

Das steinerne Berlin

[...]

Städtebau und Bauwesen Berlins unterstanden bis 1853 der Bauordnung aus dem Jahre 1641, die ergänzt wurde durch eine Verordnung aus dem Jahre 1763 sowie durch die sich anschließenden „Spezial-Bau-Observanzen für Berlin“. (Diese drei Rechtsquellen galten auch nach 1853 noch für manche Fragen des Nachbarrechtes, z. B. für Traufrecht, Fensterrecht.) Die neue „Baupolizeiordnung für Berlin und dessen Baupolizeibezirk“ von 1853 dachte fast nur an möglichste Sicherung vor Feuergefahr. Ihre sanitärpolizeilichen Vorschriften waren dürftig und unbestimmt. Dieser Feuerschutz war so übertrieben und stellte so kostspielige Anforderungen, dass der Bau vernunftgemäßer billiger Häuser unmöglich wurde. Dafür durfte aber an Straßen von mehr als 15 Metern Breite beliebig hoch gebaut werden; auch an Straßen von weniger als 15 Metern waren noch Gebäudehöhen von $1\frac{1}{4}$ Straßenbreite zulässig. Selbst diese ungenügende Beschränkung galt nur der Fassade. Auf den großen Hintergeländen gestattete die Regierung die berühmten Berliner Höfe; sie brauchten nur 5,3 Meter breit und 5,3 Meter tief zu sein und wurden von Hinterhäusern umgeben, die 22 Meter oder genauso hoch sein durften wie die Vorderhäuser an der Straße. Mindestens die Hälfte der Fenster dieser Häuser ginge auf die kleinen Hinterhöfe. Eine Beschränkung der ausnutzbaren Baufläche gab es nicht. Die Beziehung zwischen Straßenbreite und Haushöhe war also nur eine Art Fassadenprahlerei. Auf dem Hintergelände wäre die preußische Regierung wohl auch ganz ohne Luft- und Lichtschächte ausgekommen - gegen fensterlose Räume machte sie keine Einwendungen -, wenn sie nicht vor dem Feuer Angst gehabt hätte: Die von ihr geforderten Höfe hatten gerade die Mindestbreite, die zum Umdrehen der Feuerspritze erforderlich war. Den ein- und ausfahrenden Feuerspritzen zuliebe forderte die Bauordnung auch die teuren 5,3 Meter breiten Zufahrten; doch erlaubte sie den Fenstern der fünfgeschossigen Hinterhäuser, sich benachbarten Brandgiebeln auf 250 Zentimeter zu nähern, denn das genügte dort, wo keine Fassadenwirkung erforderlich schien, zum Durchbringen der Feuerspritze. Auf diese säuberliche kgl. preußische Manier konnten auf jedem Berliner Grundstück von 20 Metern Breite und 56 Metern Tiefe bei mäßiger Besetzung (1,5 Menschen in jedem Raum und unter Freilassung der Küchen) 325 Menschen ganz nach ihrer eigenen Fassung selig werden. Doch sorgte wenige Jahre nach Erlass dieser Bauordnung der Berliner Polizeipräsident mit seinem neuen Bebauungsplan für Tausende von sehr viel tieferen und aufnahmefähigeren Grundstücken. Diese tüchtige Bauordnung konnte sich voll auswirken und ihren unauslöschlichen Eindruck im Leben der Hauptstadt und des Deutschen Reiches machen, denn sie blieb mit unwesentlichen Änderungen bis 1887 bestehen und wurde von vielen deutschen Städten ehrfurchtsvoll nachgeahmt.

Als sich die Regierung nach mehr denn dreißigjähriger Wirksamkeit dieser Bauordnung daranmachte, sie ein wenig zu verbessern, kämpften die Grundbesitzer wie Löwen um das „wohlerworbene Recht“, auch künftig ihren Boden so gemeinschädlich ausschachten und entsprechend teuer in Rechnung stellen zu dürfen, wie es ihnen seit einem Menschenalter vom preußischen Staat empfohlen worden war. [...]

Nachdem also der Polizeipräsident ursprünglich ganz treue Absichten gehabt hatte, beschloss er erst nachträglich, die Hälfte der Berliner Bevölkerung an Hinterhöfen wohnen zu lassen. Statt eine anständige Stadt zu planen, sah er lieber davon ab. Der Polizeipräsident hatte nur das eine Ziel: die schmerzlose Abwälzung der nach dem Allgemeinen Landrecht und der Ministerialentscheidung von 1840 zu Recht bestehenden staatlichen Entschädigungspflicht für geopftetes Straßenland, eine Abwälzung, die nach der Rechtslage auch den betreffenden Grundbesitzern, auf die abgewälzt wurde, mundgerecht gemacht werden musste. Zur Erreichung dieses einzigen, bescheidenen Zieles war der eingeschlagene Weg des kurzsichtigen Polizeipräsidenten gar nicht schlecht. Er ließ die von Grundbesitzern beherrschte Stadt Berlin an seinem Plan mitarbeiten. Als er die notwendigen Wohnstraßen wegließ, machte er die Grundbesitzer zur kostenlosen Hergabe des Landes für die Verkehrsstraße sowie zur Pflasterung der (an Stelle der Wohnstraßen) entstehenden ersten, zweiten, dritten und vierten Hinterhöfe willig: durch die breiten Straßen und die riesigen Baublöcke seines Planes gab er ihnen die Möglichkeit, die schlechte Bauordnung von 1853 ganz überraschend gründlich und neuartig

auszunützen und sich durch fünf- bis siebengeschossige Bebauung mit Vorder-, Neben- und Hinterhäusern nebst Eskamotierung der unentbehrlichen Hausgärten überreichlich schadlos zu halten. [...]

Aus: Werner Hagemann, Das steinerne Berlin, Berlin/Frankfurt 1963