

wurde auch in diesem Falle, aus fiskalischen Rücksichten, der öffentlichen Plätze und Gärten zu wenig gedacht. Doch könnte durch den Ausbau dieses Stadtteiles ein wohlthätiger Einfluß auf die Regulierung der inneren Stadt ausgeübt werden, wenn hierbei mehrere Neubauten als Ersatz alter, die Durchführung neuer Straßen hemmender und sanitär bedenklicher Regierungsgebäude in diesem Stadtviertel aufgeführt würden. Eine solche Anregung wurde bereits gegeben und dürfte Erfolg haben.

C. Die Regulierung der inneren Stadt und der alten Bezirke von 1857—1893.

Die der Gemeinde allein überlassene Verbesserung der Verkehrs- und sanitären Verhältnisse der inneren Stadt und der eng bebauten Vorstädte hätte zweifellos am besten in jener radikalen Weise erfolgen können, die in Paris mit so viel Erfolg angewendet worden ist, nämlich vermittels der rücksichtslosen Durchführung neuer breiter, die einzelnen Stadtteile auf kürzestem Wege verbindenden Straßenzüge mitten durch das planlose Gewirre der alten, meist engen und winkligen Gassen.

Für diese energische Methode der Stadtregulierung genügten indessen die finanziellen Mittel der Gemeinde, die durch den für die Stadterweiterungszwecke aufgewendeten Betrag von beiläufig 6 Millionen Kronen stark in Anspruch genommen worden waren, nicht. Sie mußte sich daher unter Festhaltung der alten Verkehrslinien notgedrungen auf die allmähliche Verbreiterung der bestehenden Straßenzüge beim jeweiligen Umbau der Häuser und auf die Herstellung entsprechender Anschlüsse der inneren Stadt an die Stadterweiterung beschränken.

Die regelmäßige Durchführung der Straßenverbreiterungen bei Um- und Neubauten wurde durch baubehördliche Verfügungen gesichert; der raschere Umbau der alten Häuser durch Gewährung von Ermäßigungen der Hauszinssteuer gefördert. Diese für das Zustandekommen der Regulierungen außerordentlich wichtigen Verfügungen sind am Schlusse dieses Kapitels eingehender erörtert.

Leider wurde aber die nicht minder wichtige Aufstellung eines Generalregulierungsplanes unterlassen, ein Fehler, dessen nachteilige Folgen noch heute vielfach fühlbar sind und in absehbarer Zeit überhaupt nicht mehr gut gemacht werden können.

Mangels endgiltig feststehender, leitender Ideen für die zukünftige Ausgestaltung des Straßennetzes der ganzen Stadt trat bei der hieraus entspringenden fallweisen Bestimmung der einzelnen Straßenlinien immer wieder die Rücksichtnahme auf die Ermöglichung der selbständigen Bebauung der einzelnen Privatgrundstücke zum Nachteile einer zielbewußten, regelmäßigen Straßenführung in den Vordergrund. Willkürlich gelegene Parzellengrenzen wurden sodann maßgebend für die Lage ganzer Straßenzüge, was beim Bestande eines allgemeinen Regulierungsplanes sicher verhindert worden wäre. Hierbei entstanden in einzelnen Stadtteilen Baublöcke von so geringer Tiefe, daß heute die Verbreiterung der damals mit 6 Klaftern = 11,38 m bemessenen Straßen selbst auf nur 15 m nur dann möglich wäre, wenn die ohnehin schon bei der ursprünglichen Anlage auf das Mindestmaß beschränkten Höfe noch mehr verkleinert würden.

Nur vereinzelt fanden Regulierungen im größeren Stile statt. Beispiele hierfür sind in der inneren Stadt: die Regulierung des Grabens in Verbindung mit dem Stock im Eisen-Platze, dann des Gebietes nordöstlich vom hohen Markte, wo durch die

derselben. Die am Graben und in der Kärntnerstraße durchgeführten Arbeiten sind aus dem Vergleich der beiden Pläne erkennbar.

Auch die Anschlüsse der innern Stadt an die Stadterweiterung erfolgten in der Zeit vom Jahre 1863 bis zum Jahre 1885 nur sehr langsam.

Unter den wichtigsten Herstellungen dieser Art sind zu nennen: die Regulierung

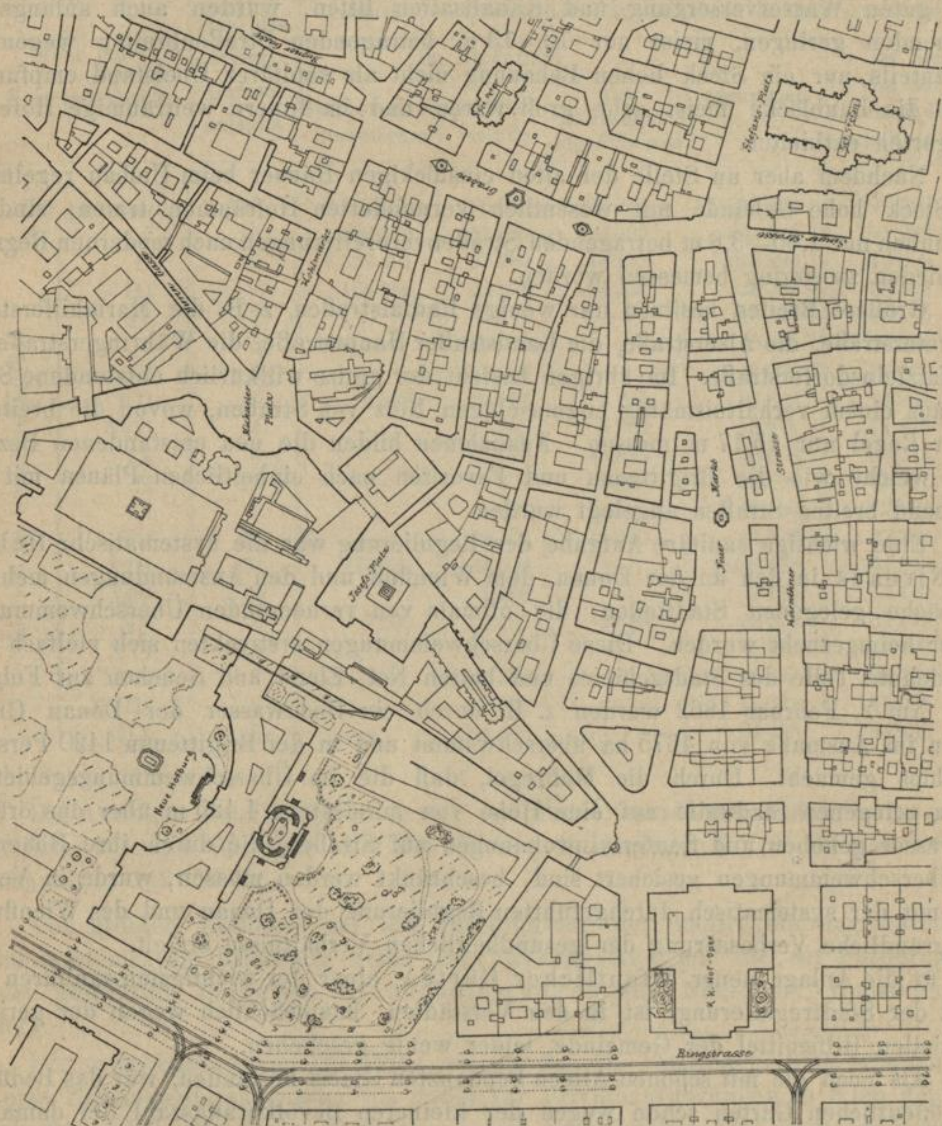


Fig. 4. Der südliche Teil der innern Stadt nach der Stadterweiterung und Regulierung.

beim Morzinplatz anlässlich der Fortsetzung der Gonzagagasse und des Stadtteiles am Salzgies, der Anschluß der Wollzeile an die Seilerstätte, die Regulierung des Stadtteiles bei der Renngasse, ferner die Verlängerung der Augustinergasse, die Herstellung des Albrechtsplatzes durch Demolierung des alten Opernhauses und einiger städtischer Gebäude, schließlich die Verbindung des neuen Marktes mit der Operngasse.

In den Vorstädten wurde die Regulierung mit Rücksicht auf die knappen Geldmittel in der denkbar sparsamsten Weise mit Vermeidung jedweder Hauseinlösung durchgeführt. Eine allmähliche, sehr gering bemessene Verbreiterung der bestehenden Straßen gelegentlich der Um- und Neubauten war das Grundmotiv des Regulierungsprogramms.

In diesen Bezirken, welche in sanitärer Hinsicht hauptsächlich an dem Mangel einer guten Wasserversorgung und Kanalisation litten, wurden auch anfangs die bestehenden geringen, meist nur 12–13 m betragenden Straßenbreiten wegen der größtenteils nur ein Stock hohen Bebauung nicht als sanitärer Übelstand empfunden, zumal die Baublöcke meist sehr groß waren und im Innern weiträumige Höfe und Hausgärten enthielten.

Nachdem aber an Stelle der alten einstöckigen Häuser beim Umbau regelmäßig drei Stock hohe Gebäude mit wesentlich verminderten Hofräumen traten, sind die gewöhnlich nur 1,90–3,8 m betragenden Straßenverbreiterungen nach modernen Begriffen entschieden zu gering bemessen worden.

Größere Breiten besitzen nur wenige Radialstraßen, z. B. die Mariahilferstraße, die Praterstraße, die Alserstraße, die Landstraßer Hauptstraße, die Währingerstraße und die Matzleinsdorferstraße. Im übrigen besteht der ganze willkürlich entstandene Stadtplan aus einem verhältnismäßig engmaschigen Netz von Straßen, wovon die breitesten in der Regel nur 15,17 m messen. Ausnahmen bilden die neu entstandenen Bezirkssteile, welche wie die Brigittenau und Favoriten nach einheitlichen Plänen mit entsprechend breiten Straßen angelegt wurden.

Eine wichtige sanitäre Aufgabe der Regulierung war die systematische Hebung des Niveaus in den an der Donau, dem Wienfluß und den Ausmündungen mehrerer Wildbäche gelegenen Stadtteilen, die oftmals von verheerenden Überschwemmungen schwer heimgesucht wurden. Diese Überschwemmungen erstreckten sich vielfach über ausgedehnte Teile des Stadtgebietes und hatten Not, Elend und Seuchen zur Folge.

Am 2. Februar 1862 wurden z. B. durch ein Hochwasser der Donau Grundflächen im Ausmaße von 4675 ha überschwemmt und in der Brigittenau 1420 Personen obdachlos gemacht. Durch die Maßregel, daß die im Überschwemmungsgebiet der Donau gelegenen Stadtteile auf eine Höhe von mindestens 4,425 m über das örtliche Nullwasser gehoben und Souterrainwohnungen auf Straßen, die durch ihre Höhenlage vor Überschwemmungen gesichert sind, beschränkt werden müssen, wurde in Verbindung mit der systematisch durchgeführten Regulierung der Donau und des Wienflusses eine gründliche Verbesserung der gesundheitlichen Verhältnisse erzielt.

Für die Anlage neuer öffentlicher Gärten, einer der wichtigsten sanitären Aufgaben der Stadtregulierung, ist in den Vorstädten, hauptsächlich wegen der geringen finanziellen Hilfsmittel der Gemeinde, leider wenig geschehen.

Als noch die mit schönen Alleen bepflanzten Glacis bestanden, war das Bedürfnis nach öffentlichen Gärten schon wegen der kleineren Bevölkerungszahl der damaligen Vorstädte ein weniger intensives. Die zur allgemeinen Benutzung geöffneten kaiserlichen und privaten Parkanlagen, wie der Prater, der Augarten, der Belvederepark, der Botanische Garten, der Volksgarten, der Lichtenstein- und der Schwarzenberg-Park genügten im Verein mit den schattigen Promenaden der Basteien und Glacisgründe in ausreichendem Maße dem Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung.

Anders gestalteten sich die Verhältnisse nach der Bebauung der Glacis und der darauf folgenden raschen Zunahme der Einwohner, zumal auch die Zahl der privaten Gärten sich allmählich sehr verminderte. Demnach trat an die Gemeinde die Pflicht

heran, bei Durchführung der Regulierung auch für neue Gartenanlagen in den Vorstädten Sorge zu tragen. Zu diesem Behufe erwarb die Gemeinde den Esterhaszy- und den Schönborn-Park.

Die Anzahl, Verteilung, Größe und die Besitzverhältnisse der dem Publikum zugänglichen Gartenanlagen am Ende des Jahres 1899 zeigt die folgende Tabelle.

Jahr bez. Gemeindebezirk	Zahl der öffentl. Garten- anlagen	Ausmaß der öffentlichen Gartenanlagen in Quadratmetern				
		im Eigentume			zusammen	u. zw. der von der Gemeinde erhaltenen
		des Hof- oder Staatsärars	der Ge- meinde	von Stiftungen oder Privaten		
1899 zusammen	157	8 767 860	766 348	255 496	9 789 704	875 592
hiervon im Gemeindebezirke:	I	16	169 399	151 899	24 495	345 793
	II	12	7 539 491	27 764	46 135	7 613 390
	III	7	164 166	54 598	104 224	322 988
	IV	7	—	45 115	—	45 115
	V	5	—	20 851	—	20 851
	VI	2	—	17 008	—	17 008
	VII	8	9 668	10 026	4 205	23 899
	VIII	4	—	11 843	6 968	18 811
	IX	6	—	33 575	43 333	76 908
	X	10	—	44 872	8 326	53 198
	XI	5	—	7 107	—	7 107
	XII	10	—	12 502	15 200	27 702
	XIII	20	877 936	154 502	—	1 032 438
	XIV	3	—	7 110	—	7 110
	XV	8	7 200	22 461	2 610	32 271
	XVI	15	—	41 393	—	41 393
	XVII	7	—	22 263	—	22 263
	XVIII	6	—	17 021	—	17 021
	XIX	6	—	64 438	—	64 438

Die Auslagen für die Erhaltung der von der Gemeinde erhaltenen Gartenanlagen und Alleen betrugen im Jahre 1899 298 046 Kr., die Auslagen für die Herstellung neuer Gartenanlagen 142 750 Kr.

Von größtem Einflusse auf die Durchführung der Stadtregulierung waren, wie bereits erwähnt, die Erlassung neuer Bauvorschriften und die zur Förderung der Baulust gewährten teilweisen Steuerbefreiungen für Neu- und Umbauten von Häusern.

Die erste Bauordnung für Wien wurde am 13. Dezember 1829 erlassen. Sie war eine Zusammenfassung aller bis dahin für Privatbauführungen in Wien geltenden Vorschriften. Die wichtigste Bestimmung vom Standpunkte der Stadtregulierung ist die Festsetzung der Mindestbreite neuer Fahrstraßen mit 5 Klafter = 9,48 m und der Maximalzahl von vier Stockwerken. Bezüglich der Haushöfe und der Wohnungstücke wurde ganz allgemein angeordnet, daß zur Vermeidung nachteiliger Einwirkung auf die Gesundheit diese Bestandteile bei neuen Hausbauten zureichend geräumig sein müssen, und im besonderen die lichte Minimalhöhe der Wohnräume bei flachen Decken mit 9 Fuß = 2,84 m, bei gewölbten mit 10 Fuß = 3,16 m, dagegen keine untere Grenze des Hofausmaßes bestimmt.

Am 23. September 1859 wurde den durch die beschlossene Stadterweiterung geänderten Verhältnissen durch Erlaß einer neuen Bauordnung Rechnung getragen. In derselben erscheint durch die Bestimmung, daß bei jedem an einer öffentlichen Straße zu errichtenden Neu-, Zu- oder Umbau der Bauherr vor der Eingabe um Baubewilligung die amtliche Bekanntgabe der Baulinie und des Niveau nachzusuchen hat, zum ersten Male auf eine planmäßige Regulierung ganzer Straßenzüge Rücksicht genommen, während bis dahin die allfälligen Straßenverbreiterungen nur den örtlichen Verhältnissen angepaßt und bei der Bauverhandlung, ohne auf die ganze Straße Rücksicht zu nehmen, für jedes Haus einzeln bestimmt wurden. Weiter wurde das Mindestmaß der Breite neuer Straßen auf 8 Klafter = 15,17 m erhöht und die größte zulässige Haushöhe bis zum Dachsaum mit 13 Klafter = 24,65 m festgesetzt. An den Bestimmungen über die Haushöfe wurde leider nichts geändert. Die Zahl der Stockwerke wurde bei Einhaltung der bereits angeführten Minimalhöhen für die Wohnräume sogar dem Willen des Bauherrn überlassen, wodurch die Herstellung von sechsstöckigen Häusern ermöglicht wurde.

Am 2. Dezember 1868 trat abermals eine neue Bauordnung in Kraft, durch welche bezüglich der maximalen Haushöhen und der Mindesthöhen der Wohnräume zwar keine Änderung eintrat, bezüglich der Stockwerkszahl aber festgesetzt wurde, daß Wohnhäuser mit mehr als vier Stockwerken einschließlich eines Mezzanins nicht gebaut werden dürfen.

Am 20. Dezember 1869 erschien zu diesem Baugesetz ein wichtiger Nachtrag über die Erbauung von Wohnhäusern unter erleichternden Bedingungen auf Baustellen, welche die Gemeindevertretung hierfür als geeignet erklärt. Die Gewährung der ziemlich weitgehenden Erleichterungen, die unter anderen in der Zulassung von Riegelwänden, geringeren Mauerstärken, schmäleren Stiegen, kleineren Lichthöhen für die Wohnräume und von Dachbodenwohnungen bestanden, wurde an die Voraussetzung geknüpft, daß die Grundbesitzer bei der Abteilung der Grundstücke auf Baustellen sich verpflichten, auf diesen nur Wohnhäuser zu errichten, welche außer einem Erdgeschoß nicht mehr als zwei Stockwerke und höchstens eine Länge von 12 Klaftern = 22,76 m besitzen. Von diesen Erleichterungen, die das Entstehen gesunder Wohnviertel begünstigen sollten, wurde in den alten zehn Bezirken leider gar kein Gebrauch gemacht, weil die zulässige dichte und hohe Bebauung eine höhere Verzinsung gewährte und infolge dessen die Grundpreise für die etwaige Herstellung derartiger Wohnhäuser durch gemeinnützige Gesellschaften viel zu hoch waren.

Fünfzehn Jahre später, am 17. Januar 1883 erschien abermals eine neue Bauordnung, welche, soweit die städtischen Gebiete mit geschlossener Bauweise in Betracht kommen, noch heute in Kraft ist. In Bezug auf Stadtregulierung ist der § 2 hervorzuheben. In diesem wird angeordnet, daß bei Bestimmung der Baulinie in bestehenden Straßen und Gassen von der Baubehörde hauptsächlich darauf Rücksicht genommen werden muß, daß die neuen Baulinien möglichst geradlinig sind, und die Straßen und Gassen eine dem öffentlichen Verkehr in denselben entsprechende Breite, und zwar in der Regel von 16 m und nur in besonderen Fällen unter 12 m erhalten sollen. Ferner wurden die lichten Höhen der Wohnräume mit mindestens 3 m bestimmt und bezüglich der Höfe festgesetzt, daß deren Größe von ihrer Lage, von der Ausdehnung und Höhe der Gebäude, der Situierung der Nachbarhofräume, sowie von der Anzahl und Benützungsweise der anliegenden Lokalitäten abhängig zu machen und im allgemeinen derart auszumitteln sei, daß den sanitären Anforderungen in Bezug auf Licht und Luft vollkommen Genüge geleistet wird. Als Regel wurde angegeben, daß bei Bebauung

einzelner Baustellen mindestens 15 % des Gesamtausmaßes unbebaut bleiben müssen und hiervon der größere Teil auf den Haushof zu entfallen habe. Lichthöfe, durch welche Wohnräume und Küchen erhellt werden, müssen mindestens 12 qm Grundfläche haben; dienen dieselben aber bloß zur Beleuchtung von Korridoren, Aborten oder sonst unbewohnten Räumen, so genügt eine Mindestfläche von 6 qm. Die Haushöhe wurde auf 25 m abgerundet, die Zahl der Geschosse nur insofern beschränkt, als die Lage des Fußbodens des obersten Stockwerkes über dem höchsten Punkte der Straße vor dem Hause mit höchstens 20 m festgesetzt wurde.

Im ganzen genommen ist anzuerkennen, daß durch die Vergrößerungen der Straßenbreiten und durch Festsetzung eines Mindesthofausmaßes die Assanierung gefördert wurde. Es muß aber auch erwähnt werden, daß die übermäßige Haushöhe bei relativ kleiner Straßenbreite und das geringe Hofausmaß den neueren hygienischen Anschauungen längst nicht mehr entsprechen und dass diese Bestimmungen daher dringend einer Änderung bedürfen.

Die zeitweiligen Ermäßigungen der Hauszinssteuern für Neu- und Umbauten waren in Wien seit jeher ein wichtiges Mittel zur Belebung der Bauthätigkeit, weil daselbst der Realbesitz immer außerordentlich hoch besteuert war. Es sei nur erwähnt, daß gegenwärtig vom Bruttozins fast 37 % auf Steuern entfallen.

Mit der bereits erwähnten kaiserlichen Verordnung vom 27. Mai 1859, wodurch die auf Stadterweiterungsgründen errichteten Neubauten eine 30jährige Steuerermäßigung erhielten, wurde zugleich, um auch den rascheren Umbau der innern Stadt und der Vorstädte zu fördern, für alle sonstigen Neu- und Umbauten im Wiener Gemeindegebiete, wenn sie binnen fünf Jahren vom Tage der Kundmachung des Gesetzes zur Vollendung gelangten, eine durch 18 Jahre, beziehungsweise durch 15 Jahre dauernde, wenn sie innerhalb 10 Jahre vollendet wurden, aber eine 15 beziehungsweise 12 Jahre dauernde Ermäßigung von allen staatlichen und landesfürstlichen beziehungsweise städtischen Hauszinssteuern gewährt.

Nach mehrfachen Verlängerungen der Wirkungskdauer dieser Bestimmungen trat am 1. Januar 1881 die noch heute gültige Verordnung in Kraft, daß die Neu- und Umbauten eine 12jährige Steuerermäßigung von ca. 14,5 % gegenüber der Vollbesteuerung welche 36,57 % vom Bruttozins beträgt, erhalten.

D. Die Einbeziehung der Vorortgemeinden und ihre Folgen für die bauliche Entwicklung.

Durch das Gesetz vom 19. Dezember 1890 wurde die Einbeziehung der vor den Linienwällen gelegenen selbständigen Vorortgemeinden in das Gebiet und die Verwaltung der Reichshauptstadt verfügt. Hierdurch vergrößerte sich das Wiener Gemeindegebiet von 5539,98 ha auf 17 812,17 ha, also auf ungefähr das Dreifache des früheren Ausmaßes.

Die Bewohnerzahl erhöhte sich um 524 298 Personen, d. h. um ca. 64 % der Bevölkerungsziffer der alten zehn Bezirke, welche am Tage der Einverleibung 817,299 Personen betragen hatte.

Die Gesamtzahl der Häuser in den Vororten betrug bei der Einverleibung 15 188, welche mit ihren Hofräumen eine Fläche von 815 ha einnahmen. 629 ha