

MH

WIENER RAUHAUS KORRESPONDENZ.
Herausgeber und verantwort. Redakteur Franz Miesau,
23. Jahrg. Wien, Montag, 19. Mai 1913.

Die Entscheidung des Inaer Denkmal-Komitees. Das Dr. Karl Inaer Denkmal-Komitee hat in seiner heutigen Sitzung unter den zum engeren Wettbewerb eingelangten 10 Entwürfen die Entscheidung gefällt und dem Bildhauer Professor Josef Müllner mit seinem Projekte „Früchte bringt das Leben dem Manne“ die Arbeit unter dem Verhalte übertragen, daß er an seinem Projekte gewisse Abänderungen im Sinne der Wünsche des Denkmalkomitees vornimmt.

Förderung des Baus von Kleinwohnungen durch Ueberlassung städtischen Grundes in Baurecht. In der am Mittwoch statts findenden Sitzung des gemeinderätlichen Ausschusses für Wohnungsfürsorge wird über Weisung des Bürgermeisters Dr. Weiskirchner ein umfangreicher Magistratsbericht, verfaßt vom Vorstand der Magistratsabteilung für Wohnungsfürsorge Magistratssekretär Dr. Sagmeister und dem ihm zugewiesenen Kommissär Dr. Robert Mayr vorgelegt werden, worin konkrete und praktisch sofort durchführbare Vorschläge für die Förderung des Baus von Kleinwohnungen und Kleinbetriebsstätten durch Ueberlassung städtischen Grundes in Baurecht erstatet werden.

Der Bericht bespricht vorerst die Schwierigkeiten, welche vor dem Istzustand des Erbbaurechtes einer richtigen Bodenverwertungspolitik entgegenstanden. Es wird dann das neue Gesetz über Baurecht erörtert, da dessen Zustandekommen sich die Zentralstelle für Wohnungsfürsorge und der frühere Justizminister Dr. Klein große Verdienste erworben haben. Bei der Gegenüberstellung der analogen Bestimmungen in Deutschland werden die Vorzüge aufgezählt, welche das österreichische Gesetz besitzt, es werden jedoch hierbei unsere Bestimmungen über das Gebühren-Aequivalent und die Ungerechtigkeit derselben einer scharfen Kritik unterzogen. Der Bericht erörtert sodann die Stellung der Gemeinde zum Baurecht und führt aus: Die Entwicklung des Erbbaurechtes hängt von der Stellung ab, welche die verleihungsberechtigten Personen zu dem neuen Rechtsinstitut einnehmen werden. Hier kommen Staat und Land nicht so sehr in Betracht, weil sie in den einzelnen Orten keinen hinreichend großen Grundbesitz haben und deshalb nur selten in die Lage kommen werden, ihre Grundstücke zu Baurecht zur Verfügung zu stellen. Anders die Gemeinden. Ihre Stellung ist von vornherein gegeben. Waren es doch die Gemeinden, die zuerst den Ruf nach Einführung des Baurechtes erhoben, das ihnen die einzige Möglichkeit bietet, eine weitblickende planmäßige Wohnungs- und Bodenpolitik zu betreiben. In Wahrung ihrer eigenen Interessen werden die Gemeinden an ihren

Gründen sowie an den Gründen der unter ihrer Verwaltung stehenden Fonds, wenn sie sich den Zweck der Gründe Inaernd sichern und erhalten wollen, Baurecht bestellen, und zwar ohne jede Beschränkung ganz allgemein zugunsten eines jeden, der auf diese Art ein Eigenhaus erwerben will. Der Vorteil, der der Gemeinde aus der Bestellung von Baurechten an Stelle des bisher geübten Verkaufes von Gründen erwachsen wird, besteht darin, daß die Eigentümerin des Bodens bleibt und auf die Regelung der Grundpreise, wie auch auf die Gestaltung und Entwicklung der Wohnungsverhältnisse mit jedem Jahre steigenden Einfluß zu nehmen vermag. Der Gemeinde gehört auch der Wertzuwachs des Grundes, den allerdings erst kommende Geschlechter genießen werden, die nach Ablauf der ersten Bauperiode das freie Verfügungsrecht über den in Werte gestiegenen Grundbesitz erhalten werden, und denselben entweder bei einer dem gesteigerten Werte entsprechenden Erhöhung des Bauzinses abermals in Erbbau vergeben oder für andere mittlerweile eingetretene Bedürfnisse der Stadt verwenden können und dadurch auf die Angestaltung ganzer Stadtteile Einfluß zu nehmen vermögen. Endlich hängt die Entwicklung des Erbbaurechtes von der Aufnahme ab, welche dieses Rechtsinstitut in den Kreisen der großstädtischen Bevölkerung findet. Man müßte glauben, daß sich das Baurecht in Wien rasch einbürgern werde, ist doch hier das Bauen auf fremden Grunde schon jetzt sehr verbreitet. Es sei nur auf die zahlreichen Superädifikate in Floridsdorf verwiesen, zu deren Herstellung sich Pächter gefunden haben, wiewohl sie das Objekt nicht mit Hypotheken belasten können und obwohl sie die Verträge dem steten Risiko der Kündigung aussetzen.

Um die rasche Einbürgierung des Baurechtes in unseren Landen zu fördern, wird dreierlei notwendig sein: Dem Erbbaurechte müssen Kreditquellen in so ergiebigen Maße eröffnet werden, daß der Bauentworfener für den Bau seines Erbbauhauses nur geringe eigene Mittel aufwenden hat, es müssen ferner für den Bau von Familienhäusern die Erleichterungen des achten Abschnittes der Bauordnung allgemein zugestanden werden, und es müssen endlich die Bedingungen des Baurechtsvertrages so gefaßt sein, daß der Bauentworfener sich während der Dauer des Baurechtes tatsächlich als Eigentümer des Erbbauhauses betrachten kann. Gelingt es, in diesen Richtungen so erfolgreich zu wirken, daß das Wohnen im Erbbauhause nicht oder nur um ein geringes teurer zu stehen kommt als die Mietwohnung dann kann an der raschen Verbreitung des Erbbaurechtes nicht gezweifelt werden, denn dann wird auch der Private den Vorteil richtig einzusehen wissen, den ihm das Erbbauhause gegenüber der künftigen und steigbaren Mietwohnung bietet.

Was nun die Frage der Kreditförderung anlangt, so können die Sparkassen, die für den Realcredit wohl als

größter Faktor in Betracht kommen, Baurechte bis zur Hälfte ihres Wertes beliehen. Hypothekarkredit über die pupillarsichere Grenze des a. b. G. - B. kann seitens der Sparkassen nur unter der Voraussetzung und nach Maßgabe der tatsächlichen Kredithilfe seitens des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds gewährt werden. Da letzterer nur Selbstverwaltungskörpern und gemeinnützigen Vereinigungen Kredithilfe leisten darf, ist in Wien wohl nur der gemeinnützigen Bautätigkeit im Falle der Erwerbung von Baurechten die Möglichkeit geboten, billigen und ausreichenden Kredit zu erlangen. Allein durch das neue Gesetz über das Baurecht ist weiten Schichten der Bevölkerung, denen bisher die Erwerbung eines eigenen Heimes überhaupt nicht oder nur unter Uebernahme eines ihre Kräfte übersteigenden Risikos möglich war, der Weg eröffnet worden, sich ein, wenn auch noch so kleines, doch eigenes Haus, das Erbbauhause erbauen und besitz zu können. Hier wird jedoch die Kreditfrage die entscheidende Rolle spielen. Nur jene, die in einer Genossenschaft organisiert sind, können der Kredithilfe des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds teilhaftig werden. Es wird daher zu erwägen sein, wie für solche, in keiner Verbindung organisierte Bauentworfener, die bei ausreichender Kreditgewährung ohne Gefahr und ohne Risiko in der Lage wären, ein Familienhaus zu bauen und zu besitzen, der erforderliche Kredit beschafft werden könnte. In Deutschland wird vielfach von den Gemeinden Kredithilfe, sei es durch Gewährung von Darlehen oder durch Uebernahme der Bürgerschaft für auf enommene Darlehen geleistet. Es wird zu untersuchen sein, ob nicht die Schaffung eines derartigen städtischen Garantiefonds auch in Wien möglich wäre. Auf keinen Fall dürfte aber der städtische Fonds dazu dienen, den staatlichen zu entlasten, vielmehr müßte mit aller Entschiedenheit darauf gedrungen werden, daß der zum großen Teile durch die Steuerleistung Wiens zustandgekommene staatliche Wohnungsfürsorgefonds den Wiener Bauentworfenern in entsprechendem Maße zugänglich gemacht wird (wie unschwer als an den Uebelständen des Wiener Wohnungswesens der Staat durch die mäßige Besteuerung des Realbesitzes nicht in letzter Linie nachzutragen ist. Trotz der nunmehr auch in Oesterreich erfolgten gesetzlichen Regelung des Baurechtes werden die Bestrebungen, welche den Bau von Familien- und Kleinhäusern auf Baurechtsgründen zu fördern/absichtlichen, weitens nicht dieselben Erfolge wie in Deutschland aufweisen können, wenn es nicht gleichzeitig gelingt, die Kosten der Gebäudeherstellung wenigstens soweit dieselben durch übertriebene Anforderungen der Bauordnung verursacht werden, herabzusetzen. Insoweit die neue Bauordnung nicht in Wirksamkeit tritt, müssen zur Förderung des Baus von Familien- und Kleinhäusern auf Baurechtsgründen

die im 8. Abschnitte der geltenden Bauordnung normierten Baulerleichterungen, die eine Beschleunigung der bautechnischen Anforderungen in Bezug auf Baumaterial, Mauerstärke, Geschoßhöhe, Stiegen und Dachbodenwohnungen ermöglichen, nicht mehr wie bisher bloß ausnahmsweise, sondern ganz allgemein in zum treffenden Fällen zugestanden werden. Durch diese Zugeständnisse wird die Entwicklung des Wohnungswesens rückwärts des Klein- und Familienhausbaues sicherlich günstig beeinflusst und auch die Einbürgierung des Erbbaurechtes gefördert werden.

Besüglich der Dauer des Baurechtes werden 60 Jahre als untere Grenze und ein Zeitraum von 70 Jahren als Maximaldauer in Vorschlag gebracht; denn es darf angenommen werden, daß bei der raschen Entwicklung aller Verhältnisse in der Großstadt ein Haus mit 70 jähriger Bestandsdauer veraltet und abbruchreif ist. Bei Festsetzung der grundsätzlichen Bestimmungen Bedingungen, unter denen die Gemeinde ein Baurecht zu verleihen gedenkt, wäre es nicht zweckmäßig, sich auf einen bestimmten Zeitraum zu beschränken, sondern es ist wünschenswert, einen Spielraum von 10 Jahren offen zu halten. Die genaue Festsetzung der Baurechtsdauer innerhalb der Grenzen von 60 und 70 Jahren soll jeweils der Parteienvereinigung überlassen bleiben. Auch die Gemeinde kann ja daran interessiert sein, daß die an einem bestimmten Grundkomplexe in Laufe des nächsten Dezenniums bestellten Baurechte zur gleichen Zeit erlöschen, um über das ganze Territorium zur gleichen Zeit wieder verfügen zu können. Der Bauzins wäre nicht höher als mit jährlich 3 % von Werte des Grundstückes festzusetzen.

Von besonderer Wichtigkeit ist ferner die Erhaltung der Objekte in guten Zustande; es soll verhindert werden, daß die Bauwerke nicht etwa in den letzten Jahren vor dem Zeitpunkte der Endigung des Baurechtes vernachlässigt werden. Dem soll durch die Festsetzung einer Entschädigungsprämie vorgebeugt werden. Ueberwachungs- und Kontrollmaßregeln sollen jedoch im Verträge möglichst vermieden werden, denn die Gemeinde wird den Anspruch auf Abstellung konstaterter Mängel nicht viel wirksamer im Wege der Baubehörde oder auf Grund eines Wohnungspflegegesetzes durchzusetzen vermögen, als kraft eines ihr nach dem Verträge vorbehaltenen Rechtes.

Die Entschädigung soll als Prämie gelten, um den Bauentworfenern daran zu interessieren, den Bau des Hauses solid auszuführen und dasselbe auch in den letzten Jahren in gutem Zustande zu erhalten. Als Ausnahme der zu leistenden Entschädigung ist im Gesetze für den Fall des Fehlens einer Parteienvereinbarung ein Viertel des im Zeitpunkte der Endigung des Baurechtes noch vorhandenen Bauwertes vorgesehen. Es dürfte sich empfehlen, im Hinblick auf die durchaus verschiedenen Bauprojekte, die zur Ausführung gelangen werden, das Ausmaß

175

der Entschädigung nicht von vornherein, sondern fallweise im Baurechtsvertrage festzusetzen. Bei Festsetzung der sonstigen Pflichten des Bauberechtigten wird darauf Bedacht genommen werden müssen, daß nicht durch ein Uebermaß von Bedingungen Eaulustige von der Erwerbung eines Baurechtes abgeschreckt werden und daß auch nicht der Gemeinde aus der Ueberwachung und Kontrolle der Erbbauhäuser, soweit solche Bestimmungen ohne Beeinträchtigung der Interessen der Gemeinde entbehrlich sind, zu große Arbeitslasten erwachsen. Im allgemeinen werden insbesondere die Bedingungen, die aus sozialpolitischen Rücksichten den Bauberechtigten auferlegt werden sollen, auf das unerläßliche Mindestmaß beschränkt werden müssen. Das Baurecht, heißt es zum Schlusse des Berichtes, ist nur eine Rechtsform und wird ein leerer Schatten bleiben, wenn es nicht von der frischen Kraft des Lebens erfüllt wird. Ob die Form, die hier mit großer Kunst geschaffen wurde, unserer Zeit und der organischen Entwicklung unseres wirtschaftlichen Lebens gemäß ist, kann erst die Zukunft lehren. Wohl aber kann eine allgemeine Einsicht über die Bedeutung des Problems dazu beitragen, das neue Gebilde wirksam zu beleben.

Der wesentliche Inhalt der Anträge lautet, die städtischen Gründe sind für Zwecke des Baurechtes zur Verfügung zu stellen, für Bauten auf solchen Gründen sind Bauerleichterungen vorzusehen, es ist ein städtischer Wohnungsfürsorgefonds in Aussicht zu nehmen, endlich wird in Resolutionen die Regierung aufgefordert, die Grundstücke, welche im Baurechte vergeben werden von der Gebühren-Äquivalent-Pflicht zu befreien und die Kredithilfe des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds den Wiener Bewerbern in ausgedehntem Maße zukommen zu lassen.

+ + +

NB. Der Magistratsbericht liegt in zwei Exemplaren bei.