Die Bodenpolitik der Gemeinde Wien.

Von Oberstadtbaurat Ingenieur Ernst *Hein*.

Das Grundstück nimmt unter den Gütern eine Sonderstellung ein: Es ist an den Ort gebunden und es verschafft unter bestimmten, verhältnismäßig leicht zu erfüllenden Voraussetzungen dem Eigentümer durch den Ertrag des Bodens eine dauernde Rente.

Wir verstehen es heute, warum der Boden durch so viele Jahrhunderte Herrengut war. Sein Besitz sicherte ja nicht nur reiches müheloses Einkommen, sein Besitz gab auch Macht, denn er schuf Abhängigkeit der Lehensleute von ihrem Lehensherrn.

Die Zeit wandelte hier ja manches.

Aber nur ein kleiner Teil dieser Besitzungen ging an Staat, Land und Gemeinden über, der Rest wechselte nur den Eigentümer und blieb Großgrundbesitz oder wurde zersplittert.

Die heute mehr und mehr Raum gewinnende Forderung, daß Grund und Boden nicht Besitz des Einzelnen, sondern Gemeingut sein sollte, erscheint daher begreiflich.

Den Interessen der Allgemeinheit an billigen und gesunden Wohnungen, guten Verkehrsstraßen, großen Parkanlagen, Spiel- und Sportplätzen, modernen Schulen und Kindergärten stehen die Interessen des Privatbesitzes an einer möglichst hohen Grundrente scharf entgegengesetzt gegenüber.

Darum geht der Kampf!

Es gab eigentlich immer eine Bodenpolitik; aber meist eine solche, die den Vorteil einzelner förderte, den der Allgemeinheit aber schwer schädigte.

Erst spät, zu Ende des vorigen Jahrhunderts, als der Grundwucher immer ärger blühte und die Entwicklung der Städte hemmte, begann man allmählich zu erkennen, wo der Fehler lag.

Bevor wir näher auf die großen Schäden eingehen, die der schrankenlose Bodenwucher der Volkswirtschaft schon geschlagen hat und auf die Abwehrmaßnahmen, die dagegen gefunden wurden und noch anzustreben sind, erscheint es notwendig, zunächst die Beziehungen zwischen den Aufgaben einer Großgemeinde und dem privaten Grundbesitz kurz zu beleuchten.

Zu den wichtigsten Aufgaben einer Gemeindeverwaltung gehört die Regelung der Verbauung im Stadtgebiet. Diese betrifft einerseits die Vorsorge für den öffentlichen Verkehr (Straßennetz), anderseits die Verbauung selbst und deren Begrenzung in horinzotaler und vertikaler Richtung (Hofausmaß und Stockwerkszahl).

Diese Regelung kann nur im Rahmen der bestehenden Gesetze (Bauordnungen) erfolgen.

Von dem Umfang der Rechte, die diese Gesetze der Stadtverwaltung einräumen, hängt es in erster Linie ab, in welchem Maße und welchem Tempo die bauhygienischen und verkehrstechnischen Forderungen verwirklicht werden können.

Die Stadtverwaltung tritt aber dem privaten Grundbesitz nicht nur als Behörde entgegen. Sie benötigt selbst Grund und Boden zur Errichtung von öffentlichen Gebäuden und Anlagen (Volkswohnhäuser, Schulen, Kindergärten, Krankenanstalten, Bäder, Sportplätze, Friedhöfe usw.) und muß diesen Boden, wenn sie ihn nicht besitzt, käuflich erwerben — entweder im gütlichen Wege oder zwangsweise (Enteignung).

Die Bauordnung für Wien vom Jahre 1883 sieht die Schaffung eines Generalregulierungsplanes und auf Grund desselben die Schaffung eines Generalbaulinienplanes vor. Gegen diesen vom Gemeinderat zu genehmigenden Entwurf findet ein Rekurs nicht statt.

Ferner kann der Gemeinderat Gebietsteile bezeichnen, auf welchen nur eine Verbauung bestimmter Art stattfinden soll.

Das Gesetz ermöglicht also der Gemeindeverwaltung, nicht nur ein Straßennetz sowohl im unverbauten als auch im verbauten Gebiet für die Zukunft festzulegen, das den modernen verkehrstechnischen Forderungen entspricht, sondern auch Vorsorge gegen eine zu dichte ungesunde Verbauung durch Festsetzung von Bauzonen und ganz unverbaut zu belassenden Flächen zu treffen.

Von den in dieser Beziehung bereits genehmigten Maßnahmen sind als bodenpolitisch bedeutsam hervorzuheben:

1. Die Schaffung eines Bauzonenplanes (1895) und einer unverbaut zu belassenden Randzone (Wald- und Wiesengürtel, 1905).

Der Bauzonenplan setzt in allmählicher Abstufung vom Zentrum gegen die Peripherie die zulässige Stockwerkszahl und die Art der Verbauung fest. (Gebiete für Industriebauten, villenartige Bauweise usw.)

Der Wald- und Wiesengürtel soll außer den schon bestehenden großen Gartenanlagen der Stadt ein Luftreservoir sichern, wobei aber diese Flächen im Privatbesitz bleiben und land- und forstwirtschaftlich ausgenützt werden können.

2. Eine Ergänzung hiezu wurde in dem 1924 vom Gemeinderat genehmigten „Parkschutzgebiet" geschaffen, womit eine Reihe von großen Privatgärten und dem Bundesschatz gehörigen Grünflächen mit Bauverbot belegt wurden.

Die in den Wald- und Wiesengürtel einbezogenen Flächen haben ein Ausmaß von rund 4400 Hektar, jene des Parkschutzgebietes von rund 887 Hektar. Rechnet man hiezu noch die in der Verwaltung der Gemeinde Wien befindlichen bestehenden 370 öffentlichen Gartenanlagen mit rund 221 Hektar, so ergibt sich daraus allein schon eine dauernd von der Verbauung freizuhaltende Fläche von 5508 Hektar oder rund 20 Prozent des Stadtgebietes ohne Rücksicht auf die Straßen und Plätze.

3. Im Jahre 1921 wurden vom Gemeinderat gewisse Gebiete für siedlungsmäßige Verbauung in genossenschaftlicher Form bestimmt (Flachbau mit wesentlichen Bauerleichterungen, Beschränkung der Verkehrsstraßen auf das unbedingt notwendige Maß usw.).

Die Siedlungsgenossenschaften werden von der Gemeinde Wien in weitgehendster Weise durch Überlassung von Grund im Baurecht, Kreditgewährung, Schaffung der Zufahrtsstraßen, Einbauten und sonstige Beihilfen gefördert.

Im Zusammenhang damit wurden gewisse Gebiete als „Kleingartenzone" erklärt, in welcher nur ganz leichte, zu vorübergehendem Aufenthalt dienende Baulichkeiten provisorischen Charakters zulässig sind.

Die Siedlungsgebiete umfassen rund 1215 Hektar, die Kleingartengebiete rund 770 Hektar.

Die Schaffung dieser Zonen geschah unter tunlichster Berücksichtigung der während des Krieges und in der unmittelbaren Nachkriegszeit in großem Ausmaß sowohl auf Gemeindegrund wie auf Privatgrund entstandenen ungeregelten Siedlungen, bei denen das Rechtsverhältnis zwischen dem Siedler und dem Grundeigentümer nicht genügend geregelt war und die auf die Durchführung des Regulierungsplanes zu wenig Rücksicht nahmen.

Alle diese Maßnahmen sichern nicht nur der Stadt für die Zukunft eine Entwicklung, die den sanitären Forderungen nach Licht, Luft und Grünflächen im weitestgehenden Maße Rechnung trägt, sie sind auch bodenpolitisch und volkswirtschaftlich von höchster Bedeutung.

Gibt die bestehende Bauordnung der Gemeindeverwaltung bei der Festsetzung des Regulierungsplanes ziemlich unbeschränkte Rechte, so muß sie in Bezug auf die Regelung der Beschaffung der für die Durchführung dieses Regulierungsplanes erforderlichen Flächen wohl als unzureichend bezeichnet werden.

Die Bauordnung sieht vor, daß bei der Abteilung eines Grundes auf Bauplätze oder bei einem Neu- oder Umbau der zu den projektierten Straßen und Plätzen entfallende Grund zum Teil unentgeltlich, zum Teil entgeltlich an die Gemeinde abzutreten ist.

Über die Höhe der Schadloshaltung entscheiden in letzter Linie die ordentlichen Gerichte.

Es fehlen aber in der Bauordnung Bestimmungen, die es der Gemeinde ermöglichen, ihrerseits die Initiative zu ergreifen und den Grundeigentümer zu zwingen, den aus öffentlichen Rücksichten zur Durchführung einer Straße oder eines Platzes benötigten Grund herzugeben, auch *ohne* daß der Grundeigentümer baut oder seinen Grund auf Bauplätze abteilt.

Gerade dieser Punkt ist aber für die Stadtregulierung wesentlich. Die Entwicklung eines ganzen Stadtteiles kann mangels entsprechender Zufahrtswege dadurch aufgehalten werden, daß die Eigentümer einer Gruppe alter Objekte nicht umbauen oder ihren unverbauten Grund nicht parzellieren. Die Gemeinde Wien kann in einem solchen Falle, um in den Besitz des für ihre Zwecke nötigen Straßengrundes zu gelangen, nur auf Grund des alten Straßengesetzes eine Enteignung durchführen, ein ziemlich umständliches und langwieriges Verfahren.

Noch ungünstiger liegen die Verhältnisse, wenn sich die Notwendigkeit ergibt, für Friedhöfe, Sportplätze oder öffentliche Bauten einen bestimmten Grund zu erwerben.

Für solche Fälle gibt es praktisch eigentlich gar kein Enteignungsgesetz. Bloß für die Erwerbung eines Grundes zur Errichtung von Kleinwohnungshäusern könnte das Gesetz vom Jahre 1919 über die Kleinwohnungshäuser herangezogen werden, dessen Anwendung aber so viele Bindungen für den Erwerber des Grundes mit sich bringt, daß nur in besonderen Fällen davon Gebrauch gemacht werden kann.

Die Schaffung eines entsprechend klar und eindeutig gehaltenen und rasch zu handhabenden Enteignungsgesetzes ist daher anzustreben.

Beim Fehlen eines solchen Gesetzes muß die Gemeinde die erforderlichen Gründe ebenso wie jeder Private erwerben, häufig weit über ihren Wert bezahlen, oft von der Durchführung allgemein nützlicher Pläne überhaupt absehen. Es zeigt sich hier wieder der Vorteil eines entsprechend großen eigenen Grundbesitzes der Gemeinde.

Wir treten nunmehr der Frage näher, welche Preisbewegungen der Grundbesitz in Wien mitgemacht hat, welchen Einflüssen diese Preis-

bewegung unterliegt und welche Wirkung sie auslöste. Dabei fassen wir zunächst die Zeit bis zum Weltkriege ins Auge.

Der Handelswert eines Grundstückes richtet sich in letzter Linie nach seiner Ertragsmöglichkeit — gleichgültig, ob es sich um einen landwirtschaftlich ausgenützten Grund oder einen Baugrund handelt.

Bei letzterem tritt dieser Zusammenhang am auffälligsten in Erscheinung. Der reelle Käufer eines Baugrundes konnte für diesen nur einen solchen Preis bezahlen, daß der jährliche Zinsreinertrag des auf diesem Grund zu erbauenden Hauses nach Abzug eines Betrages für die Verzinsung und Tilgung des Baukapitals ihm noch eine angemessene *Verzinsung des Grundpreises* gewährleistete.

Ein *höherer* Grundpreis bedingte einen höheren Mietzins. Dieser aber war durch die Zinse ähnlicher Objekte in der Umgebung gegeben. Eine wesentliche, ungerechtfertigte Überschreitung hätte in Zeiten *ohne* Wohnungsnot die Leerstehung des neuen Hauses zur Folge gehabt.

Eine Erhöhung konnte daher bei dieser Voraussetzung nur in einer besseren, moderneren Ausstattung des Neubaues gegenüber den alten Objekten erreicht werden, die sich aber nur dann rentierte, wenn die örtliche Umgebung eine dementsprechende Veränderung erfahren hatte.

Die bessere Ausstattung des Hauses erforderte höhere Baukosten und rechtfertigte einen *diesen Mehrkosten* entsprechenden *höheren Mietzins*, aber nicht mehr.

Eine *Erhöhung des Grundpreises* bei einem Umbau war sachlich in keiner Weise gerechtfertigt, da der Verkäufer ja durch das früher bestandene Objekt ohnedies eine entsprechende Verzinsung seines Anlagekapitals erfahren hatte.

Trotzdem finden wir auch in nahezu ganz ausgebauten Stadtteilen in verhältnismäßig kurzen Zeiträumen ganz gewaltige Bodenpreissteigerungen, wenn wir die Grundpreise bei Verkäufen anläßlich von Umbauten vergleichen.

Die beigeschlossene Tabelle gibt einen kleinen Auszug aus einer von der statistischen Zentralkommission im Jahre 1912 gemachten Veröffentlichung.

Den Gewinn, den der Grundverkäufer in solchen Fällen einheimste, mußten aber *die Mieter bezahlen.*

Wir sagten früher, daß eine ungerechtfertigte Erhöhung der Zinse in Zeiten ohne Wohnungsnot die Leerstehung der betreffenden Objekte zur Folge gehabt hätte.

Es gab aber wenig Zeiten in der Geschichte Wiens *ohne* Wohnungsnot.

Bis 1860 war die Bevölkerung hinter den Wällen zusammengepfercht und auch außerhalb derselben war die Wohndichte in den schon verbauten Teilen eine sehr große.

Dazu kommt in einer so alten Stadt, wie Wien es ist, daß in verhältnismäßig kurzen Zeiträumen große Komplexe wegen Baufälligkeit niedergerissen werden mußten, während sich umgekehrt die Bevölkerung sehr rasch vermehrte; sowohl durch Geburtenüberschuß, als auch durch Zustrom aus dem flachen Lande. Endlich ist es ja eine bekannte Erscheinung, daß der wohlhabende Teil der Bevölkerung immer das Streben nach größerer Wohnkultur hatte und freiwillig höhere Mietzinse auf sich nahm.

Gab es also auch nicht immer und überall ausgesprochene *Wohnungsnot*, so war doch die *Nachfrage* nach neuen Wohnungen stets eine sehr rege und damit Grund genug, die Bodenpreise und in weiterer Folge die Mietzinse hinaufzuschrauben.

Die traurigen Wirkungen dieses Zustandes waren weittragend. Diese teils aus Not, teils in dem Bestreben nach mehr Bequemlichkeit bezahlten hohen Mietzinse hatten nämlich naturgemäß auch in den bestehenden älteren Wohnhäusern der Umgebung ein Hinaufrücken der Zinse zur Folge.

Diese Grundpreissteigerung beschränkte sich nicht auf die neuere Zeit. Ingenieur Hans *Bartack* bringt in seinem jetzt erscheinenden Buche „Über Grundbesitzverhältnisse und Entwicklung der Stadt Wien bis 1914" Beispiele aus der Zeit seit 1834. Es geht daraus hervor, daß — unter Berücksichtigung der jeweiligen Kaufkraft des Geldes — die Grundpreissteigerung auf ehemaligem Festungsgrund durchschnittlich jährlich 4 Prozent, auf Stadterweiterungsgrund zirka 12 Prozent, in einer Hauptverkehrsstraße der inneren Vorstadt 8 Prozent usw. betrug. Dort ist auch erwähnt, daß die Gemeinde Wien selbst im Jahre 1834 noch Gründe in der Theresianumgasse um 2·38 K pro Quadratmeter (umgerechnet auf die Kaufkraft 1914) verkaufte, die im Jahre 1914 einen Wert von mindestens 160 K pro Quadratmeter hatten, was einer 82prozentigen Steigerung pro Jahr ententspricht!

Zu den Gewinnen der Grundbesitzer in den verbauten Stadtteilen kommen noch größere der Grundspekulanten in den unverbauten Gebieten.

Der Grundspekulant kauft genügend grünes Gelände und wartet, bis die Verbauung in die Nähe rückt, die Gemeinde Straßen und Kanäle baut, Wasser und Licht hinleitet. Dann schlägt er los.

Da er in der Regel selbst nicht genug Geld besitzt, belehnt er die erworbenen Gründe mit ersten und zweiten Sätzen, so daß die hereinzubringende Verzinsung allein jährlich mindestens 6 Prozent beträgt. So muß er nach zehn Jahren schon infolge Zins und Zinseszins mehr als 60 Prozent über dem Ankaufspreis verlangen, wenn er keinen Verlust erleiden will. Aber er verlangt mehr, denn er will ja Gewinn erzielen. Wir haben Beispiele von Steigerungen bis 100 Prozent in einem Dezennium.

So war es bis zum Beginn des Weltkrieges und teilweise noch während desselben. Die Wirkungen des Krieges haben auch die Bodenspekulanten zu spüren bekommen. Eine Reihe von ihnen mußte mit Verlust verkaufen, wenn auch nicht übersehen werden darf, daß jeder, der sein Kapital in Grund und Boden anlegte, immerhin *einen Teil* seines Vermögens rettete, während alle jene, die ihr Geld den Banken, dem Staate anvertraut hatten, so gut wie alles verloren.

In der Nachkriegszeit haben die Besitzwechsel in Grundstücken im Gegensatz zu dem Marktverkehr in Häusern sehr nachgelassen. Größere Käufe wurden eigentlich in der letzten Zeit nur von der Gemeinde Wien getätigt.

Während wir daher über die Preisbewegungen der Wohnhäuser und Villen eine ziemlich eindeutiges Bild besitzen, läßt sich dies bei den Grundstücken nicht behaupten.

In umgekehrter Weise wie vor dem Kriege, zeigt sich ein starkes Ansteigen der Preise bei den rein landwirtschaftlich verwendeten Gründen. *Innerhalb* des Stadtgebietes ist allerdings nur selten eine der Goldparität (14.400) nahekommende Steigerung der Preise (gegenüber 1914) zu beobachten, die am Flachlande sich allgemein und zeitweise sogar darüber hinaus vollzogen hat.

Da ausgesprochene Baustellen gegenwärtig nur dann einen privaten Käufer finden, wenn die Absicht zur sofortigen Verbauung besteht, so ist es nicht verwunderlich, daß in solchen Fällen mitunter hohe Preise bezahlt

werden. Spielen doch die Grundkosten gegenüber den ganz wesentlich höher gestiegenen Baukosten um so mehr eine untergeordnete Rolle, als es sich fast nur um Villenbauten und sehr wohlhabende Bauherren handelt.

Sieht man daher von solchen Käufen ab, so kann gesagt werden, daß sich die Preise für Grundstücke ungefähr zwischen dem 1200- und 5000fachen (gegenüber 1914, in Papierkronen) bewegen.

Immerhin zeigt sich, daß die Grundpreise, wenn auch langsam, doch stetig im Ansteigen begriffen sind, obwohl gegenwärtig eine private Bautätigkeit so gut wie gar nicht besteht.

Das beigegebene Grafikon gibt einen Überblick über das Verhältnis zwischen den Baukosten, der Goldparität, dem Stand des Schweizer Franken und dem Verkehrswert eines Wiener Zinshauses in guter Lage (wobei letztere Ziffern natürlich nur als grober Durchschnitt genommen werden wollen) im Vergleich zu dem Stand 1914, alles in Papierkronen gerechnet.

Fassen wir die obigen Ausführungen zusammen, so läßt sich folgendes sagen:

Die Allgemeinheit hat das denkbar größte Interesse an niedrigen Grundpreisen und an der Verhütung jeder Art Spekulation mit dem Grundstück zugunsten des Einzelnen, denn jede Steigerung verteuert die landwirtschaftlichen Erzeugnisse, verteuert die Lebenshaltung und vor allem das Wohnen, was sich wieder indirekt auf die Löhne und die Preise aller Artikel auswirken muß.

Die Gemeinde bedarf zur Erfüllung ihrer Aufgaben Gründe für ihre Volkswohnhäuser, Schulen, Kindergärten. für Sportplätze und Friedhöfe, für Gartenanlagen und Straßen. Die Kosten der Grunderwerbung muß wieder die Allgemeinheit tragen.

Der Einzelne ist wehrlos gegen den Grundwucher; helfen kann hier nur die Gemeinde.

Das beste Abwehrmittel aber ist außer der Beschränkung der baulichen Ausnützungsmöglichkeit durch Festsetzung von Zonen mit geringer Stockwerkszahl und von unverbaut zu belassenden Flächen *die Erwerbung von Grund und Boden durch die Gemeinde* selbst, vor allem in den Gebieten, die der Spekulation am zugänglichsten sind.

Die Gemeinde wird dann nicht nur in der Lage sein, ihre Bauten auf eigenen Grund zu stellen, sie wird Einfluß gewinnen auf die Preisbewegung am Grundstückmarkt selbst, teils unmittelbar durch die von ihr bezahlten Preise, teils mittelbar, indem sie durch ihren Grundbesitz die Zusammenlegung größerer der Spekulation unterworfenen Gelände verhindert.

Der von der Gemeinde erworbene Grund kann, sobald er baureif wird, die Gemeinde ihn nicht für eigene Zwecke benötigt und Interessenten vorhanden sind, die ihn verbauen wollen, nicht seiner natürlichen Bestimmung entzogen werden.

Ein Mittel hiezu bietet das *Gesetz vom Jahre 1912 betreffend das Baurecht.*

Die *öffentlichen Körperschaften* sind damit in der Lage, einen langjährigen (30 bis 80 Jahre), ihrerseits unkündbaren Pachtvertrag mit einem Privaten abzuschließen, dem gegen Zahlung eines im Vorhinein festgesetzten jährlichen Pachtzinses (Bauzins) das Recht eingeräumt wird, den Grund zu verbauen und das Objekt zu belehnen.

Für das Baurecht wird dem Baurechtsnehmer ein eigenes Grundbuchsblatt eröffnet.

Nach Ablauf des Vertrages fällt das Objekt gegen Leistung einer Schadloshaltung an den Grundeigentümer zurück.

Von diesem Gesetz hat die Gemeinde Wien vor dem Kriege in vielen Fällen Gebrauch gemacht.

Wenn nach dem Kriege eine Stockung eingetreten ist, so ist dies darauf zurückzuführen, daß das Gesetz bestimmt, Ausmaß und Fälligkeit des jährlichen Bauzinses müssen *unabhängig* von ungewissen künftigen Ereignissen festgesetzt werden.

Diese Beschränkung führt natürlich in einer Zeit, wo die Entwicklung der Grundpreise nicht vorausgesehen werden kann, zu gewissen Schwierigkeiten bei der Bemessung des Bauzinses. Der Währungssturz hat die Unmöglichkeit so langlaufender Vereinbarungen besonders deutlich erwiesen.

Trotzdem räumt die Gemeinde den zahlreichen Siedlungsgenossenschaften ein Baurecht auf ihren Gründen zu sehr mäßigen Bedingungen ein und fördert auch auf diese Weise die Tätigkeit dieser Genossenschaften.

Eine Änderung des Gesetzes in der Weise, daß der Grundeigentümer in die Lage versetzt wird, bei unvorhergesehenen großen Grundwertschwankungen den Bauzins in gewissen Grenzen auch während der Baurechtsdauer zu regulieren, wäre anstrebenswert.

Die Gemeinde Wien verfügt heute einschließlich der von ihr verwalteten Fonds und Stiftungen über ein Areale von rund 6700 Hektar*), also fast über ein Viertel der ganzen *27.806* Hektar messenden Fläche der Stadt.

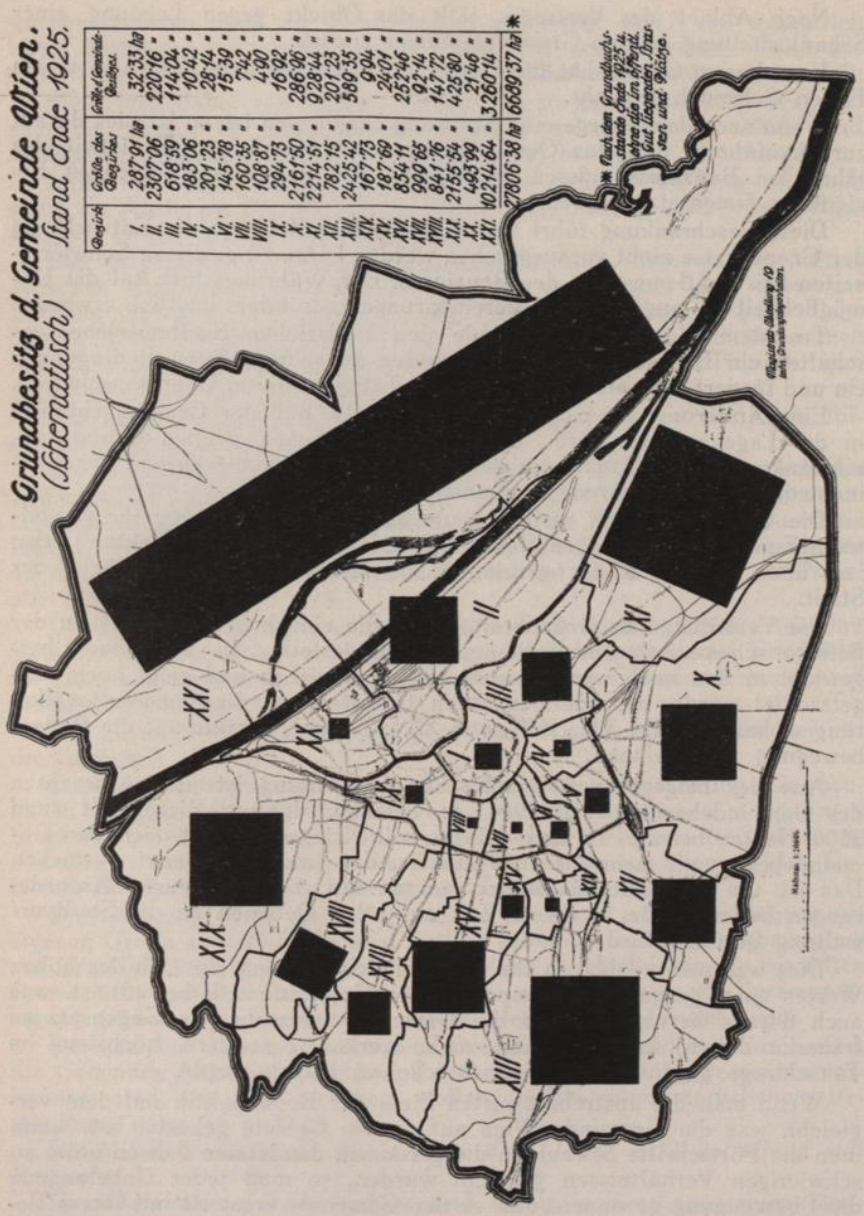
Die Verteilung des Grundbesitzes auf die einzelnen Bezirke ist in der Beilage schematisch und zahlenmäßig dargestellt. Sie zeigt das Übergewicht in den noch weniger ausgebauten Bezirken und zeigt auch, daß getrachtet wurde, besonders in jenen Gebieten, wo die ärmere Bevölkerung wohnt (X., XI., XII., XVI. und XXI. Bezirk), Einfluß auf die Bodenbewegung zu gewinnen.

Aus der beigegebenen graphischen Darstellung ist das Anwachsen des Gemeindebesitzes seit 1914 zu ersehen, der um diese Zeit rund 5500 Hektar betrug. In den Jahren seit Kriegsende hat sich der Gemeindebesitz um mehr als 1000 Hektar, das sind 18 Prozent, vermehrt. Das ist um so bemerkenswerter, wenn man die ungeheuren Anforderungen bedenkt, die in dieser Zeit auf allen Gebieten an die Stadtverwaltung gestellt wurden.

Dies war nur möglich in einer Gemeindevertretung, die sich des hohen Wertes einer gesunden Bodenpolitik der Gemeinde voll bewußt ist, was auch daraus hervorgeht, daß die Gemeinde nunmehr (im Gegensatz zu früheren Zeiten) keinen Grund mehr verkauft, sondern höchstens im Tauschwege gegen andere Grundstücke an Private abgibt.

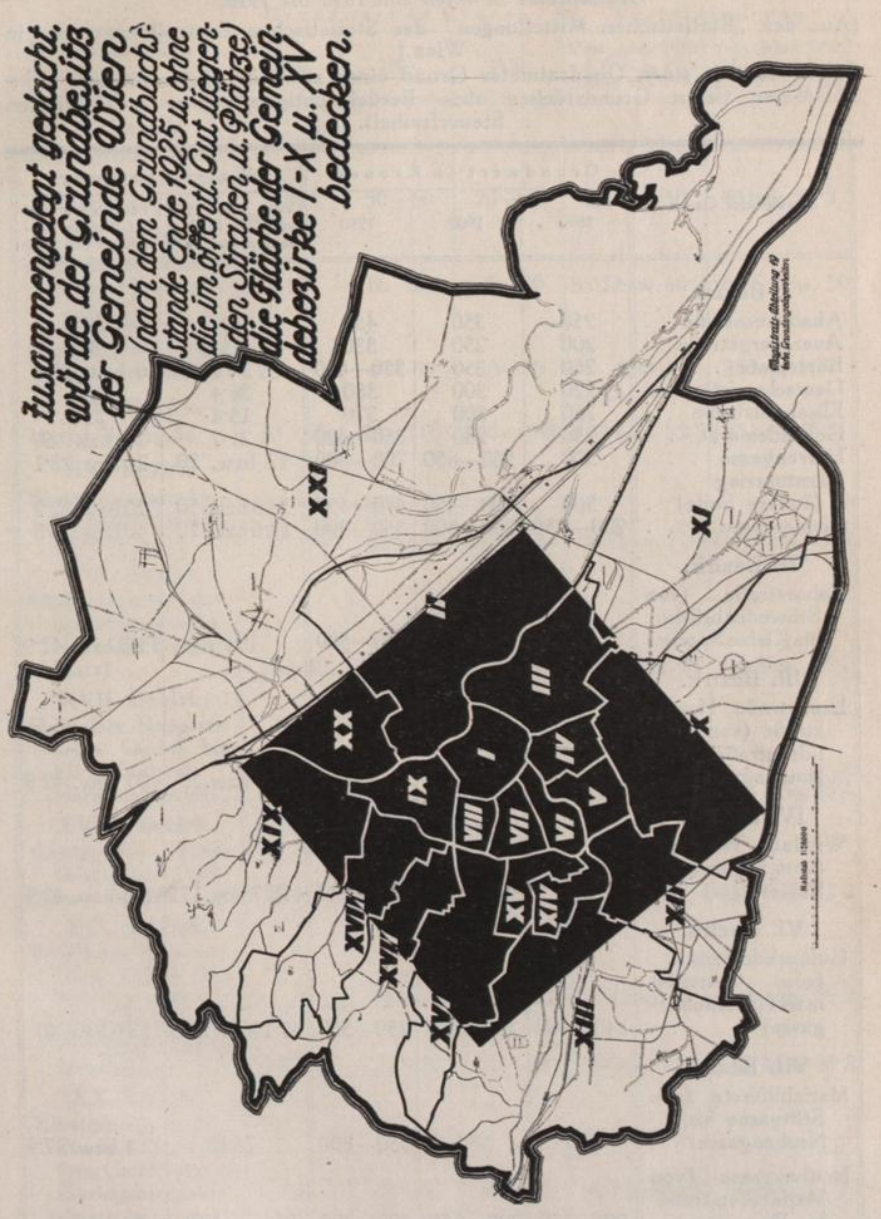
Wenn man die anstrebenswerten Ziele der Bodenpolitik mit dem vergleicht, was die Gemeinde Wien auf diesem Gebiete geleistet hat, wenn man die Fortschritte betrachtet, die gerade in den letzten Jahren unter so schwierigen Verhältnissen gemacht wurden, so muß jeder Unbefangene die Überzeugung gewinnen, daß es der Gemeinde ernst ist mit ihrem Bestreben, wieder aufzubauen, was der Krieg zerstörte und den künftigen Generationen ein Erbe zu hinterlassen, auf das sie stolz sein können.

*) Nach dem Grundbuchstande Ende 1925, also ohne Rücksicht auf bereits genehmigte Transaktionen, die bücherlich noch nicht durchgeführt sind und ausschließlich der im öffentlichen Gut liegenden Straßen und Plätze.



Plan von Wien mit Bezeichnung der in den verschiedenen Bezirken angekauften Flächen.

The black rectangles denote proportion (not position) of municipality owned land in each Vienna district.



Plan von Wien mit Bezeichnung des gesamten Bodenbesitzes der Gemeinde.

The black square indicates the proportion (not position) of land in Vienna owned by the municipality.

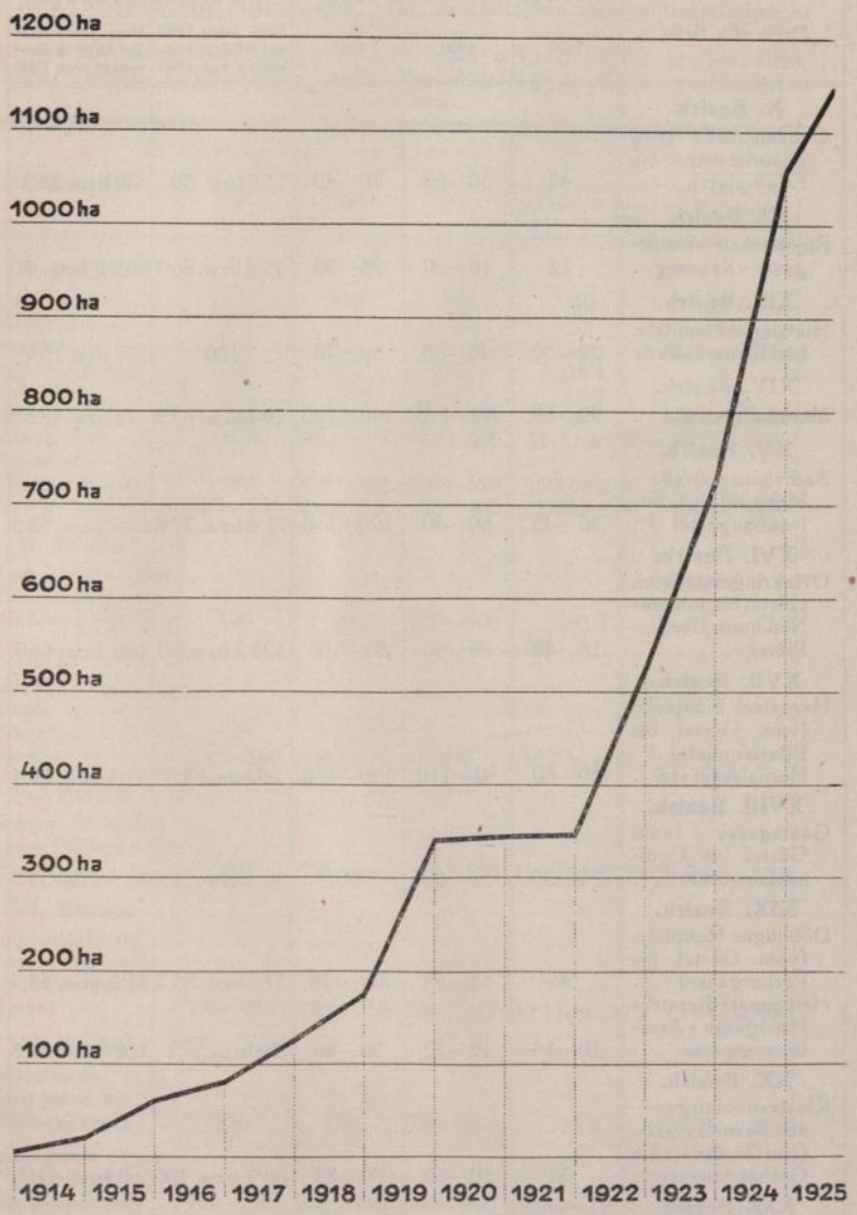
Grundpreise in Wien von 1890 bis 1910.

(Aus den „Statistischen Mitteilungen" der Statistischen Zentralkommission in Wien.)

Grundwert für einen Quadratmeter Grund eines zirka 20 Meter breiten, zirka 30 Meter tiefen Grundstückes ohne Berücksichtigung einer qualifizierten Steuerfreiheit.

Straße oder Gasse	Grundwert in Kronen			Wertsteigerung	
	1890	1900	1910	Vom Jahre 1890 auf 1900 in Prozenten von 1890	Vom Jahre 1900 auf 1910 in Prozenten von 1900
I. Bezirk.					
Akademiestraße . .	250	350	450	40	28 6
Auerspergstraße .	200	250	330	25	32
Börseplatz	260	350	350—450	34·6	0 bzw. 28·6
Deutschmeisterplatz	220	300	380	36·4	26·7
Elisabethstraße . .	260	300	370	15·4	23·3
Getreidemarkt . .	230	280	350—420	21·7	25 bzw. 50
Herrengasse . . .	500	560—650	700—800	12 bzw. 30	25 bzw. 23·1
Kärntnerring (äußere Seite) .	300	400—450	480—550	33·3 bzw. 50	20 bzw. 22·2
Riemergasse . . .	220—250	250—300	350—400	13·6 bzw. 20	40 bzw. 33·3
II. Bezirk.					
Taborstraße (von Schwedenbrücke bis Kleine Sperlg.)	120	350	400—500	191·7	14·3 bzw. 42·9
III. Bezirk.					
Landstraße Hauptstraße (von Invalidenstraße bis Rochusgasse) . .	120—160	200—280	400	66·7 bzw. 75	100 bzw. 42·9
IV. Bezirk.					
Wiedner Hauptstr. (vom Freihaus bis Rainerplatz) . .	160	350—440	450—500	118·75 bzw. 175	28·6 bzw. 42·9
VI. Bezirk.					
Gumpendorferstr. (vom Getreidemarkt bis Kaunitzgasse)	140—160	220—250	250—350	57·1 bzw. 56·3	13·6 bzw. 40
VII. Bezirk.					
Mariahilferstr. (von Stiftgasse bis Neubaugasse) . .	330	580	650—800	75·8	12·1 bzw. 37·9
Neubaugasse (von Mariahilferstraße bis Burggasse) .	160—180	200—250	300—400	25 bzw. 38·9	50 bzw. 60
IX. Bezirk.					
Nußdorferstr. (von Währingerstr. bis Alserbachstraße).	140	200	250	42·9	25

Straße oder Gasse	Grundwert in Kronen			Wertsteigerung	
	1890	1900	1910	Vom Jahre 1890 auf 1900 in Prozenten von 1890	Vom Jahre 1900 auf 1910 in Prozenten von 1900
X. Bezirk.					
Gudrunstraße (von Favoritenstr. bis Erlachplatz) . .	40	50—60	70—80	25 bzw. 50	40 bzw. 33·3
XI. Bezirk.					
Rinnböckstr.-Hauffgasse-Krauseg. .	12	16—20	25—30	33·3 bzw. 66·7	56·25 bzw. 50
XIII. Bezirk.					
Hietzinger Hauptstr. bis Lainzerstraße	20—30	40—60	50—70	100	25 bzw. 16·7
XIV. Bezirk.					
Mariahilferstraße .	40—60	80—110	140—160	100 bzw. 83·3	75 bzw. 45·5
XV. Bezirk.					
Sechshauserstraße - Mariahilfergürtel - Neubaugürtel . .	35—45	60—80	100—130	71·4 bzw. 77·8	66·7 bzw. 62·5
XVI. Bezirk.					
Ottakringerstr. (vom Gürtel bis Johann-Nepomuk-Berger-Platz)	18—40	40—60	80—100	122·2 bzw. 50	100 bzw. 66·7
XVII. Bezirk.					
Hernalser Hauptstr. (vom Gürtel bis Elterleinplatz) Hernalsergürtel .	50—60	80—110	130—150	60 bzw. 83·3	62·5 bzw. 36·4
XVIII. Bezirk.					
Gentzgasse (vom Gürtel bis Gymnasiumstraße) . .	28—35	55—60	80	96·4 bzw. 71·4	45 5 bzw. 33·3
XIX. Bezirk.					
Döblinger Hauptstr. (vom Gürtel bis Pyrkergasse) . .	35	55—65	80—110	57·1 bzw. 85·7	45·5 bzw. 69·2
Heiligenstädterstr. - Pfarrgasse - Armbrustergasse . .	10—14	12—22	30—40	20 bzw. 57·1	150 bzw. 81·8
XX. Bezirk.					
Klosterneuburgerstraße u. Jägerstr. (von Gaußplatz bis Gerhardusgasse).	30	50—60	80—85	66·7 bzw. 100	60 bzw. 41·7
XXI. Bezirk.					
Wagramerstraße - Kirchenplatz . .	3	10	25—30	233·3	150 bzw. 200
Siegerplatz - Erzh. Karlstr. - Hirschstettenstraße . .	2	3	10—15	50	233·3 bzw. 400



Landerwerb durch die Gemeinde Wien 1914—1925.

Land acquired by the municipality 1914—1925.

Auszug.

Die Bodenpreise einer Großstadt folgen meist nicht einer natürlichen, in den örtlichen Verhältnissen bedingten Entwicklung, sondern werden durch die Spekulation künstlich emporgetrieben und wirken dann verteuernd auf die Mietzinse und auf die Grundeinkäufe der Gemeinde für Straßenführungen und öffentliche Bauten. Die Ursachen des Übels sind lange nicht richtig erkannt worden und erst in den letzten Jahrzehnten beginnt der Gedanke, daß der Boden nicht Ware, sondern Gemeingut aller sein soll, allmählich Wurzel zu fassen.

Zwei Mittel sind es vorwiegend, durch welche die Gemeinden dem Bodenwucher entgegentreten können: die Beschränkung der Verbauungsdichte und die Erwerbung von Gründen.

Die Gemeinde Wien hat, gestützt auf die Bauordnung vom Jahre 1883, bereits 1893 einen Bauzonenplan ausarbeiten lassen, welcher unter Berücksichtigung des schon Bestehenden und der Bedürfnisse der Bevölkerung die zulässige Stockwerkszahl für das ganze Gebiet festlegt, wobei für sehr große Flächen nur eine ein- bis zweistöckige, villenartige Verbauung vorgesehen ist. In der folgenden Zeit wurde diese Maßregel wirksam ergänzt durch die Schaffung des „Wald- und Wiesengürtels" (1905) und des „Parkschutzgebietes" (1924), womit gewisse Flächen mit dauerndem Bauverbot belegt werden. Beide Beschlüsse bezwecken, der Stadt für die Zukunft ein großes Luftreversoir, welches einschließlich der in der Verwaltung der Gemeinde stehenden öffentlichen Gärten zirka 20 Prozent der ganzen Stadtfläche umfaßt, zu erhalten; während aber die Zone des „Wald- und Wiesengürtels" vorwiegend Waldbesitz und landwirtschaftlich genutzte Gründe betrifft, fallen in das „Parkschutzgebiet" eine Reihe großer Privatgärten und in der Verwaltung des Bundes stehende Grünflächen.

Im Zusammenhang damit steht die 1921 erfolgte Festsetzung sogenannter „Siedlungsgebiete" (rund 1215 Hektar), welche ausschließlich zur Verbauung mit Kleinwohnungshäusern auf genossenschaftlicher Basis und unter weitgehender Unterstützung der Gemeinde (Überlassung des Grundes im Baurecht, Kreditgewährung, Herstellung der Zufahrtsstraßen samt Einbauten usw.) bestimmt sind.

An die „Siedlungsgebiete" anschließend, wurden sogenannte „Kleingartenzonen" (rund 770 Hektar) geschaffen, welche vorwiegend der Förderung der Gemüse- und Obstkultur dienen sollen und in welchen nur provisorische Hütten zum vorübergehenden Aufenthalt aufgestellt werden dürfen.

Das zweite wirksame Mittel gegen den Bodenwucher ist die Erwerbung von Grundstücken durch die Gemeinde selbst.

Die Gemeinde Wien hat zu Ende des Weltkrieges bereits über einen eigenen Grundbesitz im Ausmaß von 5674 Hektar verfügt; durch Käufe größten Stils in den letzten Jahren wurde dieser Grundbesitz um mehr als 1000 Hektar vermehrt, so daß er nach dem Grundbuchstand zu Beginn des Jahres 1926 bereits einen Umfang von 6689 Hektar (das ist *nahezu ein Viertel der* 27.806 Hektar messenden *Gesamtfläche der Stadt Wien)* hatte!

Damit ist die Gemeinde Wien in die Lage versetzt, nicht nur ihre zahlreichen Volkswohnhäuser, Schulen, Kindergärten, Bäder, Spiel- und Sportplätze zu erbauen, ohne erst langwierige Grundeinlösungsverhandlungen führen zu müssen, sondern auch dem Bodenwucher wirksam entgegenzutreten und Einfluß auf die Grundpreisbewegung auszuüben.

Soweit ihr Besitz baureif ist und nicht für eigene Zwecke benötigt wird, kann ihn die Gemeinde im Baurecht zur Verbauung an Private überlassen, wovon besonders bei Siedlungsgenossenschaften ein weitgehender Gebrauch gemacht wird.

Das Baurecht ist durch das Gesetz vom Jahre 1912 geregelt. Danach können öffentliche Körperschaften ihre Gründe auf 30 bis 80 Jahre zum Zwecke der Verbauung gegen einen im vorhinein festgesetzten Zins verpachten, wobei nach Ablauf der Baurechtsdauer das Objekt gegen entsprechende Schadloshaltung an den Grundeigentümer übergeht; die Objekte können belehnt werden, der Baurechtsvertrag selbst ist während seiner Dauer seitens des Grundeigentümers unkündbar.

Das Vorhandensein eines großen Grundbesitzes in den Händen der Gemeinde und dessen stete Vermehrung durch freihändige Käufe erscheint bei uns um so wichtiger, als zwar Beschlüsse des Gemeinderates bei Festsetzung des Regulierungsplanes und der Verbauungszonen unanfechtbar sind, dagegen die bestehenden Enteignungsgesetze als rückständig bezeichnet werden müssen. Die Gemeinde kann zwar in besonderen Fällen Straßengrund enteignen, aber für die Erwerbung von Grundstücken für öffentliche Bauten, Spiel- und Sportplätze, Friedhöfe usw. steht ihr derzeit praktisch eigentlich keine Enteignungsmöglichkeit zu Gebote. Das Gesetz ist daher sehr reformbedürftig.

Die Stadtverwaltung ist sich der Bedeutung der Bodenfrage für das Wohl und Wehe der Stadt bewußt und ist bemüht, ihrer künftigen Entwicklung durch eine planmäßige Bodenpolitik den Weg zu ebnen.

Summary.

The price of land in a great town, for the most part, does not rise in a natural way, i. e., in proportion to the development in the area, but is artificially driven up by speculation and operates then to raise rents and the purchase price of land required by the commune for roads and public buildings. The reason for this undesirable position was for a long time unrecognised and it was not until the last few decades that the idea began gradually to spread that land is not an ordinary commodity but a common necessity for all.

There are two main remedies by which communes can safeguard themselves against this constant land speculation. They are the restriction of the density of population and the public acquisition of land.

The Vienna City Council, in accordance with the building ordinance of 1883 prepared in 1893 a building zone plan which, taking into consideration the existing buildings and the needs of the population prescribed the number of storeys allowed in different zones throughout the town. This provided that in very large areas only detached houses of not more than one or two storeys (not counting the ground floor as a storey) would be allowed. In the period that followed this measure was added to and improved by the reservation in 1925 of a "girdle" of woods and fields and the creation in 1924 of the "Parkschutzgebiet", on both of which building will be permanently prohibited in certain areas. These steps have for their purpose that of preserving for the town big "lungs" which comprise, including the public gardens under the control of the town council, about 20 per cent. of the whole of the area under the jurisdiction of the city. Whereas the "girdle" consists mostly of woods and agricultural land the parkway includes a number of large private gardens and open spaces under the control of the Federal Republic.

Combined with this there was the successful establishment in 1921 of the " Siedlungsgebiete " (settlement areas), totalling about 1215 hectares, for building exclusively on a co-operative basis, groups of cottages with gardens, this work being carried on with the generous support of the City of Vienna by concessions of building leases, financial assistance, connecting up the " Siedlungs " with the main roads, main drainage, main water pipes, etc.

Adjoining these " Siedlung " districts are allotment and garden areas, totalling about 770 hectares, that are mainly for promoting the production of vegetables and fruit and in which only temporary buildings (summer sleeping quarters, etc.) are permitted.

The second practical method of combatting the inflation of land values is the acquisition of land by the communes.

Towards the end of the War the City of Vienna had acquired 5674 hectares. During the last ten years this has been increased by large scale purchases, more than 1,000 hectares having been acquired, so that at the beginning of 1926 the total amount of land belonging to the city according to the Land Register had increased to 6,689 hectares that is to say nearly a quarter of the 27,806 hectares comprised in the whole area of the town.

For this reason the City of Vienna is in the position not only to provide areas for housing, schools, kindergarten, baths, playing flelds, etc., without first going through a lengthy process of acquiring land but is also able to oppose the land speculator and exert an influence over movements in land values.

So far as their land is ripe for building and not needed for another purpose the City of Vienna can lease land to private enterprise in building, of which the co-operative housing societies have made continuous use.

Building rights are regulated by the Law of 1912, by which public bodies can lease land for building purposes (at rents stipulated beforehand) for from 30 to 80 years, at the termination of which period the whole property reverts to the landowner with due compensation. The lease, not property, may be mortgaged by a lessee and a lease is not terminable by a landowner until it has run its course.

The large scale ownership of land by the commune and its constant augmentation by means of acquisition by private treaty appears in our case to be very important, as although the decisions of the city council in adopting regulatory and building zone plans cannot be contested, we have to set against this the existing expropriation laws which are very backward. The commune can in particular cases expropriate land for roads, but for the acquisition of land for public buildings, playing fields and sports grounds, cemeteries, etc., there are at present no real powers of expropriation. The law is in much need of reform in this respect.

The city council is conscious of the importance of the land question for the well being of the town and are taking care to prepare the way for future development by a systematic land policy.

Sommaire.

Les prix du terrain ne suivent pas, pour la plupart, dans une grande ville, un développement naturel, conditionné par les circonstances locales, mais sont artificiellement relevés et provoquent ensuite la hausse des loyers et du prix d'achat du terrain nécessaire à la commune, pour les routes et les édifices publics. Les causes de ce mal n'ont pendant longtemps pas été reconnues exactement et ce n'est que dans les dernières

décades que s'implanta peu à peu l'idée que le sol n'est pas une marchandise, mais doit être un bien commun.

Il existe pour les communes deux moyens principaux de s'opposer à cette constante spéculation foncière ; ce sont la restriction de la densité de la population et l'acquisition publique du sol.

La Ville de Vienne, soutenue par l'ordonnance sur la construction de 1883, fit établir en 1893 un plan de réglementation de la construction par zones, plan qui, tenant compte des bâtiments existants et des besoins de la population, stipula le nombre d'étages permis dans les diverses zones de la ville ; pour de très vastes étendues il n'autorisait que des constructions genre villas, de un à deux étages (rez-de-chaussée non compris). Dans la période qui suivit, cette mesure fut complét de façon efficace par la création de la « ceinture de forêts et de prairies » (1905) et d'une réserve de parcs (1924) ; ainsi certaines étendues de terrain sont frappées d'une interdiction de construire durable. Ces deux décisions témoignent de l'intention de la ville de conserver, pour l'avenir, un grand réservoir d'air, qui représente, y compris les jardins publics administrés par la commune, environ 20% de l'étendue urbaine totale. Tandis que la « ceinture de forêts et prairies » comprend surtout des forêts et des terrains utilisés par l'agriculture, dans la réserve de parcs sont englobés une série de grands jardins privés et des espaces verdoyants administrés par la République fédérale.

En rapport avec ceci se trouve la création en 1921 des « Siedlungsgebiete » (zones de colonies d'habitation) couvrant 1215 Ha environ, qui sont destinées uniquement à la construction de petites maisons d'habitation sur des bases coopératives ; cette oeuvre est généreusement soutenue par la commune (abandon du terrain avec droit de construction, octroi de crédits, rattachement des lotissements aux grandes routes, et aux canalisations principales d'égoûts, de gaz et d'eau etc.)

Attenant à ces colonies d'habitation se trouvent des zones de jardins potagers (couvrant 770 Ha environ) qui servent essentiellement à la production de légumes et de fruits et où ne peuvent être édifiées que des cahutes provisoires occupées temporairement seulement.

Le second moyen efficace de lutter contre le spéculateur foncier est l'acquisition du sol par les communes.

Vers la fin de la guerre mondiale la ville de Vienne avait acheté 5674 Ha ; par des achats sur une grande échelle ce domaine foncier fut accru en ces dernières années de plus de 1000 Ha, de telle sorte que, d'après le cadastre, au début de 1926 la superficie totale appartenant à la Ville avait atteint *6689 Ha soit presque le quart des 27806 Ha* qui représentent *l'étendue totale de la ville.*

Par suite la Ville de Vienne se trouve en situation de pouvoir non seulement construire ses nombreuses habitations populaires, écoles, jardins d'enfants, bains, terrains de jeux et de sport, sans être obligée d'avoir recours tout d'abord à une longue procédure d'acquisition du sol, mais peut aussi s'opposer efficacement au spéculateur foncier et exercer une influence sur le mouvement des prix du terrain.

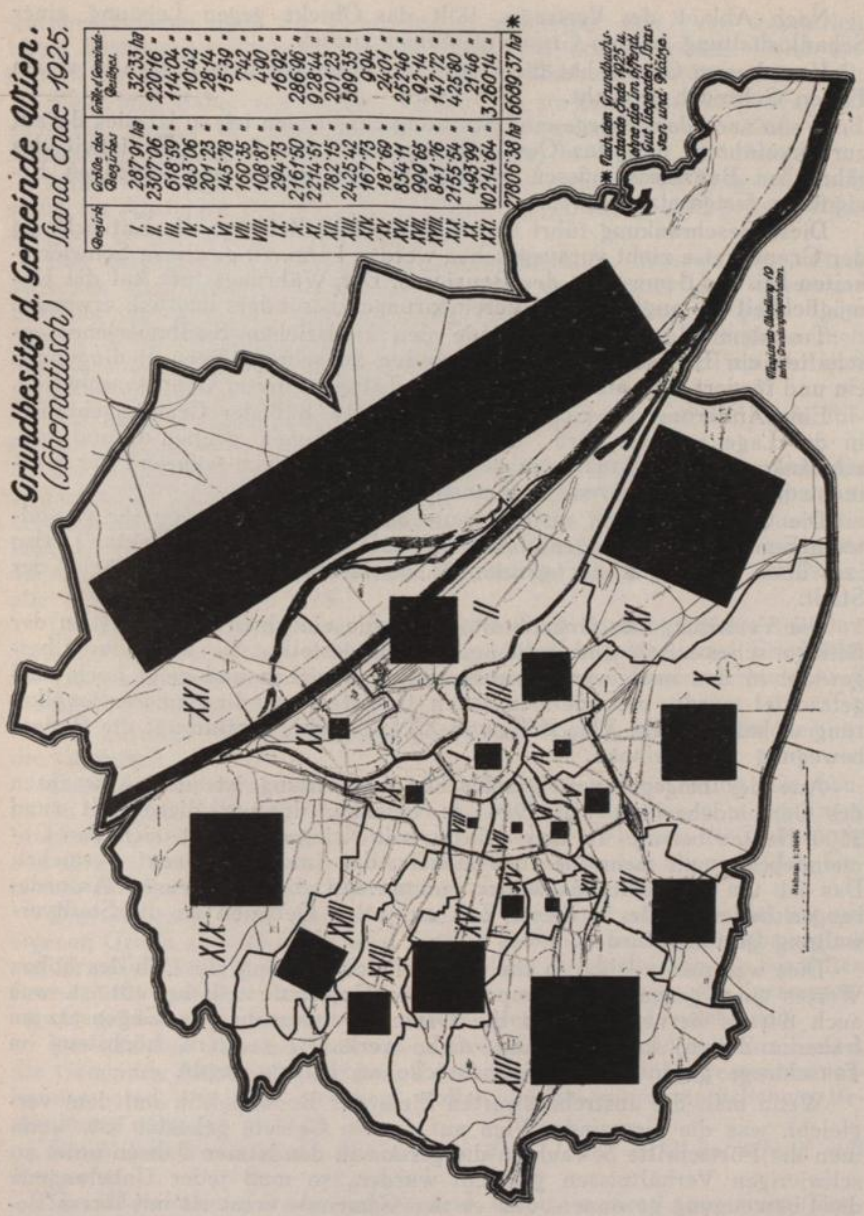
Si son terrain est prêt pour la construction et n'est pas nécessaire à ses propres projets, la Ville de Vienne peut céder à bail du terrain aux entreprises de construction privées et les sociétés coopératives de construction ont fait un large emploi de cette facilité.

Le droit de construction a été réglementé par la loi de 1912, d'après laquelle les pouvoirs publics peuvent céder à bail du terrain pour la

construction pour une durée de 30 à 80 ans moyennant une recevance fixée à l'avance, à la fin de cette période toute la propriété revient au propriétaire du sol, contre paiement d'une indemnité convenable. Le bail, non la propriété, peut être hypothéqué par un locataire, et un propriétaire ne peut mettre fin à un bail avant l'expiration de sa durée.

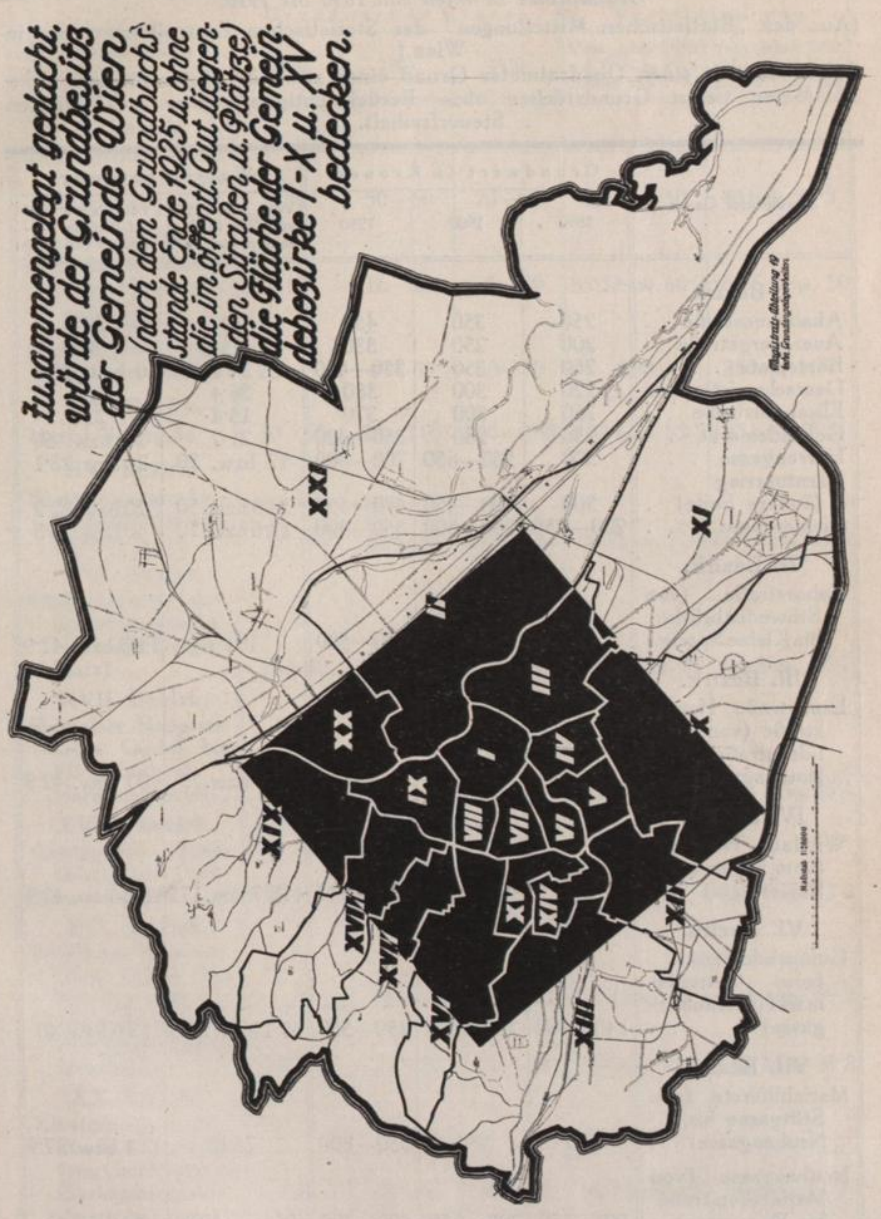
La possession du sol sur une grande échelle par la commune et son augmentation constante par voie d'acquisition à l'amiable apparaissent comme d'autant plus importantes dans notre cas que, quoique les décisions du conseil municipal, quand il adopte des plans régulateurs et des plans de zones de construction, soient inattaquables, d'autre part les lois existantes sur l'expropriation doivent être regardées comme très rétrogrades. La commune peut, dans des cas particuliers, exproprier du terrain pour les routes, mais il n'existe actuellement aucun droit réel d'expropriation pour obtenir le terrain nécessaire à des édifices publics, des terrains de jeux et de sport, des cimetières, etc. ... La loi a donc grand besoin d'être réformée.

L'administration communale a conscience de l'importance de la question foncière pour le bien-être ou le malheur de la ville, et s'efforce de faciliter son développement futur par une politique foncière méthodique.



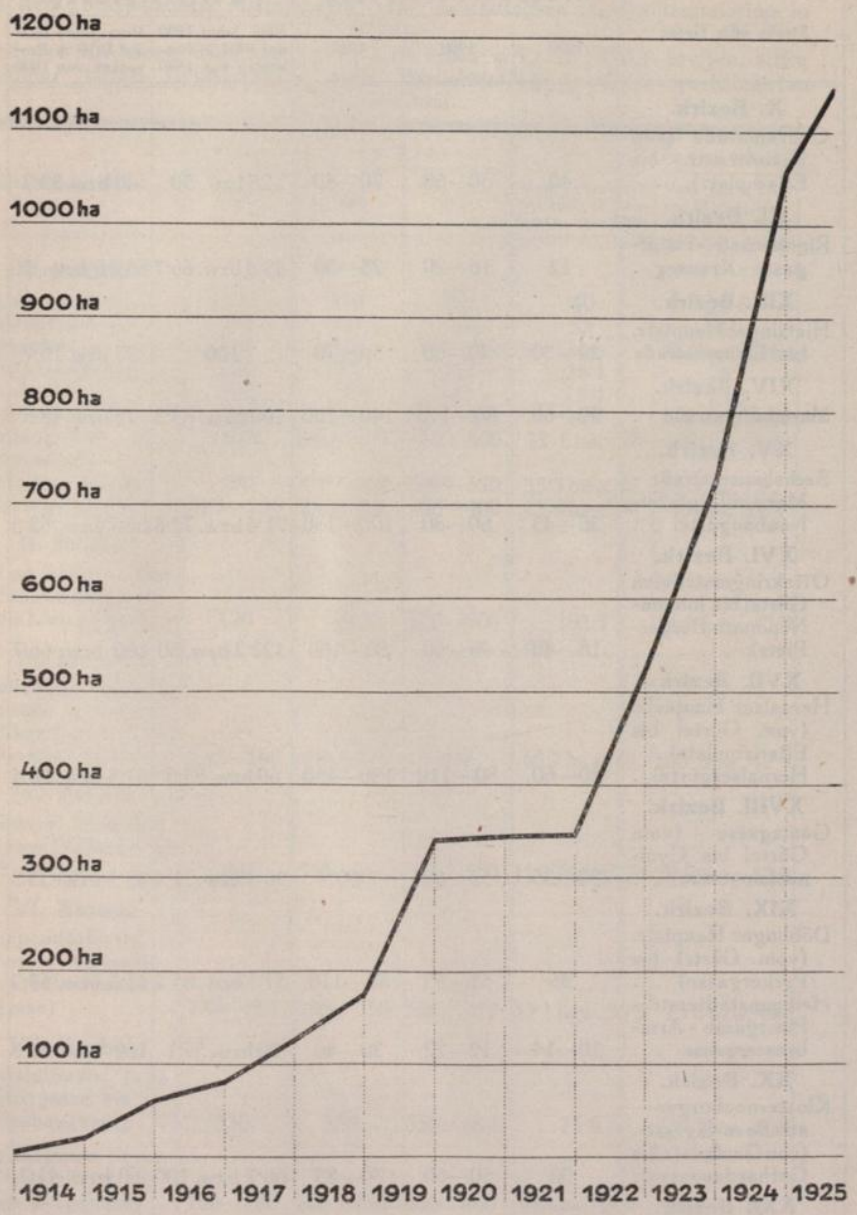
Plan von Wien mit Bezeichnung der in den verschiedenen Bezirken angekauften Flächen.

The black rectangles denote proportion (not position) of municipality owned land in each Vienna district.



Plan von Wien mit Bezeichnung des gesamten Bodenbesitzes der Gemeinde.

The black square indicates the proportion (not position) of land in Vienna owned by the municipality.



Landerwerb durch die Gemeinde Wien 1914—1925.

Land acquired by the municipality 1914—1925.