

XIII. Baupolizei.

(Mit 4 Tabellen.)

In der Periode dieses Administrationsberichtes, insbesondere aber in den Jahren 1869 und 1870 waren der Gemeinderath und die städtischen Exekutivorgane in nicht geringem Maße durch die Handhabung der Baupolizei in Anspruch genommen. Bevor die in diese Periode fallenden größeren Regulirungen, Baulinien- und Niveau-bestimmungen, Parzellirungen und die Bauhätigkeit im engeren Sinne besprochen werden, erscheint es angezeigt, einige einleitende Bemerkungen über die in diesen Zeitraum fallende Gesetzgebung in Bau-sachen voranzustellen.

Das vollberechtigte Streben des Gemeinderathes nach Wiedererlangung der durch das Wiener Gemeindestatut (§. 64) der Gemeinde gewährleisteten Autonomie in baupolizeilicher Beziehung, welche Rechte in der Bauordnung für Wien vom 23. September 1859 (Nr. 176 R. G. Bl.) an ein dem Gemeinderathe unterstehendes Organ — den Magistrat — und an eine neugeschaffene Körperschaft, die Wiener Baukommission, übertragen worden sind — war von einem günstigen Erfolge begleitet, dem, wenn auch durch die Bauordnung vom 2. Dezember 1868, Nr. 24 R. G. Bl., der Grundsatz, daß die Gemeinde die alleinige erste Instanz in Bau-sachen ist, nicht bedingungslos durchgeführt wurde, so ist er doch als Regel anerkannt.

In der Bauordnung vom Jahre 1859 erscheint der Einfluß der Gemeinde auf die Handhabung der Baupolizei selbst bis auf die letzte Spur beseitigt; im VI. Abschnitte derselben, betreffend die zur Durchführung der Bauordnung berufenen Behörden und deren Wirksamkeit, wird der Gemeinderath ganz übergangen. Während die Handhabung der Bauordnung bezüglich aller Privatbauten, insoweit nicht die Baukommission dazu berufen ist, nach §. 59 dem Magistrate zustand, welcher nach §. 60 die Baubewilligung für Privatbauten (§. 20 ausgenommen) erteilte oder versagte, und der Wiener Baukommission nach §. 69 die Prüfung der Baupläne aller öffentlichen und städtischen Bauten, die Amtshandlung über die bei Bauten im gütlichen Wege nicht behobenen Einwendungen der Nachbarn, die Genehmigung der mit einer gewerblichen Betriebsanlage (§. 31 der Gewerbeordnung) verbundenen Bauten, die Bestimmung der Baulinie und des Niveau, die Bewilligung zur Abtheilung eines Grundstückes auf Baupläze, sowie die Genehmigung des Abtheilungsplanes, die Bewilligung zur Erbauung einer Gruppe von Gebäuden unter gemeinschaftlichem Abschlusse, die Gestattung von Ausnahmen von den Bestimmungen der Bauordnung und die Evidenzhaltung des Generalplanes der Stadt Wien zustand — anerkennt die neue Bauordnung den selbstständigen Wirkungskreis des Wiener Gemeinderathes und die Unterordnung des Wiener Magistrates unter ersteren in Bau-sachen, spricht fast alle, nach §. 69 der Bauordnung vom Jahre 1859 der Wiener Baukommission zustehenden

Rechte in Bauſachen dem Gemeinderathe zu und weiſt der an Stelle der Baukommiſſion getretenen Baudeputazion einen, die autonomen baupolizeilichen Rechte der Kommune weniger beſchränkenden Wirkungskreis, den einer Rekursinſtanz zu.

Wenn auch nicht jede Ingerenz einer ſtaatlichen Behörde bei Ertheilung der Bau- und Benützungsbewilligung (§. 88) und der Abtheilungsgenehmigung (§. 28) beſeitigt iſt, ja die Einflußnahme der Gemeinde auf den Bau von Eiſenbahnen innerhalb des Gemeindegebietes ganz ignorirt iſt, ſo iſt doch zu hoffen, daß bei konſequentem Fortſchreiten auf der betretenen Bahn der angeſtrebte Grundſatz, daß die Kommune die alleinige erſte Inſtanz in Bauſachen iſt, um ſo mehr zur vollen Geltung gelangen wird, als die Folge gewiß zeigen wird, daß die Schaffung einer Ausnahmſtellung und von Sonderrechten zu Gunſten des Staates, eines unter der Verwaltung deſſelben ſtehenden öffentlichen Fondes oder irgend eines anderen Bauherrn gänzlich überflüſſig iſt, da dieſen gleich jedem anderen Bauwerber das Berufungsrecht zuſteht.

Bekanntlich haben die Beſtimmungen der §§. 4 und 8 der Bauordnung vom Jahre 1859 über die Schadloshaltung bei Aenderungen der Baulinie und über die Obliegenheiten des Abtheilungswerbers und ihre praktiſche Anwendung der Kommune zum ungerechtfertigten Vortheile Einzelner die empfindlichſten Opfer auferlegt. Vor der Wirkſamkeit dieſes Geſetzes wurde nach einer von der Bauoberbehörde wiederholt anerkannten Uebung der Grundeigenthümer verhalten, wenn er ſeinen Grund mittelſt Eröffnung einer neuen Gaſſe auf Baustellen abtheilen wollte, die zur Straßenherſtellung nöthige Grundarea umentgeltlich abzutreten, die erſte Regulirung der neu zu eröffnenden Straße auf eigene Koſten vorzunehmen und den für die in dieſer Gaſſe zu erbauenden Häuſer nothwendigen Hauptunrathskanal ebenfalls auf eigene Koſten herzuſtellen, und nach §. 12 der Bauordnung vom Jahre 1829 war die Entſchädigungspflicht der Kommune für den Fall der Zurückrückung der Baulinie bei dem Umbau eines Hauſes aus öffentlichen Rückſichten nicht im Allgemeinen ausgedrückt, ſondern nur ausgedrückt, daß wegen der Ausmittlung der allfälligen Entſchädigung von Fall zu Fall eine beſondere Verhandlung zu pflegen ſei. Vermöge der Beſtimmungen der §§. 4 und 8 der Bauordnung vom Jahre 1859 erlitt die Kommune einen bedeutenden Abbruch ihrer Rechte.

Im §. 4 dieſer Bauordnung wurde die Entſchädigungspflicht der Gemeinde an den Bauherrn bei Aenderungen der Baulinie und Zurückrückung hinter die faktiſch beſtehende Baulinie prinzipiell und ausnahmslos ausgedrückt und zwar ohne Unterſchied, ob bereits verbaute Grundarea oder noch unverbauter Baugrund oder bloß ſogenaunter grüner Anger abgetreten wurde und, obwohl die Gemeinde ohnehin faſt excluſiv zum Vortheile der Bauherrn durch den Aufwand für die Beleuchtung, für Straßenherſtellungen, Kanaliſirung, Waſſerverſorgung ſchwer betroffen und ihr ſogar das Beſteuerungsrecht der Neubauten auf eine lange Reihe von Jahren zu Gunſten der Bauherrn entzogen wurde und es gewiß nur billig und gerecht geweſen wäre, wenn dieſe ebenfalls zur Beitragsleiſtung herangezogen würden, ſo wurde doch der Gemeinde allein alle Laſt aufgebürdet und dieſelbe noch überdies verpflichtet, Entſchädigung für den zur Herſtellung der Straßen erforderlichen Grund ſelbſt dann zu zahlen, wenn der Grundbeſitzer ohne Herſtellung der letzteren für ſeinen Neubau keinen Zugang hätte; ja es wurde der abzutre-

tende Grund gewöhnlich nicht als Acker- oder Gartengrund, was er faktisch war, sondern als Baugrund abgeschätzt und selbst bei der Abtheilung eines Grundes auf Baupläze behauptet, daß unter dem Ausdrucke „Straßenherstellung“ (im §. 8 der Bauordnung vom Jahre 1859) nur die Eröffnung neuer Straßen und nicht auch die Verbreiterung oder Fortführung (Verlängerung) bestehender Gassen zu verstehen sei und nahm auch für letztere Schadloshaltung in Anspruch.

Schließlich erwuchs der Gemeinde in manchen Fällen ein nicht unbedeutender Nachtheil aus der allgemeinen Bestimmung des §. 4, daß, im Falle über den Betrag der Schadloshaltung ein gütliches Uebereinkommen nicht zu Stande kommt, die Ausmittlung derselben der richterlichen Entscheidung vorbehalten bleibt, ohne daß die Bauverhandlung dadurch sistirt werden darf; denn der Bauwerber wurde dadurch ermächtigt, im Falle der Vorrückung der neuen Baulinie auf kommunalem, also auf fremdem Grunde selbst ohne Zustimmung der Gemeinde als Grundeigenthümerin oder ohne vorläufige Sicherstellung des Werthes des zu verbauenden Grundes zu bauen und die Gemeinde, die ein bloß persönliches Forderungsrecht hatte, war in Gefahr, nicht unbedeutenden Schaden zu leiden, wenn der Eigenthümer in Konkurs verfiel oder sein Haus veräußerte und zahlungsunfähig wurde.

Diese Nachtheile von der Kommune fern zu halten, war der Gemeinderath in dem von ihm in den Sitzungen am 21. August und 2. September 1868 berathenen Entwurfe einer neuen Bauordnung bemüht, und wenn auch der Wunsch der Kommune, daß sie nur für den bisher verbaut gewesenen Grund im Falle der Zurückrückung des Umbaues in die neue Baulinie eine angemessene Schadloshaltung zu leisten habe, daß aber der zwischen der Begränzungslinie des Besizes und der neuen Baulinie gelegene, bisher nicht verbaut gewesene Baugrund, sowie jene Fläche, deren Abtretung von dem Grunde des Bauherrn bei Erbauung eines Hauses auf grünem Anger nach Maßgabe der festgesetzten Baulinie zur Verbreiterung und Fortführung der öffentlichen Straße unentgeltlich abzutreten sei, in den §§. 20 und 25 der B. O. vom Jahre 1868 nicht in Erfüllung ging, so erreichte sie doch wesentliche Erleichterungen. Vorerst wurde in diesen §§. der Grundsatz ausgesprochen, daß bei allen Parzellirungen nicht bloß der zur Eröffnung neuer, sondern auch der zur Verbreiterung bestehender Gassen erforderliche Grund bis auf 12 Klafter Straßenbreite unentgeltlich abzutreten sei, daß der Abtheilungswerker diesen unentgeltlich abzutretenden Grund bis zur Einmündung in die bereits bestehenden Straßen in dem festgesetzten Niveau zu übergeben habe; ferner wurden Bestimmungen über die Werthschätzung des abzutretenden Grundes (wann ein solcher als Baugrund zu bewerthen sei) und über die Berücksichtigung der aus der Zurückrückung der Baulinie für den übrig bleibenden Grundstückrest eintretenden Veränderung des Werthes desselben bei Festsetzung des Betrages der Schadloshaltung gegeben, und endlich der Grundsatz, daß durch die Entscheidung des Gerichtes über die Schadloshaltung die Bauverhandlung und Bauführung nicht sistirt werden dürfe, wohl festgehalten, jedoch ausdrücklich die Bedingung beigelegt, daß der Bauwerber, falls er einen der Gemeinde oder andern Personen gehörigen Grund mitverbaut, vorerst die Zustimmung der Eigenthümer ausweisen oder für das im Rechtswege festzusetzende Entgelt eine angemessene Sicherstellung leisten müsse.

Noch sind hervorzuheben die im Interesse des Bauherrn gegebenen Bestimmungen des §. 9 der B. O. vom Jahre 1868, daß die Baubewilligung mit Ausnahme der

in privatrechtlicher Beziehung bestrittenen Punkte ertheilt werden könne, daß sich bezüglich dieser auf die Erklärung zu beschränken sei, ob und wieferne die beantragte Bauführung in öffentlicher Beziehung zulässig sei, und daß die Zivilrechtsbehörde über Anlangen der Parteien die Frage zu entscheiden habe, ob mit dem in öffentlicher Beziehung als zulässig erkannten Baue bis zur Austragung des Rechtsstreites innezuhalten sei oder ob und unter welchen Beschränkungen mit der Bauführung inzwischen begonnen werden könne, während nach §. 18 der B. D. vom Jahre 1859 im Falle privatrechtliche Einwendungen der Nachbarn gegen den Bau nicht gütlich beigelegt werden konnten, die Baubewilligung nicht ertheilt werden konnte, und die in den §§. 14, 16, 36, 37, 38, 40, 43, 46 und 57 der neuen Bauordnung gegenüber den Bestimmungen der §§. 13, 22, 30, 31, 32, 34, 37, 41 und 50 rücksichtlich der Planauswechslung, der Bauten in der Nähe eines k. k. Schlosses oder Gartens, der unterirdischen Werkstätten, der Stallungen, Schuppen, Stiegen, Deckenkonstruktion und der Anwendung von Miegelwänden gewährten Erleichterungen, ferner die in den §§. 10, 18, 26 und 74 gegebenen Fristen zur Erledigung der Baugesuche, zur Bestimmung der Baulinien und Niveaus, zur behördlichen Aussteckung derselben, zur Vornahme des Augenscheines behufs Ertheilung des Bewohnungs- und Benützungskonsenses, sowie zur Ertheilung des letzteren.

Schließlich sind noch die Bestimmungen des III. Abschnittes der B. D. vom Jahre 1868 über Industriebauten hervorzuheben, durch welche — abweichend von dem Antrage des Gemeinderathes, welcher sich in Wahrung seines Rechtes auf Handhabung der Baupolizei (im §. 61 seines Entwurfes der B. D.) das Recht vorbehalten wollte, bei Bauten für Zwecke der Industrie Zugeständnisse zu machen, welche von den Bestimmungen des II. Abschnittes der B. D. abweichen und wodurch es ihm ermöglicht worden wäre, die allgemeine Wohlfahrt der übrigen dichtgedrängten Bevölkerung zu wahren — für Industriebauten erleichternde Bestimmungen gegeben wurden, welche noch über die im III. Abschnitte der B. D. für Niederösterreich vom 28. März 1866, Nr. 14 L. G. Bl., gewährten Erleichterungen für Industriebauten hinausgehen und durch das Landesgesetz vom 20. Dezember 1869 Nr. 2, L. G. Bl. pro 1870, fast dem ganzen Wortlaute nach für Niederösterreich angewendet wurden.

Durch diese Bestimmungen der B. D. vom Jahre 1868 sollten, nachdem die B. D. vom Jahre 1859 keine Erleichterungen für Industriebauten kennt und nach den allgemeinen Vorschriften die Anlage von Fabriken oder anderen Bauten für industrielle Zwecke ungemein vertheuert wird, indem in Bezug auf Materiale, Konstruktion, Stärke der Mauern u. s. w. zu weit gehende und durch die Rücksicht auf Gesundheit und Feuer-sicherheit nicht gerechtfertigte Anforderungen gestellt werden und nachdem auf die bei dem häufigen Wechsel in der Erzeugung von Artikeln und bei den rasch auf einander folgenden technischen Fortschritten oft schleunig vorzunehmende Herstellung von selbst nur provisorischer Bauten oder Aenderung an selben gar keine Rücksicht genommen ist, bei möglichster Berücksichtigung einer vollständigen Stabilität, verhältnißmäßigen Feuer-sicherheit und Salubrität die Betriebskosten der Industriellen bedeutend vermindert und dieselben dadurch theilweise in Stand gesetzt werden, mit der ausländischen Industrie mit besserem Erfolge in Konkurrenz zu treten.

Diese Bestimmungen werden hoffentlich bei der Anlage des neuen Stadttheiles längs der regulirten Donau und bei den Bauten in der Brigittenau vielfach zur Anwendung gelangen.

Nam ein Jahr nach dem Insebtreten der B. D. vom Jahre 1868 wurden durch das Landesgesetz vom 20. Dezember 1869 Nr. 3, L. G. Bl. pro 1870, mehrere Bestimmungen der B. D. und zwar die über Lokalitäten unter dem Straßenniveau (§. 36), über Stallungen und Futterkammern (§. 37), über Stiegen (§. 40), über Gänge (§. 42) und über die Mauerstärke (§. 56) zu Gunsten der Bauherren abermals nicht unwesentlich erleichtert und endlich durch das Gesetz vom 20. Dezember 1869 Nr. 1, L. G. Bl. pro 1870, außerdem noch für die Erbauung von Wohnhäusern noch mehr erleichterte Bedingungen zugestanden und hiemit dem in neuerer Zeit wiederholt beklagten Mangel an billigen kleinen Wohnungen für die minder bemittelte Klasse der Bevölkerung abzuhefen angestrebt. Während von dem ersteren Gesetze bis nun bei den meisten seither ausgeführten Baulichkeiten Gebrauch gemacht wurde, fehlte dem Gemeinderathe bisher ein Anlaß, von den mit dem Gesetze vom 20. Dezember 1869, Nr. 1 L. G. Bl., gewährten besonderen Erleichterungen Anwendung zu machen.

Was die Bauthätigkeit im Allgemeinen betrifft, so war, nachdem dem zu Ende der Fünfziger und Anfangs der Sechziger Jahre fühlbaren Wohnungsmangel durch die in den Jahren 1860 bis inkl. 1864, insbesondere im Stadterweiterungsrayon und vor der Favoritenlinie entstandenen Neubauten zum Theile abgeholfen worden und daher in den Jahren 1865 und 1866 eine Abnahme der Baulust wahrnehmbar geworden war, nach der in den Jahren 1867 und 1868 eingetretenen günstigeren Gestaltung der politischen Verhältnisse gleichzeitig mit dem Aufschwunge des Handels und der Industrie auch eine Hebung der Baulust eingetreten, welche insbesondere im Jahre 1869 die Resultate der vorhergegangenen Jahre weit übertraf.

Nicht unwesentlichen Einfluß übten auf die Hebung der Baulust auch die beiden zu Anfang des Jahres 1869 ins Leben getretenen Baugesellschaften, die allgemeine österreichische Baugesellschaft und die Wiener Baugesellschaft, welche nicht bloß einen großen Theil der noch unverbauten Stadterweiterungsgründe am Schotten- und Burgring, sowie am Franz Josefsquai und von Gründen in andern Bezirken (Brigittenau, Margarethen etc.) zum Zwecke des Baues von Wohnhäusern erwarben, sondern auch durch den Ankauf und die Demolirung mehrerer Objekte zur Regulirung mehrerer Stadttheile nicht unwesentlich beigetragen haben und — insbesondere die allgemeine österreichische Baugesellschaft — die durch das massenhafte Zufließen der Arbeiterbevölkerung dringend gewordene Frage der Erbauung billiger Wohnhäuser in eingehende Erwägung gezogen hat.

Die von Seite des Reichskriegsministeriums verfügte Restringirung des Bauverbotes um das k. k. Arsenal (Sitzungen am 17. November 1868 und 31. August 1869) machte eine bessere Verwerthung der nächst dem Arsenaie gelegenen Gründe, wovon ein Theil der Kommune Wien gehört, möglich, deren vom Gemeinderathe in den Sitzungen am 10. und 19. Juli 1867 berathene Parzellirung von der k. k. Wiener Baukommission unterm 5. November 1867 genehmigt worden war.

Für den gedeihlichen Fortschritt des Werkes der Stadterweiterung, sowie der Regulirung der sämtlichen Bezirke Wiens wäre die Gewährung der vom Gemeinde-

rathe in Folge seines Beschlusses vom 29. Jänner 1869 an das hohe Haus der Abgeordneten und das hohe Finanzministerium gerichteten Petitionen um Gewährung von steuerfreien Jahren für binnen 10 Jahren entstehende Neu- und Umbauten in der Dauer von 25 Jahren im I. Bezirke und von 20 Jahren in den übrigen Bezirken gewesen, da der in der kais. Entschließung vom 14. Mai 1859 gegebene zehnjährige Termin zur Erwerbung der Steuerfrei Jahre (mit Ausnahme der Bauten im Stadterweiterungsbezirke) am 14. Juni 1869 sein Ende erreichte und es sehr zweifelhaft war, ob für die nach diesem Termine hergestellten Bauten eine Steuerfreiheit im Sinne der kais. Entschließung vom 10. Februar 1835, oder der kais. Entschließung vom 16. Juli 1854 oder des Gesetzes vom 3. März 1868, Nr. 16 R. G. Bl., gewährt sei.

Diese Petitionen hatten nicht den gewünschten Erfolg, denn es wurde der k. k. Steueradministration über Anfrage, welche gesetzliche Bestimmung bezüglich der zeitlichen Steuerbefreiung für Neu-, Zu- und Umbauten in Wien auf anderen als den Stadterweiterungsgründen Anwendung findet, von dem k. k. Finanzministerium mit dem Erlasse vom 22. Mai 1869, Z. 8237, eröffnet, daß bis auf weitere Verfügung die Bestimmungen der mit Erlaß des k. k. Finanzministeriums vom 21. Juli 1854, Z. 32005 bekannt gegebenen kais. Entschließung vom 16. Juli 1854 — wornach für Neubauten 15 und für Um- und Zubauten 12 Steuerfrei Jahre gewährt wurden (R. G. Bl. Nr. 20 ex 1854) — als maßgebend in Anwendung zu bringen seien.

Von dem in Folge der Beschlüsse des Gemeinderathes vom Bauamte angefertigten Regulierungsplane für Wien kam, nachdem derselbe vorerst längere Zeit öffentlich ausgestellt war, um das Urtheil externer Fachmänner einzuholen, zuerst der Generalplan der in Baustellen parzellirten Gründe vor der Favoritenlinie in Berathung (Sitzung am 19. Juli 1867). Derselbe wurde vom Ministerium genehmigt und in Folge dessen das Bauamt mit der Ausarbeitung des Detailplanes beauftragt (Sitzung am 10. Dezember 1867), welcher in der Sitzung am 2. Oktober 1868 genehmigt worden ist und an welchen sich seither mit geringen unwesentlichen Abweichungen gehalten wurde. Zur Ermöglichung der Niveaubestimmung der Straßenzüge wurde in der Sitzung am 11. Dezember 1868, bestätigt mit Erlaß der Wiener Baukommission vom 11. Januar 1868, Z. 251, das Niveau für die Himberger- und Laxenburgerstraße bestimmt.

Auch der Regulierungsplan für die Brigittenau wurde mit Rücksicht auf die in der prinzipiellen Genehmigung desselben durch die Wiener Baukommission vom 3. Februar 1865, Z. 321 geäußerten Wünsche neuerlich in Berathung gezogen (Sitzung am 16. August 1867) und die Anträge des Gemeinderathes mit Ausnahme des beantragten Bauverbotes für den zwischen den beiden Ueberschwemmungsdämmen gelegenen Theil genehmigt (11. November 1867, Z. 225).

Wenn auch durch die Anlage des Wiener Bahnhofes der Nordwestbahn, durch die Regulierung des Donaufstromes und die Anlage eines neuen Stadttheiles längs desselben eine Abänderung insbesondere des oberen Theiles geboten ist (Sitzung vom 31. Jänner 1871), so war doch durch die in den letzten Jahren erwachte bedeutende Baukunst in der Brigittenau eine Regulierung dringend geboten gewesen.

Die Regulirungspläne der übrigen Theile Wien's wurden nicht genehmigt, sondern sich die Bestimmung der Baulinien von Fall zu Fall vorbehalten.

Was die in diese Periode fallenden größeren Regulirungen betrifft, so wurde im Jahre 1868 der Regulirungsplan von Meidling über Aufforderung der k. k. n. ö. Statthalterei in Berathung gezogen (Sitzungen am 30. Juli und 6. Oktober 1868) und angestrebt, diese Regulirung mit der der angränzenden Theile des V. Bezirkes in Einklang zu bringen. Bis heute ist aber von Seite der politischen Behörde die Genehmigung dieses Regulirungsplanes, sowie des bezüglichen Theiles der Gürtelstraße nicht erfolgt.

Im Laufe des Jahres 1869 gelangte der Plan zur Regulirung der hofärarischen Gründe im Prater nächst dem Sofienkettenstege (Sitzung am 23. November 1869) und der Regulirungsplan der längs des Donaukanales gelegenen Gründe von Simmering, welche mit den Gründen am Erdberggermais zusammenhängen, zur Berathung, wobei der Wunsch ausgesprochen wurde, daß die Döblergasse mit 12 Klafter, und die übrigen Straßen mit 8 Klafter und 10 Klafter Breite durchgeführt werden (Sitzung am 24. September 1869).

Im Jahre 1870 endlich war der Regulirungsplan für den Paradeplatz, für die Stadttheile, wo die Bürgerspital-Zinshäuser (Sitzung am 4. November 1870), das Graf Breunner'sche Palais, die Militär-Verpflegsbäckerei, das Artillerie-Zeughaus auf der Seilerstätte liegen, für den alten Rathhausplatz am Parkringe, für die Gründe am Volkert im II. Bezirke (12. Juli 1870), des Theiles des III. Bezirkes an der Wällischgasse (6. Mai 1870) und die theilweise Abänderung des Regulirungsplanes der zum IV. und V. Bezirke gehörigen Gründe vor der Favoritenlinie anlässlich des Baues der großen Maschinenfabrik des Herrn Georg Topham nächst der Berthagasse (Sitzung am 27. Mai und 19. August 1870) und anlässlich der Erweiterung des Centralbahnhofes der Staatseisenbahn-Gesellschaft (Sitzung am 25. November 1870) Gegenstand eingehender Berathung.

Donaustadt. Wiewohl bei Schilderung der Baupolizei im Allgemeinen auf das Jahr 1871 nicht hinübergegriffen wurde, scheint es doch angezeigt, mit Rücksicht auf den der Abtheilung „Donaregulirung“ beigegebenen Plan, eine kurze Erklärung der im selben verzeichneten Straßenzüge des am rechten Durchstichufer zwischen den Brücken der Nordwestbahn und der Staatsbahn zu liegenden Stadttheiles zu geben, wie sie vom Gemeinderathe in den Sitzungen vom 31. Jänner und 7. Juli 1871 genehmigt worden sind.

Fünf Haupt-Radialstraßen, zur Verbindung der alten Stadttheile mit den neuen, und 3 Haupt-Parallelstraßen, parallel mit dem neuen Donaudurchstiche, durchziehen diesen Stadttheil. Die Radialstraßen sollen in folgenden Dimensionen ausgeführt werden:

1. Die Feuerwerksalleestraße 20 Klafter breit.
2. Die Schwimmschulalleestraße 20 Klafter breit.
3. Die Straße längs des Nordbahnhofes zwischen Nordbahn und Nordwestbahn bis zum Plaze an der Straßenbrücke, 16 Klafter breit.
4. Die Straße in der Verlängerung der Straßenbrücke gegen den ersten Durchlaß durch den Bahndamm der Nordwestbahn, 16 Klafter breit.

5. Die Straße vom Plage bei der Straßenbrücke zum obern Theile der Brigittenau durch den zweiten Durchlaß durch den Bahndamm, 12 Klafter breit.

Als Parallelstraßen werden ausgeführt:

1. Der Quai 50 Klafter breit, wovon 21 Klafter als Landungsplatz für das Aus- und Abladen der Waaren, 5 Klafter für eine doppelgleisige Uferbahn, 4 Klafter für eine Gehallee, 10 Klafter für die Hauptstraße, 4 Klafter 3 Fuß für Pferde- bahngeleise, 3 Klafter für die Zufahrt zu den Häusern und 2 Klafter 3 Fuß für die Trottoirs entfallen.

2. Die erste Hauptparallelstraße (auf dem Plane als zweite ersichtlich, da die erste nächst dem Quai zum Zwecke der etwa nothwendigen Schaffung größerer Bau- stellen in suspenso gelassen wurde) 15 Klafter breit.

3. Die zweite Hauptparallelstraße 18 Klafter breit, wovon je 3 Klafter zu beiden Seiten auf Vorgärten entfallen.

Die übrigen Parallelstraßen erhalten eine Breite von 10 Klafter, für die Quer- straßen werden die Baulinien von Fall zu Fall genehmigt werden. Größere Plätze sind projektirt in der Richtung der Feuerwerksallee, vor der Reichsstraßenbrücke an der Schwimmschulalleestraße und an der vom Donauregulirungsfonde herzustellenden Straßenbrücken. Außerdem sind noch 11 Plätze projektirt, die zur Anlage von Gärten, Markthallen, Kirchen zc. verwendet werden können. Voraussichtlich wird durch die Regulirung des Donaustromes dessen Wasserpiegel um 20 bis 24 Zoll sinken, da außerdem bei einem regulirten Strome nicht höhere Hochwässer als bisher (18 Fuß über Null) zu erwarten sind, so wird der Uberschwemmungsdamm 20 Fuß hoch angelegt, hoffentlich vollkommen seinem Zwecke entsprechen. Diese Höhe ist jedoch im Interesse der Schifffahrt und des leichtern Aus- und Einladens der Schiffe nicht an die Böschung verlegt, welche eine Höhe von 12 Fuß erhält, sondern in die erste Parallelstraße, so daß am Quai das Niveau nur bis 16 Fuß 8 Zoll und in der ersten Parallelstraße erst bis auf 20 Fuß steigt, von wo es gegen die Brigittenau und den Prater zu bis auf 14 Fuß fällt. Auf dieses Niveau von 14 Fuß wird in der Folge auch in der Brigittenau und Leopoldstadt, wo bisher die Niveauhöhe 18½ Fuß betrug, wo es noch möglich sein wird, herabgegangen werden.

Strafamtshandlungen. Vielfache Uebertretungen des Baugesetzes haben dem Magistrate zur Ausübung des ihm nach §. 86 der B. O. zustehenden Straf- richteramtes in Uebertretungen der Bauvorschriften — welche nicht unter das allgemeine Strafgesetz fallen und der auf Grund der Bauordnung erlassenen Anordnungen veranlaßt. Insbesondere gab hiezu Anlaß die Brigittenau und Zwischenbrücken, wo eine Anzahl Bauführungen stattgefunden hat, bei welchen das Baugesetz umgangen und ein Zustand geschaffen wurde, der den Gemeinderath zur eingehenden Berathung der Mittel zur Hintanhaltung dieser Uebelstände bewog (Sitzung am 4. Dezember 1868 und 22. März 1870).

Es wurden im Jahre 1867	58,
" " 1868	33,
" " 1869	35 und
" " 1870	56 baupolizeiliche Strafamtshandlungen durchgeführt und Geldstrafen bis 100 fl. auferlegt.

Der bessern Uebersicht und Kürze wegen folgen nun Tabellen über die in die Periode dieses Berichtes fallenden Baulinien- und Niveau-Bestimmungen, Grundabtheilungen (Parzellirungen und Unterabtheilungen) und Bauführungen nach jeder Tabelle, soweit es nothwendig erscheint, einige Bemerkungen über das Wichtigere und zum Schlusse eine Uebersichtstabelle über die Bauhätigkeit in den abgelaufenen 10 Jahren.

Bezirk	1867	1868	1869	1870
I.	3	3	14	13
Davon im Stadterw.- Rayon	—	—	9	5
II.	5	12	18	12
III.	8	8	15	11
IV.	6	19	10	6
V.	12	6	29	24
VI.	3	5	11	4
VII.	6	6	6	5
VIII.	2	4	5	4
IX.	5	4	8	6
Summe	50	67	116	85

Als wichtigere Baulinienbestimmungen sind hervorzuheben:

Im ersten Bezirke und im Stadterweiterungsraxon der Teinfaltstraße und Schottenbastei im Jahre 1868, Wollzeile, Schulerstraße, Seilerstätte, Bürgerhospital, Paradeplatz, Börsenplatz und Bränner'sche Gruppe am Franzensring im Jahre 1870.

Im II. Bezirke am Labor, der großen Mohren- und Lilienbrunnengasse, Nordbahnstraße und Fortsetzung der Augartenalleestraße im Jahre 1868, obere Donaustraße, Praterstraße und am Volkert im Jahre 1870.

Im III. Bezirke der Marxergasse und untern Weißgärberstraße im Jahre 1868, der Pragerstraße im Jahre 1869, der Fürst Metternich'schen Realität Nr. 23 und 25 am Rennweg, der Wällischgasse, verlängerten Schwalbengasse und der Gründe zwischen der Fasangasse und Verbindungsbahn im Jahre 1870.

Im IV. Bezirke der Phorusrealität im Jahre 1869, der Heu- und Louisen-gasse im Jahre 1870.

Im V. Bezirke für die der Wiener Bangesellschaft gehörigen Gründe Nr. 115, 117, 118, 119 Magleinsdorf und den Parisergarten in der Siebenbrunnengasse, Hund-

thürmerstraße, Zenta-, Rein-, Gries- und Spengergasse (dann für die von der Südbahngesellschaft an der Gürtelstraße zwischen der Favoriten- und Matzleinsdorferlinie projektierten Arbeiterhäuser in den Jahren 1869 und 1870).

Im VI. Bezirke für den Umbau des Hötel Kreuz im Jahre 1869, Magdalenastraße im Jahre 1870.

Im VII. Bezirke der Lindengasse, Kirchengasse und Mariahilferstraße und Neubaugasse im Jahre 1870.

Im VIII. Bezirke der Schlüssel-, Koch- und Mariatreugasse im Jahre 1868 und eines Theiles der Lederergasse und Alserstraße im Jahre 1870.

Im IX. Bezirke der Servitengasse und des Kirchenplatzes im Jahre 1868, für den Franz Josef's-Bahnhof im Jahre 1870.

Nicht unerwähnt kann hier die gegen die Beschlüsse des Gemeinderathes durch die Wiener Landdeputazion und das Ministerium des Innern im Rekurswege erfolgte Baulinienbestimmung für das Haus Nr. 83 Neubaugasse und den Zubau an das Landesgerichtsgebäude in der Alserstraße bleiben, da hier die Frage, ob die Gemeinde bei Bestimmung der Baulinie autonom sei, zum Nachtheile derselben entschieden wurde, ein Nachtheil, der die Kommune um so härter treffen kann, als dadurch alle Opfer, welche die Kommune bis nun und in Zukunft zur Verbreiterung der Straßen gebracht hat, respektive bringen wird, illusorisch gemacht werden können. Diese und ähnliche bei einer richtigen und scharfen Auslegung der Bauordnung im Zusammenhange mit den übrigen die Autonomie der Gemeinde in Bau-sachen begründenden Gesetzen ganz unzulässigen Entscheidungen, haben den Gemeinderath (Sitzung vom 12. September 1871) veranlaßt, sich in einer motivirten Eingabe an den n. ö. Landtag mit der Bitte zu wenden, daß derselbe von dem ihm zustehenden Gesetzgebungsrechte in der Richtung Gebrauch mache, daß er in der Form der Nachtragsgesetze zur Bauordnung den Grundsatz klar und unzweideutig ausspreche, daß gegen solche Entscheidungen des Gemeinderathes in Bau-sachen, welche derselbe im eigenen Wirkungskreise fällt, namentlich bei Entscheidungen bezüglich der Feststellung der Baulinien, des Niveaus oder Genehmigung von Parzellirungen die Berufung an die obere Instanz nur insoweit zulässig sei, als der Gemeinderath durch die betreffende Entscheidung seine Kompetenz überschritten, oder ein Gesetz verletzt oder irrig ausgelegt hätte und daß die Thätigkeit der Oberbehörde nur in der Aufhebung oder Bestätigung der Entscheidungen, nicht aber in der Abänderung derselben bestehen könne.

Was die Gürtelstraße betrifft, so wurde im Jahre 1867 das Niveau zwischen der Sechshäuser- und Mariahilferlinie, zwischen dem Schmelzer-Reservoir und der Hernalserlinie, zwischen der Währinger- und Nußdorferlinie genehmigt, im Jahre 1868 die Trage und das Niveau von der Preßburger Reichsstraße bis zum Donaukanale festgesetzt, die Trage von der Belvedere- bis zur Matzleinsdorferlinie anlässlich der Erweiterung des Südbahnhofes abgeändert und in den Jahren 1869 und 1870 die Trage und das Niveau von der Belvederelinie bis zum Achsenbruche beim Hundstürmer-Friedhofe genehmigt.

Grundabtheilungen.

Tab. I.

Bezirk	1867	1868	1869		1870	
			Parzellirungen	Unterabtheilungen	Parzellirungen	Unterabtheilungen
I.	—	—	—	—	6	—
II.	8	12	9	8	4	4
III.	11	7	8	—	4	—
IV.	9	8	10	—	6	—
V.	10	7	9	—	13	—
VI.	4	1	—	1	1	—
VII.	5	3	—	5	—	1
VIII.	2	—	—	—	—	1
IX.	2	—	3	—	4	—
Summe	51	38	39	14	38	6

Wichtigere Grundabtheilungen sind:

Im I. Bezirke und Stadterweiterungsbezirke am Rossauerglazis, Ralfmarkte, ehemaligem Rathhausplatze und Paradeplatze im Jahre 1870, wobei zu bemerken ist, daß nach §. 28 der Bauordnung die Bewilligung der Parzellirungen auf den dem k. k. Stadterweiterungsfonde gehörigen Baugründen dem hohen k. k. Ministerium des Innern, nach Einvernehmung der Gemeinde Wien vorbehalten ist.

Im II. Bezirke des den Herren Schüler und Lustig gehörigen Grundkomplexes zwischen der unteren und oberen Augartenstraße und der oberen Donaustraße, des Pazmanitengartens Nr. 17 große Stadtgutgasse, der Uhl'schen Gründe in der Brigittenau im Jahre 1869 und des Volkert im Jahre 1870.

Im V. Bezirke des Bernreither'schen Grundkomplexes Nr. 65 Margarethen und Nr. 66 und 67 Magleinsdorf im Jahre 1867, der Fürst Sulkowsky'schen Realität Nr. 58 Magleinsdorferstraße.

Im VI. Bezirke der Leistler'schen Gründe im Jahre 1867, des Hôtel Kreuz in der Mariahilferstraße im Jahre 1870.

Grundabtretungen.

Tab. II.

District	1867		1868		1869		1870	
	Flächenmaß in Quadratlastern		Flächenmaß in Quadratlastern		Flächenmaß in Quadratlastern		Flächenmaß in Quadratlastern	
	entgeltlich	unentgeltlich	entgeltlich	unentgeltlich	entgeltlich	unentgeltlich	entgeltlich	unentgeltlich
I.	32	—	108	3066	—	358	—	25.416½
Davon im Stadterm. Rayon	—	—	—	3066	—	358	—	25.416½
II.	322	104	1576	525	665	508	427	806
III.	60	—	180	—	907	—	87	—
IV.	30	—	—	—	823	5766	5	—
V.	58	—	95	—	101	275	30	—
VI.	35	1278	—	—	45	14	1	293
VII.	20	—	25	—	160	—	18	—
VIII.	18	—	2	—	56	—	16	—
IX.	46	—	129	—	44	—	23	—
Summe.	621	1382	2115	3591	281	6921	607	26.515½

Bauführungen und Benützungskonten.

Tab. III.

Bezirk	Neubauten				Umbauten				Zubauten				Adaptirungen				Planauswechslungen				Benützungskonten			
	1867	1868	1869	1870	1867	1868	1869	1870	1867	1868	1869	1870	1867	1868	1869	1870	1867	1868	1869	1870	1867	1868	1869	1870
I.	11	21	65	45	—	4	1	1	7	9	4	6	27	17	27	36	8	19	54	14	41	57	116	49
Darvon im Stadterweiterungs-Rayon	9	19	65	42	—	—	—	—	1	1	2	2	9	4	3	8	4	17	50	14	20	27	101	45
II.	36	24	83	57	3	7	6	9	13	48	30	42	75	38	51	65	10	23	28	42	94	101	104	119
III.	12	13	47	18	6	3	2	7	14	53	25	36	48	33	29	44	5	12	8	21	61	81	89	67
IV.	20	38	32	48	6	3	1	6	37	38	32	28	28	27	22	46	13	19	23	24	88	83	113	92
V.	8	6	22	13	3	2	2	3	13	18	18	20	39	19	15	21	5	7	11	4	48	37	52	21
VI.	11	9	1	7	4	8	3	1	35	29	24	42	25	30	54	46	14	10	9	18	51	54	69	69
VII.	5	5	7	4	2	8	3	1	13	38	25	29	51	28	79	62	5	8	20	14	65	75	76	56
VIII.	3	—	1	—	2	2	3	4	13	27	12	22	41	15	26	20	3	3	2	2	29	23	20	25
IX.	6	3	12	12	3	3	4	2	11	18	13	22	28	29	28	29	11	4	7	5	37	34	31	21
Summe..	112	119	270	204	29	40	25	34	156	278	183	250	364	236	331	369	74	105	162	144	514	545	670	519

2370
 2024
 2022
 1788
 1444

Industriebauten und Betriebsanlagen.

Tab. IV.

Bezirk	1869			1870		
	Industriebauten in		Betriebs- anlagen	Industriebauten in		Betriebs- anlagen
	isolirter Lage	nicht isolirter Lage		isolirter Lage	nicht isolirter Lage	
I.	—	—	—	—	—	—
Stadt- erweiterungs- Rayon	—	—	—	—	—	—
II.	—	2	—	1	3	2
III.	—	2	7	—	—	8
IV.	—	1	1	2	—	—
V.	1	2	3	2	2	2
VI.	—	—	3	—	—	5
VII.	—	—	5	—	—	—
VIII.	—	—	—	—	—	—
IX.	—	—	—	1	2	—
Summe	1	7	19	6	7	17

Als die wichtigeren sind erwähnenswerth im II. Bezirke der Bau einer Kesselfabrik in der Wallensteinstraße, einer Gießerei in der Jägerstraße, von Zimmerwerkplätzen mit Dampfmaschinen zc. in der Brigittenau von Baiersdorf und Biach und von der allgemeinen österreichischen Baugesellschaft, einer Ziegelei der Nordwestbahn-Gesellschaft, die Erweiterung des Nordbahnhofes und der Neubau des Frachtenbahnhofes daselbst und des Bahnhofes der Nordwestbahn.

Im III. Bezirke der Bau der Skene'schen Fabrik hinter dem Arsenale und der Pelzer'schen Maschinenfabrik in der Hohlweggasse.

Im IV. Bezirke der Bau einer chemischen Fabrik in der Laaerstraße und einer Zündhölzchenfabrik in der Himbergerstraße.

Im V. Bezirke der Bau einer Gypsfabrik nächst der Berthogasse und im IX. Bezirk der Neubau des Franz Josefs-Bahnhofes.

U e b e r s i c h t

über die im abgelaufenen Dezennium genehmigten Abtheilungen, Baulinien und erteilten Baukonzesse.

Jahr	Abtheilungen	Baulinien	Baukonzesse
1861	59	79	762
1862	56	75	677
1863	116	82	682
1864	68	46	628
1865	55	46	506
1866	63	27	561
1867	51	50	661
1868	38	67	673
1869	53	116	809
1870	38	85	857