

Mittheilung des Senats

vom 26. Februar 1878.

Katastrirung der Alt- und Neustadt, sowie der Stadt Bremerhaven.

Wie dem Senat von der Katastercommission berichtet worden, hat das Erbe- und Handfestenamt vor Kurzem darauf hingewiesen, daß die Anlegung eines Katasters für die Alt- und Neustadt im Interesse der Rechtsicherheit und im Hinblick auf die in Betreff des Immobilien-Wesens zu erwartenden Bestimmungen des in der Bearbeitung begriffenen Reichscivilgesetzbuches ein dringendes Bedürfnis sei. Bei Parzellirungen, namentlich in solchen Fällen, in denen Jemand einen Complex einander benachbarter Grundstücke von verschiedenen Personen ankaufe und dann in Veranlassung einer neuen Bebauung, doch noch vor derselben in ganz neue Theile zerlege, sei es oft gar nicht möglich, die einzelnen Theile in den Acten des Erbe- und Handfestenamtes in einer solchen Weise zu kennzeichnen, daß die Gefahr einer Verwechselung ausgeschlossen sei, wodurch die Sicherheit des Immobilien-Verkehrs und des Immobilien-Credites natürlich in hohem Grade gefährdet werde. Dieser Uebelstand habe sich in den letzten Jahren in verschiedenen Fällen sehr bemerkbar gemacht. Sei es doch vorgekommen, daß ein Grundstück, auf welchem ein hohes Gebäude errichtet worden, doppelt verhandfestet wurde, indem es in den, in den Handfesten über zwei angrenzende Parzellen enthaltenen Beschreibungen als Bestandtheil sowohl der einen als der anderen angeführt worden war. Durch das Reichscivilgesetzbuch werde aber ohne Zweifel ein Grundbuchsystem eingeführt werden, welches ohne Kataster nicht durchgeführt werden könne, daher schon aus diesem Grunde mit der Anlage des Katasters baldmöglichst begonnen werden müsse. — Dieselben Gründe treffen wegen Bremerhaven zu, bezüglich dessen u. A. geltend gemacht wird, daß die Häuserblöcke in den älteren Stadttheilen thatsächlich einen oder mehrere Fuß mehr messen, wie aus den Eigenthumspapieren hervorgehe, was zu Verwirrungen in den Eigenthumsverhältnissen und Grenzen um so mehr Veranlassung gebe, als eine Remedur auch in den späteren Fassungen nicht durchweg habe erzielt werden können.

Im Einverständniß mit der Katastercommission ist der Senat der Ansicht, daß durch die angeführten Gründe die Nothwendigkeit dargethan sei, die Katastrirung der Alt- und Neustadt, so wie der Stadt Bremerhaven nicht länger hinauszuschieben, indem er den Nutzen einer derartigen zusammenhängenden Vermessung und Kartirung, welche bereits 1824 für das Landgebiet beschlossen wurde und inzwischen für dasselbe und Begeßack längst zur Ausführung gekommen ist, nicht nur im Interesse der Steuererhebung und sonstiger Zweige der öffentlichen Verwaltung, sondern auch in dem der Privaten für allgemein anerkannt erachtet, da für die Folge Jedermann ohne verhältnißmäßig erhebliche Kosten für seine Immobilien sich Ausfertigungen aus den allgemeinen Karten verschaffen kann, nicht aber mehr im einzelnen Fall der eigenen Vermessungen bedürfen wird.

Bei einem Maßstab von 1 : 500 der wirklichen Größe werden die Kosten der Ausführung dem hinsichtlich der letzteren erstatteten Bericht des Katasterbeamten Lindmeyer zufolge, welcher hieneben überreicht wird, auf M. 50 000 veranschlagt, welche sich auf drei Jahre vertheilen.

Der Senat beantragt daher, die erste Rate dieser Kosten zum Belaufe von M. 20 000 nachträglich auf das diesjährige Budget zur Disposition der Katastercommission zu bewilligen.

Im Falle der Zustimmung der Bürgerschaft würde er derselben eine Vorlage der gesetzlichen Bestimmungen zugehen lassen, welche erforderlich sind, um den Karten und Registern analog den Vorschriften wegen des Katasters für das Landgebiet und Begeßack die Beweiskraft öffentlicher Urkunden zu sichern.

Bericht des Katasterbeamten Lindmeyer.

Anlage.

Die in den Jahren 1825—1849 ausgeführte Vermessung beziehungsweise Katastrirung des bremischen Staatsgebiets erstreckt sich nur auf das Landgebiet, Begejack und die 1848 zur Stadt gezogenen Gebietstheile so wie die alte Vorstadt. Von der Alt- und Neustadt und Bremerhaven existiren bislang vollständige von Amtswegen ausgeführte Vermessungen und Kartirungen überall nicht. Nach den Angaben des Jahrbuches für bremische Statistik von 1876 umfaßt der bislang noch nicht amtlich vermessene Theil des Staatsgebiets

ca. 385 ha oder ca. 1 500 br. Morgen und zwar enthält:

1. Die Altstadt an bebauter Fläche	72,6 ha
an Wallanlagen und Stadtgraben	38,0 "
	110,6 ha
2. Die Neustadt an bebauter Fläche	80,5 ha
an Wallanlagen und Stadtgraben	16,0 "
	96,5 ha
3. Bremerhaven	177,8 ha

An steuerpflichtigen Immobilien sind vorhanden:

In der Altstadt ca.	3 822
In der Neustadt "	2 243
In Bremerhaven "	1 060
Summa	7 125

Insgesamt sind etwa 7 500 bebaute Immobilien zu katastriren.

Die Katastrirungsarbeiten würden in 3 Hauptabtheilungen zu zerlegen sein:

1. Die Vermessung.
2. Die Kartirung.
3. Die Flächenberechnung und Aufstellung der Vermessungsregister.

1. Die Vermessung.

Die Vermessung als der erste und der wichtigste Theil der ganzen Arbeit muß, wenn überall das Kataster den heutigen Anforderungen entsprechen soll, mit außergewöhnlicher Aufmerksamkeit behandelt werden. Größere Städte sind für die Feldmesskunst sehr schwierig zu behandelnde Objekte, wobei weniger der Flächenraum an sich, als die Richtung und Breite der Straßenanlagen und die Art und Weise der Bebauung von großem Einfluß sind. Eine sichere Grundlage für die auszuführenden Vermessungen gewährt nur ein trigonometrisch bestimmtes Dreiecksnetz und hiervon ausgehend die möglichst weit ausgedehnten Winkelmessungen mittelst des Theodoliten.

Die Triangulation der Alt- und Neustadt würde sich an die Gauß'schen Fixpunkte, d. i. fast sämtliche Kirchtürme der Stadt anzuschließen haben. Bei der Triangulation in Bremerhaven wird der Anschluß an die erreichbaren Fixpunkte der hannoverschen Landesvermessung zweckmäßig sein, wodurch dann außer der Erleichterung in der Bearbeitung sich in beiden Fällen die erwünschte Controlle ergibt. Die durch die Triangulation bestimmten Fixpunkte sind, soweit sie im Terrain belegen, durch geeignete Versteinerungen dauernd zu bezeichnen, damit dieselben nicht allein für die jetzige Neuvermessung, sondern auch für alle spätere Messungen als Ausgangspunkte dienen können. Die Aufmessung der einzelnen Immobilien, die sogenannte Stückvermessung, hat sich insbesondere mit der Ermittlung der Eigenthumsgrenzen zu befassen, erfordert daher nicht minder wie die Triangulation eine äußerst vorsichtige Behandlung. Der Stückvermessung namentlich treten in den engern dicht bebauten Straßen die örtlichen Hindernisse in bedeutendem Maße entgegen und muß dieselbe um so mehr mit großer Vorsicht und Gewissenhaftigkeit ausgeführt werden, als eine vollständig sichere Controlle der Ergebnisse, will man nicht geradezu doppelt messen, nicht möglich ist. Zur thunlichsten Erleichterung und Sicherung der Stückvermessung ist erforderlich, aus den Akten des Erbe- und Handfestenamts die Beschreibungen aller Immobilien zu entnehmen und bei der örtlichen Aufnahme als Handhabe zu benutzen. Ferner sind sogenannte Stückvermessungs-Handrisse mit eingeschriebenen Maßen im Ver-

hältniß etwa 1 : 500 anzufertigen und hienach die Kartirung vorzunehmen. Bei der Herstellung der Stückvermessungs-Handrisse können auch die vorhandenen Schätzungskarten sehr zweckmäßig Verwendung finden.

Zur Beurtheilung des auf die Vermessung zu verwendenden Zeitraumes ist es zunächst von Wichtigkeit zu erörtern, in wie weit der von dem Major a. D. **Neumann** hergestellte Straßenplan der Altstadt der Katastrirung dienlich gemacht werden kann. Diese Karte, aus 5 Blättern bestehend, ist auf Grund rationeller Winkelmessungen im Maßstabe von 1 : 500 entworfen und ist Eigenthum des Staates.

Um den Grad der Genauigkeit der Karte zu prüfen, sind von dem Kataster-Feldmesser **Gette** verschiedene Probemessungen gemacht. Auf Grund dieser Untersuchungen darf nun wohl behauptet werden, daß die **Neumann'sche** Karte den Anforderungen, die man jetzt an zuverlässige Katasterkarten zu stellen berechtigt ist, vollständig genügen werde. Allerdings werden die Blätter im Original nicht zu verwenden sein, da sie erstens in ihrem Formate ganz bedeutend von einander abweichen und zweitens einige Blätter durch den Zahn der Zeit arg gelitten haben. Ein Mangel würde allerdings stets an diesen Karten haften bleiben, nämlich der, daß die im Terrain belegenen Fixpunkte der **Neumann'schen** Messungen leider nicht versteint sind.

Ferner würde noch in Betracht zu ziehen sein, daß der Maßstab von 1 : 500 für die engbebaute Altstadt namentlich auf St. Stephani schon reichlich klein ist; ein Maßstab von 1 : 250 der wahren Größe wäre für einige Planchen der Altstadtkarte angemessener. Was hier erforderlich ist, kann füglich eine offene Frage bleiben, vorläufig genügt es zu constatiren, daß die **Neumann'schen** Karten und die dazu gehörigen Manuale, welche inzwischen bereitwilligst von dem Autor zur Verfügung gestellt sind, eine wesentliche Hilfsleistung für die Katastrirung der Altstadt bilden.

2. Die Kartirung.

Nimmt man den Maßstab der Altstadtkarten, 1 : 500 der wahren Größe als gegeben an, so können die Karten der Neustadt und von Bremerhaven zweckmäßig auch nur in diesem Verhältnisse gezeichnet werden. Das auch um so mehr, als dieser Maßstab bei der Regelmäßigkeit der Bebauung, den breiteren Straßenanlagen und den größeren Dimensionen der einzelnen Immobilien in der Neustadt und der Hafenstadt vollständig ausreicht, um mit genügender Schärfe die Zeichnung auszuführen.

Ueber 1 : 500 hinauszugehen ist nicht rathsam, jedenfalls würde der Maßstab der vorstädtischen Katasterkarten = 1 : 1000 nicht mehr genügen, um die wünschenswerthe Genauigkeit der Zeichnung herzustellen.

Außer den Specialkarten würde eine Uebersichtskarte im Verhältnisse wie 1 : 1500, welche die Alt- und Neustadt auf einem Blatte enthält, anzufertigen sein.

Die Kartirung umfaßt etwa 36 Kartenblätter in dem Format von 1,0 m zu 0,68 m.

Die Karten sind so auszuführen, daß aus der Zeichnung die Benutzung der Gebäude, als Wohnhaus, Packhaus u. s. w. deutlich hervorgeht.

Bei der Bestimmung der Katasterbezeichnung der einzelnen Immobilien erscheint es gerechtfertigt, von der jetzt üblichen Bezeichnung insofern abzuweichen, als jedes Immobile nur eine Nummer erhält, ohne weitere Bezeichnung der Unterabtheilungen mittelst Buchstaben.

Die bisherige Nummerirung der Immobilien in Bremerhaven nach Anbauplannummern wird durch die neue Katasterbezeichnung aufgehoben.

Sämmtliche Karten werden doppelt ausgefertigt, die Originale bleiben am Katasteramte, die Copien gehen an das Staatsarchiv.

3. Die Flächenberechnung und Aufstellung der Vermessungsregister.

Der hohe Werth der zu berechnenden Grundflächen bedingt eine außergewöhnliche Vorsicht bei der Anlegung der Vermessungsregister. Es hat daher

- 1) eine doppelte Berechnung jedes einzelnen Immobile zu erfolgen,
- 2) sind zur Controlle sogenannte Massenberechnungen vorzunehmen, wo der Flächeninhalt eines ringsum von Straßen eingeschlossenen Häuserblocks im Ganzen ermittelt und das Ergebniß mit der Summe der aus der doppelten Berechnung der einzelnen Immobilien sich ergebenden Flächen verglichen wird,
- 3) erfolgt schließlich die Berechnung des Inhalts eines ganzen Kartenblattes nach dem aufgetragenen Quadratmaße.

Die für die Vorstadt und das Landgebiet ausgeführte getrennte Berechnung des nutzbaren und unnutzbaren Flächenraumes in der Art, daß die zu einem Grundstück gehörigen Gräben, Wege u. s. w. als unnutzbare Fläche besonders im Vermessungsregister aufgeführt werden, erscheint für das Kataster der Stadt überflüssig. Öffentliche Wege, Straßen, Plätze, Gänge u. s. w. erhalten selbstredend eine besondere Bezeichnung und sind mit dem Eigenthumstitel „die Stadt“, „Staat“ oder „Öffentlich“ in das Vermessungsregister einzutragen. Außer dem Flächeninhalte enthält das Vermessungsregister, nach den fortlaufenden Katasternummern geordnet, den Namen des Eigenthümers nach Maßgabe der Akten des Erbe- und Handfestenamts, die Belegenheit des Immobile nach Straße und Hausnummer und die Bestandtheile des Immobile, als Gebäuderaum, Hofraum, Gang u. s. w. Die Vermessungsregister werden ebenso wie die Karten doppelt ausgefertigt und eine Ausfertigung am Archive aufbewahrt.

Die Katastralarbeiten würden unter der oberen Leitung des Katasteramts durch eigens für diesen Zweck zu ernennende Vermessungsbeamten auszuführen sein. Eine Hülfsleistung bei der Stadtvermessung Seitens der angestellten Katasterfeldmesser ist zwar nicht ausgeschlossen, von wesentlicher Bedeutung wird dieselbe jedoch bei dem jetzigen Umfange der laufenden Geschäfte nicht sein können und sich jedenfalls nur auf eine theilweise Ausführung der Triangulation erstrecken.

Das Stadtvermessungspersonal würde zweckmäßig aus

- 1 Obergeometer und
- 2—3 Geometer bestehen.

Der Obergeometer und Personalvorsteher, von dessen Tüchtigkeit mehr oder weniger das Resultat des ganzen Werkes abhängt, muß sich sowohl in theoretischer wie praktischer Hinsicht ganz besonders für die ihm zu übertragende Arbeit qualificiren.

Er hat vorzugsweise die Triangulation zu entwerfen und zu bearbeiten, außerdem den unter ihm operirenden Geometern die nöthigen Anweisungen zu ertheilen und fortwährend zu überwachen, überhaupt das Erforderliche anzuordnen, damit das Endresultat den höchsten Grad der Genauigkeit, der überall möglich ist, erreicht. Um sämtliche Arbeiten mit gehöriger Schärfe zu überwachen, ist es nicht rathsam, dem Obergeometer mehr als 2—3 Geometer zu unterstellen, obgleich dies aus dem Grunde, um die Arbeit rascher zu vollenden, erwünscht sein könnte.

Auch für die zu ernennenden Geometer können der Wichtigkeit der Arbeit wegen nur besonders tüchtige, namentlich auch in Stadtvermessungen bereits geübte Feldmesser in Frage kommen. Im Uebrigen sind für das Stadtvermessungspersonal in Betreff des Verfahrens bei der Vermessung im Allgemeinen, der Fehlergrenze bei der Winkel- und Linienmessung und der Flächenberechnung, über die vorzunehmenden Controllmessungen u. s. w. eingehende Instruktionen zu erlassen. Dem Katasteramt bleibt es außerdem vorbehalten überall da, wo es im Interesse des zu erreichenden Zwecks nöthig erscheint, weitere Controllmaßregeln zu ergreifen und eventuell von Amtswegen auszuführen.

Bei der Bemessung des auf die Katastralarbeiten zu verwendenden Zeitraums ist zu beachten, daß zur Erreichung thunlichst genauer Resultate bei allen Messungen, Kartirungen und Berechnungen mit großer Vorsicht verfahren werden muß. Namentlich darf bei der Stückvermessung in den eng bebauten Stadttheilen keine Zeit und Mühe gespart werden, um die meistens sehr verwickelten Eigenthumsgrenzen mit thunlichster Schärfe zu ermitteln, da eine Ungenauigkeit der ersten Aufnahme sich sehr schwer nachträglich constatiren läßt.

Aus diesem Grunde würde es daher auch sehr gewagt erscheinen, die ganze Katastrirung an einen Unternehmer zu vergeben, der in erster Linie stets darauf sehen wird, möglichst schnell und mit möglichst billigen Kräften zu arbeiten, um einen größeren Gewinn zu erzielen.

Bei einem Personal von 4 Vermessungsbeamten würde die ganze Arbeit nach thunlichst sorgfältigen Ermittlungen in 3 Jahren vollendet sein, davon etwa die ersten $1\frac{1}{2}$ Jahre auf die Vermessung und $1\frac{1}{2}$ Jahre auf die Kartirung und Flächenberechnung entfallen.

Kostenanschlag.

a. Gehalte: Obergeometer	Mk.	3 600
3 Geometer à Mk. 2 200	"	6 600
per Jahr	"	10 200
im Ganzen	Mk.	30 600
b. Arbeitslohn: Zu veranschlagen sind etwa 600 Arbeitstage mit 8 Arbeitern per Mann und Tag Mk. 2.50	"	12 000
c. Auszüge aus den Akten des Erbe- und Handfestenamts durch einen besonders dazu bestellten Schreiber	"	1 400
d. Instrumente zc.:		
1 größerer Theodolit mit Höhenkreis	Mk.	600
1 kleiner "	"	150
3 Stahlbandmaße	"	100
6 geeichte Holzmaßstäbe (2 und 5 m lang)	"	100
Signalstangen	"	50
3 Winkelspiegel	"	30
Markirpfähle, Meßbänder zc.	"	50
Zeichen- und Schreibutenfilien	"	120
3 Zeichentische	"	150
Bureaumobilien	"	50
kleinere Gegenstände	"	100
e. Papier und Druckfachen. 72 Kartenblätter und sonstiges Zeichenpapier	"	300
Schreibbedarf	"	100
Papier, Druck und Einband der Register	"	300
f. Schreibgebühr für die Aufstellung der Register	"	700
g. Auslagen der Geometer bei der Vermessung, Reisekosten u. dergl.	"	500
h. Versteinung der Fixpunkte im Terrain	"	2 000
i. Diverse	"	800
		500
In Summa	Mk.	50 000

Auf die 3 Jahre vertheilen sich die Kosten etwa folgendermaßen:

1. Jahr	Mk.	20 000
2. "	"	19 000
3. "	"	11 000
	Mk.	50 000

Für das fertige Kataster würde ähnlich wie bei der Anlage des Katasters der Vorstadt und des Landgebiets durch Gesetz die öffentliche Glaubwürdigkeit der Karten und Register zu bestimmen sein.

