

1) Die fünf Vocale, als räthselhaftes Anagramm, auch Alberts Vers genannt, haben über hundert Auslegungen gefunden, die meistens der Verherrlichung Oesterreichs geweiht sind. Insbesondere wurden diese Buchstaben von Kaiser Friedrich dem Dritten (1440—1493) auf Münzen, Büchern und Gebäuden angebracht, und sind auch auf dessen herrlichem Grabmale bei St. Stephan in Wien zu sehen. Siehe Prof. Salomons Kalender „Austria“ für 1842, Seite 106, Wien, Verlag bei Ignaz Klang. Gedruckt bei den Edlen von Ghelen'schen Erben. — Desgleichen: Kaltenbaeck, Oesterreichische Zeitschrift für Geschichts- und Staatskunde. Dritter Jahrg. Blatt 52 Seite 205. 206, Blatt 53 Seite 210. 211. 212. Wien 1837. In Commission der F. Beck'schen Buchhandlung. Gedruckt bei den Edlen von Ghelen'schen Erben.

2) Das Citat ist entlehnt aus Ottokar Lorenz, die Oesterreichische Regentenhalle. Seite 293 und 294. Wien 1857. Verlag von Tendler et Comp. Druck der typ. lit. art. Anstalt in Wien.

3) Die Bevölkerung Wiens ist seit 100 Jahren von 175.400 auf 473.900 Einwohner gestiegen.

Speciell in den letzten 36 Jahren ergibt sich der Bevölkerungsstand Wiens im Jahre 1820 mit 260.300 Einwohnern,

„	„	1830	„	317.800	„
„	„	1840	„	356.870	„
„	„	1850	„	431.200	„
„	„	1856	„	473.950	„

Nehmen wir die Periode vom Jahre 1820 bis 1856, so ergibt sich eine Zunahme der Bevölkerung im Ganzen um 213.650 Einwohner; es wird daher bei andauernder Zunahme die Bevölkerung binnen 50 Jahren zuversichtlich um das Doppelte sich vermehrt haben.

Berücksichtigt man ferner die gegenwärtige Entwicklung unserer Kaiserstadt, namentlich in Folge der Vollendung der Eisenstrassen nach allen Ländern und Meeren der Welt, so erscheint die weitere Steigerung der Einwohnerzahl bis zur Million als keine Hypothese, und gibt den Massstab, nach welchem die Erweiterung Wiens, nicht bloss numerisch, sondern auch in der Potenzirung künstlerischer Ansprüche und der Opulenz, aufgefasst werden muss, wenn sich ein diesfälliges Project nicht schon in allernächster Zukunft als ungenügend erweisen soll.

Ueberhaupt hat mit der Volkszunahme die Häuserzahl in Wien durchaus nicht gleichen Schritt zu halten vermocht, daher die vielfachen Klagen über Wohnungsmangel und Theuerung der Miethzinse. Sehr werthvolle Mittheilungen darüber gibt: Bernhard Friedmann, die Wohnungsnoth in Wien; 1857, Wien, Wallishausser'sche Buchhandlung (Josef Klemm), Druck von Leopold Sommer.

4) Die Ausgaben für die Vergrösserung von Strassen und Plätzen im Innern von Paris beliefen sich:

von 1816 bis 1830 auf 10,250.000 Francs,

von 1831 bis 1847 auf 24,500.000 Francs;

dagegen wurde von 1851 bis 1855 die ungeheure Summe von 157,651.000 Francs

zu demselben Zwecke verwendet. Diese Angabe ist zugleich für den Umfang des neuesten Bauwesens, wie für seinen Abstand von dem ältern sehr bezeichnend. Aber nicht bloss dem äussern Umfange, sondern auch dem inneren Wesen nach unterscheiden sich die heutigen Unternehmungen von den vorigen insofern charakteristisch, als man dabei eine tiefgreifende Methode bemerkt, die entschieden darauf hinwirkt, Paris von seinem Erbübel der Engbrüstigkeit zu befreien und aus seinem uralten Wirrwar rein zufälliger Anlage herauszubringen. In der That ist seit der Anwendung dieser Methode die gesündere und regelmässigere Her-

stellung der Stadt mit jedem Jahre sichtbarer geworden, und noch immer legt man die Grundsteine zu riesenmässigen Werken, die nicht wie früher bloss aufs Tapet, sondern auch in Ausführung kommen. — Siehe Jahrbuch zum Conversations-Lexikon: „Unsere Zeit“ sechstes Heft, Seite 360, u. a. O. Leipzig, F. A. Brockhaus 1857.

- 5) Aus einem speciellen Aufsätze in dieser Richtung wird entnommen:

„In den breiten Strassen treffen wir die Mitte derselben durch Candelaber, Säulen und sonstige Stützpunkte markirt, nicht bloss des Lichtes, nicht bloss der Auf- und Abfahrt wegen: sie sind zugleich Zierde, wie Schutz, insbesondere für die Fussgeher, welche quer über die Strasse wollen, und denen jene Markierungen den Halt geben, um den kurzen Moment abzupassen, wo die Wagenlinie unterbrochen ist. Je breiter die Uebergänge, desto nothwendiger werden die erwähnten Stützpunkte.“

Was hier in leiblicher Beziehung die Breite, das wird in geistiger die Menge der Strassen und ihrer Namen. Zeichnet der Stadtplan die Züge, so fordern diese ihrerseits den sprachlichen Ausdruck. Warum sollten damit nicht praktische Zwecke zur Erleichterung der Orientirung verbunden werden? denn immer würde ein leitender Faden im Wirrwar unserer alten Strassenamen keine überflüssige Vorsicht sein. Das Bedürfniss wächst ja mit der Grösse der Stadt.

Doch gehen wir zu den Vorschlägen selbst über, von denen vier etwas näher erörtert werden.

Erstens, bloss des Beispiels wegen, erwähne ich das Zahlensystem. Jede Hauptstrasse sei durch die Einheit bezeichnet, jeder gesonderte Bezirk durch die Dekade. — Die Seitengassen, von der Hauptstrasse, die Stephanskirche als Mittelpunkt angenommen, rechts abbiegend, erhalten die geraden, die links abbiegenden ungerade Zahlen: die Hausnummern in den Gassen mit geraden Zahlen sind rechts, mit ungeraden Zahlen links vertheilt. Wir sehen hieraus: a) dass eine einzige Bezeichnung hinreicht, uns sogleich über die Lage und die Bedeutung von Strassen oder Gassen zu orientiren, dann b) dass uns damit zugleich

angezeigt ist, wie viele Seitengassen zu überschreiten sind, um zu der von uns eben aufgesuchten zu gelangen.

Bei allen diesen Vortheilen bleibt doch das Zahlensystem das abgeschmackteste, und verwirrt an sich schon durch das Einerlei der Ziffer: verwerfen wir es unbedingt.

Zweitens folgt das Namensystem nach radialen Hauptstrassen; es beruht auf der Gleichzahl der Silben mit der Gleichheit der Anfangsbuchstaben für je eine Hauptstrasse und für den zugehörigen Annex ihrer Seiten- und Nebengassen. Es darf also mit einem und demselben Anfangsbuchstaben in Verbindung mit der gleichen Silbenzahl nur ein einziger Name für Hauptstrassen gewählt werden; geht man bis zu viersilbigen Namen, so ist die Auswahl von nahezu hundert Namen von Hauptstrassen geboten. Die rechts abbiegenden Seitengassen machen sich durch ein **r** in der Stammsilbe oder am Ende des Namens kenntlich: ebenso die links abbiegenden durch ein **l**; endlich die Nebengassen, d. i. solche, welche die Seitengassen quer oder parallel zur Hauptstrasse durchschneiden, ohne eigentliche Hauptstrassen zu sein, können in gleicher Weise durch **r** oder **l**, und in der Eigenschaft von Nebengassen noch überdiess durch den Um- oder Doppellaut der Stammsilbe markirt werden. Die Aufeinanderfolge der Gassen wäre durch die alphabetische Ordnung, mit ziemlicher Genauigkeit, anzudeuten. Nöthigenfalls können am ersten Hause rechts und links in jeder Hauptstrasse beim Ein- und Ausgang derselben nach Art der Ankündigungstafeln grosse Aufschriften angebracht werden, aus denen die Namen und die Lage der Seiten- und Nebengassen zu entnehmen sind.

Drittens kommt im Gegensatze zum Systeme radialer Hauptstrassen, deren Mittelpunkt die Stephanskirche, das analoge Namensystem nach Gürtelstrassen, welche den Umkreis der inneren Stadt und der bisherigen Vorstädte ringförmig einschliessen. In der Hauptsache beschränkt sich die Erleichterung der Orientirung nach letzterem Systeme darauf, dass zwischen zwei Haupt- und zwei Gürtelstrassen liegende Gassen durchaus nur Namen von gleicher Silbenzahl und gleichen Anfangsbuchstaben erhalten, wobei die Unterscheidung zwischen rechts und links, dann zwischen Seiten- und Nebengassen entfiel.

Bei diesem sowohl, wie bei dem vorigen Namensystem ge-

nügt die Angabe bloss einer Bezeichnung, weil durch die Analogie der Silbenzahl und gleichen Anfangsbuchstaben die Andeutung der Lage gegeben ist. Für Adressen, sowie für das Gedächtniss ein nicht zu übersehender Vorzug.

Da man aber in Wien bereits an zwei Bezeichnungen, als den Namen der Vorstadt, — oder Stadt, besser innere Stadt — nebst dem besonderen Namen der Strasse oder Gasse gewohnt ist, so bringen wir:

Viertens das Namensystem nach Stadtbezirken, indem wir jede Gruppe, die von zwei radialen Haupt- und zwei ringförmigen Gürtelstrassen begrenzt ist, als selbstständigen Bezirk bezeichnen, hiebei die schon bekannten Vorstadt-Namen, wenn gleich für geänderte Umgrenzungen, beibehalten, und ebenso bei den Gassen-Namen nur da, wo das Entstehen neuer Linien, oder der Eintritt in einen anderen Bezirk, wie auch das öftere Vorkommen desselben Namens eine neue Bezeichnung erheischen, in die alten Gewohnheiten und Aufschriften regelnd eingreifen.

Mit specieller Beziehung auf Wien muss ich über die Nomenclatur der Gürtelstrassen, als Förderungsmittel der Orientierung, noch in Folgendem mich näher aussprechen:

Der vorliegende Regulirungsentwurf enthält einen fünffachen Gürtel; zur Charakteristik desselben erscheinen die fünf Vocale des mehrerwähnten Anagramms A, E, I, O, U passend zu verwenden. In gleicher Weise sind die zwischen den einzelnen Gürtelstrassen liegenden Bezirke zu bezeichnen.

Dem entsprechend benennt sich a) der erste Gürtel Wall, e) der zweite Feld, i) der dritte Ring, o) der vierte Dorf, endlich u) der fünfte Grund. Alle diese Namen sind den Wienern mundgerecht, und wenn schon die Districte nicht die gleichen bleiben können, so brauchen wir nur an die gewohnten Ausdrücke von Stadtwall, Lerchenfeld, Schottenfeld, Ottakring, Simmering, Gumpendorf, Gaudenzdorf, Alsergrund, Braunhirschengrund und viele andere dieser Art zu erinnern, um sicher zu sein, dass man sich leicht in die sistematische Folge der angedeuteten Nameneintheilung finden würde.

Die Benennung des Walles, wie der Plätze dürfte vor Allem grossen historisch-patriotischen oder religiösen Verherrlichungen den Ursprung danken.

Nach dem ersten Kaiser aus dem Hause Habsburg hätten wir einen Rudolphs-Wall; entlang dem Exerzirplatze mit Bezug auf das dortige Monument einen Theresien-Wall; vor Mariahilf den Marien-Wall; vor der Elisabeth-Brücke den Elisabeth-Wall; ebenso an geeigneter Stelle den Sophien-Wall u. s. w., welche sich nacheinander mit dem Franz-Josephs-Quai verbinden.

Die innere Stadt behält die bisherigen öffentlichen Bezeichnungen bei.

Die Aufschriften und Adressen der Häuser, welche gegen den Wall rechts und links Front machen, lauten hiernach: Theresien-Wallstrasse Nr. —, sowie Franz-Josephs-Quai Nr. —; etc. in Wien.

Für die Häuser, welche ferner zwischen der ersten und der zweiten Gürtelstrasse, von beiden eingeschlossen liegen, halten wir Aufschrift und Adresse mit Theresien-Wallstadt, N.-Gasse Nr. —, Sophien-Wallstadt, N.-Gasse Nr. — u. s. w. in Wien verständlich angezeigt.

Der zweite Gürtel führt den gemeinsamen Namen Feldstrasse und wird nach den entsprechenden Bezirken als die Marsfeld-Strasse am grossen Exerzirplatz, die Spittelfeld-Strasse am Spittelberg, die Wiedenfeld-Strasse an der bezeichneten Vorstadt, die Münzfeld-Strasse am Münzgebäude u. s. w. zweckdienlich unterschieden, so dass Aufschrift und Adresse z. B. mit Marsfeld-Strasse Nr. — in Wien genau bezeichnet, das Haus sei in der Front des grossen Exerzirplatzes an der dortigen Gürtelstrasse selbst gelegen.

Zwischen dem zweiten und dritten Gürtel tritt sodann noch die Bezeichnung der Gasse hinzu, und es kommt die Adresse zu ergänzen mit: Marsfeld, N.-Gasse, Nr. — in Wien, wodurch die Lage des betreffenden Hauses hinreichend erklärt ist: das Gleiche gilt von allen übrigen Bezirken innerhalb dem zweiten und dritten Gürtel.

Ring ist der allgemeine Name der dritten Gürtelstrasse, sich unterscheidend als Rossauer-Ring, Alser-Ring, Josephstädter-Ring, Neubau-Ring, Mariahilfer-Ring, Margarethen-Ring, Rennweg-Ring, Landstrassen-Ring u. s. w. Die Aufschrift und Adresse der Häuser, welche rechts und links auf die bezügliche Gürtelstrasse Front machen, würde z. B. lauten: Josephstädter-Ringstrasse Nr. — in Wien; Aufschrift und Adresse der Häuser zwischen dem dritten und vierten Gürtel lautet nach Obigem: Josephstädter-Ring, N.-Gasse Nr. — in Wien; hiermit ist abermals die Lage vollkommen nachgewiesen.

Der Rayon des vierten Gürtels hat den Gesamtnamen Dorf; somit heisst die Hauptcommunication des Gürtels selbst Dorfstrasse, und da diese an den Barrieren vorbeiführt, so geben letztere den einzelnen Strassenabtheilungen die bekannten Namen; es soll nur bemerkt sein, dass z. B. entlang der Mariahilfer-Barriere der Name zu ändern käme, weil grundsätzlich kein Name, den schon ein früherer Gürtel trägt, sich in einem weiteren wiederholen darf, da dies sonst leicht zu Irrungen Anlass geben könnte. Der Analogie wegen berufen wir Aufschrift und Adresse wie früher, als: Rusten-Dorfstrasse Nr. — in Wien, oder Rustendorf, N.-Gasse Nr. — bei Wien, je nachdem das Haus in der Gürtelstrasse selbst, oder zwischen dem vierten und fünften Gürtel gelegen ist.

Wir schliessen mit der Bezeichnung Grund, welche der fünften Gürtelstrasse und den ausserhalb des fünften Gürtels gelegenen Bezirken zukommt.

Dermalen gehören selbe nicht mehr zum eigentlichen Stadtbezirke; sobald sie sich aber im Laufe der Zeiten enger aneinander schliessen werden, darf ihre Einbeziehung zu Wien kaum bezweifelt werden, während wir ihnen bis dahin die Adresse bei Wien möchten angedeihen lassen.

Der Gürtel selbst würde hier wieder z. B. mit Meidling-Grundstrasse Nr. — bei Wien; der Annex mit Meidlinggrund, N.-Gasse Nr. — bei Wien für die genaue Orientirung kenntlich sein.

Es steht mir nicht zu, die Nomenclatur der Stadttheile und Anlagen des grossen, neuen Wiens in umfassender Weise durchzuführen: es soll dies erst auf Grund des Allerhöchst zu genehmigenden Regulierungsplanes geschehen.

Ob und was immer für eine Folge die vorstehenden Winke zur Anbahnung einer erleichterten Orientirung haben mögen, so halte ich es mindestens für zeitgemäss, die Sache überhaupt im gegenwärtigen günstigen Augenblicke anzuregen.

Was das Publicum am schnellsten in die neuen Bezeichnungen einweihen würde, wäre die ausgedehnteste, also thunlichst wohlfeile Vervielfältigung des zur Ausführung kommenden Grundplanes, in welchem die neue Eintheilung der Bezirke mit ihren Namen recht augenscheinlich, wie auch der Begriff der Orientirung, als für die Wahl der Namen massgebend, gehörig verständlich gemacht und der letzte Zweck derselben erläutert sein müsste.

6) Man hat in Paris eigene Pläne in Verkauf gesetzt, die ausschliesslich das Netz der Omnibusfahrten nach allen Richtungen und Kreuzungen anschaulich machen. Sehr sinnreich sind in diesen Diminutiv-Stadtplänen die Omnibuszüge mit den gleichen Farben eingezeichnet, welche die betreffenden Wagen haben, weil diese Uebereinstimmung ermöglicht, die Richtung sogleich zu kennen, welche der Omnibus nimmt, was sonst nicht zu erreichen wäre, da die Geschwindigkeit nicht zulässt, erst die Aufschriften der Wagen zu lesen. Sobald diese Fahrten hier in eine enger geschlossene Regel gebracht sein werden, wäre auch das Muster der erwähnten Pläne nachzuahmen, womit dem Publicum zuverlässig ein grosser Dienst geschieht. Weitere Angaben enthält in dieser Beziehung die Beilage zur Allgemeinen Zeitung Nr. 224 vom 12. August 1854 Seite 3581. Augsburg, J. G. Cotta'scher Verlag.

7) Ueber Doeks sind ausführliche Darstellungen enthalten in: The Encyclopaedia Britannica. Edinburgh 1842, Adam and Charles Black. Vol. VIII. 75.

Ferner in: Dictionnaire de l'économie politique. Publié sous la direction de MM. Ch. Coquelin et Guillaumin. Paris 1854, Imprimerie de Gustave Gratiot. Tome I. 569.

Dann in Prof. Försters Allgemeiner Bauzeitung, Jahrgang 1837 Seite 129, 1841 S. 181 und 192, 1850 S. 2 und a. O. Wien, Druck von Anton Benko.

- 8) Getreide- und Markthallen, Speicher, Waarenlager sind gleichfalls in Prof. Försters Allg. Bauzeitung vielfach belehrend besprochen, wie im Jahrgang 1839 S. 53, 1841 S. 37, 1843 S. 57, 1844 S. 75 und 81, 1847 S. 39 und 215, 1852 S. 223, 1856 S. 7 u. a. O.
- 9) „Ueber den Einfluss der A. h. angeordneten Erweiterung der Stadt Wien auf die hygienischen Verhältnisse derselben.“ Von Dr. Franz Innhauser, k. k. Polizei-Bezirksarzt, in der österr. Zeitschrift für pract. Heilkunde. März 1858. Separat-Abdruck der typogr. - liter. - art. Anstalt (L. C. Zamarski, C. Dittmarsch et Comp.) in Wien. Seite 6. — Die ganze Schrift ist als Besprechung über die Rücksichten für den Gesundheitszustand der Bevölkerung sehr beachtenswerth.
- 10) Prof. Försters Allgemeine Bauzeitung gibt in den Jahrgängen 1839 Seite 91 und 1847 Seite 43 belehrende Aufsätze über die Anlage sogenannter Natur- oder englischer Gärten von Freiherrn von Welden. Desgleichen von verschiedenen Verfassern über specielle Gartenanlagen, in den Jahrgängen 1837 S. 264, 1843 S. 21, 1847 S. 116, 1855 S. 201 u. s. w.
- 11) Die Errichtung von Arbeiterwohnungen ist oft besprochen worden: eine bauliche Eintheilung enthält Prof. Försters Allgemeine Bauzeitung v. J. 1850 S. 152.
- 12) Die Wasserleitungen in Deutschland, Frankreich, Belgien, England und Italien sind vom Herrn k. k. Hofbaurathe, nachmals Hofrath Hermenegild Ritter von Francesconi instructiv beschrieben in Prof. Försters Allgemeiner Bauzeitung Jahrg. 1837 S. 17,

1840 S. 39. Andere Abhandlungen über Wasserleitungen enthalten die Jahrgänge 1841 S. 217, 1847 S. 132 der nämlichen Zeitschrift. Unsere Angaben sind der Broschüre aus der k. k. Hof- und Staatsdruckerei 1858 „Wasserleitungen der k. k. Haupt- und Residenzstadt Wien“ entnommen.

13) Wir entheben uns vieler Weitläufigkeiten und Wiederholungen, indem wir die Abhandlung anführen, welche von Herrn Dr. Franz Innhauser, k. k. Polizei-Bezirksarzt, über diesen Gegenstand erschienen ist, und den Titel führt: „Ueber Retiraden, Pissoirs, Senkgruben und Kanäle in sanitätspolizeilicher Hinsicht mit besonderer Rücksicht auf Wien.“ Separat-Abdruck aus der Zeitschrift der k. k. Gesellschaft der Aerzte zu Wien, Mai- und Juni-Heft 1857. Bei Carl Gerold's Sohn.

14) Grundzüge für eine Hypothekenbank in Oesterreich, von Dr. Johann Baptist Zugschwerdt. Wien 1854 bei Wilhelm Braumüller. Dann von demselben Verfasser: Die Wahl eines Hypotheken-Institutes für Oesterreich. Wien 1855 bei Wilhelm Braumüller. — Die privilegierte österreichische National-Bank in ihrer Wirksamkeit als Hypotheken-Bank. Von Dr. Julius Fierlinger. Wien 1855 bei Friedrich Manz.

15) Dies der wörtliche Inhalt eines Vorschlags, dem beizustimmen, ich kein Bedenken trage:

„Hier zeigt sich zu beiden Seiten vortheilhaft, auch das kleine Capital, nämlich den Credit durch Betheiligung der Mittelclassen in das Interesse zu ziehen.

Dass diess unter Bedingungen geschehe, die ebensowohl anregen, als auch die gehegten Erwartungen erfüllen, sollen folgende Grundlagen des künftigen Wiener-Stadt-Baufondes vermitteln, und zwar:

1. thunlichste Erleichterung bei der Betheiligung,
2. entsprechende Verzinsung der Einlagen während des Baues und nach demselben,

3. gesicherte vollständige Rückzahlung, beziehungsweise Einlösung der Antheile;
4. Verleihung besonderer Anrechte für die Besitzer von Antheilen,
5. Wahrscheinlichkeit pecuniärer Gewinne durch die Bethheiligung,
6. Garantie durch eine öffentliche Behörde für die Erfüllung von sämtlichen Zusagen.

Erleichterungen bei der Bethheiligung. — Von je 3 zu 3 Jahren wird eine Jahresgesellschaft für Neubauten in Wien gebildet, und einer jeden, bis der Raum zwischen der innern Stadt und den Vorstädten gänzlich occupirt ist, ein abgegrenzter Bezirk zur Realisirung des Allerhöchst genehmigten Regulierungsplanes überlassen.

Jede solche Jahresgesellschaft repräsentirt, für sich abgeschlossen, durch Einlagen den Fond, sagen wir beispielsweise, von fünf Millionen Gulden österreichischer Währung.

Die Einlagen der ersten Jahresgesellschaft bestehen einzeln in je zweihundert Gulden österr. Währung für je Einen Antheil, also die Gesamtsumme in 25.000 Antheilen.

Zur Einzahlung werden vier Raten angesetzt; die erste mit 10% also zwanzig Gulden, welche bei der Subscription auf je Einen Antheil zu entrichten sind; — die zweite mit 20% d. i. vierzig Gulden, die dritte mit 30% gleich sechzig Gulden, die letzte Rate mit 40% nämlich achtzig Gulden: alle diese Raten in Intervallen von je drei Monaten fällig.

Anzunehmen sind sämtliche Anmeldungen, und welche der Reihenfolge nach die Ziffer von 25.000 Antheilen übergreifen, bleiben für die zweite Jahresgesellschaft in Vormerkung.

Würden dagegen weniger als 25.000 Antheile subscribirt, so sind die zurückgebliebenen Antheile als Depot für Vorschüsse zu verwenden, und haben zu diesem speciellen Zwecke gleichen Werth mit Staatseffecten. Es versteht sich, dass sie sodann bei der Rückzahlung im Umfange der hiefür erfolgten Vorschüsse die Priorität geniessen.

Der Vortheil, einer früheren Jahresgesellschaft anzugehören, besteht darin, desto früher zur Rückerstattung der Einlage zu kommen, nachdem erst alle Antheile der ersten Jahresgesellschaft beglichen sein müssen, bevor zur Einlösung jener der zweiten

Jahresgesellschaft u. s. f. geschritten wird. Einen weiteren Vortheil bringt die Zuweisung der günstiger gelegenen Grundflächen und der frühere Genuss der besonderen Anrechte.

Den einzelnen Jahresgesellschaften kommt auch die Errichtung der öffentlichen Gebäude zu, welche dem Complex der den Jahresgesellschaften zugewiesenen Area angehören, und es ist bei dieser Zuweisung auf die entsprechende Begrenzung Rücksicht zu nehmen. Die Quote für den Baugrund muss, schon bei der Zuweisung des Complexes im Ganzen, wie im Einzelnen festgestellt sein.

Verzinsung der Einlagen. — Sämmtliche Antheile sind fix mit 5 per Cent zu verzinsen und erhalten hiezu halbjährige Zinsencoupons.

Bis zur gänzlichen Verwendung der Capitalsumme je einer Jahresgesellschaft werden die Zinsen aus den Einlagen, später aus den Erträgen der Häuser bestritten.

Diese Erträge sind die Wohnungsmiethe und bezüglichen Verpachtungen: in wie fern von öffentlicher Seite für die Belebung der Theilnahme des Publicums, sowie zur Sicherstellung der Zinsen noch andere Ertragsquellen eingeräumt werden, bleibt dem höheren Ermessen anheimgegeben.

Wenn die Erträge die Summe überschreiten, welche zur Zinsenzahlung sammt der Instandhaltung der Häuser erforderlich sind, so kommen diese Mehreinnahmen in den Reservefond für unvorgesehene Auslagen oder Herstellungen, schliesslich für die Deckung der Einlösung der Antheile.

Uebrigens wird bemerkt, dass der Impuls für die Betheiligung nicht in der Höhe, als vielmehr in der Sicherheit der Zinsen und jener des Capitals zu bestehen hat, daher der Abgang an Rente, im Vergleiche mit sonstigen industriellen Effecten, durch andere Vortheile aufgewogen werden muss, um den Wiener-Stadt-Baufond in der daran sich betheiligenden Sphäre nicht minder beliebt zu machen.

Einlösung der Antheile. — Die Einlösung geschieht in doppelter Weise:

- a) durch Verwandlung der Antheile in pupillarmässige Hypothek als Haussätze,
- b) durch Barzahlung.

Für die zugewiesene Bauarea haben die Jahresgesellschaften nur dann die entfallende Quote zu zahlen, wenn der diesfällige Complex keine öffentlichen Gebäude enthielte: wo aber diese vorkommen, ist der Fond der Jahresgesellschaft ebensowohl für die Herstellung der Wohnhäuser, als auch für die öffentlichen Gebäude zu verwenden, und hiedurch die Vergütung der Bauarea abzutragen.

Sobald also der Fond der ersten Jahresgesellschaft, angenommen mit fünf Millionen Gulden öst. Währung, ganz verwendet ist, wird darüber in der Art Rechnung gelegt, und diese Rechnung allgemein bekannt gemacht, dass der Grundwerth und die Baukosten jedes einzelnen Hauses, sowie der öffentlichen Gebäude genau ersehen werden können.

Hierauf ist zur Anschreibung der Haussätze mit pupillarmässiger Sicherheit zu schreiten: diese Anschreibung findet bei öffentlichen Gebäuden mit jener Summe statt, um welche deren Bauaufwand die der Jahresgesellschaft obliegende Quote für ihre gesammte Bauarea übersteigt, abzüglich derjenigen Grundfläche, die von den betreffenden öffentlichen Gebäuden selbst eingenommen wird. Der Betrag der Anschreibung auf jedes einzelne Haus oder Gebäude muss durch 200 ohne Rest theilbar sein, und es drücken diese Anschreibungen den vollen Nennwerth von so und so viel Antheilen aus.

Welche Antheile, bezüglich Antheilsnummern, auf diese Weise beglichen, das ist, in Haussätze umgewandelt werden, bestimmt die Verlosung, die unmittelbar nach der Bekanntgabe des Gesamtbauaufwandes der Gesellschaft vorzunehmen ist. Die Verlosung bestimmt zugleich, auf welche Häuser oder öffentliche Gebäude und in welcher Reihung die Anschreibung der einzelnen Antheile zu erfolgen hat, mit dem Vorbehalte, dass das Recht zur Kündigung der Haussätze erst dann eintritt, wenn das betreffende Haus an einen Privateigenthümer übergeht.

Die Pränotation wird auf den Antheilen, die zu dem Behufe eingereicht werden müssen, urkundlich vorgemerkt, und es sollen sämtliche Anschreibungen, solange sie vom Baufond unmittelbar

zu vollziehen sind, die Stempel- und Taxbefreiung geniessen; ebenso können die Antheile, worauf die Pränotation ausgedrückt ist, ohne besondere Besteuerung auf andere Inhaber übertragen werden. Dagegen ist die Löschung der Haussatzposten auf den Antheilen nur mit Intervention des Gerichtes giltig und unterliegt sodann den gesetzlichen allgemeinen Bestimmungen.

Was die öffentlichen Gebäude betrifft, so sind die darauf pränotirten Haussätze ebenfalls kündbar, jedoch nicht früher, als bis sämtliche Wohnhäuser der nämlichen Jahresgesellschaft in Privateigenthum übergegangen sind, also der Bestand der Jahresgesellschaft damit das Ende erreicht hat. Inzwischen obliegt den Fonds jener öffentlichen Gebäude, an den Wiener-Stadt-Baufond die 5% Zinsen für die auf denselben hypothecirten Antheile zu ersetzen, sowie seiner Zeit bei deren Kündigung die Ablösung zu tragen.

Vermittelst der Intabulation wird nur eine beschränkte Zahl von Antheilen zur Ausgleichung gebracht, wogegen die übrigen Antheile durch Barzahlung zu begleichen kommen. Dies geschieht, wenn die Verkäufe der Häuser an Privateigenthümer vor sich gehen.

Solche Verkäufe dürfen niemals unter den Summen stattfinden, die zur vollständigen Einlösung der noch bestehenden Antheile einer Jahresgesellschaft mit einem allfälligen Ueberschusse erforderlich sind. Die Hausverkäufe sind successive in öffentlicher Licitacion vorzunehmen, und es kommen die eingeflossenen Kaufschillinge mit Ablauf jedes Jahres zu gleichen Quoten an die Besitzer der Antheile, worauf keine Haussätze vorgemerkt sind, bar auszuzahlen und zwar unter Einem mit dem Zinsencoupon des II. Semesters, der somit die Dividende einschliesslich der Amortisationsquote vertritt. Die Antheile sind hiezu einzureichen, damit die Abzahlung vorgemerkt und abgestempelt werde; es bleibt daher fortan nur der Rest auf den Nennwerth der Antheile zu verzinsen, was im Texte der Coupons vorzusehen ist.

Es erhellt, dass auf diesem Wege allmählig sämtliche Antheile mit der vollen Einlage entweder durch Haussätze oder im Baren beglichen werden, und wenn die Verkäufe günstig ausfallen, so wird noch ein Ueberschuss zur Vertheilung erübrigen.

Sobald demnach jeder Antheil bis zum vollen Nennwerthe beglichen ist, werden die Dividenden jährlich an sämtliche Antheile, somit auch auf jene mit Haussatzpränotation, verabfolgt, weil die Besitzer sämtlicher Antheile auf die gleichmässigen Ueberschussquoten Anspruch haben, und es ist mit diesen jährlichen Dividenden so lange fortzufahren, bis alle Häuser derselben Jahresgesellschaft an Privateigenthümer verkauft sind.

Besondere Anrechte. — Die besonderen Anrechte der Besitzer von Antheilen bestehen:

- a) in dem Vorränge bei Vermietung der Wohnungen und Localitäten,
- b) in dem bedingten Schutze gegen Kündigung oder Steigerung ihrer innehabenden Miethlocale.

In sämtlichen Häusern des Wiener-Stadt Baufondes ist eine allgemeine Hausordnung zum Gesetze für alle Parteien aufzustellen, auf deren Uebertretung Pönalien und schliesslich das gerichtliche Einschreiten zu setzen sind.

Sobald die Herstellung eines Wohnhauses die Vermietung der Wohnungen und Locale in demselben zulässig macht, werden die Bestandtheile mit beiläufiger Schätzung der Miethzinse öffentlich angekündigt, und die Besitzer von Antheilen zur Abgabe von Offerten eingeladen; wonach die Wohnungen oder Locale den Bestbiethern zuzuweisen sind. Langen auf das nämliche Locale gleiche Anbote ein, so kommen die Gleichbiether zu einer weitem Erklärung aufzufordern.

Nur dann, wenn auf eine Wohnung oder ein Locale von Antheilbesitzern gar kein Anbot erfolgen würde, tritt die allgemeine Concurrenz ein, und es geniessen auch bei dieser etwaige Bewerbungen von Antheilbesitzern die Vorhand, wenn sie sich zu den Miethpreisen bereit finden, die von gewöhnlichen Parteien geboten werden.

Der Besitz von Antheilen ist durch vorläufige Deponirung derselben auszuweisen, und es muss der nachgewiesene Besitz dem Betrage einer Jahresmiete gleich sein, wenn darauf ein bestimmtes Quartier oder Local beansprucht wird.

Nach erfolgter Zuerkennung desselben werden die deponirten Antheile zurückgestellt.

Um aber den Schutz gegen Kündigung oder Steigerung der Miethe des erstandenen Logis für die volle Dauer des Bestandes der Jahresgesellschaft, zum mindesten für 10 aufeinander folgende Jahre, zu geniessen, muss die Deponirung der Antheile bleibend sein, wogegen eine eigene Bescheinigung dieselbe bestätigt und den sistemässigen Schutz gewährleistet.

Dem Besitzer soll es jedoch frei stehen, das erworbene Anrecht wieder aufzugeben und seine Antheile zurückzufordern; zugleich kann er, wenn die Antheile deponirt bleiben, mittelst Cession sein Anrecht an eine andere Partei übertragen, wobei die gehörige Meldung und die Bedingung vorausgesetzt wird, dass gegen die Annahme der besagten Partei nicht etwa ein begründetes Bedenken erhoben werden könne.

Bei dem Verkaufe der Häuser haben die eintretenden Privateigenthümer sowohl die Verzinsung der Haussätze an die betreffenden Besitzer der Antheile, als auch die Verbindlichkeit zu übernehmen, die Parteien, welche den Schutz gegen Kündigung und Steigerung der Miethe geniessen, bis zum Ablauf der bedungenen 10 Jahre des Genusses, vom Zeitpunkt des Bezuges der Wohnung oder Localität gerechnet, durch entsprechende Miethverträge sicher zu stellen.

Pecuniärer Gewinn. — Der pecuniäre Gewinn der Besitzer von Antheilen besteht: a) in den gesicherten regelmässigen fünf-percentigen Zinsen; b) in der Dividende zur Amortisationsquote vom Verkaufe der Häuser, beziehungsweise in dem aufkündbaren Haussätze; c) in dem sichern Genusse einer Wohnung, deren Preis die Besitzer der Antheile mit gegenseitigen Anboten sich selbst bestimmen können; d) in der allfälligen Aufzahlung für die Ueberlassung der Localität an eine andere Partei; e) in dem Agio für die Antheile, die bei Bewerbung um Wohnungen immer sehr gesucht sein werden, und f) in dem schliesslichen Uebergenuss, der sich aus dem günstigen Verkaufe der Häuser herausstellt.

Bis alle Häuser je einer Jahresgesellschaft verkauft sind, bleiben die Antheile in den Händen der Besitzer und haben auch

dann noch einen Werth, wenn die Einlagssumme dem Besitzer längst zurückgeflossen ist.

Zu dem Behufe ist, zum Beispiel, bei der Kündigung und Rückzahlung eines Haussatzes von Seite des Privateigenthümers nur der Nennbetrag auf dem Antheil zu löschen, während der Antheil selbst in fortdauernder Wirkung mit allen Anrechten für die Miethe und mit dem Anspruch auf den schliesslichen Uebergenuss in Geltung bleibt.

Erst mit der Auszahlung dieses Uebergenusses werden die Antheile abgenommen und getilgt, nachdem selbe nicht eher Statt hat, als bis alle Häuser der betreffenden Jahresgesellschaft verkauft und die berechtigten Parteien bezüglich der zugesicherten 10 Jahre durch neue Miethverträge gegenüber den Privateigenthümern in ihren Ansprüchen gewahrt sind.

Einfluss der öffentlichen Behörde. — Die Behörde, welche mit der Leitung der Angelegenheiten des Wiener-Stadt-Baufondes betraut wird, widmet schon dem Bauproject die vorzüglichste Aufmerksamkeit, da die Bereicherung Wiens mit wahrhaft gesunden, und dabei doch ökonomisch eingetheilten Wohnungen die Hauptsache ist, mithin die hygienischen Rücksichten hier den Vorrang vor den lucrativen behaupten sollen.

Für die Ausführung wird sich die Behörde nur ganz erfahrender und rechtlicher Geschäftsleute zu versichern wissen, damit auch die Solidität der Bauten vor gewöhnlichen Speculationshäusern vortheilhaft sich auszeichne; dazu wird am meisten eine besondere behördliche Bau-Aufsicht beitragen.

Strenge Pünktlichkeit in den Anordnungen und prompte Bezahlung der Verdienste an Lieferanten und Unternehmer soll diese zugleich in die Lage setzen, durchaus billige Forderungen zu stellen, welche überdies durch eingreifende Revisionen in den gehörigen Schranken gehalten werden.

Die Administration der Häuser, so lange diese nicht verkauft sind, wäre vertrauenswürdigen Männern zu übergeben, welche mittelst Hinterlegung von Antheilen des Wiener-Stadt-Baufondes so viel Caution leisten, als die von ihnen einzuhebenden Miethzinse erheischen.

Im Ganzen scheint es durchaus nicht nöthig, sowie in Anbetracht des bloss vorübergehenden Einflusses noch weniger angemessen, dass ein eigenes Amt zur Besorgung der Geschäfte bestellt werde.

Vielmehr kann ohnehin bis zum gänzlichen Vollzuge der Stadterweiterung in Wien, namentlich bis zum Ausbau der hiezu bestimmten bisherigen Glacisgründe, die Specialcommission im hohen Ministerium des Innern nicht entbehrt werden, welche wohl weiterhin zwischen einer legislativen und executiven Wirksamkeit zu unterscheiden haben dürfte.

Für erstere genügt die persönliche Thätigkeit der versammelten hohen Capacitäten: zum executiven Dienste jedoch müssen ausserdem Hilfskräfte beigezogen werden, welche ihrerseits in dem Fache, worin sie verwendet werden sollen, bereits Tüchtiges geleistet haben.

Indem diese Hilfskräfte zeitlich in die Dienstleistung bei der Commission für die Stadterweiterung treten, haben sie Gelegenheit, sich entweder im Allgemeinen einen begründeten Ruf für ihre weitere Praxis, oder theilweise auch Ansprüche auf Staatsbedienstungen zu erwerben, wenn es Individuen aus dem bürgerlichen Leben sind; — stehen sie aber schon im Staatsdienste, so wäre ihnen dieser mit allen Rechten zum Rücktritte vorzubehalten.

Ganz abgesondert von den Functionen der Ministerial-Commission wäre das Geldgeschäft zu behandeln, und es dürfte die Ueberzeugung des Publicums von der ausschliesslichen Verwendung der Einlagen zum angeregten Zwecke am meisten befestigen, wenn die österreichische Nationalbank vermittelt einer ihrer Abtheilungen die Obsorge übernehme, welche sich auf die Durchführung der Einzahlungen für die Antheile, der hypothekarischen Sicherstellungen, der Rückzahlungen, Verzinsungen u. s. w. bezieht, wie auch die einzelnen Credite veröffentliche, die zur Ausführung der Baulichkeiten an die competenten Organe der Executivcommission terminweise verabfolgt wurden, und worüber die Nachweisungen der speciellen Verwendung, gehörig geprüft und vorbereitet, an die Gesamtcommission, das heisst, auch an den legislativen Körper, zu gelangen hätten,

damit für die betreffenden Organe schliesslich die Aufhebung der persönlichen Verantwortung erwirkt werde.

- ¹⁶ Mit hoher Befriedigung haben wir anzuführen: „Ueber Städte-Anlagen und Stadtbauten.“ Ein Vortrag, gehalten am 10. März 1858 im grossen ständischen Saale zu Wien von Prof. Rudolph Eitelberger v. Edelberg. Wien, Druck u. Verlag von Carl Gerold's Sohn 1858.

INHALT

