XII. Baupolizei.

A. Normative Bestimmungen.

Während des Jahres 1887 wurden in Bezug auf die Baupolizei die nachfolgenden normativen Bestimmungen getroffen.

Aus öffentlichen Rücksichten wurde von der k. k. n.-ö. Statthalterei angeordnet, dass keinem Ruderverein mehr die Bewilligung zur Herstellung von Bootshäusern oder Depots am Wiener Donaucanale zu ertheilen sei. Den Anlass hiezu bot eine Beschwerde der k. k. priv. Donau-Dampfschiffahrts-Gesellschaft über die Schwierigkeit des Dampfschiffahrtsbetriebes im Donaucanale.

Über eine Beschwerde der Dachdeckergenossenschaft wurde vom Magistrate verordnet, dass bei Gelegenheit der Ertheilung von Bauconsensen oder Benützungsbewilligungen, dann bei Vornahme der Feuerbeschau darauf hingewirkt werde, dass Aussteigöffnungen und Schneerechen (Schneefänge) bei den Hausdächern angebracht werden.

Über eine im Schoße des Wiener Gemeinderathes gemachte Anregung erhielt das Stadtbauamt vom Magistrate auf Grund des § 100 der Bauordnung den Auftrag, insbesondere jene Bauten, die von Bauunternehmern in Ausführung gebracht werden, hinsichtlich des in Verwendung kommenden Materiales, namentlich bei den Deckenconstructionen genau zu überwachen und jene Fälle dem Magistrate anzuzeigen, in welchen ein schlechtes oder so schwaches Materiale, insbesondere für die Decken in Verwendung kommen sollte, dass der inspicierende Bauamtsbeamte schon nach seinem Amte und Berufe eine vorschriftswidrige Bauführung oder gar eine Gefahr für das Leben oder die körperliche Sicherheit von Menschen zu erkennen vermag.

Da häufig Bauunternehmer einen Baumeister als Bauführer zwar namhaft machen, den Bau aber trotzdem selbst ausführen, so wurde auch in dieser Richtung eine besondere Aufmerksamkeit dem Stadtbauamte anempfohlen.

Der vom Wiener Gemeinderathe im Jahre 1883 angenommene Grundsatz, dass das im § 60 der Bauordnung für Wien dem Bauführer eingeräumte Recht des Sockelvorsprunges als eine Ausnahmsbestimmung strenge zu interpretieren ist und daher auf andere Bauführungen, welche sich vom bautechnischen und baupolizeilichen Standpunkte nicht als Sockel darstellen, nicht ausgedehnt werden darf, hat in einem speciellen Falle auch seitens der Wiener Baudeputation Anwendung gefunden, indem eine auf diesem Grundsatze basierende Entscheidung des Magistrates (es seien die Stufen

bei dem Geschäftslocale des Hauses N. in der Rothensterngasse in die Baulinie zurückzuversetzen, weil dieselben in der Sockelflucht liegen, daher über die Baulinie vorspringen und darum als Vorlegestufen aufzufassen sind, für welche in Gemäßheit des § 60 der Bauordnung für Wien die behördliche Bewilligung unter Zustimmung des Eigenthümers erforderlich, diese aber nicht erwirkt worden ist) aus den Gründen der recurrierten Entscheidung, als im Gesetze begründet, bestätigt worden ist.

Auf eine Anfrage des Gewerbeinspectors für den ersten Aufsichtsbezirk (Polizeirayon Wien) hat die k. k. n.-ö. Statthalterei unter Zustimmung des k. k. Ministeriums des Innern mit Erlass vom 27. September 1887 ihre Anschauung dahin ausgesprochen, dass im Sinne des § 68 der Wiener Bauordnung in Übereinstimmung mit der Vorschrift des § 26 der Gewerbeordnung die Räume, welche unmittelbar über den Localen gelegen sind, in welchen *Kleinkessel* aufgestellt werden, weder zu Wohnungen noch zum beständigen Aufenthalte von Arbeitern, also auch nicht zu Werkstätten, sondern lediglich zu Magazinszwecken verwendet werden dürfen, weil der Zweck der bezogenen gesetzlichen Bestimmungen ohne Zweifel in der Verhütung der Gefährdung von Menschenleben im Falle einer Kesselexplosion besteht.

Auch wurde hiebei ausgesprochen, dass im Falle der Aufstellung *mehrerer Zwergkessel* in einem Locale die Erleichterungen des § 68 der Wiener Bauordnung überhaupt nicht platzzugreifen haben.

Hier kommen noch, obwohl nicht eigentlich als Normale zu betrachten, jedoch wegen der hiebei ausgesprochenen Grundsätze auf andere Fälle anwendbar, zwei Entscheidungen des k. k. Verwaltungsgerichtshofes vom 24. März 1887 in Betracht, in welchen ausgesprochen wurde, dass in Gemäßheit der Wiener Bauordnung die *effective Abtretung des Straßengrundes* auch bei Parcellierungen nur bei thatsächlicher Eröffnung eines neuen Straßenzuges verlangt werden kann, anderseits aber auf erst projectierte Straßenzüge bei der Ertheilung von Bauconsensen und Bestimmung von Baulinien Rücksicht zu nehmen ist.

B. Bauthätigkeit und Handhabung der Baupolizei.

Auf die im Jahre 1886 nachgewiesene Erhöhung der Bauthätigkeit folgte im Jahre 1887 eine nicht unbedeutende Abnahme, und zwar nicht bloß in der Zahl der *Neubauten* (306), welche sich gegenüber 1886 um 33 vermindert haben, sondern auch bei den *Um- und Zubauten*, welche im Jahre 1886 367, im Jahre 1887 bloß 322, also um 45 weniger, betrugen.

Naturgemäß ist auch im Jahre 1887 der II. und X. Bezirk der Zahl der Neubauten nach am stärksten vertreten, es schließt sich jedoch der V. Bezirk in dieser Beziehung sehr nahe an und bleibt der III. Bezirk nicht zu weit zurück. Es sind dies eben jene Bezirke, deren ausgedehnte unverbaute Flächen die Aufführung von Neubauten begünstigen.

Es hat jedoch die Zahl der Neubauten bloß im I., III., V., VI. Bezirke zugenommen, während der Gesammtausfall in der Zahl der Neubauten im allgemeinen durch die bei den übrigen Bezirken, besonders dem X. und II. Bezirk mit 29, respective 24 sich ergebende Minderzahl herbeigeführt wurde.

Allerdings ist die Zahl der Stockwerksaufsetzungen, deren im Vorjahre 17 bewilligt wurden, im Jahre 1887 auf 21 gestiegen, und erhöhte sich auch die Anzahl der Adaptierungen von 1232 des Jahres 1886 auf 1383 des Jahres 1887, allein diese meistentheils geringfügigeren Bauarbeiten dürften den Ausfall bei den für die Bauthätigkeit ausschlaggebenden Neu-, Um- und Zubauten kaum aufwiegen.

Es kann jedoch angenommen werden, dass diese im allgemeinen sich ergebende Verringerung der Thätigkeit im Gebiete des Bauwesens keine dauernde ist, sondern nur eine naturgemäße Einschränkung auf das Maß des Bedarfes bedeutet und durch eine im Jahre 1886 erfolgte Mehrproduction unmittelbar veranlasst wurde. Dass diese Annahme Berechtigung hat, geht aus einer Vergleichung der Ziffern, welche das Jahr 1885 ergeben hat, gegenüber der Baubewegung des Jahres 1887 hervor, indem dieses letztere Jahr sowohl an Neubauten als an Zu- und Umbauten, dann bei Adaptierungen eine bedeutende Steigerung der Bauthätigkeit im Vergleiche mit dem Jahre 1885 aufweist. Es dürfte daher das Jahr 1886 als Ausnahmsjahr bei der Vergleichung nicht so sehr in Betracht kommen, zumal im Jahre 1886 noch eine Reihe von Baubewilligungen ertheilt wurde, welchen in der That erst im Jahre 1887 die eigentliche Bauführung nachfolgte, so dass die wirkliche Bauthätigkeit im letzteren Jahre der des Jahres 1886 kaum nachstehen dürfte.

An hervorragenderen Bauten des Jahres 1887 sind zu erwähnen:

Im I. Bezirke der Bau der Equitable Life Assurance Society am Stock-im-Eisenplatze, in der Kärnthnerstraße und Seilergasse; der Bau von drei Häusern auf der neuen Gruppe des Stadterweiterungsfondes am Franz Josefs-Quai zwischen der Rothenthurmstraße und dem Hôtel Metropole; die Adaptierung des ehemaligen Stadttheaters (Seilerstätte) zu einem Vergnügungsetablissement; die Erbauung von Häusern auf den Stadterweiterungsbaustellen an der Stubenbastei; die Verbauung weiterer Baustellen auf der Area des Polizeihauses; die Adaptierung der evangelischen Kirche in der Dorotheergasse;

im II. Bezirke der Umbau des Hauses Nr. 2, Stephaniestraße (Stephaniehof); der Bau der Frucht- und Mehlbörse; die Verbauung der restlichen Baustellen am Volkertplatze; der Umbau des Hôtels Nordwestbahn, wodurch die Fortsetzung der Großen Stadtgutgasse bewirkt wurde; Bau der Villa Liechtenstein im k. k. Prater;

im III. Bezirke der Bau des „Habsburger Hofes" Or.-Nr. 63 Ungargasse, dann der Umbau des Hauses Nr. 99 und 101 Hauptstraße „Katharinenhof"; der Bau des Straßenhofes in der Keinergasse;

im V. Bezirke der Umbau des Klosters der Schwestern des heiligen Franciscus von Assisi in der Hartmanngasse (Spital);

im VI. Bezirke der Ausbau der Amerlingstraße auf der ehemaligen Eßterhazy-Realität;

im VII. Bezirke der Bau des Volkstheaters im ehemaligen Weghubergarten; der Bau der städtischen Schule in der Neubaugasse.

Mit Erlass der k. k. Statthalterei vom 14. Juli 1887 wurde der Gemeinde bekanntgegeben, dass sich Se. Excellenz der Herr Ministerpräsident als Leiter des k. k. Ministeriums des Innern infolge Allerhöchster Ermächtigung vom 4. Juli 1887 bestimmt gefunden hat, dem Comité zur Erbauung des „Deutschen Volkstheaters" in Wien die Überlassung des zum Theaterbaue erforderlichen Theiles des dem Wiener Stadterweiterungsfonde gehörigen, im VII. Wiener Gemeindebezirke gelegenen ehemaligen

Weghuber'schen Gartens, welcher gegenwärtig von der Gemeinde Wien als öffentliche Anlage benützt wird, gegen Zahlung eines Kaufschillings von 20.000 fl. unter gewissen Bedingungen in Aussicht zu stellen.

Das Ausmaß der für den Theaterbau erforderlichen Grundfläche ist nach dem vom Architekten Baurath Fellner vorgelegten Situationsplane mit 1740 Quadratmeter angenommen worden und hat sich das k. k. Ministerium des Innern vorbehalten, hinsichtlich der von der derzeitigen Gartenanlage übrig bleibenden Grundfläche mit der Gemeinde seinerzeit eine Vereinbarung zu treffen.

Mit Beschluss vom 16. September 1887 ertheilte der Gemeinderath dem Antrage des Magistrates, dem Vereine des „Deutschen Volkstheaters" für den Fall der Allerhöchsten Genehmigung zur Errichtung eines stehenden Theaters den Bauconsens für das in dem genannten Garten zu erbauende Theatergebäude zu ertheilen, die Bestätigung.

Weiter sind hervorzuheben:

im IX. Bezirke der Bau eines israelitischen Bethauses in der Müllnergasse; der Bau auf den Baustellen 5 und 6 der Stadterweiterungsgruppe X° an der Währingerstraße, in welchem die Marinesection des k. und k. Reichskriegsministeriums untergebracht ist;

im X. Bezirke die Erbauung eines Krankenhauses an der Triesterstraße und die Erbauung von sechs Arbeiterhäusern in der Kiesewettergasse anschließend an die im Jahre 1886 erbauten Arbeiterhäuser.

Dass die Zahl der Benützungsconsense sich im Jahre 1887 auf 1113 beläuft, während dieselbe 1886 bloß 1070 betragen hat, erklärt sich aus der größeren Zahl von Baubewilligungen des letzten Jahres, indem diese Bauten größtentheils erst im Laufe des folgenden Jahres zur Benützung gelangten.

Die Zahl der Industriebauten hat sich im Jahre 1887 gleichfalls nicht in der Weise vermehrt, wie im Jahre 1886. Während die Zahl der diesbezüglichen Bauten im II. Bezirke in den genannten beiden Jahren gleich geblieben ist, hat sich nur im III. und V. Bezirke die Zahl solcher Bauten vermehrt, in den anderen Bezirken dagegen wurden weniger oder keine derlei Bauführungen vorgenommen; die Gesammtzahl der Industriebauten betrug 1886 37, 1887 29, daher im letzteren Jahre um 8 weniger. Es hat sich aber die Zahl der Betriebsanlagen, welche einer Genehmigung bedürfen, von 61 auf 70 erhöht, und befinden sich unter den sehr zahlreichen Adaptierungen, welche eine Steigerung (von 1232 im Jahre 1886 auf 1383 im Jahre 1887) erfuhren, zahlreiche durch industrielle Unternehmungen veranlasste Bauführungen, deren Zahl in obiger Ziffer nicht inbegriffen ist.

Unter den Industriebauten und Bauten zur Förderung industrieller Zwecke sind zu nennen:

im I. Bezirke die im September 1887 in Betrieb gesetzte elektrische Centralstation in der Schenkenstraße Nr. 10 zur Beleuchtung der k. k. Hoftheater;

im II. Bezirke die Eisengießerei von Thumbs Erben, Marchfeldstraße 14; die Stärkefabrik von S. Grubers Söhne am Handelsquai;

im III. Bezirke die Erweiterung der Patronenhülsenfabrik Gebrüder Roth, Rennweg Nr. 50;

im VII. Bezirke die Stockwerkaufsetzung beim städtischen Hause Westbahnstraße 25 zur Etablierung einer Lehranstalt für Photographie und Reproductionsverfahren;

im IX. Bezirke die Erbauung eines Gebäudes für Lehrsäle und Werkstätten des k. k. technologischen Gewerbemuseums auf einem Theile der ehemaligen G. Sigl'schen Fabrik, Währingerstraße und Prechtlgasse;

im X. Bezirke die Erbauung einer Seifenfabrik der Firma Wertheim & Hiller zwischen der Alxingergasse und Van der Nüllgasse.

Was die Anzahl der Baulinienbestimmungen und der Parcellierungen nebst Unterabtheilungen betrifft, so kann wohl aus derselben an sich kein vollkommen begründeter Schluss auf die künftige Bauthätigkeit gezogen werden, weil diese Momente für sich allein wohl nicht entscheidend sind und vor allem die Größe der zu parcellierenden Flächen und der Zweck des Bauliniengesuches oft sehr verschieden sind. Es kann aber immerhin, insoferne die Baulinienbekanntgabe dem Bau an einer Straße und der Grundabtheilung auf Baustellen vorauszugehen hat, aus dem Umstande, dass die Zahl der Ansuchen um Bekanntgabe der Baulinien gegen 1886 sich gleich geblieben ist (40), dass jedoch die Zahl der Gesuche um Abtheilungsbewilligung (Parcellierungen und Unterabtheilungen) gegen 1886 von zusammen 80 auf zusammen 75 gesunken ist, die Erwartung ausgesprochen werden, dass auch im Jahre 1888 eine Vermehrung der Zahl der Neubauten nicht eintreten, eher eine solche bei den Umbauten vorkommen dürfte.

Von Baulinienbestimmungen und Parcellierungen sind bemerkenswert:

im II. Bezirke die Baulinienbestimmung für die Brigittenau anlässlich des projectierten Baues einer Brücke über den Donaucanal bei Heiligenstadt; die Parcellierung des städtischen Asyl- und Werkhauses; die Verlegung der Zufahrtsstraße im k. k. Prater und die Abänderung der Parcellierung der Hasenauer'schen Gründe;

im III. Bezirke die Parcellierung des ehemaligen Pferdemarktes in der Fasangasse; die Parcellierung der Realität Or.-Nr. 1 Untere Viaductgasse, wodurch die Regulierung des Platzes zwischen der Weißgärberlände, der Unteren Viaductgasse, der Unteren Weißgärberstraße und der Verbindungsbahn ermöglicht wurde; die Baulinienbestimmung für die ärarische Realität nächst dem Hauptzollamte und dem Eislaufplatze;

im IV., V. und VI. Bezirke die Bestimmung der Baulinien für die Wienthalstraße (des über der Einwölbung des Wienflusses projectierten Boulevards).

Der bezügliche, für die Entwicklung der Stadt hochwichtige Beschluss des Wiener Gemeinderathes vom 20. Mai 1887 lautet:

1. Es werden die Baulinien für die künftige Wienthalstraße von ihrem Beginne bei der Schikanederbrücke bis zum Ausgange an der Gemeindegrenze nach dem vorliegenden Plane des Stadtbauamtes mit einer Straßenbreite von 70 Meter, beziehungsweise 60 Meter genehmigt;

2. für die Häusergruppe zwischen der Magdalenenstraße und dem Wienflusse, in der Strecke von der Engelgasse bis zur Canalgasse hat die Bestimmung einer Baulinie dermal, und zwar aus dem Grunde zu entfallen, weil bei Durchführung der künftigen Stadtbahn diese Häusergruppe durch die jeweilige Unternehmung eingelöst werden muss;

3. die freien Plätze am rechten Wienflussufer rechts und links von der Pilgrambrücke werden für öffentliche Gartenanlagen reserviert;

4. die Häusergruppe am linken Wienflussufer zwischen der Brücken- und Anilingasse wird für einen öffentlichen Platz in Aussicht genommen und hat sonach für dieselbe eine Baulinienbestimmung zu entfallen;

5. das Stadtbauamt wird beauftragt, die Detailpläne für diesen Straßenzug sowie die Pläne behufs Bestimmung der Baulinie für die in dieser neuen Straße einmündenden Gassen und Straßen auszuarbeiten und dem Gemeinderathe zur Beschlussfassung vorzulegen;

6. wegen Bestimmung der Baulinien für die Grundflächen von der Schikanederbrücke abwärts bis zur Einmündung des Wienflusses in den Donaucanal wird dermal ein Beschluss nicht gefasst, weil der größte Theil der hievon allenfalls zur Verbauung gelangenden Flächen gegenwärtig Eigenthum des Stadterweiterungsfondes und des Militärärars 2c. ist, und weil diese Baulinienbestimmung erst im Zusammenhange mit der Frage der Verlegung, eventuell Regulierung des Obstmarktes, Verlegung der Kasernen, der Erbauung der Stadtbahn und des Hauptsammelcanales längs des Donaucanales einheitlich vorgenommen werden könnte, welche Fragen sich aber nicht in jenem Stadium befinden, um hierüber derzeit schon definitive Anträge zu stellen.

Im Laufe des Jahres 1887 wurden weiters noch die Detailbaulinien rücksichtlich der Wienthalstraße und der anschließenden Straßen in den nachfolgenden Strecken genehmigt:

1. zwischen der Nevillebrücke und der Schlachthausbrücke am linken Ufer;

2. zwischen der Magdalenenbrücke und der Canalgasse (Nr. 54—78 Magdalenenstraße) am linken Ufer;

3. zwischen der Canalgasse, respective Laimgrubengasse bis zum Getreidemarkte einerseits und Franzensgasse bis zum Schikanederstege anderseits.

Weiter sind hervorzuheben:

im VII. Bezirke die Parcellierung der Realität Or.-Nr. 37 Kaiserstraße, wodurch die Verlängerung der Seidengasse bis zum Linienwalle bewirkt werden soll;

im VIII. Bezirke die Baulinienbestimmung für den Kirchenplatz bei der Breitenfelderkirche; die Baulinienbestimmung für die Ausmündung der Lerchenfelderstraße und Josefstädterstraße in die Gürtelstraße, dann die Anregung zur Abänderung der Gürtelstraßentrace in dieser Strecke;

im IX. Bezirke die Baulinienbestimmung für die Fluchtgasse (Verbindung der Alserbachstraße mit der Währingerlinie).

Über Plenarbeschluss des Gemeinderathes vom 25. Jänner erhielt der Magistrat den Auftrag, an das k. k. Finanzministerium die Anfrage zu stellen, ob es nicht bereit sei, die k. k. Tabakregie in der Währingerstraße auf einen anderen weniger kostspieligen Platz zu verlegen und diese Realität zu parcellieren.

Schließlich muss auf den S. 190 bereits angeführten Beschluss des Wiener Gemeinderathes vom 7. October 1887 verwiesen werden, wonach eine Vereinbarung mit der Donauregulierungscommission wegen der Regulierung des halbkreisförmigen Platzes beim Zusammentreffen der Taborstraße, Nordbahnstraße und Prager Reichsstraße erzielt worden ist, welche zur baldigen Durchführung dieses Platzes sowie der Nordbahnstraße führen dürfte.

Hinsichtlich der wiederholt schon in früheren Jahren angeregten Verfassung eines General-Baulinienplanes für Wien und die Vororte hat der Gemeinderath am 16. December 1887 nachstehende Beschlüsse gefasst:

Das Stadtbauamt ist zu beauftragen, auf Grund des von dem Gemeinderathe Streit in der Plenarsitzung vom 18. Juli 1882 eingebrachten Antrages einen Plan im Maßstabe von 1 Zoll = 40 Klafter anzufertigen, in welchem alle bereits genehmigten Baulinien, die Bezeichnung der öffentlichen Gebäude und Baudenkmale, welche Marksteine der Entwicklung Wiens darstellen und deren Erhaltung bei Feststellung eines Stadtplanes von Wien von Bedeutung ist, die Angabe von Alter, Wert und Eigenschaft der anderen baulichen Objecte, insbesondere industrieller Anlagen und endlich die Straßen und Terraincoten angegeben sind.

Ebenso hat dasselbe die Regulierungspläne der Vororte Wiens, soweit sie im Besitze der Gemeinde Wien sich befinden, in der vorerwähnten Weise zu adjustieren.

Dieses Elaborat hat einem Comité zur Basis von weiteren Berathungen zu dienen und erst, wenn alle Ideen vollständig ausgearbeitet und geklärt sind, ist an den Gemeinderath zu referieren.

Zugleich wurde zur Durchführung des vorstehenden Antrages ein vorläufiger Credit von 5000 fl. bewilligt.

Nähere Daten über die Bauthätigkeit, dann über die Bau- und Wohnverhältnisse Wiens im allgemeinen enthält das statistische Jahrbuch im Abschnitte IV.

Die Zahl der auf Grund der Bauordnung verhandelten Straffälle und die bezüglichen Erkenntnisse sind im Abschnitte III dieses Berichtes S. 27 angeführt.