

## XII. Baupolizei.

### A. Normative Bestimmungen.

Im Jahre 1885, dem dritten seit der Wirksamkeit des Baugesetzes vom 17. Jänner 1883, war der Baubehörde noch weniger als im letzten Berichtsjahre Veranlassung zu normativen Bestimmungen gegeben, weil die neuen Normen in den fachlichen Kreisen bereits das volle Verständnis erlangt haben.

Es hat zwar nicht an Anregungen insbesondere seitens des n.-ö. Gewerbevereines gefehlt, in Betreff einiger Stellen des gedachten Gesetzes eine präcisere Formulierung zu veranlassen, weil man bei der Beurtheilung der Bauprojecte seitens der Baubehörde, respective ihrer Organe nicht von der mehr oder weniger rigorosen Auslegung der baugesetzlichen Bestimmungen abhängig sein wollte.

Die angeregten Zweifel betrafen die Art der Nachweisung des Eigenthumsrechtes (§ 1, alinea 1, B. D.), die Nothwendigkeit der Grundabtheilung, wenn auf einem nicht abgetheilten Grunde ein in zwei oder mehrere Häuser trennbares Gebäude ohne factische Trennung gebaut wird (§ 3, a, b), die Einrechnung des Mezzanins zum 1. Stockwerke oder zum Parterre (§ 5, alinea 4), die Berechnung der Hofgröße mit oder ohne Zuschlag der Mörteldicke, die Begriffe „Qualitätsmäßige Baumaterialien“, „Eisenconstruktionen gewöhnlicher Art“, ferner die Mauerstärken, die Deckenconstruktionen, den Sockelvorsprung, die Länge der Balkone und Erker etc.

Die bisherige Praxis hat aber gerade hinsichtlich der angeregten, nicht präcise gefassten Anordnungen bewiesen, daß die von der Baubehörde bei Begutachtung von Bauplänen dargelegte Auffassung des Baugesetzes mit den Anschauungen der Projectanten im allgemeinen zusammenfällt, so daß hieraus kein Anlaß genommen wurde, an die competente Behörde wegen Ergänzung oder Abänderung der ohnehin erst seit kurzer Zeit in Geltung stehenden gesetzlichen Normen heranzutreten. Es geht auch nicht an, wegen geringfügiger Angelegenheiten und auf Grund von einzelnen Wünschen den ganzen Apparat zur Schaffung eines neuen Landesgesetzes in Bewegung zu setzen, zumal die Wahrnehmung vorliegt, daß sich die Fachkreise in die neuen Bestimmungen vollkommen eingelebt haben, wofür der Umstand als Beleg dient, daß nur wenige Recurse gegen Entscheidungen des Magistrates in Baufachen anhängig geworden sind.

Eine Entscheidung des k. k. Ministeriums des Innern verdient an diesem Ort erwähnt zu werden, weil sie auf die Begrenzung des Begriffes Klein-, respective Zwergkessel, sonach auf die Auslegung der Bestimmung des § 68 der B. D. Bezug hat.

Dieselbe lautet dahin, daß es keinem Anstand unterliegt, Kessel von flacher oder sonst nicht kreisrunder Durchschnittsform im Sinne der bezüglichlichen Gesetzesbestimmungen als Kleinkessel oder Zwergkessel zu behandeln, wenn statt des Durchmesser bei kreisrunder Querschnittsform die größte innere Querschnittsdimension des Kesselförpers 1.<sub>2</sub> Meter, beziehungsweise 0.<sub>8</sub> Meter nicht übersteigt.

Ferner ist eine Entscheidung der Baudeputation für Wien anzuführen, durch welche die Frage beantwortet wurde, ob die von Seite des Gemeinderathes getroffene Bestimmung einer Baulinie, respective die auf Grund derselben erfolgte Hinausgabe des Specialbaulinienplanes an eine bestimmte Giltigkeitsdauer gebunden ist, oder ob die Änderung der Baulinie dem Gemeinderathe so lange freistehet, so lange nicht auf Grund des erhaltenen Baulinienplanes von der Partei der Bauconsens erwirkt worden ist. Zugleich wurde auch darin das Recht des Gemeinderathes auf die Baulinienbestimmung ohne Zulassung des Rechtsweges anerkannt. Der bezüglichliche Erlass vom 23. October 1885 lautet:

Die Baudeputation für Wien findet dem Recurse \* wider die Magistrats erledigung vom 26. Mai 1885, Z. 371.291, womit die Baulinie für die Realität \* und zugleich die zur Erweiterung der \* Straße abzutretende Grundfläche bekanntgegeben wurden, keine Folge zu geben, weil nach § 11, B. D. über die Frage, wie die Baulinie gezogen und welche Grundfläche abgetreten werden muß, der Rechtsweg nicht stattfindet und diese Bestimmung gemäß § 105, alinea 3, B. D. der Entscheidung des Gemeinderathes vorbehalten ist, weil ferner gemäß § 32, B. D. nur für eine nach einer bestimmten Baulinie bereits ertheilte Baubewilligung eine zweijährige Giltigkeitsdauer besteht, für die Dauer der Giltigkeit einer Baulinie, nach welcher ein Bauconsens nicht erwirkt wurde, aber im Baugesetze gar kein Termin normirt ist, diese daher jederzeit modificirt werden kann, und weil endlich die Gemeinde Wien im gegebenen Falle bei Bestimmung der Baulinie für die Realität \* unter eigenen Opfern nur durch öffentliche Rücksichten, denen auch ein überwiegender Einfluß zuerkannt werden muß, geleitet wurde.

## B. Bauthätigkeit<sup>1)</sup> und Handhabung der Baupolizei.

Die aus den nachfolgenden Ziffern sich ergebende Thatsache, daß die Bauten auf grünem Ager gegen das Vorjahr um etwas Geringes abgenommen haben, dagegen die Zahl der Parcellierungen und Untertheilungen namhaft gestiegen ist, berechtigt zur Schlußfolgerung, daß die durch frühere Parcellierungen geschaffenen Baustellen sich so an Zahl vermindert haben, daß man im erhöhtem Maße zu neuen Parcellierungen schreiten mußte, um für die Bauthätigkeit ein neues Feld zu gewinnen. Diese Umstände weisen keineswegs auf eine Stagnation der Bauthätigkeit hin, wie mehrfach behauptet wurde. Es hat sich auch die Bauthätigkeit auf grünem Ager in dem verflossenen Jahre vorzugsweise auf Gründe zunächst des Linienalles im IX. und auf Parcellen im X. Bezirke an der äußersten Peripherie des Wiener Gemeindegebietes erstreckt.

Während im Jahre 1884 26 Baulinien- und 8 Niveaubestimmungen, 18 Parcellierungen und 15 Untertheilungen vorkamen, sind im Jahre 1885 34 Baulinien-

<sup>1)</sup> Vergl. Abschnitt XVIII des statistischen Jahrbuches.

und 7 Niveaubestimmungen vorgenommen, ferner 37 Parcellierungen und 57 Untertheilungen bewilligt worden; die Ziffer der Neubauten zeigt dagegen eine nicht unwesentliche Abnahme:

im Jahre 1884 . . . . .	306
"    "    1885 . . . . .	226

Die Zahl der Parcellierungen, der Unterabtheilungen oder Baulinienbestimmungen im I. Bezirke hat gegen das Vorjahr zugenommen, was ein weiteres Fortschreiten in der Regulierung dieses Bezirkes kennzeichnet.

Wichtig und schwierig war in dieser Beziehung insbesondere die Fixierung der Straßenzüge um und durch das alte Universitätsgebäude und durch den sogenannten Jakoberhof, respective in der Umgebung der Detail-Markthalle im I. Bezirke, welche im Einvernehmen mit dem k. k. Ministerium des Innern zu einer glücklichen Lösung gebracht wurde.

Die bereits im Berichte vom Jahre 1884 erwähnten Umbauten in der Kärnthnerstraße und in der Teinfaltstraße gaben Anlaß, daß noch andere Häuser in diesen Stadttheilen zum Umbau gelangten, und so wurde in der dringend nothwendigen Verbreiterung dieser Straßen ein bedeutender Schritt vorwärts gethan, indem nun auch das Eckhaus der Kärnthnerstraße und Wallfischgasse in kurzer Zeit umgebaut und die Teinfaltstraße in ihrer ganzen Länge in einer dem Verkehr entsprechenden Breite eröffnet sein wird. Daß die Regulierung der Kärnthnerstraße einen so raschen Verlauf nimmt, ist in erster Linie der Gemeindeverwaltung zu danken, welche keine Opfer scheute, um die bezüglichlichen mit sehr bedeutenden Selbstaufgaben verbundenen Grundeinlösungen zu bewerkstelligen.

Ein neues Feld für die Thätigkeit der Baubehörde hat sich durch das Bestreben nach Herstellung von Anlagen für Erzeugung und Leitung von Electricität erschlossen. Die Neuheit der Sache selbst, die Furcht vor Belästigungen, sei es durch Lärm, sei es durch die nothwendigen Feuerungsanlagen für die Motoren, hat jedoch schwierige und langwierige Verhandlungen mit den Anrainern zur Folge gehabt, so daß in diesem Berichte, der mit December 1885 abzuschließen hat, greifbare Resultate nicht aufgeführt werden können. Die im Jahre 1885 in Verhandlung gestandenen Baugesuche bezogen sich auf die Schaffung einer elektrischen Centralstation, verbunden mit einem Badhause in der Körblergasse, ferner auf die Anlage für die elektrische Beleuchtung der beiden k. k. Hoftheater (I., Schenkenstraße Nr. 10) und die Centralstation für elektrische Beleuchtung von Siemens & Halske im I. Bezirke, Blutgasse Nr. 3.

Erfreulich ist die Zunahme der Industriebauten in isolirter Lage, von welchen im Jahre 1885 22 (1884 nur 4) genehmigt worden sind; an dieser Ziffer participieren der II., V. und der X. Bezirk, und beim II. die zukünftige Donaustadt mit nahezu gleichen Antheilen. In nicht isolirter Lage sind 74 Industriebauten genehmigt worden, dann 24 Betriebsanlagen, davon 15 mit Dampf-, 9 mit Gaskraftmaschinen.

Im übrigen sei bemerkt, daß im Jahre 1885 312 Zu- und Umbauten, 31 Stockwerksaufsetzungen und 1230 Adaptierungen, 230 Planauswechslungen bewilligt und 943 Benützungscensense ertheilt worden sind.

Im III. Bezirke hat die Bauhätigkeit sich einer bisher ganz unbeachtet gebliebenen Partie in der Nähe des ehemaligen Wällischen Gartens zugewendet und wenigstens mit den vorbereitenden Schritten, Baulinienbestimmungen und Parcellierungen den Anfang gemacht. Es ist nur zu wünschen, daß die in dieser Gegend sehr nothwendige bauliche Thätigkeit sich nunmehr entwickle.

Zu Neu- und Umbauten gab im IV. Bezirke der Durchbruch der Karoly- in die Starhembergasse, zu Umbauten im IX. Bezirke die Durchführung der neuen Tramwaylinie in der Liechtensteinstraße Anlaß, da behufs Führung dieser Trace Demolierungen mehrerer alter Häuser nothwendig geworden sind.

Bemerkenswert ist auch, daß die Parcellierung der ehemaligen Hundsthurmer-Bräuhausrealität durchgeführt worden ist und die einzelnen Parcellen auch zur Verbauung gelangt sind.

Von den im Jahre 1885 genehmigten Bauten verdienen nachfolgende hervorgehoben zu werden:

Im I. Bezirke zwei Bauten auf Stadterweiterungsgründen, wodurch die Zahl der unverbauten Parcellen dieser Gründe sich weiter verringert hat, der Umbau des Hauses D.-Nr. 6 Teinfaltstraße durch die Bodencreditanstalt, ferner der Umbau des Hauses D.-Nr. 16 Tuchlauben (altes Musikvereinsgebäude) durch Herrn Mattoni und jener des Hauses in der Wipplingerstraße, Ecke der Schwertgasse.

Im II. Bezirke der Umbau der Häuser D.-Nr. 30, 49 und 51 Taborstraße und die Erbauung einer ganzen Gruppe von Häusern in der Brigittenau am Mathildenplatz gegenüber dem Augarten. Durch letztere wurde ein Anstoß gegeben, den Ausbau der Brigittenau nunmehr auch längs des k. k. Augartens zwischen der Jägerstraße und der Rauscherstraße ins Auge zu fassen, und wenn nicht ein Stillstand in der Baulust eintritt, wird auch das Jahr 1886 einen weiteren Schritt nach dieser Richtung aufzuweisen haben; ferner der Umbau des israelitischen Tempels in der Circusgasse D.-Nr. 22.

Im V. Bezirk die Häusergruppen auf dem ehemaligen Hundsthurmer Brauhause durch Karl Wanitzky.

Im IX. Bezirk der Bau eines anatomischen Institutes auf einem Theile der ehemaligen Gewehrfabrik in der Währingerstraße.

Unter den Fabriksgebäuden verdienen genannt zu werden:

Im II. Bezirke die Eisfabrik der Gebrüder Ruffner in der Treustraße Nr. 84, die Maschinenfabrik von B. C. Körting in der Dresdenerstraße, das Magazinsgebäude der Firma J. und C. Heilinger an der Ecke der Dresdenerstraße und Stromstraße, die Asphaltfiederei der Neuchatel Asphalt Comp. am Handelsquai oberhalb der Kaiser Franz Josefbrücke, die Fabrik zur Verwertung von Rohschlitt und Fettsäuren am Handelsquai Gruppe XXXIX/A.

Im III. Bezirke die Metallwarenfabrik des G. Roth, Dietrichgasse 15, die Fabrik zur Erzeugung von elektrischen Apparaten der Firma Siemens & Halske, Apostelgasse Nr. 12, ein neuer Gasbehälter bei dem Gaswerke Erdberg.

An der Ausführung selbst haben sich von den Baugesellschaften die Wiener Baugesellschaft und die Union-Baugesellschaft betheiliget. Als Bauführer haben bei dem größten Theile der Bauten Baumeister, bei kleineren Bauten Maurermeister und in wenigen Fällen Civil-Ingenieure fungiert.

Die Anzahl der Straffälle und die Summe der Strafbeträge (siehe Abschnitt III, S. 30) hat sich gegen das Vorjahr vermindert.