

Die Englisch-amerikanische Hilfsmission der Gesellschaft der Freunde

Der Verfasser würde sich einer Unterlassungssünde schuldig machen, wenn er nicht an dieser Stelle mit herzlichem Dank der wertvollen Unterstützung gedenken würde, welche die „Englisch-amerikanische Hilfsmission der Gesellschaft der Freunde“ der jungen Siedlerbewegung zuteil werden ließ. Die Mission erkannte frühzeitig, daß es sich bei der Siedlungsbewegung um eine der wichtigsten Bestrebungen der Selbsthilfe zur Bekämpfung der Nahrungs- und Wohnungsnot handelte. Sie richtete daher eine besondere Abteilung für diesen Zweig ihrer vielseitigen Hilfsarbeit ein. Und diese arbeitete unter der verständnisvollen Leitung von Mrs. A. Atherton-Smith stets in enger Fühlung mit den beteiligten Kreisen, besonders mit dem Siedlungsamt der Gemeinde und dem österreichischen Verband für Siedlungs- und Kleingartenwesen. Obgleich die ihr zur Verfügung stehenden Beträge natürlich weit hinter denen des Staates oder gar der Gemeinde zurückstehen, hat sie doch durch eine kluge Verwendung ihrer Mittel der Bewegung wertvolle Dienste geleistet. Denn sie hat Dank ihrer größeren Beweglichkeit die Mittel jeweils für solche unterstützungswerte Zwecke verwenden können, für die aus irgend welchen Gründen die erforderlichen Kapitalien von anderer Seite nicht zu beschaffen waren.

VIII. Das Siedlungsgelände

Wahl des Geländes

Bei der Wahl des Geländes müssen eine Reihe von Gesichtspunkten berücksichtigt werden, wenn nicht die Siedlung außerordentlich verteuert oder ganz unmöglich gemacht werden soll.

Der landwirtschaftliche oder gärtnerische Gebrauchswert spielt bei der Wahl eine geringe Rolle, denn bei Grundstückflächen von 200 bis 500 qm, wie sie bei städtischen Siedlungen üblich sind, werden fleißige Siedler auch den schlechtesten Boden im Laufe von einigen Jahren in gutes Gartenland umwandeln. (Vgl. die Ausführungen über Abfallstoffbeseitigung, Kap. XI.) Mit Recht legen die meisten Siedler großen Wert auf schöne Lage, doch dürfen sie dabei die folgenden bauwirtschaftlichen Erwägungen nicht vernachlässigen, wenn sie schlimme Fehlschläge vermeiden wollen.

Vor allem sind die Verkehrsverhältnisse wichtig. Die Siedlung muß so liegen, daß die darin Wohnenden ohne zuviel Zeitverlust und ohne zu große Unkosten zu ihrer Arbeitsstätte gelangen können. Grundsätzlich anzustreben ist es, daß die Wohnstätte in der Nähe der Arbeitsstätte liegt, doch läßt sich das in der Großstadt zumeist nicht erreichen. Auch die Entfernung von den Schulen spielt eine Rolle; weniger die Entfernung von den Geschäften und Läden, da in jeder größeren Siedlung sehr bald eine Filiale des Konsumvereines eingerichtet wird.

Von großer Bedeutung ist die Lage auch für die Transportkosten der Baustoffe. Wenn das Material weit zugeführt werden muß oder die steile Anfuhr Vorspann nötig macht, so wird dadurch das Bauen wesentlich verteuert. Dagegen wirkt die Nähe einer Bahnstation oder die Möglichkeit, daß die Baustoffe mit der Straßenbahn oder mit der Bahn zugeführt werden, preismindernd. Besonders günstig ist es, wenn Sand und Kies oder andere Baustoffe auf dem Bauplatz oder seiner Nähe gewonnen werden können.

Eine erhebliche Steigerung der Baukosten tritt dann ein, wenn infolge des steil abfallenden Geländes die Grundmauern wesentlich erhöht werden müssen.

Ebenso entstehen wesentliche Mehrkosten dann, wenn das Gelände abseits von bestehenden Zufahrtsstraßen, von der Wasserleitung und von den elektrischen Kabeln liegt.

Welche Bedeutung diese Gesichtspunkte für die Baukosten haben, kann man aus folgendem ersehen:

Auf dem ebenen Gelände des XXI. Bezirkes, wo sich der beste Sand und Schotter an Ort und Stelle vorfindet, kostet ein Siedlerhaus von 40 qm überbauter Fläche nur S 13.570 (Baukredit der Gemeinde: S 11.800), auf Durchschnittsgelände S 13.600 (Gemeindekredit: S 11.800) und auf den bergigen Siedlungsgebieten im Norden und Westen, wohin Sand und Kies von weit entfernten Gegenden (XXI. Bezirk) herangeführt werden müssen und die steile Zufahrtstraße Vorspann nötig macht, kostet dasselbe Siedlerhaus S 14.400 (Gemeindekredit: S 12.500).

Das seltsamste Beispiel einer fehlerhaften Geländewahl fand ich kürzlich in einer großen Stadt eines Nachbarlandes. Dort war für eine Siedlung ehemaliger Legionäre ein großes Grundstück hoch oben auf einem waldigen Berg über der Stadt vom Besitzer kostenlos oder sehr billig zur Verfügung gestellt worden. Da die Zufahrt nur auf grundlosen und steilen Waldwegen möglich war, so wurde dadurch der Bau derartig verteuert, daß man für die Mehrkosten sicher die vielfache Fläche ganz

in der Nähe der Stadt und der Arbeitsplätze der Siedler hätte kaufen können. Dabei ist noch nicht berücksichtigt, daß die Wasserversorgung oben große Kosten und Schwierigkeiten macht und durch die teure Zufuhr von Kohle und anderen Bedarf fortlaufend erhöhte Unkosten entstehen:

Natürlich wird man selten ein Siedlungsgelände finden, das alle hier als wünschenswert bezeichneten Vorteile in sich vereinigt. Auf alle Fälle müssen aber von bautechnischen Sachverständigen die Kosten der Zufahrts- und Innenstraßen, der Zuführung von Wasser, Elektrizität und Gas, vor allem aber die Kosten der künftigen Häuser sorgfältig geprüft und beim Kostenvoranschlag berücksichtigt werden, bevor man sich endgültig für ein Siedlungsgelände entscheidet.

Anmerkung zu Abb. 15.

Seit 1914 ist durch Ankäufe der Gemeindebesitz um rund 5500 ha vergrößert worden. Seit Kriegsende hat sich der Gemeindebesitz um mehr als 1000 ha, das sind 18%, vermehrt. Das ist umso bemerkenswerter, da in dieser Zeit auf allen Gebieten gewaltige Anforderungen an die Stadtverwaltung gestellt wurden. Die Gemeinde Wien verfügt heute einschließlich der von ihr verwalteten Fonds und Stiftungen über Flächen von rund 6700 ha, also fast über ein Viertel der ganzen 27.806 ha umfassenden Fläche der Stadt. Wenn man den Gemeindebesitz, der auf alle 21 Bezirke, und zwar hauptsächlich die Außenbezirke verteilt ist, in einem Quadrat zusammenfaßt, so würden dessen Seiten eine Länge von rund 8160 m haben. Wie die nebenstehende Abbildung zeigt, so entspricht diese Fläche dem größten Teil des jetzt überbauten Wiens.

Zusammengelegt gedacht,
würde der Grundbesitz
der Gemeinde Wien
(nach dem Grundbuchsstande
Ende 1925 und ohne die im
öffentlichen Gut liegenden
Straßen und Plätze)
die Fläche der Gemeinde-
bezirke I bis X und XV
bedecken.

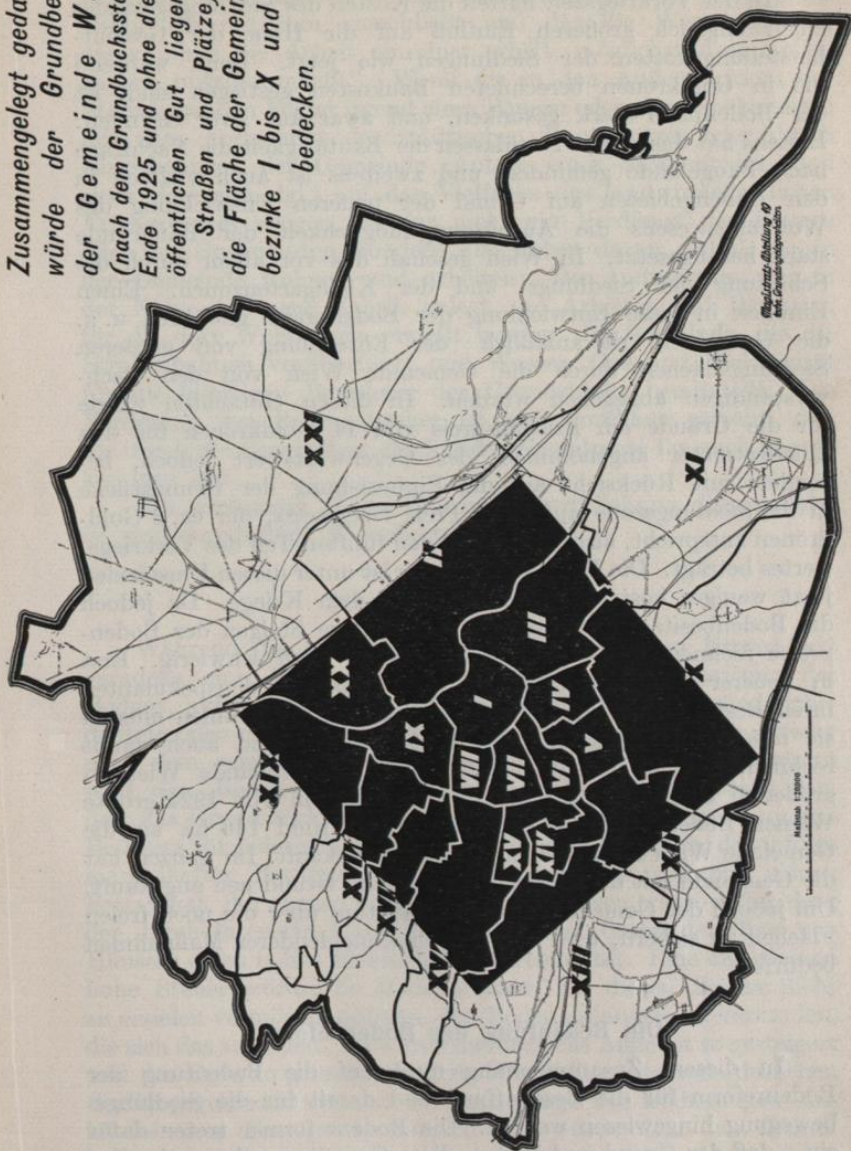


Abb. 15. (Siehe Anmerkung auf Seite 38)

Bodenpreise früher und jetzt

In der Vorkriegszeit hatten die Kosten des Siedlungsgeländes einen ungleich größeren Einfluß auf die Höhe der Gesamtherstellungskosten der Siedlungen wie jetzt. Denn während die in Goldkronen berechneten Baukosten gestiegen sind, ist der Bodenpreis stark gesunken, und zwar aus zwei Gründen: Erstens hat das starke Nachlassen der Bautätigkeit die Nachfrage nach Baugelände gemindert und zweitens ist auch vielfach in den Außengebieten auf Grund der neueren Entwicklung des Wohnungswesens die Ausnutzungsmöglichkeit der Baugründe stark herabgesetzt. In Wien geschah das vor allem durch die Schaffung der Siedlungs- und der Kleingartenzonen. Einen Einblick in diese Entwicklung der Bodenpreise gewähren u. a. die Gutachten, die anlässlich der Enteignung von größeren Siedlungsflächen durch die Gemeinde Wien von den Sachverständigen abgegeben wurden. In diesen Gutachten wurde für die Gründe ein Friedenspreis von 14 Goldkronen für den Quadratmeter angenommen, der Gegenwartswert jedoch, besonders mit Rücksicht auf die Einbeziehung der Grundstücke in die Siedlungszone auf einen Preis festgesetzt, der ca. 2 Goldkronen entspricht, also noch nicht den fünften Teil des Vorkriegswertes beträgt. Die Bodenbeschaffung ist unter diesen Umständen jetzt weniger kostspielig, als etwa vor dem Kriege. Da jedoch die Bodenbesitzer durchweg auf das spätere Steigen der Bodenpreise rechnen, so ist der Ankauf immer noch schwierig. Erst in neuerer Zeit beginnen auch die großen Bodenspekulanten ihren Besitz abzustoßen. Nach dem Ausfall der Wahlen müssen sie mit der Beibehaltung des Mieterschutzes und auch damit rechnen, daß in absehbarer Zeit nur die Gemeinde Wien in größerem Umfang bauen wird. So hat der im Juli 1924 größte Wiener Bodenspekulant eine Fläche von rund 146 ha an die Gemeinde Wien für 1 Million Schilling verkauft. Im ganzen hat die Gemeinde seit dem Krieg über 1000 ha Grund neu angekauft. Um jedoch der Gemeinde das Obereigentum über die noch freien Flächen zu sichern, wird es noch einschneidenderer Maßnahmen bedürfen.

Die Bedeutung der Bodenreform

In diesem Zusammenhang muß auf die Bedeutung der Bodenreform für die Beschaffung und damit für die Siedlungsbewegung hingewiesen werden. Die Bodenreformer treten dafür ein, „daß der Grund und Boden, diese Grundlage aller nationalen

Existenz, unter ein Recht gestellt werden müsse, das seinen Gebrauch auch als Werk- und Wohnstätte befördert, das jeden Mißbrauch mit ihm ausschließt und das die Wertsteigerung, die er ohne die Arbeit einzelner erhält, möglichst dem Volksganzen nutzbar macht“. Wenn die in den Außenbezirken der Stadt liegenden Felder irgend eines Bauern oder eines Spekulanten mit dem Fortschritt der städtischen Bautätigkeit oder durch Einrichtungen der Gemeinde (Anlage einer Straßenbahn, Bau einer Schule u. dgl.) auf das Vielfache des landwirtschaftlichen Ertragswertes steigen, ist das nicht ein Verdienst des Bauern oder des Spekulanten, sondern alle haben daran Anteil, die in der Gemeinde wohnen und arbeiten: Der Industrielle, der in der Nähe eine neue Fabrik anlegt, die Arbeiter und Beamten, für die dort Wohnungen erstellt werden, die Gemeinde, die die Straßenbahnen vorüberführt und Wasser, Gas und Elektrizität für die künftigen Bewohner der Grundstücke bereitstellt. Die Forderung der Bodenreformer ist also durchaus gerecht, daß die durch die Gesamtheit geschaffene Grundrente ihr auch zugute kommen soll.

Ein wirksames Mittel für die Verwirklichung dieses Zieles ist eine vernünftige Bodenbesteuerung.

Die Bodenwertabgabe

Während die bisherige Besteuerung nach dem Ertragswert geradezu eine Prämie auf die schlechte Bewirtschaftung des Bodens, auf das Brachliegenlassen von Spekulationsgründen bedeutete, also produktionshemmend wirkte, würde bei der „Steuer nach dem gemeinen Wert“ oder wie sie in Österreich genannt wird, der „Bodenwertabgabe“ derjenige Wert zu versteuern sein, den das Grundstück am besten nach der Selbsteinschätzung des Besitzers für jedermann hat. Es würde also derjenige, der infolge mangelhafter Bewirtschaftung einen geringen oder gar keinen Ertrag hat, ihn ebenso hoch versteuern müssen wie der Nachbar, der durch intensive Gartenwirtschaft oder durch den Bau von Häusern einen hohen Ertrag herauswirtschaftet. Eine angemessen hohe Steuer würde die Bodenbesitzer, die diesen Ertrag nicht zu erzielen vermögen, nötigen, den Boden an andere zu verkaufen, die sich das zutrauen. Es würde dadurch das Angebot so gesteigert und der Preis so gesenkt, daß die Beschaffung des erforderlichen Siedlungsgeländes zumeist auf dem Wege des freihändigen Ankaufes ohne Enteignung möglich sein würde. Um den Grundbesitzern zu einer richtigen Selbsteinschätzung für die Steuer zu

veranlassen, sollte die Gemeinde das Recht erhalten, das Grundstück zu diesem Preis, allenfalls mit einem gewissen Zuschlag, käuflich zu übernehmen. Daß allerdings eine Bodenwertabgabe von einem halben Prozent, wie sie durch das niederösterreichische Landesgesetz vom 18. Dezember 1919 für das Gemeindegebiet Wien beschlossen wurde, die Beschaffung von Gelände wesentlich erleichtern wird, ist kaum zu erwarten. Sie bedürfte zu diesem Zweck einer erheblichen Steigerung. Die Bodenwertabgabe ist in Wien in der Inflationszeit außer Kraft gesetzt worden, weil der Ertrag in keinem Verhältnis zu den Erhebungskosten stand.

Gegen eine so hohe Steuer werden im allgemeinen zwei Gründe geltend gemacht. Es wird befürchtet, daß dadurch die Besitzer von Gärten im Innern der Stadt genötigt werden könnten, diese spärlichen Freiflächen, an deren Vorteilen auch die Umwohner Anteil haben, gleichfalls der Verbauung zuzuführen und daß die Gärtner und Landwirte, welche die hochwertigen Flächen in den Außenbezirken der Stadt bewirtschaften, durch eine solche Besteuerung konkurrenzunfähig gegenüber den jenseits der Stadtgrenze auf niederbesteuertem Grund arbeitenden Kollegen würden.

Diese letzte Sorge dürfte gegenstandslos sein. Denn, da auf dem Markt für einen Kohlkopf nicht deshalb mehr bezahlt wird, weil er auf hochwertigem Baugrund gezogen wurde, so wird der Bodenbesitzer auch keinen Gärtner finden, der ihm einen höheren Pachtzins bieten kann, als dem normalen gärtnerischen Ertrag entspricht. Im Gegenteil würden sich viele, die ihren Boden bis jetzt unbenutzt ließen, darum bemühen, Gärtner als Pächter zu finden, damit sie die hohe Bodensteuer leichter zahlen können. Der Bodenbesitzer allerdings, der wertvolle Baugründe ungenutzt läßt, wird unter Umständen bei der Steuer solange draufzahlen müssen, bis die Verbauung stattfindet.

Auch die andere Befürchtung ist gegenstandslos. Für diejenigen, die den Boden tatsächlich als Hausgarten, als Gartenbetrieb oder als Ackerland weiter zu nützen wünschen, könnte auf Antrag ein Teil der Steuer bis auf weiteres gegen hypothekarische Sicherstellung gestundet werden. Der gestundete Betrag wäre erst dann zu bezahlen, wenn der Boden für Bauzwecke verwendet wird oder wenn die Gemeinde ihn hiefür zu erwerben wünscht. Die Hausgartenbesitzer würden im Laufe der Jahre jedes wirtschaftliche Interesse an einer Veräußerung des Gartens zu Bauzwecken verlieren, da sie ja den größten Teil des dadurch zu erreichenden Gewinnes für gestundete Bodenwertabgabe an die

Gemeinde abgeben müßten. Ebenso würden die Garten- und Landwirte unbelastet ihrem Beruf solange nachgehen können, bis die städtische Entwicklung das Verbauen im öffentlichen Interesse erfordert.

Da infolge des Mieterschutzes die Mieten weit unter der Verzinsung der gegenwärtigen Baukosten stehen, ließe sich die Bodenwertabgabe gerade auch bei den bebauten Grundstücken verhältnismäßig leicht durchführen, auf alle Fälle sehr viel leichter als unter normalen Verhältnissen. Es braucht nur dann, wenn eine Mieterhöhung stattfinden soll, das in Form einer auf den Mieter zu überwälzenden Bodenwertabgabe geschehen, die dann nur einen der vielen Schritte bedeuten würde, die notwendig sind, um einen Ausgleich zwischen den Mietern der alten und den Baukosten der neuen Häuser zu erreichen.

Enteignung und Vorkaufsrecht

Da nur verhältnismäßig wenige Gemeinden vor dem Kriege eine planmäßige Bodenpolitik betrieben haben, so besitzen sie jetzt nicht die für die Siedlungen erforderlichen großen Baugründe. Da wo die für öffentliche Zwecke, besonders für den Wohnungsbau erforderlichen Flächen nicht zu angemessenen Preisen gekauft werden können, bleibt dann nur die Enteignung übrig. In Österreich liegt dem Enteignungsverfahren, das seit 1919 auch für Wohnzwecke angewendet werden kann, immer noch das auf die Bedürfnisse der Eisenbahnverwaltung zugeschnittene Enteignungsgesetz vom Jahre 1878 zugrunde. Dieses Gesetz leidet an zwei Nachteilen. Das Verfahren ist außerordentlich umständlich. Ist doch die Enteignung der Gründe für die Siedlungen Hoffingergasse und Rosenhügel, die im Herbst 1920 eingeleitet, erst im Sommer 1924 völlig abgeschlossen worden. Der andere Nachteil liegt darin, daß die „Sachverständigen“, die meist den Grundbesitzerinteressen sehr nahe stehen, dazu neigen, den Grundstückwert hoch einzuschätzen.

Diese Mängel müssen unter allen Umständen durch ein neues besseres Enteignungsgesetz beseitigt werden. Die Enteignungsgesetze im liberalen England, in welchem man sich sonst wahrlich nicht über mangelnden Respekt vor dem Privateigentum beklagen kann, sind sehr viel schärfer und besser. In Österreich müßte das Enteignungsgesetz den gegenwärtigen Anschauungen und Bedürfnissen angepaßt werden. Um die Entschädigung innerhalb angemessener Grenzen zu halten, wäre festzusetzen, daß ihr der Durchschnittswert der letzten fünf oder zehn Jahre

zugrunde gelegt wird, den der Besitzer auf Grund der Selbsteinschätzung für eine angemessene hohe „Bodenwertabgabe“ gezahlt hat. Auf diese Weise würde zweierlei erreicht. Erstens würde sich ein jeder aus Furcht vor der Enteignung hüten, sein Grundeigentum für die Steuer zu niedrig anzugeben und zweitens brauchte man nicht mehr zu befürchten, daß die Enteignungspreise zu hoch festgesetzt werden. Mit Rücksicht darauf, daß dem Besitzer das Grundstück zwangsweise entzogen wird, könnte ihm ein kleiner Zuschlag zum Steuerwert bewilligt werden.

Von Bedeutung für die Bodenpolitik der Gemeinde wäre auch ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Danach würde die Gemeinde das Recht haben, bei jedem Besitzwechsel das Grundstück an Stelle des Käufers zu dem vereinbarten Preise zu übernehmen.

Das Baurecht

Es ist eine allgemein anerkannte Forderung neuzeitlicher Gemeindepolitik, daß die Gemeinde ihren Bodenbesitz nicht weiter veräußert, sondern sich auch dann, wenn sie ihn der Verbauung zuführt, ein dauerndes Verfügungsrecht sichert. Das beste Mittel zur Erreichung dieses Zieles ist das Baurecht, das dem deutschen „Erbbaurecht“ und dem englischen „lease“ entspricht.

Unter dem österreichischen „Baurecht“ versteht man das dingliche, veräußerliche oder vererbliche Recht auf oder unter der Bodenfläche, die dem Staat, dem Land oder der Gemeinde oder einem öffentlichen Fonds gehört, ein Bauwerk zu haben. Der Bauberechtigte muß sich zur Zahlung eines Baurechtszinses verpflichten, der in der Vorkriegszeit meist mit 2% bis 3% des Grundwertes festgesetzt wurde. Der Zins muß im Vertrag für die ganze Dauer bestimmt werden, braucht jedoch nicht der gleiche zu bleiben. Er kann z. B. für die ersten 20 Jahre auf 2%, für die nächsten 20 Jahre auf 2½%, für die dritten 20 Jahre auf 3% festgesetzt werden. Die Dauer des Baurechtes beträgt mindestens 30 und höchstens 90 Jahre.

Da die Gemeinde Wien gegenwärtig zirka 85% des gesamten Bauwertes aus eigenen Mitteln decken muß und bis auf weiteres weder mit einer nennenswerten Verzinsung der den Genossenschaften gewährten Baukredite noch mit einem dem Bodenwert entsprechenden Baurechtszins rechnen kann, so schließt sie die Baurechtsverträge mit Siedlungsgenossenschaften zunächst nur auf 30 Jahre ab, um sich die Möglichkeit vorzubehalten, den Baurechtszins und den Siedlerentgelt dann den wirtschaftlichen Verhältnissen anzupassen.

Nach Beendigung des Baurechtes erhält der Bodenbesitzer wieder das Verfügungsrecht über das Grundstück und er wird Besitzer der auf Grund des Baurechtes errichteten Bauten. Für den noch vorhandenen Bauwert muß er den Bauberechtigten eine vertraglich zu vereinbarende Entschädigung zahlen. Wenn nichts anderes vereinbart ist, beträgt sie ein Viertel des noch vorhandenen Wertes.

Die Anwendung des Baurechtes hat für beide Teile große Vorteile. Der Bauberechtigte braucht kein Kapital für den Ankauf des Geländes aufzubringen und hat laut Vertrag einen Rechtsanspruch darauf, daß die Gemeinde ihn nach Ablauf der Baurechtsfrist bei der Erneuerung des Baurechtes vor etwaigen anderen Bewerbern bevorzugen wird.

Der Baurechtsgeber hat den Vorteil, daß er den Boden der Bautätigkeit zuführen kann, ohne auf den künftigen Wertzuwachs verzichten und das im öffentlichen Interesse liegende Verfügungsrecht dauernd aus der Hand geben zu müssen. Er kann deshalb den Bauberechtigten bei der Bemessung des Baurechtszinses weit entgegenkommen, zumal er ihm nach Ablauf des Baurechtes nur einen Teil des noch vorhandenen Bauwertes zu vergüten braucht.

Bei den in das Wohnbauprogramm der Gemeinde Wien einbezogenen Siedlungen ist das Baurecht ausschließlich an die Genossenschaften, nicht an Einzelpersonen vergeben. Der Boden ist also Besitz der Gemeinden, das Haus Besitz der Genossenschaft. Der Siedler hat für die Dauer des Erbbaurechtes das vererbliche Benützungrecht.

Das Verhältnis des Siedlers zu seiner Genossenschaft ist ein ganz anderes, wie das eines beliebigen Mieters zu seinem Hausherrn. Ist er doch in seiner Eigenschaft als Genossenschaftsmitglied Mitbesitzer des Hauses und auf Grund der Genossenschaftsordnung (vgl. Anhang 2) darf ihm oder seinen Erben die Wohnung nur dann entzogen werden, wenn er seine genossenschaftlichen Pflichten gröblich vernachlässigt.

Neuerdings hat sich die Gemeinde entschlossen, auf zwei Siedlungsgebieten die Bauparzellen unmittelbar an solche Bewerber zu vergeben, die mit eigenen Mitteln und mit Unterstützung der „Gesiba“ ein Haus zu errichten wünschen.

Außer dem Baurecht gibt auch die Vormerkung des Wiederkaufsrechtes der Gemeinde die Möglichkeit, sich den künftigen Wertzuwachs und das Verfügungsrecht über die gemeindeeigenen Grundstücke zu sichern.