusammenschrumpft. (Abb. 55.) So aber ist

| Bei einer Grundstückstiefe von | Innerhalb der Stadtmauer | außerhalb der Stadtmauer |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 6 m | 100,0 % | bebaubar. |
| 10 " | 88,0 | |
| 15 " | 82,0 | |
| 20 " | 79,0 | |
| 25 " | 77,2 | |
| 30 " | 76,0 | |
| 32 " | 75,6 | |

¹⁾ Je nachdem das Gebiet bei Erlaß der Bauordnung bereits an eine Kanalisation angeschlossen war oder nicht.



4. Stockwerk



Dachgeschoß

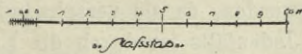


Abb 67. Grundriß einer Wohnung im 4. Stockwerk mit Fortsetzung im Dachgeschoß

| Bei einer Grundstückstiefe von | Innerhalb der Stadtmauer | außerhalb der Stadtmauer |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 35 " | 74,3 0/0 bebaubar | 73,4 0/0 |
| 40 " | 72,5 | 70,5 0/0 |
| 45 " | 71,1 | 68,2 0/0 |
| 50 " | 70,1 | 66,4 0/0 |
| 60 " | 68,3 | |
| 70 " | 67,1 | |
| 75 " | 66,6 ¹⁾ | |

¹⁾ Baltz. Preußisches Baupolizeirecht 1897 Seite 119.

Wenn bei neu anzulegenden Straßen auch in der Abstufung nach der Grundstückstiefe eine Prämie auf den Zuschchnitt möglichst flacher Grundstücke gesehen werden kann, so trifft in der inneren Stadt dies ganz und gar nicht zu, und die Erhöhung der Mindestgröße von 60 auf 80 qm trifft vor allem die kleinen Grundstücke, welche bereits so wie so in der Ausnutzbarkeit gewissen Schwierigkeiten begegnen. Es würde z. B. die in Abb. 61 skizzierte Hofausbildung, bei der sämtliche Hoffenster unter unmöglichen Lichtverhältnissen leiden, denkbar, obgleich der Hof die vorgeschriebene Grundfläche von 80 qm hat.

Bei den bisher zu Zweidrittel bebaubaren Grundstücken ist eine stärkere Ausnutzung in noch größeren Tiefen möglich, nämlich innerhalb der Stadtmauer bis auf 75 m Tiefe, und außerhalb bis auf 50 m. Eine Veranlassung zur Verschlechterung dieser Verhältnisse ist eigentlich nicht ersichtlich. Selbst wenn man annimmt, daß in der inneren Stadt mehr und mehr Büros und Warenhäuser Platz greifen, so ist doch zu erwägen, daß in diesen die Verkäufer wahrscheinlich längere Zeit und in größeren, ununterbrochenen Zeiträumen zubringen, als je in einem Wohnraum ihrer Wohnung, daß außerdem durch größeren Verkehr und durch Umgehen mit Waren, deren tägliche Reinigung ausgeschlossen ist, viel mehr Staub aufgewirbelt wird und dadurch die gesundheitlichen Verhältnisse schon an sich wesentlich schlechter sind: die Anordnung wird also immer weniger verständlich.

Eine noch höhere Ausnutzung ist zugelassen, wenn die Durchschnittshöhe der Gebäude hinter der 32-m-Linie 10 m nicht übersteigt. Diese wohlmeinende Absicht des Gesetzgebers zur Ausnutzung für Fabrikgewerbe ist durch die Wirklichkeit aber überflüssig geworden, da sie verschwindend selten in Anwendung kommt. Jedenfalls ist durch die Erfahrung erwiesen, daß die Anlage von Seitenflügeln durch die Vorschriften in keiner Weise erschwert, ja durch die Anlage von einfachen Quergebäuden die höhere Ausnutzung bei schlechteren sanitären Verhältnissen durch die Einführung von Durchschnittshöhenberechnungen sogar begünstigt wird.

Beweis: vergl. Abb. 62.

Zulässige Höhe des Seitenflügels:

| | |
|----------------------------|----------|
| ohne Quergebäude | 15 m |
| mit Quergebäude | 16,64 m, |

obgleich hierbei der lichtlose und die Anlage des berichtigten Berliner Zimmers erfordernde Winkel vorhanden ist.

Bei den tiefen Grundstücken wird der Verlust an ausnutzbarer Fläche gegen früher außerdem noch ausgeglichen durch eine Reihe anderer Vergünstigungen, so durch die an sich sehr dankenswerte Einführung der Hofgemeinschaften, die Höherführung der Hinterfront des Vorderhauses, die Möglichkeit, Nebenhöfe anzulegen, welche nicht zur bebauten Fläche gerechnet werden, ebenso wie Hofüberdachungen bei Geschäftshäusern, Glasdächer bis zu 2 qm Größe, Freitreppen bis 3 qm Größe und Grenzmauern.

In der Steigerung der Höhe der bewohnten Räume von 2,50 m auf 2,80 m ist ein notwendiges Nachgeben für Wohnungen, die durch ihre unglückliche Lage an sich schon schwer zu lüften sind, zu erblicken. Statt aber das Uebel abzuschneiden und die Anlage schlechter Wohnungen unmöglich zu machen, ist zu der unzulänglichen Ausflucht geschritten, lediglich den Luftraum zu vergrößern, dagegen ist für eine wesentliche Verbesserung der Lichtverhältnisse nicht die genügende Sicherheit gegeben.

Auch eine freiere Bewegung zur Ausbildung der Architektur ist erstrebt worden, so sind Hauptgesimse bis 90 cm Ausladung, auch in bedingungsweise hölzerner Ausführung zugelassen worden, ohne daß die Gebäudehöhe dadurch beschränkt wird; die nur teilweise Anrechnung der Dachflächen bis zum Neigungswinkel von 60° ist weiter ebenfalls hierzu zu zählen; schließlich die Möglichkeit, die zulässige Ansichtsfläche so zu verteilen, wie der Bauherr will, in der Voraussetzung, daß Aufbauten in der Höhe ein Drittel der zulässigen Fronthöhe nicht übersteigen dürfen.

Es läßt sich nicht bestreiten, daß durch die neue Baupolizeiordnung Aenderungen in den Grundstückswerten herbeigeführt worden sind, die kleinen haben gewonnen, die großen verloren. Ohnedem geht es nun mal nicht ab. Sind diese Eingriffe in die Verhältnisse des privaten Besitzes nun aber berechtigt mit Rücksicht auf die erreichten Vorteile? Es wird zugegeben, daß das Beste erstrebt ist, daß aber noch lange nicht genug gewonnen ist. Insbesondere ist der Sinn des Gesetzgebers bereits in so vielen Punkten umgangen, daß eine Durchsicht der vorhandenen Bestimmungen dringend am Platze ist. So wird z. B. tatsächlich eine wesentlich größere Ausnutzung in den meisten Fällen zugelassen werden müssen, als es einer vernünftigen und gesunden Benutzbarkeit entspricht.

Es ist klar, was mit der Abhängigkeit der Höhen von den davorliegenden Hofbreiten beabsichtigt war. Der Unternehmer

braucht aber eine größere Höhe als normaler Weise zulässig. Also schraubt er sie künstlich in die Höhe.

Ein besonders häufiges und noch harmloses Beispiel ist die Anlage von diagonal gestellten Loggien. Im Beispiel auf Abb. 63 wird die Höhe von 18,0 auf 18,83 m gebracht unter Verdunklung der Eckräume und Gewinn von Loggien, die in ihrer Form schlecht benutzbar sind. Bedenklich wird aber die Sache schon, wenn einspringende Ecken, Abschrägungen, bogenförmige Aus- und Abrundungen lediglich zu dem Zweck eingeschoben werden, um eine größere Höhe herauszuquetschen, während die Räume in ihrer Form, Benutzungsmöglichkeit und Beleuchtung darunter stark leiden. Hierdurch wird eine ganz entschiedene Ueberbeanspruchung der vorhandenen Vorschriften zum Schaden des Ganzen erreicht, gegen die im Interesse einer gesunden Benutzungsmöglichkeit vorgegangen werden muß. Durch die Einschnitte und Bögen, mit welchen geometrisch genau an den für diesen Zweck bereits abgestumpften Hauskanten vorbei gezielt ist, ist denn tatsächlich auch zum Schaden der Beleuchtung und Benutzbarkeit in einem Teile der Zimmer die Höhe von 17,53 auf 18,78 m (Abb. 64 u. 65), also um 10 % hinaufgequält worden. Tatsächlich ist hierin aber weiter nichts als eine schädliche Ueberbauung, eine zu weitgehende Ausnutzung gegen den Sinn des Gesetzes zu erblicken.

Eine weitere Ueberspannung der vorhandenen Vorschriften, mit welchen lediglich eine höhere Ertragsfähigkeit erstrebt wird, wird vorgenommen durch Umgehung der Anzahl der bewohnbaren Geschosse, welche nach § 37, 1 auf fünf beschränkt ist. Es soll nämlich nicht verboten sein weitere Geschosse einzurichten, welche Räume enthalten, die nicht zu der Aufnahme von Menschen bestimmt sind. Es wird also ein Geschöß eingeschoben, welches „Lagerräume“ enthält. Selbstverständlich, da jede Kontrolle fehlt, wird gelegentlich dies Geschöß in anderer Weise benutzt. Ein anderer Weg ist der folgende: Man richtet im Erdgeschoß eine Wohnung ein und verbindet sie mit dem Keller innerhalb der Wohnung durch eine Treppe; im Keller liegen dann ein Badezimmer und zwei „Schrankzimmer“, mitunter auch Trinkzimmer genannt. Wenn es auch anerkennenswert ist, daß in der Zeit der zunehmenden Alkoholenthaltung die Behörde annimmt, daß nicht dauernd in dem Zimmer jemand trinkt, so ist nicht einleuchtend, warum nicht ein Schlafzimmer nicht ähnlich behandelt wird, da die Mensch-

heit doch auch nicht dauernd schläft. Es ist ganz schmeichelhaft für den Inhaber der Fünzimmerwohnung, daß ihm ein so großer Besitz an Wäsche und Kleidungsstücken zuge-
traut wird, daß er für seine Schränke zwei Zimmer braucht. Näher liegt schon, daß er die Räume, bei der Nähe des Badezimmers fast selbstverständlich, zum Schlafen benutzen werden. Sie sind ja ganz hell tapeziert, wenn auch vielleicht erst nach der Gebrauchsabnahme, aber das stört ja nicht, und die Zimmer sind in der Miete billiger, als die normalen Stockwerksräume: da nimmt man als Mensch, der sich einschränken muß bei den teuren Fleischpreisen, und doch für Repräsentation etwas anlegen muß, solchen Nachteil schon mit in Kauf: die Gäste sehen ja nicht, daß man im Keller schläft.

Das gleiche Verfahren wird im vierten Stockwerk angewandt. Eine „Liebhaberwohnung“ hat eben eine zweistöckige Diele mit einer Treppe darin, so daß man, nachdem man im Fahrstuhl ohne Anstrengung in den vierten Stock heraufgefahren ist, den Eindruck hat, man ist im Eigenhause vor den Toren der Stadt (Abb. 67). An der Dieleentreppe liegen dann wiederum einige Schrank- und Trinkzimmer, womöglich mit Austritt auf den Hausgarten. Die Verwertung der Räume ist die gleiche wie die der Kellerräume, wenn auch gesünder. Merkwürdig ist die Zusammensetzung der vorgeführten Wohnung, welche besteht aus Salon, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Schrankraum und Turnsaal, anscheinend für eine in Hungerkunararbeitende Athletenfamilie bestimmt, da Küche, Speisekammer und Klosett ganz fehlt. Aber die Anlage der zwei Rauchrohre in der Bodenkammer gibt wohl den Fingerzeig, daß die Räume im Dachboden nachträglich in Küche, Speisekammer, Klosett, Bad und Atelier umgetauft werden.

Da die beiden letzten Beispiele demselben Hause entnommen sind, so hat dies also statt fünf bewohnter Stockwerke ihrer sieben.

Früher hatte die Baupolizei die Möglichkeit, für Räume, die nicht bewohnbar sein sollten, die Benutzungsfähigkeit dadurch zu beeinträchtigen, daß die Aufstellung von Oefen und Herden verboten und Schornsteinrohre zugemauert werden mußten. Dieses Vorgehen ist durch die Einrichtung von Zentralheizungen auch wieder zwecklos geworden, denn die Durchlegung der Rohre kann nicht verboten werden und an die vorläufig zugestöpselten Tstücke nachträglich ein paar Heizkörper heranzuhängen, wenn erst die Baupolizei den Rücken

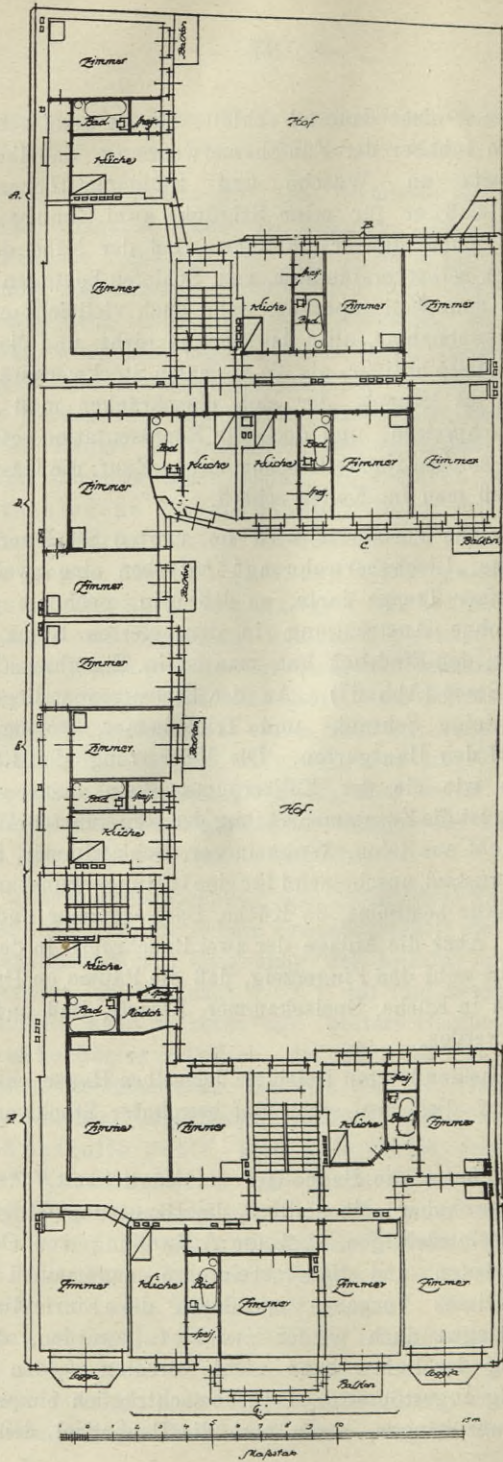


Abb. 68. Berlin-Wilmersdorf, Berlinerstr. 87

gekehrt hat, ist keine Schwierigkeit. Auch die raue Dielung und ungeputzten Wände lassen nachträgliche Bearbeitung zu und nachdem erst neuerdings wieder Ateliers im Dachgeschosse zugelassen sind, werden die zugehörigen Neben- und dann die Wohnräume sich bald ankrystallisieren.

Das Dachgeschoß erhält im übrigen hinter dem Dachgarten einen „Turnsaal“ zum Aufenthalt für die Kinder. Es ist freudig zu begrüßen, daß für diese verkümmerten Großstadtpflanzen gesorgt ist. Wenn sie also im Sommer sich oben in freier Luft tummeln können, so ist dies für die armen Würmer nur höchst erfreulich, und wenn die Eltern abends oben Luft schöpfen in milder Sommernacht, ist es ihnen nicht weniger zu gönnen, womöglich in überdeckter Halle, so daß die Benutzung auch bei Regen möglich ist. Aber ist das kein Raum zum dauernden Aufenthalte von Menschen?

Es liegt in der Behandlung dieser Räume eine Inkonsequenz. Die Bestimmung, daß der Fußboden eines bewohnten Geschosses nicht über 18 m hoch liegen darf, ist auf feuerpolizeiliche Rücksichten zurückzuführen. Ist die Rettung aus den oben beschriebenen Räumen mit Ausnahme des offenen Gartens etwa leichter? Wenn die Behörde auf dem Standpunkt steht, daß solche Anlagen zulässig sind, so empfiehlt es sich aber zur Schaffung sicherer Zustände, die bereits durchlöchernte Vorschrift zu ersetzen durch Zulassung von sieben bewohnten Stockwerken. Diese werden dann wieder weiter überausgenutzt werden und so fort, solange nicht überhaupt die Anlage von Stockwerken beschränkt wird auf eine bestimmte feste Zahl.

In der Zulassung von Hofgemeinschaften (§ 4) ist ein wesentlicher Fortschritt zu erblicken. Hiermit ist eine Prämie gegeben für die Zusammenlegung von Höfen. Dadurch nun, daß von der benachbarten Hofffläche nur die Hälfte der Hofbreite in Ansatz gebracht werden kann, werden tatsächlich bessere Verhältnisse geschaffen, als wenn lediglich der eigne Hofraum in Anspruch genommen wird, denn zur Erlangung einer Seitenflügelhöhe von 22 m bedarf es ohne Durchschnittsberechnung am eignen Hofe einer Breite von 16 m, mit Zuhilfenahme einer Hofgemeinschaft einer gesamten Hofbreite von 21,32 m.

Es erscheint wohl unbedenklich, nachdem grundbuchlich die Eintragung der Hofgemeinschaft sichergestellt ist, diese in vollem Maß in Anspruch zu nehmen, unter der Voraussetzung, daß das Uebermaß von 6 m über die Hofbreite für die Seiten-

flügelhöhegrundsätzlich fortfällt, denn in Wirklichkeit werden nach dem Hofe zu die Räume liegen, in denen der Mensch überhaupt und hintereinander ohne Unterbrechung die längste Zeit lebt, die Schlafräume, die sich schon wegen ihrer Unberührtheit vom Straßenlärm hierzu am besten eignen, abgesehen von den 47,60 % (1900) Wohnungen in Berlin, die überhaupt nur an Höfen liegen! Es liegt im allgemeinen gesundheitlichen Interesse keine Veranlassung vor, gerade diese Räume grundsätzlich schlechter zu stellen, als die weit weniger benutzten Vorderzimmer. Dazu kommt, daß durch die Bebauung der Nachbargrenze mit hohen Brandmauern Lichtverhältnisse geschaffen werden können, welche in keiner Weise als ausreichend zu erachten sind. (Vgl. auch Abb. 61.)

Schließlich ist die Anlage von Seitenflügeln und einfachen Quergebäuden auch wirtschaftlich durchaus ungünstig. Dieser Nachweis ist bereits ganz generell zu führen.

| | Bei einem doppelseitigen und einem einseitigen Gebäude | | | | |
|---------------|---|-----------------|-----------------|--------------------------------------|-----------------|
| | (Vorderhaus oder doppeltes Quergebäude) (Seitenflügel und ein- faches Quergebäude) | | | sind an Mauerstücken erforderlich in | |
| | Außen- wand | Mittel- wand | Seiten- wand | Außen- wand | Giebel- wand |
| IV. Stockwerk | 38 | 38 | 38 | 38 | 38 |
| III. " | 38 | 38 | 38 | 38 | 38 |
| II. " | 51 | 38 | 51 | 51 | 38 |
| I. " | 51 | 38 | 51 | 51 | 51 |
| Erdgeschoß | 64 | 51 | 64 | 64 | 51 |
| Zusammen | 242 | 203 | 242 | 242 | 216 |

687 cm

458 cm

Mauerwerksbreite

In jedem Stockwerk liegen

im ersten Fall

im zweiten Fall

2 Zimmer mit Flur

1 Zimmer mit Flur

in 5 Stockwerken zusammen also

10 Zimmer und Flur

5 Zimmer und Flur

Die Teilung der obigen Zahlen durch die unteren ergibt also die durchschnittliche erforderliche Gesamtmauerstärke für eine Zimmerbreiteneinheit bei Annahme gleicher Stockwerkshöhen

von 68,7 cm || 91,6 cm

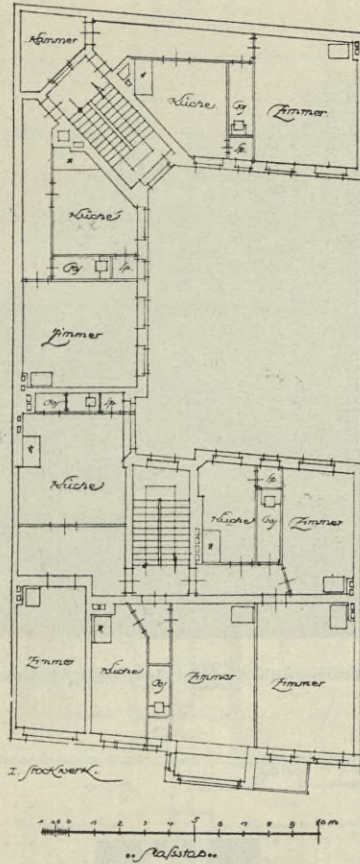


Abb. 69. Typisches Wohnhaus, Grundriß aus dem Norden Berlins

d. h. der gesamte Mauerkörper zur seitlichen Begrenzung eines Zimmers ist im zweiseitigen Gebäude um 21⁰/₁₀ geringer als beim einseitigen.

Nimmt man folgende Zimmer- und Flurtiefen an, wie sie bei Zweizimmerwohnungen die üblichen sind

5,50 | 1,50 | 4,00 || 4,50 | 1,00

so erhält man auf einem Meter Breite

in einem Stockwerke 9,50 qm || 4,50 qm Wohnfläche
 in 5 Stockwerken also 47,5 qm || 22,5 qm Wohnfläche

Für den Quadratmeter Zimmerfläche ergibt sich dann eine Durchschnittsmauerstärke

14,5 cm || 20,4 cm,



Abb. 71. Ansicht der Innenstraße zu Abb. 72

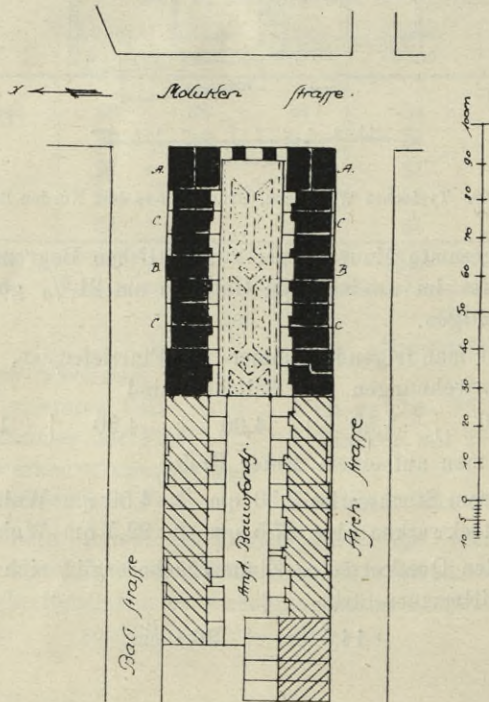


Abb. 72. Bebauungsplan der Baugesellschaft Rochdale, Amsterdam

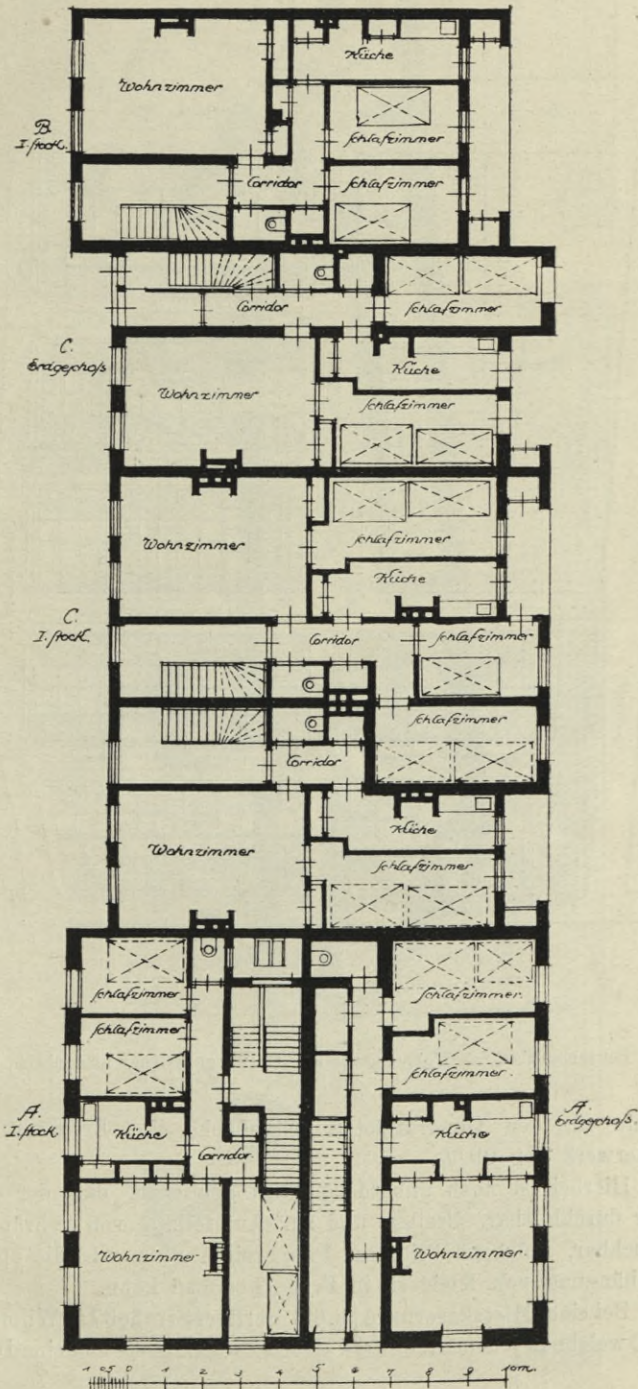


Abb. 73. Grundriss zu Abb. 71 u. 72

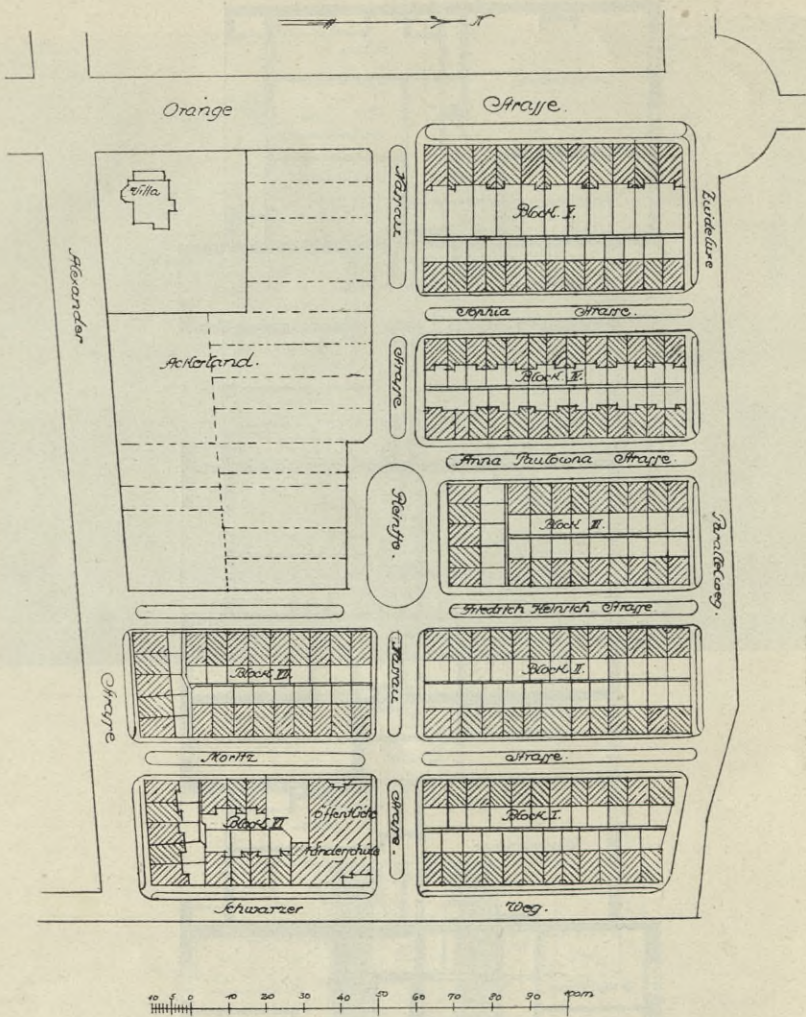


Abb. 74. Bebauungsplan des Wohnungsverains „Openbaar Belang“ in Arnheim, Holland

mithin für den Quadratmeter Wohnfläche eine Ersparnis an Mauerwerk von 29 0/0.

Hierbei ist noch unberücksichtigt geblieben, daß der eine Flur durchlüftbar, breiter und zur Aufstellung von Schränken brauchbar, während bei dem 1 m breiten Flur nur die offene Aufhängung von Kleidern in Frage kommen kann.

Bei einer Mietskaserne (Abb. 68), Berliner Straße 37 in Wilmersdorf, welche in jedem Stockwerk sieben Zweizimmer- und eine Drei-

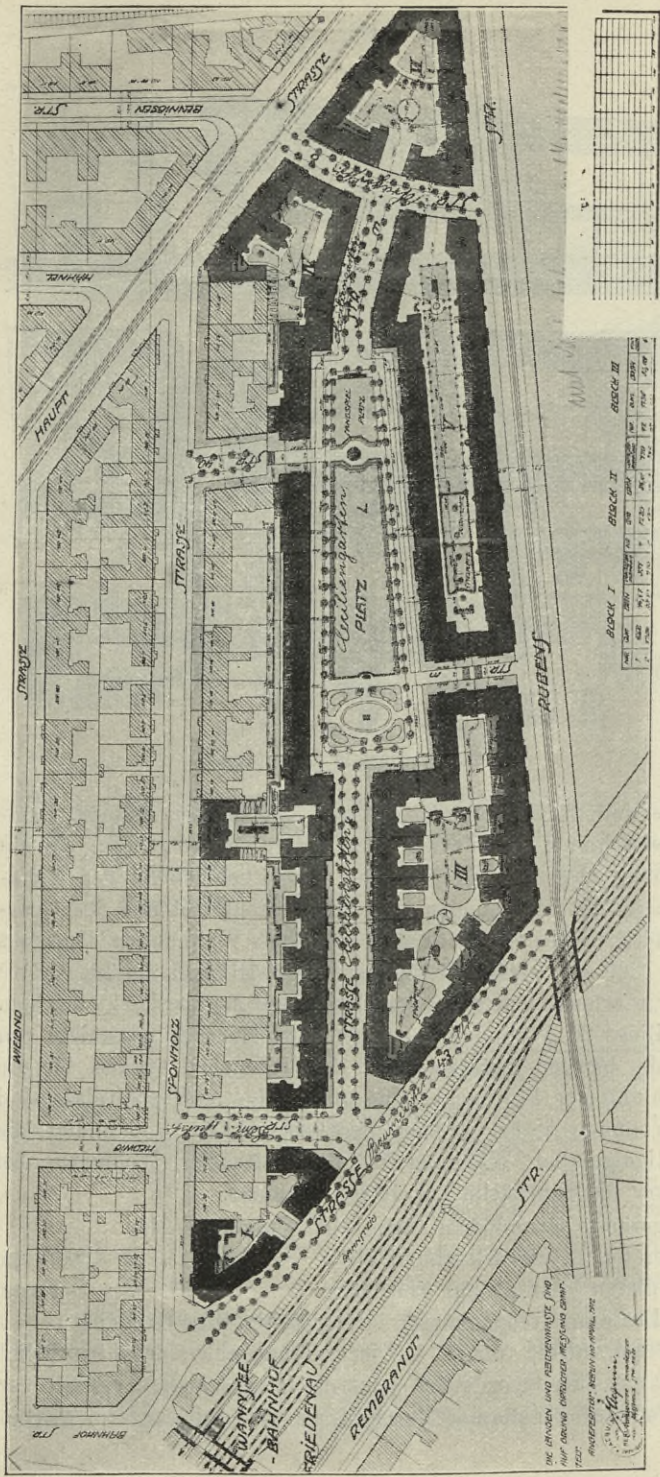


Abb. 75. Bebauungsplan für die Ceciliengärten, Schöneberg
Arch.: Magistratsbaumeister Wolf

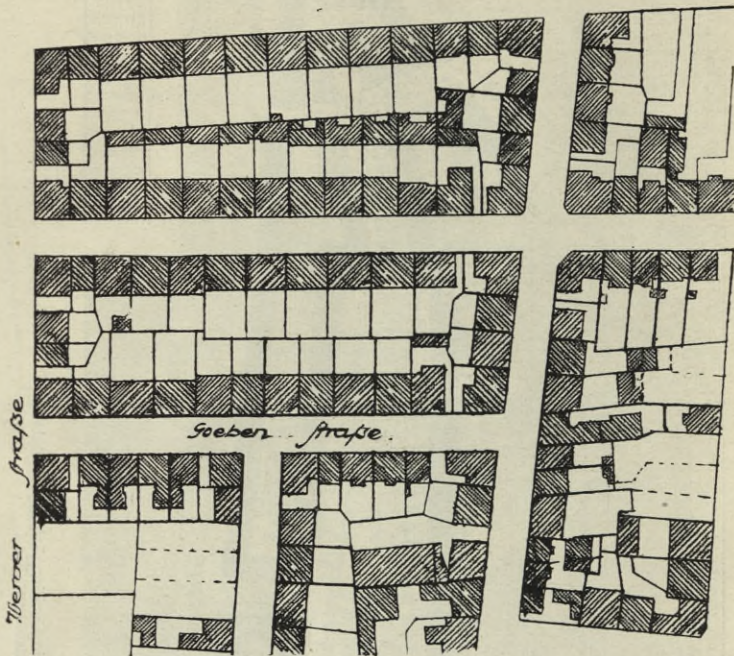


Abb. 76. Bebauung in Frankfurt a. M.

zimmerwohnung enthält, ist nur eine Zweizimmer- und eine Dreizimmerwohnung durchlüftbar; alle andern sind so gelegen, daß nie Durchzug hergestellt werden kann. Dabei nehmen von der Wohnfläche in den Wohnungen der zwei Seitenflügel und des Quergebäudes, welche für die 25 dort gelegenen Wohnungen insgesamt zirka 1360 qm beträgt, 251 qm, d. i. über 18 % die dunklen Flure ein, die erforderlich sind, um die Zimmer zugänglich zu machen.

Diese 25 Wohnungen bringen eine Durchschnittsmiete von 457 M., hiervon müssen 82,26 M. ausgegeben werden für die Bezahlung der Flurfläche. Die ungünstigsten Verhältnisse sind bei Wohnung A, bei welcher die Flurfläche 23 % einnimmt, die günstigsten bei Wohnung H, der lüftbaren Wohnung, bei welcher die Flurfläche nur 10 % einnimmt.

Die gesamte Grundfläche der acht Wohnungen im

| | |
|---|-----------|
| obersten Stockwerk nimmt ein | 480,77 qm |
| Von diesen geht ab auf Flurfläche | 79,90 qm |

Die drei Treppenhäuser beanspruchen eine Grundfläche von 33,29 qm, mithin kommt auf jedes Treppenhaus durchschnittlich 11,10 qm. Stellt man sich jetzt die Räume anders verteilt vor, so daß jede Wohnung durchlüftbar ist, mit andern Worten,

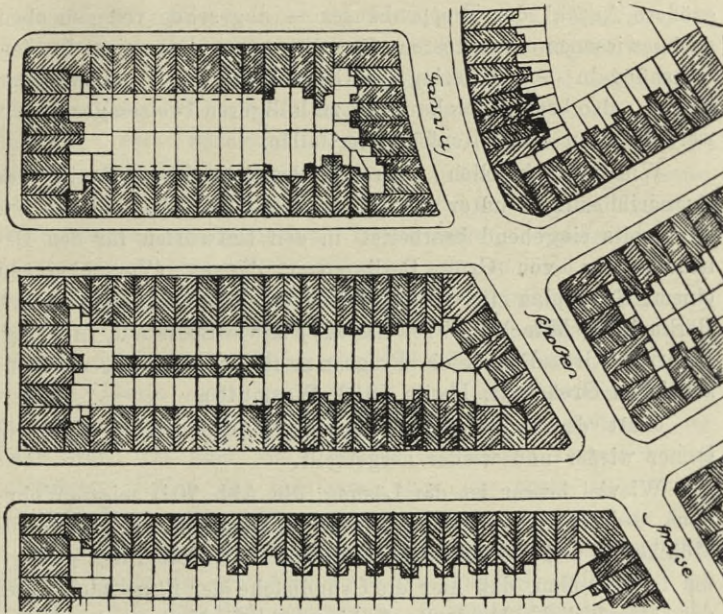


Abb. 77. Bebauung in Amsterdam

daß an einem Treppenhaus nur je zwei Wohnungen im Stockwerk liegen, so ergibt sich folgende Berechnung:

| | |
|--|----------------|
| Wohnungsfläche | 480,77 qm |
| ab ungünstige Flurfläche | <u>79,90 "</u> |
| bleibt reine Wohnfläche | 400,87 qm |
| Statt dessen die Flurfläche für Mittel- | |
| flur, im Prozentsatz, wie bei Woh- | |
| nung $H = 10\%$ | <u>40,08 "</u> |
| Zusammen | 440,95 qm |
| Dazu für je zwei Wohnungen ein | |
| Treppenhaus zu $11,10 \text{ qm} = 4 \times$ | |
| $11,10 \text{ qm}$ | <u>44,40 "</u> |
| Zusammen | 485,35 qm |
| Bei der jetzigen ungünstigen Anordnung sind vorhanden: | |
| Wohnungsfläche | 480,77 qm |
| 3 Treppenhäuser | <u>33,29 "</u> |
| | 514,06 qm |

Theoretisch können also bei günstiger Anordnung gesündere Verhältnisse und erhöhte Feuersicherheit durch die

größere Anzahl der Treppenhäuser — abgesehen von den oben nachgewiesenen Mehrkosten für die teure Bauweise in den Seitenflügeln — auf geringerer Grundfläche, d. i. mit weniger Kosten, also bessere Wohnungen zu billigeren Preisen geschaffen werden, wenn die Seitenflügel fortfallen.

Wie wirtschaftlich und städtebaulich der Gedanke der Grundrißlösungen unter Fortfall von Seitenflügeln zu lösen ist, ist bereits eingehend bearbeitet in den Entwürfen für den Bebauungsplan von Groß-Berlin von Jansen (Vorschlag zu einem Grundplan für Groß-Berlin von H. Jansen, Architekt, Berlin 1909, München 1910, Callwey) sowie Eberstadt, Möhring, Petersen (Groß-Berlin, ein Programm für die Planung der neuzeitlichen Großstadt, Berlin 1910, Wasmuth).

Statt dessen wird der in Abb. 69 dargestellte Grundriß immer wieder und wieder hergestellt.

Wieviel besser ist die Lösung, die Abb. 70¹⁾ zeigt (Wohnhaus des Beamtenwohnungsvereins in Johannisthal, Ecke der Mühlberg- und Vereinsstraße). Schon der erste Blick genügt, um festzustellen, daß hier die Grundfläche der Flure nicht über das erforderliche Mindestmaß hinausgeht. Nur an den Ecken sind mehr als zwei Wohnungen in einem Stockwerk von einer Treppe zugänglich. In diesen ist aber eine gründliche Lüftung auch durch die im Winkel zueinander stehenden Außenmauern möglich.

Bei rechteckigen längeren Fronten werden auch diese geringen Mängel noch weiter zurücktreten.

Daß eine derartige Bebauung sich in Wirklichkeit vorzüglich bewährt, geht hervor aus den mustergültigen Anlagen, wie sie in Holland bereits vorhanden sind (Abb. 71—74).

Eine Aenderung dieser durch die Seitenflügel hervorgerufenen Mißstände ist allerdings außerordentlich schwierig, nachdem die Seitenflügel in weiten Gebieten durch den Bebauungsplan erst großgezogen worden sind. Eine grundsätzliche Abstellung ist daher hierfür wohl nur zu erhoffen, wenn der Bebauungsplan un bebauter Gebiete zunächst so abgeändert wird, daß die Bebauung durch Seitenflügel unmöglich wird. Sehr beachtenswert sind für diesen Fall die sorgfältigen Untersuchungen von Baurat Redlich-Neukölln, welche sich mit der Beseitigung von Seitenflügeln beschäftigen²⁾. Redlich kommt dabei zu ganz brauchbaren Ergebnissen bei nur geringer Beschränkung der bebaubaren Fläche, aber bei strengem Verbot der Anlage von

1) Siehe Anhang.

2) Technisches Gemeindeblatt 1910, Nr. 22—24.

Seitenflügeln und der Bebauung der Hinterfront. Daß aber die Uebertragung in die Wirklichkeit auch nicht unmöglich, beweist der Entwurf des Magistratsbaurats Paul Wolf-Schöneberg, für das Gelände des Cecilienparkes, dessen Bebauung in absehbarer Zeit bevorsteht (Abb. 75). Soweit durch die Anlage des Bebauungsplans daran geändert werden kann, wird es jetzt Sache des Zweckverbandes sein, seine Tätigkeit fruchtbringend zu gestalten. Dieser wird — neben der Behandlung der neuen Fluchtlinienpläne — also auch die vorhandenen eingehend an der Hand der wahrscheinlichen Bebauung, zu prüfen haben, eine gewaltige Arbeit, die nur durch einen zahlreichen gut geschulten Beamtenkörper erledigt werden kann, für welchen bisher der Zweckverband auch nur annähernd ausreichende Mittel leider nicht zur Verfügung zu stellen in der Lage war. Da aber von altersher vorhandene Flurstücke bei schlechtem Willen des Besitzers, auch die beste Bebauungsmöglichkeit zerstören können, so muß ein weitgehendes Enteignungsrecht dem Zweckverband zugestanden werden und ihm die Umlegung in günstige Parzellen möglich sein. Es ist denkbar, daß die Baugenehmigung davon abhängig gemacht wird, daß die Parzellierung und Verteilung der geplanten Gebäude wenigstens in den Hauptzügen festliegt, so daß ein Verbauen durch den Nachbar vermieden wird, etwa durch die Eintragung der Hofgemeinschaften. Es mag hier darauf hingewiesen werden, ob es nicht angängig ist, nicht nur Hofgemeinschaften, sondern auch Hofbenutzungen sicherstellen zu lassen, d. h. das von unsern Altvordern her schon längst bekannte Fensterrecht. Wenn man dies wieder einführt, so würde man im Einzelfalle dem Seitenflügel, wenn seine Nichtausführung, etwa bei schiefwinklig geschnittenen Baustellen, eine allzu starke Beeinträchtigung der Benutzbarkeit darstelle, seinen Mangel nehmen können, ihm zweiseitiges Licht verschaffen und ihm den Wert des Mittelflügels geben, der sich in manchen Fällen nicht schlecht bewährt hat. Wünschenswert wäre die Einführung rückwärtiger Baufluchtlinien. Diese Anordnung ist ja auch in Deutschland durchaus kein neuer Gedanke: Frankfurt a. M. und Dresden haben bereits längst davon Gebrauch gemacht, wie Abb. 76 beweist, und auch in der Bauordnung von Amsterdam vom 5. Juli 1905, 1. April 1908 und 25. Januar 1911 ist von dieser Maßregel so weitgehend Gebrauch gemacht, daß es sich verlohnt, auf diese Frage etwas näher einzugehen.

Die Gebäude müssen in Amsterdam innerhalb der vorderen und hinteren Baufluchtlinie liegen, die vordere Bauflucht

fällt im allgemeinen mit der Straßenflucht zusammen. Der Abstand der zwei in einem Baublock einander gegenüberliegenden hinteren Baufluchtlinien ist gleich dem Abstände der vorderen Baufluchtlinien an der schmalsten Stelle der Straße, jedoch darf der Abstand im Kern der Altstadt nicht kleiner als 6 m und nicht größer als 10,5 m sein, und muß in der übrigen Altstadt 14 m, in der Neustadt und Polderstadt 21 m betragen.

Außerdem muß der Abstand zwischen der vorderen und hinteren Bauflucht der Höchstbauhöhe an der Straße entsprechen. Ist der Abstand zwischen den vorderen Baufluchten in einem Baublock mehr als 50 m, so wird der Abstand der dazu gehörigen hinteren Baufluchten bestimmt durch das Vielfache des Abstandes der beiden vorderen Baufluchten voneinander mit der Straßenbreite, geteilt durch 50.

Also bei 60 m tiefem Baublock und 21 m Straßenbreite

$$\frac{60 \cdot 21}{50} = 25,2.$$

Bei den kurzen Seiten eines länglichen Baublocks soll der Abstand zwischen der vorderen und der hinteren Bauflucht das Mittel sein zwischen den Abständen der angrenzenden Längsseiten.

Wird ein rechteckiger Baublock an seiner Langseite nicht bebaut, so ist der Abstand zwischen der vorderen und hinteren Bauflucht, gegenüber dieser Seite gleich der Tiefe des Baublocks weniger der Hälfte des Abstandes der vorderen Bauflucht an der Flucht der Straße, an welcher gebaut wird, und zwar im Kern der Altstadt wenigstens 3—5 m, in der übrigen Altstadt 7 m, in der Neu- und Polderstadt 10 m.

Das Bild, das durch eine derartig festgesetzte Bebauung entsteht, wird durch Abb. 77 wiedergegeben. In dieser in vielen Punkten bemerkenswerte Bestimmungen enthaltenden Bauordnung¹⁾ erscheint die Forderung, daß die Rückgebäude grundsätzlich die gleiche Begünstigung für Licht und Luftzufuhr erhalten, wie die Häuser an der Straße, wohl nicht mehr als berechtigt. Dagegen erscheint es wohl zulässig, Vorgartenbreiten und eingetragene Hofgemeinschaften voll in Anrechnung zu bringen, besonders wenn dies ermöglicht, an den Straßen die Straßenbefestigungskosten zu verringern, die zur Zeit eine Verschwendung öffent-

¹⁾ Das holländische Wohnungsgesetz, Philipp Nitze, Berlin, Carl Heymann 1912, S. 35 ff.

lichen Geldes darstellen dadurch, daß alle Straßen auf 22 m ausgebaut werden, zum Teil Wohnstraßen, die nie in die Lage kommen, ihre volle Breite durch Verkehr beansprucht zu sehen.

Es liegt nahe, bei Nichtausnutzung der zulässigen Bauhöhe eine Entschädigung in der Gewährung größerer bebaubarer Fläche zu leisten. Dieser Schritt würde zu der Einführung einer kubischen Bauordnung führen können.

Es sind schon vor Einführung der 97er Bauordnung Versuche zur Einführung einer kubischen Bauordnung auch für Berlin gemacht worden. Zunächst scheint eine solche Bauordnung viele Vorzüge zu besitzen. Man sollte glauben, daß das Gesetz eine wesentlich klarere Form gewinnen müßte, welche die Ausführung und die Prüfung erleichtert und die für die Wertbemessung eines Grundstücks einen zuverlässigen Maßstab gewährt. Das Beispiel der Münchener Bauordnung, welche dieses Grundsatzes sich bedient, beweist leider durch die Unzahl von Bestimmungen, welche sich mit der Sicherung genügender Licht- und Luftzufuhr befassen und die sich nicht vermeiden lassen, daß diese Ansicht irrig ist. Ebenso wird die an sich denkbare klarere Plangestaltung durch diese Rücksichten wieder in Frage gestellt. Auch künstlerische Gesichtspunkte, die durch die leichtere Handhabung der Massen dafür sprechen könnten, treten zurück, wenn man sich daran erinnert, daß nur ein Zehntel aller Bauten von künstlerisch gebildeten Architekten bearbeitet werden. Die Freiheit in schlechten Händen könnte daher zu bösen Folgen führen, allerdings würden sich spekulative Uebergriffe, vor allem das künstliche Aufschrauben der Höhen, wohl leichter vermeiden lassen. Wirtschaftliche Vorteile für den Bauenden würden sich daher beim Wohnhausbau wohl kaum erzielen lassen. Bei Geschäftshäusern allerdings wird die größere Ausnutzung der unteren, für den Verkehr des Publikums wertvolleren Stockwerke für alle Teile von Vorteil sein. Auch die Feuersicherheit, die nach dem Brandunglück in der Neuen Friedrichstraße gerade in geschäftlichen Betrieben mit seinen gefährlichen und leicht brennbaren Stoffen trotz aller Vorsichtsmaßregeln immer noch zu wünschen übrig läßt, würde durch die terrassenartigen Anlagen wesentlich größer werden, da selbst Sprünge von Stockwerkshöhe schlimmstenfalls wohl mit Knochenbrüchen enden, das Menschenleben aber immerhin in Sicherheit gebracht ist. Ebenso wird bei industriellen Unternehmungen die freie Entwicklungsmöglichkeit in die Höhe oder die Anlage weiter Hallen

von Vorteil für die Ausnutzungsfähigkeit des Ganzen sein. Schließlich kann auch eine Anwendung der kubischen Berechnung bei Vorbauten nach der Straße wohl zu brauchbaren Ergebnissen führen, denn die Verteilung der Vorbauten nach der jetzt gewohnten Weise befriedigt städtebaulich in keiner Weise, sie ist zu gleichartig, um durch Wechsel interessant zu erscheinen und zu ungleich, um einen Rhythmus hervorzubringen. Nach dem jetzigen System ist es doch nur die Frage, ob der Balkon in einem Drittel der Fassadenbreite in der Mitte liegt, von je ein Sechstel Erkerfläche eingeschlossen, oder der Erker das mittlere Drittel verbaut und die Balkons ihn einrahmen. Der Unternehmer macht den Erker doch nur, um die Wohnfläche noch um einige Quadratmeter zu vergrößern — ungern, denn die Konsolträger kosten überflüssig viel Geld —, und den Balkon, weil er eben zur Wohnung gehört, obgleich der Mieter von seiner Unbenutzbarkeit ebenso überzeugt ist, wie der Hausherr. Die Baupolizei geht leider wieder davon ab, eine Vergrößerung der Erkerbreite über das erlaubte Drittel zuzulassen, wenn die zulässige Grundfläche ($b/3$ 1,30 m) innegehalten wird, also auf Kosten der Tiefe. Damit war für den Wirt wie den Mieter schon viel gewonnen, da die halsartige Verengung des Zimmers nach der Front fortfällt und das Zimmer in gleicher Breite bis zur Außenwand durchläuft. Bei den Balkons wäre eine ähnliche Freiheit ein Unsinn, da mit einem Raum von 1,30 m Breite abzüglich eines Geländes schon überhaupt nichts anzustellen ist: Ein schmaler Tisch, eine Stuhlreihe dahinter und die Menschen können nebeneinander wie die Spatzen auf dem Telegraphendrahte sitzen, aber an eine Bewegungsfreiheit, wie sie auch nur das Einnehmen einer Mahlzeit erfordert, ist nicht zu denken. Zu einem brauchbaren Wohnraum im Sommer wird ein derartiger Balkon erst durch Einrücken der Frontwand hinter die Front, so daß noch eine Loggia gebildet wird, die zum Teil wenigstens auch bei Regenwetter benutzbar ist. Da aber die Loggiavorderwand bisher als Frontwand angesehen wird, so muß hier ein Unterzug angeordnet werden, dessen Höhe das dahinterliegende Zimmer unnütz verdunkelt. Die Erlaubnis mit Loggienrückwänden hinter der Bauflucht zurückzubleiben, wenn im Erdgeschoß diese innegehalten wird und die Nachbarwand, soweit sie oberhalb sichtbar bleibt, architektonisch ausgebildet wird, würde diese Verhältnisse wohl verbessern. Sogar das Aneinanderrücken von Vorbauten an die Grenze würde keine Bedenken haben, solange eine Uebereinstimmung der Umrisse gesichert ist. Diese Anordnung könnte besonders bei Anlage von Mittel-

flügeln von Wert werden. Außerdem würde sie viel öfter eine Einigung in den Stockwerkshöhen und in der Hauptgesimshöhe nach sich ziehen und das Straßenbild bei gleichen Dachneigungen nur gewinnen, während jetzt die ungeputzten Brandmauerabschnitte über den Dachflächen in keiner Weise zur Verschönerung der Stadt beitragen. Es scheint mir eher angebracht, wohl verstanden im Interesse der Hausbesitzer, Balkons von nur 1,30 m Breite zu verbieten und nur zuzulassen, wenn sie auf eine Fläche von mindestens 8—10 qm gebracht werden können durch Hinzunahme einer loggiaartigen Erweiterung.

Warum geschlossene Vorbauten im vierten Stockwerk nicht zugelassen werden, dafür scheint ein berechtigter Grund nicht zu bestehen. Gerade im obersten Stockwerke mit bester Beleuchtung sind übertiefe Räume am allerwenigsten bedenklich. Daß eine Schädigung der gegenüberliegenden Wohnungen in tieferen Stockwerkslagen herbeigeführt wird, ist doch wirklich nicht zu fürchten, da das Licht ja von der Seite her in keiner Weise beeinträchtigt wird, die architektonische Lösung dagegen unbedingt an Reiz gewinnen wird.

Es erscheint daher wohl möglich, auf Geschäfts- und Industriebauten, sowie auf die Bemessung von Vor- und Aufbauten eine kubische Berechnung in Anwendung zu bringen, im übrigen aber dürfte ein derartiges Vorgehen nicht von Erfolg gekrönt sein.

Die Anlage engerer Strassen soll sogar unmittelbar eine saubere Scheidung zwischen Verkehrs- und Wohnstraßen herbeiführen, damit der Zwang zur Errichtung auch nicht fünfstöckiger Kasernen gegeben ist, so daß die Durchlüftung der Höfe nicht nur von oben und den schmalen Querseiten, sondern auch von den Längsseiten her, möglich ist.

Es ist darauf hinzuweisen, wie viel geringere Straßenbreiten in anderwärtigen Baugesetzen als erstrebenswert angesetzt werden. Die Verhältnisse in einer kleinen und Mittelstadt sind auch nicht andere als in den Groß-Berliner Wohnstraßen ohne Verkehr. Für den Verkehr des Milch- und Kohlenwagens, des Möbel- und Leichenwagens werden überall in gleicher Weise auch stark verminderte Verkehrsbreiten ausreichen müssen.

Weiter soll man in den Wohnstraßen unter allen Umständen auf die Vereinfachung der Straßenbefestigung sinnen und auf

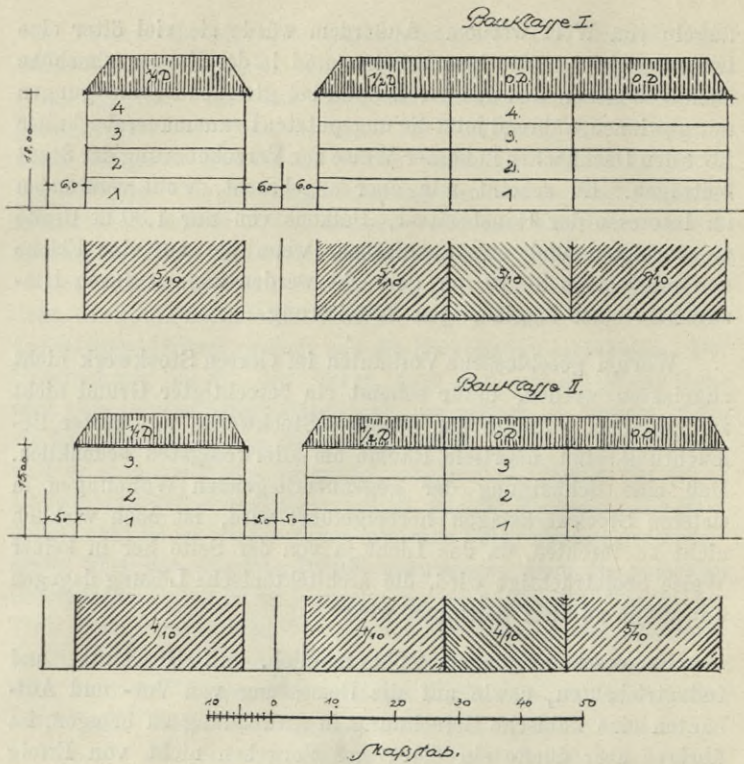


Abb. 78. Bebauung nach der B. P. O. vom 5. Dezember 1892

alle Weise die Anliegerkosten möglichst herabzudrücken versuchen. Ebenso erscheint es nicht mehr als gerecht, wenn die Kanalisationsbeiträge nicht nach der Frontlänge, sondern der Anzahl der Anschlüsse bestimmt werden.

Vorbauten auch in Wohnstraßen mit provisorischen Vorgärten herunterzuführen, ist durchaus zulässig, solange die Vorgärten bestehen. Sollte das Gespenst Verkehr, das vorläufig in ganz bedenklicher Weise an den unpassendsten Stellen oft graulich macht, hier wirklich einmal einkehren, so ist die Beseitigung ja nicht besonders schwierig, wenn die Trägerkonstruktion bereits eingebaut ist. Daß die Vorgärten allerdings ebenfalls einer durchgreifenden Veränderung bedürfen, dem kann sich ein sehender Mensch wohl kaum verschließen. Vor jedem Hause steht ein anderes ausgebildetes Erbbegräbnis mit anderer Bepflanzung, welche man vor lauter Gitterwerk und Pfeilern überhaupt nicht sehen kann. Da bei provisorischen Vorgärten außerdem

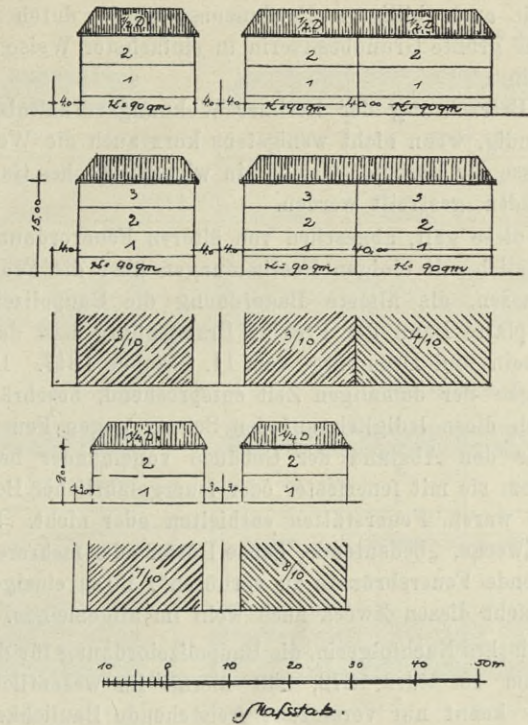


Abb. 79. Landhausmässige Bebauung und Kleinhausbauten nach der B. P. O. vom 5. Dezember 1892

es jedem einzelnen Besitzer anheimgegeben ist, den Vorgarten anzulegen oder nicht, so kann man Anblicke erleben, welche einem zahnlückigen Gebiß recht ähnlich sehen. Da der Vorgarten kommunales Straßenland ist, der Anlieger auf diesem also nur geduldet wird, so ist es auch Pflicht der Gemeinde, die Unterhaltung ihres Landes einheitlich selbst zu übernehmen. Sie hat ja ihrerseits in neuen Gebieten die Möglichkeit, sowohl die Anlagen wie die Unterhaltungskosten sich wiedererstaten zu lassen, indem sie in den Regulierungsverträgen entsprechende Forderungen stellt. In gleicher Weise ist als erste die Berlinische Boden-Gesellschaft vorgegangen, welche die sogenannte Gartenstadt im Rheingauviertel von Wilmersdorf aufbaut. In diesem Falle vereinigt sie die Anwohner zu einer G. m. b. H., welche die Kosten der einheitlichen Anlage aufbringt und auf die Mitglieder verteilt. Solche Maßnahme ist aber nur denkbar, wenn eine besonders kapitalkräftige Gesellschaft ein großes Gebiet gleichzeitig aufschließt und bebaut. Eine viel größere einheitlichere

und damit auch billigere Bepflanzung würde durch die Gemeinde als größte Grundbesitzerin in einfachster Weise gewährleistet sein.

Die Betrachtung der Berliner Wohnungsverhältnisse wäre unvollständig, wenn nicht wenigstens kurz auch die Wohnungsverhältnisse der Vororte, welche ein wirtschaftliches Ganzes mit Berlin bilden, gestreift werden.

Für diese galt, abgesehen von älteren Feuerordnungen, die sich lediglich mit einigen Bestimmungen über die Feuersicherheit befassen, als älteste Bauordnung die Baupolizeiordnung für das platte Land der Provinz Brandenburg und der Kreise Schievelbein und Dramburg, vom 11. Oktober 1847. Den Anforderungen der damaligen Zeit entsprechend, beschränkt sich aber auch diese lediglich auf den Schutz gegen Feuersgefahr, indem sie den Abstand der Gebäude voneinander bestimmte, je nachdem sie mit feuerfester oder feuergefährlicher Bedachung versehen waren, Feuerstätten enthielten oder nicht. Sie sieht in dem Zwecke, „bedeutende, ganze Dörfer oder mehrere Gehöfte vernichtende Feuersbrünste zu verhüten“, ihren einzigen Beruf und erreicht diesen Zweck auch wohl im allgemeinen.

Auch ihre Nachfolgerin, die Baupolizeiordnung für das platte Land vom 15. März 1872, hält hieran im wesentlichen fest. Auch sie kennt nur vereinzelte freistehende Baulichkeiten, für landwirtschaftliche Nutzung bestimmt.

Für Charlottenburg, dem einzigen Berliner Vororte, welcher Stadtrechte besaß, wurde am 26. Januar 1872 eine städtische Baupolizeiordnung eingeführt.

Eine Hoffläche von 6:6 m Abmessungen wurde gefordert, doch konnte sich diese Fläche auch auf zwei benachbarte Grundstücke erstrecken. Man konnte entweder geschlossen bauen oder mußte bei offener Bauweise einen Bauwich von 5,5 m innehalten.

Inzwischen griff die Ausdehnung Berlins immer mehr über die Weichbildgrenzen hinüber. Schon seit einiger Zeit war man in den Gebieten Schönebergs, welche an bebaute Strecken auf Berliner Grund und Boden anstießen, so in der Umgebung des Nollendorfpfplatzes, dazu übergegangen, grundsätzlich Dispens zu gewähren für die Innehaltung des Bauwichts. Die Regierung übertrug nunmehr für eine ganze Reihe der nächsten Vororte bis nach Steglitz und Lichterfelde hin, die Bestimmungen der Berliner Bauweise, die großstädtische hohe lückenlose Bebauung auf bisher der ländlichen Bauweise überlassenem Gebiete durch Erlaß der Bauordnung vom 24. Juni 1887. Hierdurch wurde

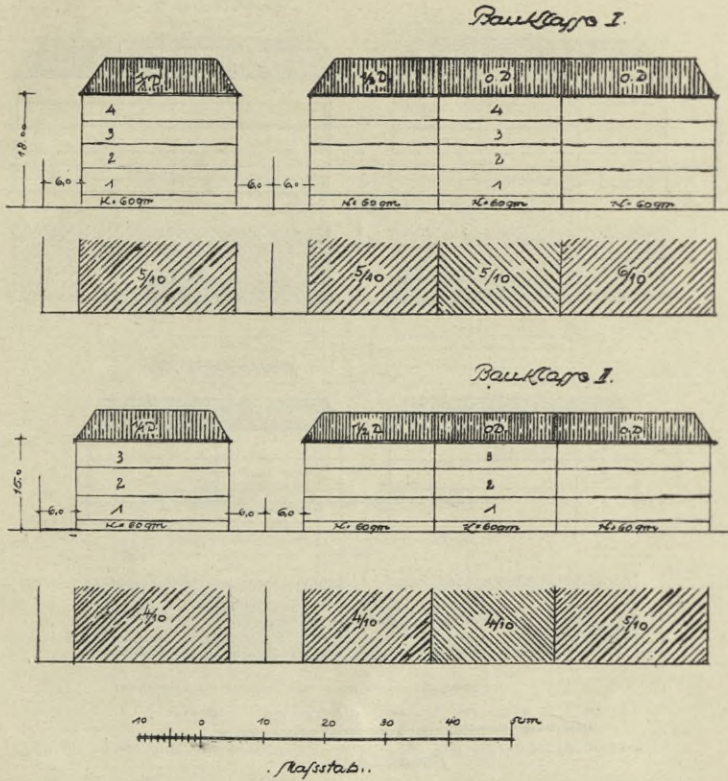


Abb. 80. Bebauung nach der B.P.O. vom 28. Mai 1907 und 15. März 1910

eine wesentlich höhere Ausnutzung erreicht, der Ertragswert in ungeahnter Weise gesteigert und die Grundeigentümer mit einem Schlage wohlhabende Leute. Der Berliner ist in der Provinz und im Ausland auffallend und mit Recht unbeliebt wegen seines vorlauten und protzenhaften Verhaltens. Ein guter Teil dieser unangenehmen Eigenschaften, die in dem Mißverhältnis zwischen Portemonnaie und Kultur ihren Ursprung haben, ist zurückzuführen auf das überhebliche Selbstbewußtsein, das dieser vollkommen und in jeder Beziehung unverdiente Gewinn hervorgerufen hat, der aus dieser Bauordnung resultiert.

Die Regierung hat durch diese Bauordnung auf der einen Seite reale Werte geschaffen, auf der andern aber ideale von viel höherer Bedeutung zerstört. Den unverdienten Wertzuwachs der damaligen Zeit wieder auch nur zum Teil abzurufen, wird fast eine unmögliche Aufgabe sein, da tatsächlich vorhandene

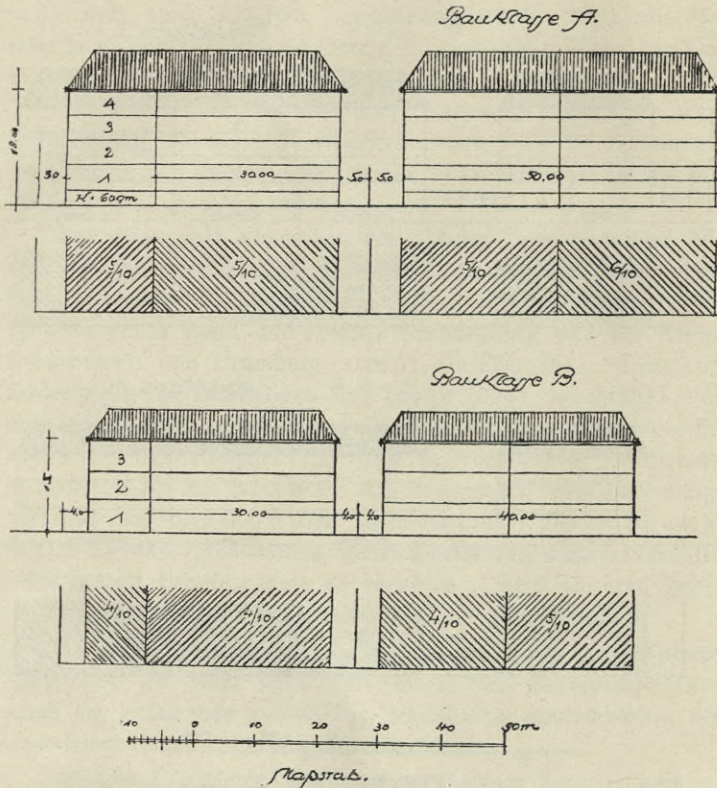


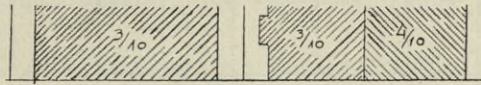
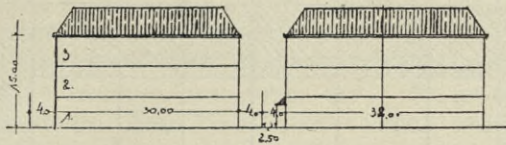
Abb. 81. Bebauung nach der B.P.O. vom 23. Mai 1907 und 15 März 1910

Werte in der Tat verringert werden müßten und der jetzige Grundeigentümer längst nicht mehr der fühere Landbesitzer ist, die Maßregel also gründlich den falschen treffen würde.

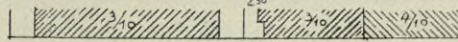
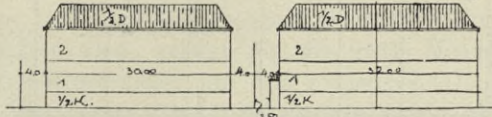
Einen Teil dieser Mißstände wollte der verdiente Landrat des Kreises Teltow, Stubenrauch, beseitigen durch Erlaß seiner Bauordnung vom 1. Januar 1892. Leider führte diese nur ein Leben von vier Tagen, da der Regierungspräsident sie bereits am 5. Januar desselben Jahres wieder aufhob. Diese Bauordnung beschränkte die Bebaubarkeit auf ein Drittel der Grundfläche bei dreistöckigem Hochbau. Sie hatte aber insofern symptomatische Bedeutung, als sie wenigstens den Grundsatz der landhausmäßigen Bebauung für die weiteren Vororte durchsetzte, wie er in der Bauordnung vom 5. Dezember 1892 zum Ausdrucke kam.

Diese Bauordnung unterschied zunächst zwischen geschlossener und offener Bebauung. In der geschlossenen Bauweise durften in den Straßen, die bereits eine geregelte Kanalisation

Bauklage C.



Bauklage D



Bauklage E.

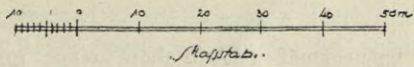
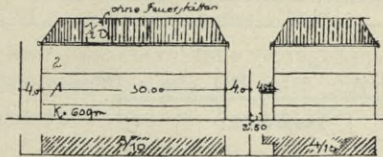


Abb. 82. Bebauung nach der B. P. O. vom 28. Mai 1907 und 15. März 1910

besaßen, fünf Zehntel, bei Ecken sechs Zehntel bebaut werden bei vier Geschossen, im andern Falle vier Zehntel und fünf Zehntel bei drei Geschossen.

Bei der offenen Bauweise konnten drei Zehntel, bei Ecken vier Zehntel durch zweistöckige Baulichkeiten bestellt werden. Keller durften zu drei Viertel, das Dach zur Hälfte ausgenutzt werden. In der Tat waren also $3\frac{1}{4}$ Stockwerk vorhanden.

In dieser Gliederung der Bebaubarkeit muß ein großer grundlegender Fortschritt erblickt werden. Begründet wird dieses Vorgehen mit Rücksichten auf die Hygiene: „Denkt man sich in solcher Weise die Bebauung der Außengebiete stetig fortschreitend, so würde mit dem immer breiter und dichter werdenden Gürtel hoher Häusermassen der Bezug frischer Lebensluft für die inneren und allmählich auch für die jetzt noch freieren äußeren Stadtteile mehr und mehr erschwert. Aber auch um ihrer selbst willen bedürfen die Außengebiete einer lockeren, mehr Freiland gewährenden Bauweise. Ist es

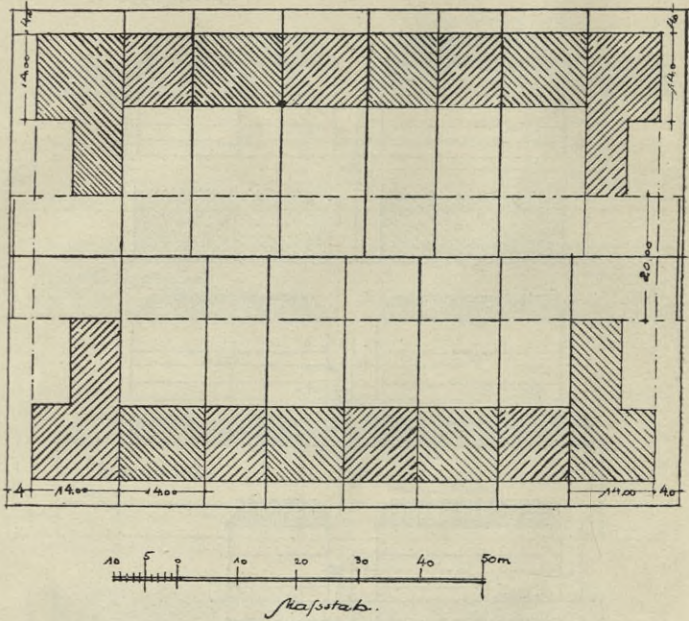


Abb. 83. Halboffene Bauweise in Klasse C nach der B. P. O. vom 28. Mai 1907

doch eine ihrer naturgemäßen Aufgaben, einer großen Zahl derjenigen Personen, welche der Beruf zum Aufenthalt in der inneren Stadt zwingt, für die Zeit der Erholung und Ruhe einen vorübergehenden oder dauernden Aufenthalt unter günstigeren Gesundheitsverhältnissen zu bieten, als ihn dichtgedrängte Häusermassen zu gewähren vermögen.“

Auf die Erholungsbedürftigkeit des Großstädtlers ist also auch Rücksicht genommen worden, leider aber nicht in genügender Weise auch auf die des kleinen Mannes, der, wie oben bereits ausgeführt, drei Viertel der arbeitsamen Berliner Bevölkerung bildet. Denn „immerhin ist im Hinblick auf das gewaltige jährliche Anwachsen der Wohnungsuchenden die Zahl derer, welche ein Haus für sich allein, und sei es auch bescheiden, bauen, kaufen oder mieten, oder sich in ein Miets- haus mit nur einer oder einigen Familien teilen können, eine kleine. Das Bedürfnis der Massen, die Rücksicht auf Gewohnheit und klimatische Verhältnisse, auf die auch in den Vororten schon zum Teil recht hohen Grundstückspreise, die jede gesundheitlich zulässige Ausnutzung des Baugeländes zur wirtschaftlichen Notwendigkeit machen, zwingen dazu, den land-

hausmäßigen Einzelbau auf gewisse Gebiete zu beschränken, im übrigen aber den Bau in geschlossenen Straßenfronten mit mehreren Geschossen unter tunlichster Wahrung der gesundheitlichen Forderungen zuzulassen, damit die große Zahl der Minderbemittelten ihren Verhältnissen gemäß nicht nur möglichst gesunde, sondern auch möglichst billige Wohnungen finden kann.

Denn die Begünstigung von Kleinbauten, die, um den Bedürfnissen der gering Bemittelten möglichst entgegenzukommen, in der zur Bebauung freigegebenen Grundfläche und der Bauart zugelassen sind, genügt für die große Menge in keiner Weise. Die Hindernisse, die dem entgegenstehen, liegen vor allem in den teuren Grundstückspreisen sowie in der kostspieligen Herstellung der Straßen und Kanalisation, sowie in dem Fehlen der Zulässigkeit einer reihenmäßigen Bebauung mit geringer Ausnutzung in der Höhe“.

Statt aber in diesem Sinne vorzugehen, wurden vielmehr die Gebiete der geschlossenen Bauweise durch die Verordnungen vom 31. Mai 1894 und 24. August 1897 erweitert. (Abb. 78 und 79).

Daß das Land innerhalb der Ringbahn der Berliner Bauweise mit geringen Einschränkungen durch die Bauordnung vom 22. August 1898 überliefert wurde, ist schon oben erwähnt.

Eine weitere Differenzierung der Bebauung wurde noch in der Vorortbauordnung vom 21. April 1903 vorgenommen.

Außer der zweigeschossigen (C) und der seit 1897 bestehenden dreigeschossigen (D) offenen Bauweise wurden noch zwei neue Bauklassen eingeführt: A und B.

In Klasse A konnten an regulierten Straßen fünf Zehntel, auf Eckgrundstücken sechs Zehntel mit vierstöckiger Ausnutzung, an unregulierten vier bis fünf Zehntel mit dreistöckiger Ausnutzung bebaut werden bei 5 m Bauwich, in Klasse B vier bis fünf Zehntel mit dreistöckiger Ausnutzung bei 4 m Bauwich.

Hierdurch wurde für weite Gebiete die Ausnutzungsmöglichkeit wieder um ein Zehntel heraufgeschraubt. Wenn dies an sich auch bereits sehr zu bedauern ist, so steigert sich dies Gefühl durch Betrachtung des unglaublich häßlichen Anblicks, der hervorgerufen wird durch eine drei- bis viergeschossige Bauweise, die praktisch und städtebaulich und gesundheitlich nur bei einer zweigeschossigen Bauweise denkbar ist, in der das Verhältnis zwischen Masse und Zwischenraum völlig

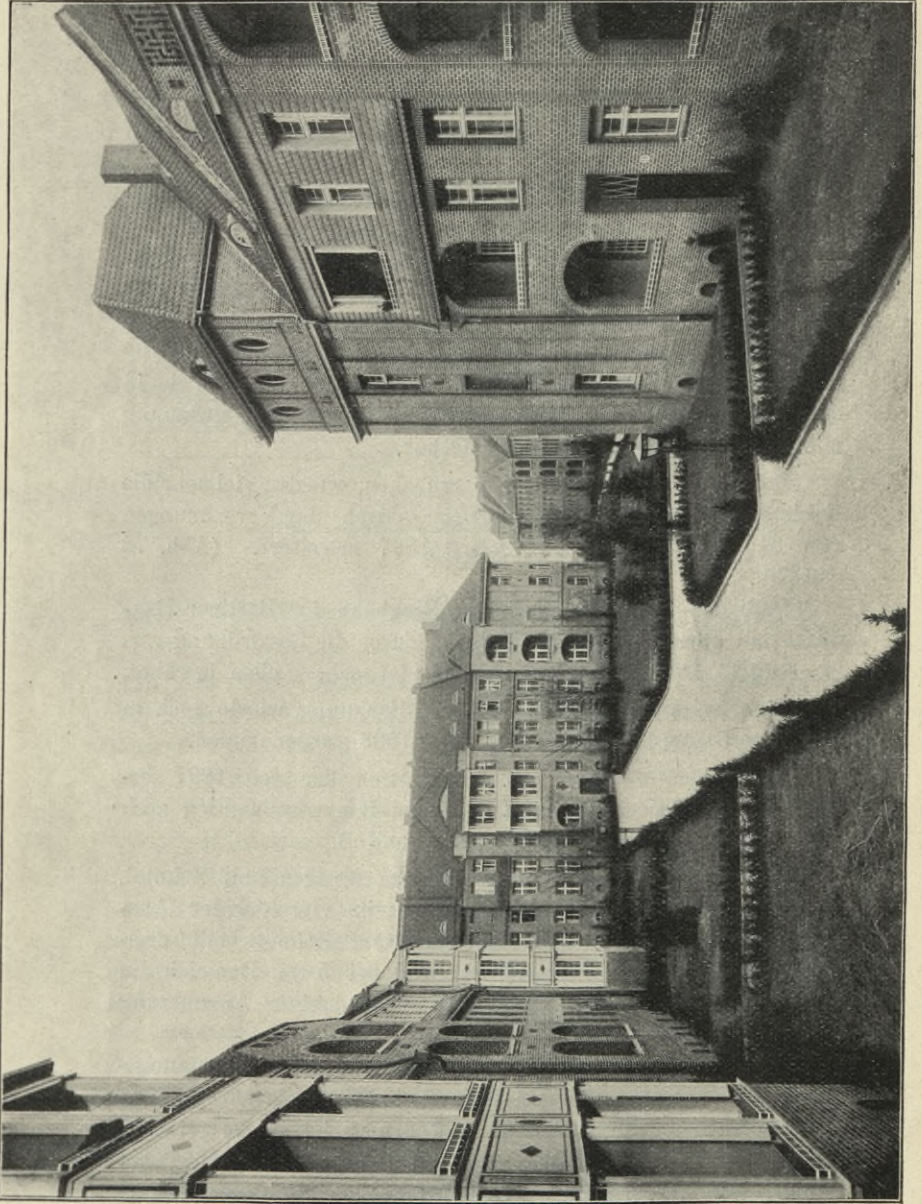


Abb. 85. Beamtenwohnungsverein. Wohnhausgruppe Steglitz. Architekt: Regierungsbaumeister Mebes

ausgeglichen bleibt. Eine Lücke von 10 m zwischen 18 m hohen Häusern oder eine von 8 m zwischen 15 m hohen Häusern ist ein Uning, gegen die nicht scharf genug Front gemacht werden kann.

Leider ist diese Bauweise in dem gleichen Sinn auch in der jetzt noch zum Teile herrschenden Ordnung vom 28. Mai 1907 zugelassen. Insofern wurde allgemein eine Steigerung der Ausnutzung vorgenommen, als nicht mehr wie bisher nur ein Streifen von 4 m des Vorgartenlandes, sondern vielmehr die gesamte Vorgartenfläche mit bei der Berechnung der bebauten Fläche in Rechnung gesetzt werden durfte. Dadurch wurde die Bebauung hinter der Straßenfluchtlinie dichter, da die Vorgartenfläche als Hofffläche mit in Anrechnung kam. Zu billigen ist diese Maßnahme nicht, denn der Vorgarten soll lediglich eine schmückende Erweiterung der Straßenfläche darstellen. Benutzbar für irgendwelche Zwecke der Erholung ist er kaum durch die unmittelbare Nähe des Straßengetriebes, Straßenlärms und Straßenschmutzes. Die Beleuchtung der straßenwärts gelegenen Zimmer kann im allgemeinen als ausreichend erachtet werden, dagegen werden die Verhältnisse der stets stiefmütterlich behandelten Hinterzimmer nicht verbessert.

Die offene Bauweise erfährt wieder weitere Unterscheidungen dadurch, daß jetzt die fünf Bauklassen A, B, C, D, E eingerichtet werden (Abb. 80 bis 82).

| | Bebaubarkeit bei | | Anzahl der Geschosse bzw. zulässige Höhe | Front- länge des Hauses m | bei an- einander gebauten Häusern m | Bau- wich m |
|---|----------------------|--------------------|---|---------------------------------------|---|-------------------|
| | Frontbau- stellen | Eckbau- stellen | | | | |
| A | 5/10 | 6/10 | 4 Kellergeschoß bis zu 60 qm | 30 | 50 | 5 |
| B | 4/10 | 5/10 | 3 | 30 | 40 | 4 |
| C | 3/10 | 4/10 | 3 15 m | 30 | 32 | 4 |
| D | 3/10 | 4/10 | 2 Nebengeschosse zur Hälfte im Vorderhause | 30 | 32 | 4 |
| E | 3/10 | 4/10 | 2 Nebengeschosse zur Hälfte im Vorderhause | 30 | nicht gestattet | 4 |

Für die Einfamilienhäuser wurde der umbaute Raum nach seinem Kubikinhalte bestimmt, der sich im wesentlichen den oben festgesetzten Grenzen anschließt, nur hinsichtlich der Anordnung der Baumassen größere Freiheit gewährt.

Eine gut gemeinte Bestimmung ist die Zulassung der sogenannten halboffenen Bauweise, die die Polizeibehörde in ganzen von den Gemeinden zu bestimmenden Blocks zulassen kann. Vorbedingung ist, daß die beiden Schmalseiten des Blocks durch einen mindestens 20 m breiten unbebaut bleibenden Streifen verbunden sind, und daß die Frontlänge der Vorder- und Eckhäuser nicht mehr als 14 m beträgt (Abb. 83).

In Wirklichkeit wird diese Bebauung recht selten eintreten, denn die Gemeinden haben zunächst an der reihenmäßigen Bebauung kein Interesse, da sie vielmehr auf recht steuerkräftige Einwohner Wert zu legen suchen, die die Besitzer dieser bescheideneren Eigenheime nicht immer sein werden. Das öffentliche Wohl ist also in diesem Fall in die Hand gelegt, die geneigt sein kann, ihr — im besten Sinne verstanden — eignes Interesse dem gegenüberzustellen. Eine viel weitere Ausdehnung der Reihenbebauung auf größere Gebiete ist anzustreben, und zwar darf dies nicht abhängig gemacht werden von einem Antrage der Gemeinde, sondern muß von der Regierung bestimmt werden, möglichst in bequemer Entfernung von Industriemittelpunkten wie sie sich jetzt immer mehr und bestimmter auszukristallisieren pflegen.

Daß eine derartige Bauweise einen bei weitem erfreulicheren Eindruck macht als die mit den zahlrücken Bauwischen, beweisen die famosen Anlagen des Beamtenwohnungsvereins, Architekt Mebes, welcher z. B. in Steglitz eine einheitliche Reihenbebauung vorgenommen hat, indem er eine Privatstraße durch sein Gelände legte und parallel dieser zwei sogenannte Seitenflügel errichtete. Die vorzügliche Wirkung ist aus den Abbildungen 84¹⁾ und 85 ersichtlich.

Den Vorteilen des billiger herzustellenden Reihenhauses stehen auf der andern Seite die Nachteile der Bauwischbauweise offen gegenüber: zunächst der schon erwähnte höchst unerfreuliche Anblick der kahlen Wichwände, deren an der Straße gelegener Teil, um nicht zweiseitige Beleuchtung im Eckzimmer zu haben, selten von Fensteröffnungen durchbrochen wird. Der Geländeteil zwischen den Häusern wird auch durch Baumwuchs nur kümmerlich verschönt werden können, da in den schmalen sonnen-

¹⁾ Siehe Anhang.

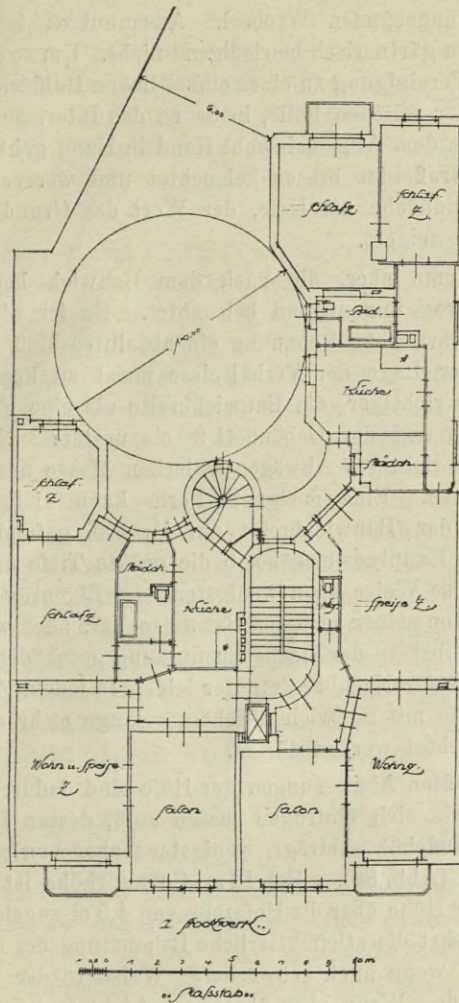


Abb. 86.
Ermittelung der Hofgröße nach der B.P.O. vom 28. 5. 1907

losen Streifen die Vegetation nur dürrig gedeihen wird. Auch der Einblick in die Hinterhäuser, deren jämmerliche Ausstattung bekannt, ist nicht gerade erfreulich. Den Ausblick auf Betten, die zum Sonnen ausgelegt sind, vermeidet man gern. Durch die Zerrissenheit der Straßenwandung wird auch ein gesundheitlich nicht gerade erwünschter Zustand geschaffen, da der Wind zwischen den engen Lücken heftig durchpfeifen kann, während man kurz darauf wieder durch den Bau Deckung hat, und so fort in

dauerndem ungesunden Wechsel. Auszunutzen ist dies Bauwischflecken gärtnerisch befriedigend nicht. Um so erwünschter wäre seine Vereinigung zu einer einheitlichen Hoffläche. Schließlich, einer der seltenen Fälle, in denen das Interesse des Grundbesitzers mit dem Allgemeinwohl Hand in Hand geht: der Raum nach der Straße ist besser beleuchtet und wertvoller als die gleiche Grundfläche am Hofe, der Wert des Grundstücks wird also noch gesteigert.

Die Räume aber, die nach dem Bauwisch heraus liegen, sind durchweg ungenügend beleuchtet. Es ist nicht ratsam, für eine derart hohe Bebauung ein absolutes Maß einzusetzen, das nach der Lage der Verhältnisse meist zu knapp ist. Es ist vielmehr richtiger, die Bauwischbreite als eine Funktion der Gebäudehöhe und der Gebäudetiefe einzusetzen. Nur so wird man auf ein richtiges Abwägen zwischen Masse und Zwischenraum kommen. Eine geeignete Form kann vielleicht in der Festlegung der Bauwischbreite auf $\frac{1}{2} \sqrt{hb}$ gefunden werden, wobei h die Hauptgesimshöhe, b die größte Tiefe des Gebäudes ist. Auf diese Weise kann wenigstens der Eigentümer den Vorteil, den er von seiner niederen Bauweise hat, auch wahrnehmen, auch ohne selbst in der Flächenausnutzung geschädigt zu werden und ohne daß der Nachbar darunter leidet. In jedem Falle ist aber eine Bauweise mit Bauwisch unschön, solange mehr als zwei Geschosse errichtet werden dürfen.

Die größten Abmessungen der Höfe sind dadurch bestimmt, daß ein Kreis sich eintragen lassen muß, dessen Durchmesser $\frac{3}{4}$ der Gebäudehöhe beträgt, wenigstens aber von einem festen Mindestmaß (Abb. 86). Bei 18 m Gebäudehöhe ist ein Ueberschreiten der Höhe über die Hofbreite von 4,5 m zugelassen. Also auch hier kehrt die stiefmütterliche Behandlung der Schlafräume in gleicher, wenn auch schwächerer Weise wieder wie in der inneren Stadt. Wenn aber überhaupt Licht und Sonne Zutritt haben müssen zu Wohnräumen, so ist dies für die Schlafräume in erhöhtem Maße zu fordern.

Wenn die große Masse nur unbestimmt die Sehnsucht nach Licht hat, aber verbannt ist in dunkle lichtlose Schlafkammern, so muß die Obrigkeit, die das öffentliche Wohl vertreten soll, eintreten für die Bedürftigen, in deren Reihen die Schwindsucht wütet dank des Fehlens der wirksamsten, andauernden und billigsten Keimtöterin: des Sonnenlichtes, trotz der umfassenden und kostspieligen Maßnahmen, wie der Schaffung von Lungenheilstätten. Schafft rechtzeitig ausreichende gesunde

Wohnungen für die breite Masse, mit Gartenflächen, die den Anbau nahrhafter billiger Gemüse und Früchte möglich machen an Stelle asphaltierter oder mit kümmerlichen Ziersträuchern besetzter Hofflächen, dann wird die Tuberkulose nicht erst in so umfassender Form entstehen können!! Hier anzupacken ist richtiger, als die schon vorhandene Krankheit wieder zu beseitigen.

Mit keinem Mittel wird man wirksamer der Proletarisierung der Großstadtbevölkerung entgentreten. Der Besitzende, und sei der Besitz noch so klein und beschränkt, wird stets in die Reihen der staats-erhaltenden, d. h. seinen Besitz erhaltenden Parteien eintreten. Man wird nicht besser die Aufhebung der Sozialdemokratie unwirksam machen, als indem man dem arbeitsamen Handwerker die Erwerbung eignen Grund und Bodens, eines eignen Heims möglich macht. Wie können Menschen zufrieden sein in dem jetzigen unkultivierten Zustande eines Mietskasernisten. Fortwährend sind die Familien auf die Berührung mit Nachbarfamilien angewiesen, der häufig gemeinsame Flur, der gemeinschaftliche Abort bilden Quellen physischer und moralischer Ungesundheit. Eine Ansteckung wird bei der Enge der Räume, bei andauernden Berührungsflächen sofort ins Große verbreitet. Wie kann ein gesittetes Familienleben sich entwickeln, wenn jedes Geräusch und Gespräch der Nachbarwohnung bemerkt und als Klatsch weitergetragen werden kann. Eine persönliche Freiheit ist unter solchen Umständen ausgeschlossen; und der Erfolg: die Bereitwilligkeit, sich von vielversprechenden Führern gängeln, tyrannisieren zu lassen.

Was dem Nachbar noch entgangen ist, entgeht sicher nicht dem Vizewirt, der das größte Interesse hat an einer dauernden Ueberwachung seiner Mieter, damit er monats- oder wochenweise seine Miete eintreiben kann. Man ist dem engen Zusammenleben mit vertierten, gefühlsrohen, unverträglichen, kranken, klatschenden Menschen ausgeliefert, denen zu entgehen für den Verträglichen nur ein Mittel bleibt: ausziehen! Und so zieht er denn aus und immer wieder und wieder, ein heimatloser Nomade, der seinen Kindern nicht einmal die Vorstellung eines Elternhauses, die Erinnerung an einen Ruhezustand in Behaglichkeit hinterlassen kann. Ist es da ein Wunder, wenn Stumpfheit und Gleichgültigkeit einkehren, wenn die Freude an der Ausgestaltung des eignen Heims verloren geht, das verlassen zu müssen man stets in Gefahr steht, wenn die Kneipe die zweite Heimat wird!

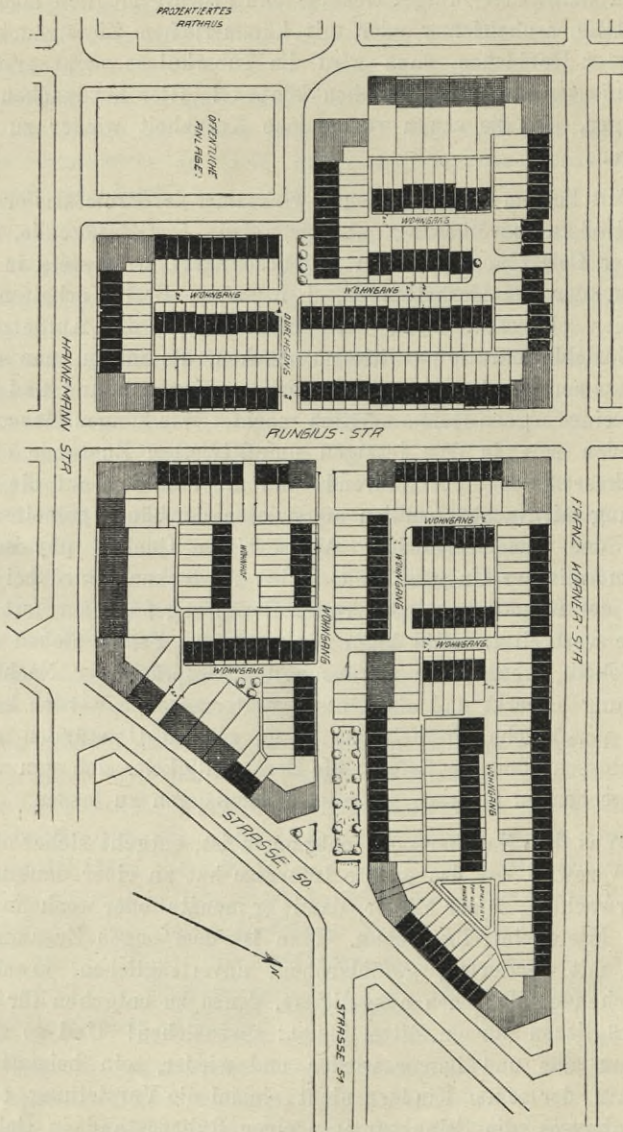


Abb. 87. Bebauungs-Plan für das Gelände der Berufsgenossenschaft „Ideal“ in Britz an der Hannemannstr., Rungiusstr., Franz Körnerstr., Strasse 47 und Strasse 50.

Bei jedem Verkauf des Hauses wird der Eigentumsnachfolger das Bestreben haben, die Mieten wieder ein bisschen anzuziehen. Ein dauernder Kriegszustand zwischen Mieter und Vermieter, der stets mit dem Siege des Stärkeren, des Wirtes, endet. Es ist eine bekannte Tatsache, daß gerade die kleinsten Wohnungen, nach dem Rauminhalt berechnet, am teuersten sind. Es sind darüber höchst bemerkliche Untersuchungen angestellt worden, welche diese dem Hausbesitzer längst bekannte Tatsache auch statistisch einwandfrei bestätigen.

Wir Preußen sind immer stolz auf unser Heer gewesen. Es stets stark und schlagfertig zu erhalten, ist unser stetes Bestreben: die Forderungen für das Heer nehmen einen stattlichen Teil unseres Budgets in Anspruch. Was aber geschieht, uns einen gesunden Nachwuchs zu sichern? Die Großstädte bilden sich immer mehr zu schnell wachsenden wasserköpfigen Gebilden aus, das Land entvölkert sich mehr und mehr durch Einführung von Maschinen. Fremde Arbeiter mit mäßigen Eigenschaften, die ihren Verdienst aus Deutschland wieder heraustragen, werden zu Hilfe genommen. Die Stadtbevölkerung dagegen liefert nicht genügenden Ersatz, zunächst mal deswegen nicht genügend, weil die Kostspieligkeit der einfachsten, selbstverständlichsten Lebensbedürfnisse so groß ist, daß das Erzeugen von Kindern einen Luxus darstellt, den sich nicht jede Familie in weitem Maße erlauben darf. In den Städten sind wir bereits mitten im Zweikindersystem. Da die Mehrzahl der Geburten auf die Kunkelseite fällt, so wird der natürliche Bevölkerungszuwachs bald aufhören, wir werden mit einer absolut geringer werdenden Anzahl wehrfähiger Städter zu rechnen haben.

Und die Städter, die sich zum Militärdienst stellen? Der Prozentsatz der Militärtauglichen aus der Stadt ist jämmerlich gering im Vergleich zur Landbevölkerung. Im Jahre 1902 wurden von den Stellungspflichtigen durchschnittlich im Reiche 56,75 % genommen, von den in Berlin abgefertigten Stadtgeborenen 33,1 % in der Landwehrinspektion Berlin einschließlich der Vororte 36,4 %, unter den Landgeborenen des Korpsbezirks Brandenburg 63 %!

Das Verhältnis des voraussichtlichen Ersatzes nach der Bevölkerungsziffer zu dem wirklichen Ersatz war bei den 1885 Geborenen

| | |
|--|------------|
| in kleinen Gemeinden bis zu 2 000 Einwohnern | 100 : 114 |
| „ Gemeinden von 2 000— 5 000 | „ 100 : 91 |
| „ „ „ 5 000— 20 000 | „ 100 : 86 |

| | | |
|---------------------------------|---|----------|
| in Gemeinden von 20 000—100 000 | „ | 100 : 83 |
| „ „ „ 100 000 und mehr | „ | 100 : 65 |
| „ Berlin | | 100 : 49 |

Zahlen von eindringlicher Beredsamkeit!

Gemeinnützige Baugesellschaften haben sich der Frage der Schaffung gesunder Wohnräume bereits bemächtigt: Es sei hier auf die mustergültigen Ausführungen des Beamtenwohnungsvereins hingewiesen, nur ist dieses bei den bestehenden Verhältnissen notgedrungen noch auf das Kasernierungssystem angewiesen, wenn es auch seitens des Bauleitenden, Regierungsbaumeister Mebes, bereits in denkbar vollendeter Weise durchgebildet worden ist. Daß sogar das Eigenhaus in nicht zu großer Entfernung vor den Toren Berlins möglich ist, darüber stellt die treffliche Arbeit des Baurats Dr. Weiß: „Können die in den heutigen großstädtischen Wohnverhältnissen liegenden Mängel und Schäden behoben werden? ¹⁾“ eingehende Untersuchungen an mit Aussicht verheißendem Ergebnis. Auch in die Wirklichkeit sind diese Gedanken des Eigenhauses schon übersetzt worden, so für kleine Verhältnisse in der Siedlung der Baugenossenschaft Ideal in Britz (Abb. 87).

Aber ein Institut wie der gemeinnützige Bauverein in Bremen, dessen Wohnungspolitik sich in der niedrigsten Bebauungsziffer von allen deutschen Großstädten zum Ausdruck bringt, fehlt vorläufig noch ganz für Berlin, auf dessen Wirken der niedrige Stand der Bremer Behausungsziffer mit zurückzuführen ist ¹⁾.

Vielleicht trägt zum Teil die kommunalpolitische Vielheit Groß-Berlins daran die Schuld, die es mit sich bringt, daß jede Gemeinde bestrebt ist, die steuerkräftigen Elemente anzuziehen und die Ansiedlung Minderbemittelter — und sei es durch den Mißbrauch des Baufluchtliniengesetzes zu verhindern, um auch der Nachbarin Veranlassung zu geben, an den hohen Schul- und Armenlasten der Gesamtheit möglichst teilzunehmen. Noch stehen Riesengebiete für die Bebauung frei, der Wald- und Wiesengürtel und die Rieselfelder. Daß die Erhaltung der ersteren zum Gedeihen des Ganzen notwendig ist, steht bereits außer Frage. Es ist jetzt Sache des Fiskus zu beweisen, daß ihm ein zufälliger Augenblicksgewinn nicht so wertvoll erscheint, als das Riesenskapital, das ihm eine gesunde Bevölkerung in Wirklichkeit darstellt. Hoffen wir, daß die Wissenschaft dahin kommt, nach Aufgaben des Rieselsystems ein einwandfreies Verfahren zu

¹⁾ Alb. Weiß, Berlin 1912, Heymanns Verlag.

einer wenigen extensiven Beseitigung der Abfallstoffe auf biologischem oder anderem Wege zu finden, das die Rieselfelder zu gesunder Bebauung frei gibt. Setzen wir nur erst einmal die intelligente und arbeitsame Berliner Bevölkerung auf eigenen Grund- und Boden, sie wird beweisen, daß sie wirtschaftlich selbständig und verständig genug ist, um sich darauf zu halten. Daß dies bei den jetzigen Zuständen noch ein Traum ist, muß leider zugegeben werden.

Der Wettbewerb für die Bebauung Groß-Berlins hat für weite Kreise erwiesen, daß das jetzige System der Bebauungspläne für eine gesunde Entwicklung unhaltbar ist. Es wird also wohl nichts übrigbleiben, als einen zwar im Augenblick schmerzhaften, aber heilsamen Einschnitt zu machen, und durch Gesetz eine ganze Reihe nicht an die vorhandene Bebauung anschließende Bebauungspläne und -plänchen aufzuheben und ihre Freigabe erst zu verfügen, nachdem eine mustergültige Lösung in modernem Sinne gelungen ist. Eine größere und dankbarere Aufgabe für einen Städtebauer und Städtegründer ist kaum denkbar. Hand in Hand mit dieser Stelle muß dann aber auch die Handhabung der Baupolizei und einheitlich und in einer Stelle mit dieser die der Straßenpolizei und Kanalisation erfolgen; die Betätigung beider durch verschiedene Stellen, eine königliche und eine kommunale, führt bereits jetzt zu dauernden Unzuträglichkeiten, die abzustellen im Interesse der Behörden und des bauenden Publikums liegt. Ebenso muß eine umfassende Tätigkeit von Bauberatungsstellen mit der Baupolizei vereint werden, damit die dauernden Zusammenstöße, die bis jetzt unvermeidlich sind, endlich aus der Welt geschafft werden. Schließlich muß unter allen Umständen auch die Wohnungsaufsicht einheitlich geschaffen und durchgeführt werden, in Verbindung mit dieser auch ein Wohnungsnachweis, der gemeinnützlich und beratend den Wohnungssuchern zur Seite steht, und die Vorarbeiten zu der Gesetzesvorlage lassen hoffen, daß das Wohnungsgesetz baldigst einen wohltätigen Einfluß auf Berlin und das gesamte Deutschland ausüben wird.

¹⁾ Behausungsziffer 1905: Bremen 7,96; Köln 16,41; Frankfurt a. M. 18,75
Dresden 27,69; München 36,53; Berlin 77,54.

Gedruckt von Julius Sittenfeld, Hofbuchdrucker., Berlin W

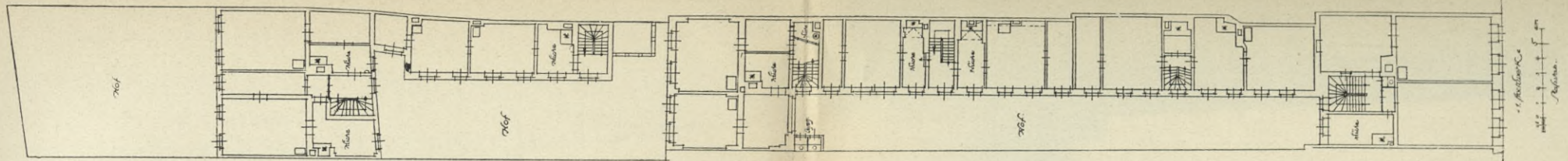


Abb. 7. Stralauer Str. 47. Nach eigener Aufnahme



Abb. 70. Beamtenwohnungsverein Berlin,
Wohnhausgruppe Johannisthal
Architekt: Regierungsbaumeister Mebes

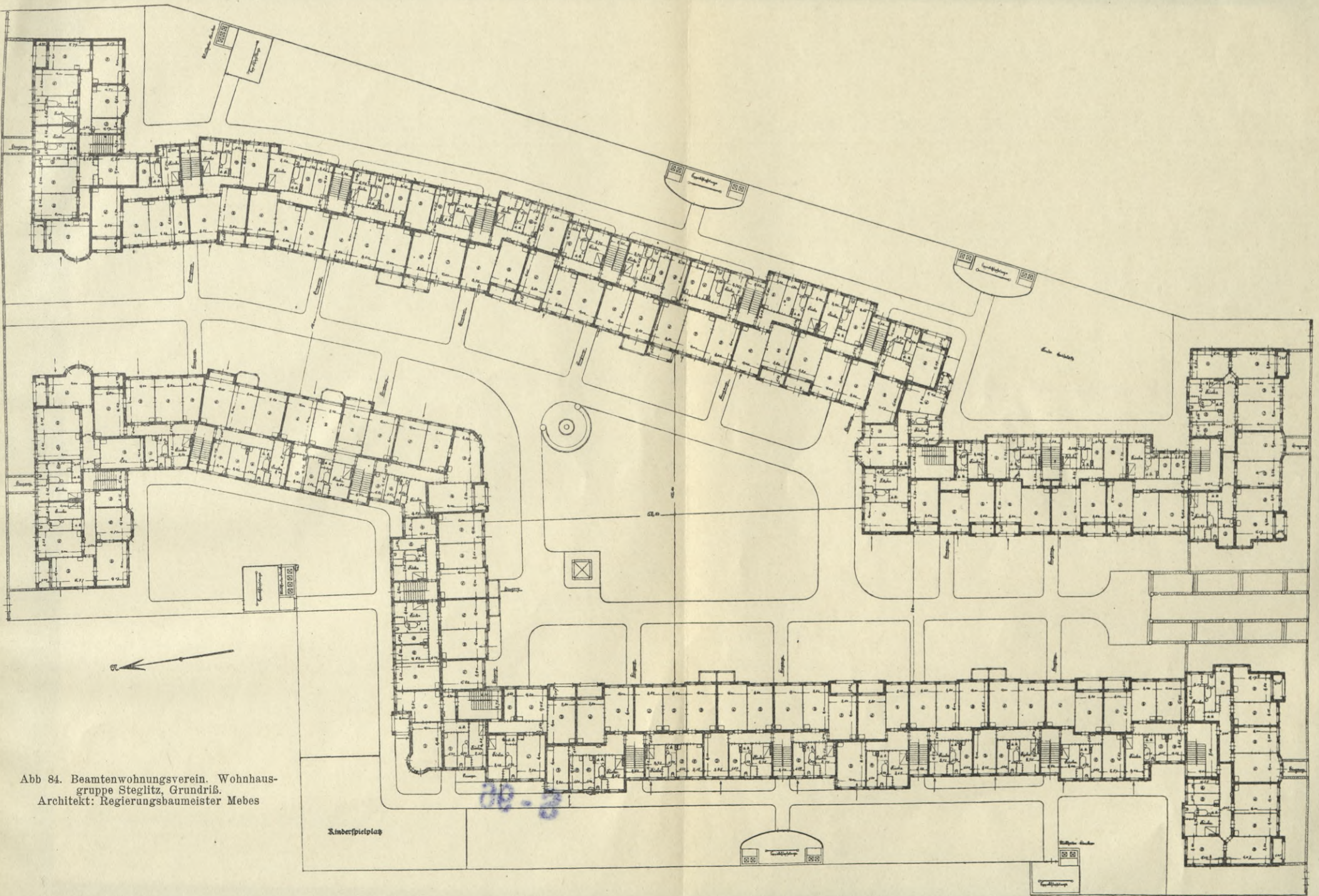


Abb 84. Beamtenwohnungsverein. Wohnhaus-
gruppe Steglitz, Grundriß.
Architekt: Regierungsbaumeister Mebes

Sanderplatz

72-3

96-9

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



10000297406