Die in der Versammlung anwesenden sozialdemokratischen Gemeinderäte sicherten die weitgehendste Unterstützung zu. Es wurde gefordert, daß die Gemeinde ihre eigenen Grundstücke am Rosenhügel der Genossenschaft zwecks Verbauung zur Verfügung stelle, daß sie ferner die in der Hoffingergasse und in der Altmannsdorfer Allee gelegenen Privatgründe enteigne und ihrem Besitze zuführe.

Grund und Boden soll grundsätzlich im Besitze der Allgemeinheit, also der Gemeinde Wien verbleiben; ebenso wurde gefordert, daß die Häuser und alle auf den Grundstücken zu errichtenden Anlagen grundsätzlich im Besitze der Gemeinde Wien sein sollen. Die Siedler wollten nur ein Erbpacht bezw. ein Erbbenützungsrecht haben, womit sie hofften, der Hausherrnwillkür und den Zufälligkeiten, die Wohnungs- und Nahrungsnot so furchtbar zur Wirkung brachten, dauernd entrückt zu sein. Zugleich verlangte die Versammlung die finanzielle und materiell weitgehendste Unterstützung für die beabsichtigte Siedlungstätigkeit durch die Gemeinde und durch den Staat.

Die Versammelten verpflichteten sich in einem einhelligen Beschluß solidarisch und in erlernter proletarischer Kampfdisziplin, die gesamte berufsfreie Zeit zur praktischen Mitarbeit beim Bau der Siedlungsanlagen zur Verfügung zu stellen und je nach ihrem Einkommen auch finanziell zu den Kosten der Siedlung beizutragen und für die gesamten Erhaltungs- und Verwaltungskosten der Anlagen dauernd aufzukommen.

Damit war der Grundstein zur Siedlungstätigkeit der Genossenschaft im besonderen und zur Siedlungsbewegung in Oesterreich im allgemeinen gelegt. Die Siedler haben in gemeinwirtschaftlichem, gereiftem Denken dem Grundsatz vor allem für sich selbst zum Durchbruch verholfen, daß zur Befriedigung unvermeidlicher Wohn- und Nahrungskultur durchaus nicht der kapitalistische Privat- und Eigenbesitz, die Grundlage der noch geltenden Gesellschaftsordnung erforderlich ist, daß es vielmehr genügt, wenn dem Menschen das Recht auf dauernde Benützung einer kulturwürdigen Wohnung und als Ergänzung ein bescheidenes Stück Grund zur eigenen Produktion dauernd sichergestellt werde. Den Besitz dieser Güter soll nicht der Einzelne und nicht ein Teil der Gesamtheit, sondern die Gesamtheit der arbeitenden Bevölkerung selbst haben.

b) Die Beschaffung des Siedlungsgeländes.

Am Rosenhügel, wo für den Baubeginn ein bedeutendes Stück Gemeindeland vorhanden war, waren besondere Schwierigkeiten nicht zu überwinden. Hier galt es nur, die erforderlichen Beschlüsse des Gemeinderates zu erlangen, damit die Genossenschaft die rechtlichen Grundlagen zur Inanspruchnahme der Grundstücke erhalte. Viel schwieriger war die Erlangung jener Grundstücke, die sich im Privatbesitz befanden und nur im Wege der Enteignung zu erreichen waren. Die konstituierende Nationalversammlung hat, was vor dem Kriege wohl nie möglich gewesen wäre, im Februar 1920 ein Gesetz geschaffen, womit die Enteignung von Grundstücken zur Linderung der Wohnungsnot durch darauf zu errichtende Kleinwohnungen und Siedlungsanlagen durchgeführt werden kann. Dieses Gesetz ist trotz seines großen Fortschrittes für die gemeinwirtschaftliche Entwicklung der menschlichen Gesellschaft sehr lückenhaft und mit schweren Mängel behaftet. Es bedurfte einer geraumen Zeit,

bis sich die sozialdemokratische Gemeinderatsmajorität entschloß, dieses Gesetz zu handhaben. Die lange Ueberlegung war begreiflich, denn die Gemeinderatsfunktionäre trugen für das Gelingen oder Mißlingen der Aktion die Verantwortung vor der Gesamtheit. Zudem handelte es sich, wie schon eingangs erwähnt, um Grundstücke, die im Besitze eines mit allen Erfahrungen eines Grundspekulanten ausgerüsteten Konsortiums waren. Leicht war also die Sache keineswegs und es erscheint daher nicht verwunderlich, wenn festgestellt werden muß, daß bis zur Durchführung der Enteignungsaktion die Wiener Gemeinde- und die staatlichen Behörden bis Ende 1921 in nicht weniger als 433 Fällen (Interventionen, Ansuchen usw.) in Anspruch genommen werden mußten. Im Augenblicke der Berichterstattung, und das zeigt wohl die ganze Schwierigkeit des Enteignungsverfahrens zur Genüge auf, ist die Enteignung des Geländes am Rosenhügel und in der Hoffingergasse wohl in den zwei entscheidenden Instanzen, das ist die Wiener Magistratsabteilung 39 im Wiener Rathaus und das Bundesministerium für soziale Verwaltung, durchgeführt und entschieden, jedoch das bei dem zuständigen Bezirksgericht laufende Entschädigungsverfahren ist noch immer unerledigt. Die Grundbesitzer machten alle erdenklichen Anstrengungen durch Rekurse usw., die Enteignung zu hintertreiben. Insbesondere beim Entschädigungsverfahren versuchten sie, unerfüllbare Geldforderungen durchzusetzen. Der Besitzer in der Hoffingergasse verlangte sogar, daß der aus dem Boden in der Zeit vor dem Kriege in langen Jahren gewonnene Schotter und Sand, an dem diese Firma schwere Millionen verdient hatte und der natürlich infolge der jahrelangen Ausbeutung nicht mehr im vollen Ausmaße vorhanden war, in die Bewertungsgrundlagen einbezogen werden sollte. Die Siedler und mit ihnen wohl die ganze ehrliche, arbeitende Menschheit in unserer Heimat stehen auf dem Standpunkt, daß den Grundbesitzern als Entschädigung nur das gewertet werden dürfe, was sie selbst an Barauslagen im Grundstück investiert haben. Leider bietet die österreichische Gesetzgebung für diese Selbstverständlichkeit keine Handhabe und so ist es dem Ermessen eines hoffentlich einsichtsvollen Richters, deren wir leider nur allzuwenige haben, anheimgestellt, die unberechtigten Ansprüche des profithungrigen Kapitals abzuweisen und so die gesamte Siedlungsbewegung vor schwerem Nachteil zu behüten.

In der langen Zeit fehlte es natürlich nicht an Ungeduld und an Enttäuschungen und mehrfach auch nicht an Situationen, in welchem die ganze Siedlungsbewegung zusammenzubrechen drohte, weil die Enteignung so große Schwierigkeiten zeitigte. Hier bedurfte es immer wieder des Einflusses der führenden Männer in der Genossenschaft, um mit einer geradezu sagenhaften Geduld und Ausdauer die empörten und manchesmal auch verzweifelten Mitglieder in der Ueberzeugung an der Sieghaftigkeit ihres Wollens zu erhalten. Die Firma Frankl hatte den Mitgliedern der Genossenschaft, die als Mitglieder des Schrebergartenvereines die in Enteignung befindlichen Grundstücke in der Hoffingergasse gepachtet hatten, wegen Verletzung des bestehenden Vertrages im Frühjahr 1921 gekündigt und es hätte am 4. Mai 1921 die Räumung der Grundstücke erfolgen sollen. Das war zu einer Zeit, als die in Betracht kommenden Genossenschaftsmitglieder die künftigen Wege und Straßen für die Siedlungsanlage vorbereiteten. Es war klar, daß der Humus abgehoben

und die Straßen beschottert werden mußten, falls auf dem ziemlich nassen Terrain überhaupt Verkehrsmöglichkeiten vorhanden sein sollten. Dank der zielbewußten Führung des Prozesses durch den Rechtsanwalt der Genossenschaft und dank der entschlossenen Solidarität der Siedler selbst ist es der Firma Frankl nicht gelungen, ihre schmähliche Absicht, die Räumung der Grundstücke, zu verwirklichen.

Die Gemeinde Wien hat mit Gemeinderatsbeschluß vom 22. Oktober 1920 festgelegt, daß sie bereit ist, die für die Siedlung erforderlichen Grundstücke am Rosenhügel, in der Hoffingergasse und am Altmannsdorfer Anger (Sagedergasse) für die Genossenschaft zu enteignen und sie derselben im Erbbaurecht nach noch festzusetzenden Modalitäten zu überlassen. Gleichzeitig widmete sie mit Beschluß ihre am Rosenhügel gelegenen Gemeindegründe für denselben Zweck der Genossenschaft. Die Baurechtsverträge sind bis zur Stunde noch nicht abgeschlossen. Bisher wurden nur gründsätzliche Richtlinien festgelegt, deren wichtigste Bestimmungen im Nachstehenden verzeichnet sind:

1. Der Grund wird der Genossenschaft übergeben, wie er liegt und steht, jedoch ohne Gewähr für eine bestimmte Bodenbeschaffenheit.

2. Die Genossenschaft ist verpflichtet, mit den Bauarbeiten binnen einem Jahr nach Eintragung des Baurechtes im Grundbuche zu beginnen und die ganze Anlage binnen weiteren zwei Jahren schlüsselrein fertigzustellen.

Die Genossenschaft übernimmt für den Fall der Nichteinhaltung der Verbauungsfristen die Verpflichtung zur Leistung einer dem richterlichen Ermäßigungsrechte nicht unterliegenden Konventionalstrafe von K .

Zur Sicherstellung dieser Verbindlichkeit hat die Genossenschaft ein Sicherstellungspfandrecht in gleicher Höhe ob der Baurechtseinlage zu Gunsten der Gemeinde Wien einzuräumen.

Die Genossenschaft hat ihre Mitglieder bis zur Fertigstellung der Siedlungsanlage zur persönlichen Mitarbeit bei der Durchführung der Bauten oder anderer genossenschaftlicher Aufgaben statutengemäß heranzuziehen.

3. Die Siedlungsanlage ist nach Maßgabe des von der Gemeinde Wien unbeschadet der baubehördlichen Bewilligung genehmigten Siedlungsprojektes im Sinne des § 2 des Bundesgesetzes vom 15. April 1921 B. G. Bl. Nr. 252 unter Verwendung von einwandfreiem Materiale auszuführen.

Nachträgliche Aenderungen unterliegen ebenfalls der Zustimmung der Gemeinde Wien.

4. Die Genossenschaft ist verpflichtet, die gesamte Anlage während der ganzen Baurechtsdauer in guten und benützbaren Zustande zu erhalten und räumt der Gemeinde Wien das Recht ein, sich jeweils von der Einhaltung dieser Verpflichtung durch ihre Organe Ueberzeugung zu verschaffen; die von diesen als notwendig erachteten Herstellungen ist die Genossenschaft verpflichtet, auftragsgemäß durchzuführen, widrigens die Gemeinde berechtigt wäre, sie auf Kosten der Genossenschaft zu besorgen.

5. Die Genossenschaft übernimmt weiters die Verpflichtung, sämtliche Bauwerke während der Dauer des Baurechtes bei einer im Bundesgebiete zum Geschäftsbetriebe zugelassenen Anstalt gegen Brandschaden

zu versichern und sich über den Bestand der Versicherung über Aufforderung durch Vorlage der Prämienquittung auszuweisen.

Der Vertrag hat die Bestimmung zu enthalten, daß die Versicherungssumme nur mit Genehmigung der Gemeinde Wien zur Auszahlung kommen darf.

6. Die Genossenschaft darf die Benützung der von ihr erstellten Siedelungen nur Mitgliedern der Genossenschaft überlassen; in den mit den Nutzungsberechtigten getroffenen Vereinbarungen sind willkürliche Kündigungen auszuschließen. Unter sonst gleichen Bedingungen sind bei der Vergebung von Siedlungsstellen kinderreiche Familien oder Kriegsbeschädigte zu bevorzugen.

Die Weitervergebung der Siedlungsstelle oder von Teilen derselben ist dem Nutzungsberechtigten zu untersagen.

Die Ausübung von Gewerbebetrieben in der Siedlung ist nur mit Genehmigung der Gemeinde Wien zulässig.

7. Die Genossenschaft ist zur dauernden nachdrücklichen und zweckmäßigen Bodenbewirtschaftung der Siedlungsstelle verpflichtet und hat sich diesbezüglich der Aufsicht der Gemeinde zu unterwerfen.

8. Die Genossenschaft hat sämtliche von den mit dem Baurechte belasteten Grundstücken und den auf denselben errichtenden Bauwerken nach bestehenden oder künftigen Vorschriften zu errichtenden Steuern, Abgaben oder sonstigen Lasten sowie das die Gemeinde Wien treffende Gebührenäquivalent zu tragen.

9. Der Bauzins beträgt für die ersten 20 Jahre je K
für die folgenden 20 Jahre je K und für die restliche Dauer je K und ist vierteljährig im Vorhinein zu den üblichen Zinssteuerterminen, das erstemal bei Uebergabe des Grundes bis zum nächsten Fälligkeitstermine bei der städt. Hauptkasse einzuzahlen.

10. Die Genossenschaft räumt der Gemeinde Wien für alle Fälle der Veräußerung das Vorkaufsrecht ein, das jeweils für den einzelnen Veräußerungsfall erlischt, wenn die Gemeinde binnen 30 Tagen nach erfolgter Verständigung keinen Gebrauch davon macht.

11. Die Genossenschaft gibt ihre Zustimmung, daß die Verpflichtung zur Zahlung des festgesetzten Bauzinses und das der Gemeinde zugestandene Verkaufsrecht grundbücherlich einverleibt werde.

12. Das Baurecht darf nur mit Zustimmung der Gemeinde Wien weiter veräußert werden. Für die Einhaltung dieser Verpflichtung haftet die Genossenschaft mit einer dem richterlichen Ermäßigungsrechte nicht unterliegenden Konventionalstrafe von K . Zur Sicherstellung dieser Verbindlichkeit hat die Genossenschaft ein Sicherstellungspfandrecht in gleicher Höhe ob der Baurechtseinlage zu Gunsten der Gemeinde Wien einzuräumen.

Die Verpflichtung zur Zahlung der Konventionalstrafe sowie deren bücherliche Sicherstellung entfällt, sobald auf Grund einer von der Gemeinde Wien zu erwirkenden Ministerialverordnung die Eintragung eines dinglichen Veräußerungsverbotes zu ihren Gunsten namens des Wohnungs- und Siedlungsfonds der Bundeshauptstadt Wien möglich ist.

Die Genossenschaft hat schon im Zeitpunkte des Vertragsabschlusses die Zustimmung zur bücherlichen Eintragung eines derartigen Veräußerungsverbotes als Bauberechtigte zu erteilen.

13. Das Baurecht kann als erloschen erklärt werden, wenn der Bauberechtigte durch zwei aufeinanderfolgende Jahre mit der Bezahlung des Bauzinses im Rückstande bleibt.

14. Die Gemeinde Wien ist bereit, den auf das Baurecht aufzunehmenden Hypotheken den bücherlichen Vorrang vor den auf Grund des Baurechtsvertrages zu ihren Gunsten einzuverleiben, den Reallasten bezw. Pfandrechte einzuräumen, insoferne diese Hypotheken des Siedlungswesens aus den Mitteln des Bundes, der Länder oder der Gemeinde Wien bezw. eines öffentlichen Fonds sei es unmittelbar gewährt, sei es bloß verbürgt worden.

15. Nach Erlöschen des Baurechtes fällt das Bauwerk in das Eigentum der Gemeinde Wien; die Gemeinde leistet den Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe eines Viertels des im Zeitpunkte des Erlöschens noch vorhandenen Bauwertes der mit ihrer Zustimmung errichteten Bauwerke.

Der Bauwert ist lediglich nach den bautechnischen Bestimmungen ohne Berücksichtigung des Ertrages zu bemessen.

Die von dem Bauwerke zu berechnende Entschädigungssumme ist zunächst zur Befriedigung der Pfandgläubiger oder sonstiger dinglich Berechtigter sowie zur Zahlung rückständiger Steuern, Abgaben oder sonstiger öffentlicher Lasten zu verwenden. Der verbleibende Restbetrag wird den Bauberechtigten bar ausbezahlt, sobald das Baurecht im Grundbuche zur Löschung gebracht wird.

16. Sämtliche mit der Errichtung des Baurechtsvertrages und seiner grundbücherlichen Durchführung sowie der allfälligen Löschung der Sicherstellungspfandrechte verbundenen Kosten und Gebühren hat die Genossenschaft zu tragen.

* * *

Wie gerechtfertigt die Erkenntnis der Proponenten war, daß der Beschluß der gründenden Versammlung vom August 1920, wonach alle drei Grundstücke auf einmal zur Verbauung zu nehmen sind, tollkühn war, beweist zur Genüge die Darstellung über den bisherigen Verlauf des Enteignungsverfahrens. Diese Tatsache wird noch verschärft durch den Umstand, daß in der Sagedergasse bis zur Stunde mit der Berichtherstellung trotz der schon im Oktober 1920 erfolgten Entscheidung des Gemeinderates mit dem Enteignungsverfahren nicht eingesetzt werden konnte. Die Verbauung dieses Terrains ist allerdings schwierig und es verursacht daher auch die Planung dieses Gebietes namhafte Erschwernisse, wozu noch kam, daß sich gegen die Verbauung dieses Geländes auch noch andere Widerstände geltend machten, umsomehr, als es in dem vor vielen Jahren beschlossenen Wald- und Wiesengürtel liegt. Es bedurfte noch eines besonderen Beschlusses des Gemeinderates, eine für ganz Wien giltige Siedlungs- und Kleingartenzone nebst dem Wald- und Wiesengürtel zu schaffen, deren Verwirklichung in Rücksichtnahme auf die künftige Entwicklung Wiens lange Zeit beansprucht. Augenblicklich läuft für einen Teil dieses zu verbauenden Gebietes im Sinne des Gemeinderatsbeschlusses vom 22. Oktober 1920 das Enteignungsverfahren und wird daher voraussichtlich im laufenden Jahre mit den Verbauungsarbeiten begonnen werden.

Erst jetzt läßt sich mit aller Deutlichkeit erkennen, um wie viel sich die Genossenschaftsleitung die Lösung der ihr gestellten Aufgaben hätte erleichtern können, wenn es ihr möglich gewesen wäre, entsprechend ihrer eigenen Erkenntnis den Beginn und die Fortführung der Siedlungstätigkeit so einzurichten, daß sie auf dem der Gemeinde Wien gehörigen Grund am Rosenhügel ihr Bauvorhaben begonnen und durchgeführt und inzwischen die Enteignung des übrigen Geländes erledigt hätte. Sie wäre dadurch in der Lage gewesen, auf einem nicht umstrittenen Gebiet die gesamten in der Genossenschaft vorhandenen Kräfte zu konzentrieren. Dies hätte zur Folge gehabt, daß der gesamten Siedlungsbewegung Oesterreichs insoferne ein hervorragender Dienst geleistet worden wäre, als der Rosenhügel schon im Vorjahre etwa zur Hälfte ausgebaut und im heurigen Jahre annähernd zur Gänze fertiggestellt worden wäre. Die Siedlung am Rosenhügel, umgeben in nächster Nähe vom herrlichen Tiergarten und dem Wienerwaldgebiet, mit einem einzig schönen Ausblick auf den ganzen Westen, Süden und Osten unserer schönen Stadt, wird in seiner Vollendung eine einzige große Wirkung für die künftige Entwicklung des Siedlungswesens in Oesterreich zur Folge haben. Leider waren zur Zeit der Geburtsstunde der österreichischen Siedlungsbewegung die kampfeslustigen Siedler unserer Genossenschaft für diesen Weitblick nicht genügend gereift und so mußten sich die Führer der allzuharten Arbeit unterwerfen, an mehreren Stellen zugleich mit zersplitterten Kräften Vollwertiges für die Siedlung zu schaffen.

c) Der Beginn der Bautätigkeit.

Die Genossenschaftsleitung hat sich sofort, als der mehrfach erwähnte Gemeinderatsbeschluß vom 22. Oktober 1920 vorlag, auf die Suche nach einem Architekten gemacht, der die Pläne verfassen, die Genossenschafter technisch und bauwirtschaftlich beraten und führen sollte. Diese Sucharbeit war nicht leicht. Vor allem hatte die Genossenschaft keine Verbindung mit Siedlungstechnikern des In- und Auslandes und was das Schlimmste war, sie hatte noch keine genügenden Geldmittel, um für ihre große Absicht bindende Aufträge vergeben zu können. Die Architekten hatten den Weg zum arbeitenden Volke nie gefunden, daher blieben auch viele ihrer sehr wertvollen Arbeiten für Siedlungen ohne Ausführung. Sie wähnten sich mit wenigen Ausnahmen als die Angehörigen und Verfechter der Interessen der besitzenden Klassen. Für die Masse der arbeitenden Menschen, für die eigene Welt des Proletariats hatten sie kein Verständnis. Der Weg, den die Genossenschaft auf der Suche nach einem allen Anforderungen entsprechenden Siedlungsarchitekten wandeln mußte, war daher sehr mühsam, brachte viele Enttäuschungen und vor allem Versäumnisse an kostbarer Zeit. Die Gemeinde Wien half ihr aus den schier unlösbaren Schwierigkeiten, indem sie zugestand, daß einer ihrer Ingenieure im städtischen Siedlungsamt, der Herr Architekt Bauinspektor Hugo Mayer zur Ausarbeitung und Durchführung der Pläne in Anspruch genommen werden dürfe. Allerdings mußte die Genossenschaftsleitung mit in Kauf nehmen, daß der Herr Architekt Hugo Mayer nur nebenamtlich für die Genossenschaft tätig sein konnte, denn zu seiner volligen Inanspruchnahme fehlten