Zweite Beilage zum Leipziger Tageblatt und Anzeiger.

№ 339. Sonntag den 5. December 1886. 80. Jahrgang.

Oeffentl. Verhandlungen der Stadtverordneten

am 3. November 1886.*)

(Auf Grund des Protokolles bearbeitet und mitgetheilt.)

Herr Vicevorsteher Dr. Fraßer verlas, nachdem Herr Vorsteher Justizrath Dr. Schill die von 41 Stadtverordneten, dem Herrn Oberbürgermeister Dr. Georgi und den Herren Stadträthen Dr. Wangemann, Dr. Schmid und Döhr besuchte Sitzung eröffnet hatte, zur Registrande das Schreiben, betreffend Einladung des Vorstandes des Leipziger Hauptvereins der deutschen Lutherstiftung zu der Hauptversammlung der deutschen Lutherstiftung am 10. und 11. November d. J. in hiesiger Stadt.

Herr Vorsteher Justizrath Dr. Schill übergab hierauf den Vorsitz dem Herrn Vicevorsteher Dr. Fraßer und referirte selbst für die betr. Commission über die Vorlage, betr. den

Entwurf einer Localbauordnung für die Stadt Leipzig.

Die Anträge der Commission hierzu sind folgende:

1) in §. 56 III. 4 statt „massiver" zu sagen „feuersicher";
2) zu §. 63
   a. Absatz 2 Punct a dahin abzuändern: bei Inangriffnahme der Fundamentirungsarbeiten und während der Dauer derselben,
   b. Absatz 2 Punct b und d zu streichen;
3) zu §. 68 Punct 6 zu empfehlen: die über die Beschaffenheit und Construction der Gerüste veröffentlichten Bestimmungen vom 2. März 1872 in die Beilagen der Bauordnung aufzunehmen;
4) §. 76, 2, Punct b folgende Fassung zu geben: für Treppenhäuser, welche jedoch hell und gut ventilirbar sein müssen. Haben dieselben keine hierzu ausreichenden Fenster, müssen sie durch Oberlicht genügend erleuchtet und gelüftet werden können.
5) §. 80, Absatz 3 dahin abzuändern: die lichte Höhe der in §. 76 unter 1 und §. 132 unter b gedachten Räume muß mindestens 2,85 Meter betragen;
6) in §. 120, Absatz 3 hinter „zusammenzuführen, müssen" einzufügen „in der Regel";
7) im Uebrigen dem vorgelegten Entwurf der Bauordnung im Ganzen zuzustimmen;
8) dem Rathe zur Erwägung zu geben:
   a. ob es sich nicht empfehle, in der Höhe von 75 Centimeter über jeder Reinigungsöffnung der Schornsteine einen verschließbaren Abschlußschieber anbringen zu lassen;
   b. ob und in welchem Umfange es sich empfehle, in die Bauordnung Vorschriften aufzunehmen, durch welche ein Zwang zur Anbringung von Blitzableitern, und zwar sowohl für bestehende als auch für künftig zu errichtende Gebäude, eingeführt wird.

Er habe, so begann der Herr Referent seinen Bericht, das Referat mit einiger Bangigkeit und nur auf ausdrücklichen Wunsch der Commission übernommen, da die Gegenstände, um die es sich handele, ihm sonst in seinem Berufe sehr fern liegen.

Er bitte daher von vornherein um Nachsicht.

Da eine Wiedergabe aller Details der Bauordnung bei der Fülle und nach der Art des Stoffes unmöglich, werde er nach einigen einleitenden Betrachtungen die wichtigsten allgemeinen Gesichtspuncte hervorheben, und hierauf eine Anzahl wichtiger, in der Commission besonders besprochener, bez. interessanter Einzelfragen herausgreifen.

Hierauf wendete sich Herr Referent zu einer Darlegung der Entstehungsgeschichte der Bauordnung und hob hervor, daß die gemischte Deputation den Entwurf in 37 Sitzungen berathen hat, wovon 28 auf die I., 9 auf die II. Lesung kommen. Der Rath sei mit wenigen Ausnahmen, auf die nachher noch zurückzukommen ist, den Beschlüssen der Deputation beigetreten und habe nun die Sache wieder an das Collegium gebracht.

Die Bauordnung behandele alle der Localbauordnung in den sächsischen Gesetzen überlassenen Gebiete des Bauwesens mit alleiniger Ausnahme des [illegible].

Die Terminologie anlangend, bedeuten die Worte „in der Regel" oder „regelmäßig" in dem Entwurfe, daß Dispens seitens der Baupolizei-Behörde zulässig. In einzelnen Fällen sind Ausnahmen ausdrücklich gestattet, wo dies nicht der Fall, bedürfen Ausnahmen der Genehmigung der Königlichen Kreishauptmannschaft.

Die Bauordnung tritt an dem vom Rathe bei Verkündigung zu bestimmenden Zeitpuncte in Kraft und wirkt in der Regel nicht zurück; sie findet daher keine Anwendung auf neue Bauten, die auf Grund giltiger Concessionen ausgeführt werden oder worden sind. Dagegen ist sie anzuwenden auf Aenderungen an bestehenden Bauten.

Eine wichtige Ausnahme von dem Grundsatze, daß sie nicht zurückwirkt, ist vor Allem in §. 51 gegeben, wo bestimmt ist, daß der ganze erste Theil (der dem Gegenstande nach dem Neubauten-Regulativ entspricht) auch auf die vor seiner Bekanntmachung genehmigten, aber erst nachher zur Ausführung gelangenden Straßen und öffentlichen Plätze Anwendung leiden, soweit nicht wohlerworbene Rechte entstanden sind. Weitere Ausnahmen enthalten z. B. die §. 19 und 114.

Mit der Inkraftsetzung der Bauordnung tritt das Neubauten-Regulativ außer Kraft, wogegen Bauregulative für einzelne Stadttheile in Kraft bleiben.

Ueber das Verhältniß der Localbauordnungen zu der staatlichen Baupolizeiordnung für Städte bestimmt §. 1 der letzteren, wonach die Localbauordnungen Anwendung finden, insoweit es sich zu Ergänzung oder in Zweifelsfällen zur Auslegung nöthig macht.

Staatsgesetzliche Bestimmungen über das Verhalten der Baupolizeibehörde in gewissen Fällen bleiben unberührt, cf. z. B. die ministerielle Verordnung vom 11. Februar 1886 in Bezug auf das zu treffende Einvernehmen der Baupolizeibehörde mit der Generaldirection der Staatsbahnen, soweit Eisenbahnen bei Bebauungsplänen in Betracht kommen.

Das Verhältniß der Bauordnung zu den civilrechtlichen Bestimmungen anlangend, erwähnt Herr Referent den in der Bauordnung wiedergegebenen Inhalt der §§. 350, 357, 360 des bürgerlichen Gesetzbuches.

Aber auch soweit das nicht geschehen, bleiben die civilrechtlichen Bestimmungen selbstverständlich unberührt.

Herausgreifen wolle er nur die Bestimmungen in §. 67 über das Nachbarrecht, als Beispiel anführend, daß wenn die Untermauerung des Nachbargrundstücks geboten würde, gegen welche Absicht ihm, dem Herrn Referenten, Bedenken ausgesprochen worden seien, sich der Nachbar doch auf Grund des bürgerlichen Rechts in der Lage befinde, zunächst Cautionsstellung zu fordern. Es sei also nicht zu befürchten, daß hier Ungerechtigkeiten in Folge der bez. Bestimmungen des Entwurfs entstehen können.

Es kommen aber auch Bestimmungen in der Bauordnung vor, die von civilrechtlichen Normen abweichen; so hob der Herr Referent hervor die abweichende Bestimmung der Bauordnung von der des bürgerlichen Gesetzbuches über die Eigenthumsverhältnisse bei Scheidemauern, ferner den in §. 89 durch das Verbot theilweiser Untervermiethung der Kellerwohnungen geschehenen Eingriff in die im bürgerlichen Gesetzbuch sanctionirte Vertragsfreiheit und die vom Civilrecht abweichenden Bestimmungen über die Erlangung von Miteigenthum bei gemeinschaftlichen Brandmauern.

An sich sind statutarische Abweichungen von civilrechtlichen Normen nach §. 29 des Bürgerlichen Gesetzbuches nicht unzulässig. Es wird darauf ankommen, ob die ministerielle Genehmigung hier ertheilt wird, die Bestimmung über das Verbot theilweiser Untervermiethung der Kellerwohnungen ist allerdings wegen des Princips des Entwurfs, daß in jedem Keller nur eine Wohnung sein soll, nur förderlich.

Die Commission glaube daher, den Versuch empfehlen zu sollen, die hier und die anderen oben angeführten Bestimmungen, deren Fortfall sich nicht umgehen lasse, ministerielle Genehmigung finden. Die Bauordnung zerfällt in 3 Theile, beigegeben sind ihr fünf Beilagen.

Die Bestimmungen der Beilagen A, C, D unterliegen der alleinigen Genehmigung des Raths, bei Aenderungen der Bestimmungen in Beilage E würden die Stadtverordneten zu hören sein.

Beilage B bezieht sich übrigens auf §. 136, 6 nicht, wie in der Ueberschrift zu dieser Beilage wohl nur in Folge eines Druckfehlers steht, auf §. 137, 6.

Als weitere Anlage der Bauordnung wünscht die Commission die Bestimmungen über Baugerüste vom 2. März 1872 abgedruckt zu sehen, da man sich, wie die sachverständigen Mitglieder der Commission mittheilten, thatsächlich nur sehr schwer in den Besitz der bez. Verordnung setzen könne.

I. Theil. Von den Verkehrsräumen, deren Feststellung, Beschaffenheit, Herstellung, Unterhaltung und Benutzung.

In §. 2 sind die Erfordernisse der Bebauungspläne aufgeführt. Die Bestimmung über die Höhenlage des Ehrenberger Weichels ist nach einer durch das Tiefbau-Amt an den Rath gebrachten Anregung des Herrn Professor Nagel in Folge der Resultate der mitteleuropäischen Gradmessung in der Weise abzuändern, daß es heißen muß „101,53 Meter über dem Mittelwasser der Ostsee bei Swinemünde". Die Aufstellung der Bebauungspläne und bezw. der Situationspläne zu Bauconcessionen (§. 5) hat nach jetziger Bestimmung nur überhaupt von einem Sachverständigen zu erfolgen (nach dem früheren Entwurfe war verlangt „verpflichteter" Sachverständiger und bez. ein solcher, der die Staatsprüfung bestanden hat). Freilich werde die Frage, wer Sachverständiger sei, immerhin nach freiem Ermessen der Baupolizeibehörde zu bestimmen sein.

Nicht zu verwechseln seien hiermit die Messungen in der Natur. Diese müßten nach wie vor von einem verpflichteten Sachverständigen vorgenommen werden.

Die Erfordernisse der Bebauungspläne zerfallen in obligatorische und facultative. Besprochen wurde, ob die Gegenstände 6 und 7 zu obligatorischen Erfordernissen zu erheben seien.

Namentlich wurde dies bez. der Parcellirungspläne geltend gemacht. Es sei hielt man dies für nicht unerheblich, aber man zog anderntheils in Betracht, daß während von Aufstellung des Bebauungsplanes bis zur Ausführung der Parcellirung eine lange Zeit vergehen würde, man durch zu frühe Aufstellung der Parcellirungspläne präjudicirt wäre.

Doch könne nach §. 4 die Aufstellung von Parcellirungsplänen beschlossen bez. erfordert werden, wenn es der Rath im öffentlichen Interesse für nöthig halte, und durch die Bestimmung in §. 10 ist vorgebeugt, daß in der Stadt unbebaute Restparcellen entstehen können.

Durch diese Bestimmungen glaubt man dasselbe erreicht zu sehen, was man durch obligatorische Aufstellung der Parcellirungspläne erreichen würde, ohne den in letzterem Falle eintretenden Nachtheil der Präjudicirung. Außerhalb des Parcellirungsplanes darf an sich eigentlich nicht gebaut werden, das Gegentheil ist nur ganz ausnahmsweise zulässig (cf. §. 16).

Der Entwurf unterscheidet abweichend vom bisherigen Recht eine Verpflichtung der Privaten und Verpflichtung der Gemeinde zur Aufstellung der Bebauungspläne. Die Gemeinde ist dazu verpflichtet, wenn ein öffentliches Interesse vorliegt. Das Verfahren zur Feststellung des Planes weicht von dem bisherigen in der Hauptsache nicht ab, wie der Herr Referent durch kurze Schilderung des Verfahrens darlegt; hieran knüpfte er auch die Darlegung der verschiedenen Wirkungen der Feststellung des Planes je nach der Form, in welcher die Feststellung stattfindet.

Die Zustimmung der Stadtverordneten ist im Gegensatz zum ursprünglichen Entwurfe zur Feststellung der Pläne unbedingt nöthig. Der letztere Entwurf erforderte sie nicht bei Fluchtliniencorrectionen vor bestimmten Grundstücken. Dies hielt man aber für zu bedenklich.

Die Aenderungen des Planes bedürfen in der Hauptsache der Mitwirkung derselben Factoren, wie die Aufstellung des Planes. Unwesentliche Aenderungen kann der Rath, „soweit nöthig", mit Zustimmung der Stadtverordneten vornehmen. Dieses „soweit nöthig" habe nur die Bedeutung, daß es nöthig sei, soweit nicht durch besondere Vereinbarungen zwischen beiden Collegien vorher die Nothwendigkeit der Zustimmung ausgeschlossen worden ist.

Die Bestimmungen über Einreichung von Exemplaren der durch Unternehmer aufgestellten Bebauungspläne bei dem Rathe sind gegen früher für die Unternehmer erleichtert (cf. §. 6 Absatz 2). Von besonderer Wichtigkeit sind die Bestimmungen in §. 9 flg. von der Wirkung der Feststellung der Bebauungspläne und Baulinien, insbesondere über die Ausschließung der Bebauung der Verkehrsräume (§. 9) und über die Wirkung der Feststellung für äußere bebaute Grundstücke (§. 10).

Herr Referent erläuterte diese Bestimmungen und die hiermit in Verbindung stehenden Entschädigungsfragen.

Diese seien nicht leicht zu regeln. Wollte man die Entschädigung nach §. 10 schon eintreten lassen, wenn nur die Absicht, einen Umbau auszuführen, ausgesprochen wird, so würde die Stadt durch Vorspiegelungen sehr leicht in Entschädigungsansprüche gezogen werden können, und hiervor habe man dieselbe schützen müssen, was durch das in §. 10, 2 aufgestellte System erreicht werde.

Nach Erläuterung der Definition der [illegible] (cf. §§. 55 u. 71) geht Herr Referent auf die in §. 11 behandelte Entschädigungsfrage über. Das Ministerium habe sich in den durch diesen Paragraph behandelten Fällen stets dahin ausgesprochen, daß die Entschädigung für Minderwerth hier ohne Weiteres verlangt werden könne, aber daß die Stadt zur Enteignung schreiten müsse. Das durch §. 11 der Bauordnung bestimmte Verfahren suche die beiderseitigen Interessen möglichst gegen einander abzuwägen, und sei die Commission daher auch hiermit einverstanden.

Herr Referent gedachte noch der Wirkung der Planfeststellung bez. der Höhenlage von Straßen und Berechtigung von Wasserläufen und der Bestimmungen über die Schließung von Wegen und die dadurch entstehenden Schadenansprüche.

Der Entwurf stelle in allen diesen Fällen die Stadt als schadenersatzpflichtig hin, auch wenn der Unternehmer den Plan aufgestellt habe. Man halte dieses Princip für richtig, um so mehr, als die Stadt durch Regreß und Cautionsverlangen sich sichern kann.

Auch durch Ortsstatut kann Bauareal von der Bebauung ausgeschlossen werden. Entschädigung kann jedenfalls verlangt werden, wenn das Areal schon zur Bebauung erschlossen war.

Im dritten Abschnitt des ersten Theiles werden die Anforderungen an die Beschaffenheit der Verkehrsräume behandelt.

In §. 21 ist bestimmt, daß Hauptstraßen in der Regel nicht unter 30 Meter, Nebenstraßen nicht unter 18 Meter Breite haben sollen. Die bisherigen Straßenmaße nach dem Neubauten-Regulative schienen zu niedrig, namentlich auch mit Rücksicht auf die Vorschrift in §. 78 über die Höhe der Häuser.

Daneben können auch Straßen von geringerer Breite gestattet werden, hierdurch soll namentlich die Möglichkeit geboten werden, durch Verringerung der Kosten, welche Folge der Anlegung sind, Bahn zu brechen zur Beschaffung billigerer Arbeiterwohnungen. Auf die Möglichkeit billiger Straßenherstellungen werden auch die §§. 23 und 25 bezüglich der Trottoirbefestigung und Schleußen.

Auch im 2. Theile der Bauordnung sind einige Bestimmungen gleicher Tendenz (cf. z. B. §. 103 die bez. milden Bestimmungen über Treppenhäuser, wie sie bei Arbeiterwohnhäusern mit dem Herbst Familienhäusern vorkommen). Die Feststellung der Straßenquerschnitte wird im Wesentlichen Sache des Bebauungsplanes sein. Man wird daher durch die principielle Bestimmung des Entwurfs, daß zwei Fußwege an den beiden Seiten der Fahrbahn sein sollen, nicht behindert sein, bei einzelnen Straßen 3 Fußwege — einen in der Mitte — zu wählen.

Bei §. 23 wurde angeregt, den Granitplatten allgemeines Mosaikpflaster gleichzustellen; doch glaubte man, daß dies nach dem bisherigen Systeme nicht thunlich sein würde; Ausnahmen sind nach der hier gewählten Terminologie (§. 23 „in der Regel") ohnehin zulässig.

Was die Schleußen betrifft, so ist die gemauerte Normalschleuße die Regel (§. 25); ausnahmsweise können Schleußen in Eisen oder Thonrohr gestattet werden.

Zur Beilage A wird bemerkt, daß wenn der Rath die in der Sitzung des Collegiums vom 3. März d. J. gegebene Anregung des Herrn Stadtverordneten Schneider über die Schleußenanschlußrohre berücksichtige, eine Abänderung von Punct 18 der Beilage A selbstverständlich sei. Die Bestimmungen in Punct 15 und 16 der Beilage A (Aufrichtung in 5 Meter) hielten die sachverständigen Mitglieder des Collegiums für ungenügend, da bei der Einzelheit des Terrains Rohrbrüche zu befürchten seien.

Nach einem Hinweis auf die in §. 26 und 28 getroffene Fürsorge für Spiel- und Erholungsplätze, sowie die Anlegung öffentlicher Bedürfnißanstalten, ging Herr Referent zu Abschnitt 4 über und besprach die Verpflichtung der Adjacenten zum Ersatz von Straßenherstellungskosten und hob die Verschiedenheit vom bisherigen Rechte hervor.

Zu den Kosten, welche erstattet werden, gehören auch die Kosten für öffentliche Brunnen und Bedürfnißanstalten. In die Berechnung der Kosten können die wirklichen Gemeindeaufwände oder Sätze oder gewisse von Rath und Stadtverordneten festgesetzte Normalbeiträge eingesetzt werden.

Auch von den erstattbaren Kosten (nicht blos von den Arealkosten) ist bei Straßen über 15 Meter nur die Hälfte einzustellen.

Der zu erstattende Kostenbetrag ist entweder auf einmal oder nach Beschluß der städtischen Collegien durch eine 30 Jahre zu entrichtende, als Grundsteuer angelegte Annuität von 6½ Procent zu zahlen, letztere entweder an den Rath oder an die Landesculturrentenbank, welche jedenfalls die Tilgung übernimmt. Im Anschluß hieran besprach Herr Referent auch die Entschädigungen durch die Adjacenten bei Verbreiterung von Straßen, in welchem Falle dieselben bis zur Höhe des Mehrwerthes ihres Grundstücks beizutragen haben, und der Entschädigungen bei Umwandlung von Wegen und Landstraßen in vorschriftsmäßige Straßen.

Die Verpflichtung zu Beiträgen an die Gemeinde und auf Antrag auch die an Private werden in das Grundbuch (§. 38) eingetragen. Doch ist die Eintragung in das Buch nicht Voraussetzung der Existenz der Verpflichtungen.

In den §§. 39—41 wird die Expropriation besprochen. Die Bestimmungen weichen vom bisherigen Recht nicht ab und können nicht abweichen mit Rücksicht auf das einschlagende Gesetz von 1868. Nur ist ergänzend noch bestimmt, daß, wenn für das Unternehmen eines Privaten zu expropriiren ist und zugleich ein öffentliches Interesse sich damit deckt, die Stadt gegen Sicherstellung vermittelnd eintreten kann.

Zur Feststellung des außerordentlichen Werths der Sache können mehrere Sachverständige — im Gegensatz zum bisherigen Recht — gehört werden.

Ueber die Entschädigung bei der Expropriation ist (in Uebereinstimmung mit der Verfassungs-Urkunde) der Rechtsweg zulässig. Dagegen ist, abgesehen von der Expropriation, in allen Entschädigungsfällen, welche der Entwurf bespricht, nur der Verwaltungsweg gestattet.

Die Commission glaube auch hier versuchen zu sollen, ob eine Genehmigung finden werde, da es allerdings für die Stadt sehr vortheilhaft sei, wenn auch daneben noch der Rechtsweg bestünde, überdies auch durch die vorgetragenen Aenderungen gegen das bisherige Verfahren das Interesse der Privaten hinreichend gewahrt sei.

Uebergehend auf die Bestimmungen in Betreff der Uebernahme der Verkehrsräume, insbesondere Fußwege in städtische Unterhaltung, hob Herr Referent hervor, daß bis zur Uebernahme für die Unterhaltung der Unternehmer und etwaige Besitznachfolger solidarisch haften — im Gegensatz zum bisherigen Recht —, ferner, daß die Verpflichtung zur Anlegung und Unterhaltung der Fußwege, sofern der Adjacenz sei, und daß die Kosten bei Anlegung bis 4 Meter der Unternehmer selbst zu tragen hat, ein Plus aber die Stadt trägt. Man fand die 4 Meter in der Commission von einigen Seiten für zu viel, entschied sich aber dann doch für Zustimmung.

Nach einem Hinweis auf die in §. 50 des Entwurfs vorgesehene Verpflichtung des Rathes, auch an Privatstraßen die Straßenreinigung zu übernehmen, wendete sich der Herr Referent zu

Theil II. Bestimmungen für die einzelnen Bauten betr.,

besprach hier zunächst die Bestimmungen über Beschaffenheit des Baugrundes und insbesondere über die Ausfüllungsmaterialien (§. 54), ferner die allgemeinen Erfordernisse der Bauten, worunter auch das „Wohlansehen" erwähnt sei, als einen Nachklang aus dem im Uebrigen mit Recht von der Behandlung im Entwurfe ausgeschlossenen Gebiete des Baustils. Einige gleichfalls hierher gehörige Anklänge finden sich in den §§. 85, 155, 158 des Entwurfs.

§. 56 handelt von der Bauconcession. Es werden daselbst die Fälle aufgeführt, wo Concession nöthig, und sodann Beispiele, wo sie nicht nöthig ist.

Redactionell wird zu Absatz 1 gewünscht, das Datum des Gesetzes, die Beaufsichtigung der Baue betr., vom 6. Juli 1868 einzuschalten. Ebenso wird in redactioneller Beziehung Antrag 3 gestellt, der sich rechtfertigt, da auch in §. 103 des Entwurfs „feuersicher" gesagt ist.

Das Verzeichniß der gewerblichen Anlagen in §. 57 ist unter Mitwirkung der Gewerbeinspection aufgestellt.

Verschieden von den Concessionsfällen sind die Fälle bloßer Anzeigepflicht, z. B. bei Aufstellung von Gerüsten ohne Eingrabung, und wenn das Mauern länger als eine Woche wegen Kälte (3° C.) unterbrochen wird.

In §. 58 ist die sehr zweckmäßige Bestimmung getroffen, daß gleich bei der Concessionseinholung eine Person zu bezeichnen ist, welche die verantwortliche Leitung des Baues übernehmen soll, und daß solche zurückgewiesen werden können, die bei schwieriger Construction oder größeren Bauten die erforderliche Garantie nicht bieten.

Die Giltigkeit der Concession fällt weg, wenn nicht innerhalb eines Jahres gebaut oder der Bau ein Jahr lang unterbrochen wird. Dies wird auch von den bei Inkrafttreten bestehenden Concessionen gelten.

§. 63 handelt von den Baurevisionen.

Die hier gestellten Anträge 2a und b rechtfertigen sich dadurch, daß in der Praxis sowohl Bau als Ausschachtung häufig nach dem angegebenen Zeitpunct ausgeführt zu werden pflegen, man daher eine Verbindung der Revisionen a und b für zweckmäßig hielt und weil eine besondere Revision nach Aufbringung des Daches wohl nicht nöthig sei, da bei der nächsten Revision „vor Beginn der Putzarbeiten" noch alle Constructionstheile sichtbar sind und daher revidirt werden können.

Die Bestimmungen bez. der Bauplanken, bez. der Verkehrsfreihaltung und des Verkehrsschutzes (§. 65) dürften den schon früher hie und wieder ausgesprochenen Intentionen des Collegiums entsprechen; bez. des Aufziehens der Arbeiten in der Weise wurde angeregt, ob die Einschränkung „in der inneren Stadt" hinzugefügt werden solle. Doch glaubte man, dies unterlassen zu können, da durch die Ausdrucksweise „in der Regel" dem Ermessen des Rathes in einzelnen Fällen genügender Spielraum gelassen sei.

Bezüglich der §§. 72 flg. (Vierter Abschnitt), welche insbesondere von der Stellung, Höhe der Gebäude, der Bauweise, des Fensters etc. handelt, schickte Herr Referent voraus, daß diese Paragraphen diejenigen sind, welche die erheblichsten Abänderungen erfahren haben. Die jetzige Fassung der Paragraphen sei ein Compromiß, durch welchen man den auf diesem Gebiete besonders hervortretenden Collisionen namentlich zwischen gesundheitspolizeilichen Anforderungen und finanzieller Verwerthung des Baugrundes, zu begegnen suchte.

Freilich sei dann schließlich durch die jetzige Gestaltung der Charakter einer Bauordnung fast ganz verloren gegangen, denn Alles sei hier mehr oder weniger nur „als in der Regel" geltend bestimmt und somit dem Ermessen des Rathes anheimgestellt, und sei schließlich einige Sicherheit nur in der vorgeschriebenen Verpflichtung des Rathes, vor Dispensertheilung die Baupolizeicommission zu hören, gegeben.

Herr Referent legte nun die principiellen Bestimmungen dieses Abschnitts näher dar, deren Consequenzen in §. 84 auch für ältere Grundstücke in der inneren Stadt gezogen werden.

Bezüglich der Vorschriften in den §§. 76 und 78, Fenster und Abstand, Höhe und Stellung der Gebäude betreffend, ist dem Rathe, auch soweit „in der Regel" nicht hinzugefügt, eine allgemeine Dispensationsbefugniß gegeben. Nur sei vor Ertheilung der Dispensation, wie erwähnt, die Baupolizeicommission zu hören, deren Zusammensetzung Herr Referent speciell mittheilt. Ursprünglich war für Dispensfälle in §§. 76 und 78 bestimmt, sei ihre Wirksamkeit ausgedehnt auf §. 72 (Zurückrücken der Hauptgebäude von der Fluchtlinie), §. 80 (Dispens in Betreff der Vorschriften über Wegmaßhöhe von Gebäuden und Aufstellung einer Mindesthöhe von Gebäuden an Straßen über 23 Meter und Plätzen), §. 84 (Ausnahmen von den Bestimmungen der Bauordnung für Neu- und Umbaue in der inneren Stadt, die bisher höher oder tiefer bebaut waren, als nach der Bauordnung zulässig), §. 89 (ausschließlich von Souterrain-Wohnungen für gewisse Stadttheile) und §. 93 (Dispens von der Vorschrift des Massivbaues der Umfassungsmauern).

Wenn nun auch die vorgedachten Bestimmungen sehr dehnbar und fast ganz dem Ermessen des Rathes anheimgestellt sind, so möge sich das Collegium doch nicht davon abschrecken lassen, sie zu genehmigen, da sie, wie erwähnt, auf einem Compromiß beruhen, und wenn dieser Compromiß nicht zu Stande gekommen wäre, wohl das ganze Werk der Bauordnung gefährdet sein würde.

In §§. 73 und 75 sind nach der 2. Lesung einige Aenderungen vom Rathe vorgenommen worden, mit denen man einverstanden ist.

In §. 73 ist das Wort „Laternen" gestrichen worden, weil nach Ansichten des Herrn [illegible] Privatlaternen nicht mehr hoch angebracht werden können, ohne ihren Zweck zu verfehlen. Die Lichthöhe unter ausladenden Fenstern, Vordächern etc. ist im Einklang mit dem Straßenpolizei-Regulative auf 2,50 Meter abgemindert etc.

Einen nur redactionellen Vorschlag zu §. 76, 2 Punct b enthält Antrag 4 der Commission.

Der wichtigste Commissions-Antrag sei aber der bez. der lichten Höhe der Wohnräume in den Geschossen und in Dachwohnungen gewesen. Es heiße hier im Entwurfe „3 Meter Höhe" und auch der Herr Referent habe in der gemischten Deputation dafür gestimmt, weil die Medicinal-Sachverständigen dies als Minimum gefordert haben. Nachdem aber von Bauverständigen versichert worden sei, daß 2,85 Meter genügen, während bei einer Höhe von 3 Meter das Bauen vertheuert werden würde, nachdem auch die inzwischen in Kraft getretene Bauordnung für die Stadt Chemnitz nur 2,85 Meter (wie auch die Baupolizei-Ordnung für Städte, welche letztere für Dachwohnungen nur 4 Ellen verlangt) vorschreibe, sei die Commission zu Antrag 5 gelangt, und auch er, der Herr Referent, habe demselben zugestimmt.

Für Souterrainwohnungen solle übrigens 3 Meter Höhe bleiben, aber nach der Ansicht der Commission auch für Versammlungsräume; der Antrag 5 hat daher zu lauten:

„§. 80 Absatz 3 dahin abzuändern, die lichte Höhe der in §. 76 unter 1 gedachten Räume mit Ausnahme der Versammlungslocale und der in §. 132 unter b gedachten Räume muß mindestens 2,85 Meter betragen."

Die redactionelle Fassung wird im Uebrigen dem Rathe überlassen.

Hiernach besprach Herr Referent die Vorschriften über offene Bauweise, über die Größe der Familienwohnungen, die nachträglichen Aenderungen zu §. 84 und 89 nach 2. Lesung, womit man einverstanden ist, und die im letzten Paragraph enthaltenen Bestimmungen über Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellergeschosse, welche letztere Bestimmungen sachlich schon bei der Berathung über den Brems'schen Plan vom Collegium gebilligt worden sind.

Bei der Besprechung über die Brandmauern hebt Herr Referent hervor, daß das Princip über die Gemeinschaftlichkeit der Brandmauern auf einer Vereinbarung der Nachbarn beruht, sei es bei gleichzeitigem Bau, sei es bei successivem Bau.

Bezüglich der Treppen gab Herr Referent zunächst die wesentlichen Bestimmungen wieder und bemerkt sodann, daß die vom Rathe beantragte Einschaltung „zwischen den Wangen" bei Bestimmung der Treppenbreite eine lebhafte Besprechung in der Commission herbeigeführt habe. Bei genauer Auslegung der einschlägigen Bestimmung der Baupolizeiordnung dürften — nach Ansicht des Herrn Referenten und eines sachverständigen Mitgliedes — auch bisher die Wangen nicht mit gemessen werden. Man entschied sich schließlich für Zustimmung zu der vom Rathe beschlossenen Einschaltung.

Die Bestimmungen in §. 114 suchen der Rußcalamität zu begegnen, gleiche Tendenz haben die Bestimmungen in §. 116 über das Maß des Querschnitts der Schornsteine und die Bestimmungen in §. 115, daß höchstens drei Zimmeröfen in einen Schornstein münden dürfen.

Der Antrag 8a bezweckt, zu verhindern, daß nicht durch Luftzutritt der Ruß in dem Schornstein wieder aufgewirbelt werde. Man gebe den Vorschlag zunächst nur zur Erwägung anheim, weil man nicht genau wußte, ob er practisch durchführbar sei. Der Antrag beruhe auf einer Anregung des sachverständigen Mitgliedes der Commission, Herrn Hein. Werde der Antrag vom Rathe angenommen, so überlasse man ihm, zu bestimmen, an welcher Stelle der Bauordnung und in welcher Fassung der Vorschlag redactionell eingefügt werden soll.

Der Commissionsantrag 6 zu §. 120 bezüglich der Höhe der Schornsteine rechtfertigt sich durch die Rücksichtnahme auf die Grubenfeuerung, welche keinen wahrnehmbaren Rauch liefert und bei der man daher keine solche Höhe der Schornsteine für nöthig hielt.

Nach Erwähnung der Aenderung nach der 2. Lesung in §. 122 und 132 — mit welchen die Commission einverstanden ist — sprach Herr Referent bezüglich der Blitzableitungsvorschriften (§. 133) namens der Commission den Wunsch aus, daß die Kosten der häufigen Revisionen — die man im Uebrigen für sehr nöthig hielt — nicht zu hoch gegriffen werden möchten, und motivirte sodann den Erwägungsantrag 8b in Betreff der Blitzableitung und bemerkt hierzu, der Antrag beruhe auf vielfachen im Landtage gegebenen Anregungen gleicher Richtung. Wenn man für städtische Gebäude die Blitzableitung allenthalben für nöthig gehalten, so sei es doch vielleicht angezeigt, auch noch einen Schritt weiter zu gehen, und sie auch für Privatgebäude vorzuschreiben. Eine zu große Belastung der Grundstücksbesitzer sei um so weniger darin zu erblicken, als nach Anbringung von Blitzableitungen die Brandcassenbeiträge herabgesetzt werden. Im Uebrigen lasse der Antrag dem Rath vollen Spielraum, ob nur auf neuen Gebäuden, oder auch auf den schon bestehenden, ob auf allen, oder nur solchen, die nicht etwa schon Ableitungen haben (z. B. die Telephon-Leitung), Blitzableitungen angebracht werden sollen.

Bezüglich der Abtrittsgruben wurde in der Commission angeregt, ob nicht etwa statt solcher „eiserne Behälter" innerhalb der Gebäudegrundflächen zugelassen werden sollten. Man entschied sich aber dagegen wegen der Möglichkeit des Durchrostens und dem etwa eintretenden Durchsickerns. Senkgruben sind im Entwurfe ganz in Wegfall gebracht worden.

Bezüglich der Beilage B würde, wenn zur Zeit der Verkündigung der Bauordnung der jetzige Tarif noch in Geltung, dieser den derzeit bestehenden Bestimmungen gemäß zu berichtigen sein.

Zu §. 140, Dachrinnen und Abfallrohre, hob Herr Referent hervor, daß alle Gebäude, die unmittelbar an Verkehrsräumen liegen, Schutzvorrichtungen gegen Herabfallen von Eis und Schnee haben müssen, und zu §. 141, Gossen und Abflußschleußen, daß sie mit Wasserverschluß zum Schutz gegen Aufsteigen der Schleußengase versehen sein müssen.

Er gab weiter die in §§. 143 und bez. 144 enthaltenen Bestimmungen über Wasserversorgung und über die Einfriedigung der Grundstücke wieder.

Zu §. 147 gab folgende entstand die Frage, ob etwa die Bauordnung der Platz sei, um die Bildung besonderer Gewerbebezirke einzurichten, man entschied sich dann aber für das Gegentheil. Es ist in dem Entwurfe nur bestimmt, daß in solcher Beziehung weniger streng zu verfahren sei.

Nach Darlegung der in §. 152 bestimmten Normen über die Abfallwässer theilte Herr Referent die Bestimmungen über den Zeitpunct der Ingebrauchnahme von Neubauten mit, indem er die Verschiedenheit von dem bisherigen Regulativ hervorhob und dabei die Nothwendigkeit einer Aenderung der Fassung (cf. „zwischen 1. December und 31. Mai", anderenfalls „den 1. October desselben Jahres") erwähnte.

Schließlich besprach er die Vorschriften über die Instandhaltung der Bauwerke, wobei insbesondere noch angeordnet ist, daß alle 5 Jahre eine vollständige Besichtigung stattfinden soll (§. 155), und die Bestimmungen über Erstattungen in Folge von Abtragungen (§. 157), deren Kosten zu tragen habe, wer sie veranlaßt hat, insbesondere also auch die expropriirende Gemeinde, sowie die Straf- und Allgemeinen Bestimmungen in §. 162.

Hiermit schloß der Herr Referent seinen Bericht und bemerkte noch, wenn auch die Berathung des Entwurfs lange Zeit in Anspruch genommen habe, so sei sie doch im Verhältniß zur Größe des Werkes sehr glatt gegangen. Die Ursache hiervon sei einestheils, daß der Deputation und der Commission von Anfang an der sehr ausgezeichnete Entwurf des Herrn Oberbürgermeisters vorgelegen habe, und ferner auch andererseits, daß die gegenseitigen Ansichten durch gegenseitiges Entgegenkommen sehr gemildert worden seien, er danke allen bei der Berathung des Entwurfs betheiligten Factoren hierfür auf das Wärmste und bat, den Entwurf mit den vorgeschlagenen wenigen Aenderungen, deren redactionelle Fassung dem Rathe überlassen sein solle, zu genehmigen.

Herr Dr. Jerusalem dankte ebenfalls den bei der Aufstellung und Berathung des Entwurfes betheiligten Factoren, insbesondere aber auch dem Herrn Referenten für sein vorzügliches und in jeder Beziehung ausgezeichnetes Referat, und erbat sich sodann von ihm einige Auskünfte zu §. 4 über Berechtigung zur Aufstellung von Bebauungsplänen seitens Privater, und zu §. 31 über die Bemessung der dort geordneten Entschädigungen und fragte ferner an, ob man nicht die Beitragspflicht nach §. 31, 4d schon eintreten lassen wolle, wenn überhaupt die Straße gebaut werde, nicht erst bei Straßenumbauten, da schon durch die Straßenanlage der Werth vermehrt werde; die Dresdner Bauordnung schreibe Gleiches vor. Ferner regte er zu §. 66 an, daß Abputz in weißer Farbe als zu grell verboten werde.

Der Herr Referent erwiderte, daß §. 4 nur von der Verpflichtung zur Aufstellung von Bebauungsplänen handele; die Berechtigung zur Aufstellung bleibe durch §. 4 unberührt. Bezüglich §. 31 gestand Herr Referent dem Herrn Anfrager zu, daß er selbst kein Freund von dem jetzigen Systeme zur Bemessung der Entschädigungen sei, doch sei das System hier eingebürgert; man könne mit demselben nicht ohne Weiteres brechen; er habe sich die Sache auch überlegt, ohne einen einfacheren Modus zu finden; er glaube kaum, daß ein solcher erreicht würde, wenn außer der Arealfläche — wie Herr Dr. Jerusalem wolle — auch die verschiedenen Tiefen der Grundstücke bei den Entschädigungen berücksichtigt werden. Die Fälligkeit der Entschädigungen in §. 31 4d könne wohl nicht anders als geschehen geregelt werden, wenn man nicht mit der sonst ausgesprochenen Ansicht des Ministeriums in Widerspruch gerathen wolle, daß die Entschädigung erst zu zahlen sei, wenn von dem Vortheil in erkennbarer Weise Gebrauch gemacht werde.

Ob es möglich sei, der Anregung des Herrn Dr. Jerusalem zu §. 66 Folge zu geben, überlasse er sachverständiger Beantwortung.

Herr Oberbürgermeister Dr. Georgi dankte dem Herrn Referenten für sein klares, gründliches und lichtvolles Referat, und ebenso der Commission für die wohlwollende Behandlung der Vorlage und hoffe

*) Eingegangen bei der Redaction am 27. November.