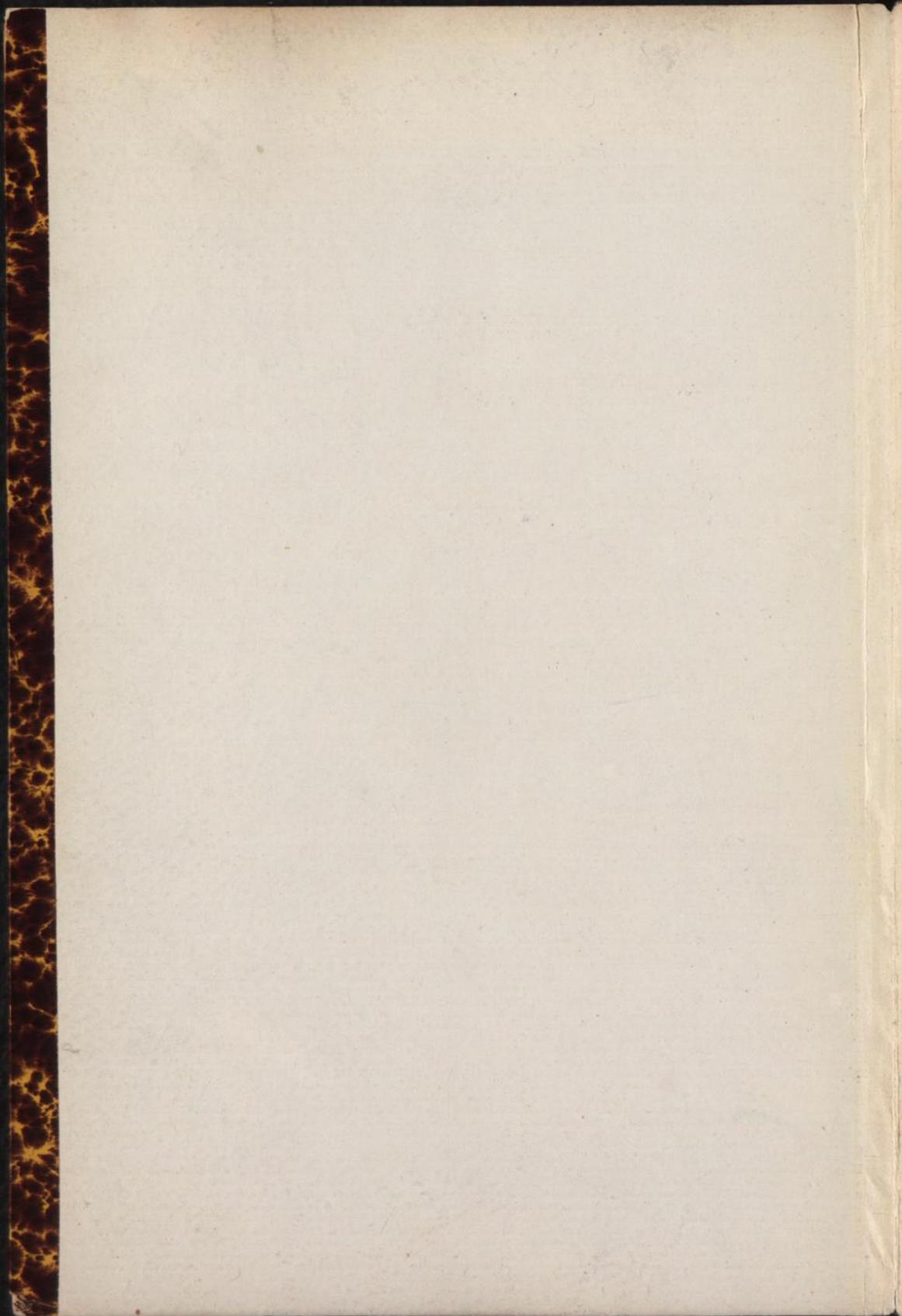


Wiener Stadt-Bibliothek.

74962 A

I. Ex.



A 74962

DIE
WOHNUNGSPOLITIK
DER
GEMEINDE WIEN

Ein Überblick über die Tätigkeit
der Stadt Wien seit dem Kriegsende
zur Bekämpfung der Wohnungsnot
und zur Hebung der Wohnkultur

Zweite, geänderte und ergänzte Auflage.

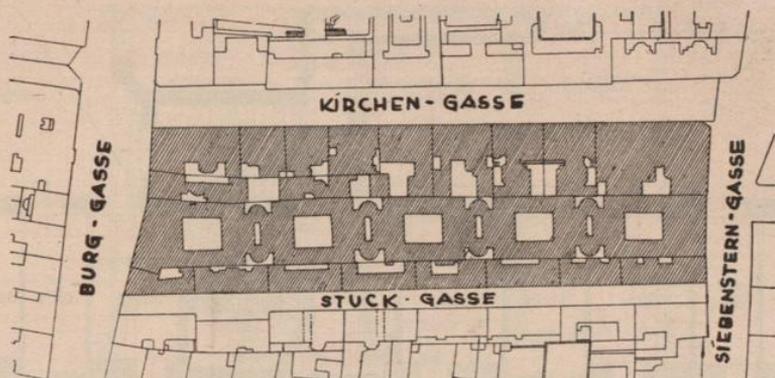
WIEN, 1929

Verlag: Gesellschafts- und Wirtschaftsmuseum in Wien.

DE
WOHNUNGSPOLITIK
DER
GEMEINDE WIEN

77.112253





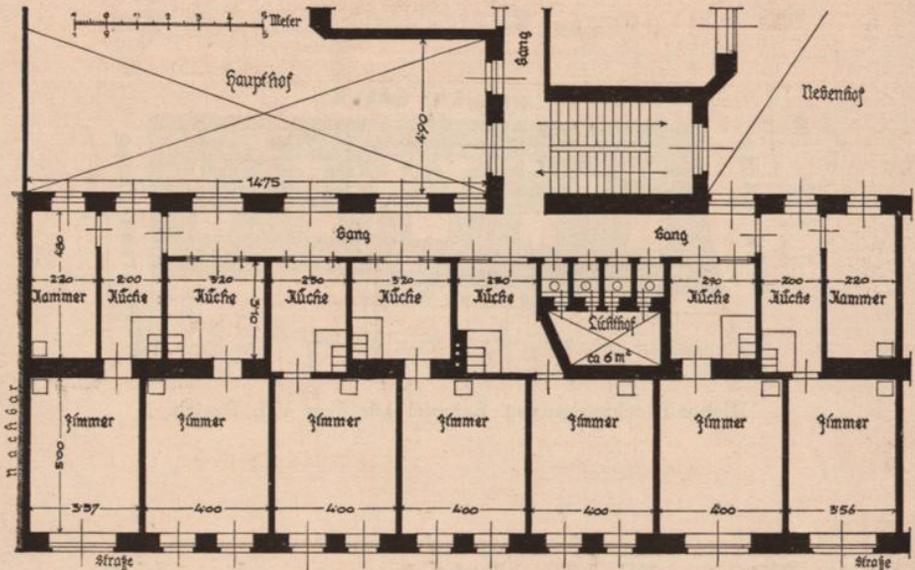
Dichte Blockverbauung. Beispiel aus dem VII. Bezirk.

Die Wiener Wohnverhältnisse vor dem Kriege.

Alle Quellen, die uns zu Gebote stehen, liefern Beweise dafür, daß Wohnungsnot, ja, furchtbares Wohnungselend ständig in Wien herrschten. Die ziffermäßigen Nachweise, auf die hier wegen Raum-mangel nicht eingegangen werden soll, liegen in den Ergebnissen der Wohnungszählungen der Jahre 1900 und 1910 vor. Bei der Wohnungszählung des Jahres 1917 wurde eine Raumbezeichnung verwendet, die hier erläutert werden soll, da sie zwar in Wien ortsüblich, anderwärts aber wenig gebräuchlich ist — das **K a b i n e t t**.

Das Kabinett ist ein meist heizbarer, nicht immer unmittelbar belichteter Raum, der ebenso regelmäßig ein Fenster aufweist wie das Zimmer deren zumindest zwei. Es kann daher ziemlich richtig mit der Hälfte eines Zimmers gewertet werden. Die Unterscheidung zwischen Zimmer und Kabinett ist notwendig, weil bei der bloßen Zählung von Wohnräumen sehr verschiedenartige Wohnungen in die gleiche Gruppe gekommen wären. Bemerkenswert ist, daß bei dieser Aufstellung eine Wohnung, aus drei Zimmern und einem Kabinett bestehend, schon als große (!) Mittelwohnung bezeichnet wurde; hieraus ersieht man, wie knapp in Wien seit jeher der Wohnraum zugemessen war.

Die große Mehrheit der Wiener Bevölkerung lebte in Kleinwohnungen von Zimmer und Küche oder Kabinett und Küche. Noch dazu waren diese Kleinwohnungen häufig überfüllt und wiesen sechs und mehr Insassen auf, darunter bei über ein Viertel der Wohnungen auch Untermieter und Bettgeher. Verschiedene Veröffentlichungen des Handelsministeriums aus der Zeit 1912 bis 1914 lassen die besonders ungünstigen Wohnungsverhältnisse der Arbeiterfamilien erkennen, wo es nicht selten war, daß größere Kinder mit Bettgehern des anderen

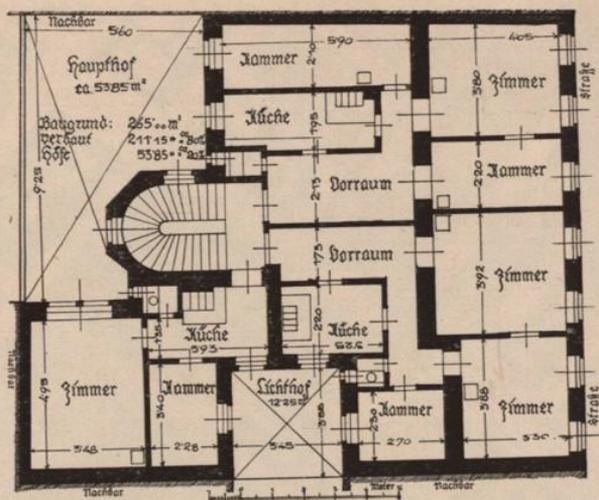


Grundriß eines Wohnhauses der Vorkriegszeit mit indirekt belichteten und belüfteten Gangküchen und aneinandergereihten gemeinsamen Aborten.

Geschlechts den Schlafräum teilen mußten. / Daß diese Verhältnisse durch den verlorenen Krieg noch eine wesentliche Verschlechterung erfuhren, liegt auf der Hand; desgleichen die Unmöglichkeit, diese Übelstände selbst bei aufopferungsvollster Arbeit rasch auszutilgen.

/ Am 12. April 1917 wurden 554.545 Wohnungen gezählt. Davon entfielen 405.991 oder 73'21 Prozent auf die Kategorie der Kleinwohnungen. Wie diese „Kleinwohnungen“ beschaffen sind, kann man daraus entnehmen, daß nicht weniger als 30.534 oder 5'5 Prozent selbständige Kabinette ohne jeden Nebenraum waren, ferner 10.865 oder rund zwei Prozent nur aus einem Zimmer ohne jeden Nebenraum bestanden und 37.426 oder 6'75 Prozent lediglich Küche und Kabinett, also nur einen halben Wohnraum aufwiesen. Die aus Zimmer und Küche bestehenden Wohnungen der Vorkriegszeit hatten eine Fläche von 25 bis 28 Quadratmeter, bei Küche und Kabinett gar nur 16 bis 18 Quadratmeter. / (Die Ledigenzimmer in den neuen Gemeindebauten sind, abgesehen von allen Bequemlichkeiten, 18 bis 22 Quadratmeter groß, und die kleinste Familienwohnung, aus Zimmer und Küche bestehend, umfaßt 37'5 Quadratmeter.)

/ Der Anteil der kleinen Mittelwohnungen betrug 9'35 Prozent, große Mittelwohnungen gab es 12'58 Prozent und bloß 4'85 Prozent des Gesamtbestandes der Wohnungen waren Großwohnungen. / In den vorzugsweise von Arbeitern bewohnten Bezirken ist der Anteil an Kleinwohnungen, und zwar vornehmlich der Wohnungen, die nur aus einem Wohnraum oder gar nur aus einem halben bestehen, bis zu 90 Prozent



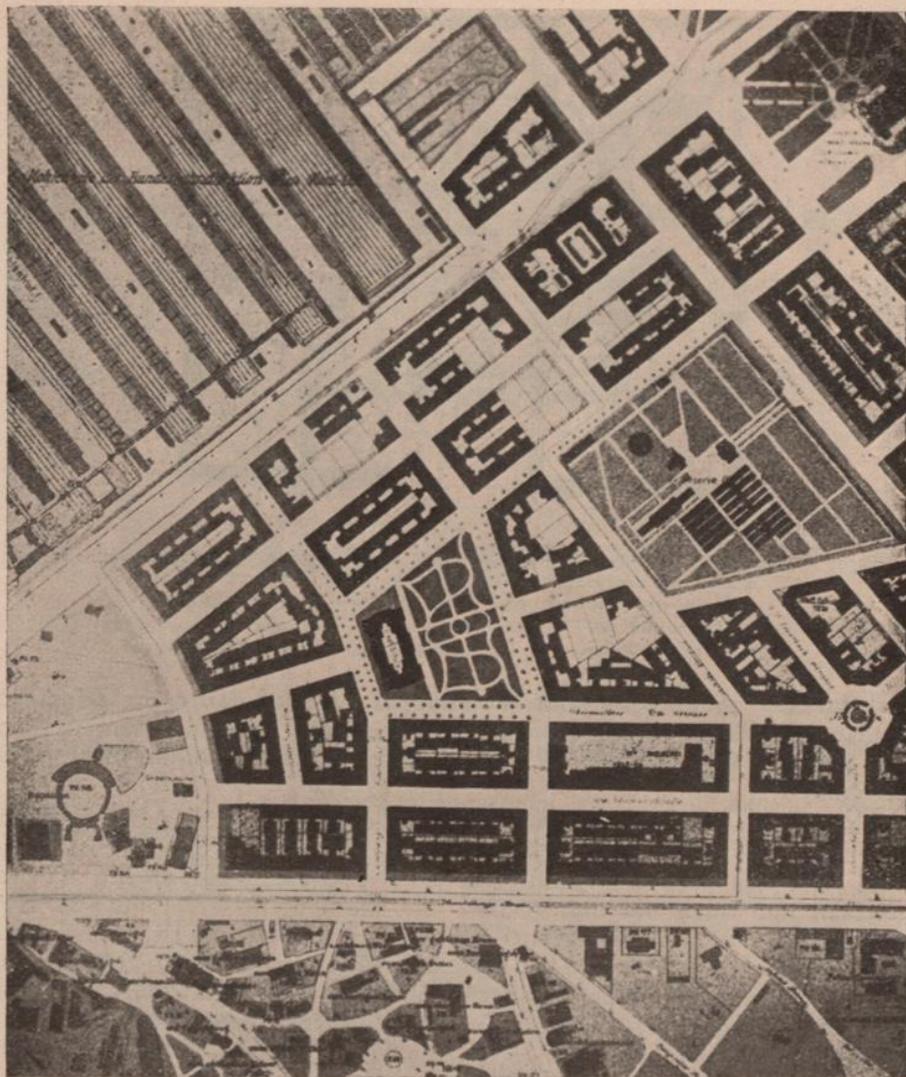
Grundriß eines Wohnhauses der Vorkriegszeit mit Ausschrotung des Baugrundes, kleinem Haupthof und Lichthof, in die Wohnräume, Küchen und Aborte mündend.

und darüber. Andererseits sind Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern in manchen Bezirken überhaupt nicht prozentual auszudrücken und in der ganzen Stadt nur mit 1'73 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes vorhanden.

Auch die Ausstattung der Wohnungen ist unzulänglich. Dies gilt in besonderem Maße von den kleinen und kleinsten Wohnungen. Während fast alle großen Wohnungen (99'9 Prozent) eine eigene Küche besitzen und auch bei den großen und kleinen Mittelwohnungen fast immer (99'27 und 98'9 Prozent) eine solche vorhanden ist, haben von den Kleinwohnungen nur 84'75 Prozent eine Küche. Noch ungünstiger stufen sich die sonstigen Nebenräumlichkeiten und Einrichtungen ab. Diener- und Badezimmer fehlen in den Kleinwohnungen fast allgemein. Gas oder elektrisches Licht war in diesen Wiener Wohnungen nur äußerst selten eingeleitet.

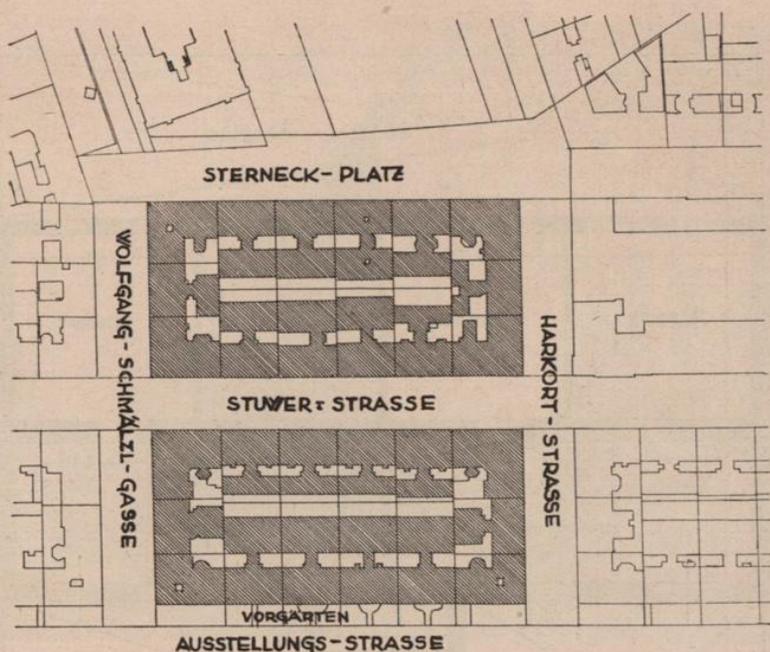
So hatten nach der amtlichen Zählung aus dem Jahre 1919 nur 2'29 Prozent aller Wohnungen ein Vorzimmer, 92 Prozent hatten das Klosett, 95 Prozent die Wasserleitung auf dem Gang, nur 14 Prozent hatten Gas eingeleitet und nur 7 Prozent besaßen elektrisches Licht. Viele Häuser hatten keine Waschküche. Der Spielplatz für die Kinder, die in diesen Häusern aufwuchsen, mußte die Straße sein.

Typisch sind die Grundrisse der meisten Miethäuser, soweit sie von der Masse der Wiener Bevölkerung bewohnt werden; nicht nur die der älteren Häuser, sondern auch fast aller Neubauten der Vorkriegszeit. Von der Stiege des in der Regel drei- oder vierstöckig ausgeführten Hauses gelangte man in einen schmalen Gang, der längs der Hofaußen-



Die rücksichtslose Grundausschrotung erfaßt ein ganz neu erschlossenes Baugelände. Baudichte in einem zwischen 1898 und 1910 ausgebauten Stadtviertel. (II. Bezirk zwischen Ausstellungsstraße und Lassallestraße.)

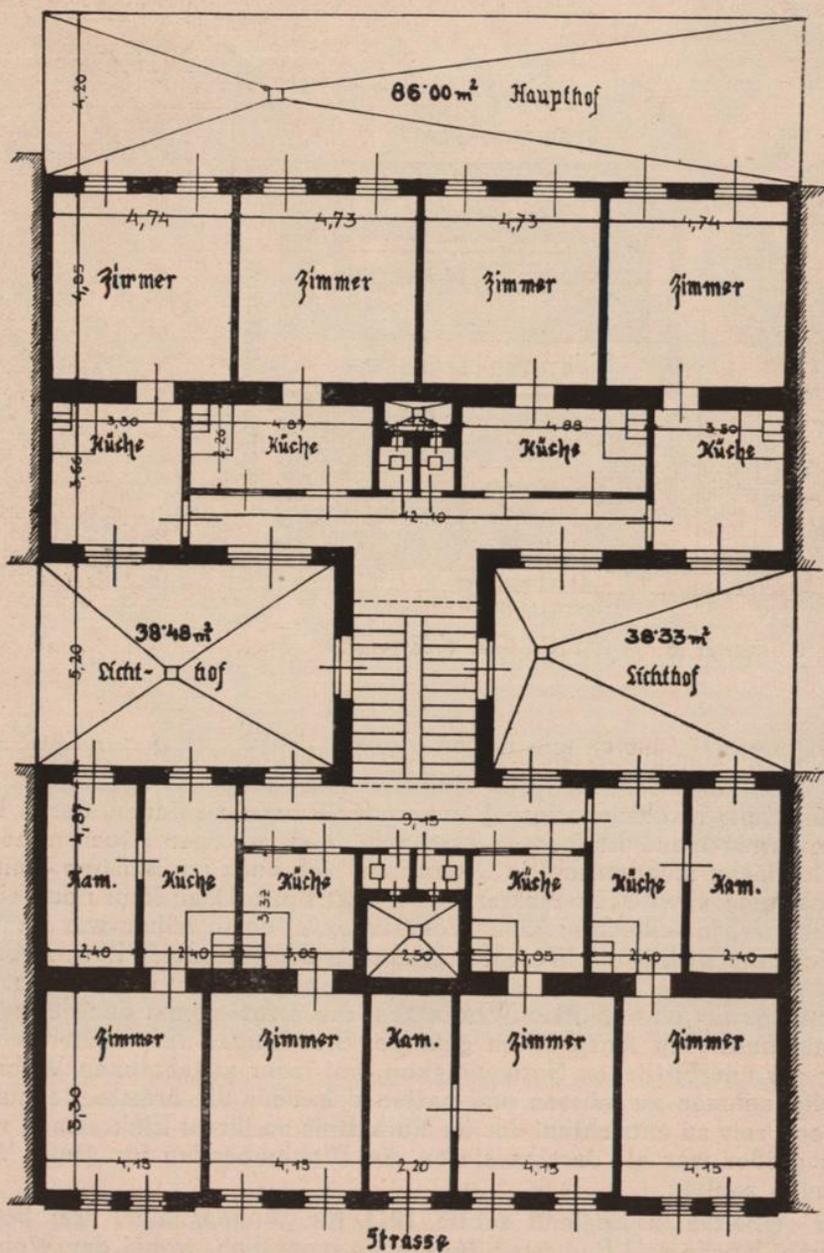
mauer verläuft und in den die Eingänge aller Wohnungen münden. Die Küchen und Vorräume, soweit letztere überhaupt vorhanden sind, haben ihre Fenster auf diesen Gang, entbehren daher des direkten Lichtzutrittes und können auch nicht unmittelbar ins Freie gelüftet werden. Die Aborte sind nur in geringer Anzahl vorhanden. Ein Abort dient stets für zwei oder mehrere Wohnungen. Sie sind in der Regel in



Zwei Baublöcke aus dem auf Seite 6 dargestellten Stadtviertel.

kleineren oder größeren Gruppen vereinigt, liegen natürlich außerhalb des Wohnungsverbandes und sind nur vom Gang aus zugänglich. Nur allzu häufig sind fensterlose Räume oder Räume zu finden, deren Fenster nur in einen kleinen Lichtschacht von wenigen Quadratmetern Bodenfläche münden und in denen man sich auch am hellsten Sonnentag in eine ägyptische Finsternis versetzt fühlt. Dazu kam noch eines: je kleiner, je schlechter eine Wohnung war, desto höher war im Vergleich zum wirklichen Wert der Wohnung der geforderte Zins. Arbeiter und Angestellte mußten ein Fünftel, oft sogar ein Viertel ihres Einkommens für eine Wohnung bezahlen, die nicht einmal den geringsten gesundheitlichen Ansprüchen genügte. Sie standen fast immer wieder vor der unerbittlichen Notwendigkeit, mit jeder angebotenen Wohnung vorliebnehmen zu müssen und hatten dabei für die ärmste Behausung einen Preis zu entrichten, der im Verhältnis zu ihrem Einkommen weit aus größer war als der Preis, den die Wohlhabenden für große Wohnungen zahlten.

Der Arbeiter in England zahlte 1911 für Wohnzimmer, drei Schlafräume, Küche und Bad rund 26 Kronen monatlich, wobei der Wohnort von London aus in 25 Minuten mit der Untergrundbahn zu erreichen war. Um rund 57 Kronen monatlich konnte man in der Hauptstadt Großbritanniens ein gut möbliertes Einfamilienhaus samt Garten, Bad und elektrischer Beleuchtung mieten. Zu jener Zeit zahlte man in Wien



Der Grundriß eines Hauses aus dem auf Seite 6 dargestellten Stadtviertel.
(II, Sterneckplatz 20; erbaut 1899.)



Ein Straßenbild aus dem auf Seite 6 dargestellten Stadtviertel. (II, Stuverstraße.)

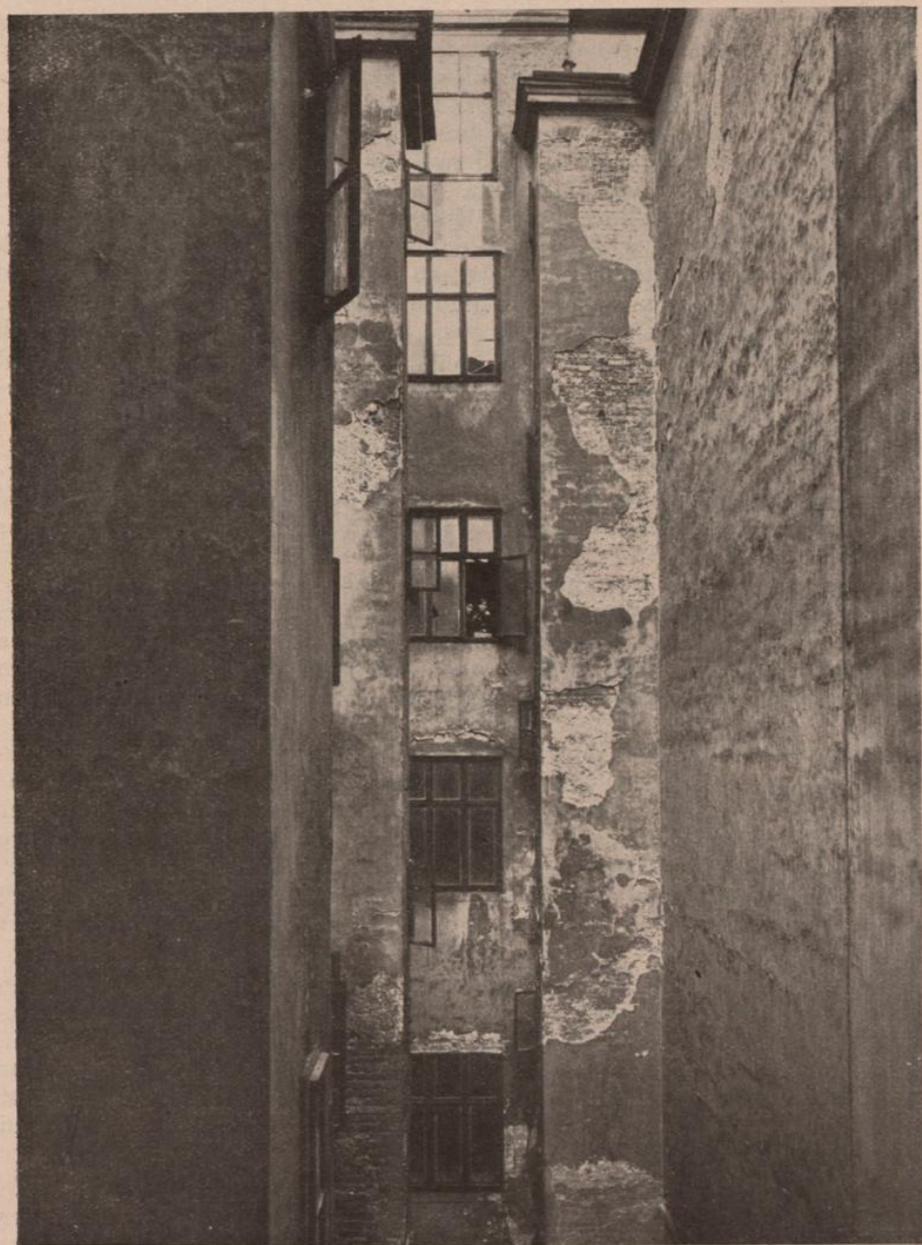
für eine aus Zimmer und Küche bestehende Wohnung rund 30 Kronen monatlich.

Die unerträgliche Belastung des Haushaltes durch den enorm hohen Zins zwang die meisten Inhaber von Kleinwohnungen zur Aufnahme von Untermieter und Bettgehern, auf deren Schultern ein Teil des sonst unerschwinglichen Zinses überwältigt wurde. Den Druck des Elends, der auf den Insassen der meisten Wiener Kleinwohnungen der Vorkriegszeit lastet, schildert anschaulich der berühmte Nationalökonom, der verstorbene Universitätsprofessor Philippovich, in folgenden Sätzen: „Man kann Wohnung für Wohnung abschreiten, es fehlt alles, was wir als Grundlage gesunden, bürgerlichen Lebens zu sehen gewohnt sind. Die Wohnung ist nur eine Schutzdecke vor den Unbilden der Witterung, ein Nachtlager, das bei der Enge, in der sich die Menschen drängen, bei dem Mangel an Ruhe, an Luft, an Reinlichkeit, nie dem erschöpften Körper zu Ruhestätte werden kann... Diese Wohnungen bieten keine Behaglichkeit und keine Erquickung, sie haben keinen Reiz für den von der Arbeit Abgemühten. Wer in sie hinabgesunken oder hineingeboren wurde, muß körperlich und geistig verkümmern und verwelken oder verwildern.“

Es ist nützlich in alten Zeitungen zu blättern und nachzulesen, welche entsetzlichen Tragödien sich in den letzten Vorkriegsjahren abspielten, als deren unmittelbare Ursache die in Wien schon ins krisenhafte ge-



Ein Blick in den Hof eines Hauses in dem auf Seite 6 dargestellten Stadtviertel.
(II, Sterneckplatz 20; erbaut 1899.)



Der „Lichthof“ des auf Seite 8 dargestellten Hauses.

stiegene Wohnungsnot anzusehen war. Es ist erschütternd zu lesen, daß unter den vielen Obdachlosen jener Zeit zahlreiche Familienväter waren, die infolge der bekannten Abneigung der Hausbesitzer gegen die Aufnahme kinderreicher Familien keine Wohnung finden konnten. Dabei muß man eine Tatsache von ausschlaggebender Bedeutung festhalten: Je größer die Familie ist, um so kleiner ist die Verbrauchsquote aus dem Einkommen, die auf jeden Kopf der Familie entfällt, um so weniger konnte auf die Wohnung verwendet werden. Daraus ergibt sich, daß unter den Mietzinsverhältnissen der Vorkriegszeit als mittelbare und unmittelbare Folge der damaligen Boden- und Steuerpolitik die kinderreichen Familien der Armen sich mit den schlechtesten und kleinsten Wohnungen begnügen mußten. Die Furcht, überhaupt keine geeignete Wohnung mehr zu finden, bewog häufig die Mieter, auch unter den drückendsten Umständen auszuharren, um nur das Gespenst der Kündigung abzuwehren. Man darf nicht unterlassen darauf hinzuweisen, daß in den letzten Vorkriegsjahren besonders die Zahl der erbauten Kleinwohnungen weit hinter dem Bedarf zurückblieb und vornehmlich die Anzahl der Drei- und Mehrzimmerwohnungen eine Vermehrung erfuhr. Wenn man der Statistik entnimmt, daß es im Jahre 1910 auf tausend Wohnungen nur drei leerstehende gab und diese Ziffer im Jahre 1914 auf fünf „stieg“, dann muß man zugeben, daß es auch damals von diesem Gesichtspunkt aus, also abgesehen vom Mietzins, nicht zutraf, daß jedermann sich die ihm passende Wohnung aussuchen konnte. Viele vergessen auch darauf, daß die Gemeindeverwaltung ihre Aufgabe nicht nur darin erblickt, neue Wohnungen zu erbauen, sondern daß sie auch viele schlechte Wohnungen beseitigte und noch beseitigen wird.

Es gibt Menschen, die jener viel besungenen guten alten Zeit nachtrauern. Lassen wir die Ziffern zu ihnen sprechen: Das Obdachlosenasyl der Gemeinde beherbergte im Jahre 1910 64.222 Personen oder 3,28 Prozent der Gesamtbevölkerung, darunter 7058 Kinder. Im Jahre 1912 wurden 96.878 Menschen aufgenommen, unter ihnen 20.071 Kinder. Der private Asylverein allein, dessen Initiative die Gemeindeverwaltung den Löwenanteil dieser Fürsorge überließ, beherbergte im Jahre 1913 461.472 Personen, davon waren 29.915 Kinder.

Die in Wien üblichen Bezeichnungen „Partei“ und „Hausherr“ drücken schon am besten das Verhältnis aus, das zwischen Mieter und Hausbesitzer bestand. Nur zu häufig kam es vor, daß Hausherrn, wenn sie beim Einziehen der Partei bemerkten, daß diese Kinder habe, oder bloß weil mittlerweile für die Wohnung ein höheres Angebot gemacht wurde, sofort wieder die Kündigung vornahmen. Schon im nächsten Monat mußte die Partei wieder ausziehen.

Alle Wohnungsmißstände wurden von den amtlichen Faktoren teilnahmslos betrachtet und die fortschreitende Verschlechterung der Wohnverhältnisse — mit ganz wenigen Ausnahmen — gleichgültig hingenommen. Wie wenig auf dem Gebiet des Wohnungswesens von den öffentlichen Verwaltungen geleistet wurde, erhellt aus den damaligen städtischen Voranschlägen, in denen man vergebens nach einer Ausgabenpost für die Verbesserung des Wohnungselends suchen wird.

Es hat schon zu jener Zeit nicht an Stimmen gefehlt, die immer wieder und wieder darauf hinwiesen, doch endlich mit dem Vorurteil zu brechen, daß die Gesundung des Wohnungswesens der ärmeren Klassen, das durch Jahrzehnte gänzlich vernachlässigt wurde, sich ganz und gar mit den üblichen Vorkehrungen werde erreichen lassen. Man kann es unter diesen Umständen nicht als Großtat bezeichnen, daß im Jahre 1911 endlich der Bau von ein paar Hundert Notstandswohnungen beschlossen wurde. Wenn für die Bediensteten des Gaswerkes, des Elektrizitätswerkes und der Straßenbahnen Wohnungen errichtet wurden und man in der Statistik über „Die gemeinnützigen Kleinwohnungsanlagen der im Reichsrate vertretenen Königreiche und Länder“ vom 17. April 1910 liest, daß es im Land Niederösterreich 13.691 solcher Wohnungen mit 54.039 Bewohnern gab, so muß man sich eines vor Augen halten: diese Anlagen verdankten ihr Entstehen nicht einem erwachenden sozialen Gewissen, sondern der kapitalistischen Einsicht, ein unter erträglichen Verhältnissen wohnender Arbeiter könne mehr leisten, als wenn er in dumpfen Höhlen wohne. Eine Hauptbefürchtung der Gewaltigen jener Zeit erfüllte sich nicht: Die Mieter der Notstandswohnungen bezahlten ihren Zins so pünktlich, daß der viel befürchtete Ausfall infolge ausständiger Mieten nur einige wenige Prozent des Gesamtzinses ausmachte.

Das Bild, das sich solcherart vor unseren Augen aufrollt, wird noch düsterer, wenn man erwägt, daß die Gemeindeverwaltung in der Vorkriegszeit den größten Teil ihrer Einnahmen aus der Besteuerung der Wohnungen bezogen hat. Entfielen doch von den Steuereinnahmen der Gemeinde im Jahre 1913 zwei Drittel auf Mietsteuern.



Ein typisches Straßensbild aus einem Stadtviertel, in dem die private Bautätigkeit um 1900 Kleinwohnungen produziert hat. (XX, Karajangasse.)

Das Entstehen einer sehr verschärften Wohnungsnot durch den Krieg und ihre Folgen.

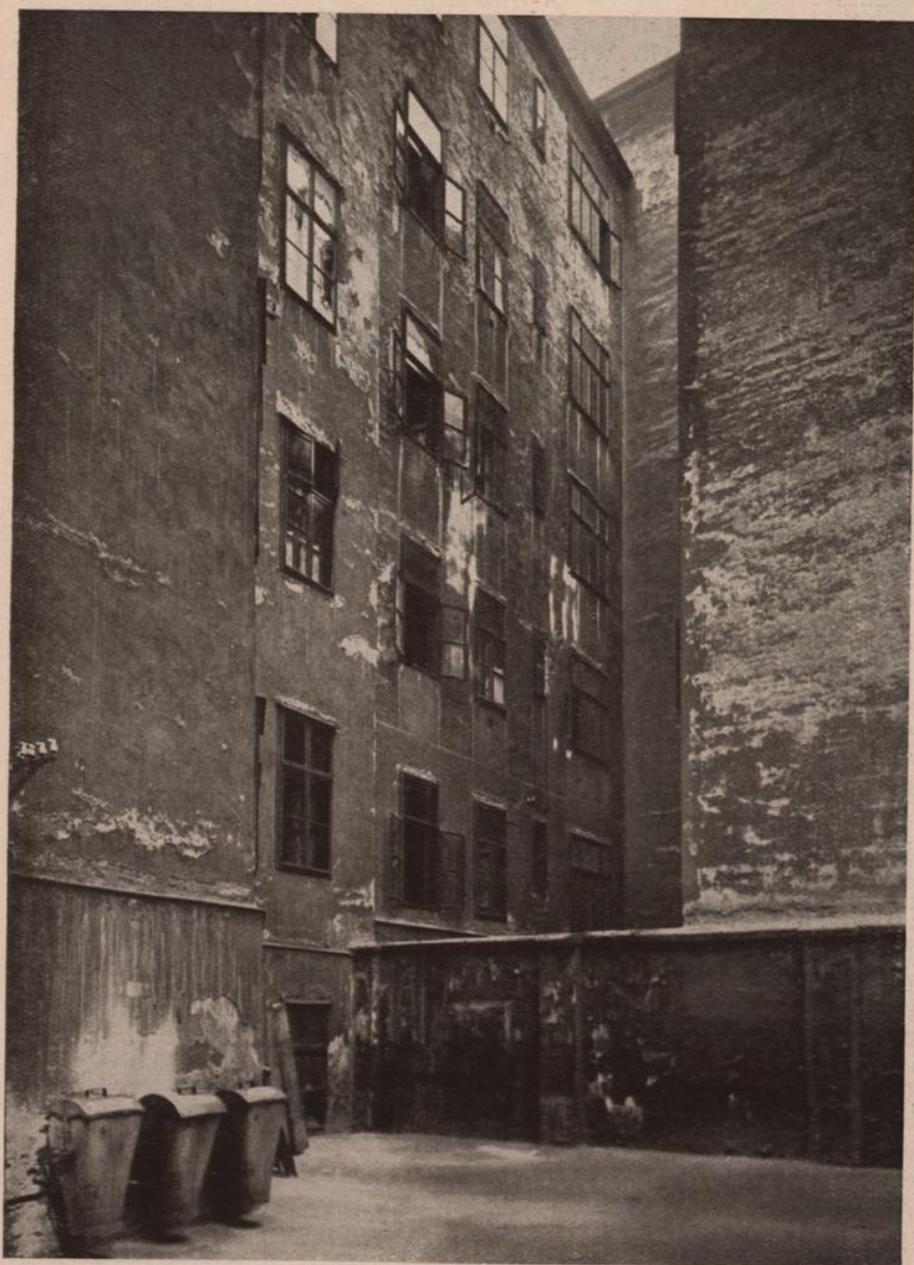
Das geschilderte Wohnungselend zählt zu den vielen Nöten, die das neue Wien nach dem Zusammenbruch als trauriges Erbe der Vergangenheit übernehmen mußte. Manchem mag die Wahrnehmung, daß nach Kriegsende über Wien eine ausgesprochene Wohnungsnot hereinbrach, um so unerwarteter gekommen sein, als damals das Schlagwort von der Verödung Wiens die Köpfe stark verwirrte. Jedenfalls stand fest, daß weder eine gesteigerte industrielle Produktion, noch ein Aufschwung des wirtschaftlichen Lebens über das Maß der Vorkriegszeit zu erwarten seien. Gerade diese beiden Voraussetzungen wurden ja in dem während des Krieges lange geführten Streite, ob nach dem Krieg eine Wohnungsnot zu erwarten sei, stets für die Annahme einer solchen geltend gemacht. Man trat im Herbst 1918 den Warnungen des Wohnungspolitikers ungläubig gegenüber. Seinen Ansichten und Vorschlägen wurde selbst von wirtschaftlich geschulten und gebildeten Menschen, denen man das richtige Verständnis für die bestehenden Zusammenhänge und

Voraussetzungen in der Entwicklung der Wohnungsfrage hätte zumuten dürfen, nur geringes oder gar kein Gehör geschenkt. Für die Verwaltung des neuen Wien, die die Entwicklung des Wohnungsproblems richtig erfaßt hatte, ergab sich daraus eine überaus schwere Stellung. Denn während sich schon im Wohnungsamte der Stadt Wien täglich Familien zu Dutzenden anstellten, die Wohnungen suchten und Hunderte vorgemerkt waren, die darauf warteten, daß ihnen endlich eine menschliche Wohnstätte zugewiesen werde, machte durch eine Reihe bürgerlicher Blätter die These die Runde, daß bald in Wien Tausende von Wohnungen leerstehen würden. Deshalb seien alle begonnenen oder beabsichtigten Maßnahmen zur Behebung der Wohnungsnot zwecklos und überflüssig. Und noch als im Spätherbst des Jahres 1919 die Gemeinde Wien daranging, mit großem Kostenaufwande eine allgemeine Wohnungsaufnahme durchzuführen, um die letzten Reserven an verfügbarem Wohnraum an den Tag zu fördern, wurde immer wieder die Frage gestellt, ob es denn mit dem Wohnungsmarkt wirklich so schlecht bestellt sei. Diese merkwürdige, mit den deutlich erkennbaren Erscheinungen in Widerspruch stehende Einstellung der öffentlichen Meinung ist wohl darauf zurückzuführen, daß die glücklichen Besitzer einer ihren Bedürfnissen entsprechenden Wohnung meistens nur zu sehr geneigt sind, den Bestand einer Wohnungsnot überhaupt in Abrede zu stellen.

Wenn damals nur wenige, darunter zum Glück aber die Verwalter der Stadt, die Lage auf dem Wohnungsmarkt richtig erfaßten, so ist heute rückschauend fast allen die Entwicklung der Wohnverhältnisse nach dem Kriege durchaus verständlich.

Von allen großen Problemen der Gegenwart liegt hier das international gleichartigste vor. Sieger, Neutrale wie Besiegte leiden unter dem Übel und die Folgeerscheinungen sind in den verschiedenen Großstädten vielfach gleichartig.

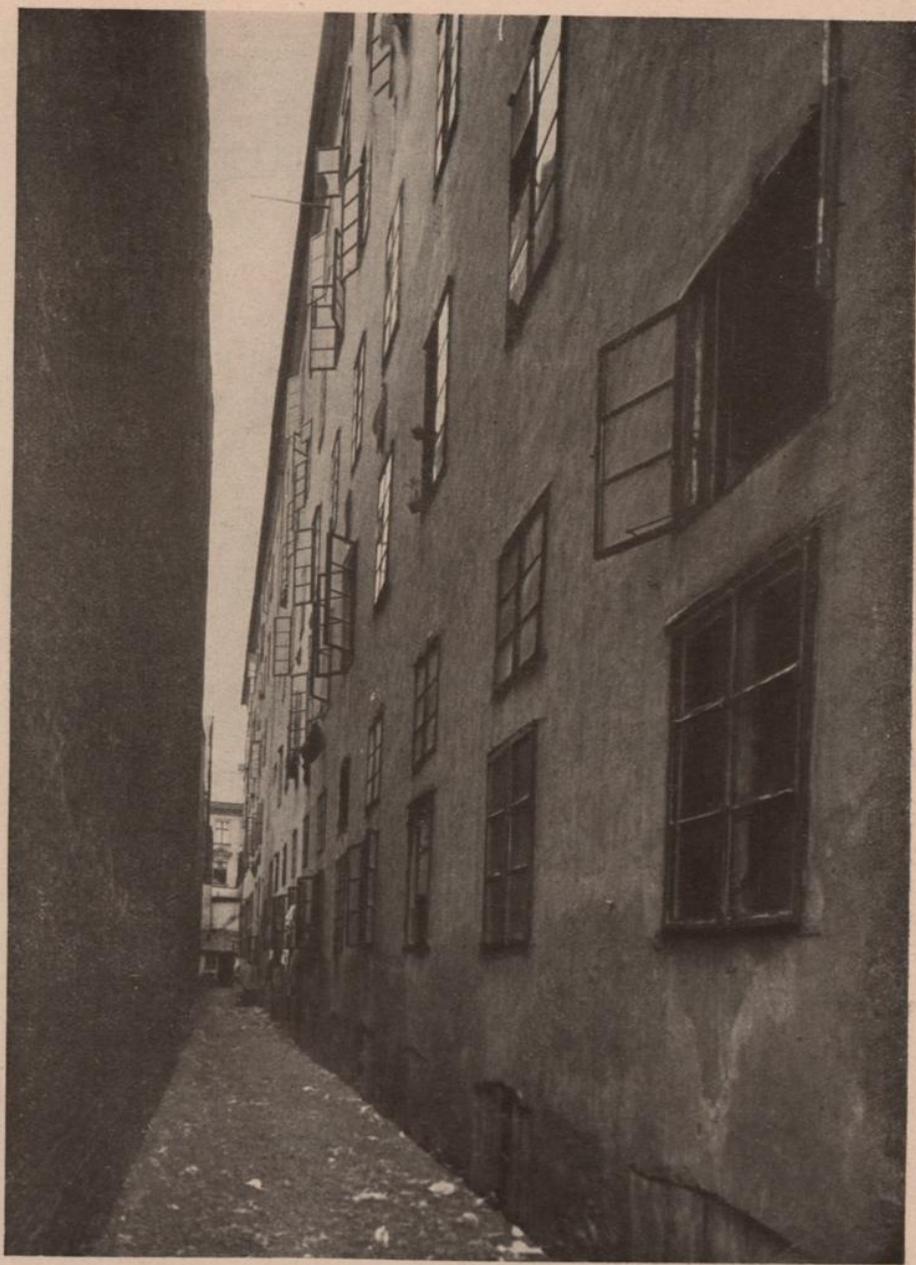
Zunächst ist Wohnungsnot fast immer eine Folge der Wanderbewegung. Ein so ungeheures Vernichtungswerk wie der von uns erlebte Weltkrieg löst eine Völkerwanderung aus, die in ihren Wirkungen sehr verwickelt ist. In bezug auf die Wanderbewegung ist nun Wien stärker betroffen worden als andere Länder und Städte. Die *Z u w a n d e r u n g* war sowohl bei Kriegsbeginn als auch nach Kriegsende eine sehr lebhaft. Bei Kriegsbeginn und während des Krieges führten die Katastrophen in den Grenzlanden der alten Monarchie zur Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge. Nach dem Kriege bewirkte der Zerfall der Monarchie in sieben Nachfolgestaaten, die ein Teil unseres Wirtschaftskörpers waren, daß Tausende von Existenzen entwurzelt und zur Abwanderung genötigt wurden. Ganz anders vollzog und vollzieht sich noch heute die *A b w a n d e r u n g* von Wien. Während die Abwanderung aus den Nationalstaaten nach Wien meist plötzlich unter dem Druck und Zwang der Verhältnisse erfolgte und immer die Beistellung von Wohnungen erforderte, ist durch die Abwanderung von Wien zunächst keine Wohnung nutzbar geworden. Denn der Angehörige eines Nationalstaates ist in aller Regel nur für seine Person abgewandert.



Das typische Aussehen der zu den Häusern auf Seite 14 gehörigen Haushöfe.



Aussehen des Hofes in einer städtischen Wohnhausanlage (XVI. Bezirk, Sand-
leitengasse).



Aus einem Massenmiethaus im III. Bezirk, Schimmelgasse 17 (erbaut 1859). Das sind „Wohnungsfenster“, die in diesen „Hof“ münden.



Der Gang in dem Hause III, Schimmelgasse 17 (erbaut 1859). Das sind die Wohnungstüren, die in diesen Gang münden.



Dichte Bebauung mit engen Höfen und Seitentrakten mit Feuermauern auch in den äußeren Bezirken bei zweistöckiger Bauweise. Beispiel aus dem XIX. Bezirk.

Er hat seine Frau und seinen Haushalt zurückgelassen, bis der günstige Augenblick zur wirklichen Absiedlung eintritt. Auch bei sonst möglicher Abwanderung, zum Beispiel in überseeische Länder, handelt es sich zumeist nur um einzelne erwerbsfähige Personen, die für ihre Familie ihre Wohnung erhalten.

Damit stimmt überein, daß trotz der nach den Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1923 erfolgten Abnahme der Wiener Bevölkerung um 167.759 Personen gegenüber dem Stande nach der Volkszählung vom Jahre 1910 die Zahl der Haushaltungen, die allein den Wohnungsbedarf bestimmen, um mehr als 40.000 gestiegen ist. Dieses Ansteigen der Haushaltungen wird, abgesehen von der obangeführten Folge, der Wanderbewegung, auch durch den Vergleich der Bevölkerungszunahme und -abnahme verständlich, die in Wien in den Jahren 1910 bis 1920 sich, unterschieden nach Altersklassen, ergibt. Der Bevölkerungsrückgang ist ausschließlich auf die unteren und obersten Altersklassen beschränkt und drückt die Kriegsverluste durch feindliche Einwirkung und durch Not und Entbehrung aus. Die Altersjahrgänge vom 40. Lebensjahr bis zum 60. Lebensjahr hingegen weisen durchaus eine erhebliche Zunahme auf. Auf das Wohnungsproblem bezogen, zeigt diese Statistik eine besonders starke Zunahme in jenen Altersstufen, aus welchen sich die Familienhäupter und Wohnungsinhaber rekrutieren. Während also eine Ab-

nahme der Bevölkerung hinsichtlich des Nachwuchses vor sich ging, ist eine Zunahme der Alterskategorien festzustellen, aus denen sich die wohnungsbedürftigen Haushaltungen zusammensetzen. Diese Vermehrung der Haushaltungen ist nicht nur durch die Zuwanderung, sondern auch durch die erhöhte Zahl der Eheschließungen herbeigeführt worden. Es ist ja bekannt, daß wie bei Kriegsbeginn, so auch seit Beendigung des Krieges eine große Anzahl von Trauungen erfolgte, die zu einer dauernden Begründung eines neuen Haushaltes führten. Während in den Jahren 1910 bis 1913 nach den amtlichen Angaben 18.713, 19.280, 20.127 und 17.191 Eheschließungen in Wien erfolgten, waren in den Jahren 1919 nicht weniger als 26.182, 1920 sogar 31.164 und in den Jahren 1921 bis 1924 noch immer 29.274, 26.586, 19.827 und 18.713 zu verzeichnen. Dazu kommt noch, daß durch die mehrjährige Vernachlässigung der Häuser, das Unterlassen der notwendigen Herstellungen, viele Objekte vorzeitig unbenutzbar wurden. Schließlich hat die Billigkeit der Mietzinse, das durch die Neubauten der Gemeinde im Anschauungsunterricht gewonnene und erwachte Verständnis für gesunde Behausungen in viel stärkerem Maße als früher das Streben nach einer Verbesserung des unter dem Druck unerschwinglicher Zinse oft jahrzehntelang ertragenen Wohnungselendes bewirkt. Auf dem Wohnungsamt stand für den gesteigerten Bedarf nichts zur Verfügung. Die private Bautätigkeit war schon vor dem Krieg ungenügend, ging nach Kriegsbeginn auf Null herab und lebte auch seit Kriegsende nicht mehr auf. Leerstehungen gab es überhaupt nicht. Die Teilung größerer Wohnungen kam in Anbetracht des ungünstigen Größenverhältnisses der Wiener Wohnungen nicht nennenswert in Frage.

Ein weiteres Moment der Verschärfung der Wohnungsnot bildete die seit Kriegsbeginn zu verzeichnende außerordentliche Vermehrung der Büroräume und Geschäftslokale auf Kosten der Wohnräume. Erst als der Raumbedarf der militärischen Ämter, der amtlichen Bewirtschaftung und amtlichen Verteilung der Lebensmittel aller Zentralen befriedigt war, wurde dagegen eingeschritten.

Als ein günstiges, wenn auch die Wohnungsnot verschärfendes Moment muß es gewertet werden, daß die niedrigen Mietzinse, insbesondere in den Arbeiterkreisen, die Neigung zum Halten von Bettgehern (Schlafburschen), zur Untervermietung überhaupt vermindert haben. Es ist erfreulich, daß die Wohndichte nachgelassen hat. Die Zahl der Personen, die im Durchschnitt auf eine Wohnpartei entfielen, ging von 4'23 im Jahre 1910 auf 3'49 im Jahre 1923 zurück. Dieses günstige Ergebnis ist zweifellos dem Mieterschutz zu danken. In Österreich ist nämlich der Mietvertrag dauernd unter sozialen Schutz gestellt und die Beschränkungen hinsichtlich der willkürlichen Erhöhung des Zinses und des Kündigungsrechtes sind durch das Mietgesetz vom 7. Dezember 1922 bleibendes Recht geworden. Der Aufwand für die Wohnung spielt im Haushalt des Arbeiters nun keine entscheidende Rolle mehr. Die Produktion neuer Wohnungen ist durch den Mieterschutz der privaten Spekulation entzogen und, wie dies vor dem Krieg viel-

fach begehrt wurde, von den öffentlichen Körperschaften übernommen worden.

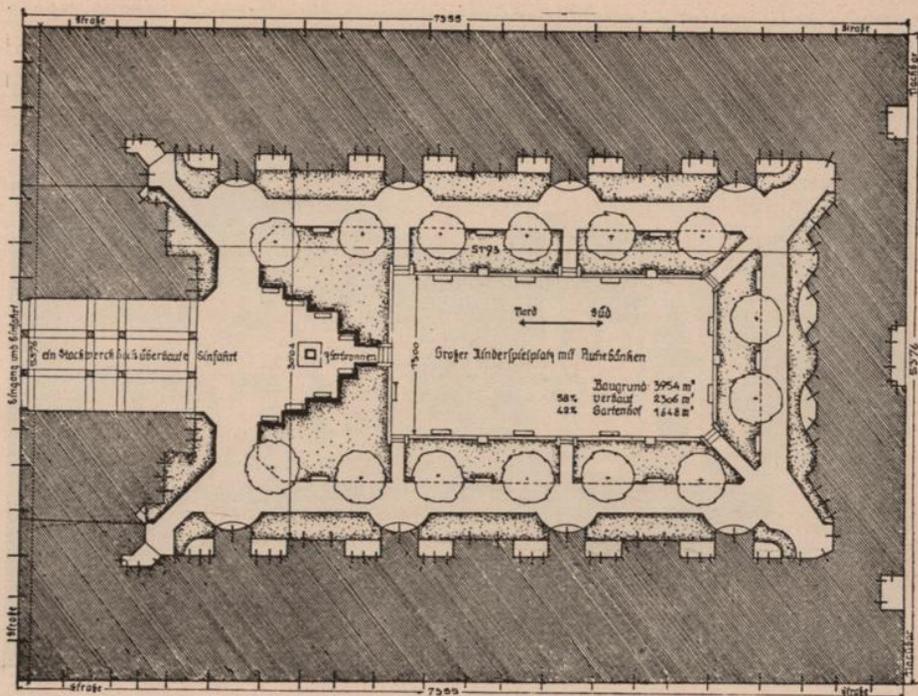
Die Bekämpfung der Wohnungsnot und des furchtbaren Wohnungselendes ist im neuen Wien der wichtigste Zweig der öffentlichen Verwaltung geworden. Die neue Gemeindeverwaltung hat erkannt, daß die Lösung des Wohnungsproblems der Angelpunkt der ganzen Sozialpolitik ist und daß unsere Wiederaufrichtung mit der Lösung der Wohnungsfrage im engsten Zusammenhang steht. Diesem Gedanken Rechnung tragend, ist alles aufgeboten worden, um der Wohnungsnot wirksam zu steuern.



Siedlung „Schmelz“, XV. Bezirk.

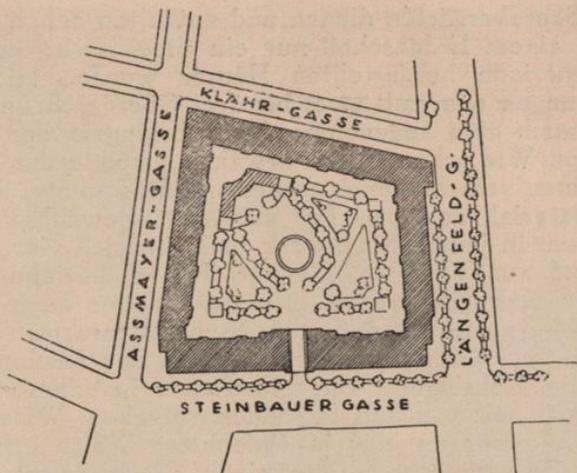
Die ersten Maßnahmen der Gemeindeverwaltung zur Bekämpfung der Wohnungsnot und des Wohnungs-elendes.

Die Maßnahmen, welche die Gemeinde Wien zur Bekämpfung der Wohnungsnot in der ersten Nachkriegszeit traf, konnten unter steter Anpassung an die zur Verfügung gestandenen bescheidenen Mittel zunächst nur geringen Umfanges sein. Die Förderung der privaten Bautätigkeit durch die Verordnung des Bürgermeisters vom 10. Oktober 1921, L.-G.-Bl. für Wien Nr. 128, betreffend die vollständige Befreiung neu hergestellter Wohnungen von der Anforderung, wie von allen Gemeindesteuern und Abgaben auf die Dauer von 30 Jahren für Neu-, Um-, Zu- und Aufbauten im Sinne des Landesgesetzes vom 30. September 1921, L.-G.-Bl. Nr. 127, und die Befreiung von der Wohnbausteuer nach § 3 des vorangeführten Gesetzes, brachte kaum schüchterne Versuche einer Entfaltung der Privatbautätigkeit. Aber auch die durch das Gesetz vom 17. Juni 1920, L.-G.-Bl. Nr. 547, gewährten Erleichterungen in den Bestimmungen der Bauordnung bezüglich der Er-



Gärtnerisch gestalteter Innenhof in einem Wohnhaus der Gemeinde Wien, X. Bezirk, Quarinplatz.

richtung von Dachgeschoßwohnungen und Stockwerksaufbauten, führten keine nennenswerte Belebung der privatwirtschaftlichen Bautätigkeit herbei. Die immer trostloser werdenden Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt und die stetig steigende Arbeitslosigkeit drängten nun mit gebieterischer Macht die Gemeindeverwaltung zur Selbsthilfe. Es begannen die ersten Versuche zur Schaffung von Notwohnungen zur Unterbringung der immer größer werdenden Zahl der Obdachlosen. Die günstigste Gelegenheit zur raschesten Erstellung von solchen Notwohnungen bot sich der Gemeinde durch Vornahme baulicher Umgestaltungen in den nach dem Umsturz von der Heeresverwaltung freigegebenen Baracken. So wurden in den aufgelassenen Barackenlagern im Jahre 1919 86 Wohnungen, im Jahre 1921 160, im Jahre 1922 251 und im Jahre 1923 288 Wohnungen, insgesamt somit 785 Wohnungen hergestellt. Durch bauliche Umgestaltungen in frei gewordenen Räumen der Roßauer und Kagraner Kaserne, wie in einigen Objekten des Arsenal wurden zusammen 515 Wohnungen geschaffen. Nach käuflicher Erwerbung der beiden im Jahre 1914 bis zum Rohbau aufgeführten Häuser im XII. Bezirk, Tanbruckgasse 31-33, und Fertigstellung der noch restlichen Arbeiten konnten 55 Wohnungen und durch zweckentsprechende bauliche Umgestaltung des freigewordenen



Beispiel einer Randverbauung mit Gartenhof. Wohnhausbau XII. Bezirk, Klährgasse—Längenfeldgasse—Steinbauergasse—Abmayergasse.

städtischen Schulhauses, IV, Argentinierstraße 41, weitere 23 Wohnungen auf den Wohnungsmarkt gebracht werden. Während die in den Baracken hergestellten Wohnungen ausschließlich noch den Charakter von Notwohnungen trugen, schritt die Gemeindeverwaltung im Herbst 1919 zum erstenmal an die Schaffung einer größeren Wohnhausanlage. Es war dies die Errichtung der im ursprünglichen Projekt 150 Häuser umfassenden Siedlung Schmelz im XV. Bezirk. Damit wurde die umfassende Tätigkeit auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge eingeleitet. Welche Schwierigkeiten sich bei Verwirklichung des Projekts ergaben, sei durch den Umstand dargetan, daß zur Zeit der Inangriffnahme der Baulichkeiten alle vorhandenen Baustoffe von der Heeresverwaltung beschlagnahmt waren. Die Ausführung konnte nur mit minderwertigen Ersatzstoffen, wie Betonhohlsteinen und dergleichen erfolgen. Da sich jedoch die Verhandlungen mit der Heeresverwaltung wegen Übergabe des Baugrundes, eines Teiles des ehemaligen Exerzierplatzes auf der Schmelz im Ausmaß von rund 100.000 Quadratmeter, langwierig gestalteten, mußte an eine Einschränkung des Bauprojekts geschritten werden. Mit den durch den Bund vorübergehend gewährten Zuschüssen für einen Teil des verlorenen Bauaufwandes wurden vier Baublöcke mit 42 einstöckigen Wohnhäusern errichtet, die 308 Wohnungen und 14 Geschäftslokale enthalten. Die Fertigstellung erfolgte im Herbst 1922. Wiewohl die stetig eintretenden Lohnsteigerungen wesentliche Mehrkosten verursachten, veranlaßte doch die immer mehr um sich greifende Wohnungsnot im Sommer des Jahres 1921 die Gemeinde zum weiteren Ausbau dieser Siedlung durch Errichtung von 13 Häusern mit 123 Wohnungen, die im Sommer 1923 bezogen werden konnten. Diese Häuser umschließen geräumige Innenflächen, die der

Anlage von Schrebergärten dienen und enthalten neben einem Keller-
geschoß und einem Erdgeschoß nur ein Stockwerk; erst die in der
zweiten Bauperiode hergestellten Häuser wurden auch mit Dach-
geschoßwohnungen oder mit zwei bis drei Obergeschoßen ausgebildet.
Dadurch ist auch eine angenehme Abwechslung in den Schauplätzen
erzielt worden. Wie schon früher erwähnt, erfolgte die Mauerung mit
Betonhohlsteinen verschiedenen Systems und es mußte überhaupt viel-
fach Ersatzmaterial, das zum Teil seither ausgewechselt wurde, ver-
wendet werden. In jedem Stockwerk befinden sich vier Kleinwohnun-
gen, bestehend aus Vorraum, Zimmer, Küche, beziehungsweise Vor-
raum, Zimmer, Kabinett, Küche, in einigen Fällen auch aus Vorraum,
zwei Zimmern, Kabinett und Küche. Sturzklosette mit Wasserleitung
sind innerhalb des Wohnungsverschlusses, in den Küchen ist ein Gas-
auslauf für die Anbringung eines Rechauds installiert. Alle Wohn-
räume sind noch mit weichen Fußböden versehen. Wiewohl die Aus-
stattung der Wohnungen nur in einfachster Weise erfolgen konnte,
weisen diese Wohnungen bereits einen großen Fortschritt in der
Wohnungsfürsorge gegenüber den in der Vorkriegszeit erstellten Klein-
wohnungen auf.

Wo sich die leichte Durchführbarkeit von Stockwerksaufsetzungen bei
Gemeindehäusern ergab, wurde sie unverweilt in Angriff genommen.
Die Raumverteilung dieser Wohnungen war naturgemäß durch die vor-
handene Grundrißlösung bedingt und es ergab sich nicht immer die
Möglichkeit zur Schaffung moderner Wohnungstypen. Erwähnenswert
ist noch die im Jahre 1921 für die Bediensteten des städtischen Brau-
hauses in Rannersdorf bei Wien hergestellte Wohnhauskolonie
mit fünf Einfamilienhäusern und einem Zweifamilien-
Doppelhaus (14 Wohnungen) nach dem Entwurf
des Architekten Tessenov in Dresden.



Straßenbild aus der städtischen Wohnhausanlage, XVI, Sandleitengasse.

Die im größten Maßstab organisierte Wohnbautätigkeit wird zu einer Hauptaufgabe der neuen Gemeindeverwaltung.

Drei Gemeinderatsbeschlüsse:

Gefaßt im Jahre 1923 — 25.000 Wohnungen in fünf Jahren;

Gefaßt im Jahre 1927 — weitere 5000 Wohnungen im Jahre 1927 zu erbauen;

Gefaßt im Jahre 1927 — in jedem der folgenden Jahre bis 1932 je 6000 Wohnungen zu erbauen.

Im Hinblick auf die bis 1923 errichteten 4000 Wohnungen, zusammen 64.000.

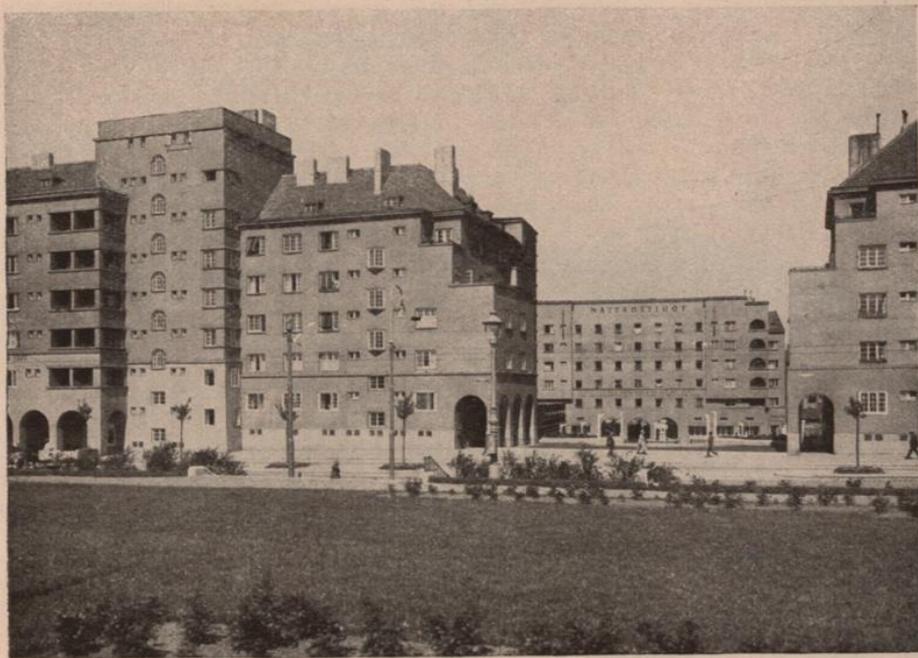
Im Jahre 1922 faßte der Wiener Gemeinderat den Beschluß, den Ertrag der mit 1. Mai 1922 eingeführten neuen allgemeinen Mietzinsabgabe, soweit dieser Ertrag für Wohnungen eingehoben wurde, für



Städtische Wohnhausanlage, V, Margaretengürtel, „Reumannhof“.

Zwecke des Wohnungs- und Siedlungswesens zu verwenden. Außerdem wurden Anleihen in der Höhe von mehreren Milliarden Kronen für Wohnbauzwecke aufgenommen, deren Verzinsung und Tilgung aus dem Ertrag der Abgabe erfolgt. Hiedurch standen unter Hinzurechnung der nur vorübergehend gewährten Beitragsleistung des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds für Wohnungs- und Siedlungszwecke größere Beträge zur Verfügung, die es ermöglichten, die Wohnungsproduktion planmäßig in Angriff zu nehmen und ein großes Bauprogramm zu verwirklichen. Es wurden nämlich mit Hilfe dieses Steuerertrages und einer vorübergehenden Mitwirkung des Bundes im Jahre 1922 658 Wohnungen, sieben Werkstätten und drei Geschäfte durch Errichtung von vier Neubauten, durch Stockwerksaufsetzung auf städtischen Häusern und durch Fertigstellung eines bei Kriegsbeginn im Rohbau steckengebliebenen Hauses geschaffen.

Unbefriedigt von diesem im Verhältnis zur großen Wohnungsnot noch immer zu kleinen Erfolg, ist nun die Gemeinde Wien darangegangen, mit dem 1. Februar 1923 die erträgnisreichere Wohnbausteuer an Stelle der Mietzinsabgabe einzuführen. Sie ist zur Gänze für Wohnbauzwecke im Wiener Gemeindegebiet bestimmt. Der Ertrag kann auch zur Verzinsung und Tilgung von Anleihen verwendet werden, die Wohnbauzwecken dienen.



Städtische Wohnhausanlage, V, Margaretengürtel 78, „Herwegh-Hof“, mit Blick durch die Chiavaccigasse auf den „Matteottihof“.

Das auf Grund dieser Wohnbausteuer aufgestellte Wohnbauprogramm für das Jahr 1923 wurde noch im Zusammenhang mit den zur Linderung der Arbeitslosigkeit aufgestellten drei großen Notstandsprogrammen der Gemeinde Wien beträchtlich vermehrt. So war es schließlich möglich, im Bauabschnitt bis 1923 insgesamt 4258 Wohnungen zur Ausführung zu bringen.

So stark auch diese Bautätigkeit im Vergleich zu den Jahren seit Kriegsausbruch war, so wenig konnte sie angesichts der Wohnungsnot genügen. Deshalb faßte der Wiener Gemeinderat in seiner Sitzung vom 21. September 1923 den denkwürdigen Beschluß über die Erbauung von 25.000 Wohnungen.

Hier sei gleich eingeschaltet, daß diese 25.000 Wohnungen ein Jahr früher als geplant vollendet wurden, so daß der Gemeinderat sich veranlaßt fand, schon im Frühjahr 1927 den Bau weiterer 5000 Wohnungen zu beschließen und noch im selben Jahr ein neues großes Programm für 30.000 Wohnungen aufzustellen, das bis zum Jahre 1932 vorsorgt. Mit den vor diesen Beschlüssen bereits vollendeten, handelt es sich also um mehr als 64.000 neue Volkswohnungen.



Städtische Wohnhausanlage mit Markt, XXI, Pitkagasse, „Schlingerhof“.

Schritt für Schritt ist die Gemeinde hiebei planmäßig ihrem Ziele, möglichst viele neue Wohnungen zu schaffen, nähergetreten; niemals wurde das ideale Ziel aus dem Auge verloren, daß nur gesunde und räumlich ausreichende Wohnungen erstellt werden dürfen und es wurden daher auch die Notstandswohnungen in Baracken, die zeitweise allein in Betracht kamen, so ausgeführt, daß jede Leistung auf diesem Gebiet als ein Erfolg gebucht werden konnte.

Das beispielgebende Wirken der Gemeinde auf dem Gebiet der Wohnkultur wird am besten durch die vergleichende Gegenüberstellung der vor dem Krieg erstellten Kleinwohnungen mit den in den Neubauten der Gemeinde geschaffenen Volkswohnungen bewiesen. Während von je 1000 vor dem Jahre 1919 erstellten Kleinwohnungen nur 847 mit Küchen und nur 62 mit Vorzimmern ausgestattet waren, zu bloß 607 Kleinwohnungen eine Bodenabteilung, zu 700 eine Kellerabteilung gehörte, in nur 232 Kleinwohnungen Gas oder elektrisches Licht oder beides installiert war, bei 953 Kleinwohnungen die Wasserleitung und bei 921 der Abort außerhalb der Wohnung angelegt war — wobei Abort und Wasserleitung zumeist zwei oder mehreren Parteien gemeinsam dienen mußten — sind in den von der Gemeinde nach dem Krieg errichteten Neubauten sämtliche Wohnungen mit Vorraum, Boden- und Kellerabteilungen, mit Gasherden, Gas und elektrischem

Licht versehen, Wasserleitung und Abort immer im Wohnungsverband. Wie man noch des näheren sehen wird, ist immer getrachtet worden, die zu erstellenden Wohnungen auch bei kleinstem Umfang mit allen zweckmäßigen, Arbeitskräfte sparenden und die Benützung erleichternden Einrichtungen auszustatten. Ohne Übertreibung läßt sich sagen, daß diese Bauten allen kulturellen und sozialen Anforderungen der Wohnungsreform Rechnung tragen und den besten Anschauungsunterricht für das Wirken der Gemeinde auf diesem Zweig der Sozialpolitik bilden.

Als sich die Gemeinde zu einer großen, eigenen Tätigkeit auf dem Gebiet des Volkswohnungsbaues entschloß, mußte sie sich die Frage nach der zweckmäßigsten Volkswohnung überhaupt vorlegen und unter Würdigung aller Umstände richtig zu beantworten trachten. Damit drängt sich sofort die Frage auf, ob die Wohnungen in Flach- oder Hochbauten unterzubringen sind, ein Streit, der ja heute weiteste Kreise bewegt und der häufig einseitig und nur dem Gefühl folgend zugunsten des Familienhauses geführt wird.

Im folgenden Abschnitt wird diese grundsätzlich so wichtige Angelegenheit vom Standpunkt der Wiener Verhältnisse untersucht und damit die Begründung gegeben für die in Wien tatsächlich zur Ausführung gebrachten Wohnformen.



Aus der städtischen Siedlungsanlage, XXI, „Freihof“.

Hätten die Programme für 64.000 Volkswohnungen in Gestalt einer Gartenstadt verwirklicht werden können?

Jene Freunde der Gartenstadtbewegung, die ohne genaue Kenntnis der Wiener Verhältnisse die Art der Verwirklichung des Programms der 25.000 Wohnungen beurteilen, können leicht zu der Meinung verleitet werden, daß die Gemeinde Wien durch die Ausführung des größten Teiles dieser Wohnungen in Stockwerksbauten einen grundsätzlichen Fehler begangen habe. Es drängt sich daher die Frage auf, ob es möglich gewesen wäre, die 25.000 Wohnungen rasch in einer Gartensiedlung in Gestalt von Einfamilienhäusern zu errichten und warum dies unterlassen wurde.

Die außerordentlichen Vorzüge der Gartensiedlungen sind einleuchtend und diese Art des Wohnens im Einfamilienhaus ist selbstverständlich auch für Wien das Erstrebenswerte. Tatsache ist, daß das Einfamilienhaus im großen Maße nur in den westlichen, reichen Ländern die herrschende Wohnform geworden ist. In den Großstädten des europäischen Festlandes hat es sich mit dem Einsetzen der starken industriellen Entwicklung dieser Städte nicht mehr zu behaupten vermocht. Paris,



Städtische Siedlung, XXI, „Neustraßbäcker“.

Berlin, Wien, Budapest weisen denselben Typus der Mietkaserne für die arbeitenden Klassen schon in der Vorkriegszeit ausschließlich auf. Es hat sich eben gezeigt, daß die Schaffung des Eigenheimes mit kleinem Garten über die wirtschaftliche Kraft der Arbeiter- und Angestelltenbevölkerung dieser Städte weit hinausgeht. Ganz anders bei den viel besser bezahlten Industriearbeitern Amerikas und Englands. Doch finden wir bemerkenswerterweise auch in den Großstädten Nordamerikas bereits den Kampf zwischen Einfamilienhaus und dem Miethaus mit mehreren Stockwerken. Dabei ist hervorzuheben, daß die amerikanischen Städte als ganz moderne Siedlungszentren erst in einer Zeit zu Großstädten angewachsen sind, als ihnen bereits technisch hochentwickelte Massenverkehrsmittel, elektrische Schnellbahnen, zur Verfügung standen. Mit diesen Verkehrsmitteln und durch sie konnten sich die Städte genügend rasch und weit ausdehnen, um das Einfamilienhaus auch noch für die arbeitenden Schichten zu ermöglichen. Während also die Bodenpreise in der „down-town“ schwindelnde Höhe erreichen, ganz so wie die dortigen Geschäftshäuser, sind die Bodenpreise in den Wohnvororten durchaus mäßig geblieben, weil es immer ein leichtes war, durch schnellaufende Bahnen neues Wohngelände in großem Maßstab zu erschließen. Da überdies eine stetige glänzende wirtschaftliche Entwicklung vorliegt, war den spekulativen Bau- und Bahnunter-



Städtische Siedlung, XIII, „Hermeswiese“.

nehmungen immer genügender Anlaß zum Weiterbauen gegeben und die amerikanischen Städte wissen nichts von einer chronischen Wohnungsnot, wie die alte einstige Festungsstadt Wien. Unsere Stadt hatte die erste Million Einwohner bereits überschritten, als ihr durch die Einführung der elektrischen Straßenbahn ein Verkehrsmittel geboten wurde, welches zwar die brennendste Verkehrsfrage notdürftig löst, keineswegs aber die bodenerschließende Wirkung von weit hinausstrahlenden Schnellbahnen auszuüben vermag. Wien fehlten also und fehlen noch immer die Schnellverkehrsmittel, welche allein in Zeiten einer normalen Wirtschaftslage den notwendigen Impuls auszuüben vermöchten, um die Bautätigkeit auch an den entferntesten Rändern der Stadt immer wieder neu anzuspornen. Dies mag als einer jener Gründe angeführt werden, die schon vor dem Kriege das mehrstöckige Miethaus zur herrschenden Wohntype werden ließen. Die überaus hohe Besteuerung des Wohnraumes war ein anderer, gleichfalls sehr wesentlicher Grund.

In den letzten Friedensjahren ist in der Gartenstadtbewegung als Ideal die Trabantenstadt aufgestellt worden. Als Beispiel sei auf die in der Umgebung Londons gelegenen „satellite-towns“ Letchworth und Welwyn hingewiesen. Bleiben wir zunächst bei den Trabantenstädten. Ihre Anhänger lehnen sogar die Gartenvorstädte als noch immer mit wesent-



Städtische Siedlung, XI, „Weißenböckstraße“.

lichen Nachteilen der Großstadt behaftet ab und sagen: die ideale Gartenstadt soll als Trabantenstadt mit eigenem, von der Großstadt unabhängigem Leben geselliger und wirtschaftlicher Natur geschaffen werden. Sie soll von jeder anderen Ansiedlung durch einen breiten, landwirtschaftlichen Gürtel getrennt sein und die Vorzüge des Landlebens mit jenen des Aufenthaltes in einer größeren, aber geistig regen Stadt vereinigen. Sie soll kein Vorort sein, in dem man nur wohnt, um täglich zur Arbeitsstätte in die benachbarte Großstadt zu fahren, sondern die in der Trabantenstadt Wohnenden sollen auch dort ihren Lebensunterhalt verdienen. Die Trabantenvorstadt braucht daher eigene Industrien. Sie steht und fällt mit der Möglichkeit der Niederlassung neuer oder von anderen Städten abgewanderten Industrien auf ihrem Gebiet.

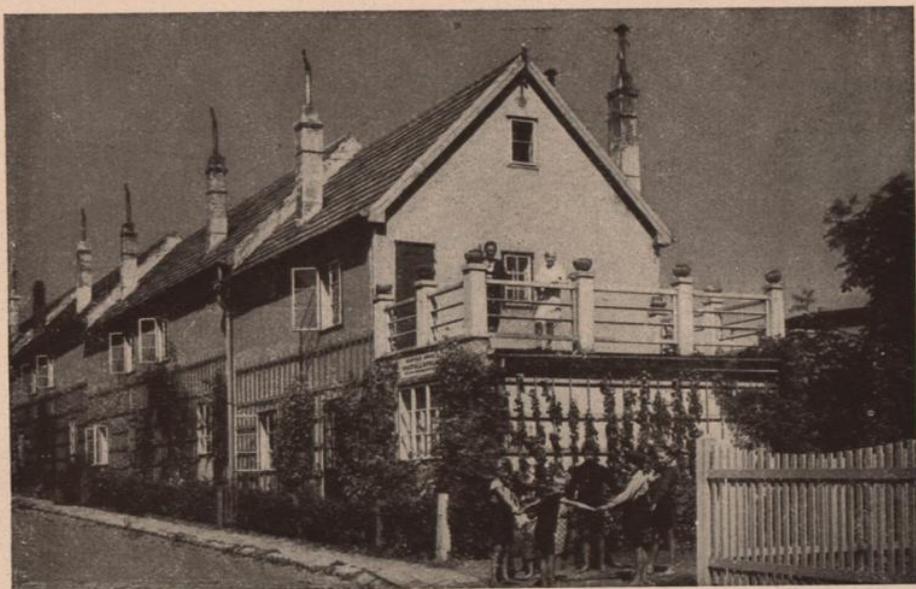
Die Schaffung einer solchen Trabantenstadt zur Behebung der drängenden Wiener Wohnungsnot konnte überhaupt nicht in Betracht kommen. Österreich führt seit dem Friedensschluß einen schweren Kampf um Absatzmärkte. Die bestehenden Industrien sind nur teilweise beschäftigt, die Gründung neuer Industrien oder die Übertragung bestehender Fabriken an neue Örtlichkeiten kommt in Anbetracht der geringen Prosperität und der außerordentlichen Geldnot gar nicht in Frage. Es blieb noch der Gedanke von Gartenvorstädten auf Wiener

Boden zu überlegen. Eine Gartenvorstadt für 25.000 Familien erfordert, wenn man für ein Haus mit Garten 200 Quadratmeter und samt Straßenanteil und Freiflächen 300 Quadratmeter rechnet, ein Gelände von 7.500.000 Quadratmeter = $7\frac{1}{2}$ Quadratkilometer. Ein solches zusammenhängendes Gebiet war weder im Besitz der Stadt, noch hätte es beschafft werden können, zumal ein rasch wirksames Enteignungsgesetz mangelt. Auch mehrere baureife Gelände, die zusammen dieses Flächenausmaß ergeben hätten, wären zu angemessenem Preise nicht erhältlich gewesen. Man stelle sich die gewaltigen Anschließungskosten für ein so großes Gebiet vor. Hauptsammelkanäle, Hauptrohrstränge für die Wasserversorgung, Zuleitungen für Gas und Strom, ein Netz von Verkehrs- und Wohnstraßen hätten geschaffen werden müssen. Dieses große Baugelände hätte natürlich auch einer vorzüglichen Schnellbahnverbindung mit dem Stadtkern bedurft, deren Kosten ganz außerordentlich hoch wären, da hierfür nur eine Hoch- und Untergrundbahn in Betracht kommen könnte.

Da die Wohnungsnot in Wien raschester Abhilfe bedurfte, mußte die Stadtverwaltung auf alle jene kleineren Flächen greifen, die käuflich waren und die wegen des Vorhandenseins benachbarter Straßen, Kanäle, Gas- und Wasserleitungsanlagen, Stromleitungen usw. das rasche Bauen ohne großen Aufwand für diese neuen Einrichtungen erlaubten. Auch konnte derart die Errichtung neuer Gebäude für Schul- und Amtszwecke, Markthallen, Feuerwachen und dergleichen unterbleiben. Die von der Gemeinde gewählten Baugründe haben durchweg günstige Lage zur elektrischen Straßenbahn. Allerdings bieten sie kein größeres, zusammenhängendes Gelände für eine Gartenvorstadt, doch reichten sie hin, um stattliche Baublöcke mit bemerkenswerten Gartenhöfen zu erstellen. Wo der Gemeinde größere Grundflächen in einer verhältnismäßig noch ländlichen Charakter tragenden Umgebung zur Verfügung standen, wurden sie ohnehin für die Errichtung von Gartensiedlungen gewidmet. Wenn sonach die Gemeinde bei Verwirklichung ihres großen Bauvorhabens einen Weg beschritten hat, der für Wien der einzig mögliche war, so ist sie dennoch nicht an der Gartenstadtbewegung interesselos vorübergegangen. Im Gegenteil! Tausende von Familienhäusern in schmucken Gartensiedlungen zeigen das volle Verständnis der Stadtverwaltung für den Flachbau und die Gartenkultur. Die Siedlerhäuser bieten die Vorzüge des Eigenwohnhauses mit Garten solchen Bevölkerungsschichten, die selbst in jahrzehntelanger Arbeit während der Friedenszeit nicht imstande gewesen wären, die Sehnsucht nach dem eigenen Garten zu verwirklichen. Es muß aber offen ausgesprochen werden, daß es heute undenkbar ist, auf Kosten der Allgemeinheit das für Wien verhältnismäßig zu teure Einfamilienhaus mit Nutzgarten zur alleinherrschenden Type zu machen. Die Wohnungsnot kann man nur beheben, indem man einer sehr großen Anzahl von Wohnungsuchenden eine gesunde Wohnung im Stockwerkshaus bietet.



Städtische Siedlung, XI, „Weißenböckstraße“.



Genossenschaftssiedlung, XII. Bezirk, „Hoffingergasse“.

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 Siedlungsamt 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. Es sind dies die Siedlungen XIII. Bezirk, Hermeswiese, XI. Bezirk, Weißenböckstraße, und XXI. Bezirk, Kagran. In



Genossenschaftssiedlung, XVII. Bezirk, „Wien-West“.

diesen drei Anlagen wurden zunächst 265 Einfamilienhäuser in Reihen und Gruppen zur Gänze aus städtischen Mitteln errichtet.

Diese drei kleinen Gartenvororte stellen einen Versuch dar, dem eine weit größere Bautätigkeit unmittelbar folgte, und zwar im Wege der verschiedenen Siedlungsgenossenschaften, denen die Gemeinde weitestgehende Beihilfen gewährte. Nicht nur, daß die Gemeinde über eine Million Quadratmeter Bauland bereitstellte, sie übernahm auch 85 Prozent der gesamten Baukosten. Bis Ende des Jahres 1926 wurden zu diesem Zweck 28,000.000 Schilling aufgewendet. Seit dem Beginn des Jahres 1927 hat diese Art der Finanzierung der Siedlungsbauten aufgehört und die Gemeinde hat sich entschlossen, von nun an den gesamten Bauaufwand zu tragen. Hierüber wird später noch des näheren zu sprechen sein. Die Anzahl der mit Ende 1926 errichteten Siedlungshäuser beträgt gegen 3400; sie verteilen sich auf 16 Örtlichkeiten, von denen die bedeutendsten die Siedlung Rosenhügel, Hermeswiese, Glanzing, Flötzersteig, Wien-West, Mein Heim, Aus eigener Kraft, die Kriegerheimstätten usw. sind. Außer dem Baukostenzuschuß von 85 Prozent hat die Gemeinde noch weitere Leistungen auf sich genommen und beispielsweise vielfach die Verkehrs- und Randstraßen, die Wasserversorgung und dergleichen übernommen. Der Boden wird im Erbbaurecht gegen einen Zins von nur $3\frac{1}{2}$ Prozent des heutigen verminderten Bodenwertes gegeben. Die von der Gemeinde geleisteten Vorschüsse sind in Hypotheken umzuwandeln. Der gegenwärtige Mietzins für die Siedlungshäuser entspricht aber vollkommen den niedrigen Mietzinsen ähnlicher Wohnungen in den mehrstöckigen Gemeinde-



Genossenschaftssiedlung, XIII. Bezirk, „Flötzersteig“.

bauten und reicht gerade dazu hin, die Erhaltungs- und Betriebskosten zu decken, ohne etwas für die Verzinsung übrig zu lassen, so daß diese Bauvorschüsse praktisch zunächst gestundet sind. Sehr im Gegensatz zu dieser weitgehenden Förderung des Siedlungsbaues durch die Stadtgemeinde steht die geringe Unterstützung, welche der Bund, überdies nur in den Jahren 1921 und 1922, geleistet hat und die sich auf insgesamt 890.000 Schilling beschränkt.

Es mag die Frage aufgeworfen werden, ob die Siedlungsgenossenschaften imstande waren, die restlichen 15 Prozent der Baukosten selbst aufzubringen. Es ist hier darauf zu verweisen, daß von den hier in Betracht kommenden Schichten selbst diese Beträge nicht aufgebracht werden konnten und daher an Stelle einer Geldleistung die manuelle Arbeit der Siedler getreten ist. Der Anwärter auf ein Siedlungshaus hat in der Regel 1200 bis 1300 Arbeitsstunden geleistet, die ihm nach den ortsüblichen Löhnen gutgeschrieben wurden. Die Ausführung der Siedlungsbauten erfolgte durch die Genossenschaft selbst, wobei dem städtischen Siedlungsamt die Beratung und Überwachung zukam. Die Verwaltung erfolgt durch die Genossenschaften.

Wie schon erwähnt, übernimmt die Gemeinde seit dem Jahre 1927 die gesamten Baukosten der auszuführenden Gartensiedlungen. Die bauliche Durchführung wird von der Gemeinwirtschaftlichen Siedlungs- und Baustoffeanstalt „Gesiba“, Wien IX, Währingerstraße 25a, besorgt. Hiedurch ist ein Großbetrieb möglich, der nicht unbedeutende Ersparnisse zeigt. Im Jahre 1928 entfallen von den auszuführenden 6000 Woh-

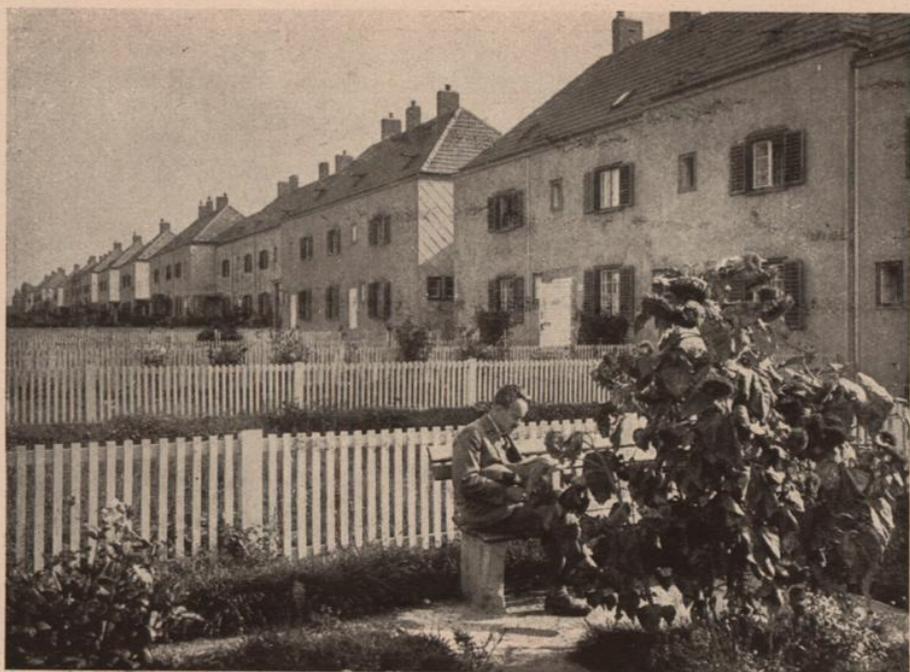


Genossenschaftssiedlung, XIII. Bezirk, „Antäus“.

nungen 750 auf Einfamilienhäuser. 650 werden auf mehrere auf genossenschaftlicher Basis verwaltete Siedlungen aufgeteilt. 100 Einfamilienhäuser kommen im Wege der noch zu besprechenden Heimbauhilfe zur Ausführung.

Im Jahre 1927 beispielsweise wurden gegen 400 Einfamilienhäuser errichtet, die sich auf die genossenschaftlichen Siedlungen Freihof, Neustraßäcker, Laaerberg und Flötzersteig aufteilen. Im Jahre 1928 kommt auf der Lockerwiese eine neue Gartenstadt zur Ausführung, welche 250 Häuser umfassen soll.

Die ausgeführten Einfamilienhäuser weisen, zumeist in Reihenubauweise, 41 Quadratmeter verbaute Fläche auf; die Wohnfläche ist 62 Quadratmeter. 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 ersten Stock. Diese Einfamilienhäuser sind daher für kinderreiche Familien besonders geeignet, um so mehr, als sie auch einen Garten umfassen, der für Gemüsebau dienen kann. Seit dem Jahre 1928 wird neben der vorbeschriebenen noch eine kleine Wohnhaustype ausgeführt, die sich in den Ausmaßen und in der Anzahl der Räume mehr der häufigsten Wohnungsart der Stockwerksbauten nähert und 30 Quadratmeter verbaute Fläche, also etwa 45 Quadratmeter Wohnfläche aufweist.



Heimbauhilfe der Gemeinde Wien. Siedlung, X, „Wasserturm“.

Wenngleich bei diesen Flachbauten alle Erleichterungen, welche die Bauordnung gestattet, zur Anwendung kommen, so sind sie nichtsdestoweniger gediegen ausgeführt, um einen Kleinstaufwand an Erhaltungskosten zu gewährleisten. Gas, Wasser und elektrisches Licht sind immer installiert und wo es nur angeht, ist der Anschluß an das städtische Kanalnetz durchgeführt worden. Wo dies nicht möglich ist, bedient man sich der Abwasserbeseitigung nach dem Prinzip der Oms-Anlagen.

b) Die Heimbauhilfe der Gemeinde.

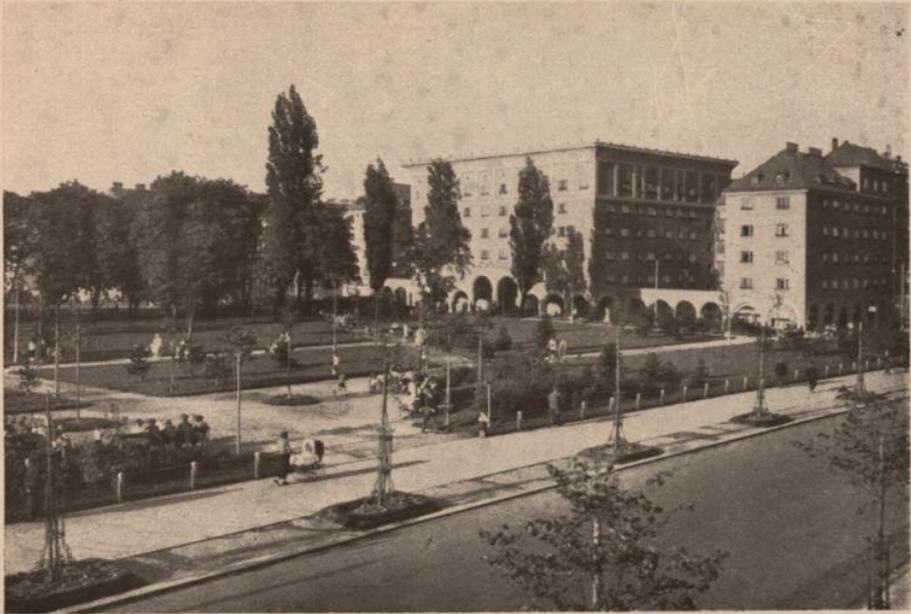
Die vorbeschriebenen Einfamilienhäuser werden durch die Genossenschaften verwaltet; die Leistungen der Mieter sind ungefähr die gleichen wie in den mehrstöckigen Häusern.

Um sparsamen Familien, die doch schon etwas leistungsfähiger sind, auch den Erwerb eines Einfamilienhauses zu erleichtern, hat die Gemeinde noch eine besondere Aktion, die Heimbauhilfe, geschaffen, und führt sie durch die Gemeinwirtschaftliche Anstalt „Gesiba“ durch, der Kredite von über 3 Millionen Schilling zu diesem Zweck gewährt wurden. Die „Gesiba“ hat eine Kolonie von Einfamilienhäusern im Bau Am Wasserturm, die gegen 200 Gebäude in Reihenbauweise aufweist. Diese Einfamilienhäuser mit Badezimmern und allem Zugehör ausge-



Heimbauhilfe der Gemeinde Wien. Siedlung, X, „Wasserturm“.

stattet, gleichfalls auf städtischem Grund stehend, werden an Einzelpersonen in Baurecht gegeben, wobei die Baurechtsnehmer nur 25 Prozent der Hauskosten als Anzahlung zu leisten haben, während zur Deckung der restlichen Kosten bis zu einem Betrag von 13.000 Schilling ein mit nur 4 Prozent 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.



Städtischer Wohnhausbau, XV, Vogelweidplatz. Im Vordergrund der mit Verwertung der Baumbestände des aufgelassenen Schmelzer Friedhofes geschaffene öffentliche Garten.

Richtlinien für die Wiener Volkswohnhäuser.

Bei den Gemeindebauten werden grundsätzlich wenigstens 50 Prozent der Geländefläche unverbaut in Hofform belassen. Lichthöfe zur Belichtung von Wohnräumen oder Küchen kommen nicht mehr vor. Stets wird das Augenmerk darauf gerichtet, so große Höfe zu erzielen, daß sie eine gärtnerische Ausschmückung zulassen und daher die Sonne möglichst alle Räume erreichen kann. Der Gartenhof der Gemeindebauten hat neben der Bedeutung für die Belichtung und Belüftung der Wohnungen, auch die nicht minder wichtige, Spielflächen für die Kinder und Ruheplätze für die Erwachsenen zu bieten. Hierin ist einer der größten Fortschritte im Wohnhausbau durch die Gemeinde erzielt worden. Bei mehreren Wohnhausanlagen wurden auch Planschbecken ausgeführt, die sich im Sommer großer Beliebtheit erfreuen und im Winter als Eislaufplätze dienen. Die Hofwohnungen, einst gefürchtet, sind jetzt wegen des hübschen Ausblickes auf Rasen, Sträucher und Bäume, wegen der Ruhe, die sie bieten, gegenüber den auf die Straße mündenden Wohnungen bevorzugt.



Wohnküche in der städtischen Wohnhausanlage, XVIII, Antonigasse.

Der private Wohnhausbau hat den größten Ertrag aus Kleinwohnungen dann herausgewirtschaftet, wenn diese Wohnungen reihenweise, nebeneinander von einem vorgelagerten schmalen Gang aus erreichbar angelegt wurden, welchem das Treppenhaus vorgelagert war. In diesen Gang mündeten überdies die Aborte, welche für mindestens zwei Parteien gemeinsam waren. Wo ein Gangfenster nicht zufällig einem Küchenfenster oder jenem der Kammer gegenüber liegt, sind diese Räume beständig im Halbdunkel. Mit diesen und anderen Mängeln wurde beim Bau der Gemeindehäuser gründlich aufgeräumt. Das Gangsystem ist ausgeschlossen worden, jede Wohnung ist von der Stiege aus zugänglich, da höchstens vier Kleinwohnungen in jedem Stockwerk an einer Treppe liegen. Die Anzahl der Treppenhäuser ist demnach auch größer. Jede Wohnung enthält den mit Wasserspülung versehenen Abort im Wohnungsverschluß, tunlichst von dem ausgeführten kleinen Vorraum aus zugänglich. In jeder Küche ist ein Auslauf der Wasserleitung vorgesehen. Es gibt keine indirekt belichteten Aufenthaltsräume mehr. Auch die Küche hat Fenster unmittelbar ins Freie, auf die Straße oder in den großen Hof.

In den Familien der Minderbemittelten hat die Küche als Aufenthaltsraum größte Bedeutung. Um so wichtiger sind gute Beleuchtung und leichte Durchlüftbarkeit. Bei den Gemeinwohnungen wurde bis Ende



Wohnzimmer in der städtischen Wohnhausanlage, XII, „Fuchsenfeldhof“.

des Jahres 1926 die Küche fast durchweg als Wohnküche ausgebildet und nach Tunlichkeit eine kleine Kochnische vorgesorgt. Seit dem Baujahr 1927 wird auch statt der Wohnküche eine kleinere Kochküche und ein normales Wohnzimmer angeordnet. Der althergebrachte, die Wohnung verschmutzende Kohlenherd erscheint in den Gemeindeformen nicht mehr, an seine Stelle ist der blitzblanke, reinliche Gasherd getreten.

Bei den Gemeindeformen werden die Küchen, Kochnischen und Spülen, ebenso die Aborte mit wasserdichten Pflasterungen, die Wohnräume mit harten Böden aus Eichenbretteln ausgeführt.

In den alten Häusern war der Washtag der Schrecken der Hausfrau. Ganz anders in jenen großen Wohnhausanlagen der Gemeinde, die, in soweit sie über 400 Wohnungen aufweisen, eine auf das modernste eingerichtete Dampfwascherei besitzen. Die Hausfrau ist dadurch imstande, die Wäsche binnen vier bis fünf Stunden in vollkommen getrocknetem und gebügelm Zustand fertigzustellen. Diese zentralen Waschküchen enthalten Kupferduplexkessel, in denen die Wäsche mit



„Der Washtag von einst.“ Aus einem alten Wiener Hause in „Liechtental“.

fels Dampf gekocht wird. Waschmaschinen für 15 Kilogramm Inhalt mit Kraftantrieb, Zentrifugen zum Auswinden der Wäsche, teils mit Hand-, teils mit Kraftantrieb, sind ebenso vorhanden wie Waschstände mit je zwei Becken für Kalt- und Warmwasserzufluß, Trockenapparate, wo die Wäsche bei 40 Grad Celsius getrocknet wird, eine Spritzvorrichtung, elektrisch angetriebene Mangeln, Kleiderablagen und Aborte. Dampf wird in Hochspannungskesseln gewonnen. Die Antriebsmaschinen sind elektrisch, desgleichen die Beleuchtung. Für reichliche Lüfterneuerung ist vorgesorgt. Wo die Wohnungszahl kleiner ist, so daß sich die maschinell eingerichtete Waschküche noch nicht lohnt, sind ein oder mehrere Waschküchen der bisher üblichen Art eingebaut und es stehen den Mietern Trockenböden zur Verfügung. Diese großen maschinellen Waschküchen bedürfen zur Dampferzeugung entweder einer Kohlen- oder Gasfeuerung. Um die damit einhergehenden hohen Schornsteine zu vermeiden, werden gegenwärtig versuchsweise auch bereits große Heißwasserspeicher erbaut, für welche der Nachtstrom der städtischen Elektrizitätswerke als Wärmequelle dient. Damit entfällt für die großen Wohnhöfe jede Rauchbelästigung.

In den für Arbeiter und Angestellte berechneten Häusern der Vorkriegszeit fehlen selbstverständlich Badegelegenheiten. Gestatten es auch die Einkommensverhältnisse der Wiener Bevölkerung nicht, alle



„Der Waschttag von heute.“ Zentralwaschküche in der städtischen Wohnhausanlage, XII, Wienerbergstraße. Waschsaal.

Kleinwohnungen mit einem eigenen Badezimmer zu versehen, so ist doch in größeren Wohnhäusern der Gemeinde durch den Einbau von Badeanlagen ein wesentlicher Fortschritt zu verzeichnen. Zumeist sind neben den Zellenbrausebädern einige Wannenbadezellen vorhanden, deren Wände verkacheln, die Fußböden mit Klinkerplatten belegt und die Wannen selbst weiß verfliesen sind. Das Warmwasser wird durch Gasautomaten vorbereitet. Wenn die Badeanlagen im Anschluß an die zentralen Dampfwaschereien ausgeführt werden können, so ergeben sich daraus wirtschaftliche Vorteile.

Die Gemeindewohnhäuser vermeiden architektonische Zutaten. Sie wirken durch ihre zumeist sehr glückliche Gliederung, durch die würdigen und einfachen Formen und verwenden Balkone, Erker und Loggien. Wiederholt werden, um zum Beispiel große Innenhöfe der Sonne gut zugänglich zu machen, nach Süden zu in die Randbebauung niedrigere Bauteile eingeschaltet, deren flache Dächer zu praktischen Terrassen ausgestaltet werden können.

Wenn in der Familie das Einkommen schmal ist, beide Elternteile verdienen müssen, dann wird die Beaufsichtigung der Kinder zum schwer lösbaren Problem. Die Schaffung eines Aufenthaltsraumes mit Nebenräumen, wo die Kinder bei ungünstigem Wetter unter Aufsicht von Hausgenossen spielen und lernen können, wurde daher schon bei den



Zentralwaschküche in der städtischen Wohnhausanlage, XXI, Jedleseerstraße.
Trockenraum mit Trockenkulissen.

ersten Gemeindebauten als wesentliches Bedürfnis berücksichtigt. Im Erdgeschoß gelegen, ist ihm der Spielplatz im Hof unmittelbar vorgelagert. Vielfach hat es sich als noch zweckdienlicher erwiesen, diese Kinderaufenthaltsräume gleich mit fachkundigem Aufsichtspersonal zu versehen und als regelrechte Kindergärten beziehungsweise Kinderhorte auszubilden. In diesen Einrichtungen ist eine sehr wünschenswerte Entlastung der Kleinwohnung zu erblicken, deren Abmessungen naturgemäß nicht ausreichen, um den Kindern den erforderlichen Tummelraum zu bieten. Dem Spielsaal sind immer Abort- und Pißanlagen, eine Kleiderablage und wenn möglich, ein Raum für Aufsichtspersonen zugeordnet. Mitunter schließt daran ein Lesezimmer mit einer kleinen Bücherei oder auch eine Lehrwerkstätte an. Wiederholt finden wir in den großen Wohnhausanlagen Vorsorgen für Volksbüchereien, Turnsäle, Vortragssäle, Tuberkulösen- und Mutterberatungsstellen, Geschäftsräume für notwendige Lebensmittelbetriebe, Konsumvereine, für Krankenkassen und dergleichen.

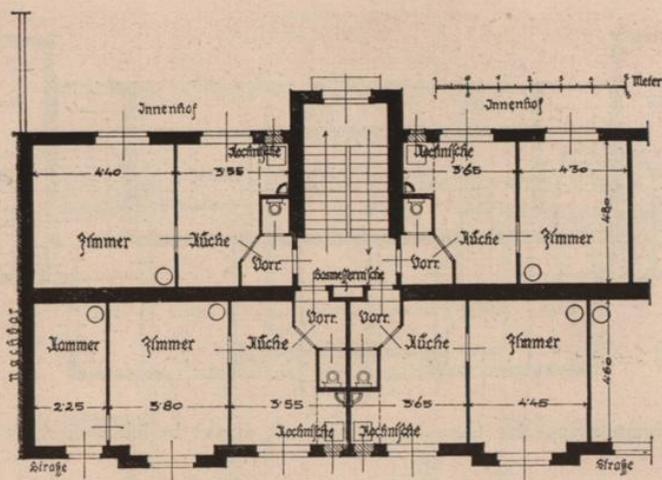
Um den so verschiedenartigen Bedürfnissen der großstädtischen Bevölkerung zu entsprechen, wurde eine große Anlage (XV. Bezirk, Pilgrimgasse — Wurmsergasse — Johnstraße) nach der Type des Ein-



Zentralwaschküche in der städtischen Wohnhausanlage, XII, Wienerbergstraße.
Bügelraum.

küchenhauses erbaut. Es dient Ehepaaren, wenn beide Teile dem Erwerb nachgehen müssen und ihnen auch das Halten einer Hausgehilfin zu kostspielig ist. Daher ist die Küchenführung eine gemeinsame und auch das Aufräumen der Wohnungen wird durch gemeinsames Personal besorgt. Die Verwaltung ist einer gemeinnützigen Genossenschaft, die auch eigene derartige Heime in Wien betreibt, übertragen. Den Bedürfnissen der Studierenden dient ein neu errichtetes Heim (XIX. Bezirk, Billrothstraße) mit 25 Zimmern, Gemeinschaftsräumen, Bädern usw.

Die Wohnhausbauten erfahren häufig eine Verschönerung durch Blumenschmuck. Bei vielen Gemeindehäusern werden schon bei der Bauausführung an allen Fenstern die eisernen Blumenkörbe eingebaut, es wird die erstmalige Ausstattung mit Blumen beigestellt und so ein einheitliches, freundliches Gepräge der Schauplätze gegen die Straße oder gegen die Gartenhöfe erzielt.



Wohnhaustype der Gemeinde Wien mit direkt belichteten und belüfteten Wohnräumen, Küchen mit Kochnischen, überlichteten und direkt überlüfteten Aborten und zwischengeschalteten Vorräumen.

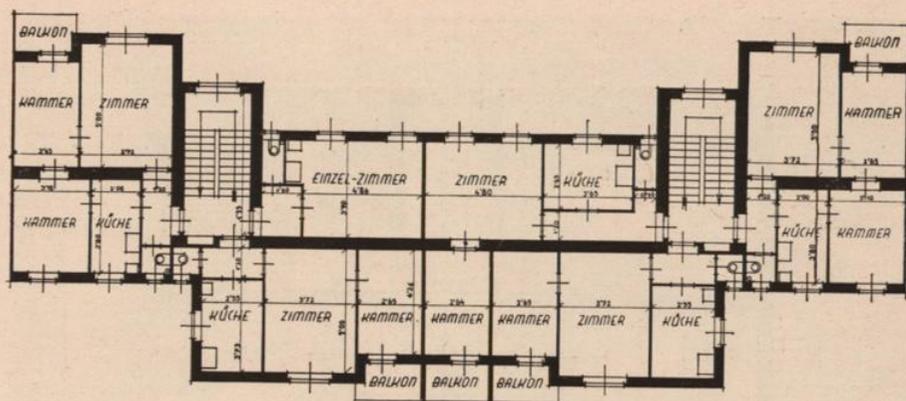
Ausgeführte Wohnungsgrößen.

In den Gemeindehäusern kamen in den ersten Nachkriegsjahren im allgemeinen zwei Wohnungsgrößen zur Ausführung. Die kleinere, fast 75 Prozent aller Wohnungen umfassende Type, hat bei wenigstens 38 Quadratmeter nutzbarer Bodenfläche einen kleinen Vorraum, Abort, Wohnküche und ein Zimmer. Die größere, etwa 25 Prozent umfassende Wohnung weist 48 Quadratmeter Bodenfläche auf und hat außer dem Zimmer noch eine Schlafkammer. Vereinzelt ergaben sich aus der Grundrißlösung auch etwas größere Wohnungen, mit zwei Zimmern, aber auch solche Restflächen, wo eine ganze Wohnung nicht mehr untergebracht werden kann, jedoch ein brauchbarer Wohnraum mit Vorraum, Abort, Wasserleitung und Gasrechaud. Solche Einzimmerwohnungen sind sehr begehrt von alleinstehenden Personen, die sonst auf Untermiete angewiesen wären.

Mit Beginn des Baujahres 1927 wurden die folgenden Grundrißtypen eingeführt:

a) Wohnungen mit 40 Quadratmeter Nutzfläche, und zwar:

2	Quadratmeter	Vorraum,
1	"	W. C.,
9	"	Kochküche,
18	"	Wohnzimmer,
10	"	Schlafkammer.



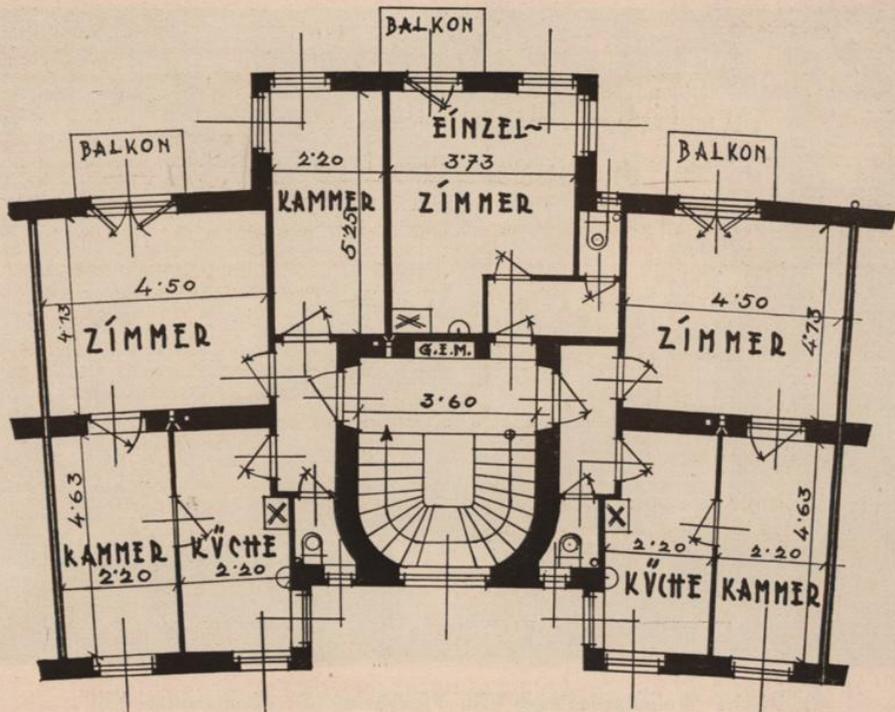
Wohnungstypen der Gemeinde Wien mit direkt belichteten Aborten.

- b) Wohnungen mit 49 Quadratmeter Nutzfläche, und zwar:
- | | | |
|----------|--------------|-------------------------|
| 2 | Quadratmeter | Vorraum, |
| 1 | " | W. C., |
| 7 | " | Kochküche, |
| 18 | " | Wohnzimmer, |
| 2 × 10'5 | " | für zwei Schlafkammern. |
- c) Wohnungen mit 57 Quadratmeter Bodenfläche, wie folgt:
- | | | |
|--------|--------------|---------------------|
| 2 | Quadratmeter | Vorraum, |
| 1 | " | W. C., |
| 7 | " | Kochküche, |
| 2 × 18 | " | für zwei Zimmer und |
| 11 | " | für eine Kammer. |
- d) Ledigenwohnräume mit 21 Quadratmeter, und zwar:
- | | | |
|----|--------------|--------------------------------------|
| 2 | Quadratmeter | Vorraum mit Gasrechaud, |
| 1 | " | W. C., |
| 18 | " | ein Zimmer mit eingeleitetem Wasser. |

In allen großen Anlagen gelangen auch immer einige größere Wohnungen für Ärzte und dergleichen zur Ausführung.

Die in Wien ausgeführten Wohnungsgrößen wurden von Besuchern aus den reicheren, westlichen Staaten häufig als auffallend klein empfunden. Sie müssen aber aus den besonderen Wiener Verhältnissen heraus beurteilt werden, die auch schon vor dem Kriege den Vergleich mit westlichen Ländern nicht aushielten.

Der Vorwurf zu kleiner Wohnungen wurde namentlich während des Internationalen Städtebaukongresses im Jahre 1926 in Wien von solchen Besuchern erhoben, die die Verhältnisse ihrer reicheren Länder und Städte auf Wien übertrugen, ohne dabei die ganz außerordentlich schlechten Behausungsverhältnisse der Wiener Arbeiterschaft in der Vorkriegszeit zu kennen. Seither haben sich allerdings die Anschauungen auch im Ausland gewandelt und man sieht ein, daß man bei der

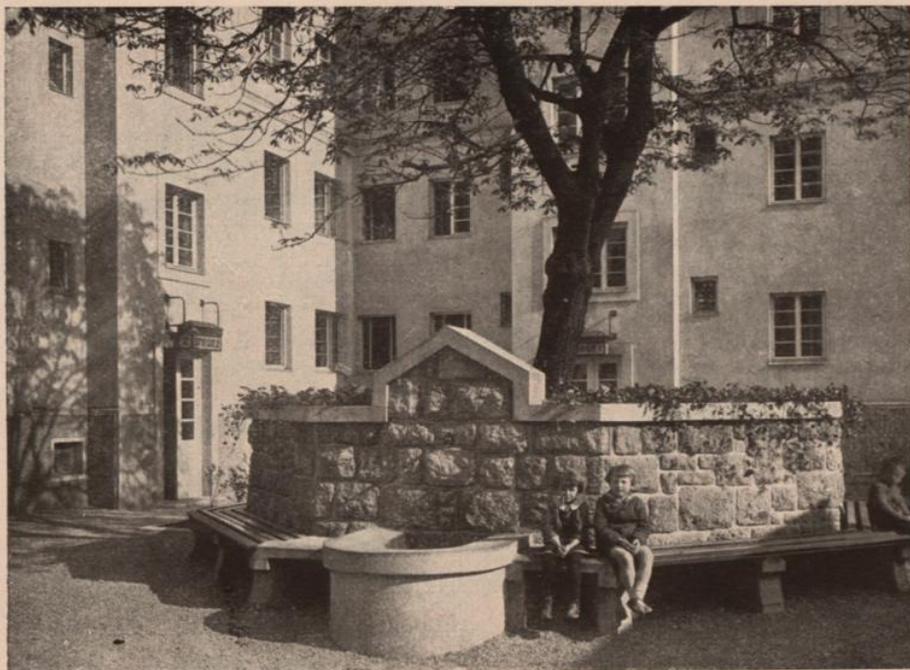


Wohnungstypen der Gemeinde Wien mit der üblichen Abstufung der Wohnungsgröße.

ursprünglich gewollten Wohnungsgröße von 65 bis 70 Quadratmeter nicht beharren kann. In der Fachliteratur trifft man immer häufiger die Forderung, im Hinblick auf die unerschwinglichen Mieten und die Geldknappheit mit der Wohnungsgröße erheblich unter 65 Quadratmeter hinunterzugehen. So stellt zum Beispiel jetzt die „Reichsforschungsgesellschaft“ für die Gestaltung von Kleinwohnungen „Grundsätze“ auf, nach denen die Nutzflächen zwischen 28 und 47 Quadratmeter liegen sollen; bei größeren Nutzflächen wird besorgt, daß sich zwei Familien in eine solche Wohnung teilen, was höchst unerwünscht ist.

Sicher ist, daß die neuen Wiener Wohnungen durch die vorbeschriebenen gemeinsamen Einrichtungen (Gartenhöfe, Kindergärten, Kinderhorte, Bäder, Terrassen, Balkone, maschinell eingerichtete Waschküchen usw.) wertvoll ergänzt werden, in ihrer Ausstattung den älteren, privat geschaffenen weit überlegen sind und sich größter Beliebtheit erfreuen.

Wie groß die Leistung der Gemeinde für die arbeitenden Klassen ist, wenn sie solche Wohnungen schafft, wird dem Leser noch deutlicher werden nach Kenntnisnahme der hierfür zu bezahlenden niedrigen Mietzinse.



Städtische Wohnhausanlage, VIII, Pfeilgasse, „Dr.-Kronawetter-Hof“.

Gartenhöfe.

Wie bereits ausgeführt, hat die geltende Bauordnung der weitestgehenden Bodenausnutzung Vorschub geleistet, da sie nur 15 Prozent des Grundstückes für die Höfe fordert. Die Höfe sind daher weder für die Durchlüftung und notwendige Durchsonnung der Wohnungen geeignet, noch können sie als Tummelraum für die Kinder und Erholungsflächen für die Erwachsenen dienen.

Bei den neuen Gemeindebauten wird überall, wo nicht etwa durch auszufüllende Baulücken Zwangsverhältnisse vorliegen, auf die Schaffung großer Gartenhöfe mit Spielplätzen geachtet. Fast nie werden mehr als 50 Prozent des Grundstückes bebaut, häufig nur 40, ja 30 Prozent. Der so entstehende geräumige Hof hat mit jenem aus der Zeit der privaten Bautätigkeit nur noch den Namen gemeinsam. Die neuen Hofausmaße übertreffen vielfach die Ausmaße bekannter öffentlicher Plätze Wiens. So weisen zum Beispiel die Gemeindebauten auf:



Städtische Wohnhausanlage, XV, Hütteldorferstraße, „Eberthof“.

XV, Mattisplatz (Eberthof), ein Hof mit	3.689	Quadratmeter
XVIII, Kreuzgasse (Lindenhof), ein Hof mit	5.068	„
XIII, Rottstraße, ein Hof mit	5.379	„
XII, Klährgasse (Bebelhof), ein Hof mit	6.097	„
III, Lechnerstraße (Hanuschhof), ein Hof mit	9.538	„
	2.700	„
XIX, Heiligenstädterstraße, Höfe mit	10.230	„
	13.120	„
	14.267	„
Die Wohnhausanlage am Wienerberg hat Höfe mit zusammen	76.000	„
Der Volkswohnhausbau an der Jedleseerstraße im XXI. Bezirk hat ein Hofausmaß von zusammen	38.234	„

Im vorstehenden sind nur die mehrstöckigen, großen Wohnblocks berücksichtigt. Bei den Familienhauscharakter tragenden Flachsiedlungen ist die Bodenausnutzung naturgemäß noch geringer, da dort jeder Wohnung ein Stück Garten von 50 bis 250 Quadratmeter zukommt.



Städtische Wohnhausanlage, XII, Längenfeldgasse, „Fuchsenfeldhof“. Plantschbecken im Haupthof.

Der Mieterschutz als volkswirtschaftliche Notwendigkeit.

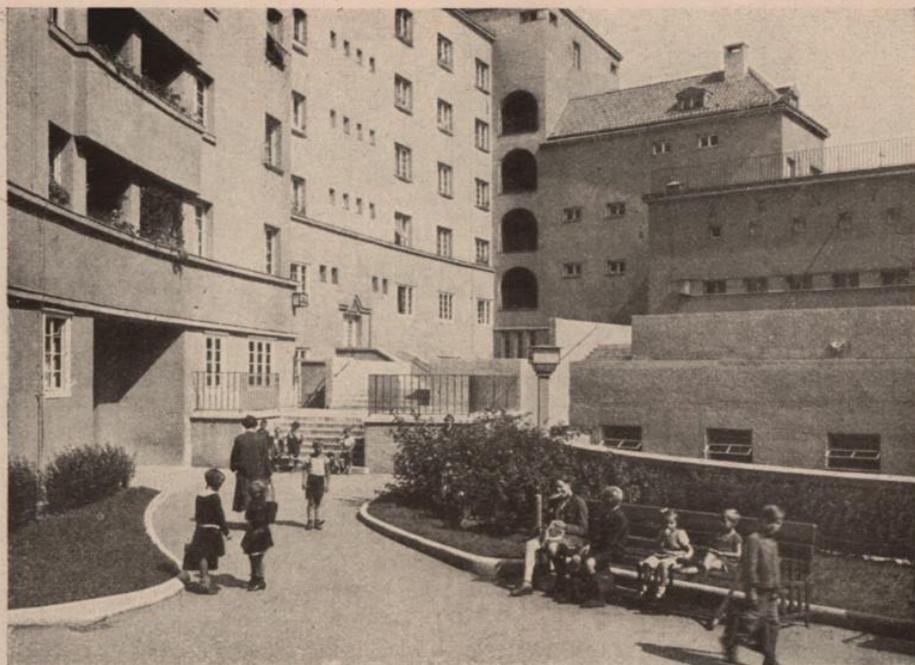
Zum vollen Verständnis der Verhältnisse, die sich in Österreich und insbesondere in Wien auf dem Gebiet des Wohnungswesens entwickelt haben, ist es notwendig, sich mit dem Problem des Mieterschutzes eingehender zu befassen. Schutzgesetze zugunsten der Mieter bestehen noch in einigen Ländern, aber überall wurde bereits ein ziemlich weitgehender Abbau vorgenommen. In Österreich allein ist das Mieterschutzgesetz noch in seiner ursprünglichen Strenge in Geltung. Der Kampf um Fortbestand oder Aufhebung erregt die Menschen auf das höchste. Es ist deshalb nützlich, jene entscheidenden volkswirtschaftlichen Gründe klarzulegen, die mit gebieterischer Gewalt für die Aufrechterhaltung des Mieterschutzes in diesem Lande sprechen.

Die österreichische Industrie ist zu 70 Prozent auf den Export angewiesen. Sie steht im Wettbewerb mit den oft besser organisierten, technisch glanzvoll ausgestatteten, durch billigen Kredit unterstützten



Ein „kleinerer“ Wohnhof in der Wohnhausanlage, XVI, Sandleitengasse.

Industrien der übrigen Welt, denen überdies ein großer, zollgeschützter Inlandsmarkt die Lebensfähigkeit verbürgt. Ganz anders liegen die Dinge in dem kleinen, verarmten, durch den Krieg zerrütteten Österreich. Das Land vermag noch nicht annähernd den Bedarf an Nahrungsmitteln selbst hervorzubringen. Zum Teil hindert es der gebirgige Charakter Österreichs, zum Teil muß erst in zäher Arbeit und mit großem Kapitalaufwand eine Modernisierung der Landwirtschaft erfolgen. Gegenwärtig müssen noch sehr erhebliche Teile, in schwächeren Erntejahren nahezu 50 Prozent, des Getreidebedarfes, ferner Vieh, selbstverständlich alle Kolonialwaren zu den Preisen des Weltmarktes eingeführt werden. In Österreich fehlt die Steinkohle nahezu gänzlich. Der Ausbau der Wasserkräfte hat eine Besserung gebracht, aber die starke Abhängigkeit von der Einfuhr keineswegs beseitigt. Abgesehen von Eisen und Holz mangeln eigentlich alle Rohstoffe. Österreich ist auf deren Einfuhr angewiesen, die sich selbstverständlich nur zu den Weltmarktpreisen vollzieht. Die zentrale Lage Österreichs im Inneren Europas, die für den Handel ein großer Vorteil ist, gereicht der industriellen Produktion zum Nachteil. Die Lebensmittel, die Rohstoffe müssen fast ausschließlich auf dem teuren Eisenbahnweg herbeigeschafft werden. Die hohen Frachten belasten von vornherein die Produktion sehr schwer. Das Land ist kapitalsarm geworden und daher der Zins-



Städtische Wohnhausanlage, V, Fendigasse 37, „Matteottihof“.

satz für das entliehene Geld weit höher als in allen übrigen Industriestaaten der Welt. Unter diesen schwierigen Voraussetzungen hat Österreich den Wettkampf um die Absatzmärkte aufzunehmen. Die Absperrmaßnahmen, die Schutzzölle, mögen vielleicht eine vorübergehende Erscheinung sein. Dauernd aber bleibt die folgende Tatsache: Österreich, das Kohle, Rohprodukte, Lebensmittel aus dem Ausland beziehen muß, hohe Frachtkosten dafür zu bezahlen hat, soll seine Industrieerzeugnisse im Wettbewerb mit jenen Ländern verkaufen, die sich selbst zu ernähren vermögen, Kohle und Rohprodukte im eigenen Lande haben, denen die geringfügige Wasserfracht zu statten kommt, die kapitalreich sind und über billigen Kredit verfügen. Niemand wird geneigt sein, eine österreichische Maschine etwa nur deshalb teurer zu bezahlen, weil sie unter schwierigeren Verhältnissen hergestellt werden mußte. Die Preise müssen selbstverständlich jeden Vergleich aushalten können. Würde aber der Export stocken, dann könnten wir die notwendigen Lebensmittel nicht mehr einkaufen und die Folge davon wäre ein ungemessenes Ansteigen der Arbeitslosigkeit, im weiteren Verlauf der völlige wirtschaftliche Zusammenbruch. Daraus ergibt sich, daß unsere Konkurrenzfähigkeit nur durch verhältnismäßig niedere Löhne aufrechterhalten werden kann, niedriger, als sie in anderen Industriestaaten sind. Die Löhne in Österreich waren nie hoch. Sie



Städtische Wohnhausanlage, XII, Steinbauergasse, „Bebelhof“.

haben sich immer an der Grenze des Lebensnotwendigen bewegt. Die Quoten für Lebensmittel, für Kleidung, der bescheidene Anteil des Lohnes, der für Vergnügungen, für Bildungsbestrebungen bestimmt ist, vertragen keine Kürzung. Eine einzige Komponente ist es, die aus dem Lohn entfernt werden kann, ohne die Leistungsfähigkeit der Arbeiter, der Angestellten herabzudrücken. Das ist der Wohnungsaufwand. Er hat in der Vorkriegszeit 25 Prozent des Lohnes eines Arbeiters verschlungen. Ein volles Viertel für eine kleine, schlechte Wohnung! Durch die Geltung des Mieterschutzes ist dieser Teil der Ausgaben unbedeutend geworden. Bloß etwa 2 Prozent des Lohnes im Durchschnitt. Fällt der Mieterschutz, dann müssen die Löhne in die Höhe schnellen. Bei der Exportindustrie, von deren Aufrechterhaltung das Schicksal des Landes abhängt, sind Lohnsteigerungen auch nur in einem entfernt annähernd so hohen Ausmaß, wie dies bei Aufhebung des Mieterschutzes notwendig werden würde, angesichts der geschilderten ungünstigen Produktionsverhältnisse nicht unterzubringen. Die Nahrung, die Kleidung des Arbeiters aber nennenswert herunterzudrücken, ist gleichfalls unmöglich. Deshalb ist der Fortbestand des Mieterschutzes das höchste wirtschaftliche Gebot im heutigen Österreich. Es handelt sich hier um eine Frage der Nationalökonomie. Dieses Problem erscheint deswegen als ein rein



Städtische Wohnhausanlage, XXI, Kinzerplatz.

politisches, weil die sozialdemokratische Partei jene Schichten vertritt, die durch die Aufhebung des Mieterschutzes vernichtet werden würden. Hingegen nehmen sich die Bürgerlichen jenes kleinen Kreises an, der durch die Freiheit der Mietbestimmung zu dem arbeitslosen Einkommen von einst gelangen will, als ob es den Weltkrieg und die Zerreißung des alten Wirtschaftsgebietes „Österreich-Ungarn“ nie gegeben hätte.



Städtischer Wohnhausbau, XVI, Sandleitengasse.

Das Finanzierungsproblem.

Hält man sich diesen volkswirtschaftlichen Tatbestand vor Augen, dann erklärt sich sofort auch ganz zwanglos die Abneigung der Gemeinde, Wohnhausbauten mit Hilfe von Anleihen zu errichten. Die Löhne und Gehälter in Österreich sind eben auf der Tatsache aufgebaut, daß der Mietzins im Haushalt keine erhebliche Rolle spielt. Daraus folgt, daß auch die Wohnungen in den Neubauten nur zu jenen Preisen vermietet werden können, wie sie für Wohnungen der gleichen Ausdehnung, der gleichen Ausstattung heute ortsüblich sind. Andernfalls müßte es sich ergeben, daß in jeder Fabrik, in jedem Büro neben Personen, die mit ihrem Lohn angesichts der Niedrigkeit der Mieten immerhin noch das Auslangen finden können, andere arbeiten, die verelenden müßten, weil sie ein Viertel ihres Lohnes und noch mehr für die Wohnung auszugeben hätten. Diese an sich kleine Minderheit würde entweder in ihrer Lebenshaltung auf einen völlig unerträglichen Zustand herabsinken oder diese mit Recht Unzufriedenen wären die Träger der heftigsten Lohnbewegungen. Dabei aber könnte diesen Bestrebungen



Städtischer Wohnhausbau, XVI, Sandleitengasse.

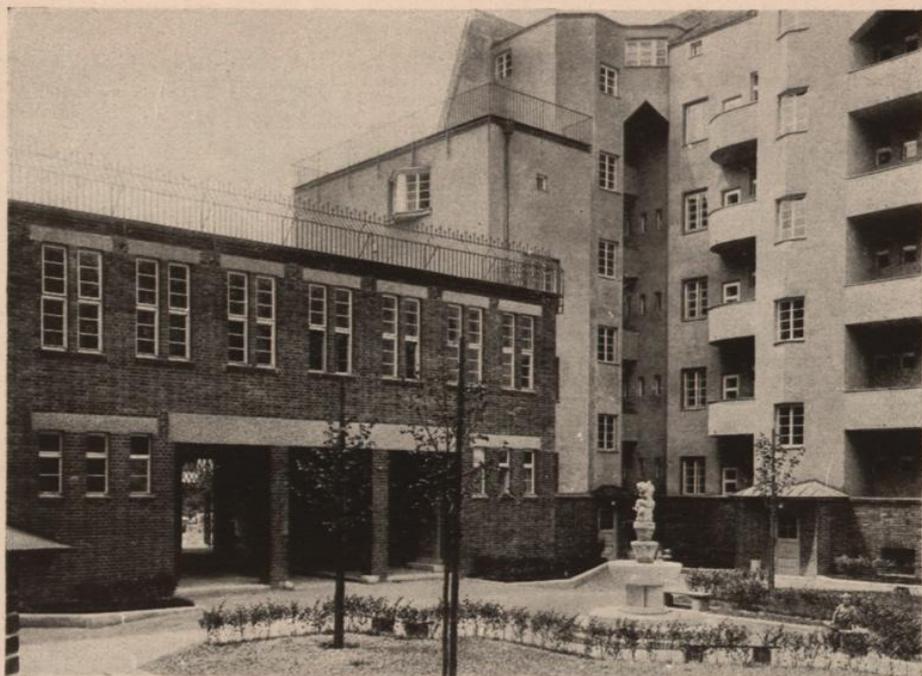
ein wirklich dauernder Erfolg nicht beschieden sein, weil damit letzten Endes der Stillstand der Exportindustrie verknüpft wäre. Die Gemeinde kann also für die neuen Wohnungen, mögen die Herstellungskosten wie hoch immer sein, nur den gegenwärtig für Wohnungen dieser Qualität allgemein geltenden Mietzins verlangen. Da alle übrigen Hauseigentümer in Wien zufolge des Mieterschutzgesetzes keine Rente beziehen, so kann auch die Gemeinde das in den Häusern investierte Kapital nicht unter Verzinsung bringen. Die weitere Folgerung aus diesem Tatbestand aber ist, daß es nicht angeht, Anleihen für Bauführungen aufzunehmen, aus denen keine Verzinsung und Tilgung des in ihnen steckenden Kapitals zu holen ist. Deshalb also ist der stete Hinweis unnütz, daß es doch eigentlich ein Gebot der Gerechtigkeit sei, auch jene kommenden Generationen zu Zahlungen heranzuziehen, die in späteren Zeiten diese Wohnhäuser benutzen werden. Es soll dabei die Frage gar nicht erörtert werden, ob es überhaupt möglich wäre, Anleihen und noch dazu in einem sehr beträchtlichen Umfang für Bauführungen zu erhalten, die vom Standpunkt des Käufers einer solchen Anleihe als unproduktiv anzusehen sind. Ganz gewiß aber ist es, daß die recht hohen Zinsen für diese Anleihen ja gleichfalls aus der Bevölkerung Jahr für Jahr herausgeholt werden müßten. Überdies würden diese Gelder, da nach den gegebenen Verhältnissen große Anleihen



Städtischer Wohnhausbau, XVI, Sandleitengasse.

auf dem inneren Markt nicht unterzubringen sind, ins Ausland strömen, was gewiß für die Volkswirtschaft dieses ohnehin verarmten Landes ein höchst unerwünschter Zustand ist.

Es würde sich aber zweifellos noch folgendes herausstellen: Nämlich das Verlangen, daß jene Menschen, die in den neuen Wohnungen untergebracht sind, so viel zahlen sollen, als eben zur Verzinsung und Tilgung der aufgenommenen Wohnbauanleihen erforderlich ist. Eine solche Agitation hätte stets einen reichen Nährboden. Die Mietzinse aber, die sich dabei ergeben würden, hätten ungefähr die doppelte Höhe der einstigen Friedensmieten. Einerseits wegen der um mehr als 50 Prozent gestiegenen Baukosten, anderseits wegen der gleichfalls um mindestens 50 Prozent höheren Zinsen, die gegenwärtig in Zentraleuropa im Vergleich zum Jahre 1913 für Anleihen gezahlt werden müssen. Es bedarf nicht erst der eingehenden Begründung, daß es völlig unerträglich wäre, wenn just in den Wohnhäusern der Gemeinde Wien Mietzinse verlangt werden würden, die in gar keinem Einklang zu den Löhnen und Gehältern stehen, die — wie früher eingehend dargelegt — in aller Regel keinen Raum für irgendwelche Valorisierung des Mietzinses zugunsten einer Kapitalsrente lassen. Zur Kennzeichnung der Verhältnisse sei darauf hingewiesen, daß selbst jene wenigen Privatbauten, die von vornherein für einen ganz kleinen Kreis sehr zahlungsfähiger Personen



Städtische Wohnhausanlage, X, Quarinplatz.

berechnet waren, Monate hindurch leer standen, ehe sich das Dutzend Mieter finden ließ.

Diese Gründe waren bestimmend, daß die Gemeinde die Wohnhäuser aus Steuererträgen baut. Mit der Vollendung des Objektes ist es auch schon auf Null abgeschrieben. Daher kann sich die Gemeinde ohne weiteres gleich allen übrigen Hausbesitzern in Wien damit begnügen, die bloßen Betriebs- und Instandhaltungskosten von den Mietern einzuheben. Zur Deckung des Bauaufwandes dient zunächst die mit dieser Zweckbestimmung eingeführte Wohnbausteuer, über die in einem gesonderten Kapitel eingehender berichtet wird. Der Ertrag ist jedoch angesichts des großen Wohnungsbedarfes nicht ausreichend. Die Gemeinde zieht infolgedessen auch andere Steuerquellen heran. In den Verwaltungsjahren 1925 und 1926 wurden für Wohnhausbauten rund je 96 Millionen Schilling ausgegeben. Für 1927 war eine Ausgabe von 118 Millionen Schilling vorgesehen, konnte aber nicht voll aufgearbeitet werden. Für 1928 ist mit einer Ausgabe von etwa 75 Millionen Schilling zu rechnen. Nach Abzug der Entschädigungen an die Hauseigentümer für die Einhebung der Wohnbausteuer standen rund 32¹/₄ Millionen Schilling in den Jahren 1926 und 1927 zur Verfügung. Das darüber hinausgehende Erfordernis findet seine Deckung im sonstigen Budget.



Städtische Wohnhausanlage, III, Rabengasse.

Die Wohnbausteuer.

Bis Kriegsende, das auch auf dem Steuergebiet eine völlige Neuregelung gebracht hat, bildeten die unter einer ganzen Fülle von Bezeichnungen bestehenden Steuern auf den Mietzins eine der wichtigsten Einnahmen des Staates, der Länder (Provinzen) und der Gemeinden. Nicht weniger als 40,2 Prozent der an den Hausbesitzer gezahlten Miete flossen in Wirklichkeit und ohne daß dies der Bevölkerung so recht zum Bewußtsein kam, in die öffentlichen Kassen. Der Aufbau der Steuer war ohne jede Staffelung vollkommen gleichmäßig. Von je hundert Kronen Miete sind vierzig Kronen und zwanzig Heller Steuern gewesen. Dabei war es vollkommen gleichgültig, ob diese Miete die dürftigste Proletarierwohnung oder einen glänzenden Palast, das bescheidenste Geschäftslokal in der Vorstadt oder ein prunkvolles Bankgebäude betraf. Die in der Gleichmäßigkeit gelegene scheinbare Gerechtigkeit, die aber gar keine Rücksicht auf die so durchaus verschiedene Leistungsfähigkeit nahm, ist in Wahrheit grausame Härte gewesen. Schon die mit Gesetz vom 18. Dezember 1919 eingeführte Abgabe von höheren



Städtische Wohnhausanlage, V, Margaretengürtel, „Herwegh-Hof“.

Mietzinsen ist nach dem System der Staffelung aufgebaut. In der Gesetzesnovelle vom 4. März 1921 findet sich bereits von einem höheren Mietwert an die stärkere Berücksichtigung der Geschäftszwecken dienenden Räume gegenüber Wohnungen. Daran wurde auch dauernd festgehalten. Es geschieht dies in der Erwägung, daß besonders große und prächtige Wohnungen eine viel stärkere Heranziehung ihrer Benutzer zu den öffentlichen Lasten rechtfertigen, als dies bei Geschäftsbetrieben der gleichen Zinshöhe begründet ist. Das Gesetz vom 10. Februar 1922 brachte zum erstenmal die Zweckbestimmung „zur Herstellung und Erhaltung von Häusern und für Siedlungszwecke“. Damals wurde nur der für Wohnungen eingehobene Teil der Abgabe den Bauten gewidmet. Die Steuer aus Geschäftslokalen fand für allgemeine Budgetzwecke Verwendung. Die Mietzinsabgabe wurde mit Gesetz vom 20. Jänner 1923 von der Wohnbausteuer abgelöst, deren gesamter Ertrag ausschließlich für Wohnbauzwecke bestimmt ist.

Die Wohnbausteuer beträgt von den ersten 600 Kronen des am 1. August 1914 vereinbarten beziehungsweise auf Grund der damaligen Verhältnisse vom Magistrat im Vergleichsweg ermittelten Jahresmietzinses das 300fache der Bemessungsgrundlage. Das sind also 180.000 Kronen oder 18 Schilling jährlich. Die Miete, die in der Vorkriegszeit für die in Wien übliche Arbeiterwohnung von Zimmer und Küche be-



Städtischer Wohnhausbau, XVI, Sandleitengasse.

zahlt worden ist, betrug durchschnittlich 30 Kronen monatlich oder 360 Kronen jährlich. Die hierauf entfallende Wohnbausteuer macht daher 14 Schilling 40 Groschen für ein Jahr oder 1 Schilling 20 Groschen für den Monat aus.

Von den nächsten 600 Kronen ist die Wohnbausteuer das 400fache der Bemessungsgrundlage. So steigt die Wohnbausteuer staffelweise aufwärts und erreicht für Wohnungen den Höhepunkt mit dem 6000fachen bei einem Jahresmietwert von mehr als 30.000 Goldkronen Friedenszins. Für Geschäftslokale endet die Staffelung mit dem bloß 2000fachen beim Friedenszins von mehr als 20.000 Goldkronen, wozu noch vom Friedenszins von mehr als 6000 Kronen an ein unveränderlicher Zuschlag von 400 Schilling pro Jahr hinzukommt.

Der soziale Charakter der Wiener Wohnbausteuer wird durch die folgenden Feststellungen in helles Licht gerückt. In Wien gibt es nach dem Stande vom April 1926 519.054 Wohnungen und 89.143 Geschäftslokale. Insgesamt also 608.197 Objekte. Von diesen sind 27.322 aus verschiedenen Titeln (Exterritorialität, Wohnungen der Hausbesorger, Gemeinnützigkeit wie bei Schulen, Spitälern und dergleichen) von der Zahlung der Wohnbausteuer befreit und scheiden bei der Betrachtung aus. Es bleiben daher 580.875 der Wohnbausteuer unterworfenen Wohnungen und Geschäfte übrig. Bis zum Friedenszins von 1200 Gold-



Städtischer Wohnhausbau, XIII, Hüttelbergstraße.

kronen gibt es 440.959 Wohnungen und 57.162 Geschäfte. Von den steuerpflichtigen Objekten sind dies also nahezu genau 86 Prozent. Der Anteil an der Wohnbausteuer aber, den sie zu bezahlen haben, macht nur 23'548 Prozent aus. Hingegen gibt es 471 Wohnungen und 2787 Geschäftslokale, deren Friedenszins 10.000 Goldkronen übersteigt. Von der Gesamtzahl der steuerpflichtigen Objekte sind dies etwas über ein halbes Prozent. Die Steuerleistung aber, die diese 3258 wertvollsten Wiener Wohnungen und Geschäfte aufzubringen haben, macht 41'645 Prozent aus. (Näheres hierüber ist in der „Österreichischen Gemeindezeitung“ vom 15. August 1926 in dem sehr instruktiven Artikel „Die Wiener Wohnbausteuer von Doktor Robert Danneberg zu finden.)



Städtische Siedlung, XIII, „Hermeswiese“.

Die Mietzinse in den Neubauten.

Nach dem geltenden Gesetz besteht für die Zinsbildung in Neubauten volle Freiheit. Ebenso hat der Hauseigentümer, was bei diesem Anlaß bemerkt sei, auch das uneingeschränkte Kündigungsrecht.

Im Kapitel „Der Mieterschutz als volkswirtschaftliche Notwendigkeit“ sind eingehend die Gründe dargelegt, weshalb die Gemeinde von der ihr gesetzlich gebotenen Möglichkeit, über das Ausmaß der ortsüblichen, durch das Mieterschutzgesetz tief herabgedrückten Zinse hinauszugehen keinen Gebrauch macht. Die Zinsbildung geschieht in der folgenden Weise: Alle Betriebskosten, für die der Hauseigentümer aufzukommen hat (Wassermehrverbrauch, Kanalräumung, Rauchfangkehrerarbeiten, Stiegenhausbeleuchtung, Versicherung), ferner die Ausgaben für Gebäude- und Gartenerhaltung, schließlich die Verwaltungskosten werden von den Mietparteien eingefordert. Irgendeine Verzinsung noch so bescheidener Art für das aufgewendete Baukapital kommt nicht in Anrechnung.



Städtische Siedlung, XIII, „Hermeswiese“.

Die Erhaltungskosten werden vorläufig nach Erfahrungssätzen ermittelt. Da sich bei den Neubauten naturgemäß noch keine nennenswerten Instandhaltungsarbeiten ergeben, werden die Überschüsse in einem eigenen Fonds für die Zukunft gesammelt. Es soll dadurch vermieden werden, daß etwa Mietparteien in den ersten Jahren unverhältnismäßig wenig bezahlen, dafür aber später jene Mieter, die gerade während der Zeit einer umfassenden Reparatur ein Haus bewohnen, für die ganze Abnutzungsperiode der Vergangenheit aufkommen müssen. Der auf der oben skizzierten Grundlage ermittelte Zins in den städtischen Neubauten schwankt zwischen 11 Groschen für den Quadratmeter als Minimum und 30 Groschen für den Quadratmeter als Maximum für den Monat. Das Höchstmaß von 30 Groschen bezieht sich aber nur auf einen einzigen Ausnahmefall. Im VIII. Bezirk, Albertgasse, in der unmittelbarsten Stadtnähe, wurden nämlich Wohnungen hergestellt, die mit einem eigenen Badezimmer ausgestattet sind und auch einen Raum für die Hausgehilfin aufweisen.

Der niedrigste Zins von 11 Groschen kommt bei den Bauten der allerersten Zeit (erster Teil der Wohnhausanlage Schmelz und ein Bau im XXI. Bezirk, Mitterhofergasse) in Anwendung. Damals mußten unmittelbar nach dem Kriege vielfach Ersatzmaterialien angewendet werden und es herrschte überhaupt noch der Zwang zur größten Einschrän-



Städtische Siedlung, XI, „Weißenböckstraße“.

kung. Die Mietzinse werden abgestuft je nach der Lage des betreffenden Gebäudes, der Entfernung von einer Straßenbahn, der Stadtnähe und der Ausstattung. In letzterer Beziehung ist bereits eine sehr weitgehende Typisierung erzielt worden. Der für die städtischen Neubauten im großen Durchschnitt geltende Mietzins beträgt — von gewissen Ausnahmefällen nach unten und oben abgesehen — für die überwiegende Mehrheit aller Wohnungen 15 bis 20 Groschen für den Quadratmeter und Monat.

Es stellt sich also beispielsweise eine Wohnung von 38 Quadratmeter auf 5 Schilling 70 Groschen. Hiezu kommt nur noch die Wohnbausteuer. Sie wird im allgemeinen durch Vergleich mit ähnlich gelegenen und ebenso ausgestatteten Wohnungen ermittelt. Da es Kleinwohnungen in der von der Gemeinde geschaffenen Art im Frieden überhaupt nicht gegeben hat, muß allerdings in bezug auf die Ausstattung die Mittelstandswohnung herangezogen werden. Die Wohnbausteuer übersteigt indes durchschnittlich nicht 1 Schilling 50 Groschen für den Monat und erreicht bloß bei den größeren Wohnungen etwa 2 Schilling bis 2 Schilling 50 Groschen monatlich. Man geht also nicht fehl, wenn man die Gesamtausgabe für Miete und Wohnbausteuer für die vorwiegende Wohnungstypen, bestehend aus einem kleinen Vorraum, Wohnküche und Zimmer, alles direkt belichtet und belüftet, harte



Städtische Siedlung, XI, „Weißenböckstraße“.

Brettfußböden, weißlackierte Türen, von der Gemeinde beigestellter Gasherd, elektrische Beleuchtung, Wasserleitung und Sturzklosett im Wohnungsverschluß mit 7 Schilling monatlich beziffert.

In den städtischen Wohnhäusern befinden sich auch Geschäftslokale. Auch hier würde man zu völlig unerschwinglichen Mieten kommen, wenn man von der heute üblichen Verzinsung des aufgewendeten Kapitals ausgehen wollte. Die Gemeinde begnügt sich daher neben der Einhebung des entsprechenden Anteils an den Betriebs- und Instandhaltungskosten mit einem Beitrag zu den Bauzinsen. Aber auch dieser ist nur während der ersten 15 Jahre der Dauer des Mietverhältnisses zu bezahlen und bleibt tief unter jenen Beträgen zurück, die bei privatwirtschaftlicher Bauführung verlangt werden müßten. In diesem Zusammenhang sei darauf verwiesen, daß die Aufhebung des Mieterschutzes eine private Bautätigkeit, von Villen oder einzelnen Fabriken abgesehen, erst dann zu bringen vermöchte, wenn die Mietzinse weit, weit über die volle Valorisierung hinausgehen würden und von der Wirtschaft ertragen werden könnten. Das folgert aus zwei unbestreitbaren Tatsachen: Einerseits sind die Baukosten gegenüber dem Frieden nicht mehr weit von der Verdoppelung entfernt; anderseits gehen die Ansprüche, die heute an die Verzinsung von investierten Kapitalien gestellt werden, erheblich, und zwar um rund 50 Prozent über das

Friedensmaß hinaus. Es ist also keine Übertreibung, wenn man ausspricht, daß für die von der privaten Bautätigkeit hergestellten Kleinwohnungen Zinse gefordert werden würden, die wohl an 60 Prozent des heutigen Lohnes eines Arbeiters ausmachen. Darin liegt auch zweifellos der Grund, daß sich das Privatkapital in der klaren Erkenntnis der Unerschwinglichkeit solcher Mieten nicht entschlossen hat, trotz der stürmischsten Nachfrage Kleinwohnungen zu bauen. Es ist nicht geschehen, obwohl die 30jährige volle Steuerfreiheit eingeräumt wurde und für Neubauten weder eine Einschränkung des Kündigungsrechtes noch eine Begrenzung bei der Festsetzung des Mietzinses besteht.

Der außerordentliche Vorteil der Wiener städtischen Mietzinspolitik liegt darin, daß die neuen Gemeindewohnungen den ärmeren Bevölkerungsschichten tatsächlich zugänglich sind.



Städtische Siedlung, XXI, „Neustraßäcker“.

Boden- und Baustoffbeschaffung für die städtischen Wohnhausbauten.

Die Beschaffung des Baugrundes bildet eines der schwierigsten Kapitel im Wiener städtischen Wohnhausbau. Im Jahre 1919 standen der Gemeinde nur wenig Baugründe zur Verfügung, die überdies zumeist eine Widmung für Schul- oder Amtshäuser und dergleichen hatten. Eine zielbewußte Bodenpolitik setzte indes nach dieser Zeit ein, deren bemerkenswerte Ergebnisse in der folgenden Tabelle erscheinen.

Der Grundbesitz der Gemeinde Wien und der in ihrer Verwaltung stehenden Fonds (ohne öffentliches Gut) — Ende 1928 — im Wiener Gemeindegebiet:

	Hektar	Zusammen Hektar
Besitz der Gemeinde Wien, Ende 1918	4690	
Zuwachs 1919	166	4856
" 1920	3	4859
" 1921	2	4861



Städtische Siedlung, XXI, „Neustraßbäcker“.

	Hektar	Zusammen Hektar
Zuwachs 1922	179	5040
„ 1923	202	5242
„ 1924	331	5573
„ 1925	132	5705
„ 1926	216	5921
„ 1927	412	6333*
„ 1928	78	6411
„ 1928 (Dezember)	78	6411

Die Nahrungsmittelnot während des Krieges hatte überdies dazu geführt, daß jedes freie Eckchen Erde mit Schrebergärten belegt wurde; die Freimachung für Wohnbauzwecke bereitete große Schwierigkeiten. Durch eine Vereinbarung mit dem Verband der Schrebergärtner ist in dieser Beziehung eine sehr wesentliche Verbesserung eingetreten. Hingegen macht es sich Tag für Tag empfindlichst geltend, daß ein wirksames Enteignungsgesetz zugunsten der Wohnhausbauten fehlt. Dies führt häufig zu den übertriebensten Forderungen der Grundeigentümer

* Hierzu kommt noch der 50prozentige Eigentumsanteil an den in der Verwaltung der Donau-Hochwasserschutz-Konkurrenz stehenden Gründe (Inundationsgebiet und alte Donau) im Gesamtausmaß von 1022 Hektar.



Städtische Siedlung, XXI, „Neustraßäcker“.

und bringt manches sonst sehr gute Bauvorhaben zum Scheitern. Diese große Lücke müßte unbedingt und raschestens ausgefüllt werden.

Den sich geltend machenden Bestrebungen, die Wohnbautätigkeit der Gemeinde zum Gegenstand besonders großer Gewinne für Kartelle zu machen, konnte bisher im großen und ganzen sehr wirksam entgegengetreten werden. Die gesamten Baumaterialien werden ausnahmslos von der Gemeinde selbst beigestellt. Dadurch wird zunächst eine Vervielfachung der Nachfrage bei den Lieferanten gegenüber dem wirklichen Bedarf vermieden. Die Gemeinde hat aber durch den eigenen Einkauf auch die Gewähr, daß nur vollkommen einwandfreie Materialien, die noch in eigenen Prüfungsstellen auf ihre Qualität untersucht werden, zur Verwendung gelangen. Diese Zusammenfassung bietet ferner die Möglichkeit zu sehr großen Schlüssen, mitunter zur Übernahme der Gesamterzeugung eines Betriebes, wofür angesichts der sonst sehr geringen Bautätigkeit gern gewisse Preisopfer gebracht werden. Die Gemeinde leistet bei ihren Bestellungen Vorauszahlungen bis zur Hälfte, begleicht selbstverständlich alle fälligen Fakturen mit der größten Pünktlichkeit, was sie in dieser Zeit der allgemeinen Geldknappheit zum umworbensten Besteller macht. Durch den Ankauf einzelner Baustoffwerke ist die Gemeinde auch einigermaßen unabhängig geworden oder hat sich zumindest den vollständigen Einblick in die



Städtische Siedlung, XXI, „Freihof“.

wirklichen Erzeugungskosten verschafft. Die ganze Baustoffbeschaffung ruht in der Hand einer eigenen Abteilung.

Mit der Errichtung dieser Abteilung, der die Beschaffung der gesamten Baumaterialien für sämtliche Bauten oblag, schritt die Gemeinde gleichzeitig an eine durchgreifende Modernisierung der in ihrem Besitz bereits befindlichen technischen Werke, wie an den Kauf von neuen Baustoffwerken. So ging bereits im Jahre 1919 das Ziegelwerk Oberlaa durch Kauf in den städtischen Besitz über und es wurde seine Erzeugungsfähigkeit, durch Ausbau und maschinelle Ausgestaltung der Anlage, auf rund 9.000.000 Stück Mauerziegel, 1.400.000 Stück Biber-schwanzziegel, 3.700.000 Strangfalzziegel, 30.000 Stück Preßfalzziegel, 100.000 Stück Firstziegel jährlich gebracht.

Die Beistellung des für die gesamten städtischen Bauführungen erforderlichen Kalkes erfolgt durch das im Jahre 1923 in das Eigentum der Gemeinde übergegangene Kalkwerk Kaltbrunn, dessen jährliche Erzeugungsfähigkeit bereits 520 Waggon Weißkalk, 25.000 Kubikmeter Schotter und 100 Waggon Kalksteine beträgt.

Die Schwierigkeiten bei Beschaffung eines qualitätsmäßigen Bausandes wurden endgültig durch die im Jahre 1918 erfolgte Übernahme des Betriebes der Wiener Baustoffe A. G., Wien III, Erdberger Lände, mit einer



Städtische Siedlung, XXI, „Freihof“.

jährlichen Leistungsfähigkeit von rund 160.000 Kubikmeter Bausand behoben. Dem Werk steht ein eigener Schiffspark zur Verfügung.

Über den außerordentlichen Umfang der für die gesamten Bauführungen erforderlichen wichtigsten Baustoffe, die zum Großteil durch die städtische Straßenbahn oder Kraftwagen des städtischen Fuhrwerksbetriebes den einzelnen Baustellen zugestellt werden, gibt die folgende für 30.000 Wohnungen gültige Zusammenstellung Aufschluß:

Portlandzement	32.000	Waggon à 10 Tonnen
Mauerziegel deutschen Formats . . .	120.000	„ à 10 „
Strangfalzziegel	7.500.000	Stück
Firstziegel	150.000	„
Klinkerziegel deutschen Formats . . .	3.750	Waggon à 10 „
Weißkalk	8.700	„ à 10 „
Bruchsteine und Schottermaterial . .	20.000	„ à 10 „
Diverse Bausande	250.000	„ à 10 „
Beschüttungsschlacke	21.000	„ à 10 „
Gips	2.500	„ à 10 „
Betonrundeisen	2.100	„ à 10 „
Farbwaren (Terpentin, Leinölfirnis, diverse chemische Produkte)	200	„ à 10 „

Gas-, Wasserleitungsrohre	130	Waggon à 10 Tonnen
Abortrohre und Gainzen	200	" à 10 "
Gipsplatten	1,000.000	m ² " "
Normentüren	126.000	Stück
Normenfenster	90.000	"
Fußbodenmaterial für	900.000	m ² "
Lagerglas und diverse Glassorten . . .	400.000	"
Dachpappe und Isolierplatten	1,500.000	"
Klosettschalen und Spülapparate . . .	31.000	Stück
Wandbrunnen	31.000	"

sowie zahlreiche andere Baustoffmaterialien und Gegenstände.

Aus den vorstehenden Ausführungen kann ersehen werden, daß die Sicherstellung der ungeheuren Mengen an Baumaterialien auf wirtschaftlichster Grundlage in vollem Umfange gelungen ist.



Städtische Wohnhausanlage, XI, Grillgasse, „Franz-Klein-Hof“.

Planverfassung und Organisation der Bauausführung.

Wenn auch die Gemeinde Wien keine Luxusbauten errichtet, soll damit keineswegs gesagt werden, daß sie bei ihren Neuschöpfungen die Kunst ausgeschaltet habe. Kunst ist kein Luxus, sie ist notwendig für ein aufstrebendes Volk. Von diesem Gesichtspunkte aus hat auch die Stadt Wien gehandelt, als sie namhafte Wiener Architekten mit ihren Zweckbauten betraute und bedeutende Bildhauer berufen hat, sie zu schmücken. Manche dieser Bauten sind geradezu vorbildlich geworden in ihrer zweckdienlichen Schönheit und ihr veredelnder Einfluß wird dauernd nachwirken. Die Gebäude sind zweckentsprechend gehalten, aber beinahe keines entbehrt eines schmückenden künstlerischen Beiwerkes. Bis Ende 1928 hat die Gemeinde Wien 187 freischaffende Architekten mit Aufträgen bedacht.

Bei großen, zusammenhängenden Grundkomplexen treten wichtige städtebauliche Fragen in den Vordergrund; die Architekten und das städtische Regulierungsbüro werden vor interessante und oft verwickelte Probleme gestellt. Viele in den alten Regulierungsplänen vor-



Städtische Siedlung, XXI, „Freihof“.

gesehenen Baulinien erweisen sich jetzt als unbrauchbar, neue Straßenzüge und Plätze müssen geschaffen werden, die wahllose Ausstattung all der Straßen zu Verkehrsstraßen hat aufgehört. Wohnhöfe werden zu Grünflächen ausgestaltet und die Wohnstraßen mit Bäumen und Rasen ausgeschmückt. Überall wird dem neuzeitlichen Gedanken möglichst Rechnung getragen, Grünflächen durch Grünstreifen zu verbinden.

In einer Zeit des Stillstandes der privaten Wohnbau- und Industriebautätigkeit ist die von der Gemeinde geübte weitgehende Heranziehung der freischaffenden Architekten und Künstler im Interesse der Erhaltung dieses Standes eine bedeutsame sozialpolitische Maßnahme, die andererseits wiederum befruchtend auf die Gemeindebauten zurückwirkt, da sie die besten Kräfte in den Dienst des Volkswohnhausbaues stellt.

Die Bauaufsicht erfolgt ausnahmslos durch das **W i e n e r S t a d t b a u a m t**, dem hierin eine ebenso ehrenvolle als verantwortliche Tätigkeit zufällt, die erst richtig eingeschätzt wird, wenn man erwägt, daß fast alle Baustoffe von der Gemeinde unmittelbar beschafft und den Unternehmungen zur Verarbeitung übergeben werden. Alle Arbeiten werden öffentlich ausgeschrieben. Die Anzahl der sich bewerbenden Unternehmungen ist groß, wodurch eine angemessene Preiserstellung gewährleistet ist.

Der Baubetrieb selbst erfolgt im größten Stile. die Baustoffe werden mittels Lastkraftwagen, Lastzügen der städtischen Straßenbahn, ja selbst auf besonders angelegten Vollbahnanschlüssen, zugeführt. Einheitstüren und -fenster werden zu Zehntausenden vorausblickend bestellt. Auch die Bauunternehmungen sind durch Anwendung von Maschinen und praktischen Deckensystemen im Interesse eines wirtschaftlichen Baubetriebes bemüht. Die forcierte Durchführung des gewaltigen Wohnbauprogramms stellt eine Spitzenleistung dar, die noch zusammenfällt mit der vielfältigen übrigen Bautätigkeit der Gemeinde im Kanalbau, Brücken- und Wasserbau, Wasserleitungsbau, Straßenbau usf. Auf all diesen Gebieten gilt es, die durch die Kriegsnot entstandenen Versäumnisse nachzuholen und neu aufzubauen.



Kindergartengebäude in der städtischen Wohnhausanlage, XVIII, Kreuzgasse, „Lindenhof“.

Die Verwaltung der städtischen Wohnhäuser.

Die Verwaltung der städtischen Wohnhäuser wird zentral durch die Magistratsabteilung „Städtische Häuserverwaltung“ geführt, der die „Betriebsbuchhaltung — Wohnhäuser“ angegliedert ist. Die Überwachung der Häuser in technischer Beziehung und ihre Instandhaltung wird im Einvernehmen mit dem Betriebe „Städtische Häuserverwaltung“ durch das Stadtbauamt besorgt, und zwar ebenfalls zentralisiert. Mit der unmittelbaren Hausaufsicht sind die Hausbesorger betraut, denen auch die Einhebung und Abfuhr der Mietzinse obliegt. Die Hausbesorger unterstehen wieder den Hausinspektoren. Die Einrichtung der Hausinspektion wurde erst im Jahre 1926 geschaffen, da die ununterbrochen ansteigende Zahl der in die Verwaltung hinzukommenden Neubauten die Einführung der Wohnungsaufsicht und die Einschlebung von Aufsichtspersonen zwischen der Magistratsabteilung „Städtische Häuserverwaltung“ einerseits und den Hausbesorgern und den Wohnparteien andererseits notwendig machte. Die Gemeinde Wien hat somit



Kindergarten in der städtischen Wohnhausanlage, XVIII, Kreuzgasse, „Lindenhof“.

für den städtischen Hausbesitz, und zwar vorerst für die städtischen Neubauten, die in anderen Staaten bereits längst eingeführte Wohnungsaufsicht in die Tat umgesetzt.

Gegenwärtig unterstehen der städtischen Häuserverwaltung:

	Wohnungen	Geschäftslokale
508 Althäuser (einschließlich verschiedener Stiftungs- und Fondshäuser)	5.587	1062
151 Wohnhausanlagen mit 1619 Stiegenhäusern (Neubauten)	26.718	1224
30 Siedlungsgruppen mit 3796 Einzelhäusern	3.796	8
7 Barackengruppen mit 53 Objekten	692	11

In den vorgenannten 151 Wohnhausanlagen bestehen 20 Zentralwaschküchen, von denen 3 mit Gas, 13 mit Dampf und 4 mit Dampf und Gas betrieben werden. Diese 20 Zentralwaschküchen besitzen 488 Waschstände, 164 Waschmaschinen, 115 Zentrifugen, 623 Trockenkulissen, 15 Bügelmaschinen und 143 Bügelstände, ferner 26 elektrische und 30 Handrollen.



Kindergarten in der städtischen Wohnhausanlage, XIX, Felix-Mottl-Straße,
„Pestalozzihof“.

Die vorgenannten Wohnhausanlagen weisen ferner auf: 14 gemeinsame
Hausbadeanlagen mit 162 Wannen und 177 Brausebadzellen
und 35 gemeinsame Badeanlagen mit Gasauto-
matenbetrieb mit 105 Wannen und
141 Brausebadzellen.



Volksbibliothek in der städtischen Wohnhausanlage, XVI, Sandleitengasse.

Schlußwort.

Der Wohnungsbau — eine dauernde Aufgabe der Gemeinde.

Eine zähe durchgeführte Finanzpolitik hat das Fundament für alle diese Leistungen gelegt. Durch die Schaffung der Wohnbausteuer und Heranziehung der Erträgnisse anderer, die arbeitenden Massen schonenden Steuern, sind die Riesensummen für die Verwirklichung der Volkswohnhäuser gesichert. Der Umstand, daß dies ohne Aufnahme von Anleihen erfolgt, gewährleistet dauernd erschwingbare, mäßige Mietzinse.

Bau und Verwaltung der Volkswohnungen sind zu einer gemeinsamen Gruppe zusammengefaßt. Sie hat sich auf die völlig neue Aufgabe eingestellt, so gewaltige Wohnhausbauten durchzuführen, wie sie nie vorher von einer noch so bedeutenden privaten Baugesellschaft auch nur im entferntesten bewältigt wurden. Die vielfach herrschende Meinung, daß eine öffentliche Verwaltung an solche Probleme sich nicht heranwagen dürfe, weil das Mißlingen zweifellos sei,



Schulzahnklinik in der städtischen Wohnhausanlage, V, Stöbergasse.

hat eine gründliche Widerlegung gefunden. Es hängt eben nur davon ab, welche Menschen mit einem Werke betraut werden.

Zur Verwaltung gehört naturgemäß auch die Regelung der Zuweisung der Wohnungen. Was es bedeutet, dem Ansturm all der vielen Tausende standzuhalten, die stürmisch die Zuweisung einer Wohnung fordern, welch unerhörtes Maß von Geduld und Takt dazu notwendig ist, wie qualvoll diese Arbeit insbesondere in den ersten Nachkriegsjahren war, als der Gemeinde noch gar keine Wohnungen zur Verfügung standen, läßt sich in Worten überhaupt nicht schildern. Was das Verwaltungsproblem anlangt, so ist es wohl am besten durch die schlichte Feststellung charakterisiert, daß nirgends auf der Welt jemals noch in einer einzigen Hand und unter einer zentralen Leitung ein derart großer Bestand an Wohnungen und Geschäftslokalen vereinigt gewesen ist. Für die Gemeinde ergeben sich dabei noch Schwierigkeiten besonderer Art. Sie ist der öffentlichen Kritik im weitesten Maße ausgesetzt. Was gegenüber jedwedem anderen Hauseigentümer nur eine belanglose Kleinigkeit sein mag, wird bei der Gemeindeverwaltung zu einer Angelegenheit der Öffentlichkeit, zu einer politischen Frage.



Schulzahnklinik in der städtischen Wohnhausanlage, V, Stöbergasse.

Zusammenfassend kann ohne alle Überhebung doch gesagt werden, daß die Stadt Wien sich in den bittersten Jahren der Nachkriegszeit an ein Werk gewagt hat, das in den ruhigen Tagen einer reichen Friedenswirtschaft als unlösbar erachtet worden ist. Mit festem Griff hat die Gemeindeverwaltung sich der Aufgabe der Schaffung von Wohnhausbauten zugewendet und sie dem ohnehin schon so gewaltigen Wirkungskreise eingeordnet. In finanzieller, bautechnischer und verwaltungsmäßiger Beziehung hat es ein Vorbild für die zu vollbringende Leistung nicht gegeben. Zum ersten Male in der Geschichte der öffentlichen Verwaltungen ist es unternommen worden, an Stelle der versagenden privaten Bautätigkeit die des Gemeinwesens zu setzen, die dazu nötigen Mittel aus eigener Kraft und ohne alle Anleihen aufzubringen, die Verteilung der geschaffenen Wohnräume und Geschäftslokale nach freiem Ermessen, aber ohne jede Willkür und unter strengster Bedachtnahme auf den Grad der Bedürftigkeit zu vollziehen.

Inwieweit dieser kühne Plan gelungen ist, mag jeder sich durch den Augenschein überzeugen. Die an allen Ecken und Enden der Stadt emporragenden Wohnhausbauten und Siedlungen legen Zeugnis ab. Feststeht, daß das Programm der 25.000 Wohnungen, zu dessen Vollendung der Wiener Gemeinderat der Verwaltung fünf Jahre Frist ge-

geben hat, statt Ende 1928 schon ein Jahr vorher durchgeführt und auf 30.000 ergänzt wurde. Das zweite Wohnbauprogramm, das weitere 30.000 Wohnungen umfaßt, ist in voller Ausführung begriffen. Zweifellos wird die letzte Rate von 6000 Wohnungen im Jahre 1932 begonnen und in wenig über einem Baujahre vollendet sein.

Damit aber erachtet die Gemeindeverwaltung ihre Aufgabe keineswegs für erledigt. Die Aufrechterhaltung des Mieterschutzes ist für die österreichische Industrie und damit für die Gesamtwirtschaft des Landes von der größten Bedeutung. Solange in den Löhnen kein Raum für jene phantastisch hohen Mietzinse ist, wie sie sich mit Rücksicht auf die Steigerung der Baukosten und die im Vergleiche zur Vorkriegszeit viel höheren Kapitalszinsen ergeben, kann die private Bautätigkeit nicht einsetzen. Der Bestand an alten Häusern aber unterliegt der starken Abnützung. Neue Haushalte werden gegründet und bedürfen neuer Wohnungen. Einen Stillstand darf es also nicht geben. Daher muß die Gemeinde ihre Bautätigkeit fortsetzen! An das zweite Wohnbauprogramm wird sich ein drittes und viertes reihen.

Eine neue Bauordnung, die der rücksichtslosen Ausnützung des Baugrundes entgegenwirkt, ist in Vorbereitung. In ihr werden auch alle jene Maßnahmen ihre gesetzliche Basis finden müssen, deren Anwendung heute der Gemeinde versagt ist oder die durch den langwierigen Instanzenzug der gegenwärtigen gesetzlichen Bestimmungen um ihre zeitgerechte Wirksamkeit gebracht werden. Das Recht zur zwangsweisen Umlegung und zur Grenzberichtigung privater Grundstücke unter gleichzeitiger Inanspruchnahme der für öffentliche Zwecke benötigten Grundflächen wird in dieser Bauordnung ebenso seinen Platz finden müssen, wie das Recht zur Enteignung in jenen Fällen, wo die Beibehaltung des jetzigen Zustandes dem öffentlichen Interesse abträglich ist und eine gesunde bauliche Entwicklung der Stadt hindert. Schließlich wird von Gesetzes wegen der Gemeinde auch ein Vorkaufrecht auf Grundstücke eingeräumt werden müssen, wie es in der Gesetzgebung des Deutschen Reiches schon begründet ist. Dann wird die Beschaffung von Bauland zum Bau gesunder Volkswohnungen durch die Stadt, erst mit Wirksamkeit den Auswüchsen der Bodenspekulation, die in Wien so vieles verschuldet hat, entgegentreten können und jener Baugrund erfaßt werden, der zum planmäßigen Ausbau der Stadt, zur zielbewußten Erneuerung der alten Baubestände und vor allem zur endgültigen Beseitigung der Wohnungsnot in die öffentliche Hand gehört.

Die Schaffung von gesunden und erschwingbaren Wohnungen für die breiten Massen der Bevölkerung ist zur dauernden Aufgabe der Gemeinde geworden. Sie wird in der Erfüllung dieser großen Pflicht nicht erlahmen.

Inhaltsübersicht

	Seite
Die Wiener Wohnverhältnisse vor dem Kriege	3
Das Entstehen einer sehr verschärften Wohnungsnot durch den Krieg und ihre Folgen	14
Die ersten Maßnahmen der Gemeindeverwaltung zur Bekämpfung der Wohnungsnot und des Wohnungselendes	23
Die im größten Maßstabe organisierte Wohnbautätigkeit wird zu einer Hauptaufgabe der neuen Gemeindeverwaltung	27
Hätten die Programme der 64.000 Volkswohnungen in Gestalt einer Gartenstadt verwirklicht werden können?	32
Die Förderung des Flachbaues durch die Gemeinde Wien:	
a) Siedlungen mit Nutzgärten	38
b) Die Heimbauhilfe der Gemeinde	42
Richtlinien für die Wiener Volkswohnhäuser	44
Ausgeführte Wohnungsgrößen	51
Gartenhöfe	54
Der Mieterschutz als volkswirtschaftliche Notwendigkeit	56
Das Finanzierungsproblem	61
Die Wohnbausteuer	65
Die Mietzinse in den Neubauten	69
Boden- und Baustoffebeschaffung für die städtischen Wohnhausbauten	74
Planverfassung und Organisation der Bauausführung	80
Die Verwaltung der städtischen Wohnhäuser	83
Schlußwort: Der Wohnungsbau — eine dauernde Aufgabe der Gemeinde	86

