

II.

Die Herren Verfasser sagen selbst, daß dem in ihrer Schrift Tafel I—IV dargestellten, bis in's Detail beschriebenen, mit Kostenberechnungen und Ertragsausweisen belegten, kleinen, selbstständigen Wohnhause nicht allein eine „schöne Idee, sondern auch ein gesunder, praktischer Kern zu Grunde liege.“

Das vorgeschlagene Gebäude soll sammt den Hofräumen ein Terrain von 94m^2 mit 7° breiter Gassenfronte und $13\frac{1}{2}\text{m}$ Tiefe, von drei Seiten verbaut, occupiren; außer dem Erdgeschoße und den nöthigen Kellerräumen noch 3 Stockwerke enthalten und dazu bestimmt sein, im ganzen Parterregeschoße das Verkaufslocale des kleinen Geschäftsmannes, im ersten Stocke aber seine Familienwohnung und in den darüber liegenden Etagen die Werkstätten desselben aufzunehmen.

Die allgemein bekannten Hauptanforderungen, welchen jedes Gebäude solcher Art entsprechen soll, sind: die Zweckmäßigkeit; die Festigkeit; die Billigkeit und die Schönheit. Diese letztere Eigenschaft dürfte der kleine Geschäftsmann, von dem hier die Rede ist, wohl gerne in den Kauf nehmen, besonders wenn sie ihm nicht viel kostet.

Wenn wir uns nun fragen, in wie ferne das von den Verfassern projectirte Wohn- und Geschäftshaus der ersten Anforderung dieser Grundregeln genügt, so müssen wir unverholen darauf entgegnen, daß dieses Gebäude dem eigentlichen Zweck, wofür es entworfen wurde, in keiner Weise entsprechen könne.

In der That, welchem Geschäftsmanne, mit wenigen Ausnahmen, könnte es denn bei klaren Sinnen jemals einfallen, seine Werkstätten direkte über seiner Wohnung und unmittelbar über den Köpfen seiner Familie zu bauen. Der mit den meisten Gewerbszweigen verbundenen Lärmen, die unvermeidliche Erschütterung, nicht minder die übermäßige, in oberen Stockwerken kaum anzupfehlende Belastung, hinzugerechnet die mit vielen Handirungen unzertrennliche Feuergefähr, endlich das oft mit großen Umständen zu bewerkstelligende Hinauf- und Hinabschaffen von Rohprodukten und fertigen Fabrikaten, würden dem ehrfamen Bürgersmanne schon aus diesen Gründen den Besitz seines Phantasiehauses bald verleiden.

Ebenso wenig glauben wir eine Disposition gut heißen zu können, welche Werkstätten überhaupt an so kostspieligen Plätzen, wie der nach dem später angegebenen Zinserträgnisse hier in Frage stehende, in Stockwerke an die Gassenfronte verlegt, während solche Räume einer viel mehr lukrativen und der Vert-

lichkeit angemesseneren Benützung zugeführt werden sollen und anderseits der Geschäftsmann seine Werkstätten in entlegenen Theilen der Stadt sich ungleich wohlfeiler und zweckmäßiger einrichten kann, wodurch er nicht schon von vornherein in die Lage gebracht wird, seine Regie ohne Grund zu belasten. Die Nothwendigkeit der Vereinigung von Werkstätten mit dem Verkaufsorte ist eine ganz illusorische und dürfte wohl auf kein wirkliches Bedürfniß gegründet sein, sonst müßten am Ende die Spinnfabriken, Manufactur-Etablissements, Seifensiedereien u. s. w., welche ihre Verkaufs-Niederlagen in der Stadt haben, daselbst auch ihre Fabriken errichten. Die Wohnung des Geschäftsmannes, für den dieses Haus speciell beantragt wird und welcher, nach den Geschäftsräumen zu urtheilen, kein kleiner sein kann, da er nach den später folgenden Bestimmungen nahezu 5000 fl. Zins zahlen soll — besteht blos aus 3 Wohnzimmern.

Wir erlauben uns nun die einfache Frage, was wohl der achtbare Bürger dieses Hauses thun soll, wenn ihn Gott nebst seinen guten Geschäften auch noch mit einem halben Duzend Kinder segnete, und er diese Sprößlinge, namentlich die Buben, nicht wie in altersgrauer Zeit, auf dem Dachboden mit den Lehrlingen in einem Bette schlafen lassen wollte. In den drei Zimmern des ersten Stockwerkes findet sich für eine so zahlreiche Familie absolut kein Platz, da nicht einmal ein Raum für Mägde in dieser Wohnung vorhanden ist. In die oberen Stockwerke kann er damit nicht hinauf, weil ja daselbst die Werkstätten untergebracht sind; was soll er also mit seiner unglücklichen Nachkommenschaft anfangen?

Wer vor Jahren in einem echten Bürgerhause aufgewachsen ist, oder in seiner Jugend in solchen viel verkehrte, der wird gerne bestätigen, daß bei der einfachsten Lebensweise jener Bürgerfamilien, welche man jetzt leider selten mehr antrifft, man doch stets auf hinreichenden Raum gesehen hat, um nicht in die traurige Lage zu kommen, bei etwaiger Vergrößerung des Geschäftes oder des Hausstandes wegen Mangel an Platz gleich die ganze Wirthschaft verkaufen zu müssen, und wo anders überzusiedeln, wodurch in den meisten Fällen der Nachtheil sich ungleich empfindlicher darstellt, als selbst beim Wechsel einer gemietheten Lokalität.

Das von der Brochüre vorgeschlagene bürgerliche Wohnhaus scheint uns daher in seiner Grundidee gänzlich vergriffen zu sein und würde weitab von der Wesenheit und dem Charakter eines bürgerlichen Geschäftshauses liegen, wie es der Wiener von seinen Vätern und Vorfahren zu sehen gewohnt war.

Wir fürchten sehr, daß in Wien der Mann noch nicht existirt, der in diesen von den Herren von Eitelberger und Ferstel bezeichneten Rahmen hineinpaffen soll. Denn, wenn man bei uns von einem Bürger im vollen Sinne des Wortes spricht, so denkt man sich, derselbe besitze ein Haus und ein Gewerbe, nicht aber ein paar Spelunken und eine Handvoll Grundes dazu. Das vorgeschlagene Haus wäre aber für einen großen Geschäftsmann zu klein und für einen kleinen offenbar viel zu groß, daher am Ende wieder nichts anders daraus zu machen

wäre, als ein höchst unvollkommenes und manches zu wünschen übriglassendes Zinshaus.

Die hier vorliegende Idee des kleinen Hauses, in welche sich die Herren Verfasser, inspirirt von einer ganz falschverstandenen Romantik, mit sichtlicher Anstrengung hineingearbeitet haben, mußte nun à tout prix durchgeführt werden. Den Wienern aber zuzumuthen, daß sie sich gegen uraltes Herkommen diesem architektonischen Wahnbilde zu lieb, gleich den separatistisch gesinnten Engländern, als Familie in drei Stockwerken übereinander einpferchen sollten, schien denn doch zu gewagt; nur ein einziges Stockwerk zu bauen schien vielleicht zu kleinstädtisch; den Zinsparteien die oberen Stockwerke anzuweisen, widersprach endlich dem aufgestellten Princip. Was blieb also mit der Verwendung der zwei oberen Stockwerke noch übrig? — Der Gedanke lag am Ende ziemlich nahe und bestand einfach darin, auf den bezüglichen Plänen bei jedem Stockwerk das Wort „Werkstätte“ einzuschalten. Hiedurch verlor aber dieses Gebäude nicht nur den ihm ausschließlich aufgetroffenen Charakter des Wohnhauses, sondern wurde sofort in ein Geschäftshaus umgewandelt, zu welchem ihm jedoch alle Erfordernisse und Grundbedingungen fehlen.

Nach der individuellen Ansicht, welche wir schon von den äußern Umrissen dieses fabelhaften Wohnhauses gewonnen haben, würden wir uns nicht mehr im mindesten versucht fühlen in das Innere desselben weiter einzudringen, um wahrzunehmen, auf welche Weise hier in allen Einzelheiten dem angestrebten Zwecke nachzukommen getrachtet wurde. Da aber die angeführte Schrift es für nöthig erachtete, der ganzen Wiener Bauwelt, den Architekten sowohl, als den Baumeistern und Bauherren, kühn den Handschuh hinzuwerfen und ihnen den schweren Vorwurf zu machen, daß dieselben es bis jetzt noch nicht verstanden hätten, ein vernünftiges Wohnhaus zu bauen, so glauben wir, es nicht unterlassen zu sollen, in diese Vorschläge des näheren einzugehen, um daraus vielleicht eine unerwartete Belehrung zu schöpfen.

Gleich beim Eintritt in das projectirte Wohnhaus würde jedem Beschauer unstreitig die Bauernregel einfallen, daß man den Hauseingang nicht unnöthiger Weise in die Tiefe ziehen soll, weil man damit bedeutend an Raum verliert, — noch daß man denselben dergestalt anlegen soll, daß er finster werden muß, weil er hiedurch unbehaglich und in manchen Fällen sogar unsicher werden kann, besonders bei nur wenigen Hausbewohnern. Der hier vorgezeichnete Hauseingang muß aber zweifelsohne sehr finster ausfallen, da er zur Hälfte nur eine schwache, tertiäre Beleuchtung erhält. Die Hausstiege bringt man nach allen Schulregeln gleichfalls, wenn es sich nur halbwegs erzielen läßt, derart an, daß man sie vom Hauseingang sehen kann, nicht aber abseits, wie es in dem projectirten Musterentwurfe der Fall ist. Nicht minder verlangen althergebrachte gesunde Grundsätze, daß man die Stiege nicht an das direkte Licht oder den Hof verlege, wenn sich hiedurch die Nothwendigkeit ergibt, Wohnräume, und wären dieselben auch nur zu untergeordneten Zwecken bestimmt, dem Licht und

dem Luftzutritte zu entziehen. In dem uns vorliegenden, angeblich sehr praktischen Plane genießen aber die hinter der Treppe liegenden zwei Räume in den oberen Stockwerken weder Licht noch Luft, sondern höchstens einen zeitweiligen Luftwechsel von dem daranstoßenden Aborte. Diese gänzlich verfehlte Stiegenanlage hat hier zwei dunkle Räumlichkeiten hervorgerufen, von welchen die eine oder die andere überflüssig erscheint und nur unnötiger Weise den organischen Zusammenhang der Wohnung stört, überdies aber noch zur Veranlassung der unschönen Verstämmelung eines Wohnraumes wird. Auf welche Art der Familienvater in dieser Wohnung mit nur drei Zimmern sich behelfen und die nöthige Sondernng seiner heranwachsenden Familie vornehmen soll, erscheint uns durchaus nicht faßlich und ebenso wenig die Anordnung des offenen Ausbaues nach dem Hofe zu, welcher im Winter zeitweilig mit Schnee angefüllt sein dürfte. Wollte man diesen Uebelstand verhindern, so würde das dahinter liegende Zimmer durch die angebrachten Glasverschläge ganz ohne Noth verdüstert und überhaupt durch diesen Ausbau eine leicht zu vermeidende Bauvertheuerung herbeigezogen werden — ein Verwurf, welcher auch dem an der Gassenfronte angebrachten Erker und offenen Balkon für die Werkstätten in den zwei oberen Etagen gilt, gegen welche Erker die Verfasser in der Einleitung doch so heftig zu Felde zogen.

Wenn der Zinshaus-Bauherr durch die kostspielige Anbringung von solchen Erkern an geeigneter Stelle seinen Parteien einen größeren Comfort bereitet, so kann ihn doch nur ein geringerer Vorwurf treffen als jenen, welcher solche Erker zur Erholung der Gefellen und Lehrlingen dicht an den Werkstätten anbringt. In welchem Falle gehört hier der Erker zu den falschen und unnötigen Schmucksachen, mit denen man die Außenseite der Häuser ausstattet und wo nimmt sich hier der Zierbalkon oder falsche Erker am unpassendsten aus?

Ehe wir uns in die Beurtheilung des constructiven und bauökonomischen Theiles dieses präsumtiven Wohnhausideales einlassen, glauben wir vorher zeigen zu müssen, wie man dasselbe viel einfacher, zweckmäßiger, solider, und was die Hauptsache ist, viel wohlfeiler hätte beantragen können. Man lege vor allem die Stiege näher an den Hauseingang, wodurch letzterer kürzer, und erstere von diesem aus sichtbar wird. Auf diese Art kann ein regelmäßigeres und im Gegenhalte zu dem Musterhause um 4 Quadratlasten größeres Parterrelokale gewonnen werden. Man hebe ferner den ganzen übrigbleibenden Hofraum bis auf Kellertiefe aus, überdecke denselben entsprechend mit Glas und vereinige diesen so geschaffenen Raum mit den größeren Kellern des Haupttractes; man erhelle letzteren noch von der Gassenseite her, und nachdem man die Wände mit einem wasserdichten Abputze versehen und etwa nach unten noch eine Isolirschichte gegeben, bringe man jene Feuerabzüge an, die erforderlich sind um Hantirungen jeglicher Art in diesem Lokale vornehmen zu können. Eine so zu schaffende Werkstätte umfaßt nahezu den nämlichen Raum, auf welchen in den zwei oberen Stockwerken des Musterplanes fürgebacht ist,

und kostet, obwohl er die Ausübung fast aller denkbaren Gewerbe zuläßt, ungleich weniger. Durch die vorne angedeutete Versetzung der Stiege wird nicht nur die Anlage von hellerleuchteten Vorzimmern in sämtlichen Stockwerken ermöglicht, sondern man kann von letzteren aus auch alle Wohnzimmer betreten; ein nicht zu unterschätzender Vortheil, auf den jene Schrift so vieles Gewicht legt und welchen sie den Zinshäusern gänzlich abspricht, nun aber denselben in ihrem Plane vollständig außer Acht läßt.

Wollte man zum Ueberflusse den kleineren Hoftract mit Metall flach abdecken, so würde hiemit für die Hausfrau noch die Annehmlichkeit einer mit den Bodenträumen zusammenhängenden offenen Hängestätte oder ein Bleichplatz gewonnen sein, und das nunmehr nur zweistöckige Haus würde dem Eigenthümer mehr Bequemlichkeit darbieten, als das vorgeschlagene mit drei Stockwerken. Es würde obendrein weit billiger zu stehen kommen und der Besitzer dürfte, da er nun zwei ganze Stockwerke für seine Wohnzwecke zur Verfügung hat, einem etwaigen Zuwachse seines Hausstandes ohne Bangen entgegensehen.

Tafel I unserer Betrachtungen zeigt den Vergleich des Musterhaus-Planes a mit jenem b., wie man selbes bei ganz gleicher Tractanordnung viel vortheilhafter herstellen könnte. Gleichwohl wird sich aber der praktische Geschäftsmann nicht dem Glauben hingeben, hiemit, selbst wenn man es noch besser einzutheilen versuchen wollte, ein bürgerliches Wohn- und Geschäftshaus geschaffen zu haben, weil hierzu von vorneherein sowohl die topographischen als auch die Raumverhältnisse und alle andern Bedingungen durchaus vergriffen erscheinen. Die hier ziemlich naheliegende Veranlassung der Benützung von Souterrains zu den verschiedenartigsten gewerblichen Hanthierungen dürfte überhaupt bei vielen Bauten nicht nur allein zu diesen, sondern auch zu Wohnungszwecken in erspriesslichster Weise Platz greifen, um den in volkreichen Städten karg bemessenen Raum der größtmöglichsten Verwerthung zuzuwenden. Wir sehen diese Specialität der Bauweise in den meisten Städten von Norddeutschland, Frankreich, Holland, England und Amerika systematisch durchgeführt.

Auch unsere zuletzt erlassene Bauordnung gestattet jetzt, im Gegensatz zu den älteren Verfügungen, unter gewissen Bedingungen die Anlage und Benützung von solchen Souterrainbauten.

Um aber derlei Räume zweckmäßig anlegen und einer entsprechenden Verwendung zuführen zu können, gehört es zur wesentlichen Bedingung, daß bei Anlage des ganzen öffentlichen Kanalsystems in Folge der Stadterweiterung, wo es thunlich erscheint, so tief gegangen werde, um wo möglich aus der gewöhnlichen ersten Kellertiefe die erforderlichen Ableitungen herstellen zu können. Wir müssen voraussetzen, daß diese wichtige Anordnung von den maßgebenden Organen bei den bevorstehenden großartigen Neubauten scharf ins Auge gefaßt wurde, da dieselbe nicht nur zur möglichsten Verwerthung der

Privatbaugründe die Hand bietet, sondern auch allen Staats- und öffentlichen Gebäuden zu Gute kommt.

Um uns nicht der Nachrede auszusetzen, daß es leichter sei, aus etwas minder Gutem Besseres zu schaffen und um anderseits den Herren Verfassern den Wahn von der kolossalen Wucht so mancher unserer Zinshäuser zu nehmen, wollen wir geradezu eines jener Monstregebäude dem Leser hier vorführen, auf das die österreichische Zeitung in einer anpreisenden Kritik des „bürgerlichen Wohnhauses“, wir wissen nicht, mit oder ohne Einflußnahme der geehrten Herren Verfasser hindeutete, und welches nach unseren Plänen vor zwei Jahren auf der Dominikaner-Bastei neu aufgebaut wurde.

Aus Tafel III wird der Leser ersehen, daß es hier nicht der Aufgabe galt, ein monströses Zinshaus aufzuführen, sondern eine vereinte Gruppe von 3 Wohnhäusern, von welchem das größte bloß 168 Quadratklaster, das mittlere 90 Quadratklaster, endlich das kleinste nur 75 Quadratklaster Baufläche einschließt, und daher noch um 19 Quadratklaster kleiner ist, als das von den Verfassern vorgeschlagene bürgerliche Wohnhaus. Bei diesem auf Tafel III ersichtlichen Zinshause, welches fast ein ähnliches Terrain umfaßt wie jenes des bürgerlichen Wohnhauses, konnten die empfindlichen Verkürzungen und Unregelmäßigkeiten desselben nur nachtheilig auf die ursprüngliche Anlage des Gebäudes wirken, gleichwohl haben aber doch sämtliche Wohnräume direktes Licht und direkten Zutritt der Luft, und die Mietherin einer dieser in 5 Stockwerken sich wiederholenden Wohnungen ist als Hausfrau keineswegs genöthigt, zwei finstere Räume zu passiren, um nach der Küche oder den Mägden zu sehen, wie es in dem Musterplane der Herren Verfasser der Fall ist. Es wurden dort 4 und mit dem Gesindezimmer 5 Wohnzimmer angeordnet, um der Familie die Gelegenheit zur entsprechenden Absonderung zu gewähren und außerdem noch für den etwa geschäftstreibenden Familienvater auf ein Zimmer mit isolirtem Eingang gedacht.

Nach Einsichtnahme des Plänkens dieser Häusergruppe wird man mit Leichtigkeit gewahr werden, daß es dem Erbauer derselben nicht darum zu thun war, ein kolossales Zinshaus herzustellen, sondern sogar noch kleinere als die angezogene Schrift befürwortet. Wohl aber war ihm, im selbstverständenen Interesse, daran gelegen, unserm vorwärts strebenden Handelsstande die erwünschte Gelegenheit darzubieten, mit gänzlichem Ausschlusse der Eingänge zu den 3 Häusern und unter Einbeziehung des mit Glas zu überdeckenden Haupthofes, zu irgend einem größeren Waaren- oder Entrepotgeschäfte sich eines Lokales von nahezu 300 Quadratklaster, oder einschließlich des darüber liegenden Stockwerkes, von 500 Quadratklaster bedienen zu können, was bis jetzt in Wien noch selten der Fall war, und wozu nach unserm Dafürhalten, wenn die commerzielle Bewegung nur ein wenig fortschreitet, weder ein Fugger noch ein Medici erforderlich ist, sondern ein ganz einfacher, schlichter Kaufmann, deren es in Wien, Gottlob, noch mehrere gibt.

Solche Lokalitäten, wie die eben geschilderten, welche für unsere Residenzstadt, als den Centralpunkt des österreichischen Handels, ein wahres Bedürfnis sind, können nur in wohl combinirten Bauunternehmungen gefunden werden, was bei kleinen, mesquinen Bauwerken zu erreichen geradezu unmöglich ist. Wir glauben, daß die Herren Verfasser dem Wesen des Wiener Geschäftslebens überhaupt zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt haben, sonst würden sie nicht verkennen, daß es einem Geschäftsmann oft ungleich mehr conveniren müsse, für seine jährliche Miethen ein paar hundert Gulden mehr oder weniger, manchmal sogar ebenso viele Tausende nicht zu berücksichtigen und das hiedurch repräsentirte Capital lieber im Geschäfte zu verkehren, als solches auf den Bau eines Hauses zu werfen, und sich durch den Abgang dieser Summen in seinen Unternehmungen Verlegenheiten zu bereiten. Wir sprechen hier natürlich nicht von jenen Zweigen bürgerlicher Thätigkeit, welche man sich ohne ein eigenes Haus gar nicht denken kann, wie z. B. Zimmermeister, Steinmeze, Bautischler u. s. w. Hiermit glauben wir genügend nachgewiesen zu haben, daß das vorgeschlagene bürgerliche Wohnhaus weder eine schöne, noch eine gesunde, am allerwenigsten aber eine praktische Idee genannt werden könne, und daher auch der ersten Anforderung der Baukunst, nämlich der Zweckmäßigkeit, weder als Ganzes, noch in Ausführung des Details entspreche.

Was nun den constructiven Theil dieses Musterhauses betrifft, so sagen die Herren Verfasser ausdrücklich, daß Alles im Sinne einer weisen Oekonomie gedacht und auf die größtmögliche Solidität berechnet ist.

Der Steinbau wird in der Regel dort, wo er kostspieliger ist als der Ziegelbau, nur dann angewendet, wenn man einen größeren Luxus entwickeln oder einen bedeutenderen Widerstand gegen äußere Einflüsse erzielen will, endlich um mehr Raum oder gefälligere Verhältnisse zu gewinnen, als es bei gleicher Stabilität die voluminöseren Ziegelmassen gestatten würden. In dem vorliegenden Falle scheint uns der von den Herren Verfassern adoptirte und bei dem größeren Theile des Gebäudes vorwaltende Steinbau durch gar nichts motivirt, als durch die alleinige Absicht den Bau zu vertheuern.

Tafel I des vergleichenden Plänchens unserer Schrift, dann das Profil auf Tafel II, so wie die nach Hinweglassung jedes architektonischen Schmuckes bloß die Erzielung der Bedürfnisse in nackten Linien darstellenden Fagaden a und b zeigen auf das deutlichste, daß man in diesem Falle mit dem Ziegelbau mehr erreichen kann, als von den Verfassern in Stein erreicht wurde, da bei dem ersteren Falle im Parterre ein nicht nur weit regelmäßigerer, sondern auch um 4 Quadratklaster größerer Raum gewonnen wurde als im letzteren, und an Schaufenstern 140 Quadratschuh Oberfläche, im Gegenhalte von nur 66 Quadratschuh bei dem Steinbau. Es beruht daher die Ansicht der Herren Verfasser, daß es in diesem Falle zur Erzielung von großen Oeffnungen im Parterre der Anordnung von Steinpfeilern bedürfe,

offenbar auf einem nicht sachgemäßen Verständnisse bei Vertheilung der Massen und des Raumes.

Dem Vorwurfe der verschwenderischen Bauart bei Zinshäusern wäre also mit dem projectirten „bürgerlichen Wohnhause“ gleichfalls nicht begegnet, sondern man ist diesem Fehler noch viel mehr auf ganz unmotivirte Art verfallen und es wurde demnach der von den Herren Verfassern so laut ausgesprochenen Cardinalbedingung, daß eine Wohnung vor allem billig sein müsse, durch ihre vorgeschlagene Bauweise in keiner Beziehung Genüge geleistet.

Was nun die gerühmte Solidität anbelangt, so müssen wir ganz offen gestehen, daß wir nach unseren Erfahrungen und mit Zuhilfnahme aller theoretischen Berechnungen, es durchaus nicht wagen möchten, eine beinahe 4 Klafter lange, 2 Fuß dicke und drei Stockwerke hohe Mittelmauer mit doppeltem Gewölb und Trambodenaufslagern auf eine 15 Zoll dicke Steinsäule zu stellen und auf solche Art den Quadratfuß mit 60 Zentner zu belasten, während sogar bei Granit nach selbst angestellten Versuchen, mit 50 Zentner Belastung pr. Quadratfuß schon der Verstümmungsmoment hervorgerufen wird.

Soll vielleicht das Anhängen eines Hauptthores an ein freistehendes 12 Zoll dickes Steingewände zu den Constructionen von größter Solidität gehören, oder wohl gar das Auflegen von Deckenbalken über 8 Fuß weite Oeffnungen auf ganz einfache Kasten-schlüssen, ohne gemauerten Bogen oder sonstige Versicherung, wie es im ersten Stockwerke wirklich angetragen ist?

Vom Standpunkte der Zweckmäßigkeit der vorgeschlagenen Constructionswiese dürfte wohl die Frage erlaubt sein, ob die im Parterre des Musterhauses angetragene, eisenarmirte Eingangsthür zum Geschäftslokale, den Gegensatz der technischen Fortschritte der Neuzeit zum grauen Mittelalter ausdrücken soll? Oder wurden absichtlich statt in Blei gefaßter Glaskästelchen bei den Schaufenstern Spiegeltafeln vorgeschlagen, da die ersteren jedenfalls besser mit dem Charakter dieser Thür harmoniren würden, durch die man eher in ein Burgverließ als in ein elegantes Magazin zu gelangen glauben dürfte? Soll die über dieser omnibösen Thür angebrachte Inschrifttafel dazu bestimmt sein, ein Sittensprüchelein aufzunehmen oder die Firma eines Geschäftsmannes? Im letzteren Falle wäre dieselbe wohl nicht ganz passend, weil sie von Niemand gelesen werden könnte. Nicht minder unfaßlich erscheint die Anordnung der Fensterstürze und des Gitterwerkes an den Schaufenstern des Parterres, wodurch die Höhe derselben um die Hälfte verloren geht und das vortheilhafte Exponiren von Waaren zur Unmöglichkeit wird; eine sehr wichtige Einrichtung, welche, sachgemäß behandelt, oft über den Erfolg eines Geschäftes entscheidet. Sollen die steinernen Querspflaster an den Fenstern des ersten Stockwerkes blos zur unnöthigen Vertheuerung des Baues und zur Verfinsternung der Wohnung dienen, oder gehört dieser Vorschlag gleich den früher erwähnten auch zu den Ideen eines himmelanstürmenden Baukünstlers, „der im bürgerlichen Wohn-

haufe, frei von den Fesseln der Zweckmäßigkeit, seiner Phantasie die Zügel schießen ließ“ — wie sich die Verfasser selbst auszudrücken belieben.

Die Herren Verfasser empfehlen in ihrem Musterhaus noch das Anbringen von Schubfenstern und Kreuzthüren, letztere mit einer Breite von nicht weniger als 3 Fuß 4 Zoll. Wer nun Schubfenster öfter in Anwendung brachte, der wird bald die Ueberzeugung gewonnen haben, daß diese Gattung von Fenstern die hervorragende Eigenschaft besitzt, unter allen Fensterverschlüssen den geringsten Luftschluß zu gewähren und je besser, daher je theurer dieselben gemacht werden, desto kostspieliger kommt ihre Reparatur.

Ob ferner ein 3 Fuß 4 Zoll breiter Thürflügel, wenn er geöffnet in das Zimmer hineinragt und die Hälfte desselben verdunkelt, eine größere Annehmlichkeit gewährt, als ein beinahe nur halb so breiter Doppelthürflügel, das ist Geschmacksache. Wir unsrerseits sind überzeugt, daß die Verfasser solche Thüren nicht der Bequemlichkeit wegen vorschlagen, sondern aus leidigen Stylrück-sichten, da in jenen vergangenen Jahrhunderten, nach welchen sie die modernen bürgerlichen Wohnhäuser behandelt wissen möchten, Doppelthüren aus ganz einfachen Ursachen nur selten oder gar nicht gemacht wurden.

Auch rücksichtlich dieses Punktes ist der von den Herren Verfassern so scharf mitgenommene Wiener Zinshauspekulant so vorsichtig gewesen, in den minder eleganten Wohnungen oder obersten Stockwerken statt der Doppelthüren, Kreuzthüren zu machen, aber letztere nur mit 2 Fuß 10 Zoll, da diese Oeffnung zur Durchbringung jedes Möbels genügt und da ganz abgesehen von Geldersparung, sogar dem Bewohner dadurch mehr Bequemlichkeit geboten wird.

Wenn die Herren Verfasser im Heizwesen sich mehr praktische Erfahrungen gesammelt hätten, so würden sie sich kaum dazu entschlossen haben, die Luftheizmethode in ihren sogenannten bürgerlichen Wohnhäusern systematisch einführen zu wollen, da es jetzt ja schon ein allgemein anerkannter Grundsatz geworden, dieselbe nur in solchen weiten Räumen anzuwenden, wo man mit einem schwebischen Ofen oder überhaupt mit strahlender Wärme eine gleichmäßige Erwärmung nicht mehr zu erzielen vermag. Ausnahmsweise kann man immerhin in die Lage kommen, hievon Gebrauch zu machen, aber der erfahrene Baumeister wird sich vor Verallgemeinerung dieser Heizmethode bei gewöhnlichen Wohnzimmern aus sehr triftigen Gründen zu hüten wissen.

Wie nun der in der Brochüre den Zinshausbauten angeblich zur Last gelegten Corruption der Wiener Geschäftsleute durch das Musterhaus gesteuert werden könne, dürfte nach Einsicht der von den Verfassern gegebenen Ueberschläge, dem Fachmanne in keiner Weise klar werden.

Ob der Steinmetzmeister der Idee des bürgerlichen Wohnhauses zu lieb, den freitragenden Stiegenruheplatz um 2 fl. 20 kr. öst. W. sammt Versehen besser liefern wird, wie ihn bisher der Zinshausvampyr sich nicht billiger, als

um 3 und selbst um 4 fl. C. M. ohne Verfezen zu verschaffen wußte, ferner ob die Herren Verfasser sich glatten, harten Stein sammt Verfezen um 1 fl. 50 kr. östr. W. wirklich in vorzüglicherer Qualität zu Wege bringen vermeinen als der Privatbauherr, der denselben bisher ohne Verfezen um 2 fl. C. M. bezahlte, darüber waltet freilich ein dichtes Geheimniß ob, welches allerdings nicht auf gewöhnlichem Wege, sondern nur mit dem Vicitations- und sonstigen Schwindel gelüftet werden könnte.

Sind jene Herren denn wirklich des Glaubens, wenn sie dem Tischlermeister für zwei eichene Thüren weniger bezahlen, nämlich 77 fl. östr. W., als der Zinshausbauherr bisher für eine bezahlt hat, daß sie dieser besser bedienen wird, oder daß ihnen der Schlosser um 3 fl. östr. W., wie es in dem vorliegenden Ueberschlage angesetzt ist, ein solideres Rauchfangputzthürchen herstellen soll, als bis jetzt um 5 fl. C. M.?

Ist es den Verfassern damit voller Ernst, daß der nämliche Meister mit 60 im Ueberschlage calculirten Neufkreuzern den Stiegensprossen liefern, denselben einlassen und die Handschiene beistellen soll, während man bis jetzt den Stiegensprossen ordinärster Qualität mit $\frac{3}{4}$ fl. C. M. ohne aller Montirung bezahlen mußte? — Hatten die Verfasser bei dem Preisansatz für Stuckadorarbeit mit 1 fl. 30 kr. östr. W. pr. Quadratklaster die gegründete Aussicht, daß der Stuckadorer um diesen niedrigen Preis noch Kupferdraht beistellen wird, da doch die unwissende Wiener Bauwelt bisher solche Arbeiten mit Eisendraht nicht unter 2 fl. C. M. in ordnungsmäßigem Zustande sich zu verschaffen wußte.

In welchem Theile der Monarchie dürfte die Fabrik zu finden sein, welche einen mindestens 18zölligen Gußofen in entsprechender Höhe sammt den nöthigen Heiz-, Aschen- und Zugthüren, ferner mit dem erforderlichen eisernen Vorgelegverschluß, endlich mit Röhren, Taschen und Klappen um 30 fl. östr. W. zu liefern im Stande wäre, da doch der nackte Rohguß eines solchen Ofens ohne irgend eine Montirung oder sonstige Beistellung auf 60 fl. zu stehen kommt?

Nach den vorausgeschickten Andeutungen über den Vorgang der Baukostenberechnung des bürgerlichen Wohnhauses dürften wir uns, abgesehen von den Modificationen, welche die Anwendung unseres Baugesetzes noch weiter nach sich ziehen würde, ganz überhoben halten, über die aufgestellte Gesamtziffer der Baukosten pr. 29,000 fl. noch viele Worte zu verlieren. Diese Ziffern sind eben nichts weiter als ein illusorischer Begriff, da es mit gleicher Berechtigung ebenso gut 20,000 oder 40,000 fl. heißen könnte.

Noch weit hypothetischer aber als Alles, was von den Herren Verfassern früher angeführt wurde, erscheint uns ihre sanguinische Anschauung, welche sie der Berechnung des Erträgnisses ihres Wunderhauses zu Grunde legen und jene geträumten Vortheile, welche hieraus für den Erbauer hervorgehen sollen.

So wird z. B. gesagt, daß ein Geschäftslokale von ungefähr 30 Quadratklaster Grundfläche, wie jenes ihres bürgerlichen Wohnhauses, in der Stadt überall 3000 bis 6000 fl. und sogar noch darüber koste, also müsse das

hier in Frage stehende Lokale, um der unter dem Drucke der theuren Miethen seufzenden Wiener Bevölkerung doch ein wenig aufzuhelfen, immer noch mit 2400 fl. angesetzt werden!

Sonderbarer Kalkül! — Weil an einem oder dem anderen Plage im Innern der Stadt, wo der Baugrund pr. Quadratklaster 1500 bis 2500 fl. kostet, für den Benützungsräum im Parterre hie und da von Miethern 100 bis 150 fl. pr. Quadratklaster geboten werden, soll auch dort, wo der Baugrund kaum den zehnten Theil des angeführten Werthes besitzt, der Miether dennoch wenigstens 80 fl. pr. Quadratklaster Benützungsräum an Jahresmiete bezahlen! —

Haben sich dabei die Verfasser nicht ein wenig vor Augen gehalten oder die nächstbesten Erkundigungen eingelesen, nach welchem Maßstabe sich der thatfächliche Werth eines Baugrundes regulirt, und in welchem analogen Verhältniß die Höhe der Miethen damit zusammenhängt? Oder hegen die Verfasser die Ueberzeugung, weil an einem oder dem anderen Plage für einen Geviert-räum von 5 bis 6 Klaster oft 1000 bis 1500 fl. geboten werden, daß deshalb auch ein Raum von 50—60 Klaster an der nämlichen Stelle mit 10,000 bis 15,000 fl. zu verwerthen sei? Wenn es so wäre, würden die neuen Häuser bei uns allerdings wie Pilze aus der Erde empor-schießen.

Wir sind in der Lage zur Orientirung der Herren Verfasser auf ein Geschäftslokale an dem schönsten, belebtesten und gesuchtesten Plage der innern Stadt liegend hinzudeuten, welches bei einer lichten Höhe von 16 Fuß genau 30 Quadratklaster vereinten Benützungsräum enthält und wofür trotz allen Comforts und bei einem Ankaufspreise von 2500 fl. pr. Quadratklaster Baugrundes, der Miether dennoch nicht mehr als 4500 fl. bezahlt, so wie wir anderseits diesen Herren ein gleichfalls im Centrum der Stadt gelegenes Lokale von 90 Quadratklaster Benützungsräum nicht allein zeigen, sondern sogar procuriren können, welches bei einem Grundwerthe von 600 fl. pr. Quadratklaster, doch nur auf 4500 fl. zu stehen kommt.

Wie soll nun nach so untrüglichen Thatsachen, deren wir noch unzählige auführen könnten, ein Lokale, wie das präsumirte, und zwar auf einer Stelle, auf welcher der Baugrund nach Voraussetzung der Herren Verfasser kaum den dritten Theil des Werthes beträgt, als in dem zuletzt citirten Beispiele, ferner bei dem dritten Theil der Größe des Benützungsräum, dennoch 2400 fl. Jahresmiete abwerfen? Die Verfasser müssen doch gestehen, daß mit solchen, von ihnen selbst taxirten Miethpreisen der großen Wohnungsnoth in Wien schlechterdings keine Abhilfe würde, sondern der Schwindel erst recht beginnen müßte.

Wo Bauüberschläge und Erträgnißberechnungen auf so schwankender, haltloser, jeder Erfahrung entbehrender Basis gestellt sind, wie bei dem vorgeschlagenen Objecte, da dürfte man sich wohl der Mühe überhoben finden, weitere Forschungen über die Fructificirung des Anlagecapitals zu machen.

Nachdem wir nun dargethan haben, daß dieses irthümlich genannte Wohnhaus — denn es bleibt ja doch immer nur ein Geschäftshaus — weder eine schöne Idee ist, noch daß ihm ein gesunder, praktischer Kern zu Grunde liegt, wollen wir auch untersuchen, ob der Bauwelt mit der Vorlage des nun folgenden, von den Herren Verfassern angerühmten Zinshauses, ein nachahmungswürdiges Beispiel gegeben wurde. Es wird von ihnen bemerkt, daß das „bürgerliche Wohnhaus“ nur den Bürgerstand und den bemittelten Handwerker, der arbeitet, im Auge hat; die übrigen Classen der Gesellschaft, als Rentiers, Aerzte, Advokaten u. s. w., die nicht zur eigentlich arbeitenden Geschäftscategorie gehören, blieben unberücksichtigt.

In welche Classe der Bevölkerung, wenn uns die Frage erlaubt ist, gehört aber die große Masse des kleinen Handwerker- und Fabrikantenstandes, z. B. die unzählbaren Schneider, Schuster und Tischler, wovon manche nur mit einem oder zwei Gesellen arbeiten, ferner die Klempner, Gürtler, Drechsler und Weber, mit einem Wort jene Tausende von Werkmeistern, die mit ihrer Hände Fleiß sich und ihre oft zahlreiche Familie ernähren, und von welchen es gleichwohl nur die wenigsten zu einem eigenen Hause bringen können. Rangiren alle Genannten nicht auch zur eigentlich arbeitenden Geschätsclasse, und in welchen Asylcn soll diese für die Existenz der menschlichen Gesellschaft so nothwendige Volksschichte sich niederlassen? Werden dieselben für das „bürgerliche Wohnhaus“ oder „das Zinshaus“ geeignet befunden? Allerdings will uns bedünken, daß diese zahlreiche Classe der arbeitenden Bevölkerung weder in dem unseren Lesern nun sattfam bekannten Pseudo-Bürgerhause, noch in dem projectirten Zinshäuschen Unterkunft finden könne, sondern in Gebäuden, welche der einfache Bürgerverstand bis jetzt zu schaffen wußte, und sicherlich auch in der Folge mit der stets weiterschreitenden Bildung und mit dem gleichzeitig sich mehrenden Wohlstande auch verbessern wird. Ist den Herren Verfassern nicht eine Gattung von in Wien thatsächlich bestehenden Gebäuden bekannt, wo in einem einzigen Zimmer 30—40 Menschen, Männer, Weiber und Kinder bunt durcheinander wohnen, welche allabendlich arbeitsmüde und hungrig heimkehren, und sämmtlich dort menagiren und übernachten müssen? Lauter Leute, die, vom kargen Taglohne lebend, niemals eine selbstständige Wohnung erschwingen können; für welche weder im Baugesetz, noch irgend anderswo fürgesorgt ist, und die doch auch unter Dach gebracht werden müssen.

Das unfruchtbare Abmühen, den Plan zu einem so gearteten Zinshause aushecken zu wollen, welchem alle Annehmlichkeiten des Familienhauses ohne Ausnahme eigen wären, würde gleichbedeutend sein mit der vergeblichen Absicht, das billige Miethfuhrwerk, wie z. B. Omnibus und Stellwagen, eben so bequem und zierlich einzurichten, als den vierfüßigen Broom eines reichbegüterten Lebemannes. Es würde ferner ebenso resultatlos sein, wie die gänzlich unpraktischen Verheißungen jener socialistischen Träumer, welche sich zutrauen nichts Geringeres bezwecken zu können, als sämmtliche Classen des Volkes aller

jener Genüsse theilhaftig zu machen, die bisher ausschließend nur der Wohlhabenheit zugänglich waren.

Uebrigens gehört nach unserer Meinung keine besondere Ueberredungskunst dazu, dem Publikum klar zu machen, daß man in der Regel im eigenen Hause behaglicher wohne als in Zinshäusern, da die Ueberzeugung ohnedies nahe liegt, daß man, um bei dem angeführten Beispiele zu bleiben, in seiner eigenen Equipage besser fährt als in einem Komfortabel. Wenn man jedoch die Mittel nicht hat, sich den Besitz eines eigenen Wagens zu verschaffen und dennoch fahren muß, so ist wahrhaftig nichts anderes zu thun, als sich nach Maßgabe seiner Börse ein mehr oder minder bequemeres Miethfuhrwerk zu nehmen.

Wenn aber im Allgemeinen gesprochen, das eigene Haus in wohllicher Beziehung unstreitig vor dem Zinshause den Vorzug verdient, so können doch unzählige Fälle vorkommen, daß bei einem Eigenthümer, trotz seines Hauses, der Wunsch entsteht, aus Geschäfts-, Gesundheits- oder örtlichen Rücksichten anderwärts wohnen zu wollen. In diesem Falle bleibt dann sogar für den Hausbesitzer nichts anderes übrig, als sich nach seinem Gefallen irgendwo einzumiethen, wodurch auch für diesen die Unentbehrlichkeit der Zinshäuser vollkommen gerechtfertigt erscheint.

Der von der Brochüre proklamirte Grundsatz, daß ein Zinshaus im guten Sinne des Wortes nur jenes sein könne, welches in jedem seiner Stockwerke blos Eine Wohnung birgt, dürfte nach unserer Meinung wohl auf einer allzu ängstlichen Voraussetzung beruhen. Man denke sich z. B. mit Zuhilfenahme des von uns modificirten Plänchens, Tafel I, Zeichnung b, an der rechten Seite dieser Area ein gleich großes Terrain von 7 Klafter Breite und $13\frac{1}{2}$ Klafter Tiefe angereiht, wie es in der Darstellung c auf derselben Tafel ersichtlich ist, so wird auch der Nichttechniker leicht begreifen, daß bei diesem nun vereinigten Complexe, nach einer nur unbedeutenden Modification in Lage und Gestalt der Stiege, mittelst letzterer in jedem Stockwerke zwei Wohnungen betreten werden können. Von diesen beiden Wohnungen muß aber auch jede unbedingt bequemer sein, als jene einzige in dem halb so großen Hause, da ja jeder der nun geschaffenen Wohnungen der halbe Raum des sonst doppelt erforderlichen Stiegenhauses und der ganze Raum der hiedurch überflüssig gewordenen zweiten Feuermauer zu Statten kommt.

Jede diese bequemeren Wohnungen kann nun der Eigenthümer des größeren Hauses billiger überlassen, als sein philanthropischer Nachbar es mit der minder bequemen zu thun im Stande ist, und zwar aus dem Grunde, weil er für zweimal so viel bequemere Wohnungen doch nur eine Stiege anzulegen braucht und bei nur einigermaßen kluger Raumvertheilung einen Retiratschlauch, dann die Anlage eines zweiten Urathskanals und eines zweiten Brunnens erspart; bei alledem aber noch den Raum des zweiten Hauseinganges so wie jenen der zweiten Hausmeisterwohnung zur Vermietzung erübrigt.

Ob den Miether ein 12 Fuß langer horizontaler Gang von seinem benachbarten Miethsmann trennt, oder ein ebenso langer, ansteigender, welcher die Treppe bildet, das dürfte wahrlich auf das Familienglück desselben von geringem Einflusse sein.

Nach einem annähernden Kalkül betragen die Ersparungen an den Herstellungskosten der oben angeführten Auslassungen in dem gegebenen Falle bei 5000 fl. Rechnet man nun zu den Zinsen pr. 250 fl. von diesem ersparten Baucapitale noch den Zuwachs an Miethen für den gewonnenen Hauseingang und für die entfallende Hausmeisterwohnung mit nur 350 fl. hinzu, so wird wohl Jedermann einsehen, daß der Eigenthümer des größeren, auf Tafel I, Zeichnung c dargestellten Hauses, bei gleicher Rentabilität, jede seiner sechs bequemen Wohnungen um 100 fl. billiger vermietthen kann, als sein Nachbar, der Kleinhäusler, seine drei unbequemen. Daß sich dieses Verhältnis bei größeren Häusern, als das angegebene Beispiel, noch weit günstiger herausstellen muß, versteht sich von selbst.

Das hier auf das sogenannte Bürgerhaus angewendete Beispiel würde aber bei dem von den Herren Verfassern vorgeschlagenen Zinshause noch viel auffallender in die Augen springen. In diesem Falle würde nämlich der Nachbar dieses Hauses, der so klug wäre, zwei solche gleich große Parzellen von 8 Klafter Breite und 13 Klafter Tiefe mit einem Hause zu verbauen, schon den Vortheil vor seinem Anrainer voraushaben, daß er jenen Raum, welchen in dem vorgeschlagenen Projecte der 2 Klafter breite und mit dem Stiegenhause 10 Klafter tiefe Hauseingang einnimmt, so wie den für die Hausmeisterwohnung erforderlichen, zusammen mit 30 Quadratklaster zur Vermietthung in Ersparung bringt. Für diesen gewonnenen Raum hat er nun, ohne mehr verbauen zu dürfen, nach der eigenen Schätzung der Herren Verfasser, schon eine Zinseinnahme von 2400 fl. gegen seinen Nachbar voraus, und wird also in diesem Falle, die Zinsen des ersparten Baucapitals für die angeführten Auslassungen gar nicht gerechnet, jede seiner sechs bequemen Wohnungen um 400 fl. billiger geben können als sein Nachbar die minder bequemen.

Diese ganz einfache, ziffermäßig begründete Darstellung dient als sprechender Beweis, daß die großen Zinshäuser weder die Wohnungen vertheuern, noch daß man in denselben weniger Bequemlichkeit finde als in den kleineren Häusern; vorausgesetzt, daß bei der Anlage der ersteren nicht absichtlich mit Unverstand zu Werke gegangen wird. Es ist im Gegentheile klar daraus zu entnehmen, daß bei einem halbwegs sachverständigen Bauvorgehen für das Publikum in solchen mit dem Bannfluch belegten Monstrezinsgebäuden noch immer wohlfeilere und bequemer eingerichtete Wohnungen herzustellen sind, als in den von den Herren Verfassern projectirten kleinen Musterhäusern.

Nach diesem so eben entwickelten Sachverhalte wäre es wohl keine gar so schwierige Aufgabe zu berechnen, welche bedeutende, nach Millionen zu zählende Summe durch den Bau von größeren Häusern im Laufe von Decennien an

Capital und Zinsen, und wie viele Hunderttausend hiedurch an Miethe erspart würden; ein Ergebniß, welches in nationalökonomischer Beziehung volle Beachtung verdient.

Mit dem Vorschlage des kleinen Zinshauses wird aber in der erwähnten Schrift gleichzeitig auch jener gemacht, bei neu zu erbauenden Häusern sich nicht eine selbstständige eigene Feuermauer zu errichten, sondern mit dem Nachbar eine gemeinschaftliche herzustellen und diese gleich als Haupt- oder decken-tragende Mauer zu lenigen. Wären die Herren Verfasser schon in der Lage gewesen, ein Gebäude auf dem durch Demolirung eines alten Hauses gewonnenen Baugrund aufführen zu sollen, dessen Nachbar gar keine oder nur eine gemeinschaftliche Abschlußmauer mit dem abzubrechenden Hause besaß, welche entweder mit oder ohne Servitut durch Jahrhunderte zusammen bewußt wurde, und hätten sie sich durch persönliche Erfahrung überzeugt, wie in einem solchen Falle ein 4 Stockwerke hohes Haus, vielleicht zum schweren Verluste verwaister Erben, unerbittlich niedergedrückt werden mußte, oder daß solche Verhältnisse zum mindesten zeit- und geldraubende Verzögerungen hervorrufen, so würden sie als treue und gewissenhafte Rathgeber ihres Bauherrn, ihn gewiß dazu bewegen, lieber kein noch so großes Opfer zu scheuen, als durch solche mißverständene Sparsamkeit sein Haus für alle Zeiten zu entwerthen. Wir können die Ueberzeugung durchaus nicht gewinnen, daß es der Jurisprudenz jemals gelingen werde, eine Gesetzesformel aufzufinden, mittelst welcher das spätere, durch solche leichtfertige Ausführungen angezettelte Unheil gründlich beseitigt werden dürfte. Es wäre nach unserer Meinung diesfalls auch mehr der Techniker als der Gesetzkundige zur Auffindung des Schlüssels berufen, um von der Nachwelt jenes durch eine so unverantwortliche Bauweise über sie hereindrohende zahllose Heer von Processen ferne zu halten. Allein wir glauben, daß sich wohl kein erfahrener Fachmann zu dem Wagniß herbeilassen werde, einer Behörde Vorschläge von solcher Tragweite zu machen.

Es wird von den Verfassern auch die Erwartung gehegt, daß sich bald Bauunternehmer finden würden, welche eine ganze Gruppe von Häusern in dem Sinne verbauen, wie sich dieselben es auf Tafel IV. ihrer Schrift dargestellt dachten. Aber selbst dies zugegeben, was wäre wohl das anzuhoffende Resultat?

Die Erwartung, daß durch eine solche Parzellirung in kleineren Häusern eine Zinsermäßigung in Vergleich zu den größeren anzuhoffen sei, haben wir genugsam als irrthümlich nachgewiesen, nicht minder, daß durch diese Parzellirung verhältnißmäßig nur unbequeme Wohnungen gewonnen werden können. Es erübrigt also nur noch die Sanitätsfrage und zwar hauptsächlich in Beziehung auf Licht und Luft.

Daß durch die Verbauung von zwei jener in der Brochüre vorgeschlagenen Parzellen zu einem Hause, die Hofräume nicht verschmälert werden, vielmehr durch das Verbauen von noch mehr Parzellen zu einem Hause nur gewinnen können, dürfte dem Leser bereits vollständig klar geworden sein. Aber ein viel

nachtheiligeres Verhältniß für die im Sinne der Verfasser zu verbauende Häusergruppe würde sich erst dann herausstellen, wenn es einem oder dem andern Eigenthümer solcher kleiner Parzellen, wie voraussichtlich auch zu erwarten stünde, einmal einfiele, nicht nach dem Plane der Verfasser, sondern nach seinem jeweiligen Bedürfnisse zu bauen, somit den Hoftract beliebig auf die entgegengesetzte Seite zu legen, oder diesen zu verlängern, oder gar den Hof im Rücken mit einem Quertract abzuschließen. Da dürfte es mit den so poetisch gedachten Baumpflanzungen in beschatteten Hofräumen wohl jedenfalls noch viel schlechter aussehen, als in unseren großen Zinshäusern.

Ein Beispiel wird die Sache schärfer beleuchten.

Bei der von den Herren Verfassern beantragten Häusergruppe, welche auf ihrem Bau terrain von 460 Quadratflaster ungefähr 60 Familien aufnehmen könnte, würde auf die verbleibenden Hofräume beiläufig ein Viertel der ganzen Area entfallen. Wir wollen nur beispielweise ein nach unsern Plänen neuester Zeit in einer Vorstadt Wiens aufgeführtes, sogenanntes kolossales Zinshaus von circa 400 Quadratflaster Bau terrain in Vergleich stellen, von welchem auf Tafel IV ein Stockwerk abgebildet erscheint. Dieses dreistöckige Haus, welches mit Ausschluß der Geschäftslokalitäten im Parterre und Sou terrain für 30 Familien gebaut wurde, weist sogar ein Drittel der ganzen Area als Hofräume aus und zeigt somit deutlich, daß der Bau großer Wohnhäuser in keiner Hinsicht den sanitären Interessen nachtheilig werden könne, sondern diese letzteren umgleich mehr fördern müsse als kleinere Häuser. Daß es solcher großen Häuser in Wien viele, und wir nehmen keinen Anstand es zu sagen, noch entsprechender verbaute geben werde, bedarf wohl keiner weiteren Erörterung.

Wir sind keineswegs Schwärmer für die Idee der Zinshausarchitektur und brauchen auch nicht, wie die geehrten Verfasser androhen, verurtheilt zu werden, in einem sogenannten viereckigen Ungeheuer unser Dasein lebenslang fortfristen zu müssen, um die Ueberzeugung zu gewinnen, wie schlecht man daselbst untergebracht ist, indem wir doch mit einer zahlreichen Familie schon ein halbes Menschenalter darin zubringen und trotz vielfacher Praxis und ziemlich ausgetretener Lokalkennntniß bisher dennoch nicht die Möglichkeit einsehen lernten, uns, selbst mit dem Opfer des doppelten Miethbetrages, in einem eigenen Hause mit Ausschluß von Miethparteien festhaft machen zu können.

Die Meinung der Herren Verfasser, daß bei Zinshausbauten es dem Bauherrn selten convenire, sich solideren Materialen als z. B. des Steines u. s. w. zu bedienen, da er mit minder gutem ein schnelleres und erhöhtes Mietherträgniß erreiche, dürfte weder in der bis jetzt hier gepflogenen Uebung, noch aus den angeführten Gründen, eine Bestätigung finden. Der verständige Bauherr oder sein Baukonsulent wird es stets zu vermeiden suchen, dort einen 4 Fuß breiten Ziegelpfeiler hinzustellen, wo er durch Anwendung eines 2 Fuß breiten Steinpfeilers oder gar einer noch schlankeren Eisenstütze, bei gleicher Solidität in dem dadurch gewonnenen Raum die entsprechende Schadloshaltung für die

Mehrauslage zu finden weiß. Unsere mit dem Bau solcher Gebäude vertrauten Collegen werden alle davon überzeugt sein, daß in diesen Fällen für die Art und Weise der Construction und die Anwendung des Materials nur der Kalkul und die anerkannten Bedürfnisse maßgebend sein können, nicht aber der Styl und die Decoration. Aus diesem Grunde ist auch der Privatbauführer zu außergewöhnlichen Constructionen ungleich mehr hingezogen, als solches bei öffentlichen Gebäuden der Fall ist, wo man durch die zumeist vorwaltenden ausgiebigen Raumverhältnisse, meistens aber noch durch die einfacher gestellten, weniger wechselnden Anforderungen, mit minder complicirten Constructionsmitteln eher ausreichen kann.

Die Consequenz der in erwähuter Schrift zu Tage tretenden Anschauungsweise, daß der Zinshaus-Bauherr sich nur schlechter und selten besserer Baumaterialien bedient, mochte wohl auch auf die gewagte Behauptung geführt haben, daß diese Bauten nebenbei auch auf das Baugewerbe einen korrumpirenden Einfluß genommen. Nach unserm Dafürhalten war es aber gerade die vorzüglichere Gattung dieser Bauten, die den Bauhandwerker von dem hereindrohenden Schleudern und althergebrachten Schlendrian zurückhielten, in welche er durch das leider bis jetzt übliche Vicitationswesen bei öffentlichen Bauten leicht verfallen mußte. Der kluge Privatmann sucht sich unter den bestrenommirten Geschäftslenten allerdings den billigsten aus, während noch vor Kurzem bei öffentlichen Bauten die Firma niemals in Betracht kam, sondern nur der mindeste Anbot.

Die von Manchen vertheidigte Ansicht, den Stein- oder Ziegelbau auch im Aeußeren der Privatgebäude sichtbar, das heißt, ohne Mörtelabputz durchzuführen, wird mit Ausnahme weniger Fälle bei uns kaum jemals zur Allgemeinheit gelangen, und zwar hauptsächlich wegen finanzieller Ursachen und aus Rücksicht der vereinfachten, leichteren Construction. Wenn sich der sogenannte Rohbau auch bei einigen öffentlichen Gebäuden, welche ihrer Natur nach auf einen monumentalen Charakter Anspruch machen dürfen, vertheidigen läßt, so ist dies keineswegs bei Privatwohnhäusern der Fall. Letztere bedingen nämlich eine möglichst schnelle und billige Durchführung in ihrer Bauweise, was der Rohbau nie gestattet. Es wäre auch vom volkswirtschaftlichen Gesichtspunkte keineswegs gerechtfertigt, auf solche den Veränderungen der Zeit so sehr unterworfenen Bauobjecte ungewöhnliche Summen zu verwenden, welche anderwärtig fruchtbringender angelegt werden können. Wie viele solche, kaum hundert Jahre alte Wohngebäude mußten selbst bei uns, wo doch im Vergleich zu andern Großstädten Europa's so wenig gebaut und neu geschaffen wurde, den drängenden Bedürfnissen der Neuzeit weichen, und wie bedauerlich wäre es gewesen, solche mit unnöthiger Pracht ausgeführte Gebäude dem Spaten Preis zu geben. Deshalb sehen wir bei anderen Nationen, wenn dieselben in der Ausstattung ihrer öffentlichen Werke auch kein Opfer scheuen, gewöhnlich in ihren Privathausbauten die strengste Defonomie und sehen dort eher alles Andere als monumentalen Charakter vorherrschen.

Der Vorwurf, welchen die Brochüre den Wienern Baumeistern in Bezug auf Verschwendung des Bauholzes, insbesondere bei Anwendung der Dippelböden und üblichen Baugerüste macht, wodurch die Bauten unnöthig vertheuert werden sollen, tritt in den grellsten Widerspruch mit der von den Verfassern dem Bauhern des „bürgerlichen Wohnhauses“ empfohlenen Steinarchitektur, in welcher dieselben sich den größten Theil des Parterres ausgeführt dachten. Wer aber weiß, daß in Wien der Kubikfuß Stein, hart oder weich, mit oder ohne Gesims, durchschnittlich $1\frac{1}{2}$ Gulden kostet, während Ziegelmauerwerk bester Qualität kaum den vierten Theil der Auslage erfordert und auch, wie unser vergleichendes Plänchen zeigt, in diesem Falle sogar noch mit entschiedenerem Vortheil zu verwenden ist, — der wird gewiß nicht verkennen, daß die vorgeschlagene Baumethode eine weit größere Verschwendung genannt werden müsse, als die in Wien noch häufig vorkommende Anwendung von Zimmerdecken mit Dippelböden, welche im Vergleiche zu andern Deckenconstructionen nur eine Kleinigkeit mehr kosten.

Da der Vorzug anderer Holzdecken-Constructionen gegenüber den Dippelböden, mit Berücksichtigung unserer Lokalverhältnisse weder theoretisch noch praktisch constatirt ist, so dürfte es der Wiener Bauwelt nicht zum Tadel gereichen, daß sie sich nach zwanzigjährigen, vielseitigen Versuchen mit anderen Zimmerdecken, dennoch in vielen Fällen der Dippelböden bedient, zumal selbst das neueste Baugesetz die Anwendung solcher Decken in den Räumen der untersten und obersten Etagen, wenn diese nicht gewölbt sind, geradezu anordnet; eine gesetzliche Bestimmung, welcher wir übrigens mit unsern Erfahrungen und auch mit Berücksichtigung dessen, was hiemit erzielt werden soll, keineswegs beipflichten können.

Hat man die verschiedenen Phasen des Bauwesens unserer Wiener Wohnhäuser in den früheren Epochen sowohl, als namentlich seit dem Beginne dieses Jahrhunderts bis gegenwärtig, mit einiger Aufmerksamkeit verfolgt, so stellen sich die außerordentlichen Fortschritte unbezweifelt heraus, welche trotz vielseitiger Hemmnisse dennoch gemacht wurden, Hemmnisse, die theils in der geringen Entwicklung der hierauf einschlägigen Industrie, diesem wichtigsten Hilfszweige der Baukunst, theils in lokalen Verhältnissen, theils nicht minder in der jeweiligen, die Natur des Bauwesens nicht vollkommen berücksichtigenden Baugesetzgebung ihren Grund fanden.

Aber gerade die Privatbautechnik war es, welche in dem lebendigen Streben nach vorwärts mit den veralteten Baunormen einen immerwährenden Kampf zu bestehen hatte, und nur ihr ist die Veranlassung zu danken, daß man sich in letzter Zeit entschloß, eine Abänderung der bestandenen Baugesetze zu treffen.

Das alte Baugesetz, sowohl das vom Jahre 1829, als jenes vom Jahre 1836, dürfte wohl schon deshalb drückend auf das ganze Bauwesen und die naturgemäße Entwicklung desselben eingewirkt haben, weil es sich schon bei seiner Entstehung nicht auf den Standpunkt des wahren Bedürfnisses der dama-

ligen Gesellschaft stellte, noch weniger aber den neuen Errungenschaften der Bautechnik jener Zeit vollständig zu genügen vermochte. Als unmittelbare Wirkungen davon kamen damals eine Masse von Refusen Derjenigen zum Vorschein, welche bei ihren Bauten in mehr rationeller Weise vorgehen wollten, als es die bestehende Bauordnung zuließ; während sich andere Baulustige dem Gesetze nothgedrungen fügten und auf dem breitgetretenen Wege des alten Schlendrians fortwandelten. Viele wurden aber durch diese Gesetze, nebst denen übrigens noch eine zahllose Menge von Verordnungen aus früheren Zeiten mit gleicher Gesetzeskraft zu berücksichtigen waren, gänzlich zurückgeschreckt, ihr Capital einem Unternehmen zu widmen, bei welchem ein ganzes Labyrinth von Paragraphen und Zusatzbestimmungen dem einfachen Bürger bange machte, sein Geld in solchen verwickelten Unternehmungen festzulegen.

Wenn auch der Bauwerber in dem Falle, als er bei seiner Ausführung über die gesetzlichen Bestimmungen hinauszugehen Veranlassung hatte, bei den administrativen Behörden nach Begründung und reiflicher Erwägung des Sachverhalts stets ein geneigtes Ohr fand, so war und ist hiemit immer noch ein bedeutender Zeitverlust verbunden, welcher sich in manchen Fällen auf 3, ja nicht selten auf 6 Monate erstreckte. Denkt man sich nun z. B. einen Bauangriff, der ein Anlagscapital mit jährlichen 30,000 fl. zu fructificiren hätte, was für ein empfindlicher Schaden würde für den Bauunternehmer durch das Hinausschieben auch nur eines halbjährigen Fruchtgenusses entspringen, mit welchem Verluste es in der Regel allein nicht abgethan ist, da derselbe selbst die Capitals- und übrige Gebahrung des Baues gleichzeitig trifft.

Die große Wichtigkeit, welche wir einer zeitgemäßen Stadtbauordnung zuerkennen, und der mächtige Einfluß, den wir einem solchen legislativischen Acte nicht nur auf die Entwicklung der Bautechnik, sondern überhaupt auf den Wohlstand und die Gesittung einer großen Stadtgemeinde beilegen, mag uns entschuldigen, wenn wir hier die Besürchtung aussprechen, daß, abgesehen von dem hierin der Gemeinde zugewiesenen beschränkten Wirkungskreise, die neuen, in jüngster Zeit erlassenen Baubestimmungen nicht von jenen wohlthätigen Folgen begleitet sein dürften, als man sich davon zu erwarten berechtigt glaubte.

Wir hegen eben die Meinung, daß ein solches Gesetz, welches in alle Einzelheiten der Ausführung einzugehen für nöthig erachtet, im Momente, wo es erlassen wird, die ganze Entwicklungsstufe der Bauindustrie sammt der mit ihnen verknüpften Industrie nach jeder Richtung ir's Auge fassen, und ebenso die Bedürfnisse sowohl der Gesamtheit als der verschiedenen Bevölkerungsschichten sorgfältig berücksichtigen muß, um damit den baulichen Anforderungen der Gegenwart vollständig genügen zu können, und auf diese Art einen stets fortschreitenden Wohlstand anzubahnen, der in so vielen andern Hauptstädten unseres Welttheiles ohne solche weise Gesetze nicht zu Tage gekommen wäre, oder sich wenigstens nicht auf jene Höhe gehoben hätte.

Zum Beweise, wie nachtheilig Baubestimmungen mit Außerachtlassung der thatsächlichen Bedürfnisse auf das gewerbliche Gedeihen und die erhöhte Regsamkeit der Nation wirken können, brauchen wir bloß einige Paragraphen der früheren Bauverordnung zu citiren, und zwar vorerst jenen, der die Vorschrift enthielt, daß alle ebenerdigen geschlossenen Räume gewölbt sein müssen. Obzwar diese Anforderung bei drei und vier Stock hohen und selbst bei zweistöckigen gewöhnlichen Wohnhäusern von keinem wesentlichen Nachtheile war, da hiebei das Wölben sowohl bezüglich der Kosten als auch der Construction von nicht erheblichem Ausfchlage sein konnte, stellten sich aber dieser Anforderung bei ebenerdigen, zu so vielseitigen Zwecken errichteten Gebäuden so schwer zu bewältigende Hindernisse entgegen und zogen solche unerschwingliche Kosten nach sich, daß sich der Gewerbsmann zum offenbaren Schaden seines Geschäftes lieber unter den kümmerlichsten Verhältnissen behalf, als sich zu so exorbitanten Auslagen herbeizulassen, welche seine Kräfte weit überstiegen. Welchen unberechenbar schädlichen Einfluß diese mehr als zwanzig Jahre in Uebung gestandene Verordnung auf das ganze Geschäftsleben ausüben mußte, geht aus dem Gesagten hinlänglich hervor.

Diese Anordnung erstreckte sich aber nicht nur auf die oben bezeichneten Räume, sondern selbst auf die anspruchlosesten Luft- und Gartenhäuschen, welche in Folge dessen massiv gebaut werden mußten, wodurch dem Bauwerber eine durch nichts zu vertheidigende Verschwendung an Material und Arbeit aufgebürdet wurde.

Einen gerade desorganisirenden Einfluß hat aber auf die Anlage unserer Wohnhäuser ein weiterer Paragraph derselben Bauordnung hervorgerufen, welcher nichts weniger vorschrieb, als längs der Mittelmauern unserer Gebäude ein Labyrinth von Heizgängen anzulegen, um von diesen aus die Beheizung der Wohnräume zu bewerkstelligen. Hiedurch wurde, abgesehen von der enormen Raumvergeudung und den auf den ganzen Bauzustand höchst schädlichen Wirkungen, so wie der unnöthigen Bauvertheuerung, noch jener Uebelstand herbeigeführt, daß diese Heizgänge die gefährlichsten Refugien für entstehende Brände wurden, und gleichzeitig die Feuerwehr in ihrer Thätigkeit am empfindlichsten lähmen mußten.

Ebenso erscheint es als ein eigenthümliches Verhängniß, daß mit jeder für Wien veröffentlichten neuen Bauordnung immer nur Vertheuerung, Erschwerung und Verzögerung des Bauens verbunden war. Denn, wenngleich die neueste Bauordnung vom Jahre 1859 einige wenige Erleichterungen in der Bauführung zuläßt, so finden wir doch andererseits, daß sich dieselbe ebenfalls nicht auf den Standpunkt der bereits entwickelten Bautechnik gestellt hat, ja sogar in manchen sehr wesentlichen Beziehungen nicht nur keine erleichternde, sondern sogar gegen frühere, schon vor 30 Jahren für Wien gegebene Bau-gesetze, erschwerende Anordnungen trifft und überhaupt Detail-Bestimmungen enthält, welche nur geeignet sein können, den Bau unserer Wohnhäuser zu

vertheuern, oder, was gleichbedeutend damit ist, zu verzögern und Schwierigkeiten zu bereiten, ohne daß dadurch für die öffentlichen Rücksichten und das allgemeine Interesse irgend wesentliche Vortheile gewonnen wären.

So verlangt z. B. diese neue Bauordnung vom Jahre 1859 in §. 49 rücksichtlich der Bestimmung der Mauerdicke, daß die Hauptmauer im obersten Stockwerke, falls die Zimmertiefe 20 Fuß überschreitet, eine Dicke von 2 Fuß erhalte, und daß bei Anwendung der Dippelböden die Hauptmauer mit jedem Geschoße abwärts um 6 Zoll verstärkt werden muß, wogegen die Bauordnung vom Jahre 1829, also vor 30 Jahren, als die Bautechnik noch weit entfernt von dem heutigen Standpunkt ihrer Entwicklung war, bei Wohnhäusern im letzten Geschoße eine Dicke von 18 Zoll und mit jedem Geschoße abwärts, eine nur 3zöllige Verstärkung derselben gestattete, die auch bis zum Jahre 1836 stets ausgeführt wurde, in welchem Jahre bekanntlich eine neue Bauordnung erschien. Durch dieses neue Gesetz wurde, man wußte wirklich nicht warum, für die Dicke der Hauptmauer im letzten Geschoß 2 Fuß und in jedem Geschoß abwärts eine 6zöllige Verstärkung angeordnet.

Schon bei der ersten oder einer der ersten Baucommissionen nach Erscheinung dieses Baugesetzes vom Jahre 1836, wurde von sachkundigen Lokal-Augenscheins-Commissären die Bitte des Bauwerbers befürwortet und auch durch die Landesstelle, welche zu jener Zeit Baubewilligungen erteilte, genehmigt, von dieser neu vorgeschriebenen 6zölligen Mauerabfekung enthoben zu werden und wie bisher nur eine 3zöllige Abfekung der Hauptmauer durchzuführen zu dürfen, was wohl am schlagendsten die Unzweckmäßigkeit des betreffenden Paragraphs in diesem damals neuen Baugesetze bewies.

Auch in den letzten Decennien wurde bei Wohngebäuden von selbst fünf Stockwerken, trotz des Baugesetzes vom Jahre 1836, die 3zöllige Hauptmauer-Abfekung in jedem Stockwerke bei Anwendung von Dippelböden, wenn auch ausnahmsweise, doch stets anstandslos bewilligt, und ohne der Solidität der Gebäude den geringsten Eintrag zu thun, auch ausgeführt, wodurch die ebenerdige Hauptmauer eine Dicke von 3 Schuh 3 Zoll erhielt.

Wer aber jetzt nach Erscheinen des neuen Baugesetzes vom Jahre 1859 ein gleiches, 5 Stockwerk hohes Wohngebäude bauen und Dippelböden anwenden will, muß nach §. 49 desselben die Dicke der ebenerdigen Hauptmauer, statt wie vorher mit 3 Schuh 3 Zoll, jetzt mit 4 Schuh 6 Zoll ausführen.

Der §. 49 gestattet nur dann einen 3zölligen Mauerabsatz, wenn andere Decken-Constructionen von Holz und nicht Dippelböden angewendet werden.

Dieser Paragraph involvirt die Verpönnung des Gebrauches von Dippelböden, wogegen doch im §. 37 desselben Baugesetzes die Dippelböden als solider und feuersicherer anerkannt wurden, indem letzterer Paragraph ausdrücklich anordnet, daß in dem obersten Stockwerke und wo ebenerdige Lokalitäten nicht gewölbt werden, auch im ersten Stockwerke der Feuersicherheit wegen, massive Decken (d. h. Dippelböden) einzulegen sind.

Um sich also der im Sinne des Baugesetzes solider bezeichneten Decken-Construction zu bedienen, muß jetzt der Bauführer alle seine Hauptmauern nahezu um einen Fuß dicker machen, als selbst die Erfahrung bisher nothwendig erachtete. Welche Capitalsverschwendung hiedurch in der Bauanlage und welche Raumentziehung in der Benützung hervorgerufen wird, liegt auf der Hand.

Ein rationelles Baugesetz soll nach unserer unmaßgeblichen Meinung vorwiegend den Fortschritt der Bautechnik, nicht aber den Rückschritt derselben im Auge haben; es muß ferner nicht beabsichtigen wollen, durch kaum zu erschwingende, kostspielige Bauconstructionen die absolute Feuersicherheit unserer Gebäude zu erzielen, was durch die schon bedeutend herangebildeten Affekuranstalten und das bis zur höchsten Vollkommenheit zu bringende Feuerlöschwesen für die ganze Bevölkerung ungleich billiger zu erreichen wäre. Die Baugesetze und das moderne Bauwesen von Paris, Brüssel, London, Berlin und anderen Städten liefern hierzu die deutlichsten Belege.

Nebst vielen Detailbestimmungen, durch welche das neueste Baugesetz die Bauführung in mancher Beziehung erschweren dürfte, mag der Umstand auch nicht zu übersehen sein, daß mit diesem Gesetze noch mehrere ältere auf das Bauwesen direkt Bezug nehmende Erlässe in Kraft blieben, z. B. das Feuerlöschpatent vom Jahre 1817 und viele andere, welche oft mit den neuen Anordnungen im Widerspruch stehen, und auf diese Art den das Gesetz habenden Beamten mit seinem besten Willen nicht vor willkürlicher Auslegung zum Schaden des Bauwerbers bewahren können.

Wir vermochten uns bei Besprechung über das Wesen unseres modernen Wohnhausbaues dieser getränkten Bemerkungen über die etwaige Tragweite der letzterflossenen Bauordnung um so weniger zu enthalten, als die uns vorliegende Schrift mit ihrem Urtheile über den gegenwärtigen Stand eines so hochwichtigen Factors, wie die Wiener Bautechnik, nur obenhin wegzugehen für nöthig erachtete.

Somit glauben wir, auch für das nichttechnische Publikum überzeugend nachgewiesen zu haben, daß in Wien niemals irgend ein Hinderniß bestanden, welches den Bürger abgehalten hätte, sein Haus, groß oder klein, da oder dorthin zu bauen, nachdem wir durch unlängbare Thatsachen gezeigt, daß der Bürger unter gleichen Umständen in seinem eigenen Hause nicht billiger wohnen könne als in dem Mietthause, noch daß überhaupt die großen Zinshäuser nur theuere und unbequeme Wohnungen enthielten, endlich daß dieselben für den sittlichen Charakter der Bevölkerung und deren Wohlstand durchaus von keinen nachtheiligen Folgen sein dürften.

Zugleich wurde dargethan, in welchem innigem Zusammenhange das ganze Bauwesen unserer Wohn- und Zinshäuser mit den gegebenen socialen Einrichtungen steht und welche Verhältnisse in der Wirklichkeit auf die minder günstige Entwicklung des Wohnhausbaues von schädlichem Einflusse waren

und leider noch sein können. Nicht minder fand in dieser Beleuchtung jene irrige Ansicht der fraglichen Schrift ihre gehörige Berichtigung, daß das Wiener Bauhandwerk im Allgemeinen durch den Bau großer Zinshäuser corrumptirt worden wäre, und daß es deshalb nöthig erscheine, erst neue Constructions-methoden einzuführen.

Endlich wollen wir nicht unbemerkt lassen, daß man überhaupt, wenn man Vergleichen anstellt und sich auf Beispiele beruft, nicht immer die schlechtesten auswählen soll, sondern jene, wo das Bessere sichtbar angestrebt und oft auch erreicht wurde, wie man sich an vielen von unseren Collegen ausgeführten Gebäuden überzeugen kann. Mit der bekanntlich von Manchen und auch von den Herren Verfassern so sehr getadelten Anwendung von Lichtböfen in unserem modernen Wohnhausbau können wir uns ebenfalls nicht einverstanden erklären. Denn wenn schon in vielen Fällen durch unrichtiges Verständniß hierin auf Kosten der Zweckmäßigkeit und daher auch auf jene des Bauherrn ein Mißbrauch oder eine fehlerhafte Application gemacht wird, so ist die Benützung solcher Lichtböfe doch selten zu vermeiden, ohne in einen noch größeren Nachtheil rücksichtlich der Disposition von entsprechenden Wohnungen zu gerathen. So wie in jenen Fällen, wo Lokalverhältnisse es nicht gestatteten, manchen Räumen ein primaires Licht zu verschaffen, man sich lieber mit einem secundairen begnügt, als dasselbe ganz zu entbehren, ebenso wird es immer noch erwünschter bleiben, durch die Anlage von Lichtböfen Wohnräumen Luft und selbst karges Licht zuzuführen, als solche vollständig dagegen abzusperren. Es ist dies aber oft eine nothgedrungene Einrichtung, die einen Theil jener zahllosen Uebelstände bildet, welche der anordnende Verstand trotz aller Bemühungen von dem massenhaften Zusammenwohnen in einer Großstadt nun einmal nicht abzuwehren vermag, ohne in einen viel größeren zu verfallen.

An der Reize dieser Zeilen sei uns nur noch erlaubt, einige Schlussbemerkungen über die von der Brochüre vorgeschlagene Weise bei Hintangabe der neuzuschaffenden Baustellen beizufügen. Dieselbe spricht nämlich die Meinung aus, daß die Commune diese Baustellen nicht im Versteigerungswege veräußern, sondern nach dem durch Schätzmeister zu taxirenden fixen Preis den Baulustigen überlassen soll, und überhaupt das ganze Geschäft nicht als eine Speculationsfache zu betrachten habe, sondern lediglich als die Aufgabe, möglichst billige Wohnungen zu erzielen, mit Nichtberücksichtigung aller andern Verhältnisse.

Aber welcher Schätzmeister wird selbst mit den ausgebreitetsten und langjährigen Erfahrungen auf diesem großen, bisher brachgelegenen und nun auf Baustellen zu parcellirenden Felde, auf welchem zum größten Theile noch gar kein Verkehr oder Geschäftsleben, irgend einen Anhaltspunkt zur genaueren Werthbestimmung darbietet, sich veranlaßt fühlen, mit arithmetischer Sicherheit auszusprechen, „in dieser Gruppe von Baustellen sei die Quadratklaster so viel, in jenen so viel werth,“ und nebenbei noch im Detail zu bestimmen, welcher Preisunterschied in den Parcellen jeder einzelnen Gruppe Platz zu

greifen hätte. Hier gibt es nach unserer Meinung nur einen einzigen competenten und zuverlässigen Schätzmeister, nämlich das kaufende Publikum selbst. Aber sogar angenommen, die Commune verführe nach der von den Herren Verfassern vorgeschlagenen Methode, was hätte sie wohl zu thun, wenn sich für eine und dieselbe Baustelle zehn und noch mehr Bewerber melden möchten?

Die Behauptung, daß die Commune zum Vortheile des öffentlichen Wohles handeln würde, wenn sie den 8493 bereits bestehenden Häusern und ihren Bewohnern die schwere Last aufbürden sollte, außer dem dreißigjährigen Tribut zu den Herstellungs- und Erhaltungskosten für die Bedürfnisse des neu erstehenden Stadttheils jenes weitere Opfer aufzuerlegen, den glücklichen Besitzern der zu erbauenden Häuser obendrein noch die Baustellen zu schenken, dürfte wohl als ein sehr gewagtes national-ökonomisches Experiment anzusehen sein, welches offenbar auf nichts anderes hinauslaufen würde, als: Um hunderttausend Menschen einen momentanen Vortheil zuzuwenden, lasse man viermalhunderttausend ihrer übrigen Mitbürger verarmen!



