

## Rückschau – Entstehung des Popelkaring

*Dankenswerter Weise verfasst und zur Verfügung gestellt von Dr. J. Tritthart*

Bei der Siedlung am Popelkaring handelt es sich um 100 Reihenhäusern auf einem Grundstück mit Vorplatz und Garten die von der gemeinnützigen Genossenschaft „Eigenheim“ errichtet und vom Land Steiermark gemäß den gültigen Richtlinien gefördert wurden. Dazu kommen am Siedlungsrand gelegene Parzellen, die an Interessenten verkauft und deren weitere Nutzung von den Käufern festgelegt wurde.

Bevor die Reihenhäuser gebaut wurden, gab es nur eine Straße zur künftigen Siedlung hin, nämlich den von der Weinitzenstraße abzweigenden Mengerweg, weshalb die Siedlung seitens der Eigenheim als Mengerwegsiedlung bezeichnet wurde. Dieser Weg konnte aber als Zufahrt nicht benutzt werden, weil er eine Sackstraße ist, die knapp vor dem Siedlungsareal endet. Erstes Ziel war daher die Errichtung einer Brücke, die 1976/77 von der Radegunderstraße über den Schöckelbach errichtet wurde. Zudem wurde dann eine Zufahrt von/zur Weinitzenstraße hergestellt.

Die Reihenhäuser wurden nacheinander in 4 Bauabschnitten errichtet. Der erste Abschnitt wurde von 1977 bis 1979 und der letzte von 1981 bis 1983 errichtet. Die Häuser wurden nur mit der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestausstattung hergestellt, wofür die billigsten Waren vorgesehen waren, weil gemäß den Förderungsrichtlinien - die für Häuser mit Eigentumswohnungen gedacht waren - ein bestimmter Preis für den m<sup>2</sup>-Wohnfläche nicht überschritten werden durfte, bei jedem Reihnhaus aber ein eigenes Fundament, Dachstuhl, etc. hergestellt werden musste.

Bald nach Baubeginn kam es zu ersten Problemen zwischen Siedlern und Genossenschaft. Es bestand etwa der vielseitige Wunsch den über der Garageneinfahrt feuerpolizeilich vorgeschriebenen Deckenvorsprung nach außen zu verlängern und über die gesamte Hausbreite zu ziehen, damit man unter Dach von der Garage ins Haus gehen konnte, was seitens der Genossenschaft mit allerlei wenig stichhaltigen Erklärungen wie erhöhtem Verwaltungsaufwand nicht akzeptiert werden wollte.

Grund zu Kritik war aber auch an Amtsentscheidungen gegeben. Beispielweise war die Heizung für feste Brennstoffe bewilligt worden, was kaum jemand haben wollte und auf Seiten der Siedler auf Unverständnis stieß, weil die Luftqualität bei Heizung von 100 Reihenhäusern etwa mit Kohle im Winter extrem schlecht geworden wäre. Außerdem war keine Straßenbeleuchtung innerhalb der Siedlung vorgeschrieben.

Es war bald klar, dass der Einzelne kaum Möglichkeiten hatte etwas durchzusetzen und dass daher die Notwendigkeit der Gründung einer Interessengemeinschaft bestand (nachfolgend kurz IG genannt), damit deren Leitung im Namen aller Siedler mit der Genossenschaft bzw. den Ämtern Verhandlungen führen konnte. Dazu bestärkt wurden wir auch aufgrund von Gesprächen mit Siedlern der Rotmoos-Siedlung, die schon fertiggestellt und bezogen war. Die Bildung der IG wurde durch untereinander schon lose bekannten Siedlern betrieben und zunächst die Statuten der „Interessengemeinschaft Mengerwegsiedlung“ aufgestellt. In der Folge wurde der entsprechende Antrag bei der Sicherheitsdirektion f. d. Bundesland Steiermark eingereicht, der mit Bescheid vom 16. Mai 1977 „nicht untersagt“, also genehmigt wurde [der erste Vorstand bestand aus den Herrn DI. H. Grünbacher (Obmann), Dr. J. Tritthart (Obmann Stellvertreter), Dr. E. Dietrich (Schriftführer) und N. Schrunner (Kassier)]. In den

einberufenen Versammlungen wurden dann Beschlüsse gefasst und der Vorstand damit legitimiert die jeweilig erforderlichen Maßnahmen nach Möglichkeit umzusetzen. Eine der dafür vordringlichsten Aufgaben war es, einen Vertreter der Siedlung im Aufsichtsrat der Genossenschaft unterzubringen um mehr Einfluss auf die Genossenschaft zu bekommen. Der Anstoß dazu ging von der Rotmoossiedlung aus, von der die Genossenschaft einen „widerspenstigen“ Siedler die Mitgliedschaft zur Genossenschaft aberkennen und das Haus unter der Begründung wegnehmen wollte, dass nur Mitglieder Anspruch auf ein zugesagtes Reihenhaus haben. Daher wurde von beiden Siedlungen verlangt, bei der nächsten Generalversammlung der Genossenschaft den Tagesordnungspunkt „Erweiterung des Aufsichtsrates“ aufzunehmen. Bei der folgenden denkwürdigen Versammlung, die im damals am Jakominiplatz noch bestehenden Hotel Steirerhof in einem hoffnungslos überfüllten Saal stattfand, und bei der es zu Schreiduellen zwischen den erbosten Siedlern und der Genossenschaft kam, wurde gegen den Widerstand der Genossenschaft durchgesetzt, dass von den größeren Siedlungen jeweils ein Vertreter in den Aufsichtsrat aufgenommen werden musste. Von dort weg konnten Siedlerwünsche bei der Genossenschaft etwas leichter durchgesetzt werden obwohl die Genossenschaft ihren Widerstand weiterhin aufrecht hielt und die Siedler wie Bittsteller behandelte.

Bezüglich der Heizung war klar, dass der Betrieb mit festen Brennstoffen geändert werden musste. Daher wurde seitens der IG mit den Stadtwerken Kontakt aufgenommen und versucht die Verantwortlichen zu überzeugen, dass in Andritz viel gebaut wird und es daher auch im Eigeninteresse der Stadtwerke liegen müsste, die Erdgasleitung dorthin zu verlängern (die Gasleitung endete damals im Bereich der Kalvarienbergbrücke, also mehrere km von der Siedlung entfernt). Nach internen Verhandlungen kam es zu einem positiven Beschluss der Stadtwerke und danach wurde mit der Umsetzung rasch begonnen. Als Zwischenlösung bis zur Fertigstellung der Erdgasleitung wurde am Popelkaring ein Flüssiggastank aufgestellt, mit dem die Siedlung provisorisch versorgt werden konnte. Daraufhin wurde als Heizung von den meisten nachfolgenden Siedlern Gasheizungen bestellt. Um die mit den Anschlussgebühren und teureren Gaskesseln verbundenen Mehrkosten zu verringern, wurde auch ein Antrag um Förderung beim Amt der Stmk. Landesregierung eingebracht, der mit der Verbesserung der Luftqualität von Graz begründet war. Der Antrag wurde bewilligt und der IG 350.000 Schilling zugesprochen. Dieses Geld wurde unter den Siedlern vornehmlich des 1. bzw. 2. Bauabschnitts mit Gasheizung verteilt. Für die noch nicht errichteten Häuser der nachfolgenden Bauabschnitte wurde die Gasheizung von der Genossenschaft als Alternative mit Gasheizung ausgeschrieben.

Ein weiteres Problem entstand dadurch, dass nach Bezug der Reihenhäuser seitens der Stadt eine Vorschreibung der Stadt an die Genossenschaft erging, als Aufschließungsbeitrag pro Haus etwa 20.000 Schilling einzuzahlen. Da das Bestehen eines solchen „Aufschließungsbeitrages“ bis dahin auch der Genossenschaft nicht bekannt war, traf das die völlig unvorbereiteten Siedler schwer, weil sie finanziell ohnehin schon sehr am Limit waren (Sonderwünsche, etc.). Der Vorschreibung lag ein Gesetz zugrunde, das erst unlängst vorher in Kraft getreten ist und das jeden Siedler zur Zahlung dieses Beitrages verpflichtet, unabhängig davon ob die Straße auf Privatgrund durch Eigenfinanzierung errichtet worden ist oder nicht. In Gesprächen mit dem Bürgermeisteramt wurde erklärt, dass dies deshalb so ist, weil die öffentlichen Straßen auch gebaut und erhalten werden müssen und dass jeder Siedler nur über öffentliche Straßen zu seinem Anwesen kommt. Dennoch konnte erreicht werden, dass die Vorschreibung in Würdigung der Unkenntnis dieses Gesetzes und unserer finanziellen Situation nicht eingeklagt wurde.

Leider war nicht allen Aktivitäten der IG Erfolg beschieden. So war es nicht möglich, dass seitens der Landesregierung eine nachträgliche Auflage zur Errichtung einer Beleuchtung der Siedlungsstraßen erteilt wurde oder dass diese seitens der Stadt Graz errichtet wurde, weil es sich um eine Privatstraße handelt, deren Übernahme ins öffentliche Netz nicht vorgesehen war. Daher musste das in Eigenregie gemacht werden wozu es nötig war jeden einzelnen Siedler zu überzeugen, hier mitzumachen und die Errichtungskosten anteilig zu übernehmen. Bis auf 2 oder 3 Hauseigentümer waren alle einverstanden und die Kosten derer, die nicht mitgemacht haben, mussten von den Befürwortern übernommen werden. Damit die Genossenschaft die erforderlichen Schritte zur Bauvergabe setzte, mussten die von jedem Siedler unterschriebene Einverständniserklärung abgegeben werden. In Verhandlungen mit dem damaligen Bürgermeister Götz ist es aber gelungen, zu erreichen, dass die weitere Erhaltung der Beleuchtung seitens der Stadt erfolgt.

Eine weitere Schwierigkeit wurde den meisten Siedlern erst nach Übertragung des Reihenhauses in ihr Eigentum bewusst. Da stand bei den Häusern des ersten Bauabschnittes im Grundbuchsauszug als aushaftende Kreditsumme jeweils ein Betrag von ~22 Millionen Schilling. Dies deshalb, weil je Bauabschnitt nur ein Kredit vergeben wurde und die Einzelsiedler in Solidarhaftung für alle übrigen haften mussten. Dieser Zustand wurde bekämpft aber seitens der Genossenschaft, die sich zu diesem Zeitpunkt schon in Auflösung befand, gab es keine Hilfestellung. Daher wurde seitens der IG dieses Thema bei einer Versammlung diskutiert und eine ehemalige Grundbuchpflegerin übernahm in dankenswerter Weise die erforderliche bürokratische Arbeit, die bei jedem Reihenhaus in der Erstellung einer eigenen Löschungsurkunde mit genau vorgegebenen Formulierungen bestand, die nach Überprüfung durch das Amt der steiermärkischen Landesregierung sowohl vom Landeshauptmann als auch dem zuständigen Landesrat unterschrieben werden musste. Seitens der Landesbuchhaltung, die nun zur Rückzahlung des Landeskredits statt einer Zahlungsaufforderung für jeden Bauabschnitt eine solche an jeden Siedler schicken musste, gab es keinerlei Schwierigkeiten.

Von dort an konnte sich die IG mehr mit den internen Anliegen der Siedlung, wie den Angelegenheiten beschäftigen, die in Zusammenhang mit gemeinsamer Nutzung standen (Widmung der Siedlungsstraßen als Spielstraße, Straßenerhaltung, Einrichtung des Spielplatzes, Errichtung einer Bus-Haltestelle in der Radegunderstraße, etc).

Dass die IG auch in Zukunft benötigt wird, zeigen schon die laufend benötigten Arbeiten wie die Suche nach Freiwilligen für Grünschnitt der Bäume und Sträucher am Spielplatz, die Schneeräumung, etc. bzw. den längerfristig zu planenden Arbeiten wie die durchgeführte Neuasphaltierung der Siedlungsstraße. Natürlich war von Anbeginn eine Buchhaltung erforderlich, die seitens der IG auf Basis Freiwilliger geführt wurde und wird. Für größere und kostenintensive Erhaltungskosten wurde seinerzeit beschlossen eine jährliche Sparszahlung zu entrichten, womit die mit der Neuasphaltierung verbundenen Kosten beglichen werden konnten ohne dass dafür weitere Geldmittel eingehoben werden mussten. Die IG wird auch weiterhin zur Umsetzbarkeit von Wünschen der Mehrheit der Siedler wie auch zur Klärung von Unklarheiten oder der Schlichtung von Uneinigkeiten bzw. Streitfällen (Klärung der Rechtslage, etc.) benötigt, zu denen es bei einer so großen Anzahl von Siedlern immer wieder kommen kann.