

Die Verbauung des Wolfersberges.

Weitgehende Förderung durch die Gemeinde Wien.

In einigen Zeitungen sind in den letzten Tagen Artikel erschienen, die sich mit der Verbauung des Wolfersberges in Hütteldorf befassen. In diesen Artikeln wird gegen die Gemeindeverwaltung unter anderem der Vorwurf erhoben, dass sie den einzelnen Parzelleneinhabern auf diesem Gelände Nachteile zugefügt habe. Die ganze Darstellung ist irreführend und enthält eine Reihe von Unwahrheiten, die nicht unwidersprochen bleiben sollen, zumal die Gemeinde Wien den Parzelleneinhabern auf dem Wolfersberg stets das grösste Entgegenkommen bewiesen und auch beträchtliche Summen aus öffentlichen Geldern für die Aufschliessung des Wolfersberges aufgewendet hat.

Der Wolfersberg, der im Eigentum der Gemeinde Wien steht, war ursprünglich mit einem Wald bestanden. Im Winter 1918/19 wurde nun dieser Wald wild und unsachgemäss abgeholzt. Die Gemeindeverwaltung war daher vor die Frage gestellt, ob sie den Wolfersberg wieder aufforsten lassen und damit das ganze Gebiet als Windschutzgebiet und als Ausflugsort für die Allgemeinheit erhalten oder ob sie das Gelände anders verwerten sollte. Schliesslich entschied sie sich, dort Kleingärten zu errichten. Zu diesem Zwecke wurden auf Kosten der Gemeinde die Wurzelstöcke ausgesprengt. Die Gründe wurden sodann an einen Kleingartenverein verpachtet, der sie seinen Mitgliedern weitervergab. Zur Bewirtschaftung des Gebietes war natürlich auch eine Schrebergartenwasserleitung notwendig. Auf Ersuchen der Kleingärtner hat daher die Gemeinde Wien dem Verein einige unverzinsliche Kredite gewährt, damit eine solche Schrebergartenwasserleitung errichtet werden könne.

Zur Zeit des Aufstieges der Siedlungsbewegung in Wien ersuchten die Kleingärtner auf dem Wolfersberge, die Verbauung des Gebietes mit einer Kleinhausiedlung in das Bauprogramm der Gemeinde Wien einzubeziehen. In der Genossenschaft, der die Kleingärtner angehörten, waren allerdings nicht alle Mitglieder einig, während ein Teil die Grundflächen weiter kleingartenmässig bewirtschaften wollte, strebten andere mit allen Mitteln die siedlungsmässige Verbauung an. Da das Gebiet für eine Kleinhausiedlung wegen der hohen Baukosten und der überaus kostspieligen Aufschliessungsarbeiten ungeeignet war, musste die Gemeinde Wien es ablehnen, auf dem Wolfersberg eine Gemeindefriedungsanlage zu errichten. Das hinderte allerdings die Genossenschaft nicht, einen Verbauungsplan auszuarbeiten. Trotz nachdrücklicher Warnung liessen einige Parzelleneinhaber sich nicht abhalten, ohne Bewilligung des Grundeigentümers und ohne Genehmigung der zuständigen Baubehörde Häuser mit Ausserachtlassung aller gesetzlichen Vorschriften zu errichten. Dabei wurde keine Rücksicht darauf genommen, dass für das Gebiet keine Verkehrsstrassen bestanden und dass keine den Anforderungen der Hygiene und des Feuerschutzes für eine Wohnsiedlung entsprechende Wasserleitung vorhanden war; auch für die Einleitung von Gas und elektrischem Strom und für die Kanalisation des Gebietes war damals keine Vorsorge getroffen. Die Baubehörde bemühte sich, in diese wilde Verbauung regelnd einzugreifen, hat aber dabei stets das grösste Entgegenkommen bewiesen, um nicht irgendwelche vorhandene Werte vernichten zu müssen. Da nämlich die Vorschriften der Wiener Bauordnung bei der wilden Verbauung des Geländes vielfach nicht eingehalten worden waren, hätte eigentlich ein grosser Teil der ganz oder zum Teil fertigen Objekte wieder demoliert werden müssen. Dabei soll nicht bestritten werden, dass von den Parzelleneinhabern auf dem Wolfersberg oft ganz unfachgemässe und darum unnötige Aufwendungen gemacht wurden. Die Schuld daran liegt aber keineswegs an der Gemeinde, sondern ausschliesslich an der Eigenmächtigkeit Einzelner und der Genossenschaft.

Um den tatsächlichen Verhältnissen Rechnung zu tragen, hat die Gemeinde Wien der Genossenschaft schon damals den Abschluss eines Baurechtsver-

RATHAUSKORRESPONDENZ

Herausgeber und verantw. Redakteur:
FRANZ XAVER FRIEDRICH

II. Blatt

Wien, am _____

trages zugesichert und darüber hinaus, um den Vertragsabschluss überhaupt zu ermöglichen, zwei unverzinsliche Kredite zur Herstellung eines Parzellierungsplanes gewährt. Ausserdem hat die Gemeinde zwei Strassenzüge, die Bierhäuselbergstrasse und die Anzbachgasse, mit einem Kostenaufwand von rund 160.000 Schilling hergestellt und in die öffentliche Verwaltung übernommen, ohne hiefür von den einzelnen Parzelleninhabern einen Anliegerbeitrag zu verlangen. Als dann der Genossenschaftsvorstand infolge ständiger Konflikte innerhalb der Genossenschaft nicht imstande war, im gemeinsamen Interesse der Parzelleninhaber gelegene Aufgaben zu erfüllen, übernahm die Gemeinde Wien aus besonderem Entgegenkommen und auf Ersuchen des Genossenschaftsvorstandes auch den Bau der Wohnstrassen, die nur dem Interesse der einzelnen Parzelleninhaber dienen. Der Genossenschaftsvorstand stellte selbst den Antrag, die Kosten der Errichtung dieser Wohnstrassen durch Pauschalbeiträge der einzelnen Parzelleninhaber hereinzubringen. Die Berechnung der Baukosten ergab einen Pauschalbeitrag von 1900 Schilling für jede Baustelle; die Höhe des Betrages erklärt sich zum Teil daraus, dass die Errichtung der Wohnstrassen, die Bergstrassen sind, besonders hohe Kosten erfordert.

In einer Generalversammlung der Genossenschaft ist der Vorstand ausdrücklich ermächtigt worden, bei Abschluss eines ^{der Vor-} ^{vertrages} ~~Musterbaurechts~~ einen Beitrag von 1800 bis 1900 Schilling pro Baustelle für die Herstellung der Wohnstrassen zuzusichern. Trotzdem hat sich die Gemeinde Wien nach langdauernden Verhandlungen entschlossen, den Pauschalbeitrag auf 1500 Schilling für jede Baustelle herabzusetzen, also selbst 400 Schilling für jede Baustelle zu den Kosten der Errichtung der Wohnstrassen zuzuzahlen.

Nach einem mit dem Genossenschaftsvorstand vereinbarten Entwurf wurden dann mit den einzelnen Parzelleninhabern Baurechtsverträge abgeschlossen, die gegenüber allen anderen Baurechtsverträgen wesentliche Vorteile für die einzelnen Bauberechtigten vorsehen. Während nämlich nach einem Gemeinderatsbeschluss vom Jahre 1923 Baurechte sonst grundsätzlich nur auf die ^{Dauwr von} ^{Baurechte} 30 Jahren erteilt werden, haben die Parzelleninhaber auf dem Wolfersberg bis zum 31. Dezember 2011 erhalten. Dazu kommt, dass gerade auf dem Wolfersberg nicht eine Genossenschaft, sondern jeder einzelne Parzelleninhaber bauberechtigt ist, also vollkommen frei, ohne irgendeiner Zustimmung zu bedürfen, über das Baurecht verfügen kann. In den Baurechtsverträgen wurde die Entrichtung des Pauschalkostenbeitrages für die Errichtung der Wohnstrassen als privatrechtliche Verpflichtung der Bauberechtigten festgesetzt, sodass von Anliegerbeiträgen überhaupt keine Rede sein kann.

Die Wasserleitung, die seinerzeit zum Teil mit Kredithilfe der Gemeinde Wien auf dem Wolfersberg errichtet worden war, war zwar für eine Kleingartenanlage zureichend, genügte aber keineswegs für eine Wohnsiedlung, weil an das Rohrnetz einer solchen Anlage schon im Hinblick auf eine entsprechende Trinkwasserversorgung und einen genügenden Feuerschutz andere Anforderungen gestellt werden müssen als an eine blosse Schrebergartenwasserleitung. Als daher bei den Verhandlungen des Genossenschaftsvorstandes mit der Gemeinde Wien von der Uebernahme der Wasserleitung durch die Gemeinde gesprochen wurde, musste sich der städtische Wasserversorgungsbetrieb auf den Standpunkt stellen, dass das der Genossenschaft gehörige Rohrnetz als durchaus ungedignet nicht übernommen werden könne. Da die Genossenschaft erklärte, dass sie nicht in der Lage sei, die notwendigen Auswechslungen und Neuherstellungen auf eigene Kosten durchzuführen, fand sich die Gemeinde Wien bereit, auf ihre Kosten das Rohrnetz zu erneuern. Schon im Jahre 1932 wurde von der Gemeinde Wien ein 800 Meter langer Rohrstrang erbaut; im Jahre 1933 wurde dann der grösste Teil des Rohrnetzes auf

RATHAUSKORRESPONDENZ

Herausgeber und verantw. Redakteur:
FRANZ XAVER FRIEDRICH

III. Blatt

Wien, am

dem Wolfersberg selbst ausgetauscht. Hieraus erwachsen der Gemeinde Wien Kosten im Betrage von 230.000 Schilling. Bei den Verhandlungen mit der Genossenschaft ist aber ausdrücklich vertraglich bestimmt worden, dass die Kosten für die Herstellung der Abzweigungen von den neuen Rohrsträngen in die Häuser und Baustellen, so wie es das Wasserversorgungsgesetz für alle Grundstücke vorschreibt, von den einzelnen Parzelleninhabern zu tragen sind. Die Gemeinde Wien hat dabei zugesichert, dass alle jene Bestandteile der alten Abzweigungen beibehalten werden können, die mit Rücksicht auf die Sicherheit der Häuser und auf die für ganz Wien geltenden Bestimmungen anerkannt werden können. Durch ein besonderes Uebereinkommen gelang es überdies dem städtischen Wasserversorgungsbetrieb, die Kosten der Errichtung der neuen Abzweigungen um etwa 10 Prozent gegenüber den üblichen Kosten herabzudrücken. Ueberdies wurde den einzelnen Parzelleninhabern bei der Bezahlung der Kosten der Abzweigungen, die pro Leitung etwa 200 bis 300 Schilling betragen, mehrjährige Ratenzahlungen bewilligt. Der weitaus überwiegende Teil der Parzelleninhaber hat sich auch ohne weiteres erklärt, die Kosten zu bezahlen. Nur wenige verweigern seit Monaten den Anschluss an das neue Rohrnetz, weil sie die Kosten der neuen Abzweigungen nicht tragen wollen. Die alten, vollständig defekten Rohrstränge müssen nun aus den bereits erwähnten Gründen und wegen des grossen Wasserverlustes abgesperrt werden. Damit verlieren natürlich alle Parzelleninhaber, die sich weigern, den Anschluss an die neue Rohrleitung durchführen zu lassen, die Wasserversorgung ihres Grundstückes.

Zur Illustration der Vorgänge in der Genossenschaft auf dem Wolfersberg kann ein Flugblatt dienen, das von der Genossenschaft im April 1932, nach Abschluss des Musterbaurechtsvertrages mit der Gemeinde Wien, ausgegeben worden ist. Das Flugblatt ist für den Vorstand der Genossenschaft von den Herren Guber und Kristinus gezeichnet. In diesem Flugblatt wird der Abschluss des Musterbaurechtsvertrages mit der Gemeinde Wien, insbesondere aber die Verpflichtung der Gemeinde Wien, aus Gemeindemitteln 400 Schilling pro Baustelle für die Herstellung der Wohnstrassen beizusteuern, als grosser Erfolg des Vorstandes der Genossenschaft bezeichnet. Darin wird eingehend ausgeführt, dass die Zentralsparkasse der Gemeinde Wien sich bereit erklärt habe, den einzelnen Parzelleninhabern, die nicht in der Lage sind, den Pauschalbeitrag von 1500 Schilling sogleich zu entrichten, Darlehen zu gewähren. Das wird in dem Flugblatt selbst als Ausnahmegeständnis bezeichnet und hervorgehoben, dass die Abstattung dieser Darlehen im Verlaufe von 10 Jahren erfolgen könne. Schliesslich wird hervorgehoben, dass die Gemeindeverwaltung und die Zentralsparkasse der Gemeinde Wien der Genossenschaft das grösste Entgegenkommen bewiesen haben.

Es ergibt sich also, dass alle Angriffe gegen die Gemeinde Wien im Zusammenhange mit der Verbauung des Wolfersberges vollkommen ungerechtfertigt sind. Die einzelnen Parzelleninhaber haben nicht nur 80 Jahre währende Baurechte erhalten, es sind nicht nur die dem öffentlichen Verkehr dienenden Strassen des Gebietes, sondern es ist auch die Wasserleitung auf Kosten der Gemeinde Wien neu hergestellt worden. Dazu kommt noch, dass die Gemeinde Wien für jeden Parzelleninhaber 400 Schilling Kostenzuschuss für die Errichtung der inneren Wohnstrassen der Siedlung leistet und dass sie bei der baubehördlichen Behandlung der wild errichteten Siedlungshäuser das grösste Entgegenkommen beweist. Uebrigens wird die Gemeinde Wien Strassen, Wasser- und Lichtleitung im ganzen Gebiete der Siedlung auf eigene Kosten dauernd erhalten müssen. Ausser dem erwähnten einmaligen Pauschalbeitrag für die Errichtung der Wohnstrassen, wobei die Kredithilfe durch die Zentralsparkasse der Gemeinde Wien wesentliche Erleichterung gewährt, haben die einzelnen Parzelleninhaber nur ganz geringfügige Bauzinse zu bezahlen. Die

RATHAUSKORRESPONDENZ

Herausgeber und verantw. Redakteur:
FRANZ XAVER FRIEDRICH

IV. Blatt

Wien, am.....

Gemeinde Wien hat also auch in diesem Fall alles getan, um die Siedlungsbewegung in weitestgehendem Mass zu fördern. Die Parzelleneinhaber auf dem Wolfersberg haben das auch wiederholt durch einmütige Beschlüsse, die vom Vorstand der Genossenschaft, insbesondere von Herrn Kristinus, der Gemeindevorwaltung persönlich übermittelt wurden, ausdrücklich anerkannt, offenbar in vollem Bewusstsein, dass das Entgegenkommen der Gemeinde Wien ausserordentlich weitgehend war.

.....

Diamantene Hochzeit.

Am Mittwoch feierte das Wiener Ehepaar Josef und Marie Stegbauer die sechzigste Wiederkehr seiner Eheschliessung. In Vertretung des Bürgermeisters nahm amtsführender Stadtrat Honay an dem Fest teil, beglückwünschte in einer herzlichen Ansprache das Jubelpaar und überreichte ihm die Ehrengabe der Stadt Wien. Stegbauer betreibt mit seiner Gattin seit 58 Jahren ein Lebensmittelgeschäft auf dem Naschmarkt. Im Jahre 1903 wurde ihm das Bürgerrecht verliehen. Er ist 87 Jahre, seine Frau 79 Jahre alt. Von den fünf Kindern des Ehepaars leben noch zwei.