

# 100 Jahre im Blick



Der Wohnpark Alt-Erlaa ist eines der wichtigsten Projekte der Gesiba, geplant von Harry Glück & Partner, Kurt Hlaweniczka, Requat & Reinthaller vor rund 50 Jahren.

1921 hieß sie „Gemeinwirtschaftliche Siedlungs- und Baustoffanstalt“, heute heißt sie „Gemeinnützige Siedlungs- und Bau-AG“, dazwischen liegen 100 Jahre. 2021 feiert die Gesiba ihr Jubiläum. Anfangs ging es um Material und Darlehen für Siedler, heute geht es um gemeinnützigen Wohnbau im besten Sinn des Wortes.

ROBERT TEMEL



**WohnenPlus digital:** mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

Die Geschichte der Gesiba umfasst eine Reihe von herausragenden Wohnbauprojekten, die bis heute große Bedeutung für die Stadt insgesamt besitzen, aber auch für die Gesiba selbst nach wie vor handlungsleitend sind. Ein wichtiger Schritt war die Wiener Werkbundsiedlung 1932. Wie es Generaldirektor Ewald Kirschner formuliert: „Die Philosophie der Werkbundsiedlung, viele Architekten einzubinden und in die Zukunft zu schauen, war vorbildhaft. Davon profitieren wir bis heute.“ Bereits zuvor entstand die Siedlung am Wasserturm mit den Architekten Franz Schacherl und Franz Schuster, die hinsichtlich Finanzierung neue Wege ging. Die Häuser standen auf Gründen der Stadt Wien mit Baurecht über 75 Jahre, der Kaufpreis wurde über 15 Jahre abbezahlt. Auch der Einsatz maßgeschneiderter ökonomischer Modelle für die eigenen Projekte ist etwas, das die Gesiba bis heute kennzeichnet.

## Gestapelte Revolution

Das wohl bekannteste Projekt der Gesiba ist eine Großwohnanlage im Süden Wiens: „Die revolutionärste Entwicklung, die die Gesiba umgesetzt hat, war Alt-Erlaa. Wohnen wie die Reichen zu leistbaren Preisen. Ein Alt-Erlaa-Mieter muss nie zum Neusiedler See baden fahren, der hat alles zu Hause“, meint

Ewald Kirschner. Das war möglich durch Architekt Harry Glücks Prinzip der „gestapelten Einfamilienhäuser“. Dieses Konzept ist auch ein Vorläufer heutiger ökologischer Wohnbauten: die terrasierten Baukörper, die Fassadenbegrünung, der großzügige Park zwischen den Häusern und das Angebot, möglichst alle Alltagswege in der Anlage erledigen zu können, waren wichtige erste Schritte in diese Richtung für Wien. Und Alt-Erlaa war ein Versuchsfeld für umfassende Betreuung der Mieter – das Facility Management ist hier 24 Stunden lang 365 Tage im Jahr durchgehend erreichbar, die Mitarbeiter arbeiten im Schichtbetrieb. Jede Woche gibt es einen Jour fixe zwischen Hausverwaltung und dem sehr aktiven Mieterbeirat. Das hat sich bewährt, und die Betreuungsintensität wurde in späteren Gesiba-Bauten übernommen.

## Ökologie im Wohnbau

Die ökologische Perspektive ist seither durchgehendes Thema der Gesiba: Sie errichtete das erste Niedrigenergiehaus Wiens „Am Hirschenfeld“ in der Brünner Straße in Floridsdorf, sie bemüht sich regelmäßig um Baumerhaltung und pflanzt möglichst große Exemplare statt Jungbäume. Generaldirektor Kirschner: „Im Otto-Wagner-Areal haben wir beim Wohnhaus von Architektin Claudia König um drei große Eichen herumgebaut,

wir setzten einen Wurzelvorhang ein. So versuchen wir regelmäßig vorzugehen.“ Die Gesiba befasst sich mit aktuellen Fragen der Klimawandelanpassung durch Fassaden- und Dachbegrünung, beispielsweise im neuen Stadtteil Biotope City, dem letzten von dem mittlerweile verstorbenen Harry Glück mitinitiierten Wohnbauprojekt. Und sie pflegt die Nachverdichtung, um anderswo die Bebauung freier Flächen zu vermeiden, beispielsweise mit dem neuen Gemeindebau am Handelskai, geplant von Querkraft Architekten, wo Hochgaragen durch Neubauten ersetzt wurden.

## Wohnen und andere Typologien

Bereits in der Vergangenheit errichtete die Gesiba im Auftrag der Stadt Wien Gemeindebauten – heute ist sie Mehrheitseigentümerin der WIGEBÄ, der Gesellschaft, die die Gemeindebauten Neu in Wien errichtet und dabei ähnliche Qualitäten wie der geförderte Wohnbau bietet, aber zu deutlich günstigeren Bedingungen: 7,50 Euro Miete ohne Eigenmittelanteil. Doch die soziale Ausrichtung beschränkt sich nicht auf den Wohnbau allein. Die Gesiba baut Schulen für die Stadt im Rahmen des PPP-Modells, der erste derartige Bau war der Campus Attemsgasse in Donaustadt von Querkraft Architekten. Sie baut Geriatriezentren wie das herausragende Ingrid-Leodolter-Haus von Helmut Wimmer im 15. Bezirk, bei dem bettlägrige Bewohner aus ihren Zimmern ganz einfach auf den Balkon oder auf den „Marktplatz“, den inneren öffentlichen Raum, geschoben werden können, um an der Gemeinschaft teilzuhaben. Das „betreubare Wohnen“, das die Gesiba seit 20



Wohnhaus Otto-Wagner-Spital, Haus 1, geplant von königlarchitekten, mit drei alten Eichen neben dem Zugang

Jahren betreibt, integriert die früher strikt getrennte Pflege in den gewöhnlichen Wohnbau. Durch barrierefrei ausgestattete Wohnungen, Pflegefachkräfte vor Ort und Kooperation mit nahegelegenen Betreuungseinrichtungen wird das möglich, die Gesiba nimmt einen großen Anteil solcher Wohnungen regelmäßig in Neubauten auf. Doch bei der Gesiba hat man nicht nur die soziale Frage im Blick. Die gesellschaftlichen Veränderungen, die wir alle erleben, und ihre Auswirkungen auf den Wohnbau werden sehr breit verstanden.

So hatte das Betreuungskonzept von Alt-Erlaa zur Folge, dass man sich bereits sehr früh mit Informationstechnologie im Wohnbaubetrieb befasste, eigene Software entwickelte und Digitalisierungsprojekte bis heute vorantreibt. Homeoffice-Konzepte waren schon vor langer Zeit Thema, wurden wenig angenommen – aber jetzt, in Zeiten der Pandemie, erweist sich das Modell plötzlich



Generaldirektor Ewald Kirschner: „Mit gesellschaftspolitischen Veränderungen mitkommen.“

als großer Vorteil, Gemeinschaftsräume werden zunehmend Homeoffice-tauglich angeboten. Ewald Kirschner meint dazu: „Wir müssen in unseren Projekten die nötige Flexibilität erreichen, damit wir mit den dynamischen gesellschaftspolitischen Veränderungen der Gegenwart mitkommen.“ Die Vergangenheit der Gesiba als Materialbeschaffer wirkt bis heute nach, Baumaterial wird nicht als gegeben vorausgesetzt, sondern ist laufend Thema der Weiterentwicklung. So ist die mineralische vorgehängte Fassade gleichsam ein Spezifikum der Gesiba im Unterschied zum heute in Wien weitgehend üblichen Wärmedämmverbundsystem. Und aktuell sucht man nach einem geeigneten Grundstück für einen Holzbau.

## Das Jubiläumsjahr

Das Jahr 2021 ist somit ein Jahr des Resümierens, aber auch des Ausblicks in die Zukunft für die Gemeinnützige Siedlungs- und Bau-AG: Zum Jubiläum wurde eine aufwendige Publikation herausgegeben, die beides leistet, also sowohl die Vergangenheit als auch die Zukunft thematisiert – das Buch ist über die Gesiba-Website erhältlich. Auch die Präsenz im Internet wird anlässlich des Feierjahrs modernisiert. Und als Geschenk an sich selbst und die Stadt entwickelt die Gesiba gerade ein Jubiläumsprojekt im 22. Bezirk, das 100 Prozent CO<sub>2</sub>-Neutralität erreichen soll. Worauf man dieses Jahr verzichten wird müssen, ist eine große Festveranstaltung anlässlich der 100 Jahre. Aber das lässt sich wohl auch nachholen ...

Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung der Gesiba, Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, Eßlinggasse 8, 1010 Wien; [www.Gesiba.at](http://www.Gesiba.at)



Bildungscampus Attemsgasse in Wien-Donaustadt, geplant von Querkraft Architekten