XII. Baupolizei.

A. Normative Bestimmungen.

Im Laufe des Jahres 1888 wurden nachstehende normative Bestimmungen in Bezug auf die Ausübung der Baupolizei getroffen.

Mit dem Gemeinderathsbeschlusse vom 6. April 1888, Z. 2042, wurde der Grundsatz ausgesprochen, dass bei Baulinienbestimmungen von weittragender Bedeutung stets auch auf die Regulierung der angrenzenden Straßen Bedacht zu nehmen ist.

In der Entscheidung der Wiener Baudeputation vom 30. November 1887, Z. 25 fand die Bestimmung des § 37 der Wiener Bauordnung vom 17. Jänner 1883, Nr. 35, L. G. B., betreffend die Mauerstärken, aus Anlass der in dem strittigen Falle beabsichtigten Aufsetzung eines dritten Stockwerkes auf das mit 45 Cm. starken Mauern und mit Dippelböden versehene zweite Stockwerk eines Hauses in dem Sinne Anwendung, dass die Stockwerkaufsetzung mit gleichfalls 45 Cm. starken Mauern bei Belassung des alten Dippelbodens unter der Bedingung für zulässig erkannt wurde, dass oberhalb der Dippelbodenauflager Traversen in solider Weise in der Breite von 15 Cm. angebracht werden.

Mit der Entscheidung des k. k. Verwaltungsgerichtshofes vom 1. März 1888, Z. 566, wurde ausgesprochen, dass der im § 35, Absatz 4 der Wiener Bauordnung bestimmte Raum, welchen ein Bauführer einplanken und als Materiallagerplatz benützen kann, vor beendigter Demolierung des alten Baubestandes nach der alten Bauflucht, nach der Demolierung aber hinsichtlich des Neubaues nach der neuen Baulinie zu bestimmen ist, dafern nicht die Besitzgrenze weiter hinaus liegt, dass es jedoch der Bauaufsicht obliegt, die Behinderung des öffentlichen Verkehres und die Zuwendung eines ungerechtfertigten Vortheiles dadurch, dass der Bauführer einige alte Mauern länger als nöthig ist, stehen lässt, auf Grund des § 96 u. 100 der Wiener Bauordnung zu verhindern.

Hiernach wurde zufolge des Beschlusses des Wiener Gemeinderathes vom 18. Juli 1888, Z. 4226, die Anordnung getroffen, es sei die Ueberwachung der Bauten so einzurichten, dass die Demolierung nicht in der Absicht, einen ungerechtfertigten Vortheil zu ziehen, auf längere Zeit als erforderlich erstreckt werde.

Mit dem Decrete des Wiener Magistrates vom 23. April 1888, Z. 377104 wurde verfügt, dass bei Vornahme der durch das Stadtbauamt zu pflegenden Nachschau bei den im Baue begriffenen Häusern stets auf die Herstellung einer den Anforderungen der Sicherheit entsprechenden Gerüstung und Treppenanlage gedrungen werde.

Die bedingungsweise Zulässigkeit der Holzcement- und Dachpappefabricate, der Firma Carl C. Menzel in Weißwasser, als feuersicheres Materiale zur Dacheindeckung, sowie die gleiche Verwendung der Asbestbedachungsplatten aus der österr.-ung. Asbestwarenfabrik des Grafen Rudolph von Westphalen wurde zufolge der Erlässe der k. k. n.-ö. Statthalterei vom 19. Jänner 1888, Z. 59051, respective vom 13. November 1888, Z. 60335 ausgesprochen.

Der k. k. Verwaltungsgerichtshof hat in einer Entscheidung vom 5. October 1888, Z. 3083 den § 3 der Wiener Bauordnung in der Weise interpretirt, dass der Eigenthümer eines Grundes falls er diesen auf Bauplätze abzutheilen gesonnen ist, bevor um die Baubewilligung für die einzelnen Gebäude angesucht wird, die Genehmigung zur Widmung dieses Grundes als Baugrund einzuholen hat, dass jedoch zur Zertheilung einer Liegenschaft in zwei oder mehrere Grundbuchskörper aus dem Grunde, weil eben diese Liegenschaft oder einzelne Theile derselben als Baustellen geeignet sein könnten, die baubehördliche Bewilligung nicht erforderlich ist.

Hierbei wurde gleichzeitig der Grundsatz zur Geltung gebracht, dass ein formell correcter Abtheilungsentwurf im Sinne der §§ 4 und 5 der Bauordnung für Wien jedenfalls der Prüfung zu unterziehen ist, wobei es sich von selbst versteht, dass erst sodann je nach nach den Ergebnissen der Prüfung über die Zulässigkeit des Abtheilungsprojectes und der allgemeinen Modalitäten entschieden werden kann.

Einem Recurse gegen die Verweigerung einer Baulinienbestimmung, wurde von der Wiener Baudeputation zufolge der Entscheidung vom 29. März 1888, Z. 43 mit der Begründung keine Folge gegeben, weil das fragliche Haus in einer Häuserinsel situiert ist, welche nach der bestimmten Baulinie im künftigen Straßengrunde liegt.

B. Bauthätigkeit und Handhabung der Baupolizei.

Wird die Bauthätigkeit des Jahres 1888 als Ganzes aufgefasst, so muss gegenüber dem Jahre 1887 ein, allerdings nicht erheblicher Fortschritt constatiert werden, welcher Umstand umsomehr in's Gewicht fällt, als die Bauthätigkeit des vorigen Jahres minder befriedigend war, und ein Stagnieren des Baugewerbes erfahrungsmäßig auf weitere Gebiete des Erwerbes den fühlbarsten Einfluss auszuüben vermag.

Den sichersten Maßstab zur Beurtheilung der Bauthätigkeit gibt nicht die Zahl der Adaptierungen, sondern die Zahl der Neu-, Zu- und Umbauten an die Hand, da bei den Adaptierungen sehr häufig Bauveränderungen von geringem Belange vorkommen, welche für die gesammte Bauthätigkeit bedeutungslos sind.

Es bildet daher auch der Umstand, dass im Jahre 1888 die Zahl der Adaptierungen um 387 zurückgegangen ist, nicht ein in ungünstigem Sinne ausschlaggebendes Moment, wohl aber lässt die Vermehrung der Zahl der Neu-, Zu- und Umbauten um 37 d. i. von 628 im Jahre 1887 auf 665 im Jahre 1888 immerhin auf eine geringe Erhöhung der gewerblichen Thätigkeit im Gebiete des Bauwesens schließen.

Während nämlich im Jahre 1888 287 Neubauten und 378 Zu- und Umbauten ausgeführt wurden, lassen sich für das Jahr 1887 erstere mit 306, letztere nur mit 322 beziffern.

Dieses Verhältnis dürfte theilweise seine Erklärung darin finden, dass mit der stetig abnehmenden Zahl der verfügbaren freien Baustellen in den an die innere Stadt unmittelbar grenzenden Vorstadtbezirken die Bauthätigkeit sich immer mehr auf den Umbau älterer Objecte angewiesen sieht. Die Anzahl der Stockwerksaufsetzungen (22) ist nahezu gleich geblieben (um 1 mehr gegenüber der Zahl 21 des Vorjahres).

Was die Vertheilung der Neu-, Um- und Zubauten auf die einzelnen Bezirke betrifft, so war der II. Bezirk mit 184 am stärksten vertreten, ihm folgte der X. Bezirk mit 110, der V. Bezirk mit 84, der III. Bezirk mit 80, der IX. Bezirk mit 57, der VI. Bezirk mit 45, der VII. Bezirk mit 36, der VIII. Bezirk mit 27, der IV. Bezirk mit 23 und der I. Bezirk mit 19 Neu-, Um- und Zubauten.

Die große Zahl der im II., III., V. und X. Bezirke ausgeführten Neu-, Zu- und Umbauten ist durch die vermehrte Ausdehnung dieser Bezirke, beziehungsweise die beträchtliche Zahl der hier noch vorhandenen Baustellen erklärlich.

An hervorragenden Bauten des Jahres 1888 sind zu erwähnen:

Im I. Bezirke die Fortsetzung des nach den Plänen des k. k. Baurathes Streit zur Ausführung gelangenden Prachtbaues der Equitable Life Assurance Society am Stock-im-Eisenplatze; der Umbau des Hauses Nr. 39, Kärnthnerstraße; die Verbauung zweier Baustellen am Franz Josefs-Quai; der Umbau des Hauses an der Ecke der Singerstraße und Riemergasse; der Bau auf Parzelle III der ehemaligen städtischen Gefangenhaus-Realität;

im II. Bezirke die Fortsetzung des Baues der Frucht- und Mehlbörse in der Taborstraße. Anläßlich der im Jahre 1888 stattgehabten Jubiläums-Gewerbeausstellung die Herstellung zahlreicher Pavillonbauten bei der Rotunde im k. k Prater, wobei auch die Rotunde selbst hinsichtlich ihres Baustandes einer eingehenden Untersuchung unterzogen wurde; die Fortsetzung der Verbauung in der Prager Reichsstraße; die Verbauung der Staudingergasse, Weberstraße, Klosterneuburgerstraße und Marchfeldstraße;

im III. Bezirke der Bau des Palais der Gräfin Henkel-Donnersmark, Metternichgasse 7; die von der Gemeinde Wien geführten Bauten eines Schlachthauses für die Vororte, sowie neuer Rinderstallungen und Schlachtkammern; der Ausbau der Hansalgasse; der Bau eines neuen Pavillons am Eislaufplatze;

im IV. Bezirke der Palaisbau des Ritter von Schenk in der Alleegasse, respective Theresianumgasse; der Bau des I. Wiener Volksküchenvereines in der Hechtengasse; der Umbau des Hauses Ecke der Wiedener Hauptstraße und Paniglgasse, womit eine beträchtliche Verbreiterung der Passage verbunden war;

im V. Bezirke der Bau eines Landwehr-Ausrüstungs-Depot. In Folge der Eröffnung der Arbeiter- und Rampersdorfergasse durch die Neue Wiener Tramway-Gesellschaft die Herstellung einer Reihe von Bauten in den vorbenannten Gassen;

im VI. Bezirke der Ausbau der durch theilweise Parzellierung der ehemaligen Eszterhazy-Realität entstandenen Amerlinggasse; die Ausführung zweier größerer Bauten in der Magdalenenstraße;

im VII. Bezirke die Fortsetzung und Vollendung des Baues des deutschen Volkstheaters;

im IX. Bezirke der Bau eines Altersversorgungshauses, IX. Bezirk, Seegasse Nr. 9 durch die israelitische Cultusgemeinde; die Herstellung zweier Bauten, Rothe Löwengasse 17—19 im Anschlusse an den Straßenhof bei Porzellangasse 58; der Umbau des Hauses Nr. 9 Nußdorferstraße, Ecke der Fluchtgasse; der Umbau des Hauses Währingerstraße, Ecke der Sensengasse; der Ausbau der Baugruppe Rögergasse-Seegasse-Rothe Löwengasse, sowie der Gruppe an der Ecke der Lazarethgasse und Spitalgasse; im X. Bezirke der von der Gemeinde Wien geführte Bau einer Werkmeisterschule auf den Baustellen 2, 3, 4, 6 der Baugruppe R an der Eugen- und Karmarschgasse.

Die Zahl der im Jahre 1888 ertheilten Benützungsconsense betrug 1363, was gegenüber dem Jahre 1887 eine Vermehrung um 250 ergibt. Diese Vermehrung muss zum Theile auf Rechnung der immer häufiger werdenden Uebung gesetzt werden, wonach die Benützungsbewilligung für Neubauten nur für einzelne Hausbestandtheile nach Maßgabe der Vollendung oder Benützbarkeit derselben angesucht wird.

Die Zahl der Industriebauten hat sich erfreulicherweise im Jahre 1888 wesentlich gehoben, und zwar von 29 des Jahres 1887 auf 83.

Unter den Industriebauten sind zu erwähnen:

Im I. Bezirke die elektrische Centralstation in der Körblergasse-Neubadgasse, deren Baubeginn in das Berichtsjahr fällt;

im II. Bezirke die Stärkefabrik von S. Gruber's Söhne am Handelsquai, die Kessel- und Kupferwarenfabrik von Sperber in der Dresdnerstraße, der Bau eines Magazinsgebäudes der Donau-Dampfschiffahrtsgesellschaft am Handelsquai nächst der Nordbahnbrücke, der Wiederaufbau der Schlimp'schen Tischlerwarenfabrik in der Treustraße, die Errichtung einer Fabrik für Erzeugung von Gegenständen aus Holzstoff in der Dammstraße, der Beginn des Baues eines großen Gasbehälters in der Gasfabrik in Zwischenbrücken;

im III. Bezirke der Bau mehrerer Häuser und damit in Verbindung die Herstellung von Localitäten zur Etablirung einer Fabrik und einer elektrischen Centralstation, mit Benützung der Wasserkraft des Wiener-Neustädter Canales, auf der Area der ehemaligen Stückbohrerei in der Linken Bahngasse; die Errichtung einer Dampfbuchbinderei und Einbanddeckenfabrik, Marxergasse;

im IV. Bezirke die Errichtung einer Feder-Stahlwarenfabrik in der Weyringergasse;

im V. Bezirke die Errichtung einer Möbelfabrik in der Oberen Amtshausgasse;

im VI. Bezirke die Herstellung eines Fabriksgebäudes für eine Ledergerberei in der Mollardgasse und einer solchen für Strohhuterzeugung in der Barnabitengasse;

im X. Bezirke der Bau einer Fabrik für Erzeugung von Holzmodellen in der Inzersdorferstraße und für Maschinenerzeugung in der Quellengasse.

Als nennenswerte Ereignisse des Baujahres 1888 dürften weiters hervorzuheben sein:

Die in diesem Jahre nach Eröffnung des neuen Schauspielhauses erfolgte Demolierung des altehrwürdigen Burgtheatergebäudes, die durch Sicherheitsrücksichten gebotene Demolierung des den Springer'schen Erben gehörigen Hauses an der Ecke des Stock-im-Eisenplatzes und der Seilergasse, welche den vorläufigen Abschluss langwieriger Streitigkeiten bildete, dann die eingehende Untersuchung des Baustandes der

Stephanskirche, welche die Nothwendigkeit weitergreifender Reconstructionen und Auswechslungen an den Architekturbestandtheilen, sowie am Dachstuhle ergab.

Die Minderzahl der Baulinienbestimmungen des Jahres 1888 gegen das Vorjahr (und zwar 18 gegen 40) ist einerseits dadurch erklärlich, dass der größte Theil der Baulinien ohnehin bereits bestimmt ist, demnach eine Neubestimmung von Baulinien immer seltener wird, andererseits dadurch hervorgerufen, dass Bauführungen oder Parcellierungen an jenen Punkten, wo noch Baulinienbestimmungen ausständig sind, im Berichtsjahre minderhäufig zur Durchführung gelangten.

Eine gleiche, wenn auch dermalen noch weniger fühlbare Abnahme ist bei den Parcellierungen und Unterabtheilungen von Grundstücken im Jahre 1888 zutage getreten (61 gegen 75 des Vorjahres), da bereits die meisten größeren Grundcomplexe, abgesehen von den entlegenen Stadttheilen bereits der Verbauung zugeführt sind.

Von Baulinienbestimmungen und Parcellierungen sind bemerkenswert:

Im I. Bezirke die Bestimmung der Baulinien für die Rothenthurmstraße sammt Umgebung;

im II. Bezirke die Aenderung der Baulinien in der Brigittenau, anlässlich der Verlegung der Brückenaxe bei der Brücke von der Gunoldstraße in Heiligenstadt über den Donaucanal; die Feststellung der Baulinie für die Straße jenseits der Kaiser Franz Josefsbrücke; die definitive Feststellung der Baulinien für die Blumauergasse; die Parcellierung des Fink'schen Holzplatzes am Donaucanale und an dem Mathildenplatze; die Parcellierung der städtischen Realität des Asyl- und Werkhauses; die Parcellierung der Hardt'schen Realität an der Nordbahnstraße;

im III. Bezirke die Baulinienbestimmung am Rennwege; die Parcellierungen der der Wiener Baugesellschaft gehörigen Gründe an der Linken Bahngasse auf 106 Baustellen und der im Eigenthum dieser Gesellschaft gehörigen Gründe am Rennweg und der Boerhavegasse; die Parcellierung der Realität der ehemaligen Stückbohrerei an der Linken Bahn- und Münzgasse;

im V. Bezirke die Parcellierung der Glickh'schen Gründe und der städtischen Hühnerhofrealität, dann die Parcellierung der Hofmeier'schen Realität, wodurch der Anstoss zur Verwertung und Verbauung der einstigen Ziegelofengründe zwischen dem Linienwalle und der Matzleinsdorferstraße gegeben wird;

im V. und VI. Bezirke die Bestimmung der Detailbaulinien für die Wienthalstraße, soweit diese Bestimmung nicht schon im Jahre 1887 stattgefunden hatte;

im IX. Bezirke die Parcellierung der Realität „Rothes Haus", durch welche die Regulierung der Schwarzspanierstraße ermöglicht und die Herstellung von Parallelstraßen zur Alserstraße vorbereitet wurde; weiters die Parcellierung der sogenannten Welser Realität zwischen der Bleicher- und Fluchtgasse, bei deren Durchführung die Fortsetzung der Eisengasse und der Beginn der Regulierung der dortigen in der baulichen Entwicklung zurückgebliebenen Gegend zu erwarten ist.

Die Vorarbeiten zur Feststellung des Generalbaulinienplanes wurden während des Jahres 1888 eifrigst fortgesetzt.

Nähere Daten über die Bauthätigkeit, dann über die Bau- und Wohnverhältnisse Wiens 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.