

# Die Bauthätigkeit in Wien und den Vororten

in den Jahren 1848—1888.

Ein deutliches Bild der enormen Bauthätigkeit, welche in den letzten vierzig Jahren in Wien und Umgebung herrschte, gibt der anlässlich der Jubiläums-Gewerbe-Ausstellung im Pavillon der Stadt Wien ausgestellte grosse Plan im Maasse 1:1440, von welchem eine Reduction auf das Maass 1:12500 hier vorliegt.

Im Nachstehenden soll versucht werden, die Hauptursachen darzustellen, welche zeitweilig theils fördernd, theils hindernd auf die bauliche Entwicklung und räumliche Ausdehnung der Reichshaupt- und Residenzstadt eingewirkt haben. Die hier beigegebene tabellarische Uebersicht gibt ein Bild der Art und der Vertheilung der Bauthätigkeit in den einzelnen Jahren.

Die Stagnation der Bauthätigkeit in dem Quinquennium von 1848—1852 hatte ihren Grund in der durch die Ereignisse der Jahre 1848 und 1849 hervorgerufenen allgemeinen Beunruhigung, in Folge deren sich das Capital von jeder Action zurückhielt. Auch der Bau des Arsensals und der Semmeringbahn, welche eine beträchtliche Steigerung der Ziegelpreise verursachten, trugen wesentlich zur Herabminderung der Baulust bei. Die Folge hievon war eine immer unerträglicher werdende Wohnungsnoth und Steigerung der Miethzinse, welche jedoch bis zum Jahre 1857 nur eine unerhebliche Erhöhung der Bauthätigkeit bewirkte, trotzdem mit Verordnung der niederösterreichischen Landesregierung vom 28. August 1854 die Steuerbefreiung für Neubauten auf fünfzehn Jahre, für Um- und Zubauten auf zwölf Jahre erhöht wurde, welche bisher (Circularre der niederösterreichischen Landesregierung vom 13. März 1835) für erstere mit nur 10 Jahren, für letztere mit 8 Jahren festgesetzt war. Erst das kaiserliche Handschreiben vom 20. December 1857, womit die Auflassung der Stadtbefestigung, die Demolirung der Stadtmauern angeordnet und die Verbauung der zwischen der Inneren Stadt und den Vorstädten gelegenen Glacisgründen bewilligt wurde, gab den Impuls zu jener grossartigen Entwicklung der Bauthätigkeit, welcher Wien die sogenannte Stadterweiterung

und in Folge derselben seine gegenwärtige gänzlich veränderte Gestalt zu verdanken hat.

Der günstige Einfluss dieser Allerhöchsten Entschliessung konnte jedoch in Folge der nöthigen Vorarbeiten (Demolirung der Basteien, Ausfüllung des Stadtgrabens) und des in zwischen ausgebrochenen Krieges erst im Jahre 1860 zur vollen Geltung kommen.

Die weittragende Bedeutung des kaiserlichen Machtwortes fand ihren Ausdruck in der Kundmachung der niederösterreichischen Statthalterei vom 27. Mai 1859, wonach für die auf den Stadterweiterungsgründen errichteten Neubauten eine dreissigjährige Steuerbefreiung einzutreten hatte.

Von grossem Einfluss auf die Bauthätigkeit waren auch die verschiedenen Erleichterungen, welche die Bauordnungen im Laufe der Jahre gewährten, obwohl durch dieselben gleichzeitig eine strengere Beaufsichtigung der Privatbauführungen durch die Centralisirung der Aufsicht angestrebt wurde.

Bei Beginn der hier in Betracht kommenden Periode hatte noch die Wiener Bauordnung vom 13. December 1829 Geltung, nach welcher die Consense für die Neu- und Umbauten von der Landesregierung ertheilt wurden, während die Bewilligung für Adaptirungen in der Inneren Stadt von Seite des Magistrats, im Uebrigen von der Grundherrschaft ertheilt wurden. Die Benützungsbewilligungen wurden ebenfalls von der jeweiligen Ortsobrigkeit (Magistrat oder Herrschaft) ertheilt.

In dieser Bauordnung wurde unter Anderem bestimmt, dass die Häuser höchstens vier Stockwerke haben dürfen, dass dieselben feuersicher einzudecken sind, dass die Strassen mindestens 5 Klafter breit sein müssen u. m. A.

In einem Nachtragscirculare der niederösterreichischen Landesregierung vom 27. Februar 1836 wurde die Stärke der Hauptmauern in den obersten Geschossen mit wenigstens 2 Fuss festgesetzt und verschiedene Directiven für die Ausfertigung der Einreichungspläne gegeben.

Weitere Nachträge vom 26. September 1838 und 28. März 1840 beziehen sich in der Hauptsache gleichfalls auf die Instruirung der Gesuche, letztere Verordnung enthält auch die Gestattung enger (russischer) Rauchfänge.

Erst durch die Kundmachung vom 20. März 1850, womit für die Stadt Wien eine provisorische Gemeinde-

ordnung erlassen und der Wirkungskreis des Magistrates auch auf einige bisher von der Landesregierung besorgte Geschäfte ausgedehnt wurde, gelangte die Handhabung der Bauordnung für ganz Wien in die Hände des Magistrates.

Die vorerwähnte Bauordnung vom Jahre 1829 blieb in Wirksamkeit bis 1859, in welchem Jahre eine neue Bauordnung für Wien erlassen und mit deren Handhabung der Magistrat betraut wurde. Diese Bauordnung gewährte mit Rücksicht auf die im Zuge befindliche Stadterweiterung Erleichterungen in constructiver Hinsicht. Die Breite neu anzulegender Strassen wurde in denselben mit mindestens 8 Klaftern bestimmt. Gleichzeitig wurde mit denselben als erste Recurs-Instanz die Bau-Commission errichtet, welcher auch die Bestimmung der Baulinien, der Niveaux, die Genehmigung der Parcellirungen übertragen wurde, welche Agenden bis dahin der Landesregierung unterstanden. Weitere Verbesserungen in constructiver Hinsicht, insbesondere Erleichterungen für die Herstellung von Industriebauten, enthielt die am 2. December 1868 erlassene neue Bau-Ordnung, deren Handhabung dem Magistrate im Namen des Gemeinderathes oblag. Letzterem wurde mit denselben auch die Bestimmung der Baulinien, Niveaux etc. übertragen und als Oberbaubehörde und Recurs-Instanz die Baudeputation eingesetzt. Mit der durch das Landesgesetz vom 20. December 1869 bekannt gemachten Novelle zur Bauordnung wurden für Bauten, welche höchstens zwei Stockwerke über dem Erdgeschoss und eine Länge bis zu 12 Klaftern erhalten sollten, erleichterte Bedingungen geschaffen. Diese bestanden in der Bewilligung zur Anwendung schwächerer Mauern, hölzerner Stiegen (unter gewissen Bedingungen), geringerer lichter Stockwerkshöhen, gemeinsamer Feuermauern und Herstellung von Dachbodenwohnungen. Am 17. Jänner 1883 wurde die derzeit in Kraft bestehende Bauordnung erlassen, in welche die vorangeführten erleichterten Bestimmungen für eine gewisse Gattung von Bauten, dann für Industriebauten ebenfalls aufgenommen erscheinen. Den in dieser Bauordnung angeführten Dimensionen wurde das Metermaass zu Grunde gelegt und die Breite neuer Strassen auf mindestens 16 Meter festgesetzt. Unter dieses Minimalmaass (jedoch nicht unter 12 Meter) kann nur dann gegangen werden, wenn die Localverhältnisse eine solche Ausnahme bedingen. Eine Strassenbreite von 12 Meter in noch nicht verbauten Stadt-

theilen ist dann zulässig, wenn alle Häuser beiderseits der Strasse nur zwei Stockwerke und eine Maximalhöhe von 15 Metern bis zum Gesimse erhalten. Das Herabgehen bis auf 10 Meter Breite ist in solchen Strassen gestattet, welche keine Hauptverkehrsadern sind und wenn beiderseits Vorgärten angelegt werden.

Diese Bauordnung enthält auch verschiedene auf Feuerungs- und Kesselanlagen bezughabende Verbesserungen, sowie die Bewilligung zur Anwendung von Rohreanälen. Zur Handhabung derselben wurde der Magistrat berufen, welcher in einzelnen Fällen die Entscheidung des Gemeinderathes einzuholen hat. Die Baudeputation als Oberbehörde wurde beibehalten und nur deren Zusammensetzung theilweise geändert.

Was die innere Ausstattung der Häuser betrifft, so ist in der vierzigjährigen Periode eine bedeutende Steigerung der Ansprüche an die Bequemlichkeit und den Comfort der Wohnungen eingetreten. In dieser Beziehung wäre zu erwähnen: die häufige Anbringung von Vorzimmern und Dienstbotenzimmern auch bei kleineren Wohnungen, die bisher nur bei grösseren herrschaftlichen Wohnungen gebräuchlich waren; die öfter auftretende Anlage geruchloser Aborte in jeder Wohnung, während dieselben in den älteren Häusern zumeist noch ohne Wasserspülung und für mehrere Wohnungen gemeinschaftlich bestanden. Durch die Gestattung der russischen Rauchfänge wurden die Küchen rauchfreier. Die Einführung der Gasbeleuchtung in die Häuser und Wohnungen und die Einleitung des Wassers bis in die obersten Stockwerke waren wesentliche Verbesserungen und namentlich letztere war von eminentem sanitären Vortheil.

In die neueste Zeit fällt auch noch die Errichtung von Personen- und Lastenaufzügen in hohen Zinshäusern, welche sowohl für die Beförderung der Brennmaterialien als der Personen den Parteien zur Verfügung steht. In einigen grösseren Häusercomplexen wurde auch die Versorgung der Wohnungen mit Wärme und elektrischem Licht von einer Centralstelle aus eingeführt.

Auch die Ausstattung der Stiegen, Einfahrten, Gänge etc. hat einen bei Privatbauten früher nicht gekannten luxuriösen Charakter angenommen, um den gesteigerten Ansprüchen entgegenzukommen.

Ueber die Bauhätigkeit in den einzelnen Perioden der letzten vierzig Jahre gibt die nachfolgende Tabelle näheren Aufschluss:

## Die Bauhätigkeit in Wien in den Jahren 1848—1887.

Jahr	Genehmigte		Zahl der bewohnten Häuser am Ende des Jahres	Anmerkung
	Neu- und Zubauten	Adaptirungen		
1848	28	—	—	
1849	34	—	—	
1850	58	—	—	
1851	40	—	—	
1852	35	—	—	
1853	179	170	—	
1854	174	203	—	
1855	176	209	—	
1856	115	234	8.793	
1857	233	329	8.806	
1858	343	275	8.851	
1859	288	214	9.194	
1860	488	213	9.276	
1861	571	200	9.383	
1862	498	198	9.572	
1863	499	179	9.704	
1864	526	202	9.711	
1865	311	195	9.741	
1866	354	207	9.754	
1867	297	364	9.814	
1868	437	236	9.824	
1869	478	331	10.184	
1870	488	369	10.379	
1871	744	350	10.517	
1872	906	368	10.816	
1873	747	525	11.030	
1874	904	754	11.276	
1875	890	915	11.605	
1876	481	1.095	11.817	
1877	446	1.117	11.920	
1878	416	1.033	12.023	
1879	417	1.143	12.073	
1880	438	1.185	11.964	
1881	377	1.023	11.994	
1882	617	1.161	12.096	
1883	650	1.062	12.218	
1884	703	970	12.401	
1885	569	1.230	12.522	
1886	723	1.232	12.639	
1887	649	1.383	12.863	

Bezüglich der Jahre 1848—1852 ist zu bemerken, dass die betreffenden Daten nur die Privat-Bauhätigkeit und auch diese nur insoweit umfassen, als blos Neu- und Umbauten, nicht aber Zu- und Aufbauten ausgewiesen sind. Auch für Adaptirungen haben sich in diesen Jahren keine Daten vorgefunden. Ebenso wenig sind über die Zahl der bewohnten Häuser bis zum Jahre 1856 verlässliche Daten zu geben.

Die Ziffern für die Jahre 1854 bis 1856 sind bezüglich der Bauten der Statistik der Stadt Wien, 2. Heft, bezüglich der Adaptirungen den Handelskammerberichten entnommen; ebenso sind die Daten für die Jahre 1848—1853, 1857—1860 und 1863 den Handelskammerberichten, jene für die Jahre 1861, 1862, der Statistik für Volkswirtschaft in Niederösterreich entnommen.

Für die Jahre 1864—1873 wurden die Verwaltungsberichte der Stadt Wien, für 1874—1887 die statistischen Jahrbücher des Wiener Magistrates benützt.

Die geringere Häuserzahl im Zählungsjahre 1880 gegenüber dem Vorjahre erklärt sich dadurch, dass die Häuserzahl für die Jahre 1870 bis 1879 unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Zählung des Jahres 1869 mit Hilfe der amtlichen Vormerkungen über den Zuwachs und Abfall an bewohnten Häusern zusammengestellt worden war. Die Zahl der unbewohnten Häuser bezifferte sich im Jahre 1869 mit 66, im Jahre 1880 mit 198.