

XII. Baupolizei.

A. Normative Bestimmungen.

Im abgelaufenen Jahre ist die am 17. Jänner 1883 erschienene Bauordnung für Wien, und zwar mit 1. März 1883 in Wirksamkeit getreten. Wie das Erscheinen eines neuen Gesetzes überhaupt die zur Handhabung desselben berufenen Behörden veranlassen muß, Vorkehrungen zu treffen, um den neuen gesetzlichen Vorschriften vollkommen entsprechen zu können, so mußten auch von Seite des Magistrates im Hinblick auf das Inzestreten der neuen Bauordnung in mehrfacher Richtung Bestimmungen getroffen werden sowohl behufs Einhaltung der für die Erledigung der Baugesuche gestellten Termine, als auch hinsichtlich des Vorganges mit den sonstigen durch das Gesetz vorgeschriebenen Eingaben in Bauangelegenheiten.

Das neue Baugesetz hat sich nach den im Jahre 1883 gemachten Erfahrungen trotz mancher strenger Normen, die namentlich hinsichtlich der Ausnützung der Bauarea durch Festsetzung eines Minimalmaßes für die Hofanlage, sowie hinsichtlich der Lichthöfe sich ergeben, bei den Baugewerksleuten rasch Eingang verschafft, und es war der Magistrat nicht in die Lage versetzt, mit besonderer Strenge auf die pünktliche Einhaltung der gesetzlichen Anordnungen zu dringen, da sich die Bauführer in den zahlreichsten Fällen dem Verlangen auf entsprechende Abänderung der Bauprojecte gefügt haben; nur in circa 60 Fällen wurde der Recurs an die Bau-Oberbehörde ergriffen, jedoch bis auf wenige Ausnahmen ohne Erfolg.

Das häufigere Vorkommen der Eindeckung von Haushöfen mußte die Frage zur Entscheidung bringen, ob solche Hofeindeckungen als Bauten anzusehen seien und die auf solche Art überdeckte Fläche bei Berechnung des für die Hofanlage gesetzlich entfallenden Ausmaßes von mindestens 15% der Bauarea in Betracht gezogen werden soll.

In einem speciellen Falle, wo es sich um die Überdeckung eines Hofes in der Höhe des Fußbodens des 1. Stockwerkes handelte, wurde von der Baudeputation für Wien am 3. November 1883 gegen die Ansicht des Magistrates entschieden, daß bei dem Umstande, als der Schlußabsatz des §. 43 der Bauordnung Ausnahmen zulässig macht und im gegebenen Falle nicht der ganze Hof, sondern nur ein Theil desselben eingedeckt und nur zu Geschäftszwecken verwendet werden soll, diese Hofeindeckung nicht in Anrechnung zu bringen ist.

Von besonderem Werte und eingreifender Wirkung erwies sich die Bestimmung der neuen Bauordnung rücksichtlich der Baulinienaussteckung und Fixierung der bezüglichen Linien nach bereits bestehenden Objecten, und es wurde damit allen Streitigkeiten über die Richtigkeit der Baulinie und dem Zweifel über das Ausmaß der zur Straße abzutretenden, respective in den Bau einzubeziehenden Flächen vorgebeugt.

Obgleich, wie bemerkt, die neue Bauordnung bei den Bauwerbern und Bauführern bald eine sachgemäße Auffassung fand, so kann doch nicht unerwähnt bleiben, daß die Bestimmungen des Baugesetzes nicht ausreichen, um für alle Fälle eine unanfechtbare Entscheidung treffen zu können. So lassen die Bestimmungen über Parcellierungen, Stockwerkshöhen, über Bauten im Inundationsgebiete, über Grundentschädigung manche Frage unerledigt, was bei der Zulässigkeit einer verschiedenartigen Auslegung des Gesetzes Anlaß zu Streitfällen, respective Recursen bietet.

Auch das Inslebentreten des neuen Gewerbegesetzes vom 29. September 1883 übte, weil dieses Gesetz in einigen Fällen, wo sich die Bauordnung darauf bezieht, als eine Ergänzung der letzteren aufzufassen ist, einen nicht unwesentlichen Einfluß auf die geschäftliche Behandlung der Bauagenden.

Hier wurde aber die Erfahrung gemacht, daß die aufeinander bezugnehmenden Stellen dieser Gesetze nicht vollständig congruieren, da insbesondere die Betriebsanlagen in der Gewerbeordnung der behördlichen Genehmigung unterstellt werden, während die Bauordnung sogar die Aufstellung von Dampfmaschinen kleineren Umfanges der baubehördlichen Zustimmung nicht unterwirft, weshalb die Parteien, sich an das Baugesetz haltend, die bloße Anzeige von der Aufstellung von Zwergkesseln, Gasmotoren zc. für genügend halten, während sie der Gewerbeordnung zufolge dennoch den Consens zur Errichtung einer solchen Betriebsanlage einholen sollten.

B. Bauthätigkeit und Handhabung der Baupolizei.

Obwohl die den Bauwerbern durch die neue Bauordnung im Vergleiche mit dem früheren Baugesetze auferlegten Lasten die ihnen andererseits gewährten Erleichterungen beiweitem überwiegen, so hat dieser Umstand im Jahre 1883 dennoch keinen lähmenden Einfluß auf die Bauthätigkeit geübt, wie die nachfolgenden Ziffern beweisen, welche sogar gegenüber dem in Beziehung auf die bauliche Entwicklung Wiens ziemlich hochstehenden Jahre 1882 eine Steigerung zeigen.

Baulinienbestimmungen erfolgten in 41 Fällen, während im Jahre 1882 nur 31 solche vorgekommen sind. An dieser Erhöhung hat namentlich der I., der II. und der IX. Bezirk participiert. Im IX. Bezirke hat der wiederholte Ausbruch von Schadenfeuern auf Zimmerplätzen und die dadurch in Anregung gebrachte Frage in Betreff der Entfernung der Holzlagerplätze aus den bewohnteren Stadttheilen die Besitzer der betreffenden Plätze zu dem Entschlusse gebracht, um die Parcellierungsbewilligung für ihre Gründe anzusuchen, und es entfallen deshalb von den 41 Baulinienbestimmungen allein 6 auf den IX. Bezirk.

Die Ziffer der bewilligten Parcellierungen erreichte dieselbe Höhe wie im Jahre 1882, nämlich 16, während die Zahl der Grundabtheilungen von 22 auf 36 gestiegen ist.

Im Jahre 1883 kamen 217 Neubauten, 426 Um- und Zubauten, 19 Aufbauten, 1062 Adaptierungen, 238 Planauswechslungen und 866 Benützungscensuren vor.

Die Neubauten, sowie auch die Um- und Zubauten haben im Vergleiche zum Jahre 1882 wieder zugenommen.

Im II. Bezirke wurde diese Erhöhung durch die Verbauung der durch ein Jahrzehent brach gelegenen Baustellen in der Rembrandtstraße und durch einen weiteren Schritt in der Herstellung von Wohnhäusern auf den sogenannten Schüttelgründen im Prater, im III. Bezirke durch den raschen Ausbau der Wassergasse und die fortschreitende Verbauung der durch Parcellierung des Lichtensteinparkes entstandenen Baustellen herbeigeführt.

Der X. Bezirk dagegen zeigt constant eine Vermehrung der dort am leichtesten zu placierenden gewerblichen Anlagen und Fabriken und infolge dessen auch der namentlich für die arbeitende Classe berechneten Häuser mit kleinen Wohnungen.

Industriebauten wurden im Jahre 1883 in isolierter Lage 11, in nicht isolierter Lage 111, Betriebsanlagen 25 bewilligt. Die 25 Betriebsanlagen vertheilen sich nach der bewegenden Kraft auf 13 Dampfmaschinen, 10 Gaskraftmaschinen und 2 Anlagen mit Wasserkraft. Letztere kamen im II. Bezirke auf den sogenannten Mühlhastplätzen unterhalb der Stadlauerbrücke vor, woselbst in neuester Zeit mehrere Mühlengebäude entstanden sind, indem sich die Versuche der Übertragung des Mühlwerkes auf das Ufer und des Betriebes derselben durch ein auf dem Schiffe zurückgelassenes Mühlrad, welches durch ein Seil die bewegende Kraft aufs Land überseht, bewährt haben.

Von den Neubauten verdienen die nachbenannten besonders erwähnt zu werden:

I. Bezirk. Der Bau des Gebäudes zur Unterbringung mehrerer k. k. Unterrichtsanstalten auf der Baugruppe U, umgrenzt von der Schwarzenbergstraße, Hegelgasse, Schellinggasse und Fichtegasse; der Bau der Privathäuser Stadiongasse 5 = Bartensteingasse 9 (Charles Jung), Lichtenfelsgasse 5 = Bartensteingasse 15 (Adolf und Veronica Hofbauer), Grillparzergasse 4 = Ebendorferstraße 8 (Moriz Karpeles), Reichsrathstraße 25 = Grillparzergasse 2 (Charlotte Kohn), Reichsrathstraße 7 = Doblhoffgasse 2 (Lorenz und Francisca Böck), sämmtlich auf Stadterweiterungsparcellen, so daß hiedurch die Zahl der unverbauten Parcellen auf dem ehemaligen Paradeplatze auf 13 restringiert wurde; das an Stelle der alten Häuser D.-Nr. 2 Färbergasse und 11 und 12 am Hof erbaute „Kugelhaus“ am Hof; der Bau Zierer in der Augustinerstraße, Tegetthoffstraße, Führichgasse und am Lobkowitzplatze; das Geschäftshaus der Länderbank in der Hohenstaufengasse 3; der Bau der Häuser 7 und 9 Wipplingerstraße, durch welchen diese Straße, sowie auch die Schultergasse, eine wohlthätige Verbreiterung erfahren hat, und wovon der Umbau der anstoßenden Häuser unter den Tuchlauben und am Hohen Markte die Folge sein wird.

II. Bezirk. Der Umbau des Circus Kenz in der Circusgasse 44, bei welchem bereits das Theatergesetz vom Jahre 1883 in Anwendung kam.

III. Bezirk. Der Bau der Swetlin'schen Privatheilanstalt in der Leonhardgasse 3 und 5; der Bau des k. k. Postgebäudes nächst dem Hauptzollamte.

VI. Bezirk. Der Umbau des Hotels „Kreuz“, Mariahilferstraße 99.

VIII. Bezirk. Der Bau der k. k. Versuchsamtsfiliale in der Feldgasse; die Erbauung eines neuen Traktes zum anatomisch-pathologischen Institute im k. k. allgemeinen Krankenhause und die Stockwerksaufsetzung auf dem pathologischen Institute.

Unter den Industriebauten ragen hervor:

II. Bezirk. Das Färberei-Etablissement von G. A. Weber in der Schiffmühlenstraße 95; die Tischlerei von J. Panzner, Wintergasse 36; die Getreidemagazine auf dem Landungsplatze der Donau-Dampfschiffahrts-Gesellschaft; die Maschinenfabrik von J. Reitbauer an der Nordbahnstraße und Rueppgasse.

V. Bezirk. Die Fournierholzschnidfabrik von Alex. Großmann, Wolfganggasse 44.

X. Bezirk. Die Gewehrkapselfabrik des Herrn Better, Quellenplatz 6; die Maschinenfabrik von J. Müller, Simmeringerstraße 146, und die Lampenfabrik von Gebrüder Brünner, Erlachgasse 55. —

Im Jahre 1883 wurden seitens des Baudepartements in 82 Fällen nach der Bauordnung und in 1 Falle nach der Gewerbeordnung Geldstrafen verhängt.

Die Summe der Strafbeträge war in den ersteren Fällen 2710 fl., im letzteren Falle 25 fl.

Überdies ist in 10 Fällen der betreffende staatsanwaltschaftliche Functionär angegangen worden, die Strafamtshandlung auf Grund des Strafgesetzes einzuleiten. Es betrafen diese Fälle Übertretungen des §. 386 des Str.-G.-B., begangen durch Beziehen von Wohnungen in neugebauten Häusern vor Abhaltung des Sanitätsaugenscheines.

Die Anzahl der Straffälle und die Strafbeträge überragen die analogen Ziffern des Vorjahres.