

Die „GESIBA“ als Siedlungsanstalt

Die „Gefiba“ verdankt ihre Gründung der Siedlungsbewegung; dieser Bewegung sollte sie Stütze und Werkzeug sein, vor allem als gemeinsame Baustoffbeschaffungsstelle der Siedlungsgenossenschaften und Kleingartenvereine, aber auch als Darlehensgeberin sowie fördernde und überwachende Pflegerin aller Siedlungsbelange überhaupt.

In den ersten Jahren ihres Bestandes war die Anstalt fast ausschließlich diesem ihrem ursprünglichen Aufgabenkreise zugewandt.

Die Siedlungsvereinigungen, welche damals, bei eigener Handarbeit ihrer Mitglieder, an zahlreichen Stellen Einfamilienhauskolonien zu bauen angefangen hatten, wurden durch die Geldbeschaffungsschwierigkeiten, die sich aus den Zusammenbrüchen der Haushalte der öffentlichen Körperschaften ergaben, in ihrem Werke auf das Schwerste gehemmt; der Erfolg der ganzen Siedlungsbewegung wäre in Frage gestellt gewesen, wenn die begonnenen Bauten aus Mangel an Mitteln nicht weitergeführt und dem Verfall preisgegeben worden wären. Da war es die „Gefiba“, welche unter Einsatz ihres ganzen Kapitals und unter Anspannung ihres, dieses Kapital um ein vielfaches übersteigenden kaufmännischen Kredites, die Lücken der staatlichen und kommunalen Finanzierung überbrückte, die nötigen Baustoffe Monate und Jahre hindurch vorstufweise zur Verfügung stellte und so die wertvolle Bewegung unter Gefährdung ihres eigenen geschäftlichen Daseins rettete.

Durch diese Leistungen hat die „Gefiba“ den besonderen Nachweis für die Zweckmäßigkeit ihrer Begründung und für ihre Lebenskraft als gemeinwirtschaftliche Anstalt erbracht.

Wenn ihr als Frucht dieser kraftvollen Selbstbehauptung in schwerster Krisenzeit bald auch andere Betätigungsfelder zufielen, so blieb die Pflege des Siedlungswesens doch ihre ureigenste und vornehmste Aufgabe.

Dies zeigte sich auf jeder neuen Entwicklungsstufe dieser für die Zukunft unserer Heimat, ja des gesamten deutschen und mitteleuropäischen Raumes so unendlich wichtigen Volksbewegung. Als die Gemeinde Wien den Weiterbau der von den Genossenschaften begonnenen großen Einfamilienhauskolonien übernahm, fiel der „Gefiba“ kraft ihrer Erfahrung und bisherigen Erfolge die technisch-kaufmännische Durchführung der gesamten kommunalen Siedlungsbauvorhaben zu,

In sechs Siedlungsgebieten wurden von ihr in diesem Rahmen insgesamt 1765 Einfamilienhäuser mit Gärten sowie 34 Mehrfamilienhäuser mit zusammen 423 Wohnungen samt den dazugehörigen Gemeinschaftsanlagen errichtet. Die örtliche Verteilung dieser Bauten, welche der untenstehende Plan zeigt, ist folgende:

Siedlungsgebiet	Einfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	mit Wohnungen	Gemeinschaftsanlagen
3 Südfeld, Wien X	251	4	92	1 Genossenschaftshaus
19 Flötzerfeld, XIII	338	18	101	1 „
24 Heuberg, XVII	40			
46 Neufraßbäcker, XXI	162	5	20	1 „
53 Lockerwiese, XIII	481	5	161	1 „ 1 Sportplatz
61 Freihof, XXI	493	2	49	1 „
	1765	34	423	4 2

Die Größe und Ausstattung der erstellten Wohneinheiten war durch wirtschaftliche Möglichkeit und Zweckbestimmung gegeben: Sie sollten auch für die minderbemittelten Schichten der Bevölkerung das Kulturideal des Einfamilienhauses verwirklichen.

Im Laufe der Jahre hat der Bau dieser Siedlungen bedeutende Veränderungen erfahren. Der Wandel der baukünstlerischen Anschauungen wie der Fortschritte der Technik hat sich ebenso ausgewirkt wie die sich stets ändernden ökonomischen Bedingungen.

In den ersten Nachkriegsbauten spiegelt sich die Not der Zeit an lebenswichtigen Gütern im Äußeren und im Inneren wieder: In der puritanischen Nüchternheit und Gleichartigkeit der langen Reihen mit ihren Schuppen- und Stallanbauten, in den Wohnküchen und in der kärglichen Ausstattung der Räume ebenso wie in den Betonhohlsteinen, aus denen das Mauerwerk hergestellt wurde. Mit dem Aufhören des Gütermangels wird auch das äußere Bild der Siedlungen abwechslungsreicher und freudiger. Der Gedanke der Selbstversorgung mit den Erzeugnissen des Gartens und der Kleintierzucht – der in jüngster Zeit wieder auftaucht – tritt zurück, in Grundriß und Innenausstattung wird das Hauptgewicht auf die Kulturbedürfnisse gelegt, welche in Badeeinrichtungen und Gemeinschaftsanlagen ihren Ausdruck finden. Die Überwindung der Kohlennot hat an Stelle des Betonhohlsteines den herkömmlichen gebrannten Mauerziegel wieder in seine Rechte gesetzt. Die neue Technik des Bauens, welche den Produktionsprozeß immer mehr in die Fabrik zu verlegen bemüht ist, hat auch den Siedlungsbau wesentlich beeinflusst, wobei Normung und Typifizierung als Voraussetzungen bereits gegeben waren.

Es war die Aufgabe der „Gefiba“, im Rahmen dieses sozialen Aufbauwerkes den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zur Geltung zu bringen, und ihre Einschaltung in die kommunale Bautätigkeit hat sich in dieser Hinsicht vollkommen bewährt. Im Großen und im Kleinen, vom ersten Entwurf der Gesamtplanung bis zur letzten Einzelarbeit wurde dieser Gesichtspunkt nie aus dem Auge verloren und durch einträchtiges Hand-in-Hand-Arbeiten von Architekt,

Techniker und Kaufmann allmählich der ganze Herstellungsprozeß zielbewußt durchrationalisiert. Die dargestellten Bebauungspläne und Haustypen geben einen Auschnitt dieser Entwicklung wieder.

Der Erfolg des steten Bemühens um Wirtschaftlichkeit auf kaufmännischem, technischem und organisatorischem Gebiete drückte sich in einer schrittweisen Senkung der Gestehungskosten aus. Die verschiedenen Faktoren, von welchen diese Kosten abhängig sind – örtliche Lage, Wohnfläche, Ausstattung, Rohstoffpreise und Lohnsätze – lassen sich naturgemäß nicht auf den gleichen Nenner bringen, so daß eine ziffernmäßige Darstellung des Erreichten nicht möglich ist. Immerhin können als Ergebnis des letzten Baujahres die durchschnittlichen Herstellungskosten eines Siedlungshauses, welches 2 Zimmer und Kammer – Wohnfläche 36 m^2 – sowie Vorraum, Küche, Spüle mit Bad, Keller, Dachboden, – Gesamtnutzfläche 55 m^2 – enthält, mit S 16.000.— im Vergleich zu anderwärts bekanntgewordenen Zahlen mit Befriedigung verzeichnet werden.

Diese, einen Teil des großen Wohnungsfürorgeprogrammes der Gemeinde Wien darstellenden Siedlungsbauten werden den Anwärtern für Einfamilienhäuser nach Maßgabe ihrer Bedürftigkeit in langfristiger Dauermiete überlassen. Die Mietzinsbildung ist nach sozialen Gesichtspunkten den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen angepaßt.

Die straffe Zusammenfassung der genossenschaftlichen Siedlungstätigkeit in ein einheitliches, wirtschaftlich, künstlerisch und städtebaulich gleich vorteilhaftes Planverfahren und dessen sichergestellte Finanzierung erschöpfte jedoch nicht die von der Gemeinde Wien auf diesem Gebiete getroffenen Förderungsmaßnahmen. Es galt darüber hinaus die zahlreichen und mannigfachen Kräfte, die der Eigenheim- und Gartenstadtgedanke in allen Kreisen der Bevölkerung entbunden hatte, durch pflegliches Entgegenkommen zu heben und in den Dienst des Gemeindewohles zu stellen.

Diesem Ziele dienten in den Jahren 1923/24 die sogenannte Kernhausaktion und in der Folge die Heimbauhilfsaktion der Gemeinde Wien, die sich in beiden Fällen der „Gefiba“ als treuhändige Durchführungsstelle bediente.

Die erste Förderungsmaßnahme, welche ihren Namen davon ableitet, daß mit dieser Unterstützung nur die notwendigste Unterkunft – der später auszubauende „Kern“ des Hauses – geschaffen werden sollte, wurde im März des Jahres 1923 vom Gemeinderate beschlossen und später durch weitere Zuwendungen ergänzt. Sie bestand darin, daß der „Gefiba“ ein Kredit von insgesamt S 1.000.000.— eingeräumt wurde, welcher zur Darlehensgewährung für solche Siedlungsanwärter dienen sollte, welche mindestens ein Drittel der Baukosten selbst aufbringen und eine Wiener Wohnung frei machen oder eine Notstandsqualifikation des Wohnungsamtes beibringen konnten. Die Lage der Baustelle war nicht beschränkt, jedoch von der Genehmigung eines von der Gemeinde Wien beschickten Beirates abhängig, in welchem auch die Spitzenvereinigungen der Siedler und Kleingärtner vertreten waren. Die „Gefiba“ hat im Rahmen dieser Aktion einer

gesamt 198 Siedlungshäuser – durch Beistellung von Baustoffen und Bezahlung von Arbeitslöhnen – eingeräumt, wodurch 143 Wohnungen dem Wohnungsamte der Stadt Wien zur anderweitigen Zuteilung übergeben werden konnten; bei diesen, wie auch bei den übrigen Darlehensgewährungen handelte es sich stets um die Behebung dringendsten Wohnungsmangels oder um die Befreiung insbesondere auch kinderreicher Familien aus mißlichsten Wohnverhältnissen. Vielfach wurden mit Hilfe der Darlehen auch Bauwerke, welche infolge wirtschaftlicher Erschöpfung des Siedlers sonst wohl noch viele Jahre unvollendet geblieben wären, bewohnbar gemacht und fertiggestellt. Die örtliche Verteilung der Kreditobjekte geht aus nachstehender Aufstellung hervor:

Siedlungs-Gebiet	2	Wien XI,	Simmering, Landengasse . . .	22	Siedl.-Häuser
"	3	" X,	Südoft	10	"
"	19	" XIII,	Rofental	3	"
"	23	" "	Wolfersberg	27	"
"	25	" XVII,	Schafberg Dornbach	3	"
"	31	" XXI,	Floridsdorf, Pragerstraße . .	13	"
"	33	" "	" Donaufelderstraße	17	"
"	34	" "	" Obere alte Donau	6	"
"	55	" "	Jägermais, Aspern	11	"
"		Eden		29	"
"		Lainzer Tiergarten		34	"
Verchiedene Einzelbaufellen				23	"
			Zusammen	198	Siedl.-Häuser

Die unterstützten Bauten sind fast durchwegs dauerhafte Einfamilienhäuser im Werte von über S 10.000,—, während die Anfangsbelehnung durchschnittlich weniger als die Hälfte betrug. Die Darlehensnehmer gehören überwiegend, nämlich zu rund zwei Dritteln dem Handarbeiterstande an, der Rest entfällt auf Angestellte, Pensionisten und selbständig Erwerbstätige; sie haben ihre Kredite in Monatsraten, welche sich zumeist zwischen S 30,— und S 60,— bewegen und eine 5%ige Verzinsung enthalten, im Laufe von 7 Jahren zurückzuführen. Die Zahlungen werden im allgemeinen regelmäßig und pünktlich geleistet; die wirtschaftlichen und sozialen Krisen des verflossenen Zeitabschnittes haben naturgemäß auch hier Arbeitslosigkeit und Notstand hervorgerufen, so daß oft Zahlungsfäumniß und zum Teil auch Zahlungsunfähigkeit eintrat. Es hat sich aber gezeigt, daß durch vorübergehende Stundung und Erstreckung der Zahlungsfrist meistens dem Siedler die Erhaltung seiner Heimstätte ermöglicht werden konnte. Nur in aussichtslosen Fällen war ein Besitzwechsel zur Vermeidung von Zins- und Kapitaleinbußen notwendig.

Zusammenfassend kann gesagt werden, daß der Gedanke der Kernhausaktion ein fruchtbarer war; es wurden durch sie beträchtliche, die aufgewandten öffentlichen Gelder weit übersteigende private Mittel dem Siedlungs-

bau zugeführt und mit geringen Opfern der Allgemeinheit ein ansehnlicher wohnungspolitischer Erfolg erzielt.

Die im Laufe dieser Aktion gewonnene Einsicht, daß es vom wirtschaftlichen und städtebaulichen Standpunkt weit richtiger sei, die entstehenden Heimstätten auf einzelnen geeigneten Gebieten zusammenzulegen, als sie in der Zertreuung der mehr oder weniger zufälligen Grundbesitzverhältnisse zu belassen führte zur Gründung der Heimbauhilfe der Gemeinde Wien-„Gefiba“ welche mit Gemeinderatsbeschluß vom 21. September 1925 ins Leben gerufen wurde.

Gleichzeitig mit der Bereitstellung der für den Bau von zunächst 30 Häusern erforderlichen Mittel wurde auch das Siedlungsgebiet V im X. Bezirk, nächst der Spinnerin am Kreuz, zur Errichtung einer größeren, einheitlichen Anlage gewidmet, welche in den folgenden Jahren als „Eigenheimkolonie am Wasserturm“ entstand. Sie umfaßt 190 Einfamilienhäuser mit Gärten, welche eine zusammenhängende Gartenvorstadt auf der Höhe des Wienerberges bilden und nach ihrer abschnittweisen Fertigstellung jeweils freihändig an die Anwärter verkauft wurden; der Grund und Boden wurde dabei jedoch nicht mitveräußert, sondern den Hauskäufern in Form eines grundbücherlich eingetragenen Baurechtes nach dem Gesetze vom Jahre 1912 langfristige — bis Ende des Jahres 2000 — zur Nutznießung übertragen. Die Kredithilfe bestand darin, daß bei anfangs 5% iger, später 4% iger Verzinsung in Monatsraten abzahlbare, 15 jährige Tilgungshypotheken für den Restkaufschilling bestellt wurden.

Die einzelnen Eigenheime, deren Kaufpreise sich in der Höhe von S 17.500.— bis S 35.000.— bewegten, enthielten je nach Größenordnung und Preislage Wohnküche und drei Schlafräume, bzw. 2 Zimmer, Küche, Bad bis 4 Zimmer, Kammer, Küche und Bad nebst allen erforderlichen Nebenräumen, wobei sich die verbauten Flächen zwischen 32 m² und 60 m², die Wohnflächen zwischen 45 m² und 80 m² bewegen.

Trotz der gegen das Baurecht als Besitzform noch vielfach bestehenden Bedenken und ungeachtet des gegen die Lage im X. Bezirk herrschenden Vorurteiles, welches allerdings gewöhnlich bei Befichtigung der Anlage sofort schwand, war der Absatz der Einfamilienhäuser ein sehr günstiger, ein Beweis dafür, daß die Aktion dem allgemeinen Bedürfnis entgegenkam. Die Hauskäufer gehören in der Mehrzahl dem Beamten- und Angestelltenstande sowie dem Kreise der freischaffenden Berufe und selbständigen Gewerbetreibenden an; aber auch eine bedeutende Anzahl gutbezahlter Handarbeiter ist vertreten. Entsprechend den vorgeschriebenen Zahlungsbedingungen ergaben sich Anzahlungsbeträge von S 3.500.— bis S 7.000.— sowie Monatsleistungen von S 105.— bis S 210.—; die Abwicklung des Tilgungs- und Zinsendienstes ist eine zufriedenstellende, wenn sich natürlich auch manchmal Rückstände ergeben und in einigen wenigen Fällen durch Eintritt wirtschaftlicher Notlage die Weiterveräußerung des Hauses erfolgen mußte. Trotz der verhältnismäßig hohen Belehnungsgrenze von 80% ist es dabei niemals zu einem Verlust an Zinsen oder Kapital für die Anstalt gekommen. Dies

schreiben, daß die „Gefiba“ auf Grund ihrer Erfahrung in der Lage war, nur solche Haustypen zu bauen, welche dem allgemeinen Gebrauch und Geschmack entsprechen und daher jederzeit leicht verkäuflich sind.

Für die Errichtung der „Eigenheimkolonie am Wasserturm“ wurden der „Gefiba“ insgesamt S 3,706.500,- als Darlehen der Gemeinde Wien zur Verfügung gestellt; die restlichen Baukosten wurden teils durch die im Zuge des Abverkaufes einfließenden Anzahlungen gedeckt, teils von der „Gefiba“ selbst aufgebracht, sodaß auch bei dieser Aktion die aufgewandten allgemeinen Mittel eine wesentliche Ergänzung durch privat angebrachte Beträge erfuhren.

Nach dem Ausbau des Geländes am Wasserturm wird die Heimbauhilfe der Gemeinde Wien durch die von der „Gefiba“ errichtete Werkbund-siedlung in Lainz fortgesetzt, welche sich gegenwärtig in Arbeit befindet.

Hiefür wurden laut den Gemeinderatsbeschlüssen vom 19. September und 21. November 1930 Darlehen in der Gesamthöhe von S 1,431.600,- gewährt.

Die Baugründe liegen in dem Tale der Hagenau an der Vereinigung der Jagdschloßgasse mit der Veitingergasse und gewähren Raum für 70 Eigenheime mit Gärten. Die Planung und künstlerische Oberleitung der Anlage sowie der in ihrem Rahmen errichteten Einfamilienhäuser erfolgt durch eine Reihe führender moderner Architekten des In- und Auslandes, welche der Oesterr. Werkbund zu dieser besonderen Aufgabe vereinigt hat. Die fertiggestellten Bauten werden vollständig eingerichtet und im Frühjahr 1932 als Ausstellung neuzeitlicher Bau- und Wohnkultur dem Publikum vorgeführt werden.