



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.