

Die geplante Zonenbebauung für die Stadt Halle a. S.

U. M., Regierungsbaumeister.

Die Stadt Halle a. S. besitzt schon seit etwa zehn Jahren einen vollständigen, alle in Betracht kommenden Gelände umfassenden Bebauungsplan, dessen einzelne Theile etwa von 1850 bis 1888 festgestellt wurden.

Die einzelnen Abschnitte des gesammten Bebauungsplanes von Halle wurden in Gemäßheit des Preussischen Gesetzes vom 2. Juli 1875 betreffend die Anlage und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften aufgestellt, dessen § 1 wie folgt lautet:

Für die Anlage oder Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften sind die Straßen und Baufluchtlinien vom Gemeinde-Vorstande im Einverständniß mit der Gemeinde, bezüglich deren Vertretung dem öffentlichen Bedürfnis entsprechend unter Zustimmung der Ortspolizeibehörde festzusetzen.

Dieser Anweisung entsprechend wurden die Bebauungspläne in Halle vom Magistrat als dem Gemeindevorstande ausgearbeitet, darüber ein Gemeindevorstand mit der Stadtverordneten-Versammlung, d. i. der Vertretung der Gemeinde erzielt und schließlich die Zustimmung der Ortspolizeibehörde erlangt.

Gleich nachdem die Bebauungspläne für den ganzen Landkreis der Stadt festgesetzt waren, ging man daran, für sie auch eine neue Bau-Polizei-Ordnung zu schaffen. Diese datirt vom 10. April 1889, und es heißt im Eingang der bezüglichen Polizei-Verordnung:

Auf Grund der §§ 5, 6 und 15 des Gesetzes über die Polizei-Verwaltung vom 11. März 1850 und der §§ 142 und 144 des Gesetzes über die allgemeine Landesverwaltung vom 30. Juli 1883 sowie unter Hinweis auf § 330, § 367 Nr. 13, 14 und 15, § 368 Nr. 3 und 4 und § 369 Nr. 3 des Strafgesetzbuches für das Deutsche Reich wird hiermit unter Zustimmung des Magistrats für den Stadtkreis Halle a. S. nachstehende Bau-Polizei-Ordnung erlassen usw.

Während bei der Feststellung der Bebauungspläne also Magistrat, Stadtverordnete und Polizei-Verwaltung dem bezüglichen Gesetz gemäß zusammengewirkt hatten, wurde die neue Bau-Polizei-Ordnung von der Polizei-Verwaltung unter alleiniger Zustimmung des Magistrats erlassen; die Stadtverordneten-Versammlung wird gar nicht erwähnt. Ist das gesetzlich begründet? Nach dem in der Einführungs-Verordnung angezogenen § 143 des Gesetzes über die allgemeine Landesverwaltung vom 30. Juli 1883 heißt es wörtlich:

Ortspolizeiliche Vorschriften, so weit sie nicht zum Gebiet der Sicherheits-Polizei gehören, bedürfen in Städten der Zustimmung des Gemeinde-Vorstandes.

Von einer weiteren Gemeinde-Vertretung (Stadtverordneten-Versammlung) ist hier also in der That nicht die Rede.

Den ortspolizeilichen Vorschriften unterliegen nun nach § 6 des in derselben Polizei-Verordnung angezogenen Gesetzes vom März 1850 zunächst 8 verschiedene Dinge (a bis h), die nicht zu dem Erlaß einer Bau-Polizei-Ordnung berechtigen, denn

Punkt g, die Fürsorge gegen Feuergefahr bei Bauausführungen, sowie gegen gemeinschädliche und gemeingefährliche Handlungen, Unternehmungen und Ereignisse überhaupt kann doch nicht den Erlaß einer Bau-Polizei-Ordnung begründen, die jedenfalls nur zu ihrem kleinern Theil den Begriffen von Punkt g entspricht. Die neuente und letzte Position dieses § 6 zählt endlich zu den Gegenständen der ortspolizeilichen Vorschriften, „alles andere, was im besonderen Interesse der Gemeinden und ihrer Angehörigen polizeilich geordnet werden muß.“ Der Gesetzgeber hätte sich in Anbetracht dieser letzten subsidiarisch-diktatorischen Bestimmung die Punkte a bis h sehr wohl ersparen können. Im weiteren Verlauf unserer Darlegungen wird sich übrigens zeigen, daß dieser über das Ziel hinausgehende Punkt i zu vielfachen Zweifeln Anlaß gegeben hat und daß später gesetzliche Bestimmungen getroffen wurden, die ihn wenn auch nicht aufheben, so doch in baulichen Dingen sehr beschränken.

Wenn nun bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Zusammenwirkung der 3 Faktoren: Magistrat, Stadtverordneten-Versammlung und Polizei-Verwaltung gesetzlich verlangt und bei der Aufstellung einer Bau-Polizei-Ordnung der Faktor Stadtverordneten-Versammlung nicht genannt wird, so kann diese Inkompetenz doch durch den Magistrat leicht gut gemacht werden, indem er zu seinem Vorzug die Stadtverordneten-Versammlung mitwirten läßt. Dieses ist dem auch seitens des Magistrats der Stadt Halle bei Aufstellung der Bau-Polizei-Ordnung vom 10. April 1889 geschehen.

Diese Bau-Polizei-Ordnung ist nun wie die für Berlin und die fast aller anderen Städte Deutschlands, eine einheitliche, für alle Stadttheile gleichmäßige, und konnte, wie sie mit großer Ausföhrung werden, nach den bestehenden Gesetzen auch keine andere sein. Sie enthält keinerlei Beschränkung der Baufreiheit für einzelne Theile der Stadt und ihres Bebauungsgeländes, sondern dieselben Bestimmungen für alle Theile. Sie schreibt nur eine Regel vor für die Höhe der aufzuföhrenden Gebäude, für die zulässige Zahl der bewohnbaren Geschosse und für die Größe der Höfe. Sie gestattet überall die geschlossene Bebauung, verlangt also weder die beschränkte offene Bebauung (Gruppenbau) noch die unbeschränkte offene Bebauung (Wollenbau) und kennt daher das mittelalterliche, nun wieder modern genommene Wort „Baurecht“ noch nicht.

Seit zehn Jahren hat Halle seine den ganzen Landkreis umfassenden Bebauungspläne; seit neun Jahren, also fast ebensolange keine eben gekennzeichnete Bau-Polizei-Ordnung, welche zusammen mit der jermaligen Lage eines Grundstücks bestimmend für dessen Werth ist. Dem entsprechend haben sich im Laufe dieser Zeit allmählich immer feilere Säge für den Preis von Baustellen an alten oder neu ausgebauten Straßen und für den des Geländes an den Zufuhrtstraßen der Bebauungsfelder gebildet, und nach diesen Sagen sind Baupläge und Baublocke verkauft und gekauft und viele Vermögen darin angelegt worden.

Seit Ende 1896 werden nun die Besitzer von Baupläzen und Bauland durch Gerichte schwer beunruhigt, inwieweit die Polizei-Verwaltung einen Zonenplan und eine Zonenbauordnung für Halle aufstellen will. Zwar ist bis heute noch keine bezügliche Orts-polizei-Verordnung erlassen, aber thatsächlich hat der Magistrat, der also im Einverständniß mit der Polizei-Verwaltung handelt oder, besser gesagt, durch seinen Dirigenten, den Oberbürgermeister, der zugleich als Chef der Polizei-Verwaltung fungirt, fofortig identisch mit der Polizei-Verwaltung ist, einen Zonen-Bebauungsplan ausgearbeitet lassen und Grundpläne für eine Zonen-Bauordnung aufgestellt. Dieselben lauten:

Grundsätze für die Aufstellung einer Zonen-Bauordnung der Stadt Halle a. S.

Das gesammte Baugelände der Stadt wird in einzelne, räumlich von einander abgegrenzte Zonen eingetheilt, und zwar nach zwei Gesichtspunkten hin:

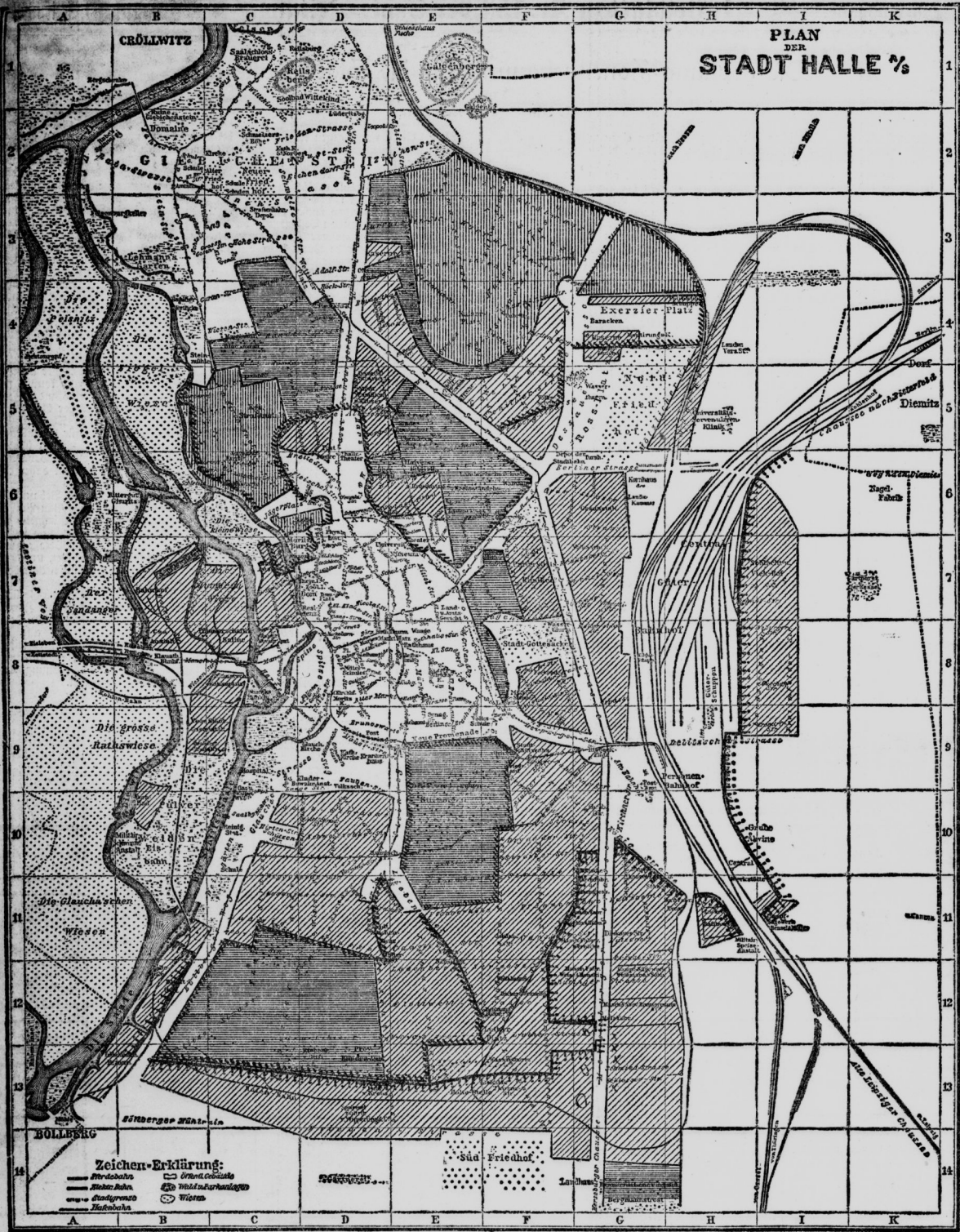
- 1. Nach der zulässigen Ausnutzung des Grund und Bodens zu Baugruben. (Zahl der bewohnbaren Geschosse, Höhe der Gebäude, Hofgröße, Bauwid, d. i. Entfernung der Gebäude von der Nachbargrenze)
2. Nach der Zulässigkeit von Fabrikbetrieben.

Diese beiden Arten von Zonen-Eintheilungen fallen in ihren Abgrenzungen nicht immer zusammen.

Table with 6 columns: Zone, Zulässige Zahl der bewohnbaren Geschosse, Zulässige Höhe der Gebäude von Straßenoberfläche bis oberste Hauptgesims, Hofgröße mindestens, Bauwid, and other details. It lists 4 zones with specific regulations for building height, number of floors, and setbacks.

NB. Von den Bestimmungen in Kolonne b und c sind jedesmal die schärferen maßgebend.

Auf dem Plane sind diejenigen Gebiete, in welchen Fabrikbetriebe untersagt sind, mit starker Schraffirung, diejenigen Gebiete, welche vorzugsweise für Fabrikbetriebe bestimmt sind und in welchen Fabrikgebäude, entgegen den Bestimmungen der Kolonne c bis zu 20 m Höhe errichtet werden dürfen, mit ... umrandet.



Es bedarf für den, der sich mit Bau- und Baustellen befaßt hat, keines Nachweises, daß die neuen Bestimmungen einer solchen Zonen-Bauordnung, wenn zur That geworden, den Wert der betroffenen Baupläze und Baugelände in den meisten Fällen derart mindern würde, daß eine große Zahl bisher wohlhabender Bürger dadurch teils empfindlichen Schaden leiden, teils zu Grunde gehen müßte, wir wollen indessen zum allgemeinen Verständnis der Sachlage hier einige Beispiele anführen und damit nachweisen, welche ungeheure Summen dem Wohlstande der halleischen Bürgererschaft und dem Vermögen der Stadtgemeinde insbesondere entzogen werden:

Angenommen ein Wohnhaus von 15 m Front und mit 4 bewohnbaren Geschossen würde mit Hof und kleinem Garten eine Baugrundfläche erfordern von 450 qm, so würde das zu dem bisherigen Minimalpreise von 25 Mk. für das qm, an neu angelegten Straßen gerechnet, einen Baustellenwert repräsentieren von 11250 Mk. dazu die Kosten für den Bau rot. 45000 „

Sa. 56250 Mk.

Ein solches Haus muß, wenn der Eigentümer Lasten, Abgaben und Reparaturen

tragen und mit dem zeitweiligen Leersehen einzelner Wohnungen rechnen soll, einen Mietsertrag von wenigstens 3000 Mk. aufbringen.

Bei diesen bisher gebräuchlichen Normen steht also das Verhältnis des Grundwertes zum Gebäudewerte wie 1:4.

Darf nun ein Bauherr nach der geplanten neuen Bauordnung nur Häuser mit 3 bewohnbaren Geschossen errichten, so werden sich die Baukosten, da der Aufwand für Fundamentierung und Bedachung derselbe bleibt, zwar auf 37500 Mk. reduzieren, die Verhältniszahl des Grundwertes zum Gebäudewerte verringert sich aber auf 1:3,33.

Häuser mit 2 bewohnbaren Geschossen kosten zu bauen rot. 30000 Mk., ihre Verhältniszahl stellt sich auf 1:2,66.

Noch ungünstiger muß sich die Berechnung für die offene Bebauung (Bauwisch) gestalten, denn hier können zwei Baustellen nur für eine gelten, und das ergibt ein Verhältnis von 1:2.

Ziehen wir nun aus diesen Zusammenstellungen ein Fazit, so liegt es auf der Hand, daß das Erbauen von Häusern, wenn dasselbe überhaupt als Kapitalanlage lohnen soll, nur auf solchem Terrain erfolgen kann und wird, das eine Verhältniszahl

von 1:4 zuläßt, oder daß der Werth einer Baustelle, nach der geplanten Bauordnung, in den einzelnen Zonen surtueglich sein muß wie folgt:

Zone I	verbleibt 1:4	= 450 qm à	25 Mk.	11250.—
II	sinkt auf 1:3,25	= 350 „ à	20,8 „	9365,60
III	1:2,66	= 450 „ à	16,6 „	4481,25
IV	1:2	= 450 „ à	12,5 „	5625.—

Die Reduktion beträgt demzufolge:

für Zone II	pro qm	4,2 Mk.
III	8,4 „	
IV	12,5 „	

Uebersichtliche Berechnungen haben ergeben, daß dies, in Zahlen ausgedrückt, für die einzelnen Zonen folgende Vermögensverluste bedeutet:

Die anzuliegenden Straßen und Plätze sind mit 25 % des Areals in Abzug gebracht)			
für Zone II	2,865,000 qm	bebaubare Fläche à	4,2 Mk. ca. 12 Mill. Mk.
III	1,007,000 „	„	8,4 „ „ 8,4 „ „
IV	627,000 „	„	12,5 „ „ 7,8 „ „
in Sa. ca. 28,2 Mill. Mk.			

Das Areal der Stadtgemeinde Halle und somit deren Vermögen würde bei diesem Verluste mit etwa 400.000 Quadratmetern und einer Pehsumme von ca. 3 Millionen Mark in Frage kommen.

Will der Magistrat bei einer so schweren Schädigung des städtischen und privaten Vermögens die Verantwortung für jetzt und alle Zeiten allein übernehmen, und werden unsere Stadtvorordneten sich des Rechtes begeben, eine so wichtige und tief einschneidende Angelegenheit durch ihre Bau- und Finanzkommission gründlich durchzuberaten zu lassen und sodann über dieselbe in öffentlicher Sitzung ordnungsmäßig zu beschließen?

Wir gehen, niemand in der Bürgerchaft würde für eine solche Passivität ein Verständnis haben! —

Bei der Schwere des die Grundbesitzer, ja die gesammte Bürgerchaft der Stadt Halle bedrohenden Unheils sind sicherlich die Fragen berechtigt:

1. Ist die Aufstellung eines Zonen-Plans und einer Zonen-Bauordnung der beachtlichsten Art notwendig?
2. Ist sie gesetzlich möglich?
3. Entspricht sie der Billigkeit?

Diese Fragen sollen nachfolgend einzeln beantwortet werden.

Ist die Aufstellung eines Zonen-Plans und einer Zonen-Bauordnung für Halle notwendig?

Wir werfen diese Frage in erster Linie auf, denn selbst wenn die beabsichtigten Baubestimmungen gesetzlich zu begründen wären, so unterliegt es doch keinem Zweifel, daß das Gesetz die städtischen Behörden bzw. die städtische Polizei-Verwaltung zu einem solchen Vorgehen unter keinen Umständen zwingt.

Als notwendig kann eine Baubestimmung nur anerkannt werden, wenn sie durch Rücksichten auf die Gesundheit der Bevölkerung geboten erscheint. Leisten nun die bisher gültigen Bestimmungen der Baupolizei-Ordnung vom 10. April 1889 nach dieser Richtung keine genügende Gewähr mehr? Die Zonen-Bauordnung will zunächst für alle noch nicht voll bebauten Lagen (die alten Stadttheile und einige Hauptverkehrsachsen) sind allein ausgenommen) die Zahl der bewohnbaren Geschosse und dem entsprechend die zulässige Höhe der Gebäude verringern. Haben sich etwa die bezüglichen §§ 33—40 der bisherigen Baupolizei-Ordnung, wonach die Maximalhöhe der Gebäude je nach der Straßbreite auf 11—20 m, die größte Zahl der bewohnbaren Geschosse auf fünf festgesetzt worden sind, als gesundheitschädlich erwiesen? Niemand wird so etwas behaupten, welcher die Größe der Höfe festsetzt, in hygienischer Hinsicht für unzulänglich erklären wollen. Derselben Bestimmungen, welche diese §§ enthalten, finden sich in allen Baupolizei-Ordnungen der größeren Städte Deutschlands wieder. Wie wir bei Frage 2 des Näheren ausführen werden, haben sich nur sehr wenig Städte den Luxus erlaubt, für einige ihrer Bezirke weitgehende Forderungen aufzustellen. Sie haben dieses aber gleich bei Feststellung der betreffenden Baubestimmungen gethan, nicht zehn Jahre nachher, wie es in Halle geschehen soll. Eine beschränkte Ausnahme in dieser Hinsicht macht nur Berlin, jedoch nur mit seinen Vororten.

Genau genügen in Halle die bisherigen gesetzlichen Handhaben, um gewerbliche Betriebe, welche geeignet sind, die Gesundheit der Bevölkerung zu bedrohen, hinzuzuhalten, und es liegen daher auch nach dieser Richtung keinerlei zwingende Gründe vor, neue strengere Bestimmungen zu erlassen.

Ist die Aufstellung eines Zonenplans und einer Zonen-Bauordnung gesetzlich zu begründen?

Am einfachsten liegt diese Frage in Bezug auf die eben berührten Fabrikanlagen. Ein Zwang ist nur nötig, aber auch nur statthaft für solche gewerbliche Betriebe, welche erfahrungsmäßig die Nachbarschaft belästigen oder in gesundheitlicher Hinsicht benachteiligen. Der § 16 der Gewerbe-Ordnung des Deutschen Reichs schreibt für eine Reihe solcher Betriebe ein besonderes, behördliches Verfahren vor, durch welches sowohl der Gemeinde als allen Beteiligten Gelegenheit gegeben wird, ihre Bedenken gegen die beabsichtigte Errichtung derartiger Anlagen geltend zu machen, ehe die zuständige Behörde darüber beschließt.

In § 23, Absatz 3 der deutschen Reichs-Gewerbe-Ordnung heißt es ferner wörtlich:

„Der Landesgesetzgebung bleibt vorbehalten zu verfügen, in wie weit durch Ortsstatute darüber Bestimmung getroffen werden kann, daß einzelne Orts-theile vorzugsweise zu Anlagen der in § 16 erwähnten Art zu bestimmen, in anderen Orts-theilen aber dergleichen Anlagen gar nicht oder nur unter besonderen Beschränkungen zuzulassen sind.“

Im Königreich Preußen ist die durch diese Bestimmung vorbehaltenen Landesgesetzgebung nun noch nicht erlassen worden, jedenfalls deshalb nicht, weil diese in Aussicht genommene strengere Bestimmungen nicht für notwendig erachtet wurden. Es ist daher den Polizei-Verwaltungen der Städte Preußens und somit auch der der Stadt Halle die Möglichkeit, ganze fabriktreie Stadttheile anzulegen und zu bewahren, noch gar nicht geboten und niemand kann genugsam werden, sich den ungesetzlichen Vorschriften zu unterwerfen, welche die projektirte Zonen-Bauordnung für Halle nach dieser Richtung enthalten soll.

Genau ist die Frage der pflichtmäßigen offenen Quartier (Villenbau) noch nicht hinreichend gesetzlich geordnet. Die bloße Regelung durch Ortspolizei-Verordnung, obgleich sie in einigen Fällen erfolgt ist, muß als der gesetzlichen Unterlage entbehrend bezeichnet werden. Der „Deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege“ hat es daher in seiner Versammlung zu Freiburg i. Br. im Jahre 1885 und bei anderen Gelegenheiten als wünschenswerth bezeichnet, daß in allen deutschen Städten die Möglichkeit geschaffen werde, für bestimmte neue Straßen und Stadttheile den Villenbau obrigkeitlich vorzuschreiben. „Bis dieser Wunsch erfüllt sein wird (sagt Stübgen in seinem „Städtebau“) wird in den meisten deutschen Städten die offene Bauweise auf diejenigen Fälle beschränkt sein, wo sie vom Grundbesitzer freiwillig gewählt oder von der Gemeinde den Ankaufem gemeinsamer Baugrundstücke privatrechtlich zur Bedingung gemacht wird.“

Trotz der mangelhaften Gesetzlichkeit wurde für zwei beschränkte Theile der Kölner Stadterweiterung durch Polizei-Verordnung vom 14. Januar 1889 die offene Bauordnung vorgeschrieben und zwar mit folgenden Einführungsworten:

„Zur Verhinderung einer sogenannten offenen Bebauung einzelner Quartiere der Stadt Köln wird nach Anhörung des Gemeinde-Vorstandes auf Grund der §§ 5 und 6 des Gesetzes über die Polizei-Verwaltung vom 11. März 1860 mit Genehmigung der königlichen Regierung nachstehende Polizei-Verordnung erlassen.“

Stadtbaurath Stübgen von Köln, der eifrige Beförderer aller Baubestimmungen,

welcher als Autorität auf dem Gebiete des Städtebaues allseitig anerkannt wird, sagt von der eben angeführten Polizei-Verordnung:

„Die bloße Regelung durch Ortspolizei-Verordnung, wie bezüglich zweier Theile der Kölner Stadterweiterung das die Mithilfe, daß die Bestimmungen jederzeit ohne besondere Formlichkeiten wieder aufgehoben oder abgemindert werden können, daß also derjenige, welcher die Beschränkung der offenen Bauweise auf sich nimmt, hinsichtlich seiner Nachbarschaft und Umgebung doch nicht völlig sicher ist, daß ferner auch die rechtliche Tragweite solcher Polizei-Verordnungen zu vielfachen Zweifeln und möglicherweise zu Schadenersatz-Ansprüchen an die Gemeinde Anlaß giebt.“

Wenn einem solchen Vorkämpfer für die Baubestimmungen, wie Stübgen, derartige Bedenken bei einer Ortspolizei-Verordnung ausbleiben, die sich nicht nur durch den Gemeinde-Vorstand, sondern auch noch durch die königliche Regierung best. und die, nach das Ministerliche zu, sofort bei der Festsetzung der Baubestimmungen der bezüglichen Baugartens erlassen wurde, was soll man dann zu der entsprechenden Baubestimmung (offene Bauweise) sagen, die die Polizei-Verwaltung und der Magistrat der Stadt Halle a. S. zehn Jahre nach Festsetzung des Baubauungsplans über die Grundbesitzer verhängen wollen?

Die städtische Polizei-Verwaltung in Halle beschäftigt aber, wie bereits ausgeführt wurde, in der neuen Zonen-Bauordnung nicht nur für große Bezirke den Fabrikbau auszuwickeln und für mehrere Quartiere den Villenbau vorzuschreiben, sondern sie will in der neuen Zonen-Bauordnung auch die Baubestimmungen hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Zahl der bewohnbaren Geschosse und der Größe der Höfe wesentlich verschärfen. Das Recht der Polizei-Verwaltung, derartige Baubestimmungen unter Zustimmung des Magistrats zu verfügen, soll an und für sich nicht weichen bestritten werden; das Unrecht liegt nur darin, daß diese neuen so viel weiter gehenden Baubestimmungen 9 Jahre nach Festsetzung der ersten, sehr umfangreichen Baupolizei-Ordnung erlassen werden sollen und daher jetzt jedenfalls enorme Vermögensverluste nach sich ziehen müssen, wie wir nachgewiesen haben.

Jedenfalls dürfen die grundbesitzenden Bürger von der Polizei-Verwaltung wohl um so eher Rücksichten erwarten, als diese eine städtische ist. Sie dürfen ferner gewiß von dem Magistrat, ohne dessen Zustimmung ja der Erlass nicht erfolgen kann, voraussetzen, daß er die schwere ihm treffende Verantwortlichkeit dadurch zu erleichtern trachten wird, daß er die Vertretung der Bürgerchaft, die Stadtvorordneten-Versammlung hört, um solches ja auch bei der Aufstellung der alten Bau-Polizei-Ordnung geschehen ist. —

Entspricht die Aufstellung eines Zonen-Plans und einer Zonen-Bauordnung für Halle der Billigkeit?

Es wurde nachgewiesen, daß der Ausschluß von Fabrikanlagen von einzelnen Orts-theilen und die Anordnung von Villenbauten für ganze Quartiere noch der gesetzlichen Unterlage entbehrt. Es ist daher nicht erforderlich, hinsichtlich dieser Seiten der Frage noch Gründe der Billigkeit für die Grundbesitzer in Anspruch zu nehmen. Was die anderen Beschränkungen der Baubestimmungen anbelangt, die beabsichtigt sind, so beziehen wir uns nochmals auf den erbrachten Nachweis der vermögenszerstörenden Wirkungen, welche damit verbunden sein würden. Solche Beschränkungen würden daher in höchsten Grade unbillig sein. Wenn sich die städtische Polizei-Verwaltung dieser Anschauung aber verschließen sollte, so darf man, wie am Ende der Beantwortung der vorigen Frage bereits ausgeführt wurde, vom Magistrat keinesfalls erwarten, daß er auch aus Gründen der Billigkeit die Stadtvorordneten-Versammlung hören und nicht gegen deren Votum handeln wird.

Nach Beantwortung der drei Fragen über die Nothwendigkeit, Gesetzlosigkeit und Billigkeit einer Zonen-Bauordnung drängt sich uns noch folgende Betrachtung auf:

Wenn auch der beabsichtigte Zonenplan keine gesundheitliche Nothwendigkeit ist, wenn er auch in Bezug auf Fabrikanlagen und offene Bebauung ungesetzlich sein würde und das Unbilligste, ja Ungerechteste wäre, was den Grundbesitzer treffen konnte, so läßt sich doch andererseits nicht verkennen, daß jedem Unparteiischen fabriktreie Stadttheile, Villen-Viertel und Wohnbezirke mit minder hohen Häusern für jede große Stadt, also auch für Halle mindestens erwünscht erscheinen müssen. Die städtischen Behörden hätten aber zur rechten Zeit, bei der Aufstellung der Baubestimmungen oder doch 1889 bei Verjüngung der neuen Bau-Polizei-Ordnung daran denken müssen, jetzt ist es für den betreffenden Umkreis zu spät. Damit ist aber zum Glück noch nicht so viel verloren. Abgesehen davon, daß Fabriken, wenigstens solche größeren Umfangs, die mit Dampf betrieben werden oder sonstige die Nachbarschaft belästigen würden, durch die schon jetzt gegebenen gesetzlichen Handhaben und ohne weitgehenden polizeilichen Zwang von jenen Bezirken ferngehalten werden können, welche der projektirte Zonenplan von allen gewerblichen Anlagen freihalten will, und daß Fabrikanlagen schon von selbst auf die Gelände an der Verbindungsbahn und neben dem Central-Güterbahnhof angewiesen sind, abgesehen ferner davon, daß wie bisher so auch in Zukunft im Umkreise des jetzigen Baubestimmungsplans durch das bloße Bedürfnis und ohne polizeilichen Zwang ganze Blöcke mit Villen und genug niedrigere Wohnhäuser feineren Charakters entstehen werden, ist ja der für Halle ausgelegte Baubestimmungsplan kein für alle Zukunft genügender, ja nicht einmal ein besonders weit reichender. Wir erinnern uns, daß, als im Jahre 1881 die ersten Entwürfe für den Gesamtplan auf der damaligen Gewerbe-Ausstellung in Halle im Parkion der Stadt aufgestellt wurden, als maßgebend für den Umfang die Verdopplung der damals 75.000 betragenden Einwohnerzahl angenommen wurde. Freilich kam damals das Gelände südlich vom Central-Güterbahnhof noch nicht mit in Betracht. Wenn man dieses noch hinzurechnet, so wird sich die Capacität des jetzigen Baubestimmungsplans mit den älteren Stadttheilen auf 160.000 bis höchstens 175.000 Einwohner berechnen, eine Zahl die bei fast gleichbleibenden Verhältnissen in wenigen Jahrzehnten erreicht sein wird. Aber ganz abgesehen davon dürfte ja, ehe die doch zum großen Theil für Fabriktreie geeigneten noch freien Abschnitte des südlichen und südlichen Baubestimmungsplans mit Gebäuden besetzt sind, die Entwicklung der Stadt eine ganz neue Richtung einschlagen.

Wenn auch durch die Saale und ihr Zuflußgebiet der natürliche Zug nach dem Westen zunächst nach Norden und Süden abgelenkt wurde, so kann das doch nicht von Dauer sein. Im neuen Jahrhundert wird ein neuer großer Baubestimmungsplan, ein neuer Stadttheil entstehen, der weit östlich, aber mit seinen Konnexen aus Halle das machen wird, was es jetzt nicht ist, auch allein im Osten der Saale, selbst mit dem weitest gehenden Zonenplan, nie werden kann, — eine der schönsten Städte Deutschlands. Im Osten der Saale wird die Altstadt mit ihren Vorstädten liegen, im Westen sich die Vornehmer, mit allen Erquicklichkeiten der modernen Städtebaukunst ausgestattete Reuestadt entwickeln. Die elegantesten Villenviertel werden sich nach den umhüllenden Höhen hin ausbauen. Die Inhabitationsverhältnisse müssen durch einen Umwälzungsplan reguliert werden und so alles Verderbliche verlieren. In dem gezeichneten Saalegebiet zwischen Alt- und Neustadt wird eine Kette von Parkanlagen angelegt werden, die ihres Gleichen sucht. Sie wird im Norden mit der Behnting beginnen, sich über die Ziegelwiege, die kleine Wiege, die von den Sandanger, die große Rathswiese, die Pulverweiden und Glaugäßchen Wiesen erstrecken und im Süden mit der Rabeninsel enden. Eine Reihe von Brücken wird die Altstadt mit der Neustadt verbinden, und elektrische Bahnen werden den Verkehr vermitteln und die Entfernungen überwinden. Halle muß sich wegen seiner äußerst günstigen geographischen Lage zu einer der größten und volkreichsten Städte Deutschlands ausbauen, und seine lokale Lage macht es ihm leicht, auch eine der schönsten zu werden. Die einseitige Hemmung im Westen, die lange als ein großer Nachtheil empfunden wurde, wird sich schließlich als ein unthunlicher Vortheil erweisen, denn die Konzepte des herrliche Gelände des Saalethals und den Westen vor einer vorzüglichen klimatischen Gestaltung.

Diese großartige Zukunft zu der Halle wie prädestinirt erscheint, zu sichern und vor jeder Verhinderung zu bewahren, muß den städtischen Behörden als ihre vornehmste Aufgabe erscheinen. Hier Rhodus, hier salta! Was muß es der Stadt, wenn im Bereich des jetzigen Baubestimmungsplans südlich von der Saale einige künstliche Dämen mit Villen, Einfamilien-Häusern und niedrigeren Gebäuden geschaffen werden? Und wenn auch wirklich ein Vortheil damit verbunden wäre, ist dieser wohl so groß, daß damit eine so kolossale Terramentwertung und eine so schwere Schädigung der betreffenden Grundbesitzer zu entschuldigen wäre? Die Geschichte der Stadt würde das Andenken solch ungerecht und kleinlich denkender Wirthschafter sicherlich nicht in rühmlicher Weise bewahren, wohl aber werden die Namen des Oberbürgermeisters, des Stadtbauraths und der Bürger mit goldenen Buchstaben in der Chronik verzeichnet sein, welche die natürliche und große Entwicklung Halles an der Saale in die richtigen Wege leiteten!

Zur Capitals-Anlage
 können wir
 3 1/2%, 3 3/4% u. 4% bis 1905 unkündbare
Pfandbriefe
 verschiedener Hypothekendarlehen
 vom Lager jederzeit kostenfrei abgeben.
Ernst Haassengier & Co., Bankgeschäft.

An dem Kontoführer über das Vermögen der Deutschen Anwartschafts- und Lebensversicherungsgesellschaft in der Kontoführer-Gebühren
noch vorhandenen Waaren-Vorräthe
 Sonnabend den 2. April, Nachmittags 2 Uhr
 im öffentlichen Auktionslokal 54 öffentlich meistbietend versteigert werden.
 Halle a. S., den 20. März 1898.
 J. Ed. Penschel, Kontoführer.

F. Lindenbahn,
 Halle a. S., Königstraße 8
 empfiehlt sein großes Lager in reichhaltiger Auswahl von:
eisernen Kochöfen, Regulir-Füllöfen,
transportablen Spar-Kochherden mit Chamotte-
ausmauerung in allen Größen.

Hof-Kalligraph Fix's
Unterrichts-Institut
 von
E. Wehmer, Gr. Steinstr. 18.
 Lehre eines jeden, ohne Unterschied des Alters, Herren und Damen,
Deutscher, Latein, Griechisch, Hebräisch, Kaufmann, Buchführung, Französisch,
 Streng durchgeführtes System des Einzelunterrichts.
 Separate Zehlnahme: Extrastimmer. Anmeldungen und Eintritt täglich.

Wohnungs-Einrichtungen
 baut man am billigsten
 Geislerstr. 65. Erste Restaurationstr.,
 im Wöbel- u. Holzwaren-
 Magazin R. Hermann.
 1. Küchenzeile, 1. do. Vertikale,
 1. Schlafzimm. Einrichtg.,
 1. Strohstuhl mit gr. Zwickel,
 1. Tisch mit Stuhlbezug,
 2. Stuhl, mit Stuhlbezug,
 1. Schreibtisch, 1. Kleiderst.,
 1. Tisch, 1. Stuhlstuhl
 für den Preis von 140 Mark.
 Neueste Bedienung zugesichert.

Wecker
 mit Uhrwerk
Mark 2,50,
 2 Jahre Garantie.
C. Hammer
 Uhrenhandlung,
 42 Leipziger Str. 42.

Kefir-Milch.
 Diese vorzügliche Rahmungs-Milch
 für Bismarck und Magenleiden
 nur Landwehrstraße 20 zu haben.
 Zreid's Milchhalle.

Siphon-Bier-Versand
Paul Dänhardt
 Halle a. S.
 Fernspr. 919 * Großer Berlin * Fernspr. 919
 empfiehlt:
 Feinstes dunkles Tafelbier (Lagerbier) Mark 1.50
 Feinstes Tafelbier nach Wilflener Art „ 1.50
 nach Münchener Art „ 1.75
 „Münchener Bürgerbräu,“
 Bayerisches Bräuhaus, München „ 2.50
Culmbacher Pilsbier, Ia. Qualität, „ 2.50
 Neu angekommen:
Original-Pilsner, Bayerl. Bräuhaus Bifen „ 3.-
Größte Haltbarkeit des Bieres.
 Bei Familien-Gesellschaften etc. im Hause das Beste.
 Lieferung frei Haus ohne Pfand.



Für
Hausfrauen.
 Gegen
alte Wollschachen
 liefert sehr haltbare Stei-
 der, Unter- u. Mantel-
 stoffe, Damentücher, Strick-
 wolle, Strickwaren, Zep-
 hinde, Schals u. Herbe-
 deden, Deckentücher;
 fernher empf. meine Keinen
 und Baumwollwaren etc.
 in den neuesten Modellen
 zu billigen Preisen.
 R. Eichmann, Vollenstedt,
 Kammgarn- u. Woll-
 lanter 6, Frau W. Hahn,
 Epiegelstr. 2, Nr. 2, Quer-
 furth, Landwehrstr. 21.

Seimstätte. Eisenach in Thüringen. Frauenberg 39, 1.
 Zu Ostern d. J. event. später Wiedereröffnung von 2 höchst guten Aufzucht- u. Sorten. I. Weissenf. u. Saunf. H. d. Sel. Mosche, Vortelstein.

Gediegene Herren-Stiefeln
 sowie
Confirmanden-Schuhe u. Stiefeln
Weissenfeller Fabrik-Niederlage
 Gr. Weichstr. 32, Ecksaden.

Willkommen
 werden allen Damen und Schneid-
 rinnen Vorwerk's letzte, ungemein
 praktische Neuheiten sein:
Vorwerk's Krage-Einlage „Practica“ ermöglicht durch am Rande
 eingewebte weiche Bänder ein bequemes Befestigen des Kleiderstoffes
 und ungemein solides Ansehen des Stehkragens auf die Taille.
Vorwerk's rundgewobtes Kragefutter ist fix und fertig in der
 gleichen Rundung wie die Krage-Einlagen gewebt und macht das mühsame
 Ausschneiden des Stoffes und das Einlegen der Kanten überflüssig. Dasselbe
 ermöglicht ein halt- und faltenloses Einnähen, sowie ein schnelles Erneuern
 des Futters.
 In allen besseren Band- und Kurzwarengeschäften erhältlich.

Karl Koch's
Nährzwieback
 seit 15 Jahren durch erstannliche Er-
 folge mehr als bewährt, unter ärztlicher
 Kontrolle hergestellt, chemisch unter-
 sucht, kalkphosphathaltiges, Blut und
 Knochen bildendes Nährmittel ersten
 Ranges, ist in Packungen zu 10, 20,
 30 und 60 Pf. erhältlich in
Karl Koch's Nährzwieback-
fabrik, Halle a. S., u. in allen
besseren Kolonialwaren- u.
Drogenhandlungen.



Schiffer's Vogelfutter ist das Beste.
 In letzter Ausstellungsalon mit 6 goldenen Medaillen prämiert.
 In allen Niederlagen befindet sich ein Verzeichnis der beliebtesten
 Stubenvogel mit Angabe des Hauptfutters und der Beigaben (Lecker-
 bissen) zu Jedermann's Einsicht. Dasselbe werden auch Gratisbrochüren
 über Vogelfütterung verteilt.
 Niederlagen in allen besseren Drogengeschäften. Nur echt, wenn
 die Packungen mit Firma Schiffer & Co., Köln und Schutzmarke „Vogel-
 nest“ bedruckt sind.

Militär-Vorbereit.-Anstalt.
 staatl. conc.
Ernst, Gartenstr. 52.
 Schmelde u. gründl. Vorb. a. d. Einj.-
Freiw.-Führ.-Abt. Exam.
 a. alle Kl. höh. Schulen. Be-
 sonders ausgef. im Schutzbuch
Dr. Vorbrödt, Erfurt. Im Vorj. be-
 standen 10 Einj.-Freiw. u. sämtl.
 übr. Aspir. l. resp. Prüf. z. T. mit gut
 l. all. Prüfungserg. Anführ. Pros-
 pect. Pension.
Director v. Trippenbach,
wissenschaftl. Lehrer.

von Hartung'sche
Militär-
Vorbereitungsanstalt zu Gossel.
 1896 staatl. conc. für alle
Militär- und Zehlexamina,
 eröffnet am 1. April neue Kurse
 nach fester Terminbestimmung für
 April mit Prüfungsterm. Seit 30
 Jahren die besten Ergebnisse.
 1897 bestanden 37 Abiturier,
 1. Erstbest. 9. Brunnener,
 9 Einjährige, meist nach kurzer
 Vorbereitung. Unterricht u. Besu-
 chnahme jederzeit. Kostlos frei
 durch d. Direct. Dr. Witter.

Violinunterricht
 ertheilt nach leicht fasslicher Methode
 gegen mäßiges Honorar
F. W. v. Schlegelstr. 10, p.

Geübte Schneiderin
 empfiehlt sich Merseburger Str. 8, I.

Augusta Victoria-Lotterie.
 Ziehung 15. April 1898. Hauptgewinn i. B. v. 20,000 Mark.
 Preis des Looses 1 Mark.
Metzer Dombau-Geld-Lotterie.
 Ziehung 14.-17. Mai 1898. Hauptgewinn 50,000 Mark.
 Preis des Looses 3 Mt. 30 Pf.
Königsberger Pferde-Lotterie.
 Ziehung 25. Mai 1898. Hauptgewinn Vierjährige Gänze.
 Preis des Looses 1 Mark.
Magdeburger Pferde-Lotterie.
 Ziehung 9. und 10. Juni 1898.
 Hauptgewinn eine hochgeliebte Gänze i. B. v. 6000 Mt.
 Preis des Looses 1 Mark.
 Lose sind vorräthig bei **Otto Hendel, Sortiment, Halle a. S.,**
Markt Nr. 24.

Ich bringe hiermit meinen werthen
 Kunden, sowie Freunden und Be-
 kannten mein neues Lager von Fab-
 rizieren, Nähmaschinen und sämmt-
 licher Zubehörtheile, nur besten Ge-
 bräute, in empfehlende Erinnerung.
F. Gabler, Mechaniker,
 Anhalter Str. 17.
 Constante Zahlungsbedingungen.
 Reparaturen unter fachmännischer
 Leitung billigst.



Brief- u. Rechnungs-
Ordner
 empfiehlt
Aug. Weddy, Leipziger Str. 22.

E. Walther's Nacht.
 Morichwinger 26
 und Steinweg 21
 empfehlen ihr großes Lager in:
Farben,
Firniss,
Lack,
Leim,
Pinsel etc.
 zu den billigsten Preisen.

Gdellsalzkarpfen,
 auch Schellfisch,
 Unter Garantie lebender Ankunft.
 1 (Sammtgr. 100 Gdell) Mt. 6.-,
 „ „ 60 „ „ 3.-,
 „ „ 30 „ „ 1.50.
Goldbraten, lachsförmig „ 2.-4,
Schinken, 10-20 cm, 1.00-1.20-1.50-2.-
Säulen, Goldkarpfen, Goldkarpfen-
harantagen bei Bestellung. Gebührl.
gg. Fischtopf: 8.-
Unveränd. Goldfisch 10.00,
Unveränd. Goldfisch 8.-
Reines Bratfleisch 13.-
Bestell. nach dem Best. u. Bestätigung.
Robert Friedrich, Halle a. S., Gr. Halle.
 (Bitte Adresse genau wie vorher, anm.)



Apotheker Raettig's
Zahntropfen
 ist das zuverlässigste und
 beste Mittel gegen
„jeden Zahnschmerz.“
 Nicht zu haben vor Nr. 50 Bldg. bei:
Apotheker Dr. C. Wolf in Eisleben,
Apoth. A. Hoffmann in Weichen,
Apth. Apotheke: R. Grebe in
Halle a. S., Apotheker C. Günther
in Gröbzig.

Geschäfts-Verlegung.
 Meiner werthen Kundsch. mache ich hierdurch die ergebene Mit-
 theilung, daß ich am 1. April cr. mein seit 10 Jahren Leipziger
 Straße 59 betriebenes
Material- u. Spirituosen-geschäft
 nach meinem eigenen Sinne
Robert Franzstraße 7
 verlegen werde.
 Indem ich für das mir bisher bewiesene Wohlwollen bestens danke,
 bitte ich, mich mit denjenigen, welche sich hiezu begeben zu wollen und
 solche
 Durchsicht zu wollen.
Oscar Knoche.

C. Wurmstich,
 Halle a. S., Merseburger Str. 164,
 empfiehlt die neuverkauften Schinditz-Räder,
 die auch dieses Jahr den ersten Platz einnehmen.
 Billigste Preisstellung zugesichert.
Generalvertreter J. Halle u. Saalfreis.



Conditorei Hermann Pfantsch, Gr. Steinstraße 7
 Bernstr. 454
 empfiehlt
Torten, Baumkuchen, Eis, Sahneispeisen.
 Specialität: Nusstorten. Rendit: Charlottenspeisen.

Bäcker und Conditorei Karl Gerlach, Leipziger Straße
 Nr. 18,
 empfiehlt echt **Friedrichsdorfer Zwieback,** sowie feinste
 Torten, Kuchen, Anken, Rosenkardbrötchen,
 Butter- und Theegebäck, Speckkuchen. Weissbrot, Roggenbrot.
Rheinwein!
 20 Liter Weißwein im Maß von 10 Mark an,
 20 Flaschen mit Glas „ 12 „ „
 20 Liter Rothwein im Maß „ „ „
 20 Flaschen mit Glas „ 14 „ „
 verbündet unter Garantie für reine Traubenweine. Kein Nistlo, wenn nicht
 gefüllt nehme zurück. Referenzen erbeten oder Nachhabeverlangen.
Johannes Ohlig, Weinproducent, Winkel im Weinsau,
 Vertreter gesucht.