

Ankauf eines Grundstücks für den späteren Nebenbau der Provinzial-Hebammenlehranstalt Breslau.

## Vorlage des Provinzialausschusses,

betreffend

### den Ankauf eines Grundstücks für den späteren Nebenbau der Provinzial-Hebammenlehranstalt und Frauenklinik in Breslau.

Breslau, den 27. März 1914.

Die Provinzial-Hebammenlehranstalt und Frauenklinik zu Breslau dient bestimmungsgemäß zur Ausbildung von Hebammen und Wochenpflegerinnen sowie zur Abhaltung von Wiederholungs-Lehrgängen für ausgebildete Hebammen. Das Anstaltsgrundstück liegt an der Kronprinzenstraße zwischen der Schiller- und Morizstraße und reicht mit seinem Hinterland bis an die Höfchenstraße. Die im Jahre 1886 erbaute Anstalt besteht aus dem an der Kronprinzenstraße liegenden Vordergebäude, einem nach hinten in T-Form belegenen Seitenflügel und — davon getrennt — dem Direktorwohnhaus an der Höfchenstraße. Letzteres ist im Jahre 1905 erbaut worden, der Bau erwies sich seinerzeit als notwendig, weil die Räume der ursprünglich im Vordergebäude der Anstalt befindlichen Direktorwohnung zur Errichtung einer Isolierstation dringend gebraucht wurden. Im Jahre 1905 ist außerdem — abgesehen von noch einigen anderen Umänderungen und Verbesserungen — ein besonderes Waschhaus nebst maschineller Einrichtung erbaut, und es ist ferner durch einen kleineren Anbau an den Seitenflügel der Anstalt für die Beschaffung der nötigen Baderäume sowie eines Vorratms für den Gebärtsaal Sorge getragen worden.

Inzwischen haben die Aufgaben der Anstalt eine wesentliche Erweiterung erfahren. So ist insbesondere im Jahre 1909 auf Veranlassung des Herrn Ministers der geistlichen, Unterrichts- und Medizinal-Angelegenheiten eine Station für ältere Säuglinge eingerichtet und es ist im gleichen Jahre, ebenfalls auf Drängen der königlichen Staatsregierung, die Ausbildungszeit der Hebammenschülerinnen von 7 auf 9 Monate erhöht und außerdem ein Doppel-Lehrgang eingerichtet worden, während früher jährlich nur ein Lehrgang für Hebammenschülerinnen an der Anstalt abgehalten worden ist. Daneben füllen ein dreimonatiger Lehrgang für Wochenpflegerinnen sowie zahlreiche Wiederholungs-Lehrgänge für ältere Hebammen das ganze Jahr ohne Unterbrechung aus. Die Folge davon in Verbindung mit der sich aus dem Steigen der Bevölkerungsziffer der Stadt von selbst ergebenden Entwicklung war ein außergewöhnliches Anwachsen der Geschäfte der Anstalt wie des ganzen Betriebes. So sind die klinischen Aufnahmen von 1418 im Jahre 1905 auf 2064 im Jahre 1913 und die Zahl der Geburten im gleichen Zeitraum von 1160 auf jährlich 1634 gestiegen. Diese Entwicklung auf der ganzen Linie mußte schließlich

dahin führen, daß die Anstalt in allen ihren Teilen allmählich zu eng geworden und zurzeit an der äußersten Grenze ihrer Leistungsfähigkeit angelangt ist.

So sind die Wöchnerinnenzimmer vielfach überlegt, und es ist des öfteren schon vorgekommen, daß die Korridore zu ihrer Entlastung herangezogen werden mußten. Auch die Schülerinnenzimmer reichen nicht mehr aus, zumal einzelne von ihnen für klinische Zwecke abgeteilt worden sind. Auch sind für die Schülerinnen, die doch viel lesen und schriftliche Aufgaben erledigen müssen, nur Schlaffäle, nicht aber auch Tagesräume vorhanden. Die Doppel-Lehrgänge ferner erfordern einen zweiten Lehrsaal, der aber nicht vorhanden ist und improvisiert werden muß. Durch die vermehrte Zahl von angestelltem Pflegepersonal sind auch die für dieses bestimmten Räume aufs äußerste ausgenutzt. Ebenso sind die Wirtschaftsräume unzulänglich, namentlich fehlt es an Kellern und Vorratsräumen. Das Bureau ist in 2 kleinen engen Räumen untergebracht. Die Garderobe der Wöchnerinnen, Kranken und zum größten Teil auch der Schülerinnen muß in ungeeigneten, nicht erleuchtbaren Verschlägen auf dem Boden verwahrt werden. Aus Mangel an Raum ließ es sich bisher auch leider nicht ermöglichen, eine Beratungsstelle für Säuglings-Fürsorge in der Anstalt einzurichten, sodas die Hebammenschülerinnen zwecks Ausbildung in dieser für ihren Beruf so wichtigen Materie die Anstalt verlassen und die städtischen Beratungsstellen aufsuchen müssen, was Umstände verursacht und auch unnötige Zeit erfordert. Schließlich fehlen noch Aufnahmeräume, Wachtuben auf allen Abteilungen und Zimmer für Schülerinnen gebildeter Stände.

Alles in allem wird sich der Betrieb der Anstalt in ihrem jetzigen Umfange zur Not wohl noch einige Jahre durchführen und aufrecht erhalten lassen, doch dürfte in absehbarer Zeit die Platzfrage dringend eine Lösung erfordern. Denn eine Abnahme des Betriebes ist nach keiner Richtung hin zu erwarten, das Gegenteil vielmehr mit Bestimmtheit anzunehmen, und sollte außerdem der Kreis der der Anstalt gestellten Aufgaben im Gesetzes- oder Verwaltungswege eine nochmalige Erweiterung erfahren — was namentlich auf dem Gebiete der Wochenpflege und des Säuglingsschutzes durchaus möglich erscheint, — so würde eine durchgreifende Vermehrung der Anstaltsräumlichkeiten sich als zwingend notwendig erweisen.

Zwei Wege würden für diesen Fall in Frage kommen, entweder ein Erweiterungsbau an Ort und Stelle oder, unter Verwertung des alten Anstaltsgrundstücks, ein Neubau der Anstalt an anderer Stelle. Die eingehende Prüfung beider Möglichkeiten hat folgendes Resultat ergeben:

Was zunächst die Frage des Erweiterungsbanes betrifft, so wäre für einen solchen das Hinterland der Grundstücke Moritzstraße 19, 21, 23 und Höfchenstraße 70 erforderlich. Diese Grundstücke müßten also erworben und die auf ihnen zurzeit befindlichen Hintergebäude abgebrochen werden. Unter der Voraussetzung, daß die zur Bebauung gelangende Fläche etwa 750 qm und der umbaute Raum 10 812 cbm betragen, und daß auch die Bauverhältnisse normale sein würden, würden in diesem Falle nach den Berechnungen im Landesbaubureau folgende Kosten entstehen:

Baufosten, pro cbm 19 Mark, rund . . . . .	205 000	Mark,
Inventar und innere Ausstattung . . . . .	80 000	=
Kücheneinrichtungen . . . . .	20 000	=
Umbau des alten Hauses. . . . .	30 000	=
für Baupolizeigebühren, Projektbearbeitung, Bauleitung, Gartenanlagen, Abbruch der alten Hintergebäude und insgesamt . . . . .	35 000	=
dazu Ankauf der genannten Grundstücke laut Angebot . . . . .	620 000	=

sind rund 990 000 Mark.

Übertrag 990 000 Mark.

Bringt man hiervon den Wert der Vorderhäuser mit etwa . . . . .	390 000	„
in Abzug, so verbleiben immer noch an Baukosten . . . . .	600 000	Mark.

Die Kosten der Erweiterung der alten Anstalt würden also, selbst nach Abzug des Werts der verbleibenden Vorderhäuser, recht erhebliche sein und trotzdem nur ein Stück- und Flickwerk zutage fördern. Es würde außerdem der Provinzialverband mit der Verwaltung der Vorderhäuser belastet werden, für die er selbst keine Verwendung hätte und die in Anbetracht der durch den Erweiterungsbau bewirkten unmittelbaren Nähe der Anstalt sich kaum verkaufen und auch nur schlecht vermieten lassen würden. Es würden schließlich nicht einmal alle notwendigen oder doch wünschenswerten Räume geschaffen werden können, da der Neubau nach den baupolizeilichen Vorschriften die Höhe von 14 Metern nicht übersteigen dürfte, und es würden daher in das Bauprogramm folgende Räume und Plätze von vornherein nicht aufgenommen werden können:

- 20 Plätze für Hauschwangere,
- 15 „ „ Schülerinnen,
- 10 „ „ Wöchnerinnen,
- 4 „ „ Wöchnerinnen in der Isolierabteilung,
- 10 „ „ die Krankenabteilung,
- 6 „ „ die Privatabteilung,

für alle diese Plätze die dazu gehörigen Tages- und Nebenräume.

Ferner:

- ein Aufnahmezimmer mit Garderobe, Bad, Klosett und Desinfektion,
- ein Beobachtungszimmer mit Klosett und Bad,
- eine Kinder-Poliklinik (3 bis 4 Räume) und eine Milchküche,
- ein zweiter Lehrsaal mit Nebenraum und Untersuchungszimmer,
- eine Kinderabteilung für ältere Säuglinge mit Nebenräumen (Bad, Putzraum, Garderobe und Milchküche).

Dazu käme noch ein anderes, sehr wichtiges Moment. Durch die Lage der Anstalt mitten in der Stadt und inmitten hoher Gebäude sind die wesentlichsten Vorbedingungen für ein gutes Krankenhans, Licht und Luft, schon jetzt nur in ungenügendem Maße vorhanden. Dieser Mißstand müßte aber durch einen Erweiterungsbaun eine erhebliche Verschlimmerung erfahren, da ein solcher Bau der alten Anstalt noch mehr Licht und Luft rauben und beides infolge der vorgelagerten Vorderhäuser selbst nicht in genügendem Maße haben würde. Damit läge aber die Gefahr vor, daß die königliche Staatsregierung den Anstaltsbetrieb insoweit beanstanden könnte, eine Möglichkeit, die nach dem Ergebnisse der am 20. September vor. Js. erfolgten Revision der Anstalt durch den Fachreferenten des Herrn Ministers des Innern sehr naheliegend erscheint und die unter Umständen zur Folge haben könnte, daß die hohen Kosten des Erweiterungsbaues letzten Endes nutzlos verausgabt sein würden. In dem an den Herrn Minister erstatteten Bericht wird unter Anerkennung der in der Anstalt herrschenden Ordnung und Sauberkeit und des einwandfreien allgemeinen Betriebes unter anderem folgendes ausgeführt:

„Durch die Lage der Anstalt (an der Straße und in nächster Nähe anderer Häuser) wird die nötige Licht- und Luftzufuhr leider erheblich beeinträchtigt. Die in mancher Hinsicht unzulänglichen Räume der Anstalt sind im Laufe der letzten Jahre durch verschiedene bauliche

und sonstige Änderungen, durch Hinzunahme und Umwandlung der früheren im Vordergebäude gelegenen Wohnung des Direktors zu Krankenzimmern und durch ähnliche Maßnahmen verbessert worden, doch genügt die Anstalt auch in ihrem jetzigen Zustande nur mäßigen Anforderungen. Treppen und Korridore in dem Vorderhause sind zum Teil eng und nicht genügend belichtet. Der Korridor der Pfliesterstation ist recht eng und hat keine direkte Lüftung. Der für die Hebammenschülerinnen bestimmte Eßsaal ist ein im Souterrain des Hinterflügels liegender, großer, dumpfiger Raum, der trotz der zahlreichen Fenster nur sehr mangelhaft durch Tageslicht erhellt wird.“

Bei dieser Sachlage wird unseres Erachtens der Gedanke des Erweiterungsbaues unbedingt aufzugeben sein, und es bliebe demnach nur übrig, die alte Anstalt mit ihrem an sich wertvollen Terrain im gegebenen Falle möglichst preiswert zu veräußern und sie an anderer Stelle neu zu errichten. Für die neue Anstalt wäre ein Gelände zu wählen, das möglichst frei gelegen und trotzdem vom Innern der Stadt aus leicht erreichbar ist, da der größte Teil der die Anstalt aufsuchenden Gebärenden sich erst unmittelbar vor Beginn der Geburt einzufinden pflegt. Auch empfiehlt es sich mit Rücksicht darauf, daß die Königliche Universitäts-Frauenklinik, die in bezug auf Erlangung von Unterrichtsmaterial mit der Hebammenlehranstalt konkurriert, an der Tiergartenstraße, also im Nordosten der Stadt gelegen ist, die neue Provinzialanstalt in möglichst entgegengesetzter Lage, u. zw. im Südwesten der Stadt zu erbauen.

Nun sind aber Grundstücke, die alle diese Eigenschaften besitzen und demgemäß für den Neubau der Hebammenlehranstalt als geeignet in Frage kommen könnten, heute schon nur noch in ganz geringer Anzahl vorhanden, und es darf mit Sicherheit angenommen werden, daß sie nach einigen Jahren überhaupt nicht mehr oder doch nur noch zu Luxuspreisen zu haben sein werden, während zurzeit die auf dem Grundstücksmarkt immer noch ruhende Depression zu einer wesentlichen Herabsetzung der Grundstückspreise geführt hat. Dazu kommt, daß dem Provinzialverbande ein für die Zwecke einer Hebammenlehranstalt besonders geeignetes Grundstück neuerdings ohne sein Zutun unter äußerst günstigen Bedingungen zum Kauf angeboten worden ist, und es scheint uns, nachdem dieses Angebot die ganze Frage ins Rollen gebracht hat, in Anbetracht aller hervorgehobenen Umstände dringend geboten, jetzt zuzugreifen und durch den Kauf dieses Grundstücks sich den Platz für einen Anstaltsneubau zu sichern.

Das noch unbebaute Grundstück, welches im Grundbuch von Breslau/Gabitz I Band VIII Blatt Nr. 381 eingetragen ist und dem Maurermeister Heinrich Mägig zu Breslau gehört, liegt im Südwesten der Stadt an der Kirschallee auf der einen, der Menzelstraße auf der andern Seite, und umfaßt einschließlich des zur Straßenanlage an die Stadtgemeinde Breslau abzutretenden Terrains eine Fläche von 21 370 qm. Es liegt dicht an der Endstation Lohestraße der städtischen elektrischen Straßenbahn, ist also — unter Umständen im Wege des Umsteigeverkehrs — von allen Teilen der Stadt schnell und bequem zu erreichen. In der Nähe des Grundstücks befinden sich große Kirchhöfe, die als Freiflächen für die Zuführung guter Luft von großem Werte sein würden und die doch genügend entfernt sind, um die Benützung des Grundstücks, wenigstens für den vorliegend gedachten Zweck, in keiner Weise zu stören. Die Menzelstraße wird fernerhin nach ihrem Ausbau eine Breite von 22, die das Grundstück nach Süden begrenzende Kirschallee eine solche von sogar 45 Metern haben, so daß also auch in der nächsten Umgebung der Anstalt, falls sie auf diesem Grundstück erbaut werden sollte, für Licht und Luft reichlich gesorgt sein würde. Das Grundstück ist schließlich hoch und ebenmäßig gelegen; es ist augenblicklich zum Teil verpachtet u. zw. an zwei Baufirmen, die dort Klostplätze angelegt haben, im übrigen aber zum Zwecke der Anlage von Schrebergärten.

Als Kaufpreis waren zunächst 15 Mark für den qm gefordert worden, doch ist schließlich nach längeren schriftlichen und mündlichen Verhandlungen eine Herabsetzung dieser Forderung auf 10 Mark für den qm erfolgt. Für diesen Preis muß aber das Grundstück in Anbetracht seiner Größe und der überaus günstigen Lage als äußerst preiswert bezeichnet werden, selbst von dem Gesichtspunkte aus, daß es sich um Rohland handelt, das erst noch straßenfertig herzustellen ist. Nach der Mitteilung des Magistrats der Stadt Breslau würden zur Straßenanlage im Höchstfalle 3470 qm unentgeltlich abzutreten sein und die Straßenanlagekosten würden sich auf etwa 51 600 Mark belaufen. Unter Zugrundelegung dieser Zahlen würde sich also der Preis des alsdann straßenfertigen Geländes auf etwa knapp 15 Mark für den qm stellen, und es muß als völlig ausgeschlossen bezeichnet werden, daß nach Ablauf von etwa 5 oder 6 Jahren dasselbe oder ein anderes ebenso günstig gelegenes Grundstück, vorausgesetzt, daß solche Grundstücke dann überhaupt noch zu haben sein werden, für einen annähernd so günstigen Preis erworben werden könnte, selbst wenn man den Zinsverlust der Zwischenzeit berücksichtigt, der sich übrigens durch Weiterverpachtung des Grundstücks nicht unwesentlich herabsetzen lassen dürfte. Außerdem kommt noch in Betracht, daß ein Teil des Kaufgeldes im Betrage von etwa 13 400 Mark dem Provinzialverbande später insofern wieder vergütet werden würde, als mindestens 1340 von den zur Straßenanlage insgesamt erforderlichen 4810 qm vom Magistrat der Stadt Breslau gegen Bezahlung übernommen werden müßten. Wir bemerken schließlich noch, daß dem Provinzialverbande in letzter Zeit auch noch andere Grundstücksangebote gemacht worden sind, daß aber für das billigste dieser Grundstücke, das zudem seiner ungünstigen Lage halber wohl kaum in Betracht kommen könnte, 18 Mark, und für zwei andere, an sich vielleicht geeignete Grundstücke, 27,50 Mark und 31 Mark für den qm gefordert worden sind.

Was schließlich die Bereitstellung der Mittel betrifft, so könnten sowohl das bar zu zahlende Kaufgeld im Betrage von 161 700 Mark wie auch die Valuta der eingetragenen Hypotheken von zusammen 52 000 Mark, deren Kündigung und Rückzahlung sich empfehlen dürfte, aus dem Allgemeinen Reservefonds entnommen werden.

Danach befürworten wir, der Provinziallandtag wolle beschließen:

1. Der anliegende, zwischen dem Provinzialverbande von Schlesien und dem Maurermeister Heinrich Mähig zu Breslau über das Grundstück Breslau/Gabig I Band VIII Blatt Nr. 381 geschlossene Vertrag vom 13. März 1914 wird genehmigt;
2. die erforderlichen Mittel sind aus dem Allgemeinen Reservefonds zu entnehmen.

## Der Provinzialausschuß von Schlesien.

Freiherr von Richthofen.

An  
den Provinziallandtag  
hier.

## Verhandelt

Breslau, den 13. März 1914.

Vor dem Landesrat da Rocha-Schmidt, welcher auf Grund des Artikels 12 zu § 2 des Preussischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch von dem Herrn Landeshauptmann von Schlesien durch Verfügung vom 10. d. Mts. zur Beurkundung des nachstehenden Rechtsgeschäfts bestimmt ist, erschienen heute:

1. der Maurermeister Herr Heinrich Mägig zu Breslau, Körnerstraße 41,
2. der Direktor der Provinzial-Hebammenlehranstalt und Frauenklinik zu Breslau, Herr Dr. Paul Baumm.

Beide Erschienenen sind geschäftsfähig, der Erschienene zu 2 auch von Person bekannt. Der Erschienene zu 1 wird anerkannt durch den bekannten und verfügungsfähigen Grundstücksmäkler Georg Bocksch von hier, wodurch der beurkundende Landesrat die Gewißheit über die Person des Herrn Mägig erlangte.

Herr Bocksch unterschrieb diesen Vermerk nach Vorlesung wie folgt:

Georg Bocksch

und entfernte sich.

Die Erschienenen sind willens, einen Kaufvertrag über das dem Erschienenen zu 1 gehörige, an der Kirchallee und Menzelstraße belegene, im Grundbuch von Breslau unter Gabis I Band VIII Blatt Nr. 381 eingetragene Grundstück abzuschließen.

Für diesen Kaufvertrag ist der Erschienene zu 2 durch die eingangs genannte Verfügung zum Vertreter des Provinzialverbandes von Schlesien bestellt worden.

Die Grundbuchabschrift liegt vor und wird mit den Erschienenen durchgegangen. Diese sind darüber einig, daß:

1. das Grundstück eine Größe von 21 370 qm besitzt und noch unbebaut ist,
  2. der Vertrag geschlossen werden soll vorbehaltlich der Genehmigung des Provinziallandtages.
- Dies vorausgeschickt, schließen die Erschienenen folgenden

### Kaufvertrag.

#### § 1.

Der Erschienene zu 1, Maurermeister Heinrich Mägig, verkauft das ihm gehörige Grundstück Breslau-Gabis I Band VIII Blatt Nr. 381 in einer Größe von 21 370 qm an den Provinzialverband von Schlesien, vertreten durch den Direktor der Provinzial-Hebammenlehranstalt und Frauenklinik in Breslau Dr. Paul Baumm, für den Kaufpreis von 213 700 Mark („Zweihundertdreizehntausendsiebenhundert Mark“).

#### § 2.

Der Verkauf geschieht ohne jeglichen beweglichen Beiflag, so wie das Grundstück steht und liegt.

#### § 3.

Das Grundstück ist zum Teil verpachtet. Der Verkäufer übernimmt die Gewähr, daß sämtliche Pachtverträge bis spätestens Ende des Jahres 1915 zur Auflösung gebracht werden können.

§ 4.

Das Kaufgeld wird wie folgt belegt:

1. Der Käufer übernimmt in Anrechnung auf den Kaufpreis die in Abteilung III unter Nr. 3 und 4 eingetragenen zu 4½ Prozent verzinslichen Hypotheken von 40 000 + 12 000 = zusammen . . . . . 52 000 Mark nebst 4½ Prozent Zinsen vom Tage der Auflassung ab und unter den eingetragenen Zahlungsbedingungen.
  2. Der Rest des Kaufgeldes mit . . . . . 161 700 „ wird sofort nach erfolgter Auflassung bar bezahlt und bis dahin weder verzinst noch sichergestellt.
- Somit ist das Kaufgeld von . . . . . 213 700 Mark belegt.

§ 5.

Abgesehen von den vorstehend in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommenen Hypotheken ist der Verkäufer verpflichtet, das Grundstück lasten- und schuldenfrei aufzulassen. Er ist ferner verpflichtet, vor der Auflassung durch Quittung der eingetragenen Hypothekengläubiger nachzuweisen, daß die Hypothekenzinsen bis zum Auflassungstage bezahlt sind.

§ 6.

Die Übergabe und die Auflassung des verkauften Grundstückes soll sofort nach Genehmigung des Vertrages durch den Provinziallandtag in einem zwischen den Vertragsteilen und dem Grundbuchamt zu vereinbarenden Termine erfolgen.

Bis dahin bleibt Verkäufer im Besitz und Genuß des Grundstückes und trägt dessen Gefahr, Lasten und Abgaben.

Von der Übergabe ab gehen Gefahr, Lasten und Abgaben auf den Käufer über.

§ 7.

Der Käufer übernimmt die Kosten des Kaufvertrages, der Auflassung und Eigentumseintragung, den Reichs- und Landesstempel sowie die Umsatzsteuer, soweit Gebühren, Steuern und Stempel überhaupt zu zahlen sind.

Es wird in dieser Beziehung bemerkt, daß der Kaufvertrag für die Zwecke der Provinzial-Hebammenlehranstalt und Frauenklinik zu Breslau, also für die Zwecke einer öffentlichen inländischen Krankenanstalt geschlossen wird (cfr. Landesstempelsteuergesetz § 5 Absatz 1 d und Absatz 6, Preuß. Gerichtskostengesetz § 8 Ziffer 2).

Beide Vertragsteile bitten um je eine einfache Abschrift des Vertrages.

Vorstehende Verhandlung wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben.

Heinrich Mähig. Dr. Baumm.  
da Roda-Schmidt,  
Landesrat.

