



Nazwa instytucji

Książnica Cieszyńska

Tytuł jednostki/Tytuł publikacji

"Worschlge zur Behebung der Wohnungsnot im Herzogtum Teschen..."

Liczba stron oryginału

5

Liczba plików skanów

6

Liczba plików publikacji

6



Sygnatura/numer zespołu

TR 074.014

Data wydania oryginału

1919

Projekt/Sponsor digitalizacji

Dofinansowano ze środków WPR Kultura+

Ministerstwo
Kultury
i Dziedzictwa
Narodowego.



NARODOWY
INSTYTUT
AUDIOWIZUALNY

KULTURA+



Digitalizacja

74.14/1

Vorschläge zur Behebung der Wohnungsnot im Herzogtum Teschen.

Die Behebung der Wohnungsnot im Herzogtum Teschen kann allein durch eine grosszügige Behebung der Bautätigkeit erfolgen. Die ist in grösserem Stil jedoch nur bei weitgehender Begünstigung der Bauherrn sowohl während des Baues als auch nach der Bauherstellung zu erzielen.- Dazu ist aber das Zusammenwirken sämtlicher Behörden sowohl der Selbstverwaltung wie auch der staatlichen Behörden notwendig.-

In erster Linie obliegt der Sorge für die Wohnungsbeistellungen der Gemeinde, sie ist die berufendste Körperschaft für die Lösung der Wohnungsfrage hauptsächlich in der Richtung der Herstellung der fehlenden Wohnungen.-

In zweiter Linie hat der Staat seine Mithilfe zu gewähren, damit die unter den gegenwärtigen Teuerungsverhältnissen hergestellten Wohnungen durch Befreiung von den Steuern bzw. Umlagen und durch Gewährung eines Zuschusses für den verlorenen Bauaufwand bzw. für die Verzinsung und Abschreibung der den Friedenspreis wesentlich übersteigenden Herstellungskosten, eine angemessene Verzinsung ergeben.- Es werden nun die Vorschläge für die Errichtung von Wohnhäusern gemeinnütziger Wohnungsgenossenschaften, in der Hauptsache Kleinwohnhäusern in den einzelnen Gemeinden genauer festgestellt.-

Die Ausnahmsverfügungen gelten nur vorläufig für die bereits begonnenen und für die bis Ende 31. Dezember 1922 fertiggestellten gemeinnützigen Wohnungsbauten.- Sie sind auf eine angemessene Zeit zu verlängern, sobald nach Ablauf dieser Frist zwischen den Baukosten und den üblichen Wohnungszinsen ein derartiges ^{noch immer} Missverhältnis besteht, dass eine freie Wohnungsbautätigkeit ausgeschlossen ist.-

1./ Jede Gemeinde in welcher Wohnungsnot herrscht hat raschestens eine Gemeindebaugenossenschaft nach den Formen der

./.

Gesellschaften oder Genossenschaften mit beschränkter Haftung zu errichten oder bestehende Baugenossenschaften entsprechend auszugestalten.-

2. Zweck dieser Genossenschaft ist die Schaffung von gesunden Wohnungen. in erster Linie Kleinwohnungen, durch Neubau von Genossenschaftshäusern und von Eigenhäusern, jedoch auch die Durchführung von Um- Zu- und Ausbauten zur Bereitstellung neuer Wohnungen.-Die Wohnungsgenossenschaft soll in erster Linie bemüht sein die Errichtung von Einfamilienhäusern anzustreben und erst in zweiter Linie die Errichtung von Häusern mit mehreren Wohnungen. In beiden Fällen soll gegen ein angemessenes Entgelt bezw. eine geringe Verzinsung und Anzahlung eine hygienische einwandfreie Wohnstätte womöglich mit Nutzgarten /Wohnhe^{im}stätte/ beigestellt werden.-

3. Mitglieder der Genossenschaft sind von öffentlichen Körperschaften: Das Land und die Gemeinde, von privaten jene physischen und juristischen Personen, welche für sich oder ihre Angestellten oder Arbeiter Wohnungen zur Befriedigung eines nachgewiesenen und in der Erwerbsverhältnissen begründeten Bedürfnissen, von der Gemeinde ansprechen.-

4. Die Geldmittel für ihre Zwecke beschafft die Genossenschaft 1./ durch die Einlagen der Mitglieder, und zwar hat das Land und die Gemeinde für jede angeforderte Mietwohnung ungefähr je K 3000.- Anteil, das die Wohnung anfordernde Mitglied für jeden angeforderten Wohnraum, die Küche eingerechnet ungefähr je K 300.- Anteil zu zeichnen.-

2-/ durch Aufnahme von Hypotheken auf die in Ausführung begriffenen Bauten unter Haftung des Landes. Die Genossenschaft ist berechtigt auf Eigenhäuser mit einer Kleinwohnung bis 90% und auf Eigenhäuser und auf Genossenschaftshäuser bis 85%, auf Eigenhäuser bis 70% der Baukosten als Hypothek aufzunehmen, die restl. 10%, 15% bezw. 30% bei Eigenhäusern hat der Bauwerber selbst beizusteuern /Privatkapital/.-

3./ Durch Ausgabe von niedrig verzinslich /3%igen/ amortisablen Teilschuldverschreibungen unter Haftung des Landes.-

5. Die Beschaffung des Baugrundes erfolgt in erster Linie im Wege des Baurechtes Ges.v. 26.4.1912. Die Gemeinden sind gehalten ihren für die Errichtung von Wohnungssiedlungen geeigneten Grundbesitz der Wohnungsgenossenschaft gegen eine mässige Pacht im Baurecht auf 80 Jahre zu überlassen, weiters sind die Gemeinden in die Lage zu setzen, geeignete Grundstücke von Gemeindemitgliedern zu erwerben.- Es ist daher den Gemeinden für sämtliche Grundstücke im Gemeindegebiet das Verkaufsrecht einzuräumen und ausserdem ein langfristiges Zwangspachtrecht auf die im Gemeindegebiete liegenden Grundstücke des Grossgrundbesitzes nach den Bestimmungen des Baurechtes zu gewähren.- Liegt jedoch auch die Erwerbung solcher jedoch ausserhalb an das Gemeindegebiet angrenzender Grundstücke des Grossgrundbesitzes im Interesse der Entwicklung der Gemeinde zwecks Beseitigung der Wohnungsnot, dann sind die Voraussetzungen für die Erwerbung von langfristigen Pacht- bzw. Baurechten in der Weise zu schaffen, dass die Eingemeindung durch die Landesbehörde ohne die Zustimmung der betreffenden Dorfgemeinde erfolgen kann.-

6./ Die Gesamtverwaltung der errichteten Mietwohnungen ist natürlich Sache der Baugenossenschaft. Es wird sich aber als zweckmässig erweisen den Mietern namentlich bei Einfamilienhäusern die Möglichkeit einzuräumen, an dem Gebäude ein dauerndes dingliches Recht zu erwerben.- Ein spekulativer Missbrauch der Eigenhäuser ist durch Sicherung des Verkaufs- oder Rückkaufsrechtes auszuschliessen.-

7./ Die Baukosten sind durch folgende Massnahmen zu verringern.

- a/ durch volle Gebührenfreiheit hinsichtlich der staatlichen bzw. landes- und autonomen Gebühren/ Kommissions- u. Stempelgebühren/
- b/ durch weitgehende Bauerleichterungen gegenüber den bezüglichen Bauordnungen..
- c/ durch Ueberlassung von billigen Baumaterialien staatlicher/ Landes/ und Gemeindebetriebe, durch Erwirkung von entsprechenden Tarifnachlässen der Verkehrunternehmungen, von Preisnachlässen der Lieferanten der Baumaterialien, insbesondere solchen, welche an Kriegslieferung beteiligt waren, durch Ermässigung oder Befreiung von Zöllen für im Innlande nicht erzeugte oder nicht zu beschaffende Materialien, durch

Lehr Verbote und Ausschaltung des Zwischenhandels, soweit es für die Befriedigung des einheimischen Bedarfes notwendig ist.-

8./ Um die entsprechende Verzinsung und Amortisation der Anlage zu ermöglichen ist

a/ die Befreiung von staatlichen und sonstigen Steuern und Umlagen im Rahmen der bisherigen Begünstigungen für Assanierungsbauten zu gewähren u.zw. für Kleinwohnungshäuser auf 24 Jahre, Kleinwohnungs-miethäuser sonstige Eigenhäuser und für durch Umbau, Anbau oder Aufbau / Umwandlung ~~von~~ Geschäftes- und Lagerräumen zu Wohnungen/ neu erstellter Wohnungen auf 18 Jahre zu gewähren.-

b/ die Erwirkung eines möglich niedrigen Zinsfusses/ für Verzinsung und Amortisation/ für die Hypothekdarlehen $2\frac{1}{2}$ und $1\frac{1}{2}$ % zu ermöglichen.-

c/ die Aufhebung des Mieterschutz- und Wohnungsamtgesetzes für die neuen Wohnungen und die Bewilligung der Festsetzung höherer Zinse als die ortsüblichen zu verordnen.-

d/ für die Zuschüsse an die Wohnungsgenossenschaft und deren Mitglieder, welche zur Sicherung der Verzinsung des Baukapitales in der jeweiligen Höhe des Sparkassenzinsfusses notwendig sind, haben die Gemeinden einen Wohnungsfond zu schaffen.- Hiezu wird Ihnen das Recht eingeräumt, von sämtlichen Wohnungsinhabern im Gemeindegebiete eine Wohnungssteuer einzuleben, welche von jedem Wohnraum zu entrichten und progressiv mit der Grösse der Wohnung steigt.- Ausserdem sind ^{jene} ~~den~~ Personen zur regelmässigen Beitragsleistung für den Wohnungspfogd heranzuziehen, welche aus dem Kapital für Wohnungszwecke Nutzen ziehen, wie öffentliche und Hypothekarinstitute und ähnliche.- Diese können die Beitragsleistungen durch Gewährung von Hypothekardarlehen zu niedrigem Zinsfusse oder durch Zeichnung von Anteilen ablösen.-

9./ Sämtliche Gemeindefaugenossenschaften des Herzogtums Schlesiens bilden einen Centralverband bei der Landesregierung.-

10./ Die Aufgaben dieses Centralverbandes sind:

1./ Die Einhaltung aller vom Landesverbände für diese Genossenschaften erlassenen Bestimmungen, die fortlaufende Kontrolle der Geschäftsführung, die einheitliche Feststellung aller für sämtliche

Genossenschaften gemeinsamen Handlungen / Beschaffung der Kapitalien, Belehnung. Aufgabe von Teilschuldverschreibungen u.s.w. Die Auswahl bezw. die Beschaffung einwandfreier Typenpläne für die verschiedenen Wohnungsgrößen mit möglichst ~~wie~~ weitgehender Einheitlichkeit des gesamten inneren Ausbaues der Wohnungen, die Genehmigung der Verbauungspläne / Situationspläne u.d.gl./

2. Die Ueberprüfung der Vergebung der Arbeiten und Lieferungen durch die Baugenossenschaften nach dem Gesichtspunkte eines möglichst gleichartigen Beschäftigungsgrades der im Lande ansässigen Unternehmer und Kaufleute, unter besonderer Berücksichtigung der Güte ihrer Leistungen und Lieferungen.- Die Ueberprüfung der Preise, die Oberaufsicht über die einwandfreie und plangemässe Bauherstellung u.s.w.-

11. Der Zentralverband untersteht unmittelbar der Landesregierung.- *Die hat die Ueberwachungsamt durch einen Provinz-Kommissionär,*

12. Der Zentralverband besteht aus den gewählten Vertretern der Baugenossenschaften, bei deren Auswahl auf die fachliche Befähigung besonders Augenmerk zu richten ist und aus den ernannten Vertretern der Landesregierung. ~~Dieser steht die Ernennung des Präsidenten und die Ernennung von einem Viertel der Zahl der gewählten Mitglieder zu, welche aus dem Kreise der Staatsbeamten entnommen werden können.~~ *Der Präsident wird von L. Verh. gewählt,*

13. Die Verwaltungskosten des Centralverbandes werden von der Landesregierung bestritten.-

Teschen, den 21. September 1919.-