

Hallisches Tageblatt.

Fortsetzung des Hallischen patriot. Wochenblatts zur Beförderung gemeinnütziger Kenntnisse und wohlthätiger Zwecke.

N^o 77.

Mittwoch den 3. April.

1861.

Ueber die neue Thor- und Straßen-Anlage durch den s. g. Apothekergarten.

(Den Herren Stadtverordneten gewidmet.)

Der Zweck dieses Aufsatzes ist nicht eine umfassende Besprechung der jetzt in der Ausführung begriffenen neuen Verbindungsstraße zwischen der innern Stadt und dem auf der s. g. Lehnbreite entstehenden neuen Stadttheile zu liefern; derselbe ist veranlaßt durch die öffentliche Mittheilung aus den Sitzungen der Stadtverordneten-Versammlung über die Verhandlungen mit den Mitreuter'schen Erben in Nr. 64 des Tageblatts und hat den Zweck, die Stadtgemeinde in dieser Angelegenheit durch Klarstellung des Sach- und Rechtsverhältnisses gegen ein unnöthiges, eben so unbilliges als erhebliches pekuniäres Opfer zu sichern.

Die neue Straße soll und muß, wenn sie dem Zwecke entsprechen soll, nach der innern Stadt in zwei Straßen auslaufen, die eine nach dem Frankensplatz, die andere nach der Leipziger Straße; in dieser Weise ist auch der Plan von der königlichen Regierung festgestellt.

Die Abzweigung nach der Leipziger Straße schneidet nun in der projectirten, allein sachgemäßen Lage die südwestliche vorspringende Spitze des Mitreuter'schen Gartens ab, so, daß 48 □Ruthen des Gartens zu der Straßenanlage erworben werden müssen. Der Magistrat hat diese Fläche im Wege der freien Vereinigung zu erwerben gesucht und hat den Mitreuter'schen Erben für deren Abtretung eine gleich große, an der neuen Straße gelegene, also eine werthvolle Baustelle enthaltende Fläche geboten. Dieses Anerbieten ist aber von den Mitreuter'schen Erben abgelehnt; sie verlangen vielmehr außerdem noch die unentgeltliche Abtretung derjenigen 22 $\frac{1}{2}$ □Ruthen Fläche, welche die Stadt von dem erworbenen Theile des s. g. Apothekergartens noch besitzt, und die Gewährung einer Frei-

stelle im Stadt-Hospital für ein Mitglied der Mitreuter'schen Familie. Hierauf sind die Stadtbehörden nicht eingegangen und haben beschlossen, das Recht der Expropriation zum nothwendigen Erwerbe des fraglichen Gartentheils allerhöchsten Orts zu beantragen.

Mit diesem Beschlusse ist der Verfasser vollkommen einverstanden; er besorgt aber, daß die Mitreuter'schen Erben vor der Ausführung der Expropriation ihren wahren Vortheil erkennen und das Anerbieten des Magistrats annehmen, die Stadtverordneten aber ihre Genehmigung zu einem solchen Abkommen ertheilen werden. Dieß zu verhindern und die Stadtbehörden zur Fortsetzung des Expropriationswegs zu bestimmen, ist der Zweck des Verfassers.

1. Die Mitreuter'schen Erben scheinen bei ihrer jedes Maß der Billigkeit überschreitenden Forderung von der Ansicht auszugehen, daß der Antrag der Stadt auf allerhöchste Verleihung des Expropriationsrechts im vorliegenden Falle gesetzlich nicht begründet sei, weil sich die nothwendige Verbindungsstraße nach der Leipziger Straße, wenn auch in unzweckmäßiger Weise, ohne die Abschneidung des fraglichen Gartentheils herstellen lasse, wie sie ja bereits vorläufig ausgeführt wird. Der §. 4. Tit. 11. Th. I. des Allgem. Landrechts verordnet aber:

„Auch der Staat ist Jemanden zum Verkaufe seiner Sache zu zwingen nur alsdann berechtigt, wenn es zum Wohle des gemeinen Wesens nothwendig ist.“

Eine Nothwendigkeit, die Straße in der projectirten Weise anzulegen, sei nicht vorhanden, indem die Straße in ihrer jetzigen vorläufigen Anlage dem Bedürfniß genüge.

Diese Schlussfolgerung kann als richtig nicht anerkannt werden. In dem angeführten Gesetz ist der Nachdruck auf die Worte:

„zum Wohle des gemeinen Wesens“



zu legen; das Wort „nothwendig“ ist hier nicht in seiner engsten Bedeutung gebraucht. Eine absolute Nothwendigkeit der öffentlichen Anlage selbst, für welche das Expropriationsrecht erteilt werden soll, dürfte in wenigen Fällen vorhanden sein; es fragt sich in jedem Falle:

- a) ob die fragliche Anlage so überwiegend zum Wohle des gemeinen Wesens gereicht, daß der Landesherr sich bewogen findet, das Expropriationsrecht zu erteilen, und
- b) welche Grundstücke zur sachgemäßen Ausführung der Anlage erforderlich sind. „Nothwendig“ ist hier das zur sachgemäßen Ausführung Erforderliche.

Der Plan zur Anlegung der fraglichen Verbindungsstraße geht zwar ursprünglich von den Stadtbehörden aus; sie haben aber später den Plan, zu dessen Ausführung die Stadtbehörden sich der königlichen Staatsregierung gegenüber bei dem Rückwerke des an die Franckeschen Stiftungen vererbten Stadtzwingers verpflichten mußten, wieder aufgegeben und haben wiederholt bei der königl. Staatsregierung gebeten, die Stadt von der übernommenen Verpflichtung zu entbinden. Diesem Antrage ist nicht stattgegeben; die ganze Anlage wird also auf Anordnung der Staatsbehörden im öffentlichen Interesse ausgeführt. Um so mehr hat die königl. Regierung das Recht und die Pflicht zu bestimmen, wie die neue Straße dem öffentlichen Interesse entsprechend ausgeführt werden soll. Die königl. Regierung hat aber die Anlage in der offenbar allein zweckmäßigen Weise angeordnet, wonach die neue Straße die südwestliche Spitze des Mitreuter'schen Gartens abschneidet. Es unterliegt hiernach keinem Bedenken, daß das Expropriationsrecht allerhöchsten Orts erteilt werden wird.

2. Wenn die Stadtbehörden die Genehmigung der königl. Regierung dazu erwirken, daß die Straße vorläufig bis zur Bebauung des Mitreuter'schen Gartens in ihrer jetzigen Lage verbleibt, so erreicht die Stadt wenn nicht die unentgeltliche Hergabe der fraglichen Gartenspitze, so doch den Hauptzweck des Expropriationsantrags, nämlich den, daß die Entschädigung nur nach dem wahren Werthe der abzutretenden Fläche, das heißt nach dem Werthe, welchen dieselbe als Garten hatte, zu leisten verpflichtet ist.

Die Polizeibehörde kann und wird die baupolizeiliche Erlaubniß nur unter der Bedingung erteilen, daß das neue Gebäude die einer zweckmäßigen Straßenanlage entsprechende Stellung er-

hält und daß der vorspringende Theil des Gartens zur öffentlichen Straße gezogen wird. Die Hergabe des fraglichen Gartentheils ist in diesem Falle keine „Aufopferung besonderer Rechte und Vortheile zum Wohle des gemeinen Wesens“ (§. 75 der Einl. zum Allg. Landrecht); sie ist die Folge und nothwendige Bedingung der besseren Verwerthung eines bisherigen Gartengrundstücks als Baustelle. Diese polizeilich angeordnete Beschränkung des Bauenden fällt unter die §. 65 flg. Tit. 8 Th. I. A. L. R. gedachten gesetzlichen Einschränkungen des Eigenthümers beim Bauen, für welche der Tit. 22 Th. I. bestimmt:

§. 1. Den gesetzlichen Einschränkungen des Eigenthums ist ein jeder Grundbesitzer sich zu unterwerfen verbunden. (Tit. 8 §. 33 sqq.)

§. 2. Für Einschränkungen und Belastungen dieser Art kann kein Grundbesitzer eine im Gesetz ihm nicht ausdrücklich vorbehaltenen Entschädigung fordern.

Den Mitreuter'schen Erben erwächst durch die Hergabe der fraglichen Gartenspitze zur Anlegung der Straße nicht nur kein Nachtheil, sondern ein erheblicher Vortheil; erst in Folge der neuen Anlage erhält ihr Grundstück den außerordentlichen Werth einer Baustelle. Jeder Entschädigungsanspruch setzt den Nachweis eines Schadens voraus.

In dem für die Stadt ungünstigsten Falle würde die Entschädigung nach dem Gartenwerthe der abzutretenden Fläche zu leisten sein.

3. Nach diesem Maßstabe ist die Entschädigung auch bei Ausführung der beantragten Expropriation zu leisten. Allerdings verordnet das Allgem. Landrecht Th. I. Tit. 11:

§. 8. In allen Fällen eines durch die Gesetze begründeten nothwendigen Verkaufs muß, wenn über den Preis kein Einverständnis stattfindet, derselbe nach dem Ermessen vereideter Sachverständiger bestimmt werden.

§. 9. Bei dieser Bestimmung ist nicht bloß auf den gemeinen, sondern auch auf den außerordentlichen Werth Rücksicht zu nehmen.

Es kommt aber nur derjenige, gemeine und außerordentliche, Werth in Betracht, welchen das Grundstück bisher vor der neuen öffentlichen Anlage, zu welcher dasselbe verwendet werden soll, hatte; nicht derjenige Werth, welchen dasselbe erst in Folge der neuen Anlage erhält, resp. bei der Ausführung der Expropriation mit Rücksicht auf die neue Anlage erhalten hat.

Die neue Anlage ist aber im vorliegenden Falle nicht die Zwingerstraße vom Apothekergarten nach der Leipziger Straße, sondern die Einrichtung der vormaligen Stadtzwinger zu einer öffentlichen Straße und deren Weiterführung bis zur Merseburger Chaussee, unter Anlegung eines neuen Stadthors. Die Zwingerstraße von dem neuen Thore nach der Leipziger Straße ist nur ein Theil dieser Anlage, welche in ihrer Gesamtheit aufgefaßt werden und maßgebend sein muß. Es liegt in der Natur der Sache, daß eine so umfassende, mit Kanalbauten und Aufschüttungen verbundene kostspielige Anlage nach und nach zur Ausführung kommt. Der am letzten zur Ausführung kommende Theil kann deshalb nicht als eine besondere neue Anlage behandelt werden, so daß bei der Expropriation der zu diesem erforderlichen Privatgrundstücke derjenige Werth derselben in Betracht käme, welchen dieselben erst durch den ersten Theil der Ausführung des Ganzen erhalten haben. Der Mitreuter'sche Garten hat nun überhaupt erst durch Anlegung der Zwingerstraße, welche einen Theil der ganzen Anlage bildet, seinen Werth als Baustelle erhalten; den vollen Werth in dieser Beziehung erhält derselbe erst durch die Anlage des neuen Thors und seiner Lage unmittelbar an der in der Ausführung begriffenen Straße, zu deren Herstellung die südwestliche Spitze verwendet werden soll. Hiernach darf bei der Expropriation nur derjenige Werth in Betracht kommen, welchen der zu exproprirende Gartentheil vor Anlegung der Zwingerstraße hatte.

4. Wesentlich zu demselben Resultate gelangt man durch die Erwägung, daß nicht jede Quadratruthe des Mitreuter'schen Gartens, sondern nur die an der Baulinie der neuen Straße gelegene Fläche den Werth von Baustellen hat. Ob die Baulinie mehr oder weniger zurücktritt, hat auf den Werth der übrigen Gartentheile keinen Einfluß. Die Eigenthümer selbst würden, abgesehen von den Anordnungen der Baupolizei-Behörde, im eignen Interesse das neue Gebäude nicht auf die fragliche Spitze bauen; sie würden, wenn die beabsichtigte öffentliche Straße nicht angelegt würde, selbst einen Verbindungs-Fahrweg nach dem neuen Thore und nach der Stadt legen lassen, weil dadurch erst die Baustelle ihren vollen Werth erhält. Da den Eigenthümern des Gartens die allein mögliche Baustelle längs der neuen Straße verbleibt, auch der dahinter gelegene Theil des Gartens hinreichenden Raum zu Hof und Wirthschaftsgebäuden behält, so

kann selbstredend der zur Straße zu verwendende Theil unmittelbar vor der Baustelle nicht gleichzeitig den Werth einer Baustelle haben.

5. Hiernach hat die zur Anlegung der Straße zu erwerbende, durch die Mauern dem Luftzuge und der Sonne zum Theil entzogene Spitze des Gartens nach ihrer Nutzung als Garten einen Werth von höchstens 4 *Rth.* für die Quadratruthe, 720 *Rth.* für den Morgen, also von 192 *Rth.* für 48 Ruthen. Die von dem Magistrate dafür offerirten 48 Quadratruthen des vormaligen Apothekergartens liegen an der neuen Straße und bilden eine Baustelle, welche bei ihrer Lage zunächst der inneren Stadt und bei der Gewisheit, stets eine freie gesunde Lage zu behalten, mindestens denselben Werth von 42 *Rth.* für die Quadratruthe hat, welcher jetzt für die besten Baustellen auf der Lehmbreite gegeben wird, also für 48 Ruthen einen Werth von 2016 *Rth.*

Dazu kommt aber der Verlust, welchen die Stadt an den ihr verbleibenden 22 $\frac{1}{2}$ □ Ruthen des Apothekergartens erleiden würde. Mit den obigen 48 □ Ruthen vereinigt haben sie denselben Werth wie jene. Für sich allein genügen sie und schon nach ihrer Lage nicht zu einer besonderen Baustelle: sie können daher nur durch Verkauf an die Besitzer der angrenzenden zwei Gärten, und da diese hinreichenden Raum haben, vielleicht nur für den 4. Theil des obigen Preises verwerthet werden. Die Stadt würde also nach der Offerte des Magistrats

- | | |
|--|----------------------|
| a) den Mitreuter'schen Erben eine Baustelle geben zum Werthe von | 2016 <i>Rth.</i> |
| b) einen Verlust an den gedachten 22 $\frac{1}{2}$ □ Ruthen erleiden von ca. | 810 <i>Rth.</i> |
| | Sa. 2826 <i>Rth.</i> |

während der gesetzlich zu entschädigende Verlust der Mitreuter'schen Erben in der That nur 192 *Rth.* beträgt. Die Stadt würde daher 2634 *Rth.* zwecklos opfern.

6. Diese Werthsdifferenz ist wenigstens annähernd so klar, daß sie dem Magistrate nicht wohl entgangen sein kann. Der Magistrate scheint daher zur Bewilligung einer so unverhältnismäßigen Entschädigung theils durch das Bestreben einer endlichen Ausführung des so lange verzögerten Straßenbaues, theils durch die Rücksicht auf die Unsicherheit eines jeden Abschätzungsverfahrens bewogen zu sein, und die Erfahrung läßt allerdings eine solche Beforgnis nicht unbegründet erscheinen; denn die

f. g. Sachverständigen verkennen nicht selten ihre Aufgabe und Stellung als Taxatoren; sie schätzen nicht den wahren Werth der abzutretenden Grundstücke, resp. des dem Eigenthümer entstehenden Nachtheils ab, sondern bestimmen nach vermeintlichen Billigkeitsgründen nach dem Vermögen der die Entschädigung zahlenden Gesellschaft Beträge, welche den wahren Werth der Grundstücke und den wirklichen Nachtheil weit übersteigen. Dem läßt sich aber durch eine sachgemäße Leitung des Expropriationsverfahrens wesentlich vorbeugen.

Die Fragen:

- a) ob der abzutretende Gartenheil nach seinem Werthe als Garten oder als Baustelle, und
- b) ob derjenige Werth abzuschätzen ist, welchen der qu. Gartenantheil vor Anlegung der Zwingerstraße hatte, oder ob sein jetziger Werth mit Rücksicht auf seine Lage an der bestehenden Zwingerstraße abzuschätzen ist,

sind nicht von den Sachverständigen, sondern von der entscheidenden Behörde, eventualiter von dem Richter nach Anhörung der Parteien zu beurtheilen. Je nach dem Ausfall dieser Entscheidung sind erst die geeigneten Taxatoren zu ernennen, Gärtner zur Abschätzung eines Gartens, Commissionäre oder andere mit dem Kaufwerthe von Baustellen vertraute Personen zur Abschätzung von Grundstücken, welche als Baustellen taxirt werden sollen. Auch ist nicht ohne Weiteres der Ausspruch der vernommenen Sachverständigen maßgebend, sondern die auf Grund desselben getroffene Entscheidung der Behörde. Diese hat nach Anhörung der Parteien zu prüfen, ob die Gutachten der vernommenen Sachverständigen gehörig begründet sind, und nach Befinden noch andere Sachverständige vor Erlass der Entscheidung zu vernehmen.

Es ist nicht zu besorgen, daß bei richtiger Darstellung des Sachverhältnisses die entscheidende Verwaltungs- oder richterliche Behörde annehmen werde, die fragliche in die neue Straße fallende Gartenspitze habe den Werth einer Baustelle, während doch nur Eine Baustelle möglich ist, welche den Eigenthümern des Gartens längs der Straße verbleibt.

Schließlich mag hier noch der allgemeine Wunsch, die sämtlichen neuen Straßentheile recht bald in fahrbaren Stand gesetzt zu sehen, einen Ausdruck finden. Die täglichen Störungen des Verkehrs im Leipziger Thore, namentlich an den Markttagen, und die unerwartet starke Frequenz der neuen Zwinger-

straße liefern den Beweis, daß die neuen Straßenanlagen resp. das neue Thor durch die Verminderung des Frachtfuhr-Verkehrs nicht überflüssig geworden sind. Für die Bewohner der Neubauten auf der Lehmbreite und an der Merseburger Chaussee, mehr noch für die bauenden Werkmeister und deren Fuhrleute ist die Herstellung des erhöhten Wegs vom Thore nach dem Franckensplaz dringend wünschenswerth, und da dieser Weg nicht gepflastert, sondern chausstirt wird, so liegt auch kein technischer Grund vor, die Ausführung zu verschieben. Die neuen Eisenbahn- und Chaussee-Dämme, namentlich der hohe Dammweg über die Magdeburger und die Bitterfelder Eisenbahnen liefern den Beweis, daß selbst neue Aufschüttungen nicht erheblich nachsinken. Der aufgeschüttete Weg in der Zwingerstraße liegt aber zum großen Theile schon längere Zeit.

Ein Bürger.

Herausgegeben im Namen der Armendirection
von Dr. Eckstein.

Bekanntmachungen.

Diesigen Herren Fabrikbesitzer und Geschäftsinhaber, deren Arbeiter bei der bisher von dem Herrn Kaufmann **Zeuscher** geleiteten gemeinschaftlichen Fabrikarbeiter-Kasse theilhaftig sind, werden zur Neuwahl des Vorsitzenden zu

Mittwoch den 3. April 11 Uhr

auf das Rathhaus eingeladen und ersucht, nicht ohne dringende Abhaltung auszubleiben.

Halle, den 26. März 1861.

Der Magistrat.

Auction von Oefen, Thüren, Fenster u. dergl.

Mittwoch den 3. April Nachmittag 2 Uhr sollen Bärgeße Nr. 4: 3 Kochöfen mit Kachelauflatz, 1 neue Hausthür, neue Stubenthüren, neue Fenster, eiserne Kaminthüren, Treppen, Brettverschläge und Latten verauctionirt werden.

Haus-Verkauf.

Mittwoch den 3. April Nachmittag 2 Uhr soll das Haus Zapfenstraße Nr. 2 zur Stelle selbst an den Meistbietenden verkauft werden. Nähere Bedingungen sind zu erfragen hoher Kräm Nr. 1, 2 Tr.

Maistrank

a Fl. 6 *gr.*, für 1 *fl.* 6 Flaschen, empfiehlt
P. Ehrenberg, Leipziger Straße Nr. 77.