

$A + B$	. . . 645 qm . . . 450 qm	N	. . . 280 qm . . . 195 qm
C	. . . 828 » . . . 578 »	O	. . . 1920 » . . . 1340 »
$D + E$	. . . 660 » . . . 461 »	P	. . . 740 » . . . 516 »
$F + \mathcal{F}$	. . . 669 » . . . 467 »	Q	. . . 1076 » . . . 751 »
G	. . . 266 » . . . 185 »	$R + V$	. . . 346 » . . . 242 »
H	. . . 470 » . . . 328 »	S	. . . 1016 » . . . 709 »
K	. . . 2002 » . . . 1396 »	T	. . . 1648 » . . . 1150 »
L	. . . 338 » . . . 236 »	U	. . . 1004 » . . . 700 »
M	. . . 1140 » . . . 796 »		
	<hr/>		
	7018 qm . . . 4897 qm		8030 qm . . . 5603 qm
			<hr/>
			+ 7018 » . . . 4897 »
			<hr/>
		zusammen	15 048 qm . . . 10 500 qm.

Das vorliegende Beispiel ist keineswegs unanfechtbar. So würden sich die Besitzer der Grundstücke an den schmaleren Strafsen darüber beschweren können, daß sie denselben Antheil an Strafsenland verlieren, wie diejenigen an den breiteren Strafsen, denen der Vortheil der Mehrbreite doch allein zu Gute kommt. Es wäre deshalb gerechter, den Block durch ein Diagonalkreuz in vier Dreiecke zu zerlegen und für jedes Dreieck das Verhältniß des Strafsenlandes zur Gesamtmfläche zu ermitteln. Diesen Verhältnissen entsprechend wären die in den verschiedenen Dreieckblöcken liegenden Grundstücke und Grundstücksteile bei der Umlegung zu verkleinern.

Noch andere Einwürfe bezüglich der Lage und Gestalt der durch die Umlegung gebildeten Baustellen könnten erhoben werden. Das Verfahren bedarf deshalb um so mehr der gesetzlich geordneten Unterlage, und als Nothmittel müßte es dem Grundbesitzer, welcher sich geschädigt glaubt, frei stehen, der Umlegung die Enteignung vorzuziehen, in so fern die Oberbehörde das Vorhandensein einer Schädigung anerkennt.

Die alte Wegefläche C ist sowohl in Fig. 518, als in Fig. 525 in Baugrund umgelegt. Verzichtet hierauf die Gemeinde aus Billigkeitsrückichten zu Gunsten derjenigen, welche die Ersatzstrafe schaffen, so tritt wiederum eine Verschiebung und Vergrößerung der den Beteiligten zu überweisenden Baustellen ein. (Vergl. auch im Anhang den Artikel 17 des heftischen Gesetzes über die allgemeine Bauordnung.)

Die Umlegung in Fig. 518 setzt voraus, daß die Gemeinde vorher behufs Anlage der Strafsen das Strafsenland erwirbt, während nach Fig. 525 die Besitzer selbst das Strafsenland frei legen. Im ersteren Falle haben die Bauluftigen — bei der zumeist üblichen Art der Aufbringung der Strafsenkosten — neben dem Strafsenbau auch den Grunderwerb zu bezahlen; im letzteren Falle bleiben nur die Strafsenbaukosten zu vertheilen. Diese Frage der Kostenaufbringung werden wir im folgenden Kapitel behandeln.

5. Kapitel.

Die Aufbringung der Stadterweiterungskosten.

Die Kosten, um deren Aufbringung es sich bei der Ausführung einer Stadterweiterung handelt, lassen sich in zwei Gruppen zerlegen: die eine Gruppe umfaßt alle jene Ausgaben, welche geleistet werden müssen, um das Gelände überhaupt dem städtischen Anbau zugänglich zu machen, z. B. Ausgaben für Flußverlegungen, Brücken, Eindeichungen, Hauptentwässerungs-Canäle, Verlegung von Festungswerken, Aufhebung von Rayon-Beschränkungen, während die zweite Gruppe sich aus den Aufwendungen für diejenigen Arbeiten zusammensetzt, welche zur Ausführung der Strafsenanlagen nebst deren Zubehör im Einzelnen erforderlich sind.

Die Kosten der ersten Gruppe werden in der Regel ganz oder vorwiegend von der Gemeinde bestritten, die Kosten der zweiten Art ganz oder vorwiegend den Grundbesitzern zur Last gelegt.

426.
Leitungen
der
Gemeinde.

Zwar wird durch Flufsverlegungen, Herstellung neuer Brücken, Aufhebung, bezw. Ablöfung von Rayon-Befchränkungen Einzelnen ein grofser Vortheil auf Kosten der Gefammtheit zugewiefen, und es wäre wohl der Billigkeit entfprechend, wenn ein angemeffener Theil diefer Kosten von den Bevortheilten wieder eingezogen werden könnte. Leider fehlt es hierfür faft überall an der geeigneten gefetzlichen Handhabe. Wohl kann die Gemeinde eine derartige Ausführung von freiwilligen Beiträgen der Intereffirten abhängig machen, ein Verfahren, welches der Staat beim Bau von Schifffahrts-Canälen und neuen Bahnlinien anzuwenden pflegt und welches auch den Städten für Strafsen- und Sielbauten u. dergl. oft anfehnliche Beiträge verfchafft hat. Aber bei grofsen, koftspieligen Stadterweiterungsbauten ift mit gelegentlichen freiwilligen Gaben erfahrungsmäfsig nichts anzufangen. Jahre lang haben in Köln einzelne Grundbefitzer mit den übrigen und mit der Stadtverwaltung über freiwillige Abgaben verhandelt, um das Zustandekommen des Stadterweiterungsunternehmens herbeizuführen. Es ift dabei nichts herausgekommen; die Gemeinde hat fchliefslich nothgedrungen die Geldforderungen der Fefstungsbehörde für die Verlegung der Stadtumwallung allein befriedigen und das ganze Rifico des Unternehmens allein tragen müffen — den Befitzern von 380^{ha} bisherigen Rayon-Landes fiel die Verdoppelung bis Verzehnfachung ihrer Werthe als Gefchenk in den Schofs! Eine gefetzliche Beftimmung, dafs die Grundbefitzer bei Aufhebung von Rayon-Befchränkungen wenigftens denjenigen Geldbetrag zurückzuzahlen hätten, den fie bei Auferlegung der Befchränkung als Schadenerfatz empfangen, wäre doch das Geringfte, was man verlangen müfste. Zwar befteht am Rhein noch ein franzöfifches Gefetz aus dem Jahre 1807, welches vorfchreibt, dafs bei namhafter Werthfteigerung von Privatbefitzungen durch öffentliche Unternehmungen den Befitzern die Zahlung eines Beitrages auferlegt werden kann, welcher bis zur Hälfte des erlangten Vortheiltes geht. Es fcheint indefs, als ob diefes halb vergeffene Gefetz für neuere Unternehmungen ganz aufer Gebrauch fteht, und die Anwendbarkeit auf den einzelnen Fall mag auch nach Lage der Sache fchwer zu erzielen fein. Somit bleibt die Summe unferer erften Koftengruppe in der Regel von der Gemeinde zu befreiten, es fei denn, dafs der Staat oder eine Unternehmergesellfchaft oder ein Privater die Kosten aus eigener Anregung zum Theile oder ganz aufwendet, wie dies beifpielsweife für die Donau-Regulirung bei Wien, für die Spree-Regulirung in Berlin und für die zu den *Prati di Castello* führende Tiber-Brücke in Rom zutrifft. Der einzige dem Verfaffer bekannt gewordene Fall, wo eine an die Fefstungsbehörde für Verlegung von Fefstungswerken zu zahlende Geldfumme auf die Bevortheilten in Form einer zonenweife abgestuften Steuer durch ein Sondergefetz theilweife umgelegt worden ift, findet fich bei der Stadterweiterung von Mainz.

427.
Heranziehen
der
Grundbefitzer.

Bezüglich der zweiten Koftengruppe beftehen in den meiften Staaten gefetzliche Fefetzungen über die Heranziehung der Grundbefitzer. Im Allgemeinen werden die Kosten der gewöhnlichen Strafsen mit allem Zubehör von den Anliegern befritten; die Zahlungspflicht der Gemeinde beginnt erft bei Ueberfchreitung einer gewiffen Strafsenbreite und bezieht fich ferner auf die öffentlichen Plätze, Gartenanlagen, Verfchönerungen und auf die Zinfen, welche bis zu der Seitens des verpflichteten Anliegers wirklich erfolgenden Zahlungsleistung verfallen. Die fechfte Stadterweiterungs-These des »Verbandes deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine« fagt hierüber das Folgende: »Der Stadtgemeinde kommt die Befugnifs zu, fich für die von ihr aufgewendeten Kosten neuer Strafsen mit Zubehör Deckung

von Seiten der anstoßenden Grundeigenthümer zu verschaffen. Unter den betreffenden finanziellen Formen empfehlen sich, namentlich wenn das Verfahren der Regulirung vorausgegangen ist, besonders Normalbeiträge für das Meter der Frontlänge jedes Grundstückes.« Der §. 15 des preussischen Fluchtlinien-Gesetzes lautet: »Durch Ortsstatut kann fest gesetzt werden, daß bei der Anlegung einer neuen oder bei der Verlängerung einer schon bestehenden Strafe, so wie beim Anbau an schon vorhandenen, bisher unbebauten Strafen und Strafsentheilen von dem Unternehmer der neuen Anlage oder von den angrenzenden Eigenthümern — von letzteren, sobald sie Gebäude an der neuen Strafe errichten — die Freilegung (Grunderwerbung), erste Einrichtung, Entwässerung und Beleuchtungsvorrichtung der Strafe in der dem Bedürfnisse entsprechenden Weise beschafft, so wie deren zeitweise, höchstens jedoch fünfjährige Unterhaltung, bezw. ein verhältnismäßiger Beitrag oder der Ersatz der zu allen diesen Maßnahmen erforderlichen Kosten geleistet werde. Zu diesen Verpflichtungen können die angrenzenden Eigenthümer nicht für mehr als die Hälfte der Strafsenbreite, und wenn die Strafe breiter ist als 26 m, nicht für mehr als 13 m der Strafsenbreite herangezogen werden. Bei Berechnung der Kosten sind die Kosten der gesammten Strafsenanlage und bezw. deren Unterhaltung zusammen zu rechnen und den Eigenthümern nach Verhältniß der Länge ihrer die Strafe berührenden Grenze zur Last zu legen.« In Baden, Württemberg, Bayern, Sachsen, Hessen und Hamburg bestehen ähnliche Gesetzesbestimmungen.

Während auf Grund des preussischen Gesetzes und der danach in den meisten Städten erlassenen Ortsstatute alle Strafsenfronten gleichmäßig zu betheiligen, Eckhäuser also an beiden Strafsen theilzunehmen verpflichtet sind, zieht das auf Grund des badischen Gesetzes erlassene Ortsstatut für Karlsruhe die Eckhäuser nur mit einer, und zwar mit der längeren Front heran und schließt die Vertheilung von Unterhaltungskosten aus, betheilt auch ältere Gebäude, nicht bloß neu entstehende Gebäude, wie in Preußen. Das bayerische Gesetz entbindet die Anlieger von den Kosten der Pflasterung, Canalisation und Gasleitung. In Gotha geschieht die Vertheilung nicht nach den Frontlängen, sondern nach dem Flächeninhalte, und zwar derart, daß die der Tiefe nach in zehn Zonen eingetheilten Grundstücke für die der Strafe zunächst liegenden Zonen gemäß einer fest gesetzten Zahlenreihe mehr zahlen, als für die entfernteren. In Darmstadt haben die Anlieger nur denjenigen Theil der Grunderwerbskosten zu tragen, welcher den Preis von 70 Pfennigen für 1 qm übersteigt.

Die größte Strafsenbreite, für welche die Anlieger je zur Hälfte heranzuziehen sind, beträgt in Preußen nach obiger Bestimmung 26 m, in Dresden 24 m, in Leipzig 23 m, in Wien 22,8 m, in Hamburg 17 m, in Hessen 16 m.

Wie die preussischen Städte die sonstigen bei der Kostenaufbringung hervortretenden Fragen geordnet haben, dies zeigen als Beispiele die im Anhang mitgetheilten Ortsstatute für Berlin und Köln. Das Gesetz und die Ortsstatute unterscheiden die Anlage neuer Strafsenstrecken einerseits und den Anbau an schon vorhandenen, bisher unbebauten Strafsenstrecken andererseits.

Ueber das Wesen einer »schon vorhandenen, bisher unbebauten Strafe« herrschen vielfache Meinungsverschiedenheiten. Die Gemeinden suchen diesem Begriffe behufs Erzielung der Kostendeckung die weiteste, die Anlieger aus dem entgegengesetzten Grunde die engste Auslegung zu geben. Wird die Strafsenstrecke nicht als eine im Sinne des Gesetzes »schon vorhandene, bisher unbebaute« aner-

428.
Anbau an
vorhandenen,
bisher
unbebauten
Strafsen.

kannt, so ist der Anlieger nicht bloß von Kostenbeiträgen entbunden, sondern hat im Gegentheil von der Gemeinde Entschädigung für Landabtretung u. f. w. zu beanspruchen. Sicher hat der Gesetzgeber nicht die Beitragspflicht an alten, längst für den Anbau, wenn auch nur streckenweise, benutzten Stadtstraßen fest setzen wollen; aber es dürfte auch zu weit gehen, wenn man geltend machen wollte, der Gesetzgeber habe nur »neu entworfene, aber noch unfertige« Straßen im Auge gehabt. Ein Feldweg, ein bekiester Gemeindeweg oder auch eine Landstraße, die nach dem fest gestellten Stadtbauplane dazu bestimmt sind, breite Stadtstraßen mit verbesserter Richtung und verbesserten Höhenverhältnissen zu werden, sind gewiss als solche Straßen zu betrachten, auf welche die Beitragspflicht des §. 15 des preussischen Gesetzes Anwendung findet. Für die Beurtheilung der Sachlage und der Kostenfrage ist es gleichgiltig, ob die neue Stadtstraße mitten durch das Feld gezogen wird oder ob in dieselbe streckenweise ein alter, unangebauter Weg fällt.

429.
Normalbeiträge.

Zur Ermittlung der Anliegerbeiträge werden die Kosten einer ganzen Strecke zusammengezählt und gleichmäÙig vertheilt; zugehörige Theile von Straßenskreuzungen und Straßenabzweigungen werden mit eingerechnet. So bilden sich für Erdarbeiten, Pflasterung und Bürgersteige bei annähernd gleichartigem Gelände fast von selbst Normalbeiträge nach dem laufenden Meter Frontlänge und nach der Straßenbreite. Bei der Kölner Stadterweiterung geht man bezüglich der Canalisation und der Beleuchtungs-Anlage einen Schritt weiter, indem es für den Anliegerbeitrag gleichgiltig sein soll, ob in der Straße ein Hauptcanal von großem oder ein Canalrohr von geringem Querschnitt, ein Hauptgasrohr von 60 cm oder ein Nebenrohr von 10 cm Weite liegt. Das Canalnetz, wie das Gasrohrnetz oder das elektrische Kabelnetz haben für jeden Anlieger den gleichen Werth, mögen die Hauptleitungen in dieser oder jener Straße liegen.

Auf Grund dieser Erwägungen ist in Köln der Kostenbeitrag zum Canalbau allgemein (mit Einfluß der Kosten für die städtischerseits herzustellenden Hausanschlüsse) auf 40 Mark, derjenige zum Bau des Gasrohrnetzes auf 12 Mark für jedes laufende Meter Grundstücksfront fest gesetzt worden, so daß es nunmehr möglich ist, bei mittlerer Ausführungsgüte für den ganzen Straßenbau (ohne Grunderwerb) Normalbeiträge zu fordern, welche nach der Straßenbreite von 180 bis zu 100 Mark für das Frontmeter abgestuft sind.

Am einfachsten gestaltet sich die Beitragsfrage, wenn die Gemeinde selbst die Eigenthümerin des Baulandes ist, welches sie durch neue Straßen aufgeschlossen hat. Hier ist es eine bloße Zweckmäßigskeitsfrage der Verkaufs-Politik, ob man durch die Verkaufsbedingungen hohe, niedrige oder gar keine Beiträge ausbedingt; durch geringere oder höhere Kaufgebote wird sich dieser Unterschied mehr oder weniger ausgleichen. In der Kölner Stadterweiterung ist für städtische Grundstücke in diesem Sinne die Beitragspflicht auf ungefähr ein Drittel des normalen Satzes ermäßigt, was auf den Durchschnittsmenschen eine gewisse Anziehungskraft ausübt.

6. Kapitel.

Die Straßendurchbrüche und die Verbesserung alter Straßen.

430.
Wirkung der Stadterweiterung auf die Altstadt.

Nimmt eine Festungsstadt eine plötzliche Erweiterung vor oder findet bei einer offenen Stadt zeitweise eine starke Entwicklung nach außen statt, so hat diese Ausdehnung auch den entschiedensten Einfluß auf die Verkehrs-, Geschäfts- und