

# Die bauliche Entwicklung und Stadtregulierung von Wien.

Bearbeitet von Oberingenieur **Heinrich Goldemund.**

## A. Historische Übersicht der baulichen Entwicklung.

Die geographische Lage und die politischen Verhältnisse brachten es mit sich, daß die Stadt Wien, die als äußerstes Bollwerk des deutschen Reiches im Osten stets zur Abwehr und zum Kampfe bereit sein mußte, einer festen Umwallung weit länger als andere deutsche Städte bedurfte. Erst nach der zweiten Türkenbelagerung im Jahre 1683 hätte überhaupt daran gedacht werden können, die Basteien ganz zu beseitigen. Die Aufstände der Ungarn, die Verwicklungen im Erbfolgekriege, die drei schlesischen Feldzüge und die sonstigen Kämpfe, welche nur von wenigen, leider unbenützt verstrichenen Zwischenpausen unterbrochen bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts geführt wurden, verhinderten indessen die Regierung, an diese Aufgabe thatkräftig heranzutreten.

Die Zahl der Einwohner Wiens hatte aber schon gegen Ende des 15. Jahrhunderts eine solche Höhe erreicht, daß der innerhalb der Befestigungen vorhandene Raum zur Befriedigung der verschiedenen Wohnungsbedürfnisse der immer zahlreicher werdenden Bevölkerung, bez. für eine entsprechende, gesunde bauliche Entwicklung der Stadt nicht mehr ausreichte. Dieser Mangel wurde um so fühlbarer, als die Zahl der bürgerlichen Wohnhäuser infolge der fortwährenden Vergrößerung und Vermehrung der Gebäude für den kaiserlichen Hof und für militärische Zwecke, sowie durch die Ansiedlung von Adelsgeschlechtern und Klöstern erheblich vermindert wurde.

Daß unter solchen Umständen der allmähliche Ausbau Alt-Wiens nur mit Hintansetzung gesundheitlicher Rücksichten vor sich gehen konnte, bedarf keiner weitläufigen Begründung. Thatsächlich hat sich auch die bauliche Entwicklung der in dem zu engen Festungsgürtel eingezwängten Altstadt durch mehr als drei Jahrhunderte in regel- und schrankenloser, von vielen sanitären Übelständen begleiteter Weise vollzogen. Zur Deckung des Bedarfes an Wohnräumen verschmälerte man die ohnehin engen Gassen vielfach durch Einbauten und erhöhte die Häuser durch Stockwerksaufsetzungen. Während im Jahre 1566 die Stadt hauptsächlich aus ein- und zweistöckigen Häusern bestand und nur ca. 8% dreistöckige Häuser vorhanden waren, vergrößerte sich deren Zahl bis zum Jahre 1664 auf fast 33%. Im Jahre 1795 belief sich die Anzahl der drei Stock hohen Häuser schon auf mehr als 41%, jene der vier Stock hohen auf fast 33%. Gleichzeitig wurden die Geschoßhöhen und Zimmer immer kleiner und die Mietzinse unerschwinglich hoch.

Maria Theresia und Josef II. bemühten sich vergebens, den durch die Übervölkerung verursachten sanitären und sozialen Mißständen durch Demolierung einzelner minder wichtiger oder veralteter Befestigungen und Auflassung mehrerer Klöster abzu-

helfen. Auch das Bestreben, die Wohnungsverhältnisse der inneren Stadt durch Förderung der baulichen Entwicklung der Vorstädte zu bessern, blieb ohne Erfolg, weil diese vielfach im Privatbesitz von Adeligen oder Klöstern befindlichen Ortschaften, die größtenteils erst 1850 mit Wien administrativ vereinigt wurden, nur wenige und schlechte Verbindungsstraßen zur Stadt besaßen und weil diejenigen, welche sich dort ansiedelten, aufhörten, Bürger von Wien zu sein.

Zu Anfang des 19. Jahrhunderts waren durch die Raumbeschränkung in der inneren Stadt geradezu unerträgliche Verhältnisse erzeugt. Es trat eine außerordentliche Wohnungsnot und Wohnungsteuerung ein. Bezeichnend für diese Verhältnisse ist die Zunahme der durchschnittlichen Bewohnerzahl per Haus, welche im Jahre 1827 nur 37 und im Jahre 1857 bereits 54 Personen betragen hat. Ein Wiener Arzt schreibt über die damaligen Wohnungszustände: »Die Treppen sind oft so schmal, finster, hochstufig und schneckenartig geformt, daß das Steigen derselben nicht nur sehr ermüdend ist, sondern auch das Ausgleiten sehr begünstigt wird. Die Höfe oder Fluren der Häuser sind oft so enge, daß die Luft sich darin kaum zu erneuern vermag. Hier befinden sich übrigens die Pferdeställe und die zur Aufbewahrung des Unrats angelegten Senkgruben, welche am hellen Tage ausgeleert werden. Die Zimmer sind von verschiedener Beschaffenheit. Die sogenannten Herrschaftszimmer mit der Aussicht auf die Gasse sind etwas geräumiger, regelmäßiger und luftiger, die rückwärtigen aber sind minder geräumig und manchmal so dunkel, daß man sich zur Mittagszeit des Kerzenlichtes bedienen muß; sie genießen im Vergleich mit den ersteren eine weit schlechtere Luft und haben nicht selten feuchte oder gar nasse Wände; sie erzeugen bei Kindern Rheumatismen, Durchfälle, Auszehrungen, Bleich- und Wassersuchten und Augenentzündungen.«<sup>1)</sup>

Der Gedanke, die Festungswerke aufzulassen und die sanitären Verhältnisse durch eine Stadterweiterung zu verbessern, welcher schon im Jahre 1777 durch Regierungsrat Taube und 1817 neuerdings durch Peztl, der einen Stadterweiterungsplan des Gebietes vor dem Burghothore verfaßte, angeregt wurde, konnte sich aber trotzdem nicht Bahn brechen; im Gegenteil wurden nach den Ereignissen des Jahres 1848 die Befestigungen sogar noch verstärkt. So kam es, daß die Wohnungsnot aufs höchste stieg und die Mietzinse sich innerhalb zehu Jahren um fast 40 % erhöhten. Im Jahre 1857 mußten hunderte von Familien durch die Behörden in Gemeindearresten, Schuppen, ja selbst in Kellern untergebracht werden.

In diesem Zeitpunkt der höchsten Bedrängnis erschien am 20. Dezember 1857 ein kaiserliches Handschreiben, welches die Auflassung der Festungswerke und die Schaffung eines neuen Stadtteiles auf deren Gebiete anordnete.

Die Durchführung dieser für die Assanierung Wiens außerordentlich wichtigen Verfügung bedurfte eines Zeitraumes von 30 Jahren. Näheres hierüber findet sich im Abschnitt B S. 8.

Die sehr kostspielige und mangels entsprechender planlicher Grundlagen auch sehr schwierige Regulierung der alten inneren Stadt und der mittlerweile zu großen Gemeinwesen angewachsenen und seit 1850 mit der Altstadt administrativ vereinigten Vorstädte wurde der Gemeinde allein überlassen, damit der aus dem Erlöse der Festungs- und Glacisgründe zur Durchführung der eigentlichen Stadterweiterung geschaffene, in staatlicher Verwaltung stehende Fond diesem Zwecke ungeschmälert

<sup>1)</sup> Wien, 1848—1888. Denkschrift zum 2. Dezember 1888 herausgegeben vom Gemeinderate der Stadt Wien. Im Kommissions-Verlag von Carl Konegen.

erhalten werde. Die Lösung dieser Aufgabe gestaltete sich um so schwieriger, als auch in den Vorstädten eine nicht nur planlose, auf die Entwicklung des Ganzen keinerlei Rücksicht nehmende, sondern auch sehr dichte Bebauung mit engen winkeligen Gassen platzgegriffen hatte.

Die eigentliche Entwicklung der Vorstädte hatte nach der zweiten Türkenbelagerung begonnen. Vor derselben bestanden in sämtlichen Vorstädten, die damals schlecht verwaltet und mangels ordentlicher Befestigungswerke den Verwüstungen der feindlichen Heere fast schutzlos preisgegeben waren, nur 884 Häuser und 7 Klöster.

Nach der endgiltigen Beseitigung der Türkennot am Ende des 17. Jahrhunderts trat ein großer wirtschaftlicher Aufschwung der Vorstädte ein, welcher sich in der Errichtung gewerblicher Betriebsstätten, sowie der Erbauung adeliger Landsitze, Klöster und öffentlicher Gebäude äußerte und seitens der Regierung durch Gewährung von Steuerbefreiungen für Neubauten unterstützt wurde. So entstanden Mitte des 18. Jahrhunderts im Westen der Stadt die Industrieviertel Mariahilf und Schottenfeld. Die rasche Entwicklung der Vorstädte läßt sich aus der Zunahme der Häuser vom Jahre 1767 bis zum Jahre 1847 erkennen: während im ersten Jahre nur 3089 Häuser bestanden, gab es im Jahre 1821 bereits 6247, im Jahre 1847 schon 9732 bewohnte Gebäude. Im allgemeinen erfolgte der Ausbau der Vorstädte entlang der Hauptstraßen, die von den 11 Stadthoren strahlenförmig nach verschiedenen Richtungen ausgingen. Das dazwischen liegende Gebiet blieb mangels genügender, die Vorstädte untereinander verbindender Straßenzüge lange Zeit ungebaut.

Eine wichtige Rolle in der Entwicklung der Vorstädte spielt der sogenannte Linienwall. Als im Jahre 1703 die aufständischen Ungarn bis in die Nähe Wiens vordrangen, wurden die Vorstädte rasch mit einem Erdwall und Graben umgeben, der sodann belassen und im Jahre 1718 als Festungswerk erklärt wurde. Die Folge dieser Maßregel war, daß ein Raum von 100 Klaftern = 189,6 m außerhalb und ein Raum von 12 Klaftern = 22,76 m innerhalb der Brustwehr nicht bebaut werden durfte. Im Jahre 1824 wurden die Erdwerke durch einen gemauerten Wall ersetzt, nachdem schon früher an die »Linien«, wie die Stellen, wo der Wall von den Hauptstraßen durchbrochen wurde, hießen, Mautämter verlegt worden waren. Erst im Jahre 1893 gelangte der Linienwall, der schon Ende des 18. Jahrhunderts ein lästiges Hindernis für die Entwicklung der Vorstädte bildete und nur noch für die Einhebung der Verzehrssteuer von Bedeutung war, zum Abbruche. Die zur Behebung der regellosen Bebauung der inneren Stadt und der alten Bezirke in den Jahren 1857 bis 1890 ergriffenen und durchgeführten Maßnahmen sind im Abschnitte C (S. 11) näher ausgeführt.

Die vor dem Linienwalle gelegenen Ortschaften, die sog. Vororte, behielten zum Teil, wie Grinzing und Sievering, ihr dorfähnliches Aussehen bis heute bei; einzelne entwickelten sich aber rasch zu stark bevölkerten Gemeinwesen mit wesentlich städtischem Charakter. Namentlich gilt dies von den im industriereichen Westen der Stadt unmittelbar an den Linienwall angrenzenden Vorortgemeinden.

Der rasche wirtschaftliche Aufschwung der Vororte wurde in erster Linie durch die im Verhältnisse zur Stadt wesentlich geringere Besteuerung dieser Gemeinden herbeigeführt. In baulicher Hinsicht trugen hierzu auch die niedrigen Grundpreise und eine minder strenge Handhabung der Bauvorschriften bei. Die geringeren Bodenpreise und die billigere Bauart gestatteten kleinere Mietzinse, so daß ein großer Teil der Arbeiterbevölkerung dort Aufenthalt nahm, und einzelne an die Industrievorstädte angrenzende Vororte, wie z. B. Ottakring und Hernals, fast ausschließlich Arbeiterwohnviertel wurden. Die einzelnen Vorortgemeinden entwickelten sich jede für sich ziem-

lich selbständig, ohne bei Anlage neuer Wegenetze besondere Rücksicht auf die angrenzenden Ortschaften und Vorstädte zu nehmen. Da die bestehende Unterstellung der Vorortgemeinden unter verschiedene Bezirkshauptmannschaften als politische Behörden erster Instanz sich als unzureichend erwies, um einen einheitlichen Zug in den Ausbau und die Regulierung derselben zu bringen, verfügte der Minister des Innern, daß die Regulierungspläne dieser Gemeinden direkt dem Ministerium des Innern zur Genehmigung vorzulegen seien.

Einen besonderen Erfolg hatte diese Maßregel, abgesehen von der einheitlich erfolgten Projektierung der parallel zum Linienwall verlaufenden Gürtelstraße, indessen nicht. Um die Regulierung dieser vielen Gemeinwesen einheitlich zu gestalten, hätte von einer Stelle aus ein Gesamtregulierungsplan für das ganze Gebiet der Stadt und ihrer Vororte aufgestellt werden müssen. Die bloße Überprüfung der von verschiedenen Personen ohne einen gemeinschaftlichen leitenden Grundgedanken ausgearbeiteten Projekte genügte zur Erreichung des angestrebten Zieles nicht.

Als die in sanitärer Hinsicht am besten verfaßten Regulierungspläne sind trotz ihrer wesentlichen verkehrstechnischen und schönheitlichen Mängel jene von Ottakring und Fünfhaus anzusehen, denen ein einfaches Blocksystem mit 18,96 m breiten Radial- und 15,17 m breiten Peripheriestraßen zugrunde liegt.

In sämtlichen Vororten wurde auf die Gewinnung öffentlicher Plätze und Gärten sehr wenig Gewicht gelegt, die Zahl derselben beträgt im Ganzen nur 83 mit einer Gesamtfläche von 370 000 qm<sup>1)</sup>. Die hinsichtlich der Verbauungsweise bestehenden Vorschriften in den Vorortgemeinden glichen im allgemeinen jenen der inneren Bezirke, jedoch war die Haushöhe durch die Verfügung eingeschränkt, daß nebst einem Erdgeschoss nur drei Stockwerke zulässig seien. Ganz ausnahmsweise entstanden neben der dichten Bebauung durch die Initiative von Vereinen und Wohnungsgenossenschaften in einzelnen Vororten Wohnviertel, in welchen das Prinzip des Einzelwohnhauses inmitten kleiner Gärten zur Anwendung kam. Die hervorragendste Schöpfung dieser Art ist die vom Architekten Ferstel im Jahre 1872 ins Leben gerufene Anlage des Wiener Cottage-Vereines. Diese — heute 284 Familienhäuser umfassende — Anlage, welche in acht Längs- und acht Querstraßen angeordnet ist, befindet sich im Nordwesten der Stadt auf der sogenannten Türkenschanze ungefähr 3,5 km von der inneren Stadt entfernt. Für die Bebauung gilt dort der Grundsatz, daß die freistehenden Einzel- oder Doppelhäuser untereinander und von der Straße durch 4 m breite Gartenstreifen getrennt werden, rückwärts aber mit den Gärten zusammenstoßen, so daß das Innere des Blocks als große, mehr oder weniger geteilte Anpflanzung erscheint. Die bebaute Fläche beträgt  $\frac{1}{6}$  der Gesamtfläche.

Die Anlage des Cottage-Viertels ist das Vorbild für die Bebauung der neuen im Abschnitt D (S. 17) besprochenen Wohnviertel geworden, indem die in diesen Anlagen erprobten Baubeschränkungen auf große Gebietsteile der neuentstandenen Bezirke ausgedehnt wurden.

Mit der im Jahre 1890 beschlossenen und 1893 durchgeführten Einverleibung der Vororte in das Gebiet der Stadt Wien trat ein entscheidender Umschwung in der baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der beteiligten Gemeinden ein, die bis dahin, obwohl in jeder Hinsicht auf einander angewiesen, vielfach entgegengesetzte Ziele verfolgt hatten. Der ausführlichen Besprechung der nun folgenden bis in die Gegenwart reichenden Periode der baulichen Entwicklung ist der Abschnitt D (S. 17) gewidmet.

1) Ohne das Kaiserliche Lustschloß Schönbrunn.