

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 Wirkungsdauer 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

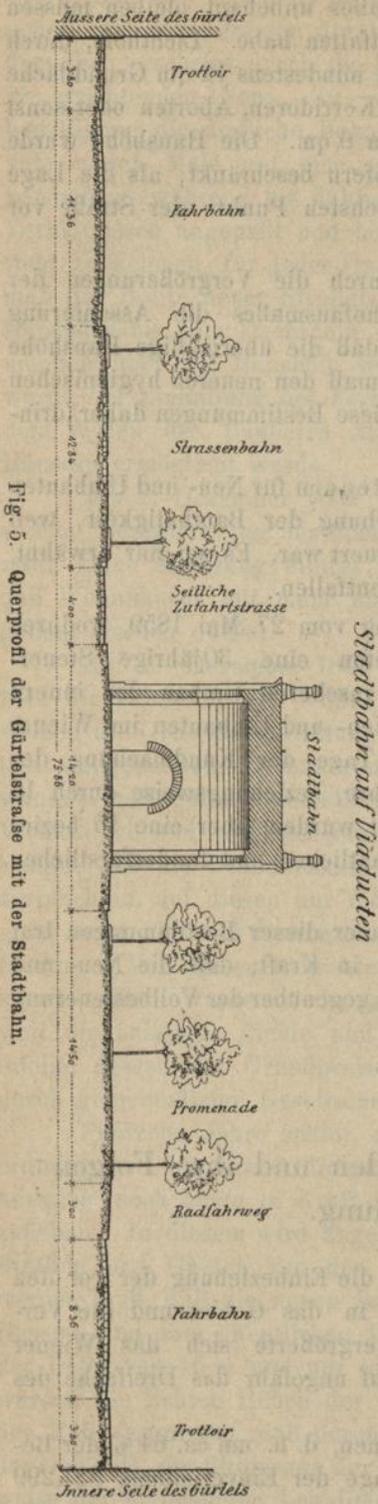


Fig. 5. Querprofil der Gürtelstrasse mit der Stadtbahn.

entfielen auf Straßen und Wege, 8651 ha waren Kulturland: Gärten einschließl. Hausgärten, Weingärten, Acker, Wiesen und Wälder.

In den alten zehn Bezirken war das Verhältnis folgendes: 14 134 Häuser mit 1250 ha Haus- und Hoffläche, 743 ha Straßen und Wege und 2842 ha Kulturland. Der Rest des Gemeindegebietes entfiel auf Gewässer, Eisenbahnen und Begräbnisplätze.

Die Einbeziehung der Vororte in das Stadtgebiet und der Fall der Linienwälle hatte für die Stadtregulierung vier wichtige Ereignisse im Gefolge: die Fertigstellung der Gürtelstraße, die Abänderung, beziehungsweise Ergänzung der im Jahre 1883 erschienenen Bauordnung, die Erlassung des Gesetzes vom 5. April 1893, womit für 1263 Häuser, deren Umbau für die Regulierung der Hauptstraßen von Wichtigkeit erkannt wurde, eine 18jährige teilweise Steuerfreiheit gewährt wurde, und schließlich die Preisausschreibung zur Erlangung von Entwürfen für einen General-Regulierungsplan und die sich daran anschließende Ausarbeitung desselben.

Mit kaiserlicher Entschliebung wurde angeordnet, daß die im früheren Fortifikationsrayon des Linienwalles gelegenen Grundflächen vornehmlich zur Herstellung einer breiten Straße, welche die Bezeichnung »Gürtel« oder »Gürtelstraße« führen sollte, verwendet werden.

Das Projekt für die Gürtelstraße wurde vom Ministerium des Innern, beziehungsweise von der k. k. n. ö. Statthalterei im Einvernehmen mit der Stadt Wien und den beteiligten Vorortgemeinden im Jahre 1883 endgültig festgesetzt. Dieser Straßenzug folgt im allgemeinen dem Zuge des Linienwalles und wird nach seiner Vollendung am Donaukanal im Nordosten des IX. Bezirkes beginnen und sämtliche alte Bezirke mit Ausnahme der Leopoldstadt in einem großen Bogen umschließend wieder am Donaukanal im Südosten des III. Bezirkes endigen. Die Breite der Gürtelstraße ist mit Ausnahme einer ca. 3 km langen nur 37,93 m breiten Strecke in ihrer übrigen Ausdehnung mit 75,86 m (40 Klafter) festgesetzt worden. Die Fig. 5 zeigt ein Querprofil dieser Straße. Durch die zum großen Teile bereits durchgeführte gärtnerische Ausgestaltung der Gürtelstraße sind an Stelle des Linienwalles und des ehemaligen wüsten Fortifikationsrayons Kinderspielplätze und Promenaden entstanden,

welche, wenn die Anpflanzungen gut gedeihen, dieses große Luftreservoir auch zu einem angenehmen Aufenthaltsort für die Bevölkerung machen werden.

Ausdrücklich sei noch hervorgehoben, daß durch die Projektierung der Gürtelstraße das Zustandekommen einer der wichtigsten Stadtbahnstrecken — der sogenannten Gürtellinie — wesentlich erleichtert und gefördert würde.

Die Abänderung, beziehungsweise Ergänzung der Bauordnung für Wien aus dem Jahre 1883 erfolgte durch das Gesetz vom 26. Dezember 1890.

Die wesentlichsten neuen Bestimmungen desselben sind folgende: Die Verbauung mit fünfgeschossigen Häusern bleibt im allgemeinen auf die Bezirke I bis X beschränkt und ist in den neu angegliederten Bezirken nur in den vom Gemeinderate besonders zu bezeichnenden Hauptstraßen und Plätzen gestattet. In der Regel dürfen die Wohnhäuser in diesen Bezirken, insofern nicht noch weitergehendere Beschränkungen getroffen sind, außer dem Erdgeschoß nur drei Stockwerke enthalten, wobei ein allfälliges Mezzanin als Stockwerk zu rechnen ist. Die minimale Lichthöhe der Wohnräume wurde für die Vororte mit 2,6 m normirt, während für die Bezirke I bis X das minimale Lichtmaß von 3 m beibehalten blieb. Ferner erhielt der Gemeinderat das Recht, einzelne genau abgegrenzte Gebietsteile vorzugsweise für Industriebauten zu bestimmen und für gewisse Gebietsteile die Anordnung von Vorgärten und die Art der Bebauung mit Wohnhäusern entweder in geschlossenen Fronten oder einzeln stehend vorzuschreiben und die Breite der Vorgärten sowie das Mindestmaß der zwischen den einzelnen Gebäuden zu belassenden Zwischenräume sowie die Höhe und Zahl der Geschosse nach eigenem Ermessen festzusetzen. Ferner enthält diese Bauordnung die Bestimmung, daß der Gemeinderat einen Generalregulierungsplan und auf Grund desselben den Generalbaulinienplan festzusetzen hat und daß gegen diese Festsetzung ein Rekurs nicht stattfindet.

Nachdem schon durch die Bestimmung der Bauordnung eine Abstufung des Stadtgebietes in einen mit fünf und einen nur mit vier Geschossen bebaubaren Teil erfolgte, genehmigte der Gemeinderat auf Grund der vorerwähnten gesetzlichen Ermächtigung mit Beschluss vom 24. März 1893 bis zur endgültigen Aufstellung des General-Regulierungsplanes vorläufig einen Bauzonenplan.

Dieser Plan enthält, wie die Fig. 6 zeigt, im wesentlichen drei Zonen: eine Zone, in welcher die dichte Bebauung zulässig erscheint, die wieder in zwei Stufen gegliedert ist, eine für Industriebauten und eine Zone vornehmlich für Wohnzwecke. Für diese letzte Bauzone, welche mit Rücksicht auf die Nähe des Wienerwaldes, auf das hügelige Terrain und die herrschende Windrichtung hauptsächlich im nordwestlichen und westlichen Stadtgebiete liegt, gelten die Bestimmungen, daß die zu erbauenden Wohnhäuser außer einem bewohnbaren Erdgeschoß (Parterre oder Tiefparterre) nicht mehr als zwei Stockwerke erhalten dürfen und daß die Gebäude in der Regel d. h. insofern sie nicht in Straßen oder Plätzen, für welche ausdrücklich die geschlossene Bauweise vorgeschrieben wurde, liegen, freistehend auszuführen sind.

Von weiteren Beschränkungen wurde vorläufig, um dem Generalregulierungsplan nicht vorzugreifen, abgesehen. Es wurde aber beschlossen, daß gelegentlich der im Zuge befindlichen Revision die Bauordnung durch eine Bestimmung zu ergänzen sei, nach welcher es dem Gemeinderate vorbehalten bleibt, einzelne genau abzugrenzende Teile ausschließlich für die Errichtung von Wohnhäusern und damit im Zusammenhange stehenden Objekten zu bestimmen, so daß in diesen Teilen Fabriks- oder gewerbliche Betriebe mit störendem oder belästigendem Betriebe entweder ganz untersagt oder nur mit besonderen Beschränkungen zugelassen werden können, was nach den heutigen gesetzlichen Bestimmungen selbst in dem vorgenannten Wohnviertel leider nicht der Fall ist.

Das Ziel der von der Gemeinde bezüglich der Regelung der Bebauungsweise entwickelten Thätigkeit ist, die bereits bestehenden Beschränkungen bezüglich Haushöhe, Geschößzahl und Verbauungsdichte im Interesse der öffentlichen Gesundheitspflege, so weit als zulässig auszudehnen. So wurde z. B. die allgemeine Bebauungsbestimmung vom 25. März 1893 durch die Gemeinderatsbeschlüsse vom 28. März 1899 und vom 11. Juni 1901 in nachfolgender Weise ergänzt:

1. Die geschlossene Bebauung findet in den vornehmlich für Wohnzwecke bestimmten Gebieten nur statt:

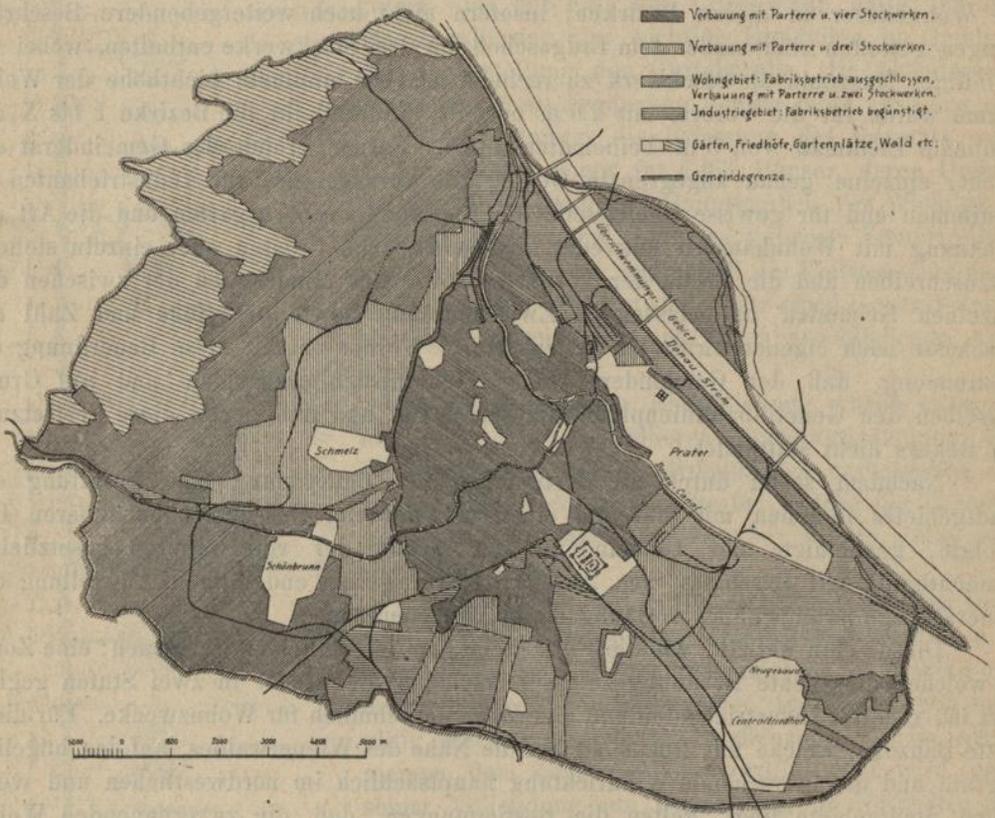


Fig. 6. Bauzonenplan.

- a) in den vom Wiener Gemeinderate für die geschlossene Bebauung ausdrücklich in Aussicht genommenen Straßen und Plätzen dieses Gebietes;
- b) im Falle der Kuppelung zweier Wohnhäuser; diese darf sich aber nur auf zwei Wohnhäuser erstrecken und es darf die Gesamtfrontlänge beider Wohnhäuser nicht mehr als 36 m betragen;
- c) bei Grundstücken, welche schon dormalen in der ganzen Front bebaut sind, und bei welchen ein Umbau ohne Abtheilung auf mehrere Baustellen stattfindet;
- d) bei unbebauten oder an der Front nur teilweise bebauten Grundstücken, welche an der Baulinie gemessen weniger als 10 m Front besitzen, vorausgesetzt, daß die betreffenden Grundstücke nicht durch eine seit 3. März 1899 erfolgte Grundabteilung entstanden sind.

2. In allen übrigen Fällen hat die Bebauung mit Belassung eines Zwischenraumes zwischen dem Gebäude und den Nachbargrenzen zu beiden Seiten (bei gekuppelten Bauten an der Seite, wo eine Kuppelung nicht stattfindet) zu geschehen.

Das Maß des mindestens zu belassenden Zwischenraumes beträgt bei gekuppelten Bauten 3 m, wenn die Frontlänge des Grundstückes, an der Baulinie gemessen, höchstens 15 m ausmacht; dieser Abstand steigt stufenweise bis auf 6 m bei Frontlängen bis zu 30 m. Bei Grundstücken von mehr als 36 m Frontlänge muß mindestens ein Drittel der Länge unbebaut bleiben.

Bei nicht gekuppelten Bauten darf keiner der beiden Seitenabstände weniger als 3 m betragen.

In einzelnen speziellen Fällen wurden den örtlichen Verhältnissen entsprechend besondere Verfügungen getroffen. So wurde beispielsweise für den im Industriegebiete liegenden Theil der zweistöckigen Bebauungszone in Kaiser-Ebersdorf verfügt, daß zwar die Bebauung in geschlossenen Fronten erfolgen kann, jedoch nur zwei im Maximum 15 m tiefe Trakte hintereinander gebaut werden dürfen, wobei der zweite Trakt mindestens 30 m hinter der Baulinie zurückstehen müsse. In einigen Fällen, wo örtliche Verhältnisse, etwa die Freilassung eines schönen Blickes oder sonstige Umstände dies wünschenswert erscheinen lassen, ist die zulässige Haushöhe auf ein Stockwerk beschränkt und die Vorgartentiefe bis auf 50 m vergrößert worden. Oftmals ist es vorgekommen, daß die Vorgärten gegen die Straße zu mit undurchsichtigen Abschlüssen versehen und daß bei stark eingeschnittenen Straßen in den hügeligen Teilen Wiens mehrere Meter hohe Stützmauern ausgeführt wurden. Zur Wahrung des landschaftlichen Charakters und zur Freihaltung des Einblickes in die Vorgärten von der Straße aus wurde in solchen Fällen in der neueren Zeit angeordnet, daß der Abschluß der Vorgärten mit Gittern, welche die Durchsicht frei lassen, zu erfolgen habe und daß die Mauersockel bei denselben höchstens 1,5 m hoch sein dürfen. Größere Niveauunterschiede zwischen der Straße und dem Bauplatz müssen durch flache bepflanzte Böschungen im Vorgarten überwunden werden. Die Verpflichtung zur Erfüllung dieser Bestimmungen wird auf den der Parzellierung zugeführten Gründen zu gunsten der Gemeinde grundbücherlich sichergestellt und hierdurch die Gewähr gegeben, daß sich das Wohnviertel zweckmäßig entwickelt und Wien dereinst im Nordwesten, Westen und Südwesten, also in der Richtung der herrschenden Winde, von einer 4 bis 5 km breiten Gartenstadt umrahmt sein wird.

Zur rascheren Durchführung der Verbreiterung in den Hauptstraßen sämtlicher Bezirke wurde durch das Gesetz vom 5. April 1893 festgesetzt, daß die an Stelle jener im Gesetze speziell bezeichneten Häuser, durch welche besonders störende Einengungen verursacht werden, errichteten Neubauten, wenn sie innerhalb zehn Jahren vom Tage des Gesetzes an fertig gestellt werden, auf 25 m Tiefe von der Baulinie eine 18jährige Steuerfreiheit erhalten. Von dieser Begünstigung, deren Kapitalswert im Vergleiche zur 12jährigen, bei allen Neu- und Umbauten gewährten Steuerfreiheit beiläufig dem 1,4fachen Betrage des jährlichen Bruttozinses gleichkommt, wurde in den alten Bezirken und in den dicht bebauten neu einbezogenen Vorstädten ausgiebig Gebrauch gemacht. Bis Ende 1900 waren ca. 48 % von den genannten Häusern umgebaut und dadurch zahlreiche Engpässe beseitigt.

Eines der wichtigsten Ereignisse für die Stadtregulierung war die Preisausschreibung zur Erlangung von Entwürfen für einen Generalregulierungsplan über das

gesamte Gemeindegebiet von Wien, welche am 27. Oktober 1892 erfolgte. Der österreichische Ingenieur- und Architektenverein hatte schon im Jahre 1877 dem Wiener Gemeinderate den Vorschlag der Ausschreibung einer solchen Preisausschreibung unterbreitet und diesen Antrag im Jahre 1890 wiederholt. Die Vorarbeiten für diese Preisbewerbung, insbesondere die Aufstellung eines einheitlichen Stadtplanes und die Feststellung der Projekte für die Stadtbahn, die Sammelkanäle, die Wienflußregulierung und die Umwandlung des Donaukanals in einen Winterhafen verzögerten jedoch die Austragung dieser Angelegenheit wesentlich. Die Aufgabe, welche durch die Preisausschreibung gestellt wurde, war unvergleichlich schwieriger als jene der ersten Stadterweiterung.

Am 3. November 1893, dem Endtermin dieser Preisausschreibung, waren 15 Entwürfe eingelangt. Am 22. Februar 1894 hatte das Preisgericht seine Arbeiten beendet und die ausgeschriebenen Preise folgenden Autoren zuerkannt. Die beiden ersten Preise von je 20 000 Kr. dem Baurat J. Stübben in Köln und dem Professor Otto Wagner in Wien, je einen der drei zweiten Preise im Betrage von 10 000 Kr. den Brüdern Mayreder, dann dem Ingenieur Alfred Reinhold und den Architekten Leopold Simony und Theodor Bach in Wien für ihren gemeinschaftlich ausgearbeiteten Entwurf und schließlich dem Architekten Eugen Faßbender; die drei Preise zu 6000 Kr. dem Ingenieur Alfred Frühwirth in Plauen, dem Architekten Ludwig Baumann und den Architekten Lasne und Heindl in München. Ferner wurden die Arbeiten von Eggert (Berlin), Lehnert (Berlin), Feldmann (Köln), Hudetz (Wien) und das Projekt »Ira« eines unbekannt gebliebenen Verfassers honoriert. Insgesamt wurde auf Preise und Honorierungen ein Betrag von 128 000 Kr. verwendet.

Zur Verwertung des durch die Preisausschreibung gewonnenen Materials, beziehungsweise zur Ausarbeitung eines endgültigen Regulierungsplanes wurde Ende des Jahres 1894 im Stadtbauamte unter der unmittelbaren Leitung des Stadtbaudirektors ein eigenes Bureau geschaffen und in dasselbe zur Wahrung der künstlerischen Rücksichten Professor Karl Mayreder als Chef-Architekt berufen. In dem sechsjährigen Zeitraum seit der Büreaugründung ist der Generalregulierungsplan, welcher eine neue Aera der baulichen Ausgestaltung der Stadt zu schaffen bezweckt, fast zu drei Vierteln vollendet worden.

Außer den Verkehrs- und schönheitlichen Rücksichten werden bei den neuen Regulierungsprojekten auch die sanitären Forderungen ganz besonders in Betracht gezogen und gewürdigt. Die außerordentlichen Vorteile, welche durch die Bauloneneinteilung und durch die Abstufung der Haushöhen in den einzelnen Zonen erzielt wurden, werden noch zu ergänzen gesucht, einerseits durch entsprechende Wahl der Straßenrichtung zur Meridianlinie, um eine Besonnung beider Straßenseiten zu erzielen; andererseits durch Annahme möglichst geringer Straßenbreiten für die Nebenstraßen der Wohnviertel bei gleichzeitiger Anlage tiefer Vorgärten zur thunlichsten Verkleinerung der staubbildenden Flächen; und schließlich durch Reservierung großer Grundflächen für öffentliche Gärten an zahlreichen Punkten der Stadt, besonders im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung der Vorstädte. Bei der Wahl der Gartenplätze wird auch in Rücksicht gezogen, daß dieselben mit den Hauptverkehrsmitteln der Stadt leicht und billig erreicht werden können. Neben den großen Gärten, welche in der Regel mindestens 60 000 qm Fläche erhalten, werden zahlreiche kleine Gartenanlagen hergestellt. Sie sind in kurzen Abständen von $\frac{1}{4}$ bis $\frac{1}{2}$ km angeordnet, bilden oftmals den Abschluß des Straßendurchblickes oder schaffen eine angenehme Unterbrechung in den zu den großen Gärten führenden Straßen. Die Anlage dieser

kleinen Garten- und Schmuckplätze ist durch die Bestimmung der Bauordnung, daß der Grundeigentümer im Falle der Parzellierung seines Grundes auf Baustellen verpflichtet ist, die Grundflächen für die Eröffnung neuer Straßen und Plätze bis zum höchsten Ausmaß

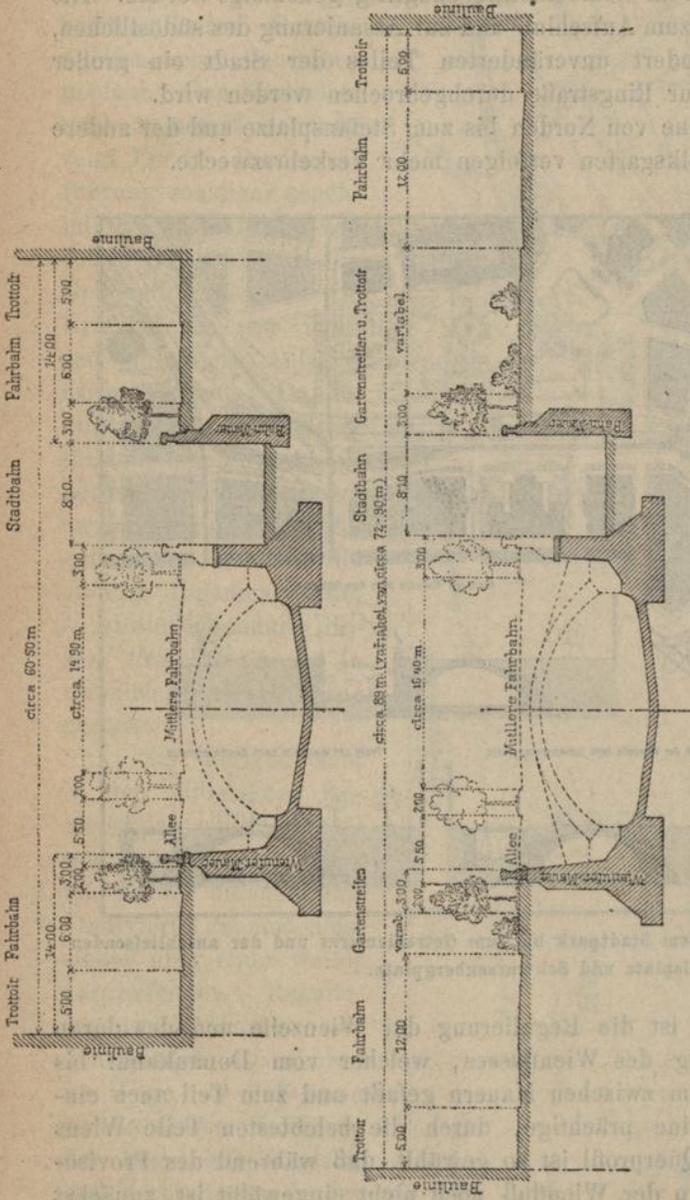


Fig. 7. Querprofile der „Wienzeile“.

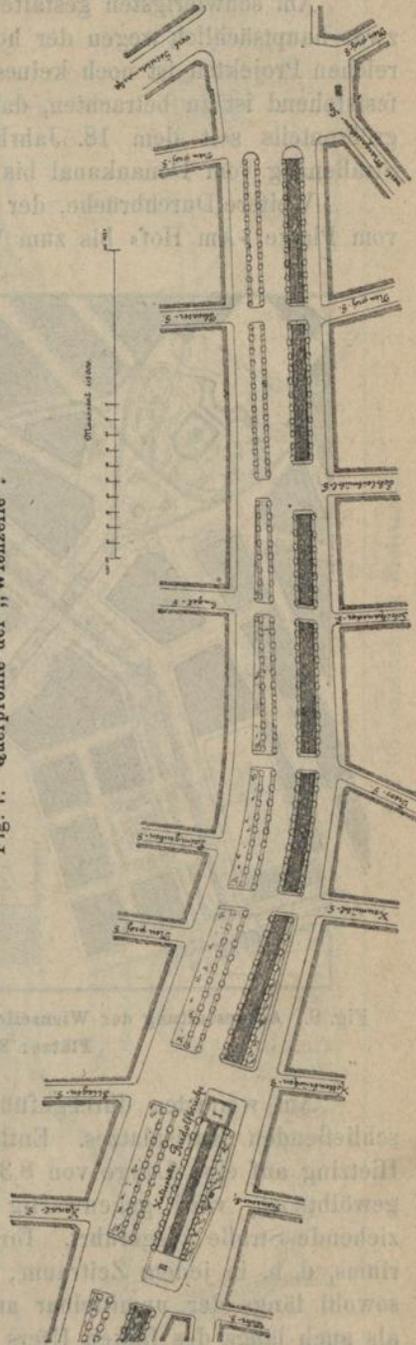


Fig. 8. Lageplan eines Teiles der „Wienzeile“.

von 23 m] auf jeder Straßenseite unentgeltlich abzutreten, wesentlich unterstützt. Bei einer Platzbreite von 46 m erwachsen daher der Gemeinde für den Grunderwerb solcher Schmuckplätze keine Auslagen. In den bebauten Gebieten trachtete die Stadt durch Erwerbung von Privatgärten dem durch die seinerzeitige planlose Bebauung herbei-

geführten Mangel an öffentlichen Gärten abzuhefen. So wurde in jüngster Zeit für den III. Bezirk der fürstlich Arenbergsche Park mit einem Gesamtausmaß von 50 394 qm um den Betrag von 2 000 000 Kr. erworben.

Am schwierigsten gestaltete sich die weitere Regulierung der inneren Stadt und zwar hauptsächlich wegen der hohen Grundwerte. Von den hierfür aufgestellten zahlreichen Projekten ist noch keines vom Gemeinderate endgiltig genehmigt worden. Als feststehend ist zu betrachten, daß zum Aufschluß und zur Assanierung des südöstlichen, größtenteils seit dem 18. Jahrhundert unveränderten Teiles der Stadt ein großer Straßenzug vom Donaukanal bis zur Ringstraße durchgebrochen werden wird.

Weitere Durchbrüche, der eine von Norden bis zum Stefansplatze und der andere vom Platze »Am Hof« bis zum Volksgarten verfolgen mehr Verkehrszwecke.

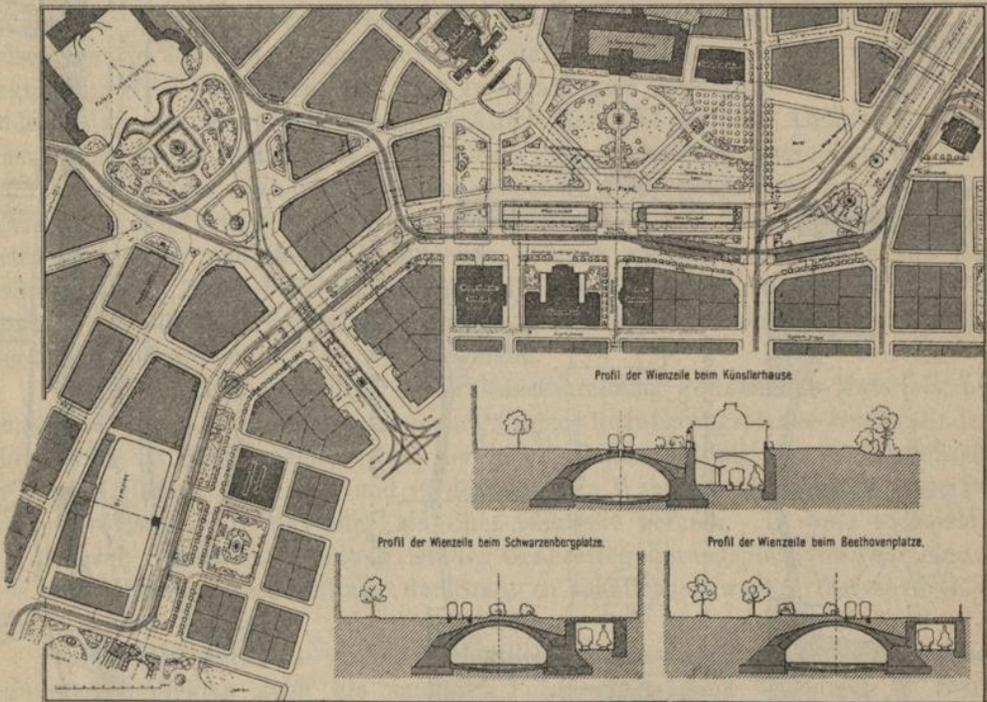


Fig. 9. Ausgestaltung der Wienzeile vom Stadtpark bis zum Getreidemarkt und der anschließenden Plätze: Karlsplatz und Schwarzenbergplatz.

Am weitesten durchgeführt ist die Regulierung der Wienzeile und des daran schließenden Karlsplatzes. Entlang des Wienflusses, welcher vom Donaukanal bis Hietzing auf eine Länge von 8,3 km zwischen Mauern gefaßt und zum Teil auch eingewölbt ist, wird gegenwärtig eine prächtige, durch die belebtesten Teile Wiens ziehende Straße ausgeführt. Ihr Querprofil ist so gewählt, daß während des Provisoriums, d. h. in jenem Zeitraum, wo der Wienfluß noch nicht eingewölbt ist, zunächst sowohl längs der unmittelbar am rechten Ufer des Wienflusses liegenden Stadtbahn als auch längs des linken Ufers des Wienflusses Seitenstraßen mit einer Mindestbreite von 14 m zur Ausführung gelangen. Durch Berücksichtigung schon bestehender Bauobjekte wird dieser Straßenzug wechselnde Breiten von 60 m bis 90 m erhalten. Die Fig. 7 und 8 zeigen die Querprofil-Ausgestaltung und die Situation des untersten Teiles der Wienzeile im unmittelbaren Anschluß an den Karlsplatz. Nach

Durchführung der Einwölbung des Wienflusses und der allfälligen Eindeckung der Stadtbahn sind zwei Doppelalleen und in den über 60 m breiten Teilen Gartenstreifen neben denselben geplant. Den Karlsplatz nach seiner Vollendung zeigt Fig. 9. Die Durchführung sonstiger genehmigter Projekte ist insofern begonnen, als die Gemeinde bereits die Grundflächen für mehrere öffentliche Anlagen erworben hat. Da im allgemeinen die Durchführung einer Stadtregulierung und Erweiterung an viel längere Zeitläufe gebunden ist, als die anderer Ingenieurwerke, so ist die Vollendung dieser Projekte noch in ziemlich weite Ferne gerückt.

Im übrigen sind in den altbebauten Gebietsteilen einige energische Aufschlüsse alter und sanitär mangelhafter Stadtviertel geplant, meist stehen aber einer weiter ausgreifenden Regulierungen Neubauten aus den letzten 40 Jahren im Wege, so daß man sich in diesen Teilen in der Regel mit ausgiebigen Verbreiterungen der Straßzüge wird begnügen müssen. Unter diesen Umständen mußte die Hauptaufgabe der neuen Regulierungsthätigkeit in

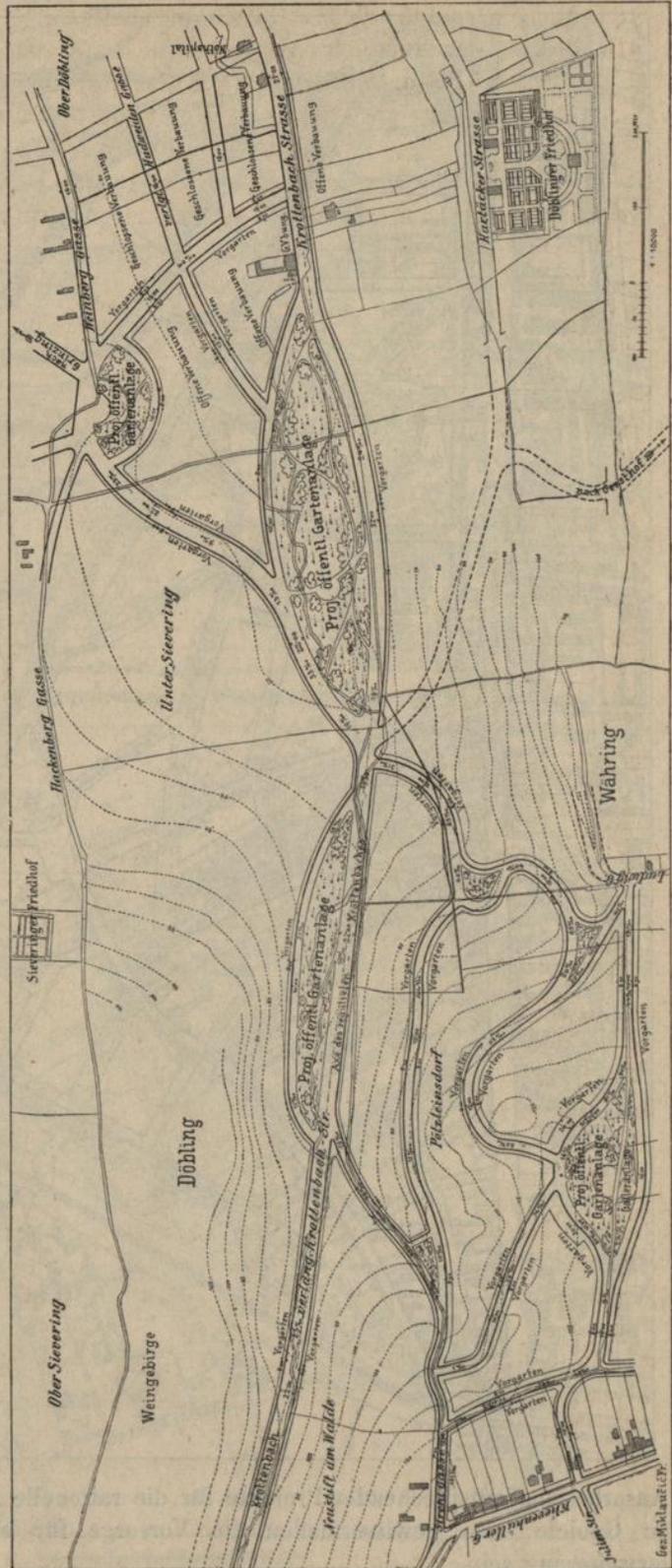


Fig. 10. Stadtteil am Krottenbach.

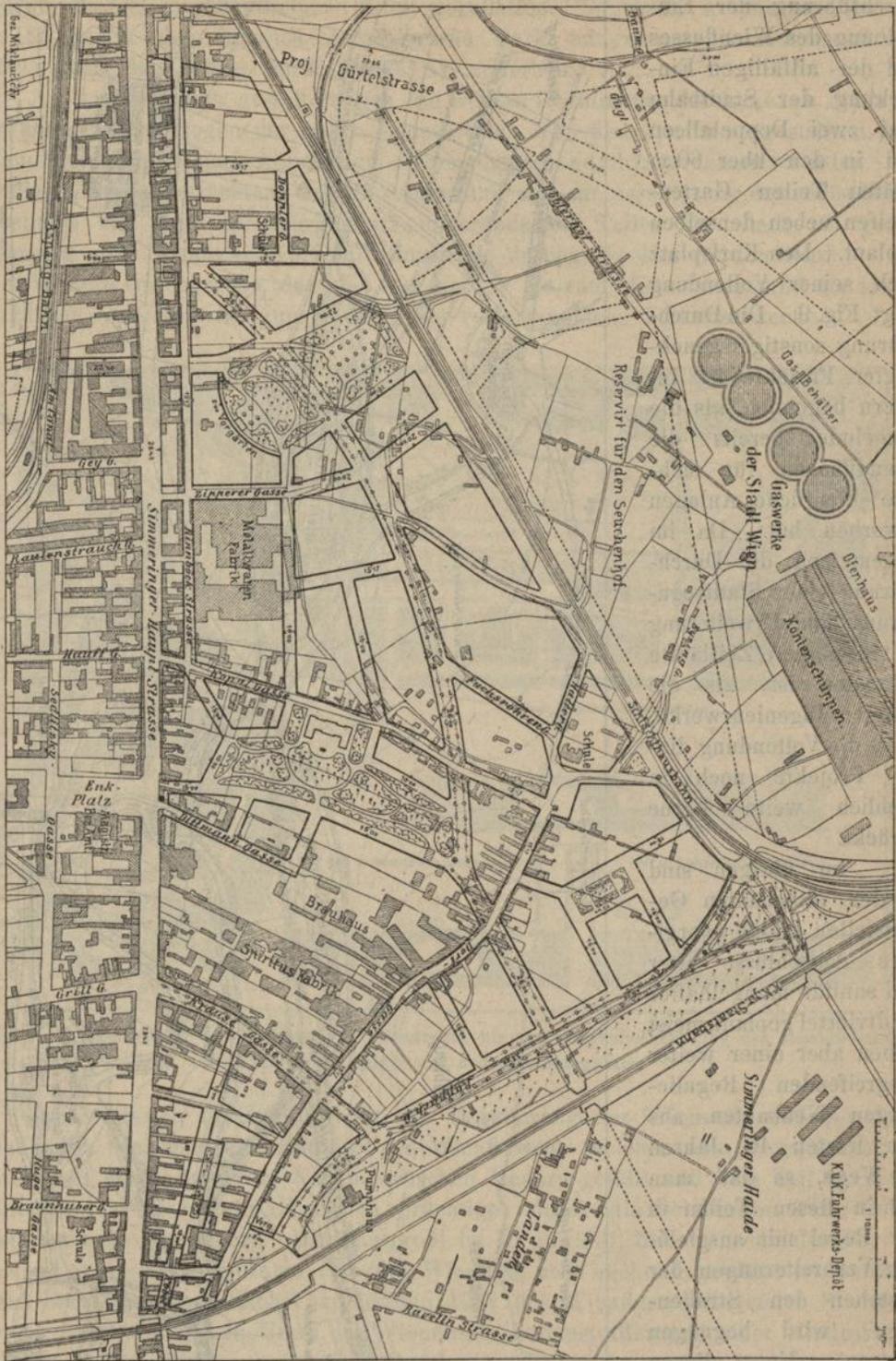


Fig. II. Regulierungsplan für einen Teil des XI. Bezirkes.

der Ausarbeitung entsprechender Projekte für die rationelle Bebauung der noch unverbauten Gebiete, also gewissermaßen die Vorsorge für eine neue weitausgreifende Stadterweiterung sein.

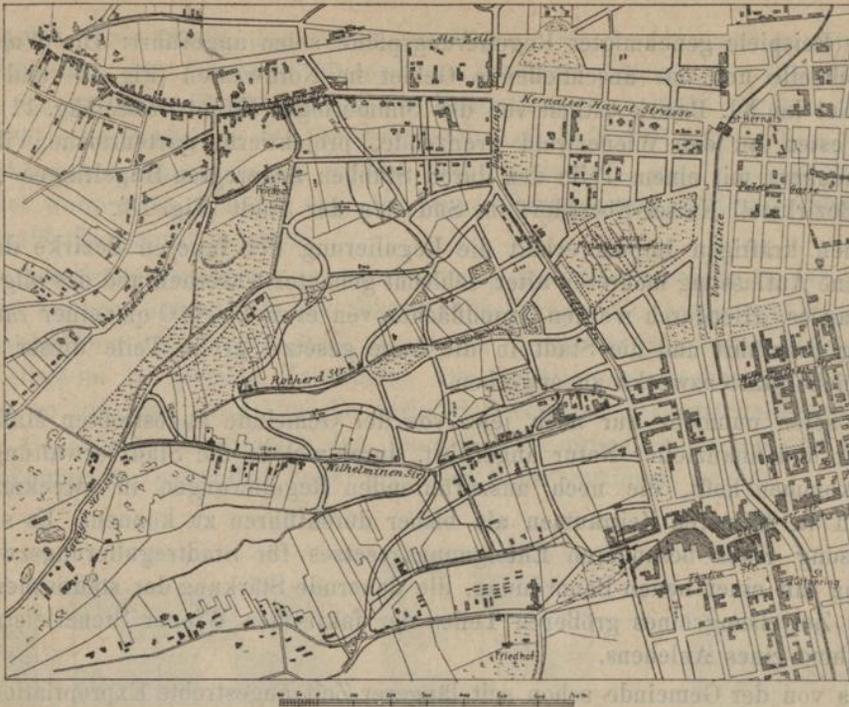


Fig. 12. Entwurf für die Regulierung des Wilhelminenberges (16. und 17. Bezirk.)

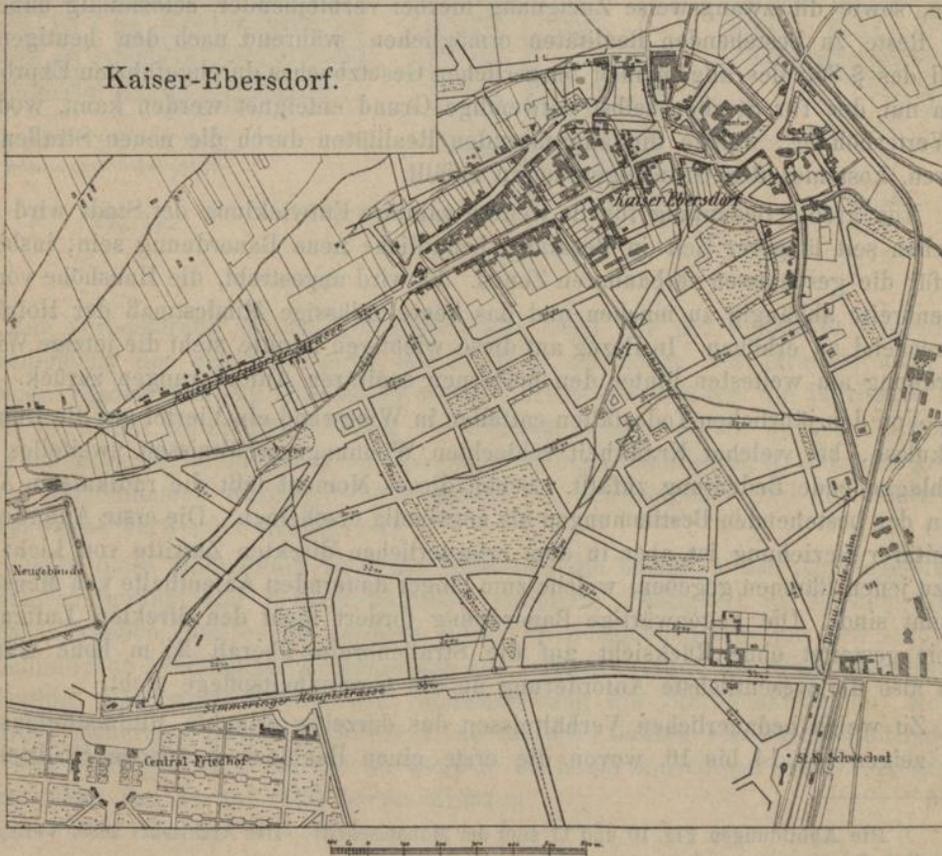


Fig. 13. Entwurf für die Regulierung von Kaiser-Ebersdorf (11. Bezirk.)

Als Beispiele genehmigter Regulierungspläne seien angeführt: Die Wohnviertel Krottenbachzeile und das anschließende Gebiet im Nordwesten (Fig. 10) und das Industriegebiet im XI. Bezirk östlich von der Simmeringer Hauptstraße (Fig. 11)¹⁾, dann die im Westen an den Wienerwald grenzende, projektierte gartenreiche Villenstadt Wilhelminenberg mit einem Teile des durch Stübben angeregten Hügelringes (Fig. 12) und der Bezirksteil Kaiser-Ebersdorf im Südosten der Stadt (Fig. 13).

Einen kräftigen Impuls erhält die Regulierung der inneren Bezirke durch die beschlossene Auflassung mehrerer alter, schlecht gebauter Kasernen und des allgemeinen Krankenhauses. Hierdurch werden Grundflächen von etwa 250 000 qm einer rationellen Verbauung zugeführt und die Stadt in die Lage gesetzt, große Teile dieser Flächen für öffentliche Gartenzwecke zu erwerben.

Es seien nunmehr nur noch jene von der Gemeinde angestrebten Maßnahmen legislativer und finanzieller Natur angeführt, durch welche die Stadtverwaltung in die Lage zu kommen hofft, die noch auszuführenden Regulierungen in zweckmäßiger Weise und in kürzeren Zeiträumen als bisher durchführen zu können. Es sind dies die Erlassung eines besonderen Enteignungsgesetzes für Stadtregulierungszwecke in Verbindung mit einer neuen Bauordnung, die dauernde Stärkung der städtischen Finanzen durch Zuweisung eines größeren Teiles der faktischen Wiener Steuerleistung und die Aufnahme eines Anlehens.

Das von der Gemeinde schon seit längerer Zeit angestrebte Expropriationsgesetz soll bei Durchführung von Regulierungen die zwangsweise Enteignung ganzer Grundstücke, sowie die zwangsweise Zueignung hierbei verbleibender, selbständig unbebaubarer Reste zu bestehenden Realitäten ermöglichen, während nach den heutigen auf Grund des § 365 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches durchgeführten Expropriationen nur der für Straßen selbst notwendige Grund enteignet werden kann, wodurch die Werterhöhung, welche die angrenzenden Realitäten durch die neuen Straßenzüge erfahren, kostenlos den Grundeigentümern zufällt.

Von großer Bedeutung für die weitere sanitäre Entwicklung der Stadt wird auch die schon seit längerer Zeit in Beratung befindliche neue Bauordnung sein; insbesondere für die geschlossen verbaubaren Zonen. Es wird angestrebt, die Haushöhe von der Straßenbreite abhängig zu machen und das heute zulässige Mindestmaß der Hofräume entsprechend zu erhöhen. In Bezug auf diese wichtigen Punkte steht die jetzige Wiener Bauordnung am weitesten hinter den modernen sanitären Anforderungen zurück.

Von den jährlichen Todesfällen entfallen in Wien rund ein Viertel auf die Lungentuberkulose, bei welcher Krankheit schlechten Wohnungsverhältnissen zweifellos eine ausschlaggebende Bedeutung zufällt. Schon dieses Moment läßt die radikalsten Änderungen der bestehenden Bestimmungen als notwendig erscheinen. Die erste Anforderung in sanitärer Beziehung ist aber in dem erforderlichen direkten Zutritte von Licht und Luft zu jenen Räumen gegeben, welche zum länger dauernden Aufenthalte von Menschen bestimmt sind. Die gegenwärtige Bauordnung fordert nicht den direkten Luftzutritt, und sie gestattet ohne Rücksicht auf die Straßenbreite überall 25 m hohe Häuser, erfüllt also die wesentlichste Anforderung an die Gesundheitspflege nicht.

Zu welch bedauerlichen Verhältnissen das derzeitig erlaubte Minimalhofausmaß führt, zeigen Fig. 14 bis 16, wovon die erste einen Baublock im neuen Stadtteil an

¹⁾ Die Abbildungen Fig. 10 und 11 sind der Monatsschrift: »Der Architekt« 1899, Verlag von A. Schroll & Co., entnommen.

der Kronprinz-Rudolfstraße gegenüber dem Prater, die beiden anderen die bei den tiefen Baublöcken der Josefstadt eingerissene Bauweise illustrieren. Diese Bauweise kann nur durch strenge Bestimmungen der Bauordnung vermieden werden. Die vielfach angeregte Verminderung der Baublöcktiefen auf ein Maß von etwa 40 m, wodurch solche Bebauungen hintangehalten würden, hat den Nachteil, nur in neuen Stadtteilen angewendet werden zu können und die Gemeindeverwaltung mit der Erhaltung zu großer Straßenflächen zu belasten.

In finanzieller Beziehung ist zu erwähnen, daß die Gemeinde in der Zeit vom Jahre 1850 bis zum Jahre 1890 für Stadtregulierungszwecke insgesamt 40 Millionen Kronen ausgegeben hat. Wenn diese Summe im Verhältnis zu jenen Beträgen, die andere Weltstädte in gleichen Zeiträumen für Regulierungszwecke gewidmet haben, gering ist, so hat dies seine Ursache darin, daß von der Gesamtsteuerleistung Wiens 45 % für die Zwecke des Staates und Landes in Anspruch genommen und nur 55 % zur Befriedigung der speziellen Bedürfnisse der Stadt gewidmet werden.

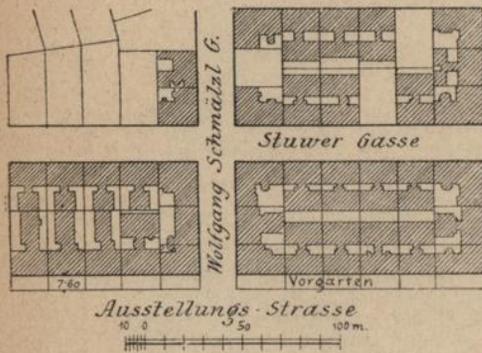


Fig. 14.

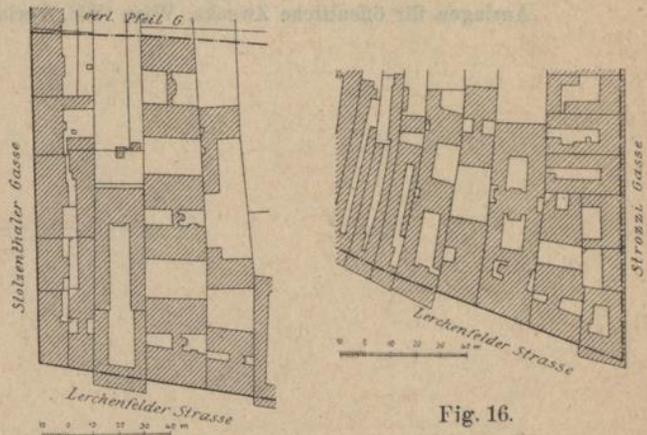


Fig. 15.

Fig. 16.

Zur Verbesserung dieses Mißverhältnisses wird von der Gemeinde angestrebt, daß wenigstens der gesamte Betrag der in Wien erhobenen Verzehrungssteuern der autonomen Stadtverwaltung überlassen werde. Hierdurch würden die jährlichen Einnahmen der Stadt sofort um beiläufig 15 Millionen Kronen erhöht werden. Vorläufig dürfte zur rascheren Durchführung verschiedener wichtiger städtischen Arbeiten ein großes Anlehen aufgenommen werden, von welchem ein beträchtlicher Teil für Stadtregulierungszwecke verwendet werden soll.

Durch diese Maßnahmen hofft die Gemeinde die bisher in den Angelegenheiten der Stadtregulierung und Wohnverhältnisse entfaltete Thätigkeit in solchem Grade steigern zu können, daß es ihr gelingen wird, im Zusammenhange mit den schon im Zuge befindlichen Arbeiten zur Verbesserung des Verkehrswesens, der Wasserversorgung, Kanalisation, Straßenpflasterung und Stadtsäuberung die Sterblichkeitsziffer, welche infolge des bisherigen Assanirungswerkes innerhalb 50 Jahren von durchschnittlich 40 auf 21 pro 1000 gesunken ist, auf die kleinste bis heute in größeren Städten überhaupt erreichte Ziffer von 18 auf 1000 herabzudrücken.