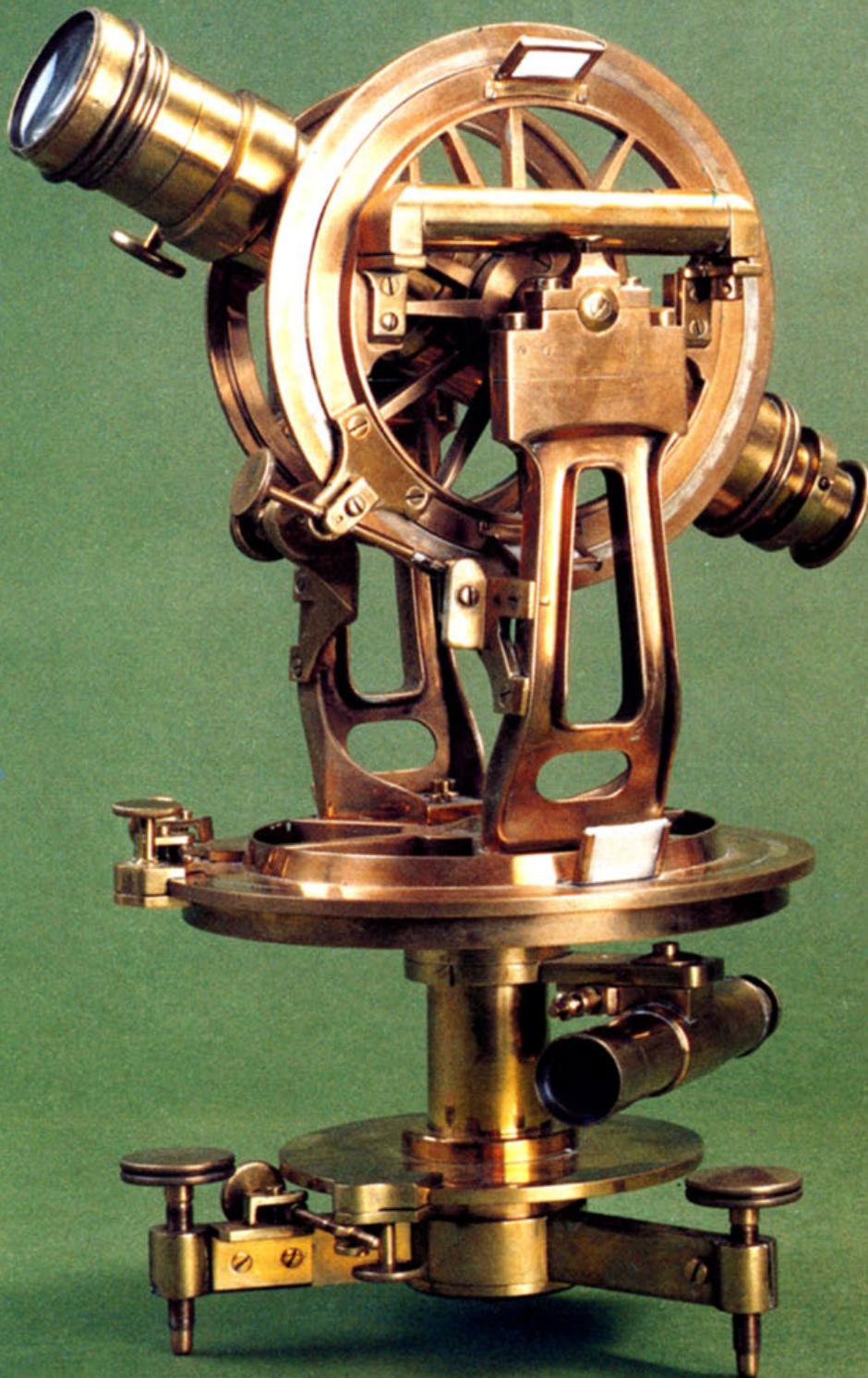


# 100 Jahre Stadtvermessung in Bochum



**100 JAHRE**

**STADTVERMESSUNG**

**IN BOCHUM**

Herausgegeben vom Oberstadtdirektor der Stadt Bochum - Vermessungs- und Katasteramt in Zusammenarbeit mit dem Presse- und Informationsamt - 1985.

PDF-Bearbeitung: Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 2022  
Die PDF-Datei hat einen geänderten Seitenaufbau als die Originalbroschüre.  
Einige Schwarzweiß-Fotos wurden durch Farbaufnahmen ersetzt.

# INHALTSVERZEICHNIS

<a href="#"><u>Grußwort</u></a>	<a href="#"><u>5</u></a>
<a href="#"><u>Geleitwort</u></a>	<a href="#"><u>6</u></a>
<a href="#"><u>100 Jahre Stadtvermessung in Bochum</u></a>	<a href="#"><u>7</u></a>
<a href="#"><u>Verwaltung</u></a>	<a href="#"><u>13</u></a>
<a href="#"><u>Kataster</u></a>	<a href="#"><u>17</u></a>
<a href="#"><u>Bodenordnung</u></a>	<a href="#"><u>24</u></a>
<a href="#"><u>Kartographie</u></a>	<a href="#"><u>32</u></a>
<a href="#"><u>Vermessung</u></a>	<a href="#"><u>37</u></a>
<a href="#"><u>Grundstücksbewertung</u></a>	<a href="#"><u>49</u></a>
Kartenverzeichnis*	85
Kartenübersicht*	121

\* Da ein Großteil der im Kartenverzeichnis der Original-Publikation vorgestellten Karten nicht mehr in der dort beschriebenen Form verfügbar sind, wurde auf die Bereitstellung von Kartenverzeichnis und zugehöriger Kartenübersicht in dieser PDF-Ausgabe verzichtet.

# STADT BOCHUM

## DER OBERBÜRGERMEISTER

### GRUSSWORT

100 Jahre kommunale Vermessung in Bochum.

Dieses Jubiläum nimmt das Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Bochum zum Anlaß, die Bürger unserer Stadt im Museum mit einer Ausstellung über die vielfältigen Aufgaben des Amtes zu unterrichten.

Die Ausstellung zeigt neben historischen Karten und alten Meßinstrumenten, wo die heutigen Schwerpunkte der Arbeiten liegen und mit welchen technischen Hilfsmitteln diese bewältigt werden.

Darüber hinaus gibt die Festschrift einen Überblick über die Entwicklung der kommunalen Vermessung in den letzten 100 Jahren.

Ich begrüße die Jubiläumsveranstaltung, denn damit wird den Bürgern die Gelegenheit gegeben, einmal einen Blick hinter die "Kulissen" eines Amtes ihrer Stadtverwaltung zu tun, das sonst nicht so stark in der Öffentlichkeit in Erscheinung tritt.

Dem Vermessungs- und Katasteramt sowie seinen Mitarbeitern übermittle ich zum 100jährigen Jubiläum herzliche Glückwünsche.

In Vertretung

Gezeichnet:

Withoit  
Bürgermeister

## GELEITWORT

Das Vermessungswesen in Bochum feiert sein 100jähriges Bestehen. Das bietet willkommenen Anlaß, einen Zweig kommunaler Arbeit in den Mittelpunkt zu rücken, der zwar weitgehend abseits des öffentlichen Interesses wirkt, ohne den aber eine planvolle Entwicklung der Gemeinden undenkbar gewesen wäre.

Seit dem Dienstantritt des ersten städtischen Landmessers haben sich die Anforderungen an das Vermessungswesen im Laufe der vergangenen hundert Jahre ständig und grundlegend gewandelt.

Am Anfang standen die erste systematische Kartierung des Stadtgebietes und der Aufbau eines städtischen Katasterwerkes. Bis zur Zeit zwischen den beiden Weltkriegen prägten Industrialisierung, zunehmende Bevölkerungsdichte und Eingemeindungen die Arbeit der Vermesser. Nach dem zweiten Weltkrieg stellte der Wiederaufbau unserer zerstörten Heimatstadt vollkommen neue Anforderungen. Durch Stadterneuerung, Stadtsanierung und Wandlung der industriellen Struktur kamen auf die Kommunalverwaltung und somit auch auf das Vermessungswesen Aufgaben in nie gekanntem Umfang zu.

Heute erwarten die Bürger von der öffentlichen Verwaltung moderne Dienstleistungsangebote zur Sicherung der Daseinsvorsorge. Mit der Bereitstellung von Planungsunterlagen, detaillierten Karten, den Aussagen zum Grund und Boden sowie der Meßtätigkeit bei der Planverwirklichung leistet das Vermessungs- und Katasteramt einen wichtigen Beitrag zur Stadtgestaltung und damit zur Verbesserung der Lebensqualität in unserer Stadt.

Die zur 100-Jahr-Feier verfaßte Broschüre und die Ausstellung im Museum informieren über die vielfältigen Aufgaben der kommunalen Vermessung. Gleichzeitig wird der Aufgabenwechsel von der Zeit des ersten städtischen Landmessers bis hin zu den heutigen modernen Arbeitstechniken veranschaulicht.

Gezeichnet:

Jahofer; Oberstadtdirektor

und

Dipl.-Ing. Ahuis; Stadtbaurat

## 100 JAHRE STADTVERMESSUNG IN BOCHUM

Mit der Industrie wuchsen etwa ab 1850 im Ruhrgebiet etliche beschauliche Dörfer und Ackerbauerstädtchen nahezu über Nacht zu Gemeinwesen heran, die ihre bauliche Entwicklung mit den überkommenen Regeln nicht mehr steuern konnten.

Erst das preußische Gesetz vom 2. Juli 1875 betreffend die „Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften“, besser bekannt als Fluchtliniengesetz, übertrug die Befugnis zur Gestaltung der Straßenzüge und damit des Ortsbildes auf die Gemeinde als Selbstverwaltungsaufgabe. Da die Fluchtlinienpläne natürlich nicht ohne vermessungstechnische Kenntnisse zu erstellen waren, richteten die Städte nach und nach sachkundig besetzte Vermessungsämter oder Vermessungsabteilungen ein. Deshalb konnten in den letzten Jahren viele Städte das "Hundertjährige" ihrer Vermessungstätigkeit feiern.

In Bochum hatte sich die Verwaltung zunächst durch Vergabe der notwendigen Vermessungen an private Landmesser beholfen; teilweise muß sie auch die vermessungstechnischen Kenntnisse ihrer Baufachleute genutzt haben. So erfahren wir aus einem Bericht des Bürgermeisters Max Grewe vom 23. November 1867, der Stadtbaumeister Reinkens habe durch ein selbst aufgenommenes Nivellement festgestellt, daß die Vorflut des Mühlenbaches in der Gerberstraße gestört sei.

Und so wurde dann laut Magistratsbericht von 1884/85 endlich am 15. April 1884, vor hundert Jahren also, der Landmesser Friedrich August Overhoff bei der Stadt Bochum angestellt und durch Oberbürgermeister Karl Bollmann vereidigt. Außerdem finden wir im Magistratsbericht über Overhoffs Anstellung noch folgende Anmerkung:

"Eine Vermehrung der dem Bauamte zu Gebote stehenden Kräfte trat dadurch ein, daß zur Vervollständigung des Stadtbauplanes und zur Erledigung der durch die Neumessung der Stadtgemeinde Bochum verursachten Arbeiten der Regierungsfeldmesser Overhoff engagiert wurde. Derselbe fertigte im Laufe des Jahres unter Andern auch einen genauen Plan der Stadt im Maßstabe 1 : 10.000, welcher gegenwärtig im typographischen Institute von Giesecke & Devrient in Leipzig vervielfältigt wird. Bei den zahlreichen vom Bauamte im Laufe des Berichtsjahres zu erledigenden Arbeiten geometrischer Art erwies sich die stetige Anwesenheit des genannten geodätischen Technikers als äußerst nützlich und auch pecuniär vorteilhafter, als wenn zu den qu. Arbeiten ein Privat-Feldmesser requirit worden wäre. Es ist dieserhalb auch sehr erklärlich, daß die meisten Städte mittleren und größeren Umfanges bereits mit Anstellung von Stadtgeometern vorgegangen sind."



**Abbildung 1: Landmesser Friedrich August Overhoff  
(\* 30.01.1857 in Bochum, + 25.10.1926 in Bochum)**

Overhoff war der erste Landmesser im Dienste der Stadt Bochum; mit ihm beginnt daher auch die Geschichte der kommunalen Vermessung unserer Stadt.

Das älteste uns erhaltene Arbeitsergebnis Overhoffs ist der im Magistratebericht erwähnte Stadtplan von Bochum im Maßstab 1 : 10.000, der gemäß Kartentitel unter Zugrundelegung der Katasterurvermessung von 1876 auf dem "Stadtbauamte im Winter 1884/85" angefertigt wurde.

Dieses Ereignis nimmt nun die Stadt zum Anlaß, das hundertjährige Bestehen der kommunalen Vermessung feierlich zu begehen.

Overhoffs Stadtplan wird dazu als Faksimiledruck auf Büttenpapier in einer Sonderausstellung zum Kauf angeboten.

Der Geometer Friedrich August Overhoff, geboren am 30. Januar 1857, bestand laut Magistratsbericht von 1877/78 am 31. Juli 1877 sein Abitur an der Königlichen Gewerbeschule in Bochum mit Auszeichnung; als Berufswunsch ist bereits "Geometer" angegeben. Seine erste vermessungstechnische Ausbildung erhielt er bei dem vereidigten Geometer Lenz und dem Markscheider Mittelbach in Bochum, anschließend führte er als Regierungsfeldmesser im Regierungsbezirk Arnsberg Katasterneuvermessungen durch.

Für die Stadt Bochum war Overhoff jedoch nur wenige Jahre tätig; wahrscheinlich bis 1890, dem Gründungsjahr seines Ingenieurbüros, das er in Bochum allmählich zum größten Büro dieser Art im Ruhrrevier ausbaute und zuletzt in der Voedestraße 52 (jetzt: Am Bergbaumuseum) unterhielt.

Als Stadtverordneter blieb er der Stadt von 1909 bis 1919 eng verbunden, und er gewann Ehre und Ansehen. Noch zu seinen Lebzeiten, nämlich im Jahre 1921, benannte die Polizeiverwaltung auf Vorschlag des Stadtbauamtes eine Straße nach ihm, die auch heute noch den Namen Overhoff trägt.

In einem Schreiben des Stadtbaurates Diefenbach vom 9. Februar 1921 heißt es:

„Indem ich Ihnen hiervon Mitteilung mache, darf ich gleichzeitig darauf hinweisen, daß in der Benennung eine kleine Dankespflicht des Stadtbauamtes sich ausdrücken soll für die außerordentlich zahlreichen und grossen Dienste, die Sie in so uneigennütziger Weise der gesamten Bürgerschaft der Stadt Bochum in Ihren vielen Ehrenämtern erwiesen haben.“

Overhoff starb am 25. Oktober 1926 in Bochum.

Über seine Nachfolger im Bauamt, die Stadtgeometer Hesselbei (1890 - 1894), Hennigfeld (1894 - 1895) und Troll (1895 - 1896), die nur für wenige Jahre bei der Stadt tätig waren, sind keine Besonderheiten bekannt geworden.

Nachdem die Magistratsberichte für die Zeit von 1888 bis 1890 zur "Vervollständigung des Stadtplanes" Ansätze von 2.700 und 3.000 Mark ausweisen, erscheinen im Bericht 1891/92 für Vermessungsarbeiten 3.000 und für Vermessungsmaterial 500 Mark. Der Bericht von 1894/95 erwähnt einen Betrag von 2400 Mark für den Feldmesser Hennigfeld, also erstmals eine personenbezogene Ausgabe. Der Monatslohn für einen Stadtgeometer betrug demnach 200 Mark.

Unter dem Stadtgeometer Encke (ab 1896) wurde die Vermessungstätigkeit, bis dahin über eine Abteilung des Stadtbauamtes abgewickelt, zum erstenmal auf ein eigenständiges Amt übertragen, das zugleich mit der Stadt an Größe und Bedeutung zunahm.

Die Schwerpunkte der Arbeit lagen in den Bau- und Grundstücksvermessungen, in der Erstellung sowie Fortführung der Stadtpläne und der Fluchtlinienpläne. Denn das Bochumer

Stadtgebiet war 1904 durch die Gemeinden Hamme, Hofstede, Grumme und Wiemelhausen erheblich vergrößert worden. Ein neuer Stadtplan war somit fällig und Amtsleiter Encke, inzwischen (1904) zum Oberlandmesser ernannt, legte ihn 1905 neunfarbig im Maßstab 1 : 5.000 vor. Im Jahre 1904 hatte die Stadt auch den Landmesser Trösken eingestellt, der ausschließlich Fortführungsvermessungen und Auflassungen für die Gemeinde durchführte. Trösken nahm somit auch Liegenschaftsaufgaben wahr.

Das weiter ansteigende Arbeitsvolumen machte im Jahre 1908 noch die Einstellung des Landmessers Brandt erforderlich. Und so wundert es nicht, daß das Amt zu Beginn des ersten Weltkrieges bereits einen Personalbestand von sieben Beamten, vier Technikern und zwei ständigen Meßgehilfen hatte.



**Abbildung 2**

Untergebracht war das Amt ab 1908 im ehemaligen Knappschaftsgebäude nördlich der heutigen Kreuzung Viktoria-/Diekampstraße, einem neoklassizistischen Bau, der 1926 der neuen Post weichen mußte. Bis zum Einzug 1931 in das neue Rathaus wechselte die Dienststelle noch mehrfach die Unterkunft (Gebäude der Scharpenseel-Brauerei, ABC-Schule, Gebäude an der Rottstraße).

Als einschneidende, im Ergebnis negative Veränderung, stellte sich die 1919 angeordnete Aufteilung des Amtes in eine Stadterweiterungsabteilung unter Baumeister Selbach und eine Vermessungsabteilung heraus, die Baumeister Diefenbach, der Leiter der Straßenbauabteilung, mit übernahm. Encke wurde für die Neuordnung und Kontrolle des Höhenetzes abgestellt, während man Trösken, Vorsteher des Auflassungsbüros, zusätzlich Leitungsfunktionen in der Vermessungsabteilung übertrug.

Wenn auch eine Organisationsübersicht aus dem Jahre 1931 ein Vermessungsamt mit zwei Abteilungen (Vermessung und Auflassung) ausweist und wenn auch nach Berichten des

Jahres 1934 alle wichtigen Vermessungs- und Aufassungsaufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen worden sind, so begann doch erst mit der Einstellung des Vermessungsdirektors Schulte zum 1. Januar 1938 als Amtsleiter eine neue Entwicklung im kommunalen Vermessungswesen. Ihm nämlich gelang es, die seit Jahrzehnten verselbständigten Sachgebiete in ein straff organisiertes Amt zurückzuholen und für Bochum wichtige Aufgaben anzugehen.

Besondere Erwähnung verdienen die Verdichtung des trigonometrischen Netzes, die Herstellung der Stadtkarten 1 : 2.000 und des Stadtplanes 1 : 10.000, die Erstellung eines Höhenfestpunktfeldes, die Beschaffung der wichtigsten reprotochnischen Geräte (Großbildkamera und Folienkopie-Einrichtung) für die "Fotostelle" in der Berufsschule an der Trankgasse sowie die Vergrößerung des Instrumenten- und Geräteparkes, die Anschaffung elektrischer Rechenmaschinen und eines Koordinatographen.



**Abbildung 3: Rathaus-Ostflügel unmittelbar nach der Beschädigung am 04.11.1944**

Der zweite Weltkrieg, zu dessen Beginn das Vermessungsamt aus 14 Beamten, 28 Angestellten und zwölf Meßgehilfen bestand, unterbrach diese rege Tätigkeit jäh. Wer nicht zur Wehrmacht eingezogen wurde, mußte bei lebensnotwendigen Ämtern Dienst tun. Neben ihren anderen Aufgaben versuchten die Mitarbeiter des Vermessungsamtes eine Karte über die Bombeneinschlagstellen in Bochum zu fertigen - was sich bei zunehmendem Bombenkrieg bald als unmöglich erwies.

Nach dem Ende des Krieges 1945 stand auch das Vermessungsamt vor einem totalen Neubeginn. Nicht einmal 50 Prozent des vorherigen Personals, das sich allmählich wieder einfand, stand für die wichtigsten Aufgaben zur Verfügung. Da ausgerechnet das Archiv des Vermessungsamtes im zerstörten Teil des Rathauses untergebracht war, konnte der vom

britischen Stadtkommandanten im Maßstab 1 : 2.000 geforderte Schadensplan mit Darstellung des Schadensgrades der Gebäude zum Teil nur notdürftig aus Plänen alter Akten zusammengefügt werden.

Als Leiter des Amtes wurde ab Juli 1945 Eitel Friedrich Dilthey eingesetzt, nachdem Schulte interniert worden war. Vermessungsrat Ginzel, der in den Jahren 1947 und 1948 für längere Zeit den schwer erkrankten Amtsleiter vertrat, übernahm im März 1948 die Grundstücksverwaltung der Dortmunder Bergbau AG.

Nach der Währungsreform am 20. Juni 1948 und zu Beginn des sogenannten Wirtschaftswunders kamen auf das Amt Aufgaben in nie gekanntem Umfang zu - Aufgaben, die stets kurzfristig zu erledigen waren, wie Planunterlagen für die Stadterneuerung, Gebäude- und Straßenabsteckungen, ein Polygon- und Nivellementnetz, Fortführungsvermessungen und Erdrnassenberechnungen.

Die Kommunalisierung der staatlichen Katasterämter im Jahre 1948 brachte eine spürbare Arbeitserleichterung, weil nun der direkte Zugriff zu den Katasterunterlagen (Zahlen-, Buch- und Kartenwerk) möglich war. Der ständige Mangel an gutem und einheitlichem Kartenmaterial konnte jedoch erst nach der Befliegung des Stadtgebietes (1958 - 1960) und der anschließenden Luftbildauswertung behoben werden. Wenn das Stadtkartenwerk 1 : 1.000 auch erst 1968 mit 297 Blättern komplett vorlag, so kamen die Befliegungsergebnisse in den akuten Planungsbereichen natürlich schon eher zum Tragen. Als Planungsgrundlage dienten diese Karten vor allem der Stadtentwicklung nach dem Zechensterben, so der Ansiedlung der Firma Opel (1961), der Universitätsgründung (1961), der Stadtsanierung und dem U-Bahn-Bau (1971).

Die 1958 im Untergeschoß des neuen Gesundheitshauses eingerichtete Fotostelle wurde acht Jahre später durch eine Kartendruckerei im hinteren Anbau des Rathauses ergänzt, um den vielfältigen Forderungen nach Karten und Plänen entsprechen zu können.

Mit der kommunalen Neugliederung vom 1. Januar 1975 und der damit verbundenen Zusammenlegung der beiden bis dahin kreisfreien Städte Bochum und Wattenscheid zu einer Stadt unter dem Namen Bochum war natürlich auch die Vereinigung beider Vermessungs- und Katasterämter verbunden. Die Mitarbeiter der unterschiedlich großen Ämter fanden im Interesse des neuen Gemeinwesens schnell zueinander und zeigten sich damit auch dem insgesamt gestiegenen Arbeitsvolumen der neuen Stadt gewachsen.

Da größere Bereiche der vermessungs- und katastertechnischen Tätigkeit automationsfreundlich sind und sich der Vermessungsfachmann im allgemeinen technischen Neuerungen gegenüber aufgeschlossen zeigt, fand auch die Automation relativ früh Eingang in die Arbeitsabläufe des Amtes: Geodätische Berechnungen auf der städtischen Rechenanlage (seit 1969), Anschaffung eines registrierenden elektronischen Tachymeters (RegElta 14 im Jahre 1971), Umstellung des Katasterbuchwerkes auf automatische Datenverarbeitung (Umstellung 1980 abgeschlossen). Inzwischen ist die Lösung der anfallenden Aufgaben ohne Automation gar nicht mehr denkbar. Bildschirmarbeitsplätze für die verschiedensten Berechnungen, für

die Katasterfortführung und die Katasterauskunft gehören heute zu den Selbstverständlichkeiten.

Die 1983 eingeführte graphische Datenverarbeitung mit Digitizer verspricht ein ebensolches Hilfsmittel zu werden. Nahziel ist die Einführung des Mikrofilms für die aktuellen Aufgaben und die Archivarbeit im Kataster. Ein interaktiver graphischer Bildschirm würde künftig unter anderem die Kartenherstellung und Katasterfortführung, ein Schreibautomat die Schreibarbeiten erleichtern.

Im November 1982 hat das gesamte Amt mit seinen sechs Abteilungen,

Verwaltungsabteilung - 62 1

Abteilung Katasteramt - 62 2

Abteilung für Bodenordnung - 623

Kartographische Abteilung - 62 4

Messungsabteilung - 625 und

Abteilung für Grundstücksbewertung - 62 6

nach langjähriger Unterbringung in der umgebauten Schürzenfabrik an der Windmühlenstraße (1961 - 1979) und in einem Bürogebäude zwischen Viktoria- und Humboldtstraße (1979 - 1982) im neuen Rathaus-Center an der Hans-Böckler-Straße moderne Büroräume bezogen.

In den folgenden Beiträgen stellen sich die einzelnen Abteilungen des Vermessungs- und Katasteramtes unter Berücksichtigung des historischen Bezuges mit ihren jetzigen Hauptaufgabenbereichen vor.

An dieser Stelle sei zwei ehemaligen Mitarbeitern des Amtes, den Herren Schröder (ab 1912) und Sellung (ab 1941), für ihre Bemühungen und Hilfen, die früheren Geschehnisse der Vergessenheit zu entreißen, besonders gedankt.

## VERWALTUNG

Die 1876 kreisfrei gewordene Stadt Bochum vergrößerte ihr Stadtgebiet durch vier Eingemeindungen oder Neuordnungen (1904/1926/1929/1975) von 6,22 Quadratkilometer auf 145,36 Quadratkilometer. Die einzelnen Gebietsveränderungen werden in der auf [Seite 16](#) abgedruckten Übersichtskarte aufgezeigt.

Speziell im Laufe der Jahrzehnte nach dem Zweiten Weltkrieg haben sich im Amt organisatorische Veränderungen ergeben, die wesentlich auf die heutige Organisationsform Einfluß nahmen.

Besonders hervorzuheben sind:

1948 Einfügung des staatlichen Katasteramtes als eigene Abteilung (Leitung Hermann Kampmann, der aus Landesdiensten übernommen wurde) innerhalb des Amtes mit der neuen Bezeichnung Vermessungs- und Katasteramt.

Leitung: Eitel-Friedrich Dilthey, ab 1964 Rudolf Manzel, ab 1977 Rudolf Suhre

1949 Einrichtung einer kartographischen Abteilung unter Zusammenfassung aller kartographisch und reprographisch eingesetzten Mitarbeiter. Das Amt ist nunmehr in sechs Abteilungen gegliedert:

35 Vermessungs- und Katasteramt

35 1 Vermessungsabteilung

35 2 Katasterabteilung

35 3 Fluchtlinienabteilung

35 4 Kartographische Abteilung

35 5 Neumessungsabteilung

35 6 Auflassungsabteilung

1950 Einrichtung einer Grundstücksbewertungs- und Preisprüfungsstelle (Preisprüfung der Verträge über unbebaute Grundstücke) beim Vermessungs- und Katasteramt.

1951 Übertragung aller Straßenlandabtretungen nach dem Fluchtliniengesetz; Eingliederung dieser Aufgabe in die Auflassungsabteilung.

1958 Übertragung aller Bewertungsaufgaben der Gesamtverwaltung und Bildung der Abteilung für Grundstücksbewertung (Städtische Bewertungsstelle).

1960 Einrichtung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses; sie wird der Abteilung für Grundstücksbewertung angegliedert. Abgabe der Auflassungsabteilung an das Liegenschaftsamt.

1961 Abgabe der Bodenverkehrsgenehmigungen an das Bauordnungsamt. Übernahme der Umlegungsabteilung mit der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses vom Planungsamt.

1968 Abgabe der Arbeitsgruppe, die sich mit der Herstellung und dem Feststellungsverfahren der Bebauungspläne beschäftigte, an das Planungsamt.

1975 Eingliederung der Wattenscheider Kollegen nach Zusammenschluß der kreisfreien Städte Bochum und Wattenscheid zur kreisfreien Stadt Bochum.

Die heute bestehende Gliederung des Amtes wurde bereits 1961 festgelegt:

62 1 Verwaltungsabteilung

Leitung: 1961 Kurt Konjetzky  
1966 Franz Büscher  
1975 Ulrich Böhm

62 2 Abteilung Katasteramt

Leitung: 1961 Hermann Kampmann  
1967 Walter Hegel  
1975 Rudolf Suhre  
1978 Eckart Pohlmann

623 Abteilung für Bodenordnung mit Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses Leitung und Geschäftsführer des Umlegungsausschusses:

1961 Erwin Zywietz  
1979 Eugen Klöwer

624 Kartographische Abteilung

Leitung: 1961 Rudolf Manzel  
1965 Rudolf Sellung  
1979 Günter Zaghow

62 5 Messungsabteilung

Leitung: 1961 Karl-Heinz Köllermann  
1974 Werner Seydich

626 Abteilung für Grundstücksbewertung mit Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bochum

Leitung: 1961 Karl-Heinz Köllermann  
1973 Walter Hegel  
1975 Gerhard Lossau

Diese Abteilungsleiter waren beziehungsweise sind gleichzeitig Vorsitzende des Gutachterausschusses.

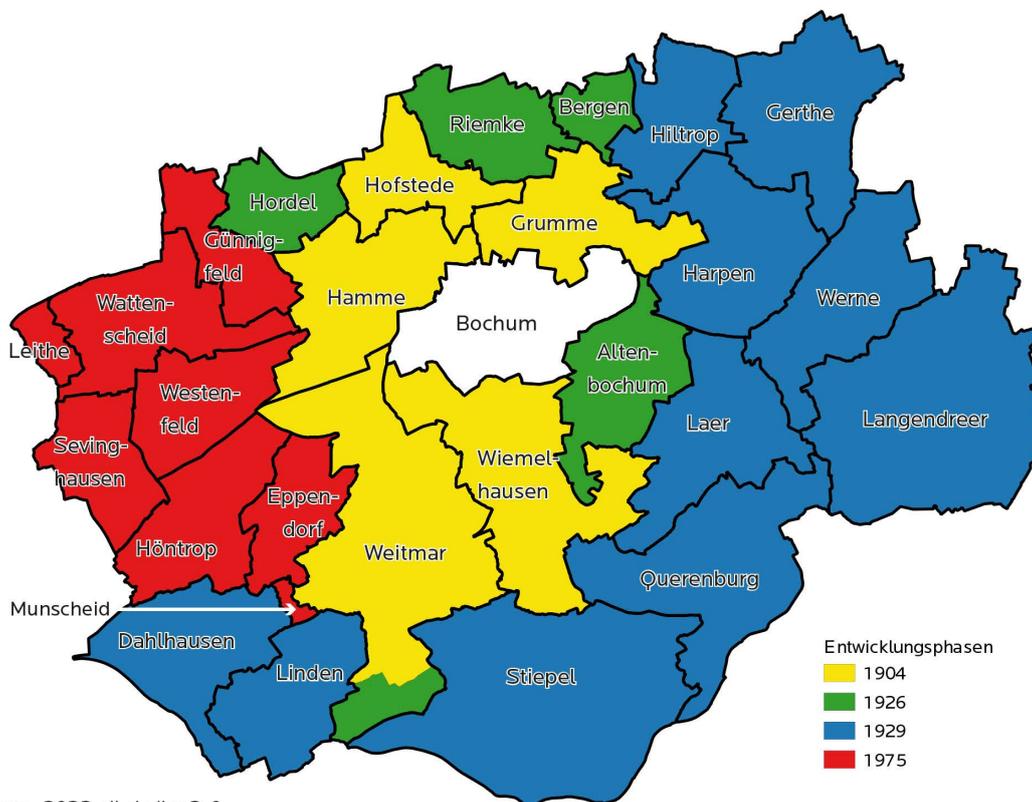
Parallel zum Amt in Bochum hat sich - jedoch erst: seit 1922 – ein Vermessungsamt auch in der Nachbarstadt Wattenscheid entwickelt, dem bis zum Jahre 1928 der Oberlandmesser Klein als Amtsleiter vorstand. Sein Nachfolger Otto wurde im Jahre 1936 von dem noch heute in Wattenscheid lebenden Vermessungsrat Leicher abgelöst. Leicher hat dann auch seit der Kommunalisierung des Katasters (1948) das Vermessungs- und Katasteramt (untergebracht im Bauamt an der Westenfelder Straße) bis zu seiner Pensionierung im Jahre 1958 geleitet; ihm folgten Dr. Ing. W. Seele (1958 -1960) und Dipl.-Ing. Suhre (1960 -1975).

Sowohl durch die enorme Vergrößerung des Bochumer Stadtgebietes als auch durch die damit verbundene Vermehrung des Personalbestandes, vervielfachten sich zwangsläufig die

Verwaltungsaufgaben in diesem Amt. Das führte 1961 zur Gründung einer eigenen Verwaltungsabteilung mit den Hauptaufgaben Organisation, Personalverwaltung und Haushaltswesen.

Besondere Bedeutung erhielt die Abteilung 1975, als das Amt zur Sonderbeschaffungsstelle für vermessungstechnisches und reproduktionstechnisches Gerät und Material der Gesamtverwaltung bestellt wurde. Der Umfang betrug z. B. im Jahre 1983 bei 200 Aufträgen an Firmen im gesamten Bundesgebiet 420.000,-- DM.

Eine seit jeher ureigene Aufgabe der kommunalen Vermessung ist die Benennung und Umbenennung von Wegen, Straßen und Plätzen, deren Erledigung der Verwaltungsabteilung in enger Zusammenarbeit mit den parlamentarischen Gremien der Stadtverwaltung obliegt. Nach der letzten Gebietsreform im Jahre 1975 waren rund 170 Straßen umzubenennen. Diese Großaktion konnte zum 1. Januar 1979 abgeschlossen werden.



© Stadt Bochum, 2022, dl-de/by-2-0

Abbildung 4: Geschichtliche Entwicklung des Stadtgebiets Bochum

# KATASTER

Wie schon der historische Abriß zeigt, konnte sich die Stadt Bochum bei ihrer Vermessungstätigkeit auf eine intakte Institution, das **preußische Kataster**, stützen. Es war in den Jahren zwischen 1823 und 1828 als sogenanntes Urkataster zum Zwecke einer gerechten Besteuerung entstanden. Dazu benötigte der Staat Angaben über Flächengröße, Nutzung, Ertragsfähigkeit und Eigentümer der Grundstücke, die bei Veränderungen aktualisiert werden mußten.

Dieses nach französischem Vorbild angelegte Kataster bestand aus einem vermessungstechnischen Teil (Katasterzahlenwerk), einem darstellenden Teil (Katasterkartenwerk) und einem beschreibenden Teil (Katasterbuchwerk) und bildete die Grundlage für die Erhebung der Grundsteuer nach dem "Grundsteuergesetz für die westlichen Provinzen vom 21. Januar 1839". Als Ordnungskriterien innerhalb einer Gemeinde dienten die Gemarkungen mit deren Unterteilungen in Fluren sowie das Flurstück als kleinste Flächeneinheit.

Um die örtlichen Vermessungen durchführen und in Karten darstellen zu können, mußte zuerst ein flächendeckendes Dreiecksnetz geschaffen werden.

Als Ausgangspunkt des Dreiecksnetzes für den Bochumer Raum wurde der Turmkopf der katholischen Peter-Paul-Kirche ausgewählt, der zugleich den Koordinaten-Nullpunkt des ebenen rechtwinkligen Katastersystems abgab. Die Seiten [17a](#) und [17b](#) zeigen die Dreiecksnetze 3. und 4. Ordnung der Gemeinde Bochum von 1823, die Grundlage für das Urkataster waren.

Alle Längenmessungen wurden in "preußischen Ruten" (eine preußische Rute = 3,77 Meter) ausgeführt. Als Flächenmaß diente der preußische Morgen = 180 Ruten = 2.533 Quadratmeter.

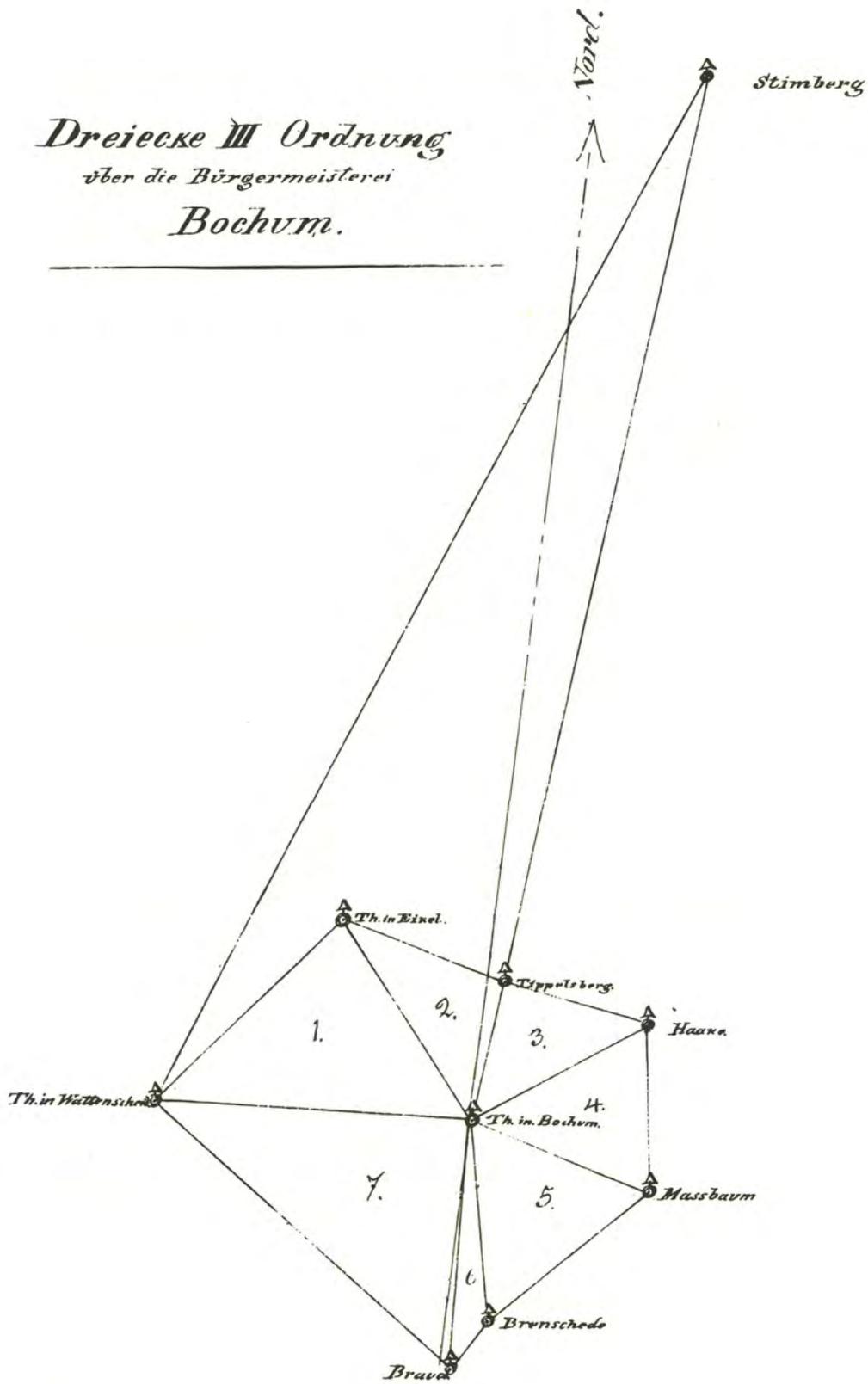
Es entstanden großmaßstäbliche Katasterkarten im Maßstab 1 : 2.500; ausnahmslos als Inselkarten, in denen z. B. nur die Flurstücke einer Flur als Insel dargestellt waren. In geringem Umfang kamen auch die Maßstabsverhältnisse 1 : 2.000 und in der Innenstadt 1 : 1.250 zur Anwendung.

Die industrielle Entwicklung im 19. Jahrhundert veränderte sowohl die sozialen als auch die gesellschaftspolitischen Zielsetzungen. Von diesen Veränderungen blieb das Kataster nicht unberührt. Immer genauere und zuverlässigere Informationen über den Grundbesitz mußten für die vielfältigen Zwecke des Staates und für die industrielle Entwicklung bereitgestellt werden.

Mit dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und der Grundbuchordnung (1. Januar 1900) erhielt das Kataster einen neuen Stellenwert. Da die Grundstücke im Grundbuch nach dem Kataster bezeichnet werden, nehmen die Katasterangaben Gemarkung, Flur, Flurstück und somit auch die Katasterkarten einschließlich ihrer Unterlagen am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil.

*Dreiecke III Ordnung*  
*über die Bürgermeisterei*  
*Bochum.*

---





1910 bekräftigte das Reichsgericht anlässlich eines Rechtsstreits die rechtliche Bedeutung der vorgenannten Katasterangaben. Aus dem Grundsteuerkataster entsteht somit im Laufe der Zeit ein Eigentumskataster. Zwangsläufig werden nun an die Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Katasters immer höhere Anforderungen gestellt. Bedenkt man den ursächlichen Grund der Entstehung, ist es verständlich, daß das Kataster diesen Anforderungen nicht immer voll gerecht werden konnte.

So bestand stets ein Mangel an gutem Kartenmaterial. Die Urkarten von 1823 zeichnerisch, teils durch Neukartierung, teils durch pantographische Vergrößerungen mit den inzwischen vollzogenen Teilungen, etwa auf den doppelten Maßstab gebracht zu haben, kann nur als Beweis des guten Willens gewertet werden.

Abhilfe konnten Neuvermessungen mit höheren Genauigkeitsanforderungen schaffen. Anstoß dazu gab unter anderem das Oberbergamt in Dortmund, das wegen der schnellen Ausweitung des Ruhrbergbaues nach 1870/71 genaue Karten forderte, um so den Vorschriften des Allgemeinen Berggesetzes von 1864 genügen zu können.

1876 wurde die Neuvermessung des Kreises Bochum auf der Grundlage des 1872 in Deutschland eingeführten "Meters" eingeleitet und gleichzeitig die Triangulation des Dortmunder Kohlengebietes beantragt, die rechtzeitig zum Anschluß dieser Neuvermessung in den Jahren 1876/77 zur Durchführung kam.

In einer Anordnung aus dem Jahre 1878 des preußischen Finanzministers heißt es dazu:

"Das Dortmunder Kohlenrevier bildet für die Katasterneuvermessung ein für sich bestehendes Koordinatensystem, als dessen Nullpunkt die Turmspitze der katholischen Kirche in Bochum mit dem Meridian des Nullpunktes als Abzissenachse angenommen wird (Soldner-Koordinaten)."



Das angesprochene Koordinatensystem ist nach dem Astronomen Soldner (1776 - 1833), dem Direktor der Münchener Sternwarte, benannt. Es handelt sich zur Vermeidung katasterrelevanter Verzerrungen um ein flächenmäßig begrenztes System (Ausdehnung 64 Kilometer) mit einem Punkt I. bzw. II. Ordnung der preußischen Landesaufnahme als Zentralpunkt/Nullpunkt.

Bei den nach dieser Vermessung gefertigten Inselkarten des Katasters in den Maßstäben 1 : 500 für Stadtlage, 1 : 1.000 bzw. 1 : 1.250 für Randbereiche und 1 : 2500 für reine Feldlagen (z. B. Gerthe, Flur 19) ist eine wesentliche Genauigkeitssteigerung gegenüber dem bisherigen Kartenwerk festzustellen.

Spätere Katasteranweisungen brachten in ihren Auswirkungen stets einen weiteren Genauigkeitsgewinn. Dies zeigt sich in Bochum insbesondere in den Karten der Gemarkung Dahlhausen.

Da die Katasterneuvermessungen wegen des enormen Ausmaßes und des großen Kostenaufwandes niemals flächendeckend durchgeführt werden konnten, sondern sich weitgehend auf die wichtigsten Wohnbereiche erstreckten, fehlen diese Neuvermessungen noch heute in größerem Umfang.

Hinzu kommt, daß die Katasterkarten der bisherigen Rand- und Feldlagen wegen ihrer Maßstabsverhältnisse nicht mehr den Erfordernissen der Stadterweiterung entsprachen und pantographische Vergrößerungen stets mit einem Genauigkeitsverlust verbunden sind. Darum konnte die Stadt bei ihrer Planung häufig nicht auf die Katasterkarten zurückgreifen. Bereits 1934 weist ein Bericht auf diesen Umstand hin:

"Es dürfte bekannt sein, daß die diesseits benötigten Planunterlagen zur Aufstellung von Projekten aller Art zum größten Teil fast völlig unbrauchbar sind. Ganz besonders trifft dies bei denjenigen Gemeinden zu, deren Kartenunterlagen auf Grund der alten Urmessungen aus den Jahren 1823 bis 1860 angefertigt sind. Diese Karten sind sehr fehlerhaft und entsprechen in keiner Weise den örtlichen Verhältnissen. Aus diesem Grunde ist die beschleunigte Fertigstellung eines Grundplanes im Maßstab 1 : 1.000 unbedingt erforderlich."

Ebenso wenig konnte die mit der Aufstellung des sogenannten Neuen Liegenschaftskatasters (1949 - 1963 durch den Regierungspräsidenten Arnsberg durchgeführt) für neun Gemarkungen vorgenommene Umstellung des Katasterkartenwerkes von Inselkarten auf Rahmenkarten eine Verbesserung bewirken, da es sich hier um eine reine zeichnerische Erneuerung handelte und die durch Bergbaueinwirkungen bedingten Bodenverschiebungen keine Berücksichtigung fanden. Dazu sei angemerkt, daß horizontale Punktverschiebungen bis in die Größenordnung von über 2,50 Metern festgestellt wurden.

Die Anforderungen der planenden Ämter an ein großmaßstäbiges städtisches Rahmenkartenwerk mit hoher innerer und äußerer Genauigkeit führten in Bochum zu dem bereits erwähnten Entschluß, das Stadtgebiet befliegen und eine photogrammetrische Auswertung erstellen zu lassen. Ein Genauigkeitsgewinn ergab sich insbesondere dort, wo das Urkataster von 1823 die vermessungstechnische Grundlage bildete. Im Zuge dieser Arbeiten sind auch alle Inselkarten des 1948 kommunalisierten Katasters auf Rahmenkarten umgestellt worden.

Leider waren mit dieser Maßnahme keine Verbesserungen der weitgehend aus dem letzten Jahrhundert stammenden vermessungstechnischen Unterlagen zu erzielen. Da die Einwirkungen des Bergbaus auf die Erdoberfläche im wesentlichen abgeklungen sind, ist es jetzt vornehmstes, jedoch langfristiges Ziel, durch den Aufbau eines Koordinatenkatasters (Festlegung aller Grenz- und Gebäudepunkte durch Lagekoordinaten) mit Hilfe der Automation eine zügigere Bearbeitung aller Fortführungsvermessungen im Außen- und Innendienst zu erreichen.

Die wechselvolle Geschichte des Katasters im Bochumer Raum zwischen den Jahren 1875 und 1985 soll die Darstellung über die Abgrenzung der einzelnen Katasteramtsbezirke erhellen. Denn nicht weniger als zwölf Katasterämter haben in unterschiedlichen Zeitschnitten das Kataster der heutigen Stadt Bochum geführt. Eine Zentralisierung und Straffung wurde erst 1938 vollzogen, als ein Amt für den gesamten Bereich die Zuständigkeit übernahm.

Jahr	Kataster-Behörde	
1875	1107 – Bochum 1096 – Grumme 1097 – Hamme 1099 – Hofstede 1100 – Hordel 1104 – Steinkuhl 1106 – Wiemelhausen 1091 – Altenbochum 1095 – Goy 1092 – Bergen 1098 – Harpen 1101 – Laer 1102 – Querenburg 1103 – Riemke 1105 – Weitmar 1094 – Gerthe 1133 – Hiltrop 1110 – Dahlhausen 1114 – Linden 1085 – Stiepel 1139 – Langendreer 1140 – Somborn 1142 – Werne 1145 – Eppendorf 1149 – Günnigfeld 1151 – Höntrop 1154 – Leithe 1155 – Munscheid 1157 – Sevinghausen 1159 – Wattenscheid 1160 – Westenfeld	
	Katasteramt Bochum	
	Katasteramt Witten	
1885	Königlich-preussisches Katasteramt	
1886		
		Katasteramt Bochum 1
1894		Katasteramt Bochum 2
1898		Katasteramt Gelsenkirchen
1899		
1900		
1908	Katasteramt Bochum 2	
1925	Kat.-Amt Herne	
1926	Katasteramt Hattingen	
1928	Katasteramt Hattingen	
1937	Katasteramt Wattenscheid	
1938	Reichskatasteramt	
	Katasteramt Bochum	
1948		
1949		
1959		
1960	Steinkuhl aufgelöst	
	Goy aufgelöst	
1974	Katasteramt Bochum	
	Somborn aufgelöst	
	Katasteramt Wattenscheid	

**Tabelle 1: Organisationsstruktur der Katasterämter im Raum Bochum/Wattenscheid 1875-1984**  
- Schema anhand von Katasterdokumenten zusammengestellt

Mit der Kommunalisierung von 1948 kam es zwar noch einmal zu einer Aufteilung auf die Städte Bochum und Wattenscheid, aber 1975 wurden die Ämter durch die kommunale Neugliederung erneut zusammengelegt. Und wiederum waren unterschiedliche Entwicklungen der beiden Ämter auszugleichen. Als wichtigste Aufgabe sei hier die Herstellung der Katasterrahmenkarten des Wattenscheider Bezirks zu nennen; eine umfangreiche Arbeit, die jetzt abgeschlossen ist.

Ein großer Schritt in das moderne Computerzeitalter konnte in den Jahren 1975 bis 1980 mit der Umstellung des Katasterbuchwerkes auf automatische Datenverarbeitung getan werden. Die herkömmliche Katasterbuchführung entsprach dem Stand der Bürotechnik der dreißiger Jahre; sie verlangte daher nach einer Anpassung an die moderne Technik. Ohne die neuen Hilfsmittel könnten die anfallenden Arbeiten auch gar nicht mehr zeitgerecht erledigt werden. Über Bildschirmarbeitsplätze ist das Amt heute in der Lage, Informationen des Katasterbuchwerkes schnell, fehlerfrei und nach verschiedenen Kriterien sortiert, den Auskunftssuchenden über einen angeschlossenen Drucker zur Verfügung zu stellen.

Weitere Schritte werden folgen müssen, wenn das Kataster auch künftig die Rolle übernehmen soll, die die Öffentlichkeit von dieser Einrichtung erwartet. Die graphische Datenverarbeitung und die Mikroverfilmung sind Hilfsmittel auf diesem Wege.

Einige Anmerkungen sind auch über die Bedeutung des Liegenschaftskatasters angebracht, dessen vornehmste Aufgabe darin besteht, in Zusammenarbeit mit dem Grundbuchamt, das Eigentum an Grund und Boden nachzuweisen und zu sichern.

Das Liegenschaftskataster ist so einzurichten, fortzuführen und zu verwalten, daß es einerseits den rechtlichen Anforderungen entspricht, die sich aus dem BGB und der Grundbuchordnung ergeben; andererseits sind Aussagefähigkeit und Informationsgehalt auf die vielfältigen Bedürfnisse von Verwaltung, Wissenschaft, Landes- und Bauleitplanung, Bodenordnung und Statistik auszurichten.

Ein ständig wechselnder Informationsfluß zwischen dem Katasteramt und dem Grundbuchamt stellt sicher, daß Liegenschaftskataster und Grundbuch hinsichtlich der gemeinsam nachgewiesenen Daten übereinstimmen.

Das Katasteramt liefert notwendige Unterlagen unter anderem für die vielfältigen Zwecke des Grundstücksverkehrs, für die Planungen, Bauanträge, Finanzierungen und die Grundstücksbewertungen. Jeder, der ein berechtigtes Interesse darlegt, kann sich durch Einsichtnahme in das Liegenschaftskataster entsprechende Informationen beschaffen.

Darüber hinaus ermöglicht ein umfassendes Archiv, die Geschichte des Liegenschaftskatasters bis zu seiner Entstehung im Jahre 1823 zurückzuverfolgen. Anhand dieser Unterlagen ist es beispielsweise möglich, die Eigentumsstruktur der verschiedenen Zeiträume zu werten; wissenschaftliche Untersuchungen der Universität Bochum zur Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur sind keine Seltenheit.

In Zusammenarbeit mit dem Finanzamt leistet das Katasteramt einen entscheidenden Beitrag für eine einheitliche und gerechte Ermittlung der Grundsteuern, indem es dem Finanzamt regelmäßig Kopien der Flurkarten, der Schätzungskarten und die neuesten Nachweise aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch zur Verfügung stellt.

Die große Fluktuation auf dem Grundstücksmarkt in Bochum hat zur Folge, daß die Arbeiten zur Fortführung des Liegenschaftskatasters, die durch die Fortführungsvermessungen ausgelöst werden, den größten Teil der im Katasteramt zu bewältigenden Arbeiten ausmachen. Erst wenn die Karten und Bücher des Katasters den neuen Grundstücksbestand ausweisen und das Grundbuch berichtigt ist, kann das neue Grundstück wirtschaftlich genutzt werden (Kauf, Verkauf, Planung, Bebauung, Beleihung).

Das Kataster hat seine verfassungsmäßige Aufgabe der Eigentumssicherung in einer sich wandelnden Wirtschaft und Gesellschaft zu erfüllen. Es ist unentbehrliche Grundlage aller Fragen, die den Grund und Boden betreffen. Daraus ergibt sich aber auch, daß das Kataster nicht in einem Zustand der statischen Ruhe verharren darf, sondern es müssen alle wirtschaftlich vertretbaren Möglichkeiten genutzt werden, um den Informationsgehalt, die Aussagefähigkeit und die Zugriffsmöglichkeit zu erhöhen.

Das automatisiert geführte Kataster könnte noch weitere flächenbezogene Daten aufnehmen. Es ist zum Beispiel durchaus denkbar, daß ihm auch umweltpolitische Aufgaben zufallen. In den Katasterbüchern und -karten lassen sich noch die verschiedensten Aussagen festhalten. Die Beweisfähigkeit des Katasters, ein im öffentlichen Recht verankertes Prinzip, sollte auch für zusätzliche Angaben genutzt und herausgefordert werden!

# BODENORDNUNG

Beim Vollzug der städtebaulichen Planung werfen die Rechtsverhältnisse am Grund und Boden besondere Probleme auf. Wo zersplitterter Grundbesitz oder ungünstige Grundstückszuschnitte den städtebaulichen Zielsetzungen im Wege stehen, bietet die Bodenordnung auf gesetzlicher Basis meistens die einzige Möglichkeit, die Rechtsverhältnisse am Grund und Boden so zu verändern, daß eine optimale Nutzung des Flächenpotentials im Sinne der Planungsziele erreicht wird.

Die städtebauliche Bodenordnung ist aus der ländlichen Flurbereinigung hervorgegangen. Probleme ergaben sich erstmals in der ersten Hälfte des vorigen Jahrhunderts bei der gutsherrlich-bäuerlichen Auseinandersetzung um die Aufteilung der Gemeinheiten, die den Bauern zu freiem Eigentum gegeben wurden.

Hier tauchte erstmals das Problem der Umlegung auf, die nötig war, um die Ländereien mit der Hofstelle zusammenzulegen. Später tritt die Umlegung zum Zwecke der Verbesserung der Agrarstruktur mehr in den Vordergrund.

Neben der Gesetzgebung für die ländliche Flurbereinigung entwickelten sich aber schon im 19. Jahrhundert besondere Gesetzgebungen für die städtebauliche Grundstücksneuordnung - so in Hessen, Hamburg, Baden und Sachsen. Eine besondere Bedeutung gewann um die Jahrhundertwende das Umlegungsgesetz für die Stadt Frankfurt, das als "lex Adickes" - von dem Oberbürgermeister Dr. Adickes entworfen - in die Geschichte des Bau- und Bodenrechts einging. Dieses Gesetz konnte auch in ganz Preußen durch Ortssatzung eingeführt werden.

Erstmals mit der Reichsumlegung von 1937 wurde ein für alle Länder geltendes Bodenordnungsgesetz für den ländlichen Raum geschaffen, das auch nach dem 2. Weltkrieg für einige Jahre noch die gesetzliche Grundlage für den städtischen Wiederaufbau bildete. Die Erfahrungen mit diesen Gesetzen fanden ihren Niederschlag in den Aufbaugesetzen der Länder (in NW Wiederaufbau - bzw. Aufbaugesetz von 1950/1952), die eigens für den Aufbau der im 2. Weltkrieg zerstörten Städte erlassen wurden. Das Bundesbaugesetz von 1960 hat die Aufbaugesetze der Länder abgelöst. Seit seinem Erlaß besteht für das gesamte Bundesgebiet ein einheitliches Bodenordnungsrecht.

Von den möglichen Bodenordnungsmaßnahmen hat schon sehr früh die Umlegung die größte Bedeutung erlangt. Sie ist in allen Fällen, in denen eine Grundstücksneuordnung nicht auf privater Basis erreicht werden kann, das geeignete Instrument, um die notwendigen Grundstücksveränderungen umfassend durchführen und die Gemeinbedarfsflächen in das Eigentum der Bedarfsträger überführen zu können. Sie liegt stets - im Gegensatz zur Enteignung - auch im Interesse der Grundeigentümer, weil das Grundeigentum in der Substanz erhalten bleibt und die Grundflächen für öffentliche Anlagen in der Regel zu gleichen Anteilen von allen Grundeigentümern aufgebracht werden.

Die Grenzregelung als "kleine Schwester" der Umlegung gewinnt erst in jüngster Zeit zunehmend an Bedeutung, nachdem sie auf Grund der Novelle 1979 zum Bundesbaugesetz den Umlegungsausschüssen zur selbständigen Durchführung übertragen werden kann. Während die Umlegung in der Regel die vollständige Neugestaltung der Grundstücke zum Ziele hat, werden mit dem Instrument der Grenzregelung im allgemeinen nur Grenzkorrekturen zur Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung oder zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände durchgeführt; die Grundstücke behalten im wesentlichen ihre ursprüngliche Lage und auch ihre Form.

Für die Durchführung der Umlegungen ist in NW der von der Gemeinde zu bestellende, aus fünf Mitgliedern bestehende unabhängige "Umlegungsausschuß" zuständig, dem auch Grenzregelungen obliegen, sofern ihm deren Durchführung durch die Gemeinde übertragen worden ist. Der Umlegungsausschuß bedient sich zur Vorbereitung und Abwicklung seiner Beschlüsse einer Geschäftsstelle, die in Bochum als Abteilung für Bodenordnung zum Vermessungs- und Katasteramt gehört.

Die **Bochumer Bodenordnung** begann im Jahre 1949. Der Neuordnungsplan I für den Wiederaufbau der Innenstadt war noch auf der Grundlage der 1940 erlassenen "Verordnung über Neuordnungsmaßnahmen zur Beseitigung von Kriegsfolgen" unter der Dezernatsführung von Stadtbaurat Massenberg 1948 aufgestellt worden. Der Neuordnungsplan II für das Griesenbruchviertel folgte im März 1950.

Aber die beste städtebauliche Planung muß wertlos bleiben, wenn es nicht gelingt, die Grundstücksverhältnisse entsprechend den Planungszielen neu zu ordnen. Zu diesem Zweck konstituierte sich am 4. Oktober 1949 ein Umlegungsausschuß, der seine Legitimation aus der erwähnten Neuordnungsverordnung bezog. Mitglieder waren der städtische Rechtsrat Gehrman als Vorsitzender, die Stadtverordneten Heinemann, Dreyer und Köppe sowie der damalige Leiter des Grundstücksamtes, Verm.-Rat Adam. Jedoch schon ein halbes Jahr später wurde eine Umbesetzung erforderlich, da das inzwischen erlassene Aufbaugesetz NW zur Wahrung von Neutralität und Unabhängigkeit der Umlegungsausschüsse bestimmte, daß der Vorsitzende und die Sachverständigen-Mitglieder weder der Verwaltung noch dem Rat der Gemeinde angehören durften. Im Austausch zwischen den Städten Bochum, Duisburg und Gelsenkirchen wurden deshalb der Rechtsrat Gottschalg aus Duisburg Vorsitzender sowie der Verm.-Rat Terboven aus Gelsenkirchen und der Verm.-Dir. Strohsand aus Duisburg Sachverständigen-Mitglieder des Bochumer Umlegungsausschusses. Von 1954 bis 1976 führte der Verbandsfinanzdirektor Baldauf zunächst als Stellvertreter, ab 1958 als Vorsitzender den Vorsitz im Umlegungsausschuß. Der Umlegungsausschuß setzt sich zur Zeit, seit 1976 unverändert, aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- Oberkreisdirektor Pezely, Vorsitzender
- Verm.-Direktor Degenhardt, verm.-techn. Sachverständiger
- Direktor Krampe, Bewertungssachverständiger
- Ratsmitglied Schrader
- Ratsmitglied Urlaub

Die Geschichte der Bochumer Bodenordnung entspricht der städtebaulichen Nachkriegsentwicklung unserer Stadt. Das erste und einzige Verfahren, das nach der Reichsumlegungsordnung von 1937 durchgeführt wurde, umfaßte das Gebiet Viktoriastraße, ABC-, Rottstraße (siehe S. [26](#) + [27](#)). Als nächstes Gebiet wurde dann - schon nach dem Aufbaugesetz NW 1950 - das Umlegungsgebiet Hans-Böckler-Straße neu geordnet. Diese beiden Umlegungsverfahren - wie auch die weiteren Verfahren in der Dekade 1950/1960 - erfaßten im wesentlichen Trümmerflächen der Innenstadt und waren deshalb dem Wiederaufbau der Innenstadt gewidmet. Dabei wurden gleichzeitig für Teile des Innenrings, der HansBöckler-Straße, der Viktoriastraße, der Bongardstraße und der Massenbergstraße Grund und Boden bereitgestellt. Da die zerstörten Baublöcke bis auf wenige Gebäude von Trümmern freigeräumt waren und der Wille zum Wiederaufbau überall vorhanden war, kam eine Einigung mit den Beteiligten in der Regel ohne größere Schwierigkeiten zustande, so daß

Stadt Bochum  
Gem. Bochum  
Flur 53

# Umlegungsplan Umlegungsbezirk 3a

Viktoria-, Rott-, Humboldt- und ABC-Straße



① - Ordnungs-Nr. des beteiligten Grundstückseigentümers

Aufgestellt: Bochum, den 19. 09. 1952  
Umlegungsausschuß der Stadt Bochum

Der Vorsitzende

Der verm.-techn. Sachverständige

gez. Gottschalg

gez. Strohband

Städt. Oberrechtsrat

Vermessungsdirektor

Abbildung 5: Bestandsplan Umlegungsbezirk 3a

Stadt Bochum  
 Gem. Bochum  
 Flur 53

# Bestandsplan Umlegungsbezirk 3a

Viktoria-, Rott-, Humboldt-, und ABC - Straße



① - Ordnungs-Nr. des beteiligten Grundstückseigentümers

Aufgestellt: Bochum, den 11.07.1949  
 Umlegungsausschuß der Stadt Bochum

Der Vorsitzende

Der verm.-techn. Sachverständige

gez. Gottschalg

gez. Terboven

Städt. Oberrechtsrat

Städt. Obervermessungsrat

Abbildung 6: Umlegungsplan Umlegungsbezirk 3a

die Verfahren ohne Rechtsmittelverzögerungen zügig abgewickelt werden konnten. Die Karte auf S. [29](#) zeigt die Innenstadtgebiete, die durch Umlegung neu geordnet wurden.

Nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes im Jahre 1960, als sich durch den Rückgang des Bergbaus eine strukturelle Wandlung im Bochumer Stadtgefüge abzeichnete, verlagerten sich die Umlegungsarbeiten mehr in die Außenbereiche, wo größere Flächen aufzuschließen und neue Grundstücke für den Wohnungs- und Gewerbebau zu schaffen waren. Zu den größten und für die Stadtentwicklung bedeutendsten Erschließungsumlegungen dieser Zeit zählen die Umlegungsgebiete Rosenberg, Laerfeldstraße/Gorch-Fock-Straße, Löwenzahnweg und Birkhuhnweg.

Besondere Anforderungen wurden in der 2. Hälfte der sechziger Jahre durch die Errichtung der Ruhr-Universität und der Universitätswohnstadt an die Bodenordnung gestellt. Hier zeigte sich ganz besonders, daß die städtebauliche Planung ein dynamischer Prozeß ist, der die Fortentwicklung der Bebauungspläne fordert. Um die Grundstücksverhältnisse möglichst flexibel an das Baugeschehen anzupassen, waren provisorische Zwischenstadien herbeizuführen und die Grundstücke in sogenannten Stufenregelungen wiederholt zu ändern.

Neue Wege mußten auch in der Festlegung der neuen Grenzen gesucht werden. Mit Hilfe der "Sonderung nach dem Ausführungsplan" wurden die Grenzen zunächst nur koordinatenmäßig bestimmt, und die Abmarkung erst nach Abschluß der Baumaßnahmen vorgenommen. Auch machte man häufig von der mit dem Bundesbaugesetz eingeführten Möglichkeit Gebrauch, Umlegungsverfahren nicht erst nach Rechtskraft der Bebauungspläne sondern schon parallel zum Planaufstellungsverfahren anlaufen zu lassen. Dies hat den Vorteil, daß die bodenordnerischen Belange bei der städtebaulichen Planung besser berücksichtigt werden können und die Planrealisierung im Einvernehmen mit den Beteiligten sowie der Bauverwaltung schon vor Inkrafttreten der Bebauungspläne beginnen kann.

Zur Errichtung der Ruhr-Universität, der Universitätswohnstadt und für den Bau der Universitätsstraße wurden unter anderem Umlegungsverfahren für die Gebiete Wiemelhauser Straße/Querenburger Straße/Wasserstraße, Am Langen Seil/Querenburger Straße, Auf der Hustadt und Neues Zentrum Querenburg durchgeführt.

In der letzten Phase ab 1970 konnte das Instrument der Umlegung auch bei Städtebauförderungsmaßnahmen nach dem im Jahre 1971 in Kraft getretenen Städtebauförderungsgesetz eingesetzt werden. So wurde die Flächensanierung des Sanierungsgebietes "Neues Zentrum Laer" durch Umlegung grundstücksmäßig vorbereitet. Auch die Bodenordnung des nach § 62 Städtebauförderungsgesetz förmlich festgelegten Anpassungsgebietes "Auf dem Aspei" wird im Wege der Umlegung durchgeführt.

Den Schwerpunkt der Arbeit aber bilden weiterhin die Verfahren nach dem Bundesbaugesetz zur Aufschließung neuer Baugebiete und zur Erneuerung kleinerer Altbaugebiete, die von der Stadt mit eigenen Mitteln ohne Städtebauförderungsmittel durchzuführen sind. Zu den umfangreichsten Umlegungsgebieten dieser Art zählen die teils noch jetzt bearbeiteten Gebiete Mittelstiepel, Ostholz, Auf der Prinz, Harpener Hellweg, Kellermannsweg, Auf der Panne, Preins Feld/Horneburg und Naß-Gelände in Wattenscheid.

Soweit mit Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer möglich, werden dabei in letzter Zeit die neuen Baugrundstücke erschließungsbeitragsfrei bewertet. Dies hat den Vorteil, daß durch entsprechend höhere Ausgleichszahlungen der Eigentümer sofort nach Abschluß der Umlegung Finanzierungsmittel zur Verfügung stehen und dadurch die Durchführung der Erschließung beschleunigt wird.

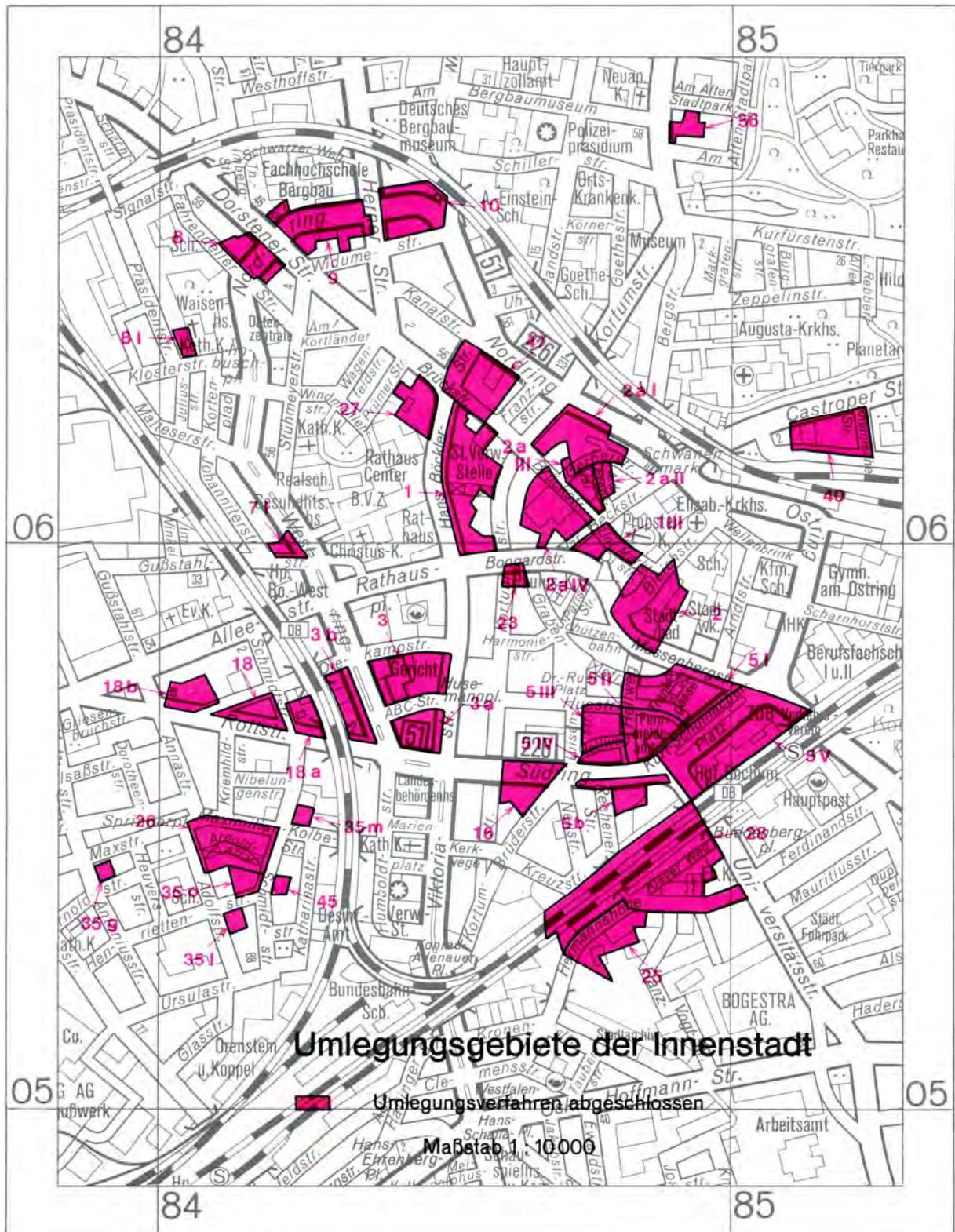


Abbildung 7: Umlegungsgebiete der Innenstadt

Die veränderten Rahmenbedingungen (u. a. geringeres wirtschaftliches Wachstum, Bevölkerungsabnahme) haben seit Beginn der 80er Jahre zu einer Abkehr von großflächigen Stadterweiterungen geführt. Mit Abschluß der großflächigen Verfahren stellt sich für die Bodenordnung nun verstärkt die Aufgabe, Grundstückserneuerungen für kleinräumige Erweiterungen durchzuführen und kostengünstig erschließbares Baulandpotential zu aktivieren, was allerdings einige Änderungswünsche an den Gesetzgeber auslöst. Um nicht auf langwierige Bebauungsplanverfahren angewiesen zu sein, sollte die Umlegung generell für den Innenbereich zugelassen werden. Auch wäre eine flexiblere Handhabung der Umlegung denkbar, wenn unter der Voraussetzung einer Befreiung gemäß § 31 BBauG von der Bebauungsplanung abgewichen werden könnte.

Nachdem mit Ratsbeschluß vom 30. Juni 1983 dem Umlegungsausschuß der Stadt Bochum Grenzregelungsverfahren zur selbständigen Durchführung übertragen worden sind, wird auch dieses Instrument verstärkt zur Bereitstellung von Bauland und zur Beseitigung von Baulücken angewandt werden, da es hierzu weder einer besonderen Anordnung des Rates noch im Innenbereich eines Bebauungsplanes bedarf.

Seit Beginn der Bodenordnung in Bochum sind bis heute insgesamt 117 Umlegungsverfahren für eine Gesamtfläche von 705 Hektar (5 Prozent des Bochumer Stadtgebietes) mit 2.500 Grundstückseigentümern eingeleitet worden. Ein Verfahren für ein Hektar mit 18 Eigentümern wurde nach der Reichsumlegungsordnung von 1933, 46 Verfahren für 48 Hektar wurden mit 442 Eigentümern nach dem Aufbaugesetz NW von 1950/52 und 54 Verfahren für 479 Hektar mit 860 Eigentümern nach dem Bundesbaugesetz von 1960 abgeschlossen. Sechzehn ebenfalls nach dem Bundesbaugesetz eingeleitete Umlegungsgebiete sind noch im Verfahren. Sie umfassen eine Fläche von 177 Hektar mit 1.136 Eigentümern. Hiervon konnten rund 50 Prozent durch einvernehmliche Vorwegnahmeregelungen bereits neu geordnet werden. Die Übersichtskarten zeigen auf S. [29](#) die für die Innenstadt und auf S. [30a](#) die für das übrige Stadtgebiet eingeleiteten bzw. durchgeführten Umlegungsverfahren.

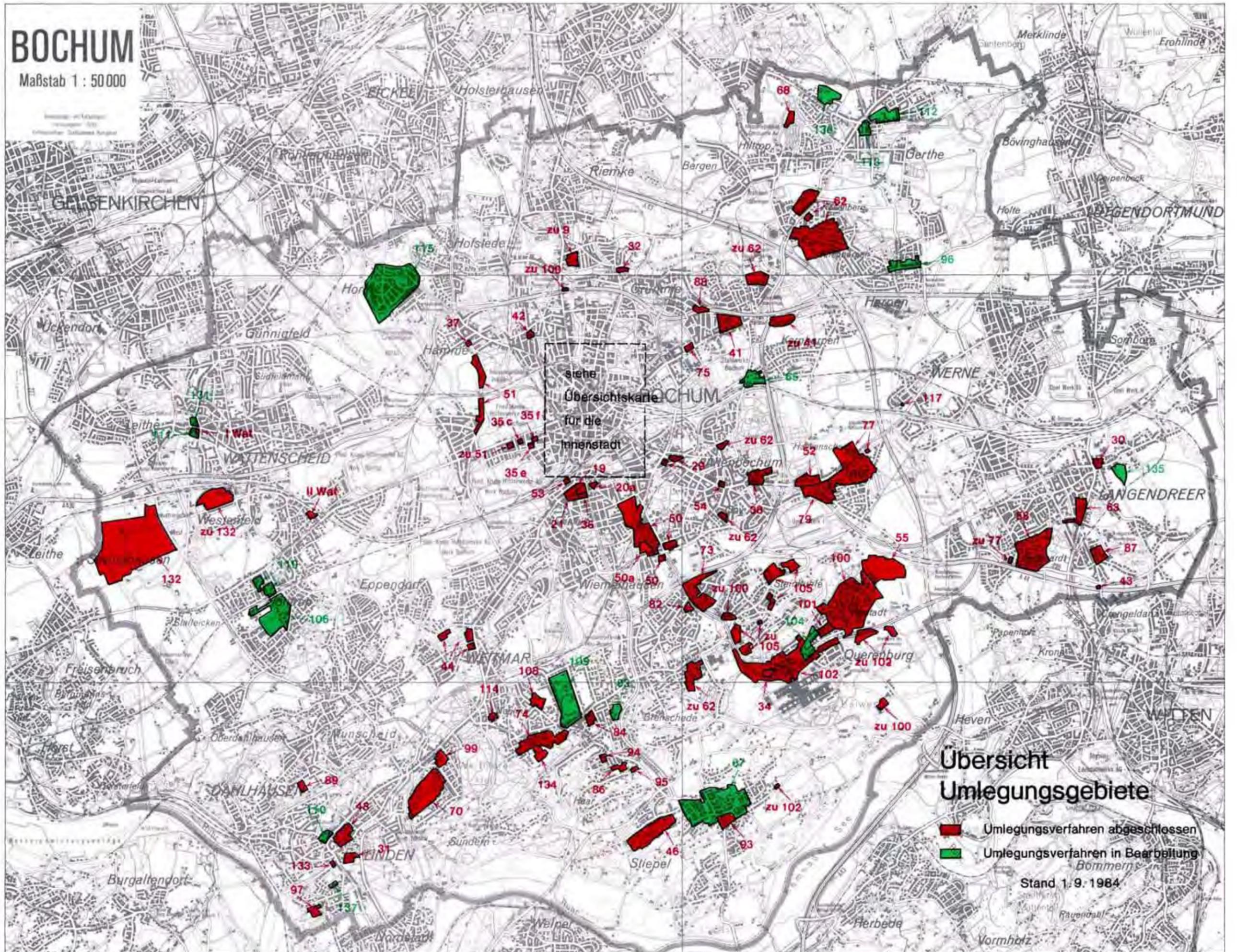
Während Umlegungsverfahren nach dem Aufbaugesetz erst nach Rechtskraft der Durchführungspläne eingeleitet werden durften, ist seit dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes weitgehend von der gesetzlichen Möglichkeit Gebrauch gemacht worden, die Umlegung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes einzuleiten. So konnten die Belange der Bodenordnung schon bei der städtebaulichen Planung mit berücksichtigt und spätere Änderungen der Planung vermieden werden. Die Durchführung erfolgte bei Verfahren nach dem Aufbaugesetz fast ausschließlich durch Planaufstellung.

Verfahren nach dem Bundesbaugesetz wurden in letzter Zeit überwiegend auf freiwilliger Basis durch einverständliche Vorwegnahmeregelungen nach § 76 BBauG abgewickelt. Es blieb jedoch nicht aus, daß in etwa 350 Fällen jeder siebente Beteiligte Rechtsbehelfe einlegte, die zur Hälfte dem Oberen Umlegungsausschuß vorgelegt werden mußten. In wenigen Fällen akzeptierten die Betroffenen dessen Entscheidungen nicht, so daß die Gerichte nur selten zu entscheiden hatten. Vorzeitige Besitzeinweisungen, die insbesondere dem rechtzeitigen Ausbau der Erschließung dienten, sind in etwa 40 Fällen ausgesprochen worden.

Die beachtlichen Ergebnisse der Bochumer Umlegungstätigkeit zeigen, daß das Bodenordnungsrecht verwaltungspraktikabel angewendet werden kann, sie unterstreichen die Wichtigkeit der Bodenordnung für eine aktive und sozialgerechte Stadtentwicklung.

# BOCHUM

Maßstab 1 : 50 000



## Bodenordnung am Beispiel "**Sanierungsgebiet Laer**":

Die Bodenordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Neues Zentrum Laer" wurde im Wege der Umlegung durchgeführt. Dem Vollzug der städtebaulichen Planung, die B 226 aus der alten Ortslage herauszunehmen, städtebauliche Mißstände (zum größten Teil alte und schlechte Bausubstanz, Nebeneinander von Wohnungen und störendes Gewerbe) zu beseitigen und ein leistungsfähiges Versorgungszentrum für etwa 15.000 Einwohner zu schaffen, stand die ursprüngliche Eigentums- und Grundstücksstruktur mit stark zersplitterten und teils ungünstig geformten Grundstücken entgegen.

Mit der Durchführung der Sanierung wurde als Sanierungsträger die "Vereinigte Bochumer Wohnungsgesellschaft" beauftragt. Um erforderliche Grundstücksregelungen notfalls auch gegen den Willen Einzelner mit hoheitlichen Befugnissen durchsetzen und die Grundstücksmasse eleganter umformen zu können, blieb die Bodenordnung in der Zuständigkeit der Umlegungsstelle, die bereits vor förmlicher Sanierungsfestlegung zahlreiche Grundstücke von privaten Rechten freigestellt hatte. Die erheblichen Veränderungen werden bei Vergleich der Bestandskarte mit der Umlegungskarte (siehe S. [31a](#)) deutlich. Das im Jahre 1971 eingeleitete Umlegungsverfahren konnte bis auf eine Nachtragsregelung im Jahre 1984 abgeschlossen werden. Neu zu ordnen waren insgesamt rund 75.000 Quadratmeter, und zwar zu einem Drittel (25.000 qm) Verkehrsfläche und zu zwei Drittel (50.000 qm) Baufläche für die Errichtung von etwa 300 Wohnungen und 15 der Versorgung des Stadtteils Laer dienenden Läden. 30 Eigentümer wurden mit Ersatzgrundstücken im Umlegungsgebiet, 10 Eigentümer mit Ersatzland außerhalb des Umlegungsgebietes und ebenfalls 10 Eigentümer in Geld abgefunden.

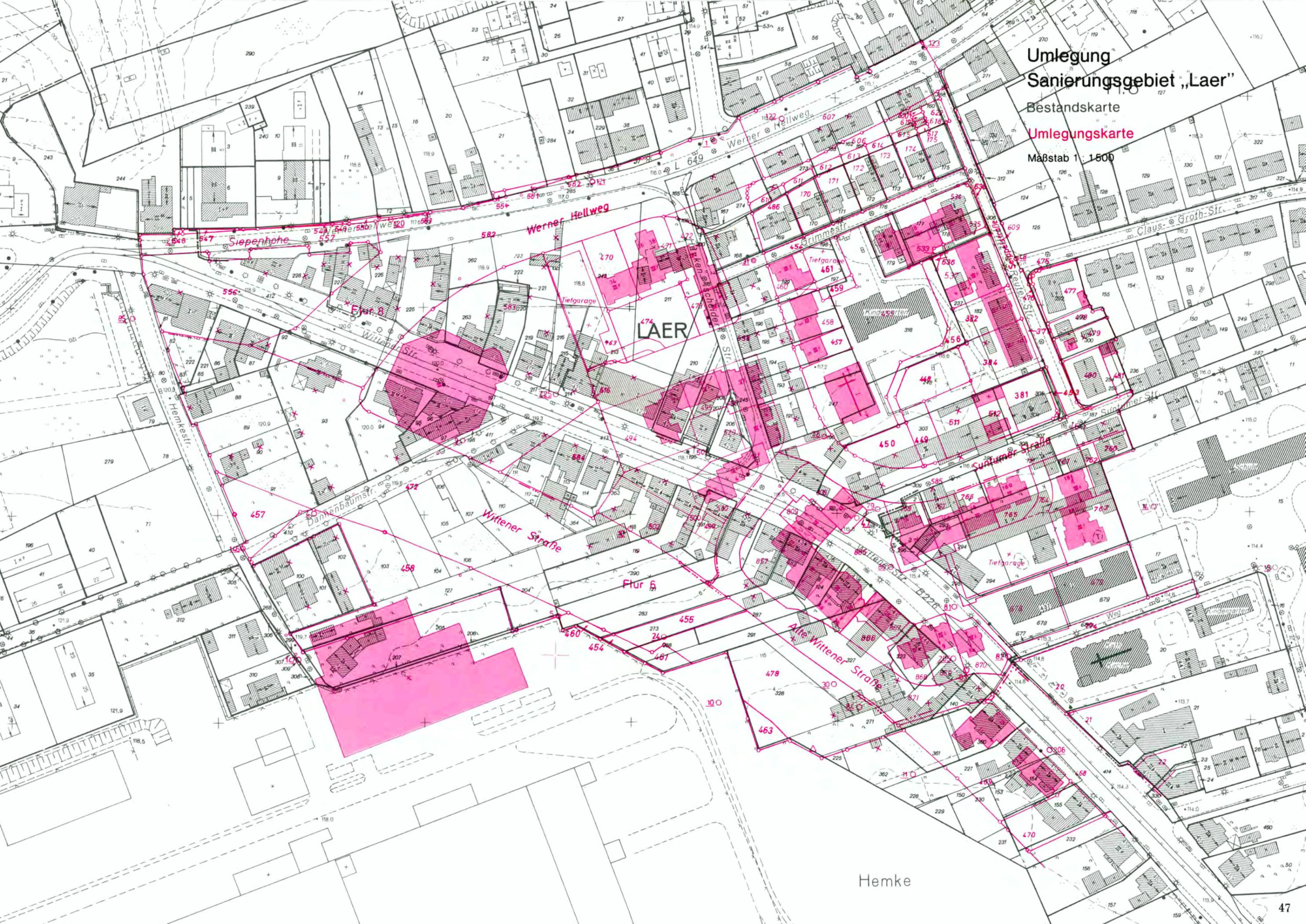
Da der Umlegungsausschuß etwa nur die Hälfte der neu geordneten Bauflächen für die Abfindung an Umlegungsbeteiligte benötigte, konnten 25.000 Quadratmeter an Nichtumlegungsbeteiligte im Rahmen der gesetzlichen Privatisierungspflicht des Städtebauförderungsgesetzes veräußert werden. Zur grundlegenden städtebaulichen Umstrukturierung sind im Umlegungsverfahren ferner für 10 Betriebe Regelungen über Betriebsaufgaben oder Betriebsverlagerungen getroffen worden. Entsprechend dem Baufortschritt wurde die Grundstücksneuordnung blockweise durchgeführt. Die unrentierlichen Kosten der gesamten Ordnungsmaßnahmen betragen ca. 13 Mill. DM. Bezogen auf die neu geordnete Baufläche entspricht dies einem unrentierlichen Kostenaufwand von 260 DM/qm. Trotz anfänglich erheblicher Widerstände konnte letztlich mit allen Beteiligten Einigung erzielt werden, so daß sich keine Rechtsmittelverzögerungen ergaben.

# Umlegung Sanierungsgebiet „Laer“

Bestandskarte

Umlegungskarte

Maßstab 1 : 1500



Hemke

# KARTOGRAPHIE

Heute - wie vor 100 Jahren - bedarf es Karten in den verschiedensten Maßstäben, die gegenwartsnah den jeweiligen Stand der städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung des Stadtgebietes und seiner Umgebung mit der notwendigen kartographischen Qualität wiedergeben.

Die Vervielfältigung des ersten amtlichen von dem Landmesser Overhoff gefertigten Stadtplanes erfolgte im typographischen Institut von Giesecke und Devrient in Leipzig, das im Kartentitel als Verlag der Stadt Bochum bezeichnet wird. Der vierfarbige Plan im Format 31 x 46 Zentimeter zeigt neben dem Straßen- und Eisenbahnnetz die Bebauung, unterschieden nach öffentlicher und privater Nutzung, wobei größere Industrieanlagen mit einem Schriftzusatz versehen sind. Ein durch entsprechende Signaturen unterstützter Grünton erleichtert die Unterscheidung der Freiflächen. In einer Beikarte wird das Straßennetz der Altstadt ohne Darstellung der einzelnen Gebäude erläutert.

Bedingt durch die Eingemeindungen mußte bereits im Jahre 1905 von dem amtierenden Landmesser Encke ein neuer Stadtplan erstellt werden. Dieser neunfarbige Plan im Maßstab 1 : 5.000, Hochformat 126 x 186 Zentimeter, war für die damalige Zeit beeindruckend. Durch die sehr detaillierte Darstellung konnten viele Aussagen getroffen werden. Für die Öffentlichkeit erschien schon 1906 ein handlicher Stadtplan im Maßstab 1 : 10.000.

Die zunehmende Industrialisierung zu Beginn des 20. Jahrhunderts forderte ein großmaßstäbiges Kartenwerk. Unter Verwendung von Katasterunterlagen wurde 1909 ein Kartenwerk im Maßstab 1 : 2.000 fertiggestellt, das auf 23 Blättern in der Größe von 72 x 98 Zentimeter die Topographie mit Höhenangaben für das damals 26,9 Quadratkilometer große Stadtgebiet zeigte.

Dieses Kartenwerk wurde fortgeführt, war aber bald infolge der vielfältigen Änderungen so unübersichtlich geworden, daß man sich zur Bearbeitung eines neuen Kartenwerkes im Maßstab 1 : 500 entschloß. Aus Personalmangel erschienen hiervon lediglich 21 Blätter im Raume Grumme. In einem zweiten Anlauf versuchte man, mit einem großen Außendienstaufwand ein Kartenwerk im Maßstab 1 : 1.000 im Soldnerschnitt zu schaffen, das in erster Linie die Topographie wiedergeben sollte. Unter Zugrundelegung der im Kataster fortgeführten Inselkarten entstanden hiervon in der Zeit von 1928 bis 1932 achtzig von 290 erforderlichen Karten.

Nach der Eingemeindung im Rahmen der Gebietsreform von 1929 sah man keine Möglichkeit, diesen "Großraum" mit den verfügbaren Mitteln im Maßstab 1 : 1.000 kartenmäßig zu erfassen. Aus einem verstärkten Arbeitseinsatz in den Jahren 1934 und 1935 resultierte die Herausgabe von weiteren 17 Blättern in der Gemarkung Wiemelhausen.

Man kam zu der Auffassung, daß eine einheitliche großmaßstäbige Wiedergabe des gesamten Stadtgebietes im Maßstab 1 : 2.000 auf 82 Blättern sinnvoll sei. Das Interesse an diesen Karten verstärkte sich, als Bochum im "Dritten Reich" zur Gauhauptstadt erklärt wurde. Eine Intensivierung der Arbeiten im Außen- und Innendienst war die Folge. Mittels eines Pantographen brachte man vorhandene Karten unterschiedlicher Maßstäbe auf den Maßstab 1 : 2.000. Bei der Montage von Katasterkarten, die noch aus der Urmessung von 1823 stammten, behandelte man die auftretenden Fehler sehr großzügig.

Zu Beginn des "Zweiten Weltkrieges" mußten die Arbeiten an dem Kartenwerk 1 : 2.000 zwangsläufig eingestellt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt waren immerhin 80 Prozent der Blätter fertiggestellt. Die gleichzeitig angefertigten Verkleinerungen der Einzelblätter im Maßstab 1 : 4.000 waren für großräumige Planungen gedacht.

Nach dem Kriege stellte sich heraus, daß das Kartenwerk infolge der notwendigen Fortführungsmaßnahmen und durch den für Detailplanungen zu kleinen Maßstab den Anforderungen nicht mehr Rechnung tragen konnte.

Im Jahre 1957 entschloß man sich, ein **Stadtkartenwerk** im Maßstab 1 : 1.000 für das Stadtgebiet zu erstellen. Für diese Bearbeitung bildeten die in der Gauß-Krüger-Abbildung vorliegenden Katasterkarten die Grundlage. Zur Erfassung der Topographie bediente man sich neben der Luftbildauswertung, der eine Befliegung in den Jahren 1958 bis 1960 in drei Teilabschnitten vorausgegangen war, eines abschließenden Feldvergleiches.

Die zeichnerischen und gravurtechnischen Arbeiten begannen 1958 in der neu geschaffenen kartographischen Arbeitsgruppe "Stadtkarten bis zum Maßstab 1 : 2.000".

Die Darstellung der Höhenverhältnisse erfolgte aufgrund der Luftbildauswertung durch Gravur der Höhenlinien auf separaten Folien; in dicht besiedelten Gebieten werden nur Höhenpunkte wiedergegeben.

Die erste Stadtkarte - heute als Stadtgrundkarte bezeichnet - lag 1962 vor, ihr folgten dann bis zum Jahre 1968 die restlichen 297 Karten. Bemerkenswert ist, daß die Herausgabeform sowie der Karteninhalt im Laufe der Jahre nur unwesentliche Veränderungen erfuhren.

Drei Meßtrupps waren in den darauffolgenden Jahren bemüht, die umfangreichen Veränderungen topographisch aufzunehmen. Diese Arbeiten wurden durch eine zweite Befliegung unterstützt, bei der man aus Kostengründen auf eine anschließende Auswertung verzichtete und versucht hat, die auf die Blattecken entzerrten Bilder (M 1 : 1.000) entsprechend einzupassen und so die Arbeitsunterlagen zu ergänzen.

Die Aussagekraft der Karten im Hinblick auf Bestand und Verteilung der Gebäude konnte durch Aufrasterung der Gebäudeflächen erhöht werden. Mit der kommunalen Neugliederung erhöhte sich die Zahl der zu bearbeitenden Stadtkarten auf 342 Blätter. In dieser Arbeitsgruppe ist neben der Herstellung von Bestandskarten für Bebauungspläne die Kartierung und Ausarbeitung von Untergrund-Stadtbahnplänen in den Maßstäben 1 : 100, 1 : 250, 1 : 1.000 und 1 : 5.000 eine kontinuierliche Aufgabe.

Die Bearbeitung der **Deutschen Grundkarte** 1 : 5.000 (DGK 5) erfolgte für den Raum Bochum zu Beginn der 50er Jahre in Zusammenarbeit mit dem Regierungspräsidenten in Arnsberg und dem Landesvermessungsamt NW. Als Vorstufe dienten die Katasterplankarten, die weitgehend durch Verkleinerungen aus den vor dem Krieg gefertigten Karten im Maßstab 1 : 4.000 abgeleitet wurden. Die ersten Blätter dieses für die Stadtplaner so wichtigen Kartenwerkes standen bereits in den Jahren 1953/54 zur Verfügung. Etwa 1964 lagen für das Stadtgebiet alle Karten in der Stufe DGK 5 - Grundriß - vor.

Durch die Gebietserweiterung nach der kommunalen Neugliederung hat sich die Anzahl der im Arbeitsbereich der Stadt Bochum liegenden Karten auf 37 Vollblätter und 15 Randblätter erhöht. Gleichzeitig begann man, bedingt durch die rege Bautätigkeit und die damit verbundene Laufendhaltung, die Kartenoriginalen zu erneuern. Auf der Grundlage des Musterblattes für die DGK 5 von 1971 wurde zur Erhöhung der Aussagekraft mit Zustimmung des Regierungspräsidenten und des Landesvermessungsamtes festgelegt, die Karten im Duktus der einfarbigen Sonderdarstellung für Großstädte zu bearbeiten. Abweichend von der Normalausgabe wird hier nicht die Nutzung der Gebäude durch Schraffur wiedergegeben,

sondern die Gebäude werden entsprechend ihrer Geschoßigkeit durch Tonwertraster unterschieden. Als qualitativ beste und zugleich rationellste Bearbeitung erwies sich die Negativgravur mit anschließender Verkleinerung in den Sollmaßstab sowie die photographische Zusammenführung der einzelnen Folien.

Die Fortführung der Grundkarten geschieht im Anschluß an die Neubearbeitung der jeweiligen Stadtgrundkarten 1 : 1.000 sowie anhand von Luftbildern und geeigneten Sonderkarten.

Der Regierungspräsident, unterstützt vom Landesvermessungsamt und der Stadt Bochum, hat sich bereit erklärt, in einem mehrjährigen Programm die getrennt stehenden Höhenfolien durch Befliegung mit anschließender photogrammetrischer Auswertung und örtlicher Begehung zu erneuern.

Die neue Herausgabeform erlaubt es jetzt auch, eine Zusammensetzung der Deutschen Grundkarten im Maßstab 1 : 10.000 in brillanter Wiedergabe für thematische Aussagen zur Verfügung zu stellen. Für das Stadtgebiet werden ferner Luftbildkarten im Blattschnitt der DGK 5 als Lichtpause auf Kontrastpapier und seit 1984 erstmalig als Farbdruck zum Verkauf angeboten.

Die Arbeitsgruppe "Kartenwerke im Maßstab 1 : 5.000 und kleiner" befaßt sich nicht nur mit der Bearbeitung der Deutschen Grundkarte und den **thematischen Karten**, sondern in erster Linie auch mit der Herstellung von **Stadtplänen**. Zur Geschichte der Stadtpläne ist zu ergänzen, daß Ende 1939 ein neunteiliger Plan im Maßstab 1 : 10.000 als Druck in elf Farben vorlag, der 1941 in den Maßstab 1 : 15.000 verkleinert und zusammengesetzt wurde. Dieser bildete lange Zeit nach dem Kriege die Grundlage für fortgeführte Ausgaben, so z. B. 1955 und 1958 in fünf- bzw. achtfarbiger Wiedergabe.

Im Jahre 1960 war die Neubearbeitung eines zweiteiligen Stadtplanes 1 : 10.000 in der Darstellung einer Inselkarte abgeschlossen, der bereits 1962 vierteilig und in elf Farben gedruckt als Bahnhofspan und für Repräsentationszwecke Verwendung fand. Parallel zu diesen Ausgaben erschienen in höheren Auflagen (50.000 Exemplare) handliche Stadtpläne als Inselkarten im Maßstab 1 : 25.000. Zur Wahrung der Aktualität dieser Pläne war man bis 1970 bemüht, jedes Jahr eine Neuauflage bereitzuhalten.

Um Doppelarbeit bei der Darstellung des Ballungsraumes Ruhrgebiet zu vermeiden, fand im Oktober 1971 eine seit einigen Jahren begonnene Zusammenarbeit zwischen den Ruhrgebietsstädten und dem Kommunalverband durch die Unterzeichnung der Vertragsurkunde über die Herstellung, Fortführung und den Vertrieb des Stadtplanwerkes Ruhrgebiet ihre formelle Bestätigung. Das unter der Federführung des Kommunalverbandes entstandene Kartenwerk - mit einem dreijährigen Fortführungsturnus - ermöglicht es den verbandsangehörigen Städten, die Veröffentlichung ihres daraus abgeleiteten Planes dem vorgegebenen Zeitrhythmus anzupassen.

Aufgrund der Mitarbeit der Stadt Bochum bei der Entwicklung des Zeichenschlüssels und der intensiven Unterstützung bei den Arbeitsvorbereitungen lagen die Rahmenkarten für den Raum Bochum schon 1972 vor. Alle nach diesem Zeitpunkt erstellten Stadtpläne in den Maßstäben 1 : 7.500 (im Ausschnitt), 1 : 10.000, 1 : 15.000, 1 : 20.000 und 1 : 50.000 basieren auf dem einheitlichen Stadtplanwerk Ruhrgebiet.

Erwähnenswert ist hier die erstmalige Herausgabe des amtlichen Stadtplanes 1 : 20.000 mit einer Auflage von 50.000 Exemplaren im Jahre 1974 in der "Kurzen Skala", d. h., alle gewünschten Farbtöne werden durch entsprechende Rasterung der Flächen und den Druck in den vier Grundfarben erzielt. Noch im Jahr 1975 erschienen Stadtpläne, auf denen das ehemalige Stadtgebiet Wattenscheid mit abgebildet wurde. Ein Stadtplanatlas im Format DIN

A 4 konnte 1979 publiziert werden. Inzwischen tragen die im Duktus des Stadtplanwerkes herausgegebenen Pläne den Vermerk 5. Auflage 1985. Einfarbige Ausgaben dienen seit Beginn der Stadtplanbearbeitung als Unterlage für die Darstellung der verschiedensten Themen.

Als wichtigste Themakarten sind zu nennen:

Schadensplan, diverse Grünflächenpläne (1954), Punktkarte der Bevölkerungsdichte (1957), Flureinteilungskarte (1963), Karte des Hauptstraßennetzes (1983), Netz der klassifizierten Straßen (1983) und drei Flächennutzungspläne. Zu dem Programm der Themakarten zählen ferner die Entfernungskarten 1 : 15.000 und 1 : 50.000, die in kontinuierlicher Folge seit 1963 veröffentlichten Immissionskarten 1 : 50.000, der Informations- und Innenstadtplan sowie der Orientierungsplan 1 : 100.000. An Themakarten, die auf der Deutschen Grundkarte basieren, wären die Bodenkarte (DGK 5 Bo) und aus dem Komplex der Baugrundkarten die Aufschlußkarte als Nachweis der Bohrstellen und die Karte der Stollen und Schächte anzuführen. Von besonderer Bedeutung auf dem Gebiet der Themakartographie sind die Freiflächenpläne in der Maßstabpalette von 1 : 5.000 bis 1 : 15.000 sowie die Freizeit- und Wanderkarte mit Wanderwegen, Rad- und Reitwegen, Freizeiteinrichtungen und Höhenlinien.

**Zeichentechnik** bedeutete früher nur das kartographische Zeichnen mit Zeichen- oder Ziehfeder, Lineal, Dreieck, Zirkel und wasserlöslichen Tuschen auf Zeichenkarton oder Transparentpapier. Dieses herkömmliche Zeichenverfahren ist noch heute der Ausgangspunkt jeder kartographischen Arbeit; es findet nach wie vor für Entwürfe und reproduktionsfähige Originalzeichnungen Anwendung.

Viele neue Geräte und Materialien - Gravierringe und -nadeln, Schneidmesser, Schaber, Glas, Folien etc. - erleichtern nunmehr nicht nur die Arbeit des Kartographen, sondern gestalten sie auch wesentlich effektiver. Die Anfang der 60er Jahre in Bochum eingeführte blaue Wienecke-Gravurfolie wurde inzwischen von anderen Gravurschichten auf maßhaltige Zeichenträgern abgelöst.

Auch bei der Beschriftung von Karten ersetzte das Montieren von Schriften das mühselige Schreiben der jeweiligen Namen. An die Stelle der Montage von Einzel- und Flächen-signaturen trat schließlich das Abreiben von vorgefertigten Symbolen. Charakteristisch für die neuen Verfahren ist, daß diese Zeichentechniken eng mit der Reproduktionstechnik verbunden sind.

Unter **Reproduktionstechnik** im Kartenwesen versteht man die getreue Wiedergabe und die Vergrößerung oder Verkleinerung von Karten und deren Vervielfältigung. Folgende Reproduktionsverfahren finden in der Arbeitsgruppe "Repro" im Vermessungs- und Katasteramt Anwendung: Reproduktionsphotographie, Folienkopie, Druckplattenkopie, Offsetdruck und Lichtpausverfahren.

Aus der geschichtlichen Entwicklung auf diesem Sektor ist anzumerken, daß die Lichtpauserei bereits 1925, die Reproduktionsphotographie und die Folienkopie Ende der 30er Jahre eingerichtet wurden. Eine Möglichkeit zur Herstellung von Schriften im Photosatz konnte durch die Anschaffung eines Lichtsatzgerätes geschaffen werden. Die Einrichtung einer Druckerei mit Druckplattenkopie schaffte 1966 die Voraussetzung für die drucktechnische Wiedergabe von Karten.

Verbesserte Anwendungstechniken auf dem Gebiet der Reproduktionsverfahren, wie die photographische Sammelkopie unter Verwendung eines Paßlochsystems, vereinfachten wesentlich die Erstellung von Vorlagen für den Druck von Karten in der bereits erwähnten "Kurzen Skala".

Trotz aller Erfolge, die auf dem Gebiet der Stadtkartographie anerkannt werden müssen, wird künftig neben den intensiven Bemühungen um die Einführung rationeller Verfahren auf dem Gebiet der Reproduktionstechnik ein besonderes Augenmerk auf den Einsatz der graphischen Datenverarbeitung im Hinblick auf die Kartenherstellung sowie auf die Einrichtung einer Mikrofilmstelle unter dem Aspekt der kostengünstigeren Archivierung zu richten sein.

# VERMESSUNG

Vermessungstechnische behördliche Tätigkeiten im Bochumer Stadtgebiet gibt es bereits seit gut 200 Jahren. Sie wurden damals jedoch nicht von der Stadt veranlaßt, sondern zum Beispiel vom preußischen Etats- und Kriegsminister und dienten dann vorrangig militärischen Zwecken. Die heutigen Aufgabenblöcke Triangulation, Polygonierung und Topographie haben hier ihren Ursprung. Der Aufbau des Liegenschaftskatasters seit dem Jahre 1823 bildet die Grundlage für das heutige Aufgabengebiet der Katastervermessungen, während die ebenfalls in der Messungsabteilung wahrgenommenen Aufgaben der Ingenieurvermessung auf das preußische Fluchtliniengesetz von 1875 zurückgehen. Aus diesen staatlich initiierten Arbeiten entwickelte sich bis heute ein breites Spektrum von Tätigkeiten, die im folgenden chronologisch skizziert werden.

Im Jahre 1775 erteilte der preußische Etats- und Kriegsminister dem Schwelmer Pastor Friedrich Christoph Müller den Auftrag zur **Triangulation** der Grafschaft Mark. Es entstanden bis 1789/90 ein erstes Hauptnetz und verschiedene Nebennetze über fast alle Städte und bedeutende Dörfer, die bis zum Jahre 1805 noch durch sogenannte Zwischennetze verdichtet wurden. Auf der Grundlage dieser Vermessungsnetze folgte bis zum Jahre 1806 die topographische Aufnahme der Amtskarten der Grafschaft. Durch diese Dreiecksmessungen wurde Bochum zum erstenmal von einer Triangulation berührt. Der erste trigonometrische Punkt einer Landesvermessung auf Bochumer Stadtgebiet entstand 1796 - 1801 während der Dreiecksvermessung in Norddeutschland durch Oberst von Lecoq.

Aus den Anfangsjahren der Triangulation seien weiterhin erwähnt die Dreiecksnetzbeobachtung 1816/19 im Regierungsbezirk Arnberg von Regierungsrat Eckhardt und dem Geographen Emmerich sowie die Beobachtung der Dreiecksnetze am Niederrhein und in Nordwestfalen durch die Preußische Katasterverwaltung; die Messung des Münsterschen Netzteils leitete (1825/30) der Katasterkommissionsdirektor Stierlin.

Diese Triangulationen 1. Ordnung bildeten die Grundlage für die weiteren Netzverdichtungen im Stadtgebiet. Im Zuge der TP-Arbeiten des genannten Zeitabschnittes entstanden zwei besondere trigonometrische Punkte, und zwar der TP (I) Bochum, der im Bereich des heutigen Zentralgefängnisses lag und der TP (II) Peter-Paul-Kirche. Der TP - Peter-Paul-Kirche - bildete für das flächentreue Soldner-System "Nr. 33" und für das konforme "Bochumer Koordinatensystem" des Bergbaus den Koordinatennullpunkt. Erst nach dem zweiten Weltkrieg verlor er durch die Einführung des Gauß-Krüger-Koordinatensystems an Bedeutung.

1874 beantragte das Oberbergamt Dortmund bei der Preußischen Landesaufnahme die Triangulation des Dortmunder Kohlengebietes mit dem Hinweis, daß ihm sonst die Erfüllung der Vorschriften des Allgemeinen Berggesetzes vom 24. Juni 1865 unmöglich sei. Die Triangulation 1. Ordnung wurde 1876 unter Leitung des Majors Schreiber ausgeführt; sie erfaßte auf Bochumer Stadtgebiet wiederum den TP Bochum im Bereich des Zentralgefängnisses und in der Nachfolgemessung 2. Ordnung die Punkte Bochum-Katholische Kirche (Peter-Paul-Kirche), Bochum-Marienkirche, Bochum-Klosterkirche, Riemke, Weitmar, Stalleicken, Mittelstiepel und Langendreer. Es entstand somit in Bochum ein homogenes Punktfeld als Ausgangsnetz für weitere Netzverdichtungen. Infolge der starken Bergbauaktivitäten war man jedoch gezwungen, diese Netze ständig zu ergänzen bzw. teilweise zu erneuern. Erst nach Ende der Bergbaueinwirkungen auf die Erdoberfläche konnte

dieser "Flickenteppich" kontinuierlich in einem Zuge durch Neubeobachtungen angegangen werden.

Nach Absprache mit dem Landesvermessungsamt begann 1974 die Neutriangulation in der 3. und 4. Ordnung auf der Basis der Ruhrgebietstriangulation 2. Ordnung von 1966, jetzt erstmalig mit städtischem Personal. Die Arbeiten umfaßten die Vermessungsgebiete Nordost (1973/74), Südost (1975), Süd (1976), Süd-Mitte (1977/78), West (1978 - 81) und Nordost (1981 - 1984). Die Triangulationen erstreckten sich teilweise weit in die benachbarten Stadtgebiete, um einen Anschluß der Netze an die bergsicheren Punkte zu erzielen. Als Ergebnis liegt seit September 1984 ein homogenes TP-Netz mit einem durchschnittlichen mittleren Fehler von  $\pm 2,5$  cm vor, in dem Strecken- und Richtungsabweichungen zwischen der Ausgleichung und den gemessenen Werten bis zu 6 cm vorkommen können. Bei einer Punktdichte von ca. 1 TP/qkm ergeben sich hieraus für die daran anschließenden Polygonnetze Restfehler von 1 bis 2 cm je Polygonseite. Damit ist der Aufbau eines nahezu spannungsfreien Koordinatenkatasters möglich.

An die Triangulationen gegen Ende des 18. Jahrhunderts schlossen sich zunächst die topographischen Vermessungen mit Meßtisch und Bussole an, später nach 1823 die **Polygonnetze** als Grundlage der Katastermessungen. Im Zuge der Kohlengbietstriangulation begann 1876 die Neuvermessung des Kreises Bochum durch die staatliche Katasterverwaltung. Systematisch erfaßte die dazu erforderliche Neupolygonierung das gesamte Stadtgebiet. In den Folgejahren hat diese Behörde jedoch, bedingt durch den Bergbau und die starke Bauaktivität, immer wieder Netzteile erneuern bzw. wiederherstellen müssen. Nach 1949, bis dahin wurden die Polygonpunkte vorrangig im Soldner-System berechnet, stellte das nun zuständige Vermessungs- und Katasteramt neben umfangreichen Netzerneuerungs- und Pflegearbeiten die Umrechnung der Polygonpunkte in das Gauß-Krüger-Koordinatensystem in den Vordergrund.

Ähnlich wie bei den Triangulationsnetzen können spannungsfreie, homogene Polygonnetze erst nach Abklingen der Bergsenkungen erstellt werden. Seit 1974 ist daher die Neupolygonierung des gesamten Stadtgebietes mit 10.000 bis 12.000 Polygonpunkten gezielt in Angriff genommen worden. Dabei wurde versucht, diese große Aufgabe mit bis dahin noch nicht praktizierten Meß- und Rechenmethoden zu bewältigen.

Umfangreiche Versuchsmessungen und Berechnungen führten zu dem nachfolgend beschriebenen Arbeitsverfahren: Das Ausgangsnetz bildete die Neutriangulation von 1974 - 1984. Innerhalb der Maschen dieses TP-Netzes werden blockweise 100 bis 250 Polygonpunkte aufgedeckt und ggf. durch Hauptaufnahmeplätze verdichtet. Die Meßelemente wurden bis 1983 mit einem umgebauten RegElta 14 auf Lochstreifen erfaßt. Dieses Gerät erreichte durch Modernisierung des Winkelmeßteils und Austausch des Entfernungsmessers durch die Eldi-2-Elektronik annähernd die Genauigkeit des Elta 2, das seit 1983 für die Datenerfassung im Felde eingesetzt wird.

Die Auswertung der Meßergebnisse geschieht mit den seit 1974 installierten Programmsystemen ARSM III bzw. ARSM IV. Zur Vermeidung von Fehlern werden vorab kleine Rechenblöcke separat zusammengestellt, anschließend zusammengefeldert und dann in einem Zug ausgeglichen. Während des Berechnungsaufbaus muß der Sachbearbeiter die einzelnen Berechnungsblöcke sowohl zwangsfrei als auch mit Zwang ausgleichen und eine Helmerttransformation zur Fehlersuche und Netzinterpretation durchführen. Inzwischen sind ca. 60

Prozent des Bochumer Polygonnetzes in dieser Form erneuert. Wie erhofft zeigte sich, daß trotz der geringen Netzspannungen im TP-Netz das AP-Netz als spannungsfrei anzusehen ist.

Die Erneuerungsgebiete reihen sich systematisch aneinander. Soweit es notwendig ist, werden sie jedoch den Bau- und Planungsaktivitäten angepaßt. Jedes Sanierungsgebiet, die meisten Großbaumaßnahmen (z. B. U-Bahnbau), die umfangreichen Wirtschaftsförderungsgebiete und die großen Bodenordnungsbereiche erfaßt die Messungsabteilung vorab durch neue Polygonnetze, so daß die Folgevermessungen bereits mit hoher Genauigkeit durchzuführen sind. Neue Liniennetze mit elektronisch gemessenen Strecken weisen in diesen Blöcken lediglich einige Zentimeter Restspannungen auf.

Die Grundlage des **städtischen Höhennetzes** bildet das Urnivellement der Trigonometrischen Abteilung der Landesaufnahme aus den Jahren 1868 bis 1894. Neue technische Entwicklungen, erweiterte geologische Kenntnisse sowie ständige Änderungen und Ergänzungen in diesem Netz führten ab 1914 zur vollständigen Neumessung des gesamten Netzes.

Dieses neue Netz sollte mit dem wiederhergestellten Urhöhennetz zwar alle Festpunkte gemeinsam haben; an Höhenzahlen aber nur die des Normalhöhenpunktes von 1879 übernehmen. Damit war es von jedem Anschlußzwang aus dem alten Netz frei. Der für das Bochumer Stadtgebiet wichtige Teil des "Neuen Netzes", die große "Umringschleife" des Ruhrgebietes, wurde durch das Reichsamt für Landesaufnahme außerhalb der Bergbauzone in den Jahren 1920/21 erstellt. Ihre Punkte bilden die Anschlußpunkte für das Leitnivellement des Ruhrkohlenbezirks, dem Verdichtungsnivellement innerhalb der Senkungsgebiete. Es wird seit 1924 durch den Bergbau und seit 1930 als Gemeinschaftsaufgabe vom Bergbau und den verschiedenen Vermessungsstellen des Ruhrgebietes, also auch der Stadt Bochum, alle zwei Jahre durchgeführt. Dadurch besitzen die Vermessungsstellen und Bergwerksgesellschaften ein Höhennetz von ständiger Aktualität.

Systematische städtische Höhenvermessungen gehen nachweisbar auf einen Ratsbeschluß vom 11. November 1901 zurück, wonach die durch den Bergbau verursachten Senkungen an Brücken und Beschädigungen an Wasserrohrleitungen zukünftig festgestellt werden sollten. Der Landmesser und Stadtgeometer Encke legte daraufhin 16 Nivellementszüge mit 430 Höhenfestpunkten an, die im wesentlichen den der Stadt Bochum gehörenden Hauptwasserleitungen folgten. Das Höhennetz wurde kontinuierlich erweitert, ergänzt und erneuert, aber erst nach 1930 durch die vorangegangene Gemeinschaftsaufgabe "Leitnivellement" im Niveau der Landesaufnahme stabilisiert. Das Jahr 1975 brachte den Start für die Neukonzeption des Höhenfestpunktfeldes mit dem Ziel, nach Abschluß der Bergsenkungen für das gesamte Stadtgebiet ein eindeutig gegliedertes, immer aktuelles, wirtschaftliches Gebrauchsnetz von hoher Genauigkeit zu erhalten.

Auf der Basis des Leitnivellements (50 Niv-Punkte) wurde ein das Stadtgebiet gleichmäßig überdeckendes Nivellementsnetz mit 650 ausgesuchten Höhenfestpunkten entwickelt, das ebenfalls als Präzisionsnivellement beobachtet wird. Seit 1976 sind diese Zielvorstellungen verwirklicht; das städtische Höhennetz ist fester Bestandteil der Vermessungsaktivitäten im Stadtgebiet.

Durch das Fluchtliniengesetz von 1875 wurde die Grundlage für das kommunale Vermessungswesen und somit auch für die **Ingenieurvermessung** geschaffen, was, wie bereits erwähnt, 1884 zur Anstellung des Regierungsfeldmessers Overhoff führte.

Die stetige Entwicklung der Aufgabenbereiche in der Ingenieurvermessung läßt sich zusammenfassend einem Bericht aus dem Jahre 1934 an den Oberbürgermeister entnehmen. Die Vermessungsabteilung bearbeitete demnach folgende Aufgaben:

- Anfertigung von Lage- und Höhenplänen sowie von Querprofilen für Straßen und andere Verkehrswege. Anfertigung von Unterlagen für Brückenprojekte.

- Flächennivellements und Erdmassenberechnungen für vorkommende Bauprojekte.
- Prüfung der Lagepläne zu den eingehenden Baugesuchen.
- Fluchtlinien- und Höhenangaben für Neu- und Umbauten, ebenso für Straßen und Brücken.
- Aufmessung aller baulichen Veränderungen im Stadtgebiet.

Der Zweite Weltkrieg unterbrach alle weiteren Aktivitäten. Die erste Maßnahme nach dem Krieg bestand in der Herstellung des Schadensplanes auf der Kartengrundlage im Maßstab 1 : 2.000. Es folgten Bestandsaufnahmen (z. B. Trümmernaufmaße) in den Kartenmaßstäben 1 : 250 und 1 : 500. Besonders gefordert war der Vermessungsingenieur durch die Arbeiten für den Wiederaufbau der Stadt.

Die Ansiedlung neuer Industrien (u. a. Opel-Werk), die Neuanlage von Verkehrswegen und die Erschließung neuer Wohngebiete (Bochum wurde Universitätsstadt) stellten weitere hohe Ansprüche an die Ingenieurvermessung. Umfangreiche Hochbaumaßnahmen, wie der Bau von Schulzentren, Sportstätten, Hallen- und Freibädern usw., ergänzten den bisherigen Aufgabenbereich.

Senkungen durch Bergbaueinwirkungen traten, wie bereits mehrfach erwähnt, bis Mitte der 70er Jahre in erheblichem Umfang auf; sie erreichen z. B. im nördlichen Stadtgebiet maximal 8 Meter. Die Auswirkungen auf die Erdoberfläche erschwerten alle Vermessungsarbeiten und warfen somit immer wieder besondere Probleme auf. Beispielhaft sei hier eines dieser Probleme aus der Ansiedlung des Opel-Werkes erwähnt: In dem Vertrag von 1960 zwischen der Stadt Bochum und der Adam Opel AG Rüsselsheim, verpflichtet sich die Stadt Bochum zur Übernahme der Kosten für die Bergsicherungen und für die Haftung für evtl. später eintretende Bergschäden.

Weiter heißt es im Vertrag: "Es besteht Übereinstimmung zwischen den Parteien, daß die Absicherung gegen etwaige Bergschäden so erfolgen muß, daß wo erforderlich, die Sicherheit gegeben ist, Maschinen aufzustellen, die mit einer Genauigkeit von eintausendstel Millimeter arbeiten. Die Verkäuferin (Stadt Bochum) sichert zu, daß dieser Grundsatz ... gilt."

Daraufhin wurden im Opel-Werk 11 die gesamten Fundamente der Transferstraßen mit einem Netz von Meßpunkten versehen und regelmäßig von der Messungsabteilung auf Bewegungen hin beobachtet. Die Messungen finden aus rechtlichen Gründen noch heute jährlich, wenn auch in erheblich reduziertem Umfang, statt.



Abbildung 8: Höhenvermessung im Opel-Werk II

Die Ingenieurvermessung entwickelte sich zum "Sammelbecken" für alle Sondervermessungen wie z. B. Flußpeilungen, Kontrolle von Sportanlagen, Felswandvermessungen, Planungsgrundlagen für die Wohnumfeldverbesserung, Kanalkatastervermessungen, Erfassung von unverrohrten Bachläufen und Messungen für die Sportplatzanlagenkartei. Außerdem werden alle Erdmassenberechnungen der Stadtverwaltung ab 500 Kubikmeter in diesem Sachgebiet abgewickelt.

Ein weiteres umfangreiches Aufgabengebiet der Messungsabteilung stellen die **Fortführungsvermessungen** dar. Während das Katasteramt, solange es eine staatliche Behörde war, stets die gesamten Katastervermessungen von der Polygonierung über die Katasterneuvermessung bis hin zur Messung für die Bürger ausführte, begann die städtische Vermessungsbehörde nach 1900 in kleinen Schritten mit Fortführungsvermessungen für eigene Zwecke.

Verpflichtungserklärungen von Grundstückseigentümern zur Auflassung von Straßenland lagen bereits aus dem Jahre 1898 vor. Vielfach unterblieb jedoch die eigentliche Auflassung, obgleich nach dem Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875 vormals bebaute Flächen entschädigungspflichtig waren. Da rund 800 rückständige Auflassungen vorlagen, forderte der Magistrat die Abwicklung aller Abtretungen und Auflassungen.

Dies führte im Jahre 1904 zur Einstellung des Landmessers Trösken, der ausschließlich mit dieser Aufgabe betraut wurde. Nach einer Verfügung des Oberbürgermeisters Graff vom 5. Dezember 1908 entstand beim Vermessungsamt unter Leitung dieses Landmessers eine Auflassungsabteilung, der es oblag, alle Straßenlandfortführungen und die damit verbundenen gerichtlichen Auflassungen durchzuführen. Allein in den Jahren 1905 bis 1914 wurden 1.543 Vermessungen in der Örtlichkeit durchgeführt und in 2437 Fällen gerichtliche Auflassungen abgewickelt.

Die Vergrößerung des Stadtgebietes durch Eingemeindungen in den Jahren 1926 und 1929 brachte es mit sich, daß die Abteilung trotz eines erhöhten Personalbestandes ihren Aufgaben nicht mehr gewachsen war. Aufträge mußten an Privatlandmesser vergeben werden.

Nach dem Zweiten Weltkrieg brachte 1948 das Gesetz zur Kommunalisierung des Vermessungswesens in Nordrhein-Westfalen für diesen Aufgabenbereich große organisatorische Veränderungen. Die Stadt Bochum erhielt die Zuständigkeit für Kataster- und Fortführungsvermessungen jeder Art. Innerhalb der Messungsabteilung bildete sich damals eine Arbeitsgruppe Fortführungsvermessung, die heute alle Fortführungs- und Grenzvermessungen abwickelt, für die die Stadt Bochum Kostenträger ist. Vermessungen für Zuschußmaßnahmen oder mit der Verrechnungsmöglichkeit zu Lasten von Dritten werden an öffentlich bestellte Vermessungsingenieure vergeben. Mit dem Ende des Bergbaus im Stadtbereich, der durchgeführten Triangulation, der Neubeobachtung des Polygonnetzes und der daraus resultierenden Einführung des Koordinatenkatasters, sind vermehrt Liniennetzvermessungen für die Abteilung Katasteramt auszuführen; im Rahmen der Bodenordnungsmaßnahmen (Umlegung und Grenzregelung) fallen Vermessungen größerer Gebiete an.

Mit den vermessungstechnischen Arbeiten für die **Stadtbahn**, die zur Entlastung des Straßenverkehrs weitgehend unterirdisch konzipiert ist, wurde 1971 begonnen. Ursprünglich vom Sachgebiet Ingenieurvermessung wahrgenommen, bildete sich 1973 die selbständige Arbeitsgruppe Stadtbahnvermessung heraus. Sie ist zuständig für die Baumaßnahmen von der Erstellung der Polygonnetze, der Erfassung der Topographie über die vermessungstechnische Betreuung der Baulose während der Auffahrungsphase bis hin zu den Kontrollvermessungen nach Inbetriebnahme der Tunnelstrecken und erstellt engmaschige Höhenfestpunktfelder oberhalb der Baulose, um das Bewegungsverhalten der Erdoberfläche während bzw. nach der Auffahrungsphase zu kontrollieren.



**Abbildung 9: Konvergenzmessung im Tunnelbau**

Das jüngste Aufgabengebiet der Messungsabteilung befaßt sich seit 1978 mit der **Ermittlung, Sammlung und Auswertung flächenbezogener Daten**, mit deren Hilfe anderen Stadtämtern moderne Arbeits- und Planungstechniken ermöglicht werden.

Die Basisdaten der Grünflächendatei dienen den Kostenrechnungen sowie der Arbeits- und Personalplanung des Garten- und Friedhofsamtes. Diese differenzierte Datenermittlung soll in der Endstufe die gesamten Kleingartenanlagen, Friedhöfe und städtischen Parkanlagen erfassen. Die aufzumessenden Objekte wie etwa Wegeflächen, Rasenflächen, Gehölzflächen, Solitärgehölze, Zäune sind unter Beachtung des Nutzungsartenkatalogs des Liegenschaftskatasters verschlüsselt und werden örtlich nach diesen Nutzungsarten vermessen. Die notwendigen Längenmessungen erfolgen dabei mit aufliegendem Meßband. Die Dokumentation der Meßergebnisse geschieht bereits im Felde mit Folienschreiber auf PEK-Folie, im ungefähren

Maßstab 1 : 250. Die ermittelten Daten werden im ADV-Programm „Ideal-Albau“ aufbereitet, gespeichert und berechnet sowie anschließend zeichnerisch im "Unternehmerpflegeplan" dargestellt. Wichtigstes Endprodukt ist neben diesem Plan die tabellarische Darstellung der nach Nutzungsarten erfaßten Flächen und der objektweise zusammengefaßten laufenden Meter und Stückzahlen.

Daten ähnlicher Art werden für die Sportplatzanlagenkartei des Sport- und Bäderamtes ermittelt. Änderungen im Kanalnetz sowie die bewässerungstechnischen Daten der unverrohrten Bachläufe erfassen täglich Meßtrupps systematisch für das Tiefbauamt.

Für die Kulturverwaltung, das Hochbauamt bzw. das Planungsamt erstellt die Messungsabteilung maßstäbliche Photoaufnahmen (Photogrammetrie) von Fassaden historischer Gebäude und entwickelt hieraus Strichzeichnungen im Maßstab 1 : 50.

Die täglichen Vermessungsarbeiten sind nur mit einem ausreichend bemessenen und den Aufgaben angepaßten modernen Instrumentarium zu erledigen. Diese **Meßgeräte** sind das Aushängeschild eines leistungsfähigen städtischen Vermessungswesens. Die Ausrüstung vor dem Zweiten Weltkrieg kann als gut bezeichnet werden. Sicher ist, daß Nonientheodolite der Firmen "Fennel, Zeiss, Breithaupt und Hildebrand" im Einsatz waren, teilweise schon ausgerüstet mit Neugradeinteilung.

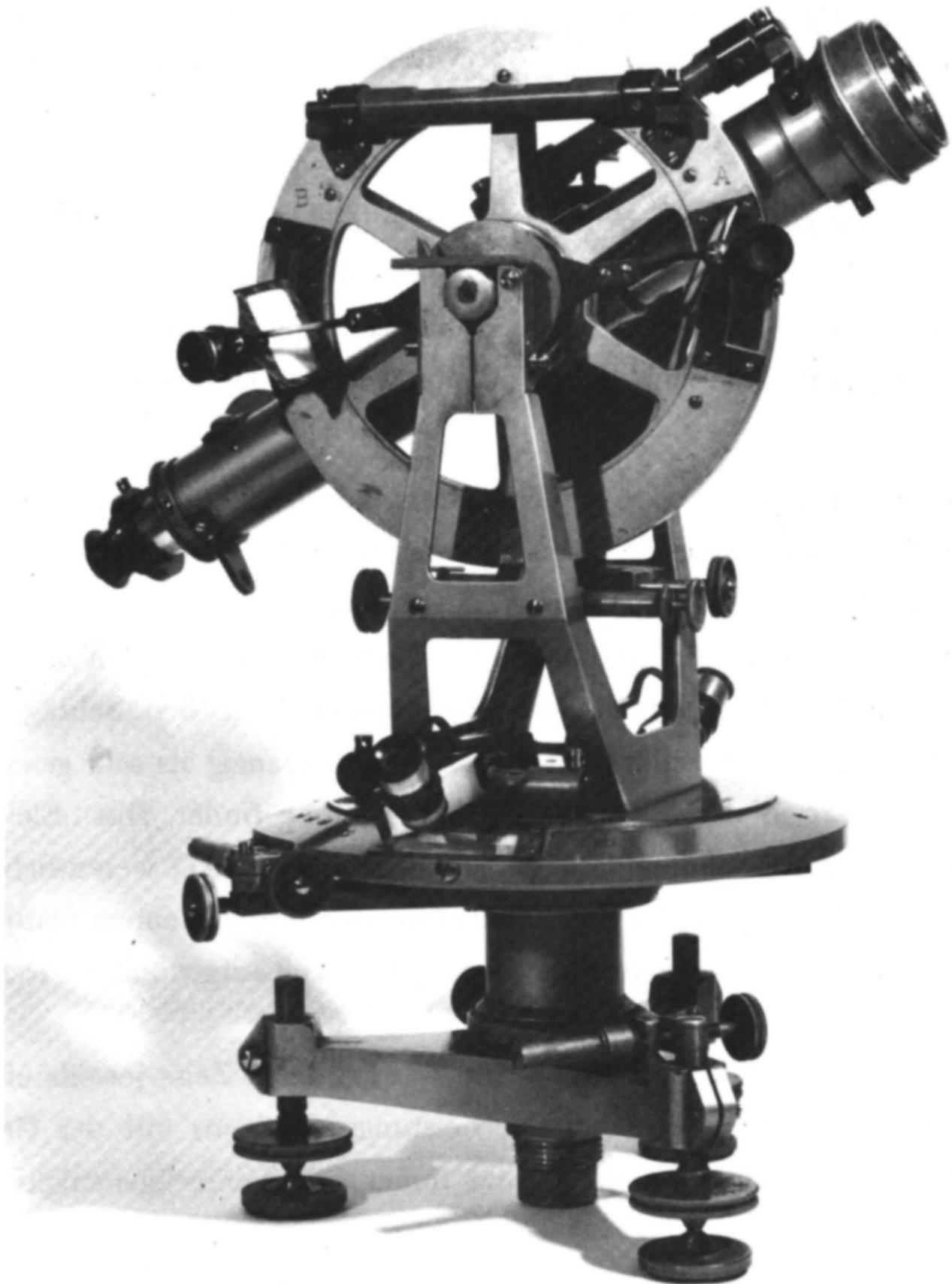


Abbildung 10: Repetitions-Theodolit (T IV), Baujahr 1921, Fa. Otto Fennel Söhne, Cassel

Ferner besaß das Vermessungsamt einen "Schiebetachymeter", zwei Tachymeter "Hammer-Fennel" sowie entsprechende Nivelliergeräte. Nach dem Kriege wurde das Instrumentarium zunächst erweitert um zwei Sekundentheodolite der Firma "Askania" sowie Minutentheodolite der Firmen "Wild (RDII)" und "Zeiss (Th 3, Redta 002)". Bei den Tachymetern finden wir fast alle großen Firmennamen wieder: Fennel FTRA, Dahlta 010, 020, Wild RDS, Breithaupt 006, Kern DKRM und Zeiss RTA 4. Diese Gerätevielfalt erwies sich auf Dauer als nicht besonders vorteilhaft. Reparaturen im eigenen Hause werden durch die Typenvielfalt sehr erschwert, da der Austausch von Bauteilen kaum möglich ist.

Diese Überlegungen führten Anfang der 60er Jahre zu einer Standardisierung des Instrumentariums. Heute sind überwiegend Geräte der Firma Zeiss im Einsatz. Dieser überschaubare Gerätepark kann nun von dem speziell dafür ausgebildeten Mitarbeiter problemlos gewartet werden.

Das Elektronikzeitalter begann in Bochum mit der Anschaffung des "RegElta 14" der Firma Zeiss im September 1971. Ursprünglich nur für den beginnenden Stadtbahnbau gedacht, wird es gegenwärtig überwiegend im Kanalkataster und auch bei Tachymeteraufnahmen eingesetzt. Im Jahre 1975 erwarb die Messungsabteilung den Schrägdistanzmesser CD 6 von Tellurometer hinzu, der vorrangig als sehr genau messendes Gerät in der Triangulation Verwendung findet. Das "Elektronische Tachymeter SM 4" (Firma Zeiss) brachte ab 1977 wesentliche Erleichterungen bei Geländeaufnahmen; es können nun von einem Standpunkt aus erheblich umfangreichere Geländebereiche aufgenommen werden.

1978 und 1983 wurde mit dem "Elta 2" der Firma Zeiss jeweils ein "Universalinstrument" des höchsten Leistungsvermögens mit der Genauigkeit des Sekundentheodolits und hoher Streckenmeßgenauigkeit angeschafft.

Neben der Registrierung von Meßdaten, die der ADV-Anlage über ein Umsetzgerät zur Auswertung zugeführt werden, können diese Geräte erstmals auch Daten aus der ADV-Anlage aufnehmen. Das japanische "Elektronische Tachymeter Topcon" aus dem Jahre 1983 rundet die Elektronikpalette ab.

Mit der Instrumentenentwicklung eng verknüpft ist die Entwicklung der **Datenverarbeitung**. Ursprünglich standen dem Vermessungswesen für die Berechnungen lediglich Logarithmentafeln und entsprechende Tafelwerke zur Verfügung. Die Einführung der mechanischen Rechenmaschinen mit bis zu drei Rechenwerken und später der elektrischen Rechenmaschinen mit bis zu zehn Speicherwerken bedeutete bereits eine erhebliche Arbeitshilfe. Inzwischen ist die automatische Datenverarbeitung zum bestimmenden Element des Vermessungswesens geworden.

Während bis 1973 die vermessungstechnischen Probleme direkt im Rechenzentrum der Stadt Bochum gelöst wurden, begann in der Messungsabteilung 1974 die Abwicklung der geodätischen Berechnungen mit dem Bildschirmgerät der Firma IBM. Da der Umfang der Berechnungen ständig durch die Neutriangulation, Neupolygonierung und später vor allem durch die Grünflächendatei zunahm, erfolgte 1977 die Umstellung auf Stapelverarbeitung über die umgerüstete Datenendstation. 1981 geschah die Umstellung auf das System der Firma DATA und den Bildschirmdialogverkehr.



**Abbildung 11: Bildschirmarbeitsplatz an der Datenendstation**

Seit 1982 arbeitet die Messungsabteilung beim SM 4 und Topcon mit "Datenboxen", die ebenfalls den Datenfluß zum Rechenzentrum ermöglichen. 1983 führte die Stadt Bochum mit eigenen Geräten die graphische Datenverarbeitung ein; der Datenfluß von der Registrierung im Felde bis hin zur automatisch hergestellten Karte ist damit geschlossen.

# Datenverarbeitung im Elta 2 System

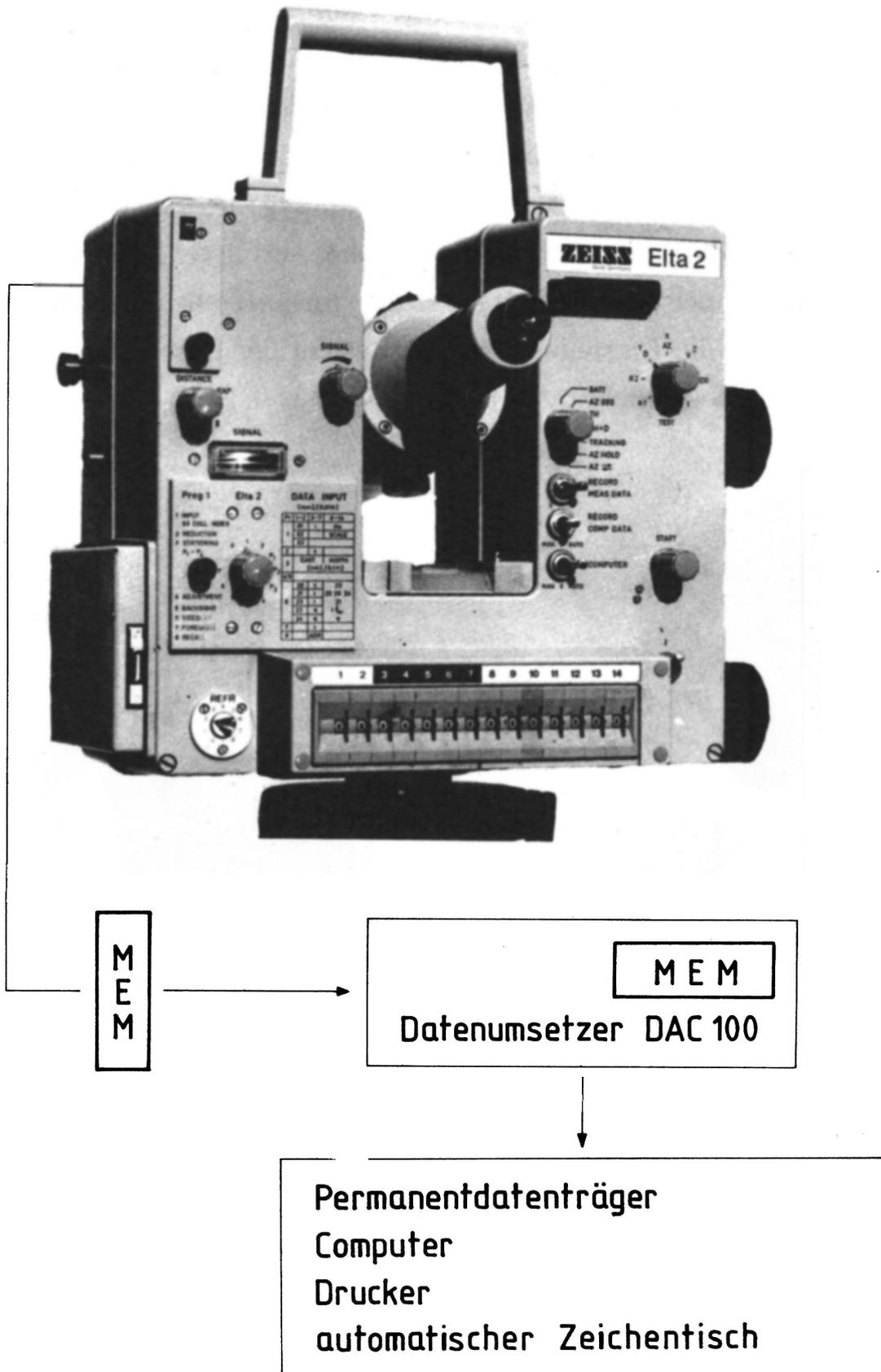


Abbildung 12: Datenverarbeitung im Elta-2-System

# GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG

Zur Vermeidung wirtschaftlichen Schadens nimmt die Grundstücksbewertung innerhalb der lebhaft am Grundstücksverkehr beteiligten Gemeinden eine wichtige Position ein. Wegen ihres ständigen Kontaktes zum Grund und Boden sind die Vermessungsfachkräfte stets in dieses "Bewertungsgeschäft" eingebunden worden. Dies trifft auch bei Aufgaben zu, die auf Grund von Gesetzen, Verordnungen und Erlassen von den Kommunen auszuführen sind, und durch die direkt oder indirekt Grundstücksbewertungen erforderlich werden.

Zu nennen wären hier aus vergangenen Epochen unter anderem das preußische Enteignungsgesetz von 1874, das Fluchtliniengesetz von 1875, das Wohnsiedlungsgesetz von 1933, aber vor allem die Preisstoppverordnung aus dem Jahre 1936 und aus neuester Zeit das Bundesbaugesetz von 1960 sowie das Städtebauförderungsgesetz des Jahres 1971.

Die vermessungstechnischen Fachkollegen des preußischen Katasters waren bereits seit den 20er Jahren des 19. Jahrhunderts durch die preußischen Steuergesetze bis hin zur Durchführung des Reichsbodenschätzungsgesetzes von 1934 täglich mit Fragen der Grundstücksbewertung konfrontiert und sind daher als Experten auf diesem Gebiet anzusehen.

Jahrzehntlang führten die verschiedensten Dienststellen Bewertungen und Schätzungen im Rahmen ihres Aufgabenbereiches selbständig durch. In der Aufbauphase der gemeindlichen Selbstverwaltung nach dem Zweiten Weltkriege erkannte die Stadt im Hinblick auf eine rationelle und einheitliche Handhabung die Notwendigkeit, alle Aufgaben der "Bewertung, Preisprüfung und Schätzung" zu zentralisieren. In einem Gutachten über die Verwaltungsvereinfachung der städtischen Bauverwaltungen aus dem Jahre 1950 heißt es daher auch:

"Eine systematische sachliche Vertiefung in der Verwaltung dieser Aufgaben ist insbesondere für die örtliche bodenpolitische Entwicklung nicht nur bedeutsam, sondern als eine der Grundlagen des örtlichen kommunalen Wiederaufbaues erforderlich."

Das Gutachten kommt zu der eindeutigen Aussage, daß der Vermessungsingenieur als Dienstkraft des höheren technischen Verwaltungsdienstes die wichtigen Aufgaben der Bodenvirtschaft nicht nur zu beherrschen, sondern in Verbindung mit dem Vermessungswesen die damit verbundenen Bodenvirtschaftsgrundsätze praktisch zu pflegen hat; die Bewertung daher sachlich am richtigsten beim Vermessungs- und Katasteramt untergebracht und die Stadt gerade durch die neutrale Funktion dieser Dienststelle am meisten vor der Annahme einer parteiischen Bewertung gesichert sei.

Offenbar hat sich die Verwaltung bei der darauf folgenden neuen Aufgabenverteilung dieser Argumentation angeschlossen. Nach einer Verfügung des Oberstadtdirektors aus dem Jahre 1950 ist die Grundstücksbewertung (Grund und Boden) ausschließlich vom Vermessungs- und Katasteramt durchzuführen. Ausschlaggebend war ohne Zweifel auch die Tatsache, daß mit der Kommunalisierung des Katasters ab 1. November 1948 umfangreiches und wertvolles Bewertungsmaterial (Kaufpreissammlungen, Mietpreissammlungen, Gebäudebeschreibungen, Wertkarten u. a.) übernommen werden konnte, das die vorhandene städtische Kaufpreissammlung des Vermessungsamtes sinnvoll ergänzte. Als Auflassungsstelle für alle Grundstücksgeschäfte der Gemeinde und infolge seiner mitwirkenden Funktion bei der

Preisprüfung, die der Stadt als Preisbehörde gemäß der Preisstoppverordnung oblag, hatte das Amt im Laufe der Jahre detaillierte Kauf- und Richtpreisübersichten erarbeitet.

Im Jahre 1958 wird noch der Arbeitsbereich dieser kleinen Arbeitsgruppe, die bisher dem Amtsleiter direkt unterstellt war, um weitere Bewertungsaufgaben erweitert und organisatorisch in einer eigenen Abteilung des Vermessungs- und Katasteramtes zusammengefaßt. In der Verfügung des Oberstadtdirektors vom 23. Juni 1958 heißt es:

"Die Aufgaben, die mit der Ermittlung der Bodenwerte, Gebäudewerte und sonstigen Werte sowie der Ermittlung von Mieten und Pachten zusammenhängen, werden zur Zeit vom Vermessungs- und Katasteramt, vom Amt für Bauförderung, vom Hochbauamt und vom Garten- und Friedhofsamt durchgeführt.

Vom 1. Juli 1958 an werden die vorerwähnten Aufgaben dem Vermessungs- und Katasteramt - Abteilung für Grundstücksbewertung übertragen -. Die Abteilung für Grundstücksbewertung führt das Geschäftszeichen 62 7.

Sie wird im Verwaltungsgebäude Brückstraße 33 untergebracht.

Aufgaben:

- a) Bewertung des bebauten und unbebauten Grundbesitzes (einschließlich der Aufgaben der Preisbehörde für Grundstücke),
- b) Fertigung von Mietgutachten,
- c) Fertigung von Bewertungsgutachten bei Besetzungsschäden,
- d) Prüfung von Grundsteuer-Ermäßigungsanträgen nach dem 2. Wohnungsbaugesetz,
- e) Feuer- und Möbelversicherungstaxen für den städtischen Besitz,
- f) Führung des Wertkatasters und der Richtpreiskartei."

Mit dieser Verfügung ist nunmehr im Hinblick auf die Einheitlichkeit der Bewertungen für alle städtischen Dienststellen, die auf entsprechende Aussagen angewiesen sind, eine zentrale Stelle mit umfangreichem Aufgabenkatalog geschaffen worden. Damit vollzog sich eine organisatorische Entwicklung, wie sie heute in den Städten allgemein Gültigkeit hat und von der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsvereinfachung (KGSt) empfohlen wird.

Herr Köllermann wurde mit der Leitung dieser Abteilung beauftragt, die 1960/61 noch zusätzlich durch die Einrichtung des Gutachterausschusses gemäß § 136 ff des Bundesbaugesetz an Bedeutung gewann. Nach der jetzt noch gültigen Organisationsform ist ihr seit dieser Zeit die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeordnet, der die offizielle Bezeichnung "**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Bochum**" trägt.

Während die städtische Bewertungsstelle, besetzt mit Vermessungs- und Bauingenieuren sowie einem landwirtschaftlichen Sachverständigen, unter anderem Gutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke für die Grundstücksverhandlungen des Liegenschaftsamtes, des Amtes für Verkehrs- und Wirtschaftsförderung und der Bodenordnung sowie für die Absicherung der Sozialleistungen des Sozialamtes fertigt, Aufwuchsschädigungen sowohl für das Liegenschaftsamt, Tiefbauamt als auch Garten- und Friedhofsamt ermittelt, Mietgutachten über städtische Dienstwohnungen sowie Versicherungstaxen über städtische Gebäude erstellt, ist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausschließlich diesem Ausschuss und seiner Aufgabenstellung verpflichtet.

Im Laufe der zwei Jahrzehnte seines Bestehens hat der Gutachterausschuss in Bochum eine anerkannte und gefragte Position als neutrales Bewertungsgremium eingenommen. Seine Einrichtung, Funktion und Aufgaben sind dennoch oft nur Fachleuten bekannt, weshalb sie hier näher vorgestellt werden sollen.

Die noch bis 1960 geltende, jedoch in jeder Hinsicht überholte und unterlaufene Preisstoppverordnung von 1936, der Bauboom der Wiederaufbauphase und die im Bundesbaugesetz selbst vorgesehenen bodenrechtlichen Verfahren verlangten nach Instrumentarien, die eine marktorientierte Preisfindung für Grundstücke und eine Transparenz des Grundstücksmarktes für den Interessenten erlaubten.

Im Gutachterausschuss, der Einrichtung des Landes für den jeweiligen Bereich einer Gebietskörperschaft, sah der Gesetzgeber des Bundesbaugesetzes in erster Linie einen Beitrag zur besseren Übersichtlichkeit und Funktionsfähigkeit, aber auch zur Steuerung des ausufernden Grundstücksmarktes.

Mit dieser behördlichen Institution auf der Grundlage des öffentlichen Rechts und der im Bundesbaugesetz verankerten Verpflichtung der Notare zur Übersendung sämtlicher Grundstücksverträge an den Gutachterausschuss sollte es möglich sein, die für eine Markttransparenz und objektive Wertermittlung erforderlichen Daten direkt aus den Kaufverträgen abzuleiten, ohne dabei die vertrauliche Behandlung der schutzwürdigen Angaben zu gefährden.

Der Gutachterausschuss selbst ist ein ehrenamtlich tätiges Kollegialorgan. Er führt seine ihm durch das Bundesbaugesetz zugewiesenen Aufgaben selbständig durch, ohne irgendwelchen Weisungen unterworfen zu sein.

Die Bestellung der Gutachter nimmt der Regierungspräsident nach Anhörung der Gebietskörperschaft für jeweils vier Jahre vor.

Als Gutachter kommen Personen in Betracht, die Erfahrung in der Bewertung von Grundstücken besitzen und möglichst über besondere Sachkunde für Grundstücke unterschiedlichen Charakters verfügen.

In Bochum wurde diesem Erfordernis durch eine breite Streuung der vertretenen Berufsgruppen Rechnung getragen. Neben einigen für Gerichte tätigen sowie öffentlich vereidigten und bestellten Sachverständigen sind Bau- und Liegenschaftsfachleute, Makler, Wohnungskaufleute und Vermessungsbeamte zu ehrenamtlichen Gutachtern bestellt worden.

Zur Zeit besteht der Gutachterausschuß aus 14 ehrenamtlich tätigen Gutachtern. Der Vorsitzende und einer seiner Stellvertreter sind hauptamtlich im höheren vermessungstechnischen Dienst beim Vermessungs- und Katasteramt der Stadt beschäftigt. In dieser Eigenschaft üben sie die Aufsicht über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aus. Für Gutachten, die die Stadt beantragt oder an denen sie ein wirtschaftliches Interesse hat, stehen zwei nicht der Verwaltung angehörende stellvertretende Vorsitzende zur Verfügung.

Die "Regelbesetzung", in der der Gutachterausschuß zusammentritt, um den Verkehrswert eines Grundstücks zu ermitteln, besteht aus dem Vorsitzenden und zwei Gutachtern. Abweichend davon ist für besondere Aufgaben, denen vom Gesetz her eine grundsätzliche Bedeutung zukommt, eine erweiterte Besetzung vorgeschrieben.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuß auf einen Antrag hin tätig. Antragsberechtigt ist jede natürliche oder juristische Person, für die eine Antragsberechtigung im Sinne des § 136 (1) des Bundesbaugesetzes zutrifft.

Der Kreis der Antragsteller besteht danach im wesentlichen aus Grundstückseigentümern, Gläubigern von grundbuchlich gesicherten Belastungen, Nießbrauchern, Erb-, Pflichtteils- und Zugewinnberechtigten sowie Kaufbewerbern mit nachgewiesenem ernsthaftem Interesse. Darüber hinaus werden Gutachten von Behörden zur Regelung eigener Angelegenheiten sowie zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach dem Bundesbaugesetz, dem Städtebauförderungsgesetz oder für die Feststellung von Entschädigungen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften beantragt.

Einen großen Kreis unter den Antragstellern bilden die Gerichte, die auf Gutachten des Gutachterausschusses in prozessualen Auseinandersetzungen und für die Abwicklung von Zwangsversteigerungsverfahren zurückgreifen.

Mit Eingang eines legitimierten Antrages entsteht für den Gutachterausschuß die Pflicht, das Gutachten zu erstatten. Seine Tätigkeit ist durch eine Gebühr, die durch Landesrecht geregelt ist, abzugelten. Wie sich die Inanspruchnahme des Gutachterausschusses in Bochum seit 1961 entwickelt hat, verdeutlichen die auf Seite [55](#) nach Antragstellergruppen geordneten Zahlen der erstatteten Gutachten. Die erkennbar ständig ansteigende Zahl der Anträge mag als ein Indiz für das dem Gutachterausschuß inzwischen entgegengebrachte Vertrauen zu werten sein.

Zur Vorbereitung, Koordination und Ausführung seiner Arbeiten bedient sich der Gutachterausschuß seiner Geschäftsstelle. Sie ist die eigentliche Anlaufstelle, die alle anfallenden Verwaltungsarbeiten und Korrespondenzen erledigt, Fachauskünfte erteilt, Anträge entgegennimmt, die von den Notaren übersandten Grundstückskaufverträge registriert, auswertet und danach die Kaufpreissammlung mit Hinblick auf die für Gutachten so wichtigen Vergleichspreise ergänzt, beantragte Gutachten vorbereitet und nach der Sitzung ausfertigt sowie Sitzungstermine für den Ausschuß abstimmt.

Nachfolgend noch einige Aufgaben, die beträchtliche Außenwirkungen zeigen: Aufgrund der bei der Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung werden jeweils zum Jahresende für das Stadtgebiet durchschnittliche Lagewerte für den Grund und Boden gebildet. Diese **Boden-**

**richtwerte** sind auf einen Quadratmeter Bauland bezogen. Als Qualitätsmerkmale der lagetypischen Grundstücke gelten insbesondere der Erschließungszustand und die baurechtliche Zuordnung.

In Bochum werden diese Bodenrichtwerte seit 1963 alljährlich zum Stichtag 31. Dezember ermittelt.

Das Ergebnis wird in der Richtwertkarte festgehalten, die bei der Geschäftsstelle von jedermann einzusehen ist. Auskünfte aus der Richtwertkarte bilden eine wesentliche Grundlage für die Arbeit freiberuflich tätiger Gutachter und für die Wertermittlung der Banken zum Zwecke der Beleihung. Dem Interessenten geben sie Aufschluß über das Wertgefüge und die Grundstückspreisentwicklung innerhalb des Stadtgebietes. Auf Seite [54](#) ist die Entwicklung des Durchschnittspreises pro Quadratmeter Bauland im Stadtgebiet seit 1963 aufgezeigt. Grundlage dafür waren die jeweiligen Kauffälle eines Jahres, die zur Richtwertermittlung herangezogen wurden.

Nach dem Städtebauförderungsgesetz und der danach erlassenen Ausgleichsbetragsverordnung hat der Gutachterausschuß auf Antrag ein Gutachten über sanierungsbedingte Werterhöhungen eines Grundstücks zu erstatten oder für das Sanierungsgebiet Wertzonen mit entsprechenden Grundwerten zu bilden. Beides ist unmittelbar die Grundlage für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen durch die Gemeinde.

Auf Grund seiner Tätigkeit besitzt der Gutachterausschuß einen ausgezeichneten Überblick über die Entwicklung und das Preisgefüge des Grundstücksmarktes. Er ist daher in der Lage, seine Gutachten auf verändertes Marktverhalten unmittelbar abzustellen.

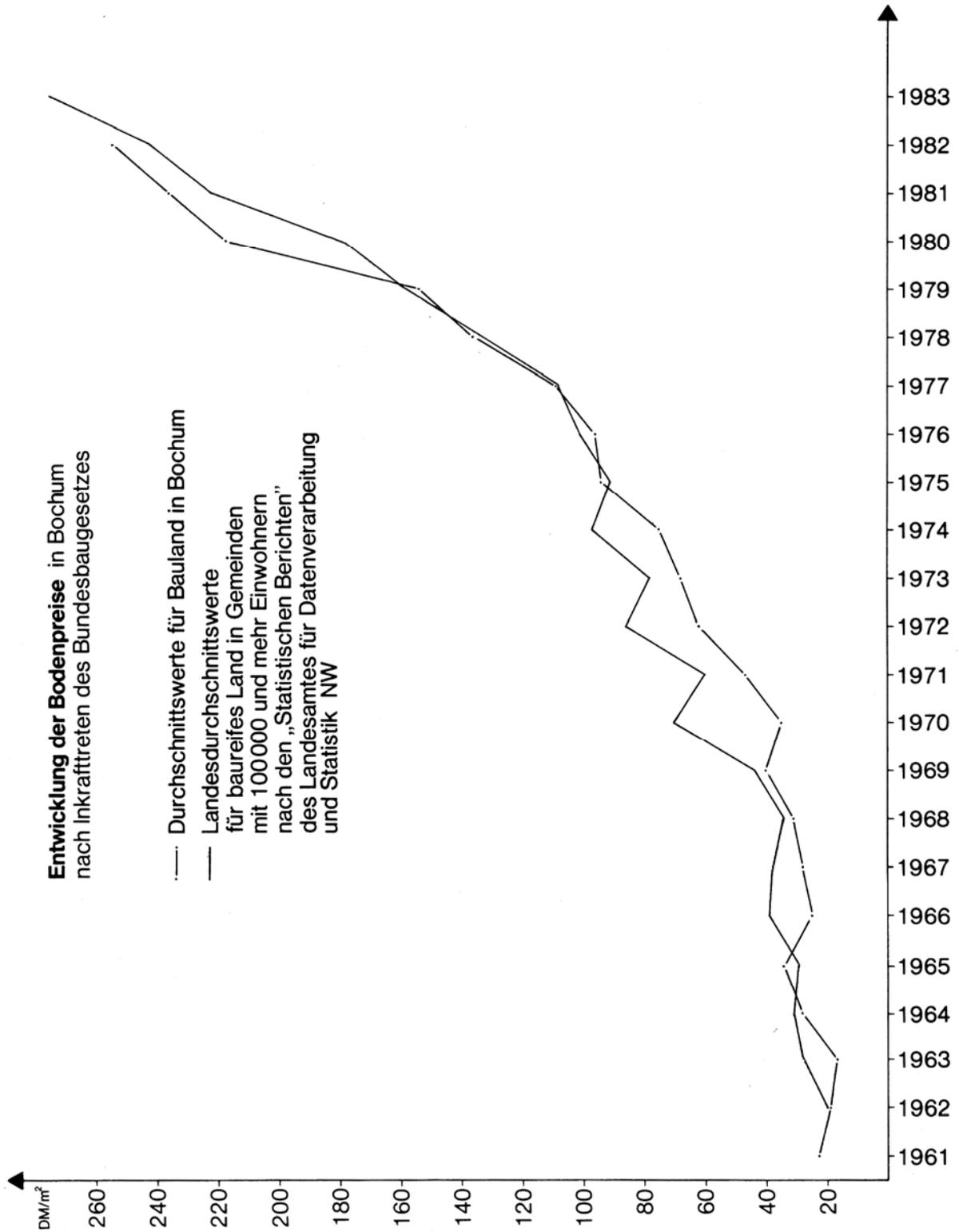


Abbildung 13: Entwicklung der Bodenpreise in Bochum

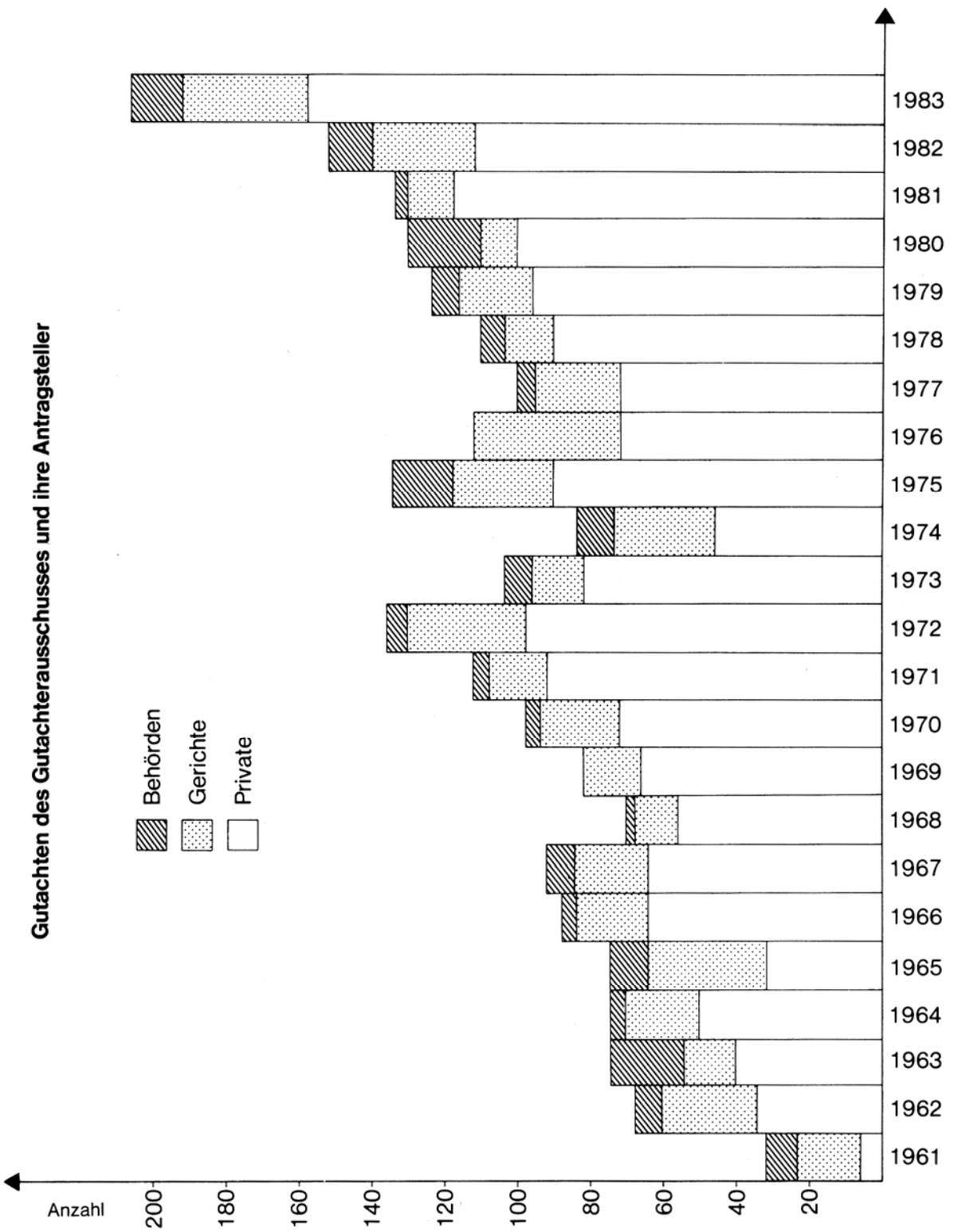


Abbildung 14: Gutachten des Gutachterausschusses und ihre Antragsteller