

# RATHAUSKORRESPONDENZ

Herausgeber und verantw. Redakteur:  
FRANZ KAVER FRIEDRICH

50

Wien, am 21. Februar 1936.

Geehrte Redaktion!

Da über die Besitz- und Rechtsverhältnisse hinsichtlich der Freihausrealitäten vielfach ungenaue Vorstellungen bestehen, stellt die Rathauskorrespondenz folgende Darstellung von zuständiger Seite den Redaktionen zur freien Verfügung:

Die Freihausgründe sind mit Ausnahme des Hauses 4., Rechte Wienzeile 1 (Bärenmühle), das noch der Stadt Wien gehört, durchwegs im Besitze von Privaten. Die Besitzer sind zum Teile Barken und Gesellschaften, die sich zu einem Syndikat zusammengeschlossen haben. Weitere Liegenschaften befinden sich im Besitze von Privatpersonen. Die Stadt Wien hatte wohl seinerzeit anschliessend an den derzeitigen Freihauskomplex jene Gründe in Besitz, auf denen sich der alte Naschmarkt befand. Nach Verlegung des Naschmarktes wurden im Jahre 1923 die alten Naschmarktgründe gleichzeitig mit den Freihausgründen umparzelliert und zur selben Zeit verkaufte die Stadt Wien ihren dortigen Liegenschaftsbesitz.

Der Freihauskomplex gab schon in der Vorkriegszeit wiederholt Anlass, die Frage der Beseitigung dieses für einen so wichtigen Punkt der Grosstadt nicht mehr passenden und auch sanitär bedenklichen Gebäudekomplexes zu erörtern. Im Jahre 1914 war es bereits so weit, dass die Räumung des Freihauses durchgeführt und die Demolierung in Angriff genommen war. Der Kriegsausbruch hat die Durchführung dieses Planes verhindert. Die leeren Gebäude wurden von der Heeresverwaltung in Anspruch genommen und nach Liquidierung dieser Stellen zogen verschiedene Mieter ein.

Zu jener Zeit bestand bereits ein Flächenwidmungsplan, der eine den modernen Verkehrsbedürfnissen und der städtebaulichen Bedeutung dieser Gegend angemessene Verbauung vorsah. Dieser Flächenwidmungsplan hatte zur Folge, dass jene Grundflächen, die für öffentliche Verkehrswege bestimmt waren, mit einem Bauverbot belegt wurden. Der Flächenwidmungsplan hatte für die Zukunft Vorsorge zu treffen. Dabei war es naturgemäss gleichgültig, wie die Grundflächen, auf die sich dieser Plan bezog, im Augenblick verwendet waren. Der Flächenwidmungsplan schloss jeden Neubau aus, der nicht die neuen vorgeschriebenen Baulinien einhielt.

Gleichwohl suchten die Grundeigentümer wiederholt um Baubewilligung an Stellen an, die nach dem Flächenwidmungsplan unverbaut zu bleiben hatten. Die betreffenden Grundflächen waren damals frei und man suchte dafür bis zur planmässigen Verbauung eine vorübergehende Verwertung. Die Baubehörde hat stets nur die Errichtung provisorischer Bauten bewilligt; die damaligen Bauwerber haben sich ausdrücklich verpflichtet, die Baulichkeit gegen jederzeitigen Widerruf abzutragen. Diesmal handelt es sich um eine reguläre Verbauung, die den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes entspricht. An den wichtigsten Teilen des Freihauskomplexes werden Neubauten durch private Bauwerber errichtet und gleichzeitig durch Abtragung der im Wege stehenden Althäuser die Eröffnung der schon wiederholt im öffentlichen Interesse verlangten Operngasse durchgeführt werden. Wie die zur Abtragung gelangenden alten werden auch die neuen im Privatbesitz sein. Nur jene Flächen, die nach dem Flächenwidmungsplan als Strassen bestimmt sind, gehen nach erfolgtem Durchbruch und Eröffnung in das öffentliche Gut über, nicht aber in das Eigentum der Stadt Wien, denn das öffentliche Gut ist von den Grundstücken, die im Eigentum der Stadt Wien stehen, wesentlich verschieden.

Die privaten Eigentümer der Häuser, die zur Demolierung gelangen müssen, sind daran gegangen, den Mietern zu kündigen. Die Hauseigentümer berufen sich zur Begründung der Kündigung zum Teil auf den § 19 des Mietengesetzes, zum Teil auf das Bundesgesetz vom 30. Oktober 1934 B.G.Bl. Nr. II,

# RATHAUSKORRESPONDENZ

Herausgeber und verantw. Redakteur:  
FRANZ XAVER FRIEDRICH

II. Blatt

Wien, am .....

Nr. 339. Ueber diese Kündigungen hat das zuständige Gericht zu entscheiden.

Im Mietengesetz ist für den Fall einer Kündigung des Mieters keine Entschädigung an ihn vorgesehen. Nur bei Kündigung wegen Eigenbedarfes ist die Zulässigkeit der Kündigung davon abhängig, dass dem Mieter Ersatzräume beschafft werden, sonst aber ist die Kündigung bei Vorliegen gesetzlicher Gründe zulässig, ohne dass der Vermieter eine Leistung an den Mieter zu erbringen hat. Zulässig ist aber nach § 17, Absatz 1, lit. a, des Mietengesetzes die Vereinbarung des Ersatzes der tatsächlichen Uebersiedlungskosten.

Wenn einem Bauwerber die Hilfe des Wiener Assanierungsfonds zur Aufführung eines Neubaus an Stelle eines abzutragenden Gebäudes zugesagt, ihm die nach der Bauordnung erforderliche Baubewilligung erteilt wird und er daraufhin kündigt, kann der Mieter den Hauseigentümer auffordern, ihm in dem Neubau entsprechende Ersatzräume gegen einen angemessenen Bestandzins in Bestand zu geben oder ihm sonst einen entsprechenden Ersatz zu beschaffen. In gewissen Fällen kann sich der Mieter an den Bürgermeister wenden.

Die Erfahrungen, die bisher in jenen Fällen gemacht wurden, in denen der Wiener Assanierungsfonds Umbauten gefördert hat, lassen erkennen, dass fast immer ein Einvernehmen zwischen dem Hauseigentümer und den Mietern erzielt werden konnte. Denn von insgesamt 283 Kündigungen, die in den Jahren 1934 und 1935 bei derartigen Umbauten erfolgten, wurde nur in 2 Fällen die Entscheidung des Bürgermeisters angerufen. Sonach ist auch bei der Kündigung der jetzigen provisorischen Freihausmieter durch die privaten Eigentümer zu erwarten, dass schliesslich eine Verständigung erfolgen wird.

.....  
Sitzungen der Wiener Bürgerschaft.

Sitzung vom 21. Februar 1935.

Die Wiener Bürgerschaft trat heute unter dem Vorsitze des Bürgermeisters Richard Schmitz und des Vizebürgermeisters Dr. Kresse zunächst zu einer nichtöffentlichen Sitzung zusammen, in der eine Reihe laufender Geschäftsstücke erledigt wurde,

Sodann berichtete Rat Ing. Herrmann über zwei Gesetzentwürfe betreffend die Aenderung von Bestimmungen über den Wiener Assanierungsfonds und den Wiener Hausreparaturfonds. Der Berichterstatter verwies einleitend darauf, dass der Assanierungsfonds in den Jahren 1934 und 1935 die Inangriffnahme von 20 grossen Assanierungsbauten und von 46 Familienhäusern ermöglicht hat. Die Baukosten hiefür machen rund 20 Millionen Schilling aus. Beschäftigt wurden 52 Baufirmen. Die Bauvorhaben erfordern 577.000 Arbeiter-Tagschichten.

Der Wiener Hausreparaturfonds hat in den letzten zwei Jahren rund 10.500 Ansuchen genehmigt. Dadurch wurden Instandsetzungsarbeiten im Gesamtausmass von mehr als 32 Millionen Schilling ermöglicht. Bei diesen Arbeiten waren 1.100 Baufirmen beschäftigt. Insgesamt wurden 1'6 Millionen Arbeiter-Tagschichten geleistet.

Die Erfahrungen, die bei der bisherigen Tätigkeit des Wiener Assanierungsfonds gemacht wurden, lassen es als empfehlenswert erscheinen, einige Aenderungen an den bestehenden Verordnungen beziehungsweise Stadtgesetzen vorzunehmen. Die wichtigste Aenderung betrifft die Fälle, die für eine Fondshilfe in Betracht kommen. Nunmehr soll die Fondshilfe in allen Fällen zulässig sein, in denen es sich um die Verbesserung städtebaulicher Verhält-

# RATHAUSKORRESPONDENZ

Herausgeber und verantw. Redakteur:  
FRANZ XAVER FRIEDRICH

III. Blatt

Wien, am.....

nisse handelt. Durch diese allgemeine Fassung soll auf die verschiedenartigen Möglichkeiten Rücksicht genommen werden, die auf diesem Gebiet in Betracht kommen.

Beim Hausreparaturfonds ergab sich der Anlass zu einer Änderung dadurch, dass sich der Bund, der bisher gemeinsam mit der Stadt Wien an der Aktion teilnahm, nicht mehr daran beteiligt. Da die Mittel, die dem Fonds zur Verfügung stehen, unter diesen Umständen wesentlich kleiner sind, muss vorgesorgt werden, dass bei der Gewährung von Zuschüssen vor allem solche Fälle berücksichtigt werden, in denen eine Unterstützung aus öffentlichen Mitteln besonders gerechtfertigt ist. Bei Beurteilung der Arbeiten verdienen in dieser Hinsicht Verbesserungsarbeiten vielfach den Vorzug vor blossen Instandsetzungsarbeiten. Zahlreiche Wohnungen haben keine Wasserklosette, in vielen Häusern gibt es keine Waschküchen, alte Ziegelkanäle sind der Anlass zu Geruchsbelästigungen und zur Rattenplage. Wenn hier ein Zuschuss aus öffentlichen Mitteln Abhilfe ermöglicht, so wird damit nicht nur der Arbeitsbeschaffung gedient, sondern auch eine sanitäre Verbesserung der Wohnverhältnisse erreicht. Auch Verbesserungsarbeiten anderer Art kommen in Betracht, die Einrichtung von Badezimmern, der Einbau von Aufzügen u. dgl.

Als erster Debatteredner begrüßte Rat Dr. Schwarz die günstigen Wirkungen die von den beiden Fonds auf die Wirtschaft ausgehen, die eine grosse Tat der neuen Verwaltung sind. Er behandelte dann Fragen der Finanzierung und erörterte die Frage, ob der Assanierungsfonds an Stelle unmittelbarer Kreditgewährung durch Zuschüsse zum Zinsendienst für anderweitig beschaffte Darlehen sein Tätigkeitsgebiet erweitern solle.

Bürgermeister Schmitz erwiderte darauf, dass der Assanierungsfonds, wenn er statt unmittelbar selbst Darlehen zu gewähren, Zinsenzuschüsse für anderweitig beschaffte Darlehen leistet, eine Belastung auf eine sehr lange Zukunft übernehmen müsse, was derzeit nicht ratsam erscheine. Immerhin aber bietet die Vorlage die Möglichkeit, bei besonderen Umständen solche Zinsenzuschüsse zu gewähren.

Rat Diestler begrüßte im Namen der Kleinkaufleute ebenfalls die beiden Gesetze und bespricht sodann die zwischen den ... privaten Eigentümern der zur Demolierung bestimmten Teile des Freihauses und ihren gekündigten Mietern schwebenden Verhandlungen.

Bürgermeister Schmitz berichtet der Wiener Bürgerschaft über die wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse hinsichtlich des Freihauses. Mit Ausnahme der Bärenmühle (Rechte Wienzeile Nr. 1) hat die Stadt Wien keinen Besitz an den Grundflächen des Freihauses und des ehemaligen Naschmarktes. Auch die Verkehrsflächen, die sich nach Verbauung der Freihausgründe ergeben (verlängerte Operngasse usw.), fallen nicht in das freie Eigentum der Stadt Wien, sondern werden in das öffentliche Gut übertragen. Die Mieter von Assanierungsbauten sind im Falle der Kündigung günstiger gestellt als die Mieter anderer Althäuser, für die bloss die allgemeinen Bestimmungen des Mietengesetzes gelten. In Assanierungsfällen können die gekündigten Mieter vom Hauseigentümer entweder die Unterbringung in dem dort zu errichtenden Neubau

