



Siedlung „Hermeswiese“, XIII. Bezirk. Eingang.

Arch. Karl Ehn.

Die Förderung des Flachbaues durch die Gemeinde Wien.

a) Siedlungen mit Nutzgärten.

Schon im Vorigen wurde dargetan, daß die Gemeindeverwaltung im Rahmen der Möglichkeit alles tut, um auch der Gartenstadtbewegung in Wien ein Feld zu eröffnen. So ist durch das verständige Eingehen auf die Kleingarten- und Siedlungsbewegung in den äußeren Stadtteilen ein ganzer Kranz von Schrebergärten und Siedlerkolonien entstanden; die meisten unter Anwendung der vom Siedlungsamte gegebenen Richtlinien wohl geordnet, einige wenige in den Übergangsjahren der Nachkriegszeit leider regellos. Die Einordnung der letzteren in den Stadtplan verursacht zunächst noch erhebliche Schwierigkeiten.

Im Jahre 1921 widmete der Gemeinderat verschiedene städtische Außengebiete für Siedlungszwecke. Diese Gebiete liegen noch verhältnismäßig günstig zu vorhandenen Straßenbahnlinien, so daß hierfür Schnellverkehrsmittel entbehrlich waren. Um für die für Wien völlig neue Siedlungsbewegung auch Muster aufzustellen, hat die Gemeindeverwaltung selbst drei Siedlungen nach Entwürfen städtischer Architekten errichtet.



Siedlung „Hermeswiese“, XIII. Bezirk. Front gegen die Randstraße. Arch. Karl Ehn.

Es sind dies die Siedlungen XIII. Bezirk, Hermeswiese, XI. Bezirk, Weißenböckstraße, und XXI. Bezirk, Kagran. In diesen drei Anlagen wurden 265 Einfamilienhäuser in Reihen und Gruppen zur Gänze aus städtischen Mitteln errichtet.

Weitaus umfaßender jedoch ist die Mitwirkung der Gemeinde bei der Errichtung der zahlreichen Genossenschaftssiedlungen, die fast ausschließlich auf Gemeindeland (95 v. H.) im Baurechte erstellt worden sind und eine Fläche von über 1,000.000 m² umfassen, wobei die Zahl der Häuser 2600 bereits übersteigt. Die Unterstützung der genossenschaftlichen Bautätigkeit der Gemeinde ist überaus weitgehend und umfaßt 85% des Bauaufwandes; wurden doch bis Ende 1925 27,000.000 S aufgewendet. Auch für das Jahr 1926 ist ein städtischer Betrag von 700.000 S gesichert, aus welchem 500 Häuser errichtet werden können; die Gesamtzahl der Siedlerhäuser wird damit 3400 erreicht haben.

Unterstützt wurden die folgenden Genossenschaften:

Siedlung Rosenhügel,
 „ Hermeswiese,
 „ Glanzing,
 Gartensiedlung Flötzersteig,

Siedlung Wien-West,
 „ Mein Heim,
 „ Aus eigener Kraft,
 „ Kriegerheimstätten,
 Reformsiedlung Eden,
 Siedlung Wolfersberg,
 „ Trautes Heim,
 „ Laa am Berg,
 „ Lainzer Tiergarten,
 Schafbergsiedlung,
 Siedlung Denglerschanze,
 „ Triesterstraße.

Außer mit diesen unmittelbaren Beihilfen kommt die Gemeinde den Siedlern auch beim Bau der Wasserversorgung, der Verkehrs- und Randstraßen, beim Wasserbezug usw. weitgehend entgegen. Der Boden wird im Erbbaurechte gegen einen Zins von 3,5 v. H. des Wertes gegeben, wobei jedoch nur der heutige, sehr niedrige Verkehrswert zu Grunde gelegt wird. Die von der Gemeinde gegebenen Vorschüsse sind in eine im nachhinein zu verzinsende und während der Baurechtsdauer zurückzuzahlende Hypothek umzuwandeln. Tilgung und Verzinsung erfolgen nach Maßgabe der Hauserträge. Der gegenwärtige Mietzins für die Siedlerhäuser entspricht aber ganz den niedrigen Mietzinsen ähnlicher Wohnungen und es verbleibt nach Abzug der Erhaltungs- und Betriebskosten kaum etwas für die Verzinsung, so daß diese Darlehen eigentlich zunächst gestundet sind. Dieser außerordentlich weitgehenden Förderung des Siedlungsbaues durch die Stadtgemeinde stand nur eine geringe Unterstützung durch den Bund gegenüber, die sich überdies lediglich auf die Jahre 1921 und 1922 beschränkte und insgesamt 890.000 S umfaßte.

Die verbaute Fläche des Siedlerhauses beträgt zumeist 40 m², doch ergibt sich in Anbetracht der einstöckigen Verbauung eine Wohnfläche von 60 m². Im Erdgeschoß befinden sich außer einem kleinen Vorraum die Wohnküche mit Spüle und ein Wohnzimmer, oder aber die Küche mit einer kleinen Waschküche, die auch als Badegelegenheit dient und ein Wohnzimmer. Das Schlafzimmer und ein bis zwei Schlafkammern liegen im I. Stock. Diese Einfamilienhäuser eignen sich demnach sehr gut für kinderreiche Familien, umsomehr, als der Garten der Gemüse- und Obstzucht dienen soll. Die Baustelle umfaßt gegenwärtig 200 m². Im Anfange wurden auch größere Ausmaße gegeben. Die Erfahrung zeigt, daß, dank der gebesserten Lebensmittelversorgung, nicht mehr die ganzen Gartenflächen für Gemüsebau verwendet werden und auch schon vielfach Blumenzucht betrieben wird.

Von besonderer Tragweite für die bauwirtschaftlichen Möglichkeiten des Siedlungsbaues waren die von der Gemeindeverwaltung als Baubehörde gewährten Bauerleichterungen. Damit war auch eine fruchtbare Reform der starren Baugesetze geschaffen, die vorher das kleine Einfamilienhaus mit der gleichen Elle maßen, wie das vielgeschossige Miethaus. Stockwerkshöhen von 2,6 m, Hohlmauern an Stelle von Massivwänden, offene hölzerne Decken ohne Beschüttung, Verwendung der Bundtränne des Daches als



Genossenschaftssiedlung „Antäus“, XIII. Bezirk.

Arch. Heinrich Schlöss.

Tramlage des I. Stockes, der Einbau hölzerner Stiegen ohne Rohrputz der Unterseite, die Verwendung von Torfstreuklosetten, die Herstellung einfachster Vorgartenabfriedungen und bekiester Gehwege an Stelle gepflasterter Gehsteige werden zugelassen. Auf kostspielige feuersichere Trennungen wird nach Möglichkeit verzichtet und die Trennungswände der Siedlerhäuser werden sinngemäß als Wohnungstrennungswände ausgeführt, da das genossenschaftliche Reihenhäuser mit Recht als Mehrfamilienhaus aufgefaßt wird. Überdies wurden alle Augenscheinstaxen und sonstigen Baugebühren den Siedlungsgenossenschaften restlos nachgesehen.

Zur wirtschaftlichen Ermöglichung der Siedlungsbauten hat noch wesentlich die einheitliche Regelung der Arbeitszeit nach dem Kriege (Achtstundentag) beigetragen. Dadurch wurden die Siedler in die Lage versetzt, die vorgeschriebene Aufbringung von 15% der gesamten Baukosten zum größten Teil durch Siedlerarbeit zu leisten. Diese Siedlerleistung entspricht also einem ansehnlichen Teil der Baukosten. Sie kann für die Baujahre 1921 bis 1925 mit etwa 4.000.000 S bewertet werden. Lagepläne und Hauspläne der Wiener Siedlungen werden zum Teil von freischaffenden Architekten, zum Teil von den Architekten des Siedlungsamtes der Gemeinde entworfen. Die Lagepläne sehen fast durchwegs aus wirtschaftlichen und schönheitlichen Gründen Gruppen- und Reihenhäuser vor. Auch geschlossene Wohnhöfe sind mehrfach ausgeführt worden. Die Verkehrsstraßen (Durchzugsstraßen) und Randstraßen werden samt ihren Einbauten von der Gemeindeverwaltung aus eigenen Mitteln hergestellt.

Durch Anbringung eines Obergeschoßes ist die Trennung der Schlafräume von den Wohnräumen durchgeführt, was im Vereine mit der größeren Zahl der Schlafräume gegenüber den bisher üblichen Wiener Kleinwohnungstypen einen bedeutsamen Fortschritt beinhaltet. Eine Unterkellerung unterbleibt entweder vollständig oder wird auf etwa ein Drittel der verbauten Fläche eingeschränkt. Die nicht unterkellerten Räume werden ebenso wie die Mauern gegen aufsteigende Grundfeuchtigkeit isoliert. Die Mauern wurden nur in den Baujahren 1921 und 1922 überwiegend aus Zementhohlsteinen ausgeführt; andere Ersatzbauweisen wurden schon damals grundsätzlich nicht zugelassen. Später wurden ausschließlich gebrannte Ziegel verwendet, wobei verschiedene Systeme von Hohlmauern zur Anwendung gelangten, besonders solche aus zwei liegenden Ziegelscharen von je 12 cm Stärke mit 7 cm breitem isolierenden Luftschlitz. Die Decken sind mit Ausnahme der aus Eisenbeton hergestellten Kellerdecke, hölzerne Tramdecken, teils mit offener Untersicht, teils mit Rohrputz ausgeführt, wobei entweder eine versenkte Sturzschiene angewendet oder eine Beschüttung der Erdgeschoßdecke überhaupt weggelassen wird, so daß die Fußbodendielen unmittelbar auf die Sturzschiene zu liegen kommen. Die Dächer sind meist Kehlbalkendächer einfachster Art mit Strangfalzziegeldindeckung; auf den Ausbau der Dächer wurde fast allgemein verzichtet. Bei allen Häusern wurde Hochquellenwasser und elektrischer Strom eingeleitet. Bei mehreren großen Siedlungen ist auch schon die Einleitung des Leuchtgases in die Häuser erfolgt, wobei die Siedler einen Teil der Kosten selbst aufbrachten. Die Beseitigung der Fäkalien erfolgt nur bei einigen Siedlungen durch Rohrkanäle in die städtischen Sammelkanäle, sonst durch Torfstreuklosette und Kompostierung. Für die kleinen Siedlerstellen der Wohnsiedlungen der Baujahre 1925 und 1926 sind überwiegend Senkgruben vorgesehen, deren Leerung durch die automobilen Latrinewägen des städtischen Kanalräumbetriebes erfolgt.

Die Ausführung der Siedlungsbauten erfolgt durch die Siedlungsgenossenschaft als Bauherren im Zusammenwirken mit dem städtischen Siedlungsamte, wobei die erforderlichen Bauarbeiten im Wege von Anbotverhandlungen vergeben werden. Die Materialbeschaffung besorgt zum großen Teil zentral die gemeinwirtschaftliche Siedlungs- und Baustoffanstalt (Gesiba), an der die Gemeinde, der Bund (Staat) und die Genossenschaften durch ihren Verband beteiligt sind. Die Siedlungsgenossenschaften regeln auch die Leistung der Siedlerarbeit.

Die Siedlungsgenossenschaften besorgen auch selbst die Verwaltung ihrer Siedlungskolonien und damit alle mit der Benützung und Instandhaltung der Siedlerhäuser zusammenhängenden Angelegenheiten. Mit dem von den Siedlern zu leistenden Entgelt werden auch Rücklagen eingehoben, die künftig für die Deckung der in längeren Zeiträumen regelmäßig wiederkehrenden größeren Instandsetzungsarbeiten dienen sollen.

Die einzelnen Siedlungen lassen nach ihrer räumlichen Verteilung auf die Siedlungsgebiete drei natürliche Gruppen erkennen: die der Wienerwaldhöhe im Westen Wien's, die der südlichen Bezirke und die des im Osten der Stadt gelegenen XXI. Bezirkes. Die erste Gruppe ist durch die landschaftlich schöne Lage ausgezeichnet, doch ist der Bauaufwand durch das



Genossenschaftssiedlung „Flötzersteig“, XIII. Bezirk.

Arch. Alfons Hetmanek.

geneigte Gelände, die teure Zufuhr der Baustoffe und den Mangel an Sand und Schotter ein wesentlich höherer. Die zweite Gruppe nimmt in Bezug auf die Baukosten eine mittlere Stellung zwischen der ersten und dritten ein. Die dritte Gruppe, im flachen XXI. Bezirk gelegen, mit überall erreichbarem Bausand und Schotter und günstiger Transportlage ist hinsichtlich der Baukosten am günstigsten und bietet die besten bauwirtschaftlichen Vorbedingungen.

Die Rechte und Pflichten der Siedler als Bestandnehmer gegenüber der Siedlungsgenossenschaft als Bestandgeber der Siedlerhäuser werden durch eine „Genossenschaftsordnung“ geregelt.

b) Der Bau von Einfamilienhäusern.

Auch außerhalb des Siedlungsbauprogrammes hat die Gemeindeverwaltung den Bau von Einfamilienhäusern durch Gewährung von Darlehen im Wege der Gemeinwirtschaftlichen Siedlungs- und Baustoffanstalt (Gesiba) gefördert. Zunächst wurden in den Jahren 1923 und 1924 für diesen Zweck insgesamt 1,000.000 S zur Verfügung gestellt. 177 Darlehensnehmer, die nur eine Verzinsung von 5% zu leisten haben, wurden damit in die Lage versetzt, ihre geplanten Einfamilienhäuser unter teilweiser Heranziehung eigener Mittel und Arbeit bewohnbar herzustellen. Im Jahre 1925 widmete die Gemeinde 650.000 S der „Heimbauhilfe der

Gemeinde Wien“, aus deren Mitteln die Gesiba eine Siedlungskolonie im X. Bezirk nächst dem Wasserturm errichtet, die derzeit 10 fertige und 30 im Bau befindliche Häuser umfaßt und deren in Herstellung begriffenen Straßen alle erforderlichen Einbauten erhalten (Wasser, Leuchtgas, Strom, Kanalisierung). Diese Einfamilienhäuser, gleichfalls auf städtischem Grund stehend, werden an Einzelpersonen in Baurecht gegeben, wobei die Baurechtsnehmer nur 25% der Hauskosten als Anzahlung zu leisten haben, während zur Deckung der restlichen Kosten bis zu einem Betrag von 13.000 S ein mit nur 5% zu verzinsendes Darlehen gewährt wird. Die Häuser werden in mehreren Größen und unter Zugrundelegung verschiedener Grundrisse gebaut, so daß der Leistungsfähigkeit und den Bedürfnissen des Einzelnen weitgehend Rechnung getragen werden kann.