

# Die Heimbauhilfe der Gemeinde Wien

durchgeführt von der

## Gemeinwirtschaftlichen Siedlungs- und Baustoffanstalt

- Gesiba -

„Wien will im Grünen wohnen!“ Das ist der Sinn des allgemeinen Dranges nach möglichst dauerndem Aufenthalt im Freien, der allenthalben zu beobachtenden, leider oft unregelmäßigen Bautätigkeit in der näheren und fernerer Umgebung der gewaltigen Stadt, des Emporfchießens von Garten-, Wochenend- und Einfamilienhäusern aller Art.

Die Gemeinwirtschaftliche Siedlungs- und Baustoffanstalt „Gesiba“, welche seit ihrer Gründung im Dienste dieser großen Volksbewegung steht und nunmehr bereits eine stattliche Reihe von Jahren auf allen Gebieten des Siedlungswesens erfolgreich tätig ist, konnte im Herbst des Jahres 1925 dank der tatkräftigen Unterstützung der Gemeinde Wien eine Aktion ins Leben rufen, welche für die so begrüßenswerte Entwicklung zur Gartenwohnung und Gartenvorstadt einen großen Schritt nach vorwärts bedeutet. Diese den Namen

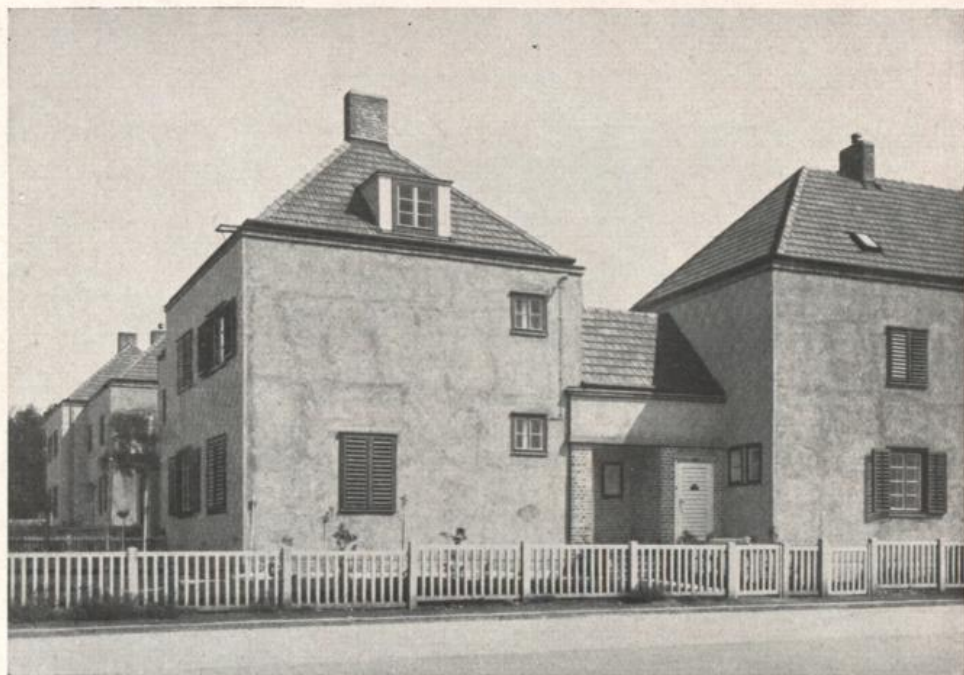
### HEIMBAUHILFE GEMEINDE WIEN — „GESIBA“

führende Förderungsmaßnahme, welche auf den Gemeinderatsbeschlüssen vom 25. September 1925 und vom 27. Mai 1927 beruht, schafft nicht nur gefunde finanzielle Unterlagen für den erleichterten Erwerb der Heimstätten durch die siedlungsfreudige Bevölkerung, sondern auch die Vorbedingung für rationelles, städtebaulich und verkehrstechnisch richtiges Bauen in Form größerer, architektonisch einheitlicher Anlagen.

Die erste nach diesen Normen errichtete Gartenvorstadt ist die

### „EIGENHEIMKOLONIE AM WASSERTURM“

welche noch im Jahre 1925 mit 10 Häusern in Angriff genommen wurde; diesen folgten weitere 30 im nächsten Jahre, 1927 sodann 50 und schließlich das Bauprogramm 1928 mit 100 Objekten, wobei die steigende Verbauungsziffer der steigenden Nachfrage entsprach. Zu dieser trug neben der wachsenden Würdigung der günstigen Verkehrslage des Baugeländes — 25 Minuten Straßenbahnenentfernung von der Oper — vor allem die gediegene Ausführung und in ihrer strengen Sachlichkeit schöne Architektur des nach den Plänen der Architekten Franz Schuster und Franz Schacherl neu entstehenden grünen Wohnviertels bei. Die den modernen Anschauungen entsprechenden Grundrisse der Häuser leisten Gewähr für Wohnlichkeit und Hygiene, ebenso wie die vom städtischen Siedlungsamt durch die Bauräte Schartelmüller und Schöff ausgeübte Bauleitung jegliche Sicherheit für die technische Vollendung der Anlage bietet.



#### **HAUSGRUPPE 14 u. 15**

Die zwanglose Gruppierung der Wohneinheiten in Gruppen von wechselnder Größe vermeidet die bedrückend empfundene Einförmigkeit langer Reihen, ohne die bau- und wärme-wirtschaftlichen Vorteile der Zusammenfassung preiszugeben. Das freistehende Einzelhaus erscheint nur ausnahmsweise, nämlich in zwei Fällen, wo es sich aus der Grundabteilung ergab.

Als Baumaterial wurde, durchwegs der bewährte Wienerberger Mauerziegel verwendet, bei den Außenwänden aus Gründen der Wärmehaltung in der erprobten Hohlbauweise, welche bei 32 cm Mauerstärke (ohne Verputz) eine 7 cm breite Luftfolierung enthält; zwischen den Häufern in Form 25 cm starker Vollmauern. Mauerfackel sowie Kellerwände und Decken sind aus Beton hergestellt, die nicht unterkellerten Teile durch Betonplatten mit Isolierlagen gegen aufsteigende Nässe verlässlich abgedichtet. Zwischen den einzelnen Stockwerken, die durch

Holztreppe verbunden sind, befinden sich Ein Schubdecken mit Schlackenbefüllung. Die Dächer sind mit Strangfalzziegeln gedeckt, die Wetterseiten mit Eternit verkleidet und ein dauerhafter Dolomitedelputz in fatterm Gelb gibt der ganzen Anlage den Charakter einer Stätte freudig gehobener Lebensführung.

Jedes der Einfamilienhäuser steht auf einem durchschnittlich mit 200 m<sup>2</sup> bemessenem, eingetragtem Grundstück, wobei je nach der Verbauung etwa 140 bis 160 m<sup>2</sup> Fläche für die Anlage eines Vor- und Hausgartens frei bleibt.

Alle Zuleitungen — Hochquellenwasser, Gas, elektrisches Licht, Kanalisation — sind vorhanden; Wasserausläufe in der Küche (Wandbrunnen), Waschküche, in den Badezimmern sowie im Garten, Gasanschlüsse in den Küchen und Badezimmern, elektrische Lichtleitungen in allen Räumen des Hauses, im Treppenraum mit Wechselführung. Die sanitäre Installation bilden Patentpülklosette.

Die Laubenplätze, Pergolen und gedeckten Vorplätze sind über die Bodenfläche erhöht und mit Ziegel- oder gerilltem Betonpflaster versehen.

In den derzeit der Vollendung entgegengehenden Objekten — mit Ausnahme der Kleinsttype VIII — sind in allen Wohnräumen sowie im Flur des Obergeschosses harte Eichenfußböden vorgelegen, die Dachstube und Bodenflure sind dagegen durchwegs mit weichem Schiffboden ausgestattet; Küche und ebenerdiger Flur haben allgemein fugenlosen Steinholzbelag, Badezimmer und Kloset Terrazzoplatten, die Waschküche Zementestrich, die Kellerfohlen sind betonierte.

Die Häuser werden den Käufern in bezugsfähigem Zustande, innen zweimal weiß getüncht, mit gefrichenen und lackierten Türen und Fenstern, gebrauchsfertigem Wasserpülkloset und eingebautem Waschküchenherd samt Kessel übergeben. Dagegen sind Herd und Ofen, Badezimmereinrichtung und Gartenherrichtung im Preise nicht inbegriffen und vom Käufer zu besorgen, ebenso wie die Ausmalung und Tapetierung, nach deren Vornahme jedoch das Abziehen und Einlassen der harten Böden sowie die Anbringung der Soffelleisten und der (weißen) Lichtschalter auf Kosten der Anfall erfolgt.

## Zahlungsbedingungen. Rechtsverhältnisse.

Bei Vertragsabschluss, spätestens jedoch bei Bezug des Hauses, ist eine Anzahlung von wenigstens 20 Prozent des Kaufpreises zu erlegen. Der Restkaufschilling gelangt in monatlichen Raten bei 4prozentiger, halbjährig zum Kapital geschlagener Verzinsung im Laufe von höchstens 15 Jahren zur Abfattung. Auf dieser Basis beträgt die Verzinsungs- und Tilgungsquote für einen Kredit von S 10.000 — S 75 — monatlich; bei einem Kaufpreise von S 25.000 — wären demnach beispielsweise mindestens S 5000 — als Anzahlung und allmonatlich mindestens S 150 — als Rate zu ent-

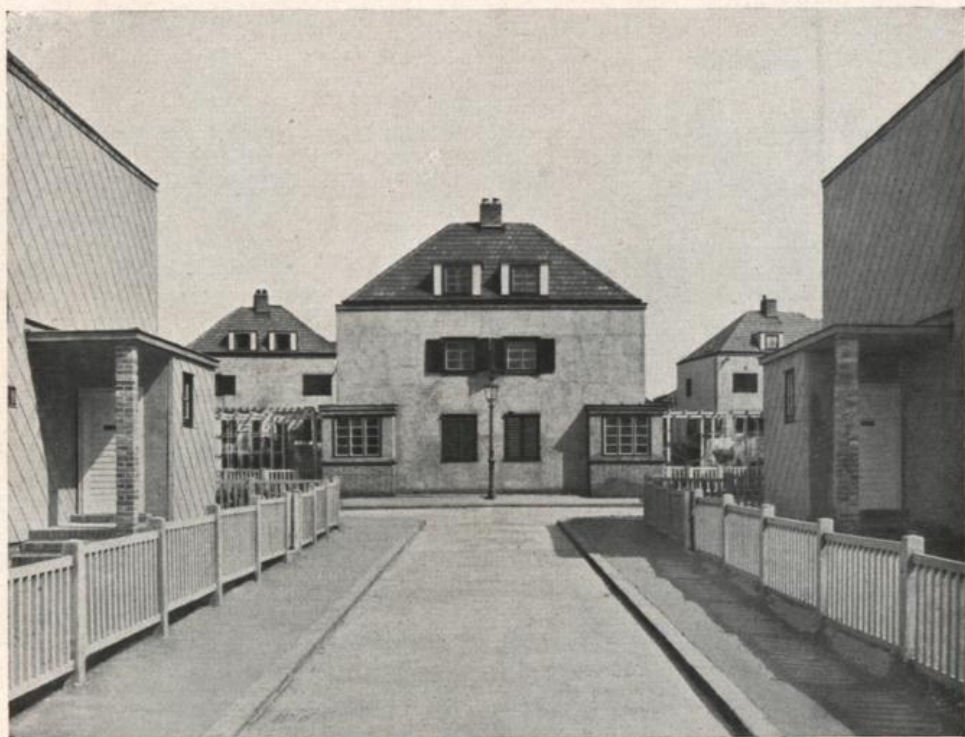
richten. Es steht dem Bewerber jederzeit frei, den Gesamt-, beziehungsweise Restkauffchilling zur Gänze zu begleichen oder größere Vorauszahlungen zu leisten, wodurch sich der Zinsendienst, beziehungsweise die Tilgungsquote verringern.

Zum Wesen der Heimstätte, des Einfamilienhauses mit Garten, gehört gesicherter, ruhiger Besitz. Die rechtliche Möglichkeit dazu gewährt das mit Gesetz vom 26. April 1912 geschaffene Baurecht. Es ist das »dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche eines Grundstückes ein Bauwerk zu haben« (§ 1). Es kann nur an Grundstücken öffentlicher Körperschaften bestellt werden (§ 2), und zwar auf mindestens 30 und höchstens 80 Jahre (§ 3); es wird durch Eröffnung einer besonderen Einlage im Grundbuche begründet (§ 5) und gilt als unbewegliche Sache; dem Bauberechtigten stehen am Bauwerk die Rechte des Eigentümers, an dem Grundstücke die Rechte des Nutznießers zu (§ 6).

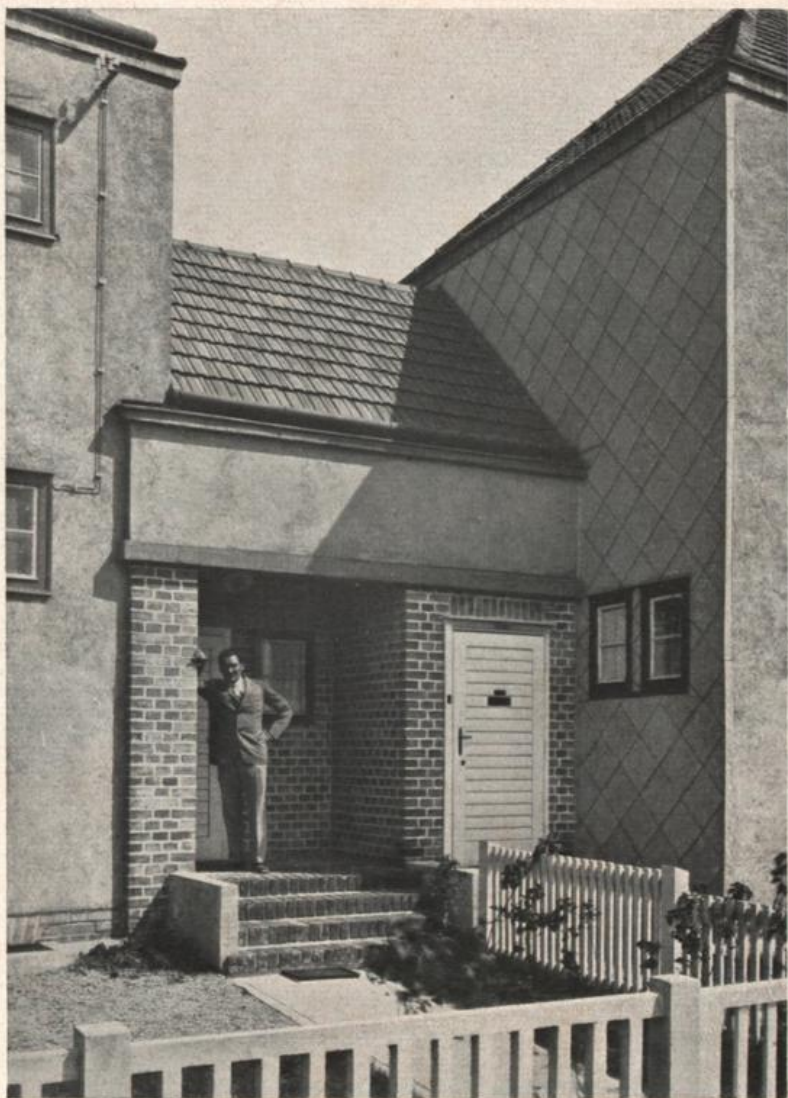
Das Baurecht hat vom Standpunkte des einzelnen Bauwerbers den Vorteil, auf mehrere Generationen hinaus den ungeföhrten, sicheren Besitz des Hauses zu gewährleisten, ohne daß der ganze Kaufpreis für das Grundstück aufgebracht werden müßte. Dieser enthält ja außer dem Nutzwerk für die nächsten Jahrzehnte auch die weit darüber hinausreichenden Zukunftsmöglichkeiten, die nur für das Gemeinwesen und das spekulative Großkapital bestehen. Der Baurechtsnehmer bezahlt, ähnlich wie bei dem Pachtverhältnis nur ein jährlich wiederkehrendes, mäßiges Entgelt, den sogenannten Bauzins, erwirbt jedoch zum Unterschied vom Pachtrecht ein volles Eigentumsrecht am Bauwerk und ein viel längeres Nutzungsrecht am Grundstück. Für die öffentliche Hand dagegen hat das Baurecht den Vorzug, daß sie ihre ausgedehnten Bodenflächen verbauen lassen kann, ohne befürchten zu müssen, sie in ferner Zukunft, wenn die Entwicklung es erheischt, nicht mehr zur Verfügung zu haben. Das Baurecht ist also ein Bodenverkehrsrecht, welches der Gegenwart das ihre gibt, ohne die Zukunft preiszugeben; es fördert die Bautätigkeit, besonders den weiträumigen Flachbau und schafft den Interessenausgleich zwischen dem verhältnismäßig kurzen Dasein des Einzelmenschen und der Ewigkeitsdauer des Gemeinwesens.

Bisher erfolgte die Gewährung eines Baurechtes meistens nur an Bau- und Siedlungsgenossenschaften, deren Mitglieder lediglich als solche daran teilhatten. Bei der Heimbauhilfe dagegen werden von der Gemeinde Einzelverträge mit jedem Käufer abgeschlossen, um diesem ein dem freien Eigentum möglichst genähertes Rechtsverhältnis zu bieten. Da die Errichtung der Bauwerke der »Gesiba« obliegt, der Baugrund jedoch von der Gemeinde Wien beigestellt wird, sind beim Kauf eines Hauses zwei Verträge notwendig, nämlich der Kaufvertrag mit der »Gesiba« und der Baurechtsvertrag mit der Gemeinde Wien, welche das Baurecht im Rahmen der »Heimbauhilfe« bis zum Jahre 2000 erteilt.

In der Folge sind die einzelnen Haustypen unter Angabe des Preises und Darstellung der hauptsächlichsten Grundrisse ihrer Größe und Raumeinteilung nach beschrieben, auch eine Orientierungskizze und ein Lageplan ist beigelegt.



**WOHNHOF, EINGANG VON SUDEN**

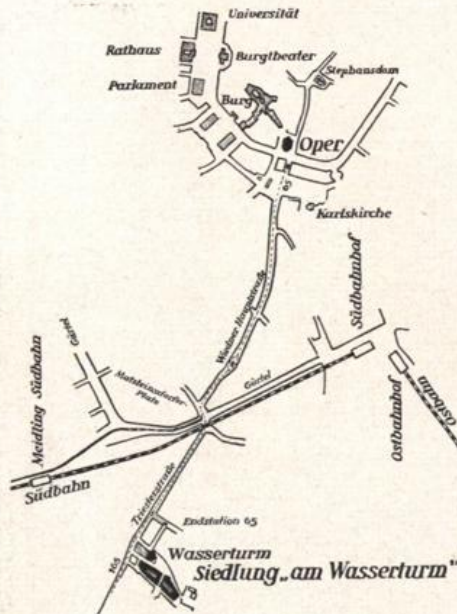


8



**GRUPPE 20 u. 21 VOM GARTEN**

## ORIENTIERUNGSKIZZE



**IN**  
**25 MINUTEN**  
**VON DER**  
**OPER**  
**ZUR**  
**EIGENHEIM-**  
**KOLONIE**  
**AM**  
**WASSERTURM**

### Typenbeschreibung

Type VIII, verbaute Fläche 33 m<sup>2</sup>

2 Zimmer 4.15 × 3.90 m  
 1 Küche 2.50 × 2.00 „  
 Bad, Wafchküche, Laube, ausbaufähiger Dachboden.

Ausgebaut:

1 Dachftube 3.30 × 2.00 m  
 1 Dachftube 2.45 × 2.00 „

**PREIS S 18.000**  
 OHNE DACHAUSBAU

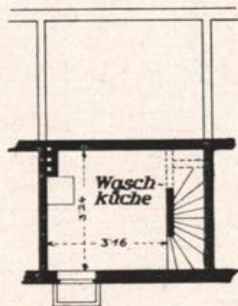
Type VIII A verbaute Fläche 33 m<sup>2</sup>

1 Zimmer 4.35 × 3.00 m  
 1 „ 4.65 × 4.15 (3.15) m  
 1 Küche 4.15 × 2.25 m

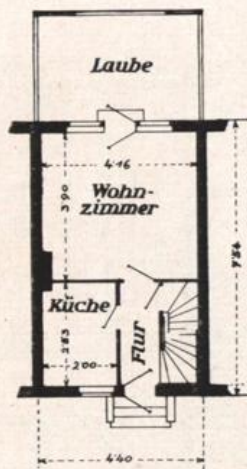
Bad, Wafchküche, Keller, Laube,  
 ausbaufähiger Dachboden.

**PREIS S 18.000**  
 OHNE DACHAUSBAU

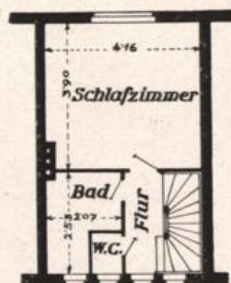




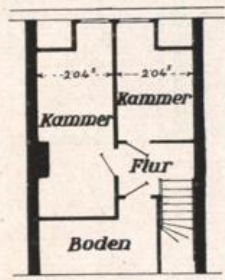
Keller



Erdgeschoss

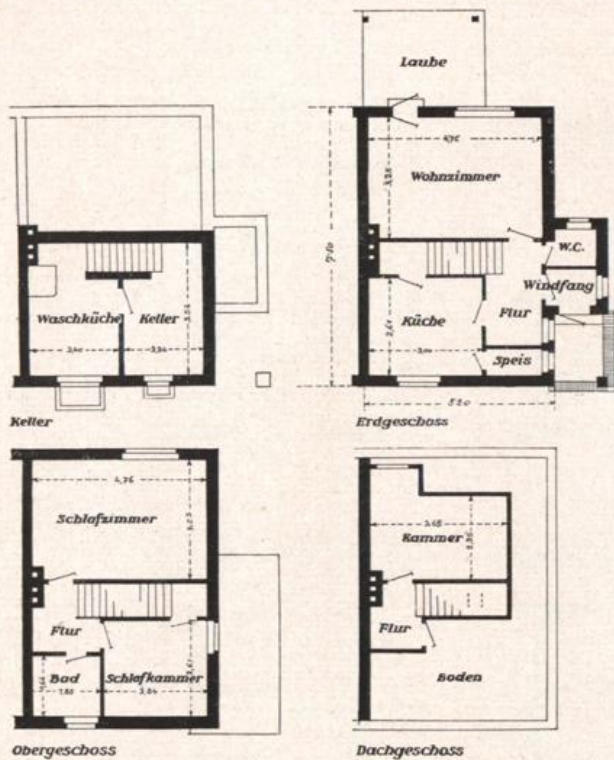


Obergeschoss



Dachgeschoss

**TYPE VIII (MIT DACHAUSBAU)**

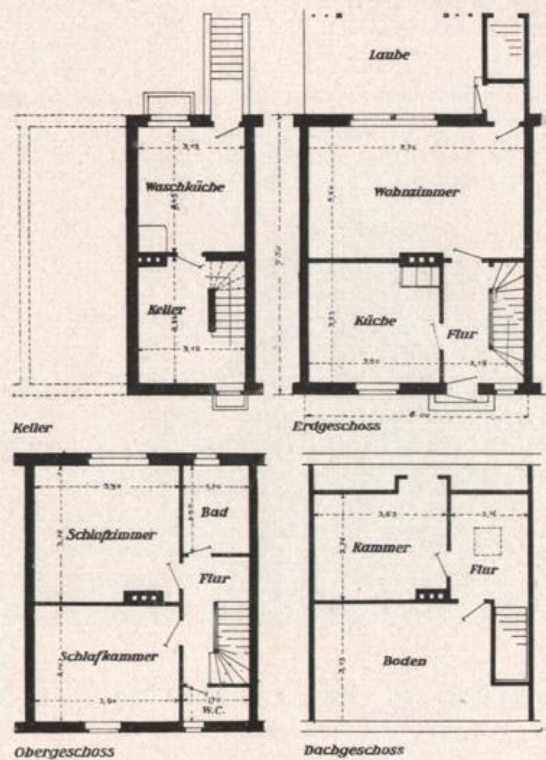


Type III	verbaute Fläche 43 m <sup>2</sup>
2 Zimmer	4.75 × 3.25 m
1 Kabinett	2.85 × 2.60 "
1 Dachftube	3.75 × 2.25 "
1 Küche	3.10 × 2.60 "
Bad, Speis, Waschküche, Keller, Laube, Dachboden, gedeckter Vorplatz.	

**PREIS S 25.000**

„Gesiba“-Siedlung „Am Wasserturm“

Grundriss Type IV



Type IV

verbaute Fläche 45 m<sup>2</sup>

1 Zimmer	5.75 × 3.60 m
1 „	3.90 × 3.75 „
1 „	3.90 × 3.05 „
1 Dachftube	3.50 × 2.75 „
1 Küche	3.50 × 3.25 „

Bad, Wafchküche, Keller, Laube, Dachboden,  
gedeckter Vorplatz.

ECKHAUS

PREIS S 28.000

PREIS S 28.500

13

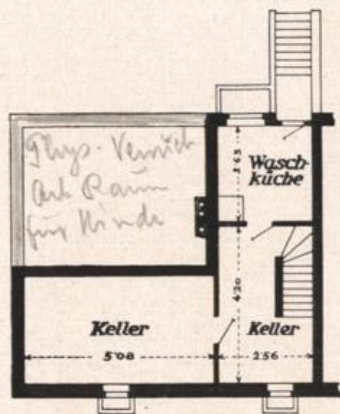


### BLICK IN DIE GASSE VI

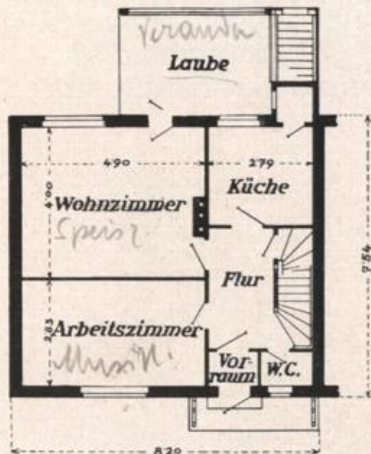
Type VII	verbaute Fläche 60 m <sup>2</sup>
2 Zimmer	4.90 × 4.00 m
2 "	4.90 × 2.95 "
1 Kabinett	2.80 × 2.60 "
1 Küche	2.80 × 2.60 "
Bad, Speis, Waschküche, Keller, Laube, Dachboden, gedeckter Vorplatz.	

**PREIS S 33.000**

**14**



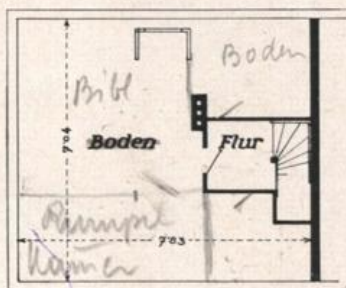
Keller



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

**TYPE VII, ECKHAUS**