

R. v. Eitelberger ; Heinrich Ferstel

Das bürgerliche Wohnhaus und das Wiener Zinshaus

ein Vorschlag aus Anlaß der Erweiterung
der innern Stadt Wien's

Wien: Gerold 1860

Hauptbibliothek

I-67768

books2ebooks – Millions of books just a mouse click away!



European libraries are hosting millions of books from the 15th to the 20th century. All these books have now become available as eBooks – just a mouse click away. Search the online catalogue of a library from the eBooks on Demand (EOD) network and order the book as an eBook from all over the world – 24 hours a day, 7 days a week. The book will be digitised and made accessible to you as an eBook. Pay online with a credit card of your choice and build up your personal digital library!

What is an EOD eBook?

An EOD eBook is a digitised book delivered in the form of a PDF file. In the advanced version, the file contains the image of the scanned original book as well as the automatically recognised full text. Of course marks, notations and other notes in the margins present in the original volume will also appear in this file.

How to order an EOD eBook?



Wherever you see this button, you can order eBooks directly from the online catalogue of a library. Just search the catalogue and select the book you need.

A user friendly interface will guide you through the ordering process. You will receive a confirmation e-mail and you will be able to track your order at your personal tracing site.

How to buy an EOD eBook?

Once the book has been digitised and is ready for downloading you will have several payment options. The most convenient option is to use your credit card and pay via a secure transaction mode. After your payment has been received, you will be able to download the eBook.

Standard EOD eBook – How to use

You receive one single file in the form of a PDF file. You can browse, print and build up your own collection in a convenient manner.

Print

Print out the whole book or only some pages.

Browse

Use the PDF reader and enjoy browsing and zooming with your standard day-to-day-software. There is no need to install other software.

Build up your own collection

The whole book is comprised in one file. Take the book with you on your portable device and build up your personal digital library.

Advanced EOD eBook - How to use

Search & Find

Print out the whole book or only some pages.



With the in-built search feature of your PDF reader, you can browse the book for individual words or part of a word.

Use the binocular symbol in the toolbar or the keyboard shortcut (Ctrl+F) to search for a certain word. "Habsburg" is being searched for in this example. The finding is highlighted.

Copy & Paste Text



Click on the “Select Tool” in the toolbar and select all the text you want to copy within the PDF file. Then open your word processor and paste the copied text there e.g. in Microsoft Word, click on the Edit menu or use the keyboard shortcut (Ctrl+V) in order to Paste the text into your document.

Copy & Paste Images



If you want to copy and paste an image, use the “Snapshot Tool” from the toolbar menu and paste the picture into the designated programme (e.g. word processor or an image processing programme).

Terms and Conditions

With the usage of the EOD service, you accept the Terms and Conditions. EOD provides access to digitized documents strictly for personal, non-commercial purposes.

Terms and Conditions in English: <http://books2ebooks.eu/odm/html/ubw/en/agb.html>

Terms and Conditions in German: <http://books2ebooks.eu/odm/html/ubw/de/agb.html>

More eBooks

More eBooks are available at <http://books2ebooks.eu>

Universitäts-Bibliothek Wien

I

67.768

D a s
bürgerliche Wohnhaus
und das
Wiener Binshaus.

Ein Vorschlag aus Anlaß der Erweiterung
der innern Stadt Wien's
von
Professor **R. v. Eitelberger** und Architekt **Heinrich Ferstel.**

Mit sechs Zinktafeln.

W i e n.

Druck und Verlag von Carl Gerold's Sohn.

1860.

Kaiser Franz Joseph I. Jubiläums-Stiftung
für Volks-Wohnungen und Wohlfahrts-Einrichtungen

I
67.768



Die Erweiterung der inneren Stadt Wien hat den Bann gebrochen, welcher auf der Architektur in derselben ruhte. Der absolute Mangel an Baugrund, der im Innern der Stadt vorhanden war, hat die öffentlichen Gebäude und großen Paläste auf ein ungünstiges Bauterrain oder in schmale, dunkle Straßen gewiesen und auf diesem großen Felde der Baukunst das erste Element genommen, welches der Architect braucht, um seine Idee entfalten zu können — den Raum nämlich und seine freie Benützung. In der Civil-Architektur, die sich an die socialen Bedürfnisse einer großen Bevölkerung anlehnt, hat eben dieser beengte Raum eine ganze Reihe von Gebädegattungen entweder unmöglich gemacht, oder sie arg verkümmert. Wir haben keine Markthallen, keine großen Restaurationen und Hôtels, keine Getreidehallen, keine Theater, Badehäuser, keine Concert- und Versammlungsräume, wie sie eigentlich unsere Bevölkerung braucht; für die meisten Gebäude dieser Art fehlt absolut der Raum. Für diese großen Bedürfnisse des bauenden, arbeitenden und genießenden Wien ist nun mit Einem Male eine Perspective eröffnet und die Möglichkeit gegeben, dieselben in würdiger und anständiger Weise befriedigen zu können. Aber auch für eine andere Gattung von Gebäuden, für die Wohngebäude im eigentlichen Sinne des Wortes, wird hoffentlich eine neue Aera angebrochen sein; denn auch die Wohnhäuser, wie sie Wien heute besitzet, sind größtentheils die Folge von sehr ungünstigen Bauverhältnissen, welche, theilweise wenigstens, aus dem beengten Bauterrain der inneren Stadt hervorgegangen sind.

Wenn wir in den nachfolgenden Blättern aus der großen Reihe von Fragen, welche sich aus Anlaß der Stadterweiterung aufdrängen, diejenigen hervorheben, welche die Wohngebäude als solche betreffen, so thun wir dieß geleitet von der Ueberzeugung, daß ihre Bedeutung nicht minder groß ist, wie es jene sind, die sich auf die monumentale Baukunst beziehen. Wir glauben bei der Erörterung derselben weniger die Verkündiger neuer Wahrheiten, als

vielmehr die Dolmetscher von Ideen zu sein, die sich jedem von unseren Mitbürgern aufgedrängt haben würden, wenn sie den Gegenstand einer Beachtung gewürdigt hätten; denn jeder von ihnen wird erfahren haben, daß das Wohnen in Wien nicht jene Anforderungen erfüllt, welche der Natur der Sache nach damit verbunden sein sollen, daß die nachtheiligen Folgen unseres Wohnsystems sich tief mit unserem gesellschaftlichen Leben verbunden haben und in alle unsere bürgerlichen und moralischen Verhältnisse eingebracht sind. Diese fordern zum ernstesten Nachdenken auf über die Lage, in welcher sich in dieser Beziehung die Bevölkerung befindet, über den Zweck, welchen Wohngebäude zu erfüllen haben, und über die Mittel, welche ergriffen werden müssen, um diesen Zweck zu erreichen und die vorhandenen Schäden, so weit es möglich ist, entweder in ihrer Ausbreitung zu hemmen, oder in ihren Wurzeln zu zerstören.

I.

Wer um Georgi und Michaeli Wien in dieser Beziehung betrachtet, der bekommt ein ganz eigenthümliches Bild von nicht minder eigenthümlichen Zuständen. Kein geringer Theil Wiens ist in diesen Tagen auf der Wanderschaft begriffen. Menschen, die heute in der Stadt wohnen, ziehen morgen in die Vorstadt, die heute lichte Gemächer bewohnen, richten sich morgen in dunklen ein, die heute die Atmosphäre einer höheren Luftschichte einathmen, sind morgen angewiesen, die schwere Luft der unteren Atmosphäre einzuschlüpfen. Diese wandernde Menschenmenge verläßt die Stätten, in denen sie sich einige Zeit aufgehalten hat, deren Wände und Gemächer Zeugen ihrer Leiden und Freuden gewesen sind, in der Regel mit Hast, mit Gleichgiltigkeit und Verdruß, um das unerfreuliche Geschäft zu übernehmen, sich in einer neuen Wohnung einzurichten, die ihr ebenfalls gleichgiltig ist und die sie vielleicht morgen schon verlassen muß. Diese civilisirten Wohnhaus-Nomaden, die schlechter daran sind, als die ärmsten Bauern und Landleute, sind nur ein Bruchtheil jener Bewohner, die nicht wandern, aber jeden Augenblick zum Wandern verurtheilt werden können — der Classe der Zinshausbewohner, die zweimal des Jahres fürchten, daß entweder ihr Miethvertrag gekündigt oder ihr Miethzins erhöht wird. Diese Classe von Menschen bildet die immense Majorität besitzloser und heimatloser Menschen, in Wien den Grundstock der Bevölkerung. Dieser Classe gegenüber steht eine andere besitzende, welche in der Regel willens ist, um von dem Hause, in dem sie auch wohnt, die Lebensrente zu beziehen: die Classe der sogenannten Hausherren in Wien. Und aus dieser Classe scheidet sich wieder eine sehr kleine Anzahl von Menschen aus, die wohnen, um zu wohnen, und das Wohnhaus nicht bloß als Zinshaus, sondern als Wohnhaus betrachten. Doch wie klein ist die Zahl dieser Auserwählten geworden, wie wenige von den Bürgern Wiens, wie wenige von den Adeligen Wiens können sagen, das Haus, in welchem wir wohnen, ist unser Haus, und die Wohnung, in der ich tagtäglich mein müdes Haupt niederlege, ist meine Wohnung. Wie sich Alles zur Unnatur verändert, die einfachen Bedürfnisse des Lebens verkünstelt, die großen Zwecke des socialen und bürgerlichen Lebens vergessen worden sind, so hat sich auch in unserem bürgerlichen Wohnhause ein Zustand

herausgebildet, der gegen die ersten Interessen der Gesellschaft, der Familie, der Sitte und der Sittlichkeit streitet. In dem Drange des Lebens, in der Hast des Erwerbes, in der Lust des Genießens, in dem Taumel der Leidenschaft aller Arten vergessen die Meisten, daß die erste und heiligste Schöpfung des bürgerlichen Lebens die Familie ist, und daß die Familie ihrer sittlichen Grundlage beraubt wird, wenn der Boden, auf dem sie steht, wenn das Haus, in dem sie lebt, und die Luft, die sie athmet, nicht die ihrige ist, sondern eine fremde, gleichgiltig ihren Herzen, gleichgiltig ihren Sinnen, wenn nichts Anderes das Ihrige genannt werden kann, als ein zusammengerafftes Gerimpelwerk von Wübeln, die sie heute für eine Wohnung kaufen und morgen verschleudern müssen, wenn sie in eine andere Wohnung, in welche diese nicht mehr passen, durch die Ungunst und das Mißgeschick der Besitzlosigkeit hineingeworfen werden.

Wir schlagen den Besitz eines eigenen Hauses für die Bedeutung der Familie außerordentlich hoch an; denn wir sagen, daß die sittliche und geistige Kraft des Familienlebens geknickt ist, wo ihm der heimatliche Boden des Wohnhauses fehlt und wir glauben, daß es der Anstrengung unserer besten Kräfte und der Erwägungen unserer wahren Patrioten würdig ist, der Familie, wie sie ist, zu ihrem uralten Rechte, dem Rechte einer heimatlichen Wohnung, zu verhelfen; denn in Wien hat die Familie kein eigentliches Wohnhaus und es ist fast, als ob auch in unserem Familienleben die Tradition verschwunden wäre, daß zu einem wirklich geordneten und gesicherten Familienleben für bürgerliche Kreise das bürgerliche Wohnhaus, für adelige und vornehme Kreise das adelige Wohnhaus, der Palast, gehöre. Das unselige Zwitterding, das zwischen Palast und dem bürgerlichen Wohnhaus steht, das Zinshaus, wie wir es in seiner ganzen Unnatur in Wien sehen, ist nicht im Stande, ein Ersatzmittel für jene zu bieten.

Es ist in dieser vielleicht kleinen Frage ganz so, wie es in vielen großen Fragen ist, welche unsere Zeit bewegen. Man muß überall an die ersten, einfachsten Wahrheiten der sittlichen Ordnung appelliren, auf diese ersten Grundlagen des gesellschaftlichen Lebens zurückgehen. Wir leben im Ganzen und Großen viel zu viel in erkünstelten Zuständen. Der große Reichthum von Lebensinteressen, der heut zu Tage vorhanden ist, die Masse von Detailfragen, welche aus dem üppigen Boden unserer gesellschaftlichen Zustände fort und fort hervorsprossen, die Unruhe und das Drängen, die Ungebuld und die Leidenschaft, die heut zu Tage herrschen, verwirren den Blick vieler und verbunkeln die Einsicht in die großen Grundwahrheiten des gesellschaftlichen Lebens. Erst dann, oft wenn die Unnatur eine schwindelnde Höhe erreicht hat, kommt man zur Erkenntniß, daß es auf diesem Wege nicht weiter gehe, und erst dann und häufig zur unrechten Zeit und wenn es zu spät ist, erinnert man sich der großen, lange vergessenen aber nichts desto weniger unentbehrlichen Wahrheiten. Eine von diesen, die wir zu denselben rechnen und die wir unseren Mitbürgern in das Gedächtniß zurückrufen, tritt zu einer Zeit in den Vordergrund, wo es

glücklicherweise noch nicht zu spät ist und in einem Augenblicke, wo eine für Wien nie mehr wiederkehrende Gelegenheit geboten wird, das Versäumte nachzuholen, das Verlorenen wieder zu erringen.

So weit unsere Blicke in die Geschichte zurückreichen, überall ist die Grundlage der gesellschaftlichen Ordnung die Familie und das eigene Besitztum, das eigene Haus ist das Palladium der Familie. Der Nomade in der Wüste, der sein Zelt mit sich führt, und in seinem Zelte seine Kinder und Kindeskinde versammelt, nennt das Zelt sein Zelt, und den ersten Schritt, den der Mensch aus dem Zustande des Nomadenlebens in eine höhere Ordnung des gesellschaftlichen Lebens thut, beginnt er damit, daß er seiner Familie und seiner Väter und Urväter leicht zerstörbares Zelt an einen festen und unverrückbaren Boden knüpft, und das eigene Zelt ober, die eigene Hütte auf dem eigenen Boden zimmert. Der häusliche Herd, den die Griechen und Römer als das Symbol ihres Familienlebens gehalten haben, war nicht auf der Idee eines Zinshauses, sondern auf der des Familienhauses aufgebaut. Das war, wie wir wissen, ein kleines nach Außen zu abgeschlossenes, nach Innen reich gegliedertes Gebäude. Denn es sollte nicht der Menge auf dem Markt und in den Straßen gehören, jener Menschenmenge, die kein Interesse für dasselbe hat, sondern es war bestimmt für die Familie und das Gesinde. Da wohnten in verschiedenen Räumen die Glieder der Familie; nach der Straße hinaus waren im bürgerlichen Wohnhause hart an der Hausthüre die Verkaufsgewölbe; an diese Säden schloß sich das Atrium, das Parloir der alten Welt, an. Im rückwärtigen Theile des Hauses und im ersten Stockwerke waren die Gemächer für Frau und Kind, für die Familie und die Sklaven. So sehen wir das alte Haus noch heut zu Tage in Pompeji; es war ein bürgerliches Wohnhaus, geschaffen für die Zwecke einer Familie, in den Bauformen verschieden von unserem, aber in dem Grundgedanken dasjenige wählend, ohne welches kein gesundes gesellschaftliches Leben denkbar ist, — die Verbindung der Familie mit dem eigenen Hause. So war es in der alten Welt, so auch insbesondere in Rom. Allerdings traten auch da Erscheinungen auf, die recht lebhaft an unsere Gegenwart erinnern. Da lesen wir in der Baubeschreibung des alten Rom von den sogenannten Inseln (insulae), d. h. von den Mieth- und Zinshäusern der Stadt. Sie waren mehrere Stockwerke hoch, unten aus Stein gebaut, in obern Stockwerken theilweise aus Holz. In viele Wohn-Parzellen abgetheilt, hausten daselbst die verschiedenen Familien der Freigelassenen, der Fremden, der herabgekommenen Bürger, der Geschäftsleute und Speculanten, der Grifetten und Comödianten. Das alte Rom, das in seinen Mauern den Geist und den Auswurf der ganzen Gesellschaft der alten civilisirten Welt in sich vereinigte, konnte die zusammenströmende Menschenmasse nicht mehr fassen; es war genöthigt, wie Vitruv sagt: „zu der Höhe der Gebäude seine Zuflucht zu nehmen.“ In den Verzeichnissen des alten Rom figuriren 44,000 solcher insulae. Die Schilderung der Pracht und des Glanzes des kaiserlichen Rom

kann uns aber nicht täuschen, daß dieser Pomp und diese Majestät nur der Schlußact der großen Welt-Tragödie war, welche das alte Rom gespielt hat, und daß diese 44,000 Zinshäuser mit der Million ihrer Bewohner nichts Anderes sind, als die traurigen Statisten dieser Schlußscene. Wenn die Gegenwart es häufig liebt, sich in dem Spiegelbilde der Vergangenheit zu erblicken, so wünschten wir, daß manche unserer Leser den Spiegel der alten Welt zur Hand nähmen, um darin zu sehen, daß diese Miethhausbevölkerung, Eigenthümer wie Miether, der Welt kein anderes Beispiel geben, als ein abschreckendes. Das alte Rom ist gestürzt, als die alten Tugenden zusammengebrochen sind, worauf es aufgebaut war. Die alten Tugenden der Römer waren Familientugenden, und die Stätte, worin diese erzogen worden sind, war das Familienhaus. Die Speculanten des alten Rom mochten die Philosophen und Dichter gehöhnt haben, die auf die Zeugen und auf die Ueberreste des alten ehrwürdigen Rom, auf die kleinen Bürgerhäuser, die sich wohl sehr bescheiden neben den großen insulae ausgenommen haben, mit klagenden und wehmüthigen Blicken gesehen haben. Aber die Geschichte hat über die speculirenden Fortschrittmänner des alten Rom den Stab gebrochen und die Herrschaft der Welt jenen Völkern in die Hände gegeben, welche der Familie zu ihrem gesellschaftlichen Rechte wieder verholten haben, in die Hände der Germanen.

Was den germanischen Stämmen die Familie und das Wohnhaus ist, das brauchen wir aus den Büchern der Geschichte nicht zu erzählen. In den größten germanischen Stämmen der heutigen Welt, die einen nicht geringen Theil des Erdballs beherrschen, ist die Familie noch etwas Heiliges, und das Familienhaus noch, wenn auch hie und da nicht mehr ein Gegenstand des Besitzes, so doch ein Gegenstand unvertilgbarer Sehnsucht. In England, in Holland, in einem großen Theile von Deutschland hat das Familienhaus noch seine volle Bedeutung. Der englische und deutsche Auswanderer hat nach Amerika und Australien diese seine heimatliche Erinnerung getragen. Wie im alten Griechenland der Kolone das heilige Licht an dem Herde der stadt- und hausschützenden Gottheit, der Hestia, angezündet und in seine neue Stätte getragen hat, so trägt seit anderthalb Jahrhunderten der germanische Auswanderer den häuslichen Herd überall hin, wohin er kommt, der Farmer in die Urwälder Amerikas, wie der Schwabe in das Banat, oder an die Ufer des Don. Noch heut zu Tage baut der Engländer und der Holländer, der Hamburger, Bremer und Kölnner Kaufmann sein Wohnhaus mit demselben bürgerlichen Gedanken, als es seine Vorfahren gethan haben, wie es unsere Bauern noch thun. Selbst in Italien, wo der Mangel einer Familien-Erziehung in erschreckendem Grade vorhanden ist, hat das Familienhaus in dem großen Kreise der Aeligen und der Possidenti's noch seine althistorische, wir möchten fast sagen, altitalische Bedeutung. Alle Städte, die wir heutigen Tages ihrer architektonischen Schönheit wegen bewundern, Nürnberg, Wien, Straßburg, Prag, Venedig, und wie die Städte alle heißen mögen, welche alte und große

Erinnerungen bewahren, alle diese Städte verbanken ihren Reiz, das Anmuthende und Anheimelnde ihrer Erscheinung der künstlerischen Ausbildung sei es des adelligen, sei es des bürgerlichen Familienhauses. In Wien selbst ist die Erinnerung an die Bedeutung desselben nicht vollständig verschwunden. Jede bessere Familie Wiens, die durch Verhältnisse und Zustände aller Art in die große Classe der eigenthumslosen Miether gedrängt ist, sehnt sich nach irgend einem, wenn auch noch so kleinem häuslichen Besitze, und befriedigt den Drang ihres Herzens meist mit dem Ankaufe eines kleinen Landhäuschens in der reizenden Umgebung ihrer Vaterstadt. Dieses ist für sie ein Surrogat dessen, was sie in der Stadt selbst nicht besitzen kann, und unserer Ansicht nach besitzen könnte und zu besitzen ein Recht hätte. — Die Zeit Kaiser Carl VI und Maria Theresia's, die für Wien günstigste Bau-Periode, hat eine Reihe von Haus- und Palastbauten hervorgerufen, die auf gesunden Principien beruhen. Allerdings sind von diesen Bauten relativ nur sehr wenige vorhanden. Es sind dieß die ein, zwei oft auch drei Stock hohen Häuser mit wenigen Fenstern auf die Straße, im Verhältniß zu den zahllosen Fensteröffnungen, welche die späteren Zinshäuser Wiens haben. Diese wenigen Häuser im Innern der Stadt und in den Vorstädten, mit einer theilweisen gesunden Technik gebaut, nach Außen zu mit kräftigen Profils, manchmal mit Stuck-Ornamenten verziert, sind die Sehnsucht aller Familien; denn die Zimmer sind breit und zugleich tief, sie haben noch Räume zwischen den Fenstern, wo man ordentliche Möbel stellen, haben noch Vorrathskammern, Vorchäuser und Zimmer, in welchen sich eine Familie doch mit einiger Bequemlichkeit einrichten kann. Wie diese Wohnhäuser die einzigen Ueberreste bürgerlichen Wohlseins und der bürgerlichen Selbstständigkeit der alten guten Zeit sind, so sind die Palastbauten aus jener Zeit die einzigen bedeutenden Zeugen des Adels Oesterreichs und seines Wohlstandes. Aber diese Zeit war für Wien nur eine kurze. Die Selbstständigkeit des Adels und des Bürgerstandes wurde verwischt und Alles nivellirt unter der Herrschaft von Ideen, die formell Allen gleich gerecht zu sein strebten, die aber materiell keine Selbstständigkeit, keinem Stande eine innere Berechtigung anerkannten, und im Bauen den Adel wie die Bürgerschaft, die Geistlichen wie die Laien unter die Vormundschaft der Baubehörde und des alleinherrschenden Baugesetzes gestellt haben. Die Leere des inneren Lebens, die Gestalt- und Inhaltslosigkeit desselben ging auch auf die Architektur über und fand seinen leider allzuüppigen Ausdruck in den Zinshaus- und Speculationsbauten, mit denen Wien, wie keine andere Großstadt, gesegnet ist, und die wie ein Alp auf unsere Gesellschaft drücken.

Wir wissen es sehr wohl, daß es in der heutigen Welt eine große Menschenclasse gibt, die es nie zu einem eigenen Wohnhause wird bringen können und die nun einmal ein Bedürfniß unserer staatlichen und gesellschaftlichen Organisation geworden ist. Die große Anzahl unserer privaten und öffentlichen Beamten, der Comptoiristen aller Art, der Bediensteten bei den verschie-

denen Eisenbahnen, Fabriken u. s. f., diese werden der großen Mehrzahl nach immer auf Mieth- und Zinshäuser angewiesen sein. Die Geschäfts- und Speculationswelt wird sich dieser Art von Wohnhausarchitektur ununterbrochen bemächtigen und kein Staatsmann und kein Gesetz wäre stark genug, um gegen diese Anforderungen anzukämpfen, um diesen Speculationsbauten ihr Recht zu verweigern. Diese Zeiten sind auch nicht geschrieben, um gegen Bedürfnisse, die factisch vorhanden sind, anzukämpfen, um dieser Art moderner Ideen als solchen den Krieg zu erklären; dazu wäre ja jede Feder zu schwach, jedes Wirken ohnmächtig. Wir sprechen nur gegen die Ausartung, gegen die Uebersucherung dieser Zinshaus-Architektur, die uns in Wien bis zu einer Höhe gediehen scheint, welche das ernsthafteste Nachdenken von Seiten der Behörde sowohl als der Familienväter beansprucht. In Wien hat diese Art von Häusern das bürgerliche Wohnhaus völlig verdrängt, in einer solchen Weise, daß wir fürchten, die Stadt werde gendthigt sein, bei der mit der Speculations- und Zinshaus-Architektur immer zunehmenden Wohnungssteuerung nicht bloß öffentliche Wohnquartiere für die kleinen Beamten, sondern auch Hospize für die verarmten kleinen Bürger und Handwerker zu bauen. Denn diese werden durch den Mangel eines bescheidenen eigenen Wohnhauses immer mehr in eine progressiv zunehmende Nothlage versetzt, da sie unerschwinglich hohe Zinse zu Speculationsbauten bezahlen müssen. Selbst dem bemittelten Bürger Wiens ist es schon gegenwärtig fast unmöglich geworden sich in seiner Vaterstadt ein bürgerliches Wohnhaus zu bauen, passend für die Familie und geeignet für seine Geschäfte; ja, er denkt nur selten mehr daran. Er lebt unter dem Eindrucke von Erfahrungen, die er von Jugend auf macht und die ihm zeigen, daß nur ein ganz reicher Mann bauen könne. Um sich herum steht er nichts als Speculationsbauten, kolossale Häuser, berechnet ein großes Capital zu verzinzen und nicht darauf berechnet, den Menschen die Wohnung wohnlich zu machen. Es ist hier fast zur fixen Idee geworden, daß nur sehr reiche Leute bauen können; dazu kommt noch, daß die alten Baugesetze ein wohlfeiles Bauen erschwerten, und daß die Baubehörden große Hausbauten, die man charakteristisch als Unternehmungen bezeichnet, begünstigten, weil die behördliche amtliche Correspondenz mit wenigen großen Hausherren leichter und bequemer ist, als mit vielen kleinen Hausherren. Daß die durch das Monopol geschützten großen und reichen Bauhandwerker derselben Ansicht sind, das versteht sich von selbst, und ist bei diesen auch sehr erklärlich. Die Folge davon ist, daß unser eigentlicher Mittelstand nur selten mehr den Gedanken hat, er selbst könne ein Haus besitzen und ein Haus bauen, und daß alle die verschiedenen Lebensgewohnheiten und alle die Anschauungen und Grundsätze, welche gewissermaßen im eigenen Hause entstehen, beinahe gänzlich verloren gegangen sind. Unter diesen Verhältnissen leidet bei uns auch der Staat, denn das Wohl des Staates beruht auf dem Vorhandensein eines großen, besitzenden Mittelstandes; er geht unheilvollen Entwicklungen entgegen, wenn dieser immer geringer, die wenigen großen

Reichen immer reicher und die zahlreichen Proletarier und Armen immer zahlreicher und ärmer werden. Wenn der Staat unter diesen Verhältnissen schon leidet, so empfindet die Gesellschaft und die Familie speciell die Folgen dieser Zustände noch mehr; denn während der Staat und die Gesellschaft nur geschwächt werden, wird die Familie in ihren Fundamenten erschüttert.

Gewiß sind diese Verhältnisse ganz und gar anomal. Einer der Gründe der diese unnatürlichen Zustände geschaffen hat, fällt mit der Erweiterung der Stadt hinweg; der Raum, der früher zum Baue fehlte, ist jetzt vorhanden. Er wird sicher benützt werden für eine große Reihe von Staats- und Gemeindebauten, welche dem öffentlichen Wohle dienen. Von allen Seiten hört man, daß auch für das Vergnügen, für den Luxus und den Comfort gesorgt werden soll; wir lesen von neuen Theatern, die projectirt, von Gasthöfen, Restaurationen, Weinhallen, die gebaut werden sollen. Sollte man nicht auch darauf denken Häuser zu bauen, die den bürgerlichen Zwecken des Lebens, der Familie und den Gewerken angehören? Soll in unseren Wohnhausgebäuden nichts fortgesetzt werden, als die monströse Zinshaus-Architektur, die sich jetzt in Wien breit gemacht hat? Will man in dieser Beziehung ein architektonisches Wettrennen mit Paris und der langweiligen rue Rivoli eingehen? Sollen unseren Wohnhäusern die öden Räume der Ludwigsstraße in München oder der neuen Friedrichstraße in Berlin zum Vorbilde dienen? Oder gibt es Jemanden in Wien, der über die jüngsten Zinshausbauten entzückt ist, und der es wünschen würde, das neue Wien solle nur eine Fortsetzung dieser Art von Gebäuden werden? Es wäre ein großer Irrthum zu glauben, daß die Schuld einzig und allein an den Architekten liege und daß diese Häuser in der Hauptsache anders geworden wären, wenn andere Architekten dieselbe Aufgabe zu lösen gehabt hätten. Der Fehler liegt nicht an den Architekten und Baumeistern, er liegt in der Gattung der Gebäude selbst, wie sie in ihre ausschließlichen Herrschaft aus sittlich nicht zu billigenden Motiven hervorgegangen sind, und die, wie sie im Bauleben die Herrschaft des Capitals und der Speculation über die Familie und ihrer Bedürfnisse besiegelt haben, so auch den Keim des künstlerischen Verderbens in sich tragen. Sie sind überall gleich schlecht, gleich geschmacklos und gleich unwohnlich. Da sich nun unserer Ansicht nach der moralische Verderb unserer Familien von dem Aufgeben des eigenen Hauses und der ausschließlichen Herrschaft des heimatslosen Capitals datirt, und da der Verderb der Architektur und der Bauhandwerke mit eben diesem Uebel in unzertrennbarem Zusammenhange steht, so glauben wir aus Anlaß der gegebenen Stadterweiterung einen Vorschlag machen zu dürfen, der sich auf die Reform des Wohnhauses unseres Mittelstandes bezieht.

II.

Es ist begreiflich, daß man, bevor wir uns über das Zinshaus in Wien aussprechen, an uns die Frage richtet, was wir von einem Wohnhause verlangen, und von welchen Grundsätzen wir bei der Beurtheilung der hierigen Zustände ausgehen. Dieser sehr erklärlichen Anforderung wollen wir uns nicht entziehen, sondern im Gegentheil in so weit darauf eingehen, als es uns nothwendig scheint, um unseren Lesern vollständig verständlich zu werden.

Wir begrenzen unsere Aufgabe auf das Bereich des bürgerlichen Wohnhauses; denn dieses ist der eigentliche Gegenstand dieser Blätter, und schließen damit den Palast, das Wohnhaus der vornehmen Gesellschaft, und alle jene Gebäude aus, welche, wie Stadthäuser, Staatsbureau, Universitäten u. s. f., den Zwecken des Staates oder der Commune, oder, wie Spitäler, Markthallen, Volks- und Realschulen u. s. f., den Zwecken der bürgerlichen Gesellschaft dienen. Jedes von diesen eben genannten Gebäuden hat eine specielle Aufgabe zu erfüllen, die architektonisch gelungen nur dann gelöst werden kann, wenn sie eben in ihrer ganzen Specialität aufgefaßt wird. Denn das wäre ein ganz falsches Princip, Gebäude schablonenartig so zu bauen, daß sie heute diesen und morgen jenen Zwecken dienen, heute ein Kloster, morgen eine Kaserne, übermorgen ein Bureau sein können. Eine solche Architektur, wo sie vorkommt, ist entweder die Folge eines künstlerischen Unverständes, oder einer Nothlage. Das gesunde Princip im Bauen verlangt, daß dem Zweck des Gebäudes vollkommen entsprechend gebaut, daß also die Räumlichkeiten nach dem Maße des Bedürfnisses angelegt und eingetheilt werden. Diese Frage der Zweckmäßigkeit ist in unseren Tagen unabhängig von der Frage des Styles. Würden wir uns in einer Zeit befinden, in der architektonisch gesunde Principien nicht bloß ausnahmsweise geduldet, sondern vollständig zur Herrschaft gekommen wären, so würde sich die Stylfrage nicht so fort und fort in den Vordergrund drängen. Es würde dann ein allgemeines architektonisches Glaubensbekenntniß geben, und die Menschen würden nicht nach dem fragen, was in den Zeiten der gesunden Richtungen gewissermaßen selbstverständlich und das

Gemeingut aller Architekten und Bauhandwerker gewesen ist. Aber in einer Zeit, wie die unsrige, wo sich Alles atomisirt, jede individuelle Meinung ihre Berechtigung verlangt, jede individuelle Geschmacksansicht in der Architektur sich geltend zu machen sucht, da hat sich auch die Frage der Stylrichtung oft in dilettantischer Richtung nicht bloß der Künstler sondern auch der Bauherren bemächtigt, und es ist vielen eine wichtigere Aufgabe geworden, in der Richtung eines bestimmten Styles, als zweckmäßig zu bauen. Unseres Bedünnens nach thäten die Bauherren viel besser, wenn sie, nachdem sie einmal einem Architekten ihr Vertrauen geschenkt haben, ihr Augenmerk auf einen zweckmäßigen Bau vorerst richten würden und die Styl- und Geschmacksrichtung den Baukünstlern überließe; denn selbst für einen Künstler, der baut, ist die Anforderung des Bauherrn, zweckmäßig zu bauen, ein viel mächtigerer Impuls, stylrichtig zu werden, und sich so der Formenwelt einer gesunden Architektur zu bedienen, als wenn er im Vereine mit dem Bauherrn, statt auf die wirklich reelle Zweckmäßigkeit zu sehen, eine Jagd nach einem besonders originellen Projecte machen würde. Was da geschieht, wenn solche himmelstürmende Baukünstler im bürgerlichen Wohnhause, frei von den Fesseln der Zweckmäßigkeit, ihrer Phantasie die Zügel schießen lassen, das zeigen die in sonderbaren Formen sich bewegenden Hausbauten, die man gegenwärtig allerorts findet. Für die bürgerliche Baukunst sind Zweckmäßigkeit in der Einheit, Solidität in der Ausführung die bedeutendsten ästhetischen Factoren.

Wir haben diese Frage des Styles ausdrücklich deswegen berührt, weil sie der Ausbildung gesunder Ideen auf die Entwicklung des bürgerlichen Wohnhauses in unserer Zeit sehr hinderlich geworden ist, und weil sich bei vielen Leuten die Idee festgestellt hat, nur in besonders gesuchten, weit hergeholtten Formen lasse sich wieder ein ordentliches bürgerliches Wohnhaus bauen. Das schreckt nun eine Menge Leute ab, die keine Lust haben, das Project eines Hauses, wie ein mit phantastischen Linien geschmücktes Albumblatt behandeln zu lassen, und kein Geld, sich dem so gearteten Charakter des Gebäudes angemessen, mit entsprechenden Möbeln u. s. w. einzurichten. Und so kommt es, daß Viele den Styl als die Ausart oder Ueberschwänglichkeit einer Künstlerphantasie betrachten und nicht als ein Gesetz, dem sich, wenn es richtig formulirt ist, jede Gebäudegattung, also auch das Wohnhaus, mit Leichtigkeit fügt.

Wir verlangen von einer Wohnung, welche den bürgerlichen Zwecken des Lebens entsprechen soll, abgesehen von der Gesundheit, der Lage, die sie natürlicherweise vor Allem haben muß, daß sie bequem, wohnlich und billig ist. Soll sich der Mittelstand in den Räumen, in denen er sich befindet, behaglichen Gefühlen hingeben, so ist die Erfüllung dieser drei Bedingungen absolut nothwendig. Wo das nicht der Fall ist, da überträgt sich von selbst die Unbehaglichkeit der Stimmung auf die ganze Lebensanschauung. Die Bewohner werden unzufrieden in ihrem Familienleben, sie werden malcontent im

gesellschaftlichen, wie im politischen Leben; sie werden in vielen Fällen sogar dadurch auf eine falsche Bahn in ihrem eigenen Geschäftsleben getrieben.

Eine bequeme Wohnung setzt für die Wohnung der Familie eine abgeschlossene Wohnung voraus. Diese Abgeschlossenheit der Privatwohnung ist nicht bloß eine ästhetische Anforderung, um Privathäuser von aller Art öffentlicher Gebäude zu unterscheiden, sondern es ist auch eine Anforderung der Sittlichkeit. Der Römer, welcher so leben wollte, daß sein Vis-à-vis in seine Zimmer ungesehen sehen konnte, hat eben so recht, als der Architekt, der ihm ein Wohnhaus zu bauen vorschlug, in welches der Nachbar nicht hineinschauen kann. In Ländern, wo für diese Dinge ein reges moralisches Gefühl vorhanden ist und wo man das Gefühl der Familien-Unabhängigkeit respectirt und nicht seiner Neigung freien Lauf gelassen hat, sich in das Innere der Familie hineinzumischen, da hat sich auch die Abgeschlossenheit der Familien-Wohnung in den Gebäuden aufrecht erhalten und da sind die guten Sitten nicht verloren gegangen, die sich in Folge dessen im Familienleben von selbst herausbilden. Da tritt von selbst im Wohnen die Trennung der Geschlechter, die Scheidung des Gesindes von den Gliedern der Familie, der Sprech- und Empfangszimmer von den eigentlichen Wohnzimmern ein, und diese sind ihrer baulichen Einrichtung nach nicht so eingerichtet, daß sie die Töchter des Hauses auffordern, mehr auf die Straße, als in das Haus und seine Gemächer zu schauen. Eine bequeme Wohnung fordert ferner Räume von ungleicher Größe und von mäßiger Höhe, welche hinlänglich beleuchtet, die Heizung nicht vertheuern und sich den verschiedenen Entwicklungen des Familienlebens leicht anpassen lassen. Eben so nothwendig ist es, daß, soweit es überhaupt möglich ist, in angemessener Weise die Arbeitszimmer mit den Wohnzimmern in Verbindung stehen. Jedermann kann es in Wien tagtäglich erfahren, was es für unheilvolle Folgen im Familienleben hat, wenn das Haupt der Familie selten in die Lage kommt, seine Familie zu sehen. Bei der großen Reihe von Beamten und Bediensteten aller Art, welche ihrer Lebensstellung nach schon genöthigt sind, den ganzen Tag über im Bureau, fern von der Familie, zuzubringen, ist ohnedem die Verbindung des Wohnhauses mit dem Arbeitslocale in der Regel unmöglich. Bei einer großen Classe der Handwerker ist diese Unmöglichkeit eine Folge unserer unnatürlichen baulichen Zustände. Die Natur eines bürgerlichen Wohnhauses verlangt, daß die Arbeitszimmer, ohne die Wohnung der eigentlichen Familie zu geniren, doch in möglichst practischer Weise in Verbindung mit der Familienwohnung kommen, damit die Söhne des Hauses von Jugend auf sich gewöhnen, des Handwerks ihres Vaters sich zu freuen und nicht zu schämen. Es wird also verlangt werden, daß die Arbeitsräume, Werkstätte, Verkaufslocalitäten, Schaufenster, Magazine und Depôts und wie die verschiedenen Theile einer bürgerlichen Wohnung heißen mögen, mit dieser in eine zweckmäßige Verbindung gebracht werden.

Die natürliche, aus der Verschiedenheit der Handwerke und Geschäfte hervorgehende Consequenz einer solchen Anforderung ist, daß der Architect jede Aufgabe individuell auffasse und nicht schablonenmäßig, und daß man sich in Wien speciell von gewissen Angewöhnungen emancipirt, welche Folge unserer ungesundten Bau- und Cultur-Zustände sind. Welche Angewöhnungen wir meinen, darüber werden wir uns später ausführlicher aussprechen.

Eine bürgerliche Wohnung muß endlich billig sein, d. h. die Kosten der Wohnungen müssen im Verhältnisse zu den Räumlichkeiten stehen, welche bewohnt oder benützt werden. Für Wien ist diese Frage bekanntermaßen eine Capitalfrage geworden. Die Theuerung der Wohnungen ist nicht bloß eine relative, sondern auch eine absolute. Die Wohnungen sind nicht bloß zu theuer, im Verhältnisse zu den Preisen, wie sie in andern großen Städten stehen, sondern auch im Verhältnisse zu den Einnahmen und den Lasten der Bürger. Die Wohnungsnoth und die Wohnungstheuerung waren die eigentlichen Mauerbrecher der Ringwälle Wiens; sie haben den nächsten Anstoß zur Erweiterung der inneren Stadt gegeben. Daß durch diese der Wohnungsnoth wird begegnet werden, daran zweifeln wir nicht; aber daß die Wohnungstheuerung nicht in dem Maße aufhören wird, als es Viele erwarten werden, davon sind wir vollständig überzeugt. Es ist und wird zwar Manches geschehen, um durch bessere Baugesetze, durch größere Freiheit im geschäftlichen und gewerblichen Leben die Arbeit wohlfeiler, das Baumaterialie zugänglicher, die Herstellung von Wohngebäuden weniger kostspielig zu machen; aber wenn man bei dem Systeme der kolossalen Zinshäuser stehen bleibt, wird in der Hauptsache nichts geändert werden. Unserer Meinung nach muß, um den Grundstock der bürgerlichen Bevölkerung Wiens zu erhalten und zu kräftigen, die hier ganz vernachlässigte Gattung der Familienhäuser wieder in das Leben eingeführt werden. Geschieht dieses, d. h. duldet man nur, daß solche Häuser gebaut werden, und überläßt man nicht die Bauplätze des inneren Wiens ganz und gar der Zinshaus Speculations-Architektur, so wird das Wohnen von selbst für viele Lebenskreise billiger werden und es wird nach und nach der thörichte und corrumpirende Luxus aufhören, der, ohne allen wirklichen Comfort zu gewähren, sich schon deswegen in unser bürgerliches Familienleben eingenistet hat, weil dieses durch die Wohnungen außerhalb der Bahn seiner gesellschaftlichen Bestimmung geschleudert worden ist. — Das bürgerliche Wohnhaus, welches in Wien beinahe nicht mehr vorkömmt, welches sich in Deutschland und in Holland und am besten in England erhalten hat, in Frankreich weniger in Paris als auf dem Lande zu finden ist, — wo der Chef des Hauses, der sich vom Geschäftsleben zurückgezogen hat, im eigenen Hause wohnt — ist eben so sehr ein Postulat der öffentlichen Moral und des bürgerlichen Wohlstandes, als im eigentlichen Sinne des Wortes der Gegenstand ein Vorwurf für eine künstlerische Thätigkeit. Es läßt alle Variationen einer architektonischen Aufgabe zu; es kann ein Noth- und

Bedürfnißbau im wahren Sinne des Wortes sein und es kann in manchen Fällen ein Prachtbau werden, wenn es sich z. B. darum handeln würde, den Anforderungen eines modernen Fugger oder Medici zu entsprechen. Es begleitet die heutige arbeitende Welt — und dieser arbeitenden Welt gehört, weil sie schafft und nicht zerstört, weil sie nützt und nicht schadet, Gegenwart wie Zukunft an, — durch alle Stadien ihrer Bedürfnisse und hat in nicht minderm Grade seine ideale Bedeutung und seine künstlerische Mission, als das monumentale Gebäude im eigentlichen Sinne des Wortes.

III.

Erfüllt das Zinshaus nun, wie es sich gegenwärtig in Wien herausgebildet hat, die Anforderungen, welche wir an Wohnungen und Wohnhäuser stellen? — Das ist nun die Frage, zu der wir uns zu wenden haben. An diese werden sich zwei andere knüpfen, nämlich die: welchen Einfluß hat unser Zinshaus auf unser gewerbliches Leben? und welchen Einfluß nimmt es auf unsere Familie und unser gesellschaftliches Leben?

In unseren Zinshäusern, wie sie gegenwärtig organisiert sind, ist es unmöglich wohlfeil, in höchst seltenen Fällen bequem zu wohnen. Die Menschen, welche sagen können, daß sie in Wien in den Zinshäusern bequem wohnen, könnte man leicht zählen. Die allgemeine Stimme vereinigt sich dahin, daß das Wohnen in den Zinshäusern, insbesondere aber in den neuen, ebenso theuer als unbequem ist. Die Ursache der Theuerung liegt nicht allein in dem hohen Capitalsaufwande und in der Schwierigkeit, Capitalien zum Bauen zu erhalten, in den Beschränkungen des ehemaligen Baugesetzes, in dem erst vor wenigen Tagen gestülzten Zunftwesen unserer Handwerker, sie liegt auch in der ganzen Natur des Gebäudes; denn das Zinshaus ist in Wien gar nicht darnach angelegt, wohlfeile Wohnungen zu schaffen; es ist Gegenstand einer Speculation, ein Hausherr zu sein, eine Art bürgerlicher Lebensberuf geworden. Man baut nicht, um darin zu wohnen, sondern um die Wohnungen zu vermieten. Man hat bei der ganzen Anlage eines Gebäudes vor Allem den hohen Zins in den Augen, die Procente, welche das Capital abwerfen soll. Damit ist das ganze Zinshaus und Alles, was daran hängt, in jene Gattung von Geschäften geworfen worden, welche man mit dem Namen Speculationsgeschäfte bezeichnet. Der Zweck, den der Bauherr in der Regel erreichen will, die Mittel, welche er anwendet, um sein Unternehmen durchzuführen, stehen dann bei diesen Bauspeculationen ganz auf demselben Niveau, auf welchem wir den Speculationsgeist auch in anderen Richtungen sehen. Die speculirende Geschäftswelt schmückt ihre Verkaufsläden mit ächten und falschen Schmucke, um möglichst viel und zu möglichst hohen Preisen zu verkaufen. Der specu-

lirende Händler macht glänzende Etiquetten und für einen nichtigen und unbedeutenden Inhalt eine prunkende Enveloppe; dasselbe thut sein Collega, der speculirende Bauherr, nur mit dem Unterschiede, daß während solche Verkaufsläden von Modewaaren oder Bonbonnerien mit ihrem flitterhaften Luxus etwas sehr Untergeordnetes und ziemlich Gleichgiltiges sind, das Herübertragen dieser Speculations-Methoden auf das Bauen nichts weniger als gleichgiltig ist. Der speculirende Zinsbauherr muß sein Haus nach Außen möglichst glänzend ausstaffiren, damit der Wohnung suchende Wiener durch den äußern Prunk angezogen wird, in das Haus einzutreten, und geneigter, einen hohen Zins zu zahlen. Solch' ein kolossales Haus sieht dann von Außen palastartig aus; von diesem hat es allen äußeren Schein, aber es fehlt ihm, wie die innere Bedingung zu einem wirklich palastartigen Schmucke, so auch jedes Mittel, um mit der Würde nach Außen aufzutreten, wie es einem Palaste ziemt. Der falsche Schmuck, die zerbrechlichen Terracotten, die häßlichen und leicht zerstörbaren Gypsornamente, die fortwährend nöthige Restauration der Façade durch die Tünche, das Alles macht ein solches Haus schon in der Façade theurer, als es nothwendig ist, und ohne daß der Bewohner irgend einen Vortheil davon hat; dazu kommt noch die Erscheinung der zahllosen Fenster, welche im Außern die Massenwirkung der Mauer zerstören, aber durch die vom Speculationsgeist dictirte Raumeintheilung im Innern bedingt sind. Je mehr Fenster, desto mehr Zimmer, je mehr Zimmer desto besser; das ist das Alpha und Omega im Wiener Zinshaus-Katechismus. Die Anbringung der Bierbalkons, auf welche bei uns Niemand heraustrreten kann oder mag, und der falschen Erker, die in der Regel das Zimmer kalt und unfreundlich machen, und nicht geräumig und solid genug sind, um die Vortheile der alten großen und bequemen Erker zu gewähren, gehören mit in die Kategorie der falschen Schmucksachen, mit denen man nach Außen zu ein Haus ausstattet.

Eritt man vom Außern in das Innere eines solchen Hauses, so würde man wie Pater Abraham von Santa Clara sagen können: „Außen hui, Innen pfui.“ Es ist nicht zu läugnen, daß in neueren Zeiten mancherlei im Bau von Wohngebäuden geschehen ist, welches Anspruch auf Anerkennung hat, als z. B. die lichten breiten Stiegen, eine möglichst geschickte Benützung des gegebenen Raumes; aber für den eigentlichen Comfort, der nur durch die Berücksichtigung der speciellen Bedürfnisse des Einzelnen erreicht werden kann, ist damit wenig geleistet. Die Schuld trifft dabei in den seltensten Fällen den Architekten, sondern sie ist die natürliche Consequenz der Zinshausbauten; denn dabei ist es vorzugsweise darauf abgesehen, so viel Piecen als möglich herzustellen, weil nach der Zahl der Piecen die Wohnung vermietet wird. Es werden daher so viel Zimmer, als möglich, gemacht und Alles vermieden, was in der Raumeintheilung der Anbringung vieler Zimmer hemmend in dem Wege stehen könnte, als Speise- und Vorrathskammern, Kleiderschränke und wie die Räume alle heißen, die eine Wohnung für Familien in der Regel sehr bequem

machen; die Zimmer sind klein, haben eine geringe Tiefe und bieten daher bei den vielen Fenstern und Thüren wenig Wandfläche, um irgend Möbel bequem stellen zu können. Da der Architekt nicht für den Miether baut und daher auch die Bedürfnisse eines solchen nicht scharf ins Auge fassen kann, so hat er natürlicherweise auch gar kein Interesse für denselben, sondern sein Interesse geht einzig und allein Hand in Hand mit dem Geldbeutel des Bauherrn. Es fallen daher, wie gesagt, eine Reihe von Appartements, die ehemals das Wohnen besonders für Familien annehmlich machten, gegenwärtig ganz weg, denn der Raum kann ja viel nutzbringender für eine Piece verwendet werden, welche der Hausherr zum Schrecken seines Miethers ein „Wohnzimmer“ nennt. Wie nun die ganze Eintheilung eines solchen Hauses, berechnet auf ein hohes Zinserträgniß, für die große Masse der Bewohner möglichst unbequem ist, so ist auch die ganze Art und Weise, wie die Wohnung ausgeschmückt wird, von denselben falschen und verderblichen Gesichtspunkten geleitet, welche wir bei der Façade des Hauses hervortreten gesehen haben. Es verbindet sich da eine schlecht angebrachte falsche Eleganz der Details mit der unbequemen Eintheilung im Ganzen. So ist es Mode geworden, durch alle Stockwerke Flügelthüren zu machen, Spalettläden und parquettirte Fußböden und wie die Dinge alle heißen, die eine Wohnung theuer machen, selten eine reelle Bequemlichkeit gewähren, und für den Stand gar nicht passen, der in solchen Wohnungen haust. Dazu kommt noch die Unart der hohen Stockwerke, die ebenfalls das Bauen und das Wohnen zugleich vertheuern, abgesehen davon, daß die Höhe der Zimmer mit dem kleinen Flächenraume derselben in gar keinem Zusammenhange steht. Das Vorkommen der Spalettläden, Flügelthüren zc. im dritten und vierten Stockwerke unserer von der Mittelklasse bewohnten Häuser ist die natürliche Folge des Speculationsgeistes, der in diesen Fällen meist auf den falschen Ehrgeiz der Menschen gerichtet wird; denn es schmeichelt den meisten Leuten, daß sie in Wohnungen sich befinden, welche nur für Reiche und Vornehme passen, und viele dünken sich um einen Zoll höher, wenn sie Thüren haben, zu denen sie selbst den Thürsteher machen müssen, oder Fußböden, welche, um die Kosten des Puzens zu ersparen, nur ausnahmsweise betreten werden dürfen. Der Speculationsgeist, welcher sich auf das eigentliche Zinshaus wirft, muß zu allen diesen Mitteln greifen, welche wir eben kurz geschildert haben, da er nicht darauf gerichtet ist, wohlfeile und bequeme Häuser hervorzurufen; er müßte von ganz anderen Gesichtspunkten ausgehen, als dieß gegenwärtig in Wien der Fall ist, wenn er den Bedürfnissen der großen eigenthumslosen Masse von Miethern Genüge leisten wollte.

Eben so gewiß als diese Art von Zinshäusern unser Wohnen theuer und unbequem gemacht haben, ebenso haben sie dazu beigetragen, unsere Handwerke zu verschlechtern und den Stand zu corrumpiren. Ein solches Bauhandwerk braucht der Zinshausherr nicht und kann es auch nicht brauchen. Für Alles,

welches bloß den Schein nimmt, der äußerlichen, inhaltslosen Apparence wegen gemacht wird, dafür kann er kein Geld ausgeben. Es wäre eine Thorheit diesen Leuten zuzumuthen, sie sollen ihre Ornamente aus solidem Materiale machen, das können sie nicht, denn die Vorauslagen sind zu groß; er kann sich entschließen, alle zwei, drei, vier Jahre seinem Hause eine neue Tünche zu geben, die schnell herabfallenden schlechten Ornamente durch neue, ebenso schlechte zu ersetzen; denn diese Auslagen kann er durch die hohen Zinse decken; für ein solides Material aber im Voraus Geld aufzuwenden, dazu fehlt ihm das Capital. Dabey ist ihm ja in der Regel das Haus selbst sehr gleichgiltig, nicht bloß weil er darin nicht wohnt, sondern auch deswegen, weil er das ganze Haus nur wie eine Waare betrachtet, für die er vielleicht schon in dem Augenblicke einen Käufer sucht, als er baut; denn das Kaufen, Verkaufen und Bauen von Zinshäusern ist gegenwärtig ein Geschäft geworden, wie der Verkauf von Gemüse und Pomeranzen, nur mit dem Unterschiede, daß an einem dieser Geschäfte sich viel, in den anderen nur weniger Personen sich betheiligen können. Dazu kommt noch das System des Picitationswesens, das bei den Speculationsbauten an der Tagesordnung ist und das Alles fördert, nur nicht die Solidität im Geschäftsleben und die Solidität im Arbeiten selbst. Der Verderb der Bauhandwerke erstreckt sich auch auf jene Zweige des Handwerkes, welche mit der Einrichtung der Wohnung von Seite der Miethsparteyen in Verbindung stehen. Jeder, welcher die Möbel und Einrichtungsstücke aus der alten Zeit betrachtet und sie den Producten unserer Zeit gegenüberstellt, macht unwillkürlich die Bemerkung, daß jene eben so sehr den Character der Solidität haben, als er diesen fehlt. Mit einem ordentlichen Behagen verweilt man bei den Möbeln aus der spätern barocken Zeit, sie imponiren trotz der Geschmacklosigkeit ihrer Ornamente und werden bekanntlich von den Familien mit einer ordentlichen Pietät betrachtet; woher kommt nun diese Erscheinung? Wir glauben, daß derjenige, dem eine Wohnung eigenthümlich gehört, oder längere Zeit in derselben als Miether wohnt — auch dieses ist bei uns die Ausnahme und nicht die Regel — geneigt ist, seine Wohnung mit Möbeln zu schmücken, welche für dieselbe passen und die ihm ebenso ausdauernd dienen können, als seine Wohnung selbst. Für eine Wohnung, welche man lange besitzt, kann man nach und nach anschaffen und sich so ein bewegliches Eigenthum erwerben, welches einen wirklichen Werth hat. Der Handwerker, der für diese Zwecke arbeitet, ist genöthigt, solid zu arbeiten. Derjenige hingegen, der seine Wohnungen öfters wechselt oder gar keine eigene Wohnung besitzt, der muß sich darauf gefaßt machen, seine Möbeln öfters zu verändern; er ist genöthigt auf wohlfeile, ihm gleichgiltige Einrichtungsstücke zu denken, die er morgen mit derselben Gleichgiltigkeit wegwirft, als er sie heute ankauft. Der Handwerker, der für solche Zwecke arbeitet, kennt nicht mehr die Vorstellung der Solidität, die vor zwei oder drei Generationen seine Vorfahrer gehabt haben und er weiß, daß er mit dieser Solidität seiner Kundschaft gar keinen Gefallen erweist. Diese will ein glänzendes Ein-

richtungsstück, das nicht viel kostet und will einen Handwerker, welcher den schnell wechselnden Bedürfnissen prompt und in den Formen der Mode Genüge leisten kann. So gehen am Ende der speculirende Hausherr und der Miether Hand in Hand, um die Gewerbe moralisch und artistisch zu ruiniren, welche mit dem Hausbau und den Einrichtungen der Wohnung in Verbindung stehen. Nach den Erfahrungen, welche ein Jeder in seiner nächsten Umgebung oder an sich selbst machen kann, ist der Nachtheil der Zinshausspeculationsbauten für das eigentliche Wohnen und für die Bau- und Handwerke klar. — Es kommt nur noch gegenwärtig der politische Einfluß dieses Systems auf die Bewohner Wiens in Betracht zu ziehen. Die Festigkeit des Staates und die Garantie seiner Existenz liegen in den Händen der besitzenden Klasse. Die Elemente der Bewegung und der Unruhe sind zu allen Zeiten am stärksten in der besitzlosen Klasse vertreten gewesen. Der Bürger einer Stadt, welcher ein Haus besitzen kann, stellt sich zum Staate ganz anders, als derjenige, der ohne Hausbesitz im Grunde heimatlos in der Heimat ist. Die stärksten Motive patriotischen Handelns, die größte Aufforderung zu ruhiger und leidenschaftsloser Erwägung der Staatsverhältnisse liegen in dem Besitze von Grund und Boden. Wer diese nicht hat, wer also in einer Stadt als Gewerbetreibender, als Handels- oder Geschäftsmann zur Entbehrung des Real-Besitzes durch die Ungunst der Verhältnisse verurtheilt ist, der wird durch die Natur der Dinge zu einer unruhigen Denkgeweise hingeleitet. Wer an dem Orte, wo er irgend ein Gewerbe treibt, nicht die Möglichkeit hat sich ein Haus zu erwerben, der hat da kein anderes Interesse an demselben, als die Verhältnisse, durch welche Mittel es sei, auszubenten, um jenem dann den Rücken zu kehren. Die Aufgabe einer weisen Commune, die sich nicht durch moderne, national-ökonomische Theorien, die dem Schwindel sehr ähnlich sehen, einer präoccupirten Stimmung hingibt, wird bei großen Bauunternehmungen vorzugsweise ihr Augenmerk darauf zu wenden wissen, nicht ausschließlich dem reichen Manne und den großen Speculanten ein neues Terrain für neue Speculationen zu erobern, sondern sie wird dem bemittelten Bürger und Geschäftsmann möglich machen, sich sein Haus zu bauen und zwar an jenen Orten zu bauen, wo es sein natürliches Interesse ist, sich häuslich niederzulassen. Diese Bürger sind es, welche Wohnungen, Verkaufsgewölbe, Waarenlager, Werkstätten brauchen und die, — soll die Theuerung nicht fortwährend zunehmen, — auch nicht gezwungen werden sollen, diese ihre rä umlichen Bedürfnisse in Zinshäusern zu befriedigen, deren Locale theurer sind, als es nothwendig ist, die an Orten liegen, welche das Geschäftsleben erschweren und zerstückeln, die in einer Weise gebaut sind, wie es für Spitäler, für Kasernen, für Phalansteren u. s. f. gut ist, wie es für die Bedürfnisse des Bürgerstandes aber nicht paßt.

Das gegenwärtige System, wie es bei den großen Zinshausbauten adoptirt wurde und wie es für die nächste Zeit in Aussicht zu stehen scheint, ist nicht berechnet für die Bedürfnisse des bürgerlichen Mittelstandes. Es ist für

große kolossale Häuser, für wenige Reiche, für speculirende Erbsusse, für Unternehmungen von Baugesellschaften geschaffen. Einen Palast wird auf den neuen Baugründen nur der Mann bauen können, der in die Reihe der wenig Beglückten gehört, welchen Millionen zur Verfügung stehen. Wir geben zu, daß es Gattungen geben kann, die einzig und allein nur durch diese Classen aufgeführt werden können. Für große Weinhallen und Hôtels wird der Weg der Unternehmungen der richtige sein. Gebäude, wo gemeinsame Zwecke erreicht werden sollen, werden auch am besten durch die Gemeinsamkeit von Capitalien, also auch durch eine Art von Baugesellschaft erreicht werden können. Actionäre können sich vereinigen, um ein neues Theater zu bauen, Actionäre können ein rentables und nützlich Geschäft vielleicht mit einer Musikhalle, mit Café chantants u. s. f. machen, aber solche Bauunternehmungen, die in diesen großen und verschiedenartigen Unternehmungen gesellschaftliche Bedürfnisse wirklich befriedigen können, werden nie im Stande sein, die Bedürfnisse des Bürgerstandes mit dem Bauen von kolossalen Wohn- und Werkhäusern auf Speculation zufrieden zu stellen. Man ist im gesellschaftlichen Leben schon an einer sehr gefährlichen Linie angekommen, wenn man genöthiget sein sollte, das bürgerliche Wohnhaus nur in die Hände von Speculanten und Bauunternehmern zu geben und wenn es dem mittleren Bürgerstande nicht mehr möglich ist, die Wohnung, die er braucht, selbst bauen zu können. Man erwäge wohl, was man thut, wenn man das Eine erlaubt und das Andere verhindert; der Schritt zur Hervorrufung von einer Ideenwelt, welche der Communistischen auf ein Haar ähnlich sieht, wäre mit solch einem verhängnißvollen Schritte geschehen. Denn im Augenblicke, als man dem bemittelten Bürger sagt: du bist zu arm, um dir ein Haus zu bauen, wir verkaufen nur Gründe für reiche Bürger und große Häuser und nicht für kleine, — in diesem Augenblicke zerstört man in der innersten Seele des Menschen mit der Liebe zum eigenen Besitze die größte Triebfeder zur Arbeit und zur bürgerlichen Tugend. Er wird nicht geneigt sein Capitalien zu erwerben und sich ein Besitzthum zu begründen, er wird nur darauf ausgehen, viel zu verdienen und viel in momentanem Genuße zu vergeuden. Wozu sollte er auch sparen, wenn er weiß, daß das erworbene Capital in nichts Anderem angewendet werden kann, als in den wechselndem Werthe der Papiere? — Er macht sich auf diesem Wege auch mit dem Gedanken vertraut, daß er nicht moralisch dem Staate und seiner Familie gegenüber verpflichtet ist, für seine Wohnung und für einen festen Besitz zu sorgen. Er sieht vor sich die speculirende Baugesellschaft, die für ihn in den Tagen des Wohlseins allerdings mit sehr harten Zinsen, die er bezahlen muß sorgt, daß er Werkstätte, Wohnung, Verkaufsläden erhält und er wird dann finden, daß die von den Vertretern der Commune protegirte Baugesellschaft auch dann für ihn und für die Seinigen sorgen muß, wenn er in seinem Geschäfte Schiffbruch erleiden sollte und mit Recht macht er die Gesellschaft, welche kolossale Zinshäuser, theuere Wohnungen, besitzlose Bürger und Handwerker schafft, für die Consequenzen dieser wunderbaren Schö-

pfungen verantwortlich. Denn er ist ihnen gegenüber schwach und ehnmächtig, den übermächtigen Capitalien speculirender Bauunternehmer gegenüber ist er auf Gnade und Ungnade preisgegeben. Eine solche Baugesellschaft ist herzlos, sie hat kein Ohr für seine Klagen und keinen Sinn für seine Bedürfnisse; was sie will und was sie kann, ist ausschließlich ihre Sache: möglichst hohe Interessen in einer möglichst schnellen Zeit zu gewinnen.

Es gäbe nur eine einzige Gesellschaft, die für diese Zwecke mit Erfolg thätig sein könnte, das wäre eine gemeinnützige patriotische Gesellschaft, die arbeiten will, ohne Verlust aber auch ohne Gewinn. Aber auch diese wäre nur ein Erfahnmittel.

Eine gesunde Volkswirtschaft sucht für das Natürliche Raum und Entwicklung, sie würde sicher unter den gegenwärtigen Verhältnissen die Begründung einer solchen Gesellschaft mit Freude begrüßen, aber sie wird vor Allem dafür sorgen müssen, daß dem bemittelten Bürger einer Stadt selbst die Möglichkeit gegeben würde, ein bescheidenes bürgerliches Wohnhaus selbst zu bauen. Wenn wir uns nicht täuschen, so scheinen wir Grund zu haben, zu glauben, daß es noch einen wohlhabenden Mittelstand gibt, wir befinden uns noch nicht in der unglücklichen Lage, daß einige wenige Reiche oder große Besitzer einer großen besitz- und capitallosen Menschenmasse, ohne das vermittelnde Glied eines kernigen Bürgerstandes gegenüber stehen. Die Existenz eines solchen Bürgerstandes ist für Wien ein kostbares Juwel; er hat sich in den letzten Jahrhunderten vielfach erprobt, trotz harter und schwerer Bebrängnisse, und steht jetzt insbesondere nach der Freigebung der Gewerbe auf dem Scheidewege. Ihn vor dem Proletariat zu bewahren, ihm den Character der Bürger und des Mittelstandes zu erhalten gibt es kein sichereres Mittel, als es das ist, welches ihm jenen Besitz sichert, der für ihn, der allein möglich ist: ein einfaches bürgerliches Wohnhaus. Diejenigen, welche bei der Erweiterung der Stadt durch allzugroße Bau-Terrains für einzelne Häuser, durch das Begünstigen des Speculationsgeistes in Errichtung von Zinshaus-Monstren die Besitzergreifung des Bau-Terrains durch den mittleren Bürgerstand hindern, diese führen den schwersten Schlag auf denselben, und vernichten das Juwel, das wir noch besitzen.

IV.

Wien hat den Ruf der Stadt mit den relativ größten und wenigsten Häusern. Dieser Ruf an und für sich schon bezeichnet sehr deutlich die Schattenseite im Bauwesen Wiens; denn wo es viel große und relativ wenige Häuser gibt, da gibt es natürlicherweise wenig Hauseigentümer und viele Miether. In der innern Stadt erklärt sich diese Erscheinung von selbst; hier war man bis zum Augenblick der Stadterweiterung genöthigt, durch die Höhe der Gebäude das zu ersetzen, was man durch den mangelnden Raum und der Grundfläche nicht erreichen konnte. In den Vorstädten sind allerdings zwar günstigere Verhältnisse, aber diese kommen der bauenden Bevölkerung Wiens nicht so sehr zu statten, denn in Wien neigt sich Alles mit einer Art von Naturgewalt dem Centrum, d. h. der innern Stadt, zu. Architect Stache macht in seiner Denkschrift zum Erweiterungsplane von Wien die richtige Bemerkung, daß alle Hauptverkehrsstraßen Wiens wie Radien eines Kreises zu betrachten sind, dessen Centrum die innere Stadt, speciell der Stephansplatz, ist. Die Landstraße, die Wieden, die Altmühle, die Alservorstadt, die Hofbau und die Jägerzeile, alle diese Vorstädte mit ihren Hauptstraßen haben diesen ihren radialen Character, während die Dastei, die Esplanade-Straße, die Linien-Ringwälle den Character von concentrischen immer mehr sich erweitern den Kreisen haben. Das sind für Wien gegebene Verhältnisse, welche zu ihrer unausbleiblichen Folge die Concentration der Geschäftswelt im Innern der Stadt haben. In den Vorstädten kann der Reiche wohnen, dem Pferde und Wagen zur Disposition stehen, der große Fabrikant u. s. f.; aber die eigentliche Geschäftswelt, die mit dem Publikum, der Börse und der Regierung zu thun hat, ist auf die innere Stadt, als solche, gewiesen. Je größer die Zunahme der Bevölkerung ist, desto größer war das Bedürfniß, in das Innere der Stadt in irgend einer Weise zu gelangen, und die Zunahme der Bevölkerung ist in Wien in den letzten hundert Jahren eine enorme gewesen.

Doch bevor wir Wien in dieser Beziehung an der Hand der Statistik betrachten, werfen wir einen Blick auf die Bevölkerung und Häuserzahl anderer großer Städte Europa's. Wir verdanken der Freundlichkeit des rühmlich be-

kamten Statistikers Herrn Dr. Brachelli die Mittheilung der statistischen Daten über die Wohnhäuser und die Bevölkerung mehrerer großer Städte nach den letzten genauen Angaben, und zwar:

	Häuser,	Bewohner;	ihre Wechselverhältniß ist also, wie:
	gegen		
Venedig	20,650	120,000	1 : 6
Neapel	40,000	420,000	1 : 10
Konstantinopel	90,000	960,000	1 : 10
London	300,000	3.000,000	1 : 10
Brüssel	14,000	160,000	1 : 11
Amsterdam	23,000	270,000	1 : 12
Hamburg	11,700	224,000	1 : 13
Rom	14,700	180,000	1 : 13
Köln	7,200	110,000	1 : 15
Warschau	10,000	160,000	1 : 16
Moskau	19,500	380,000	1 : 19
München	6,100	116,000	1 : 19
Madrid	8,000	305,000	1 : 25
Breslau	4,500	124,000	1 : 27
Dresden	4,010	118,000	1 : 28
Mailand	4,850	180,000	1 : 31
Pest-Ofen	4,420	140,000	1 : 33
Paris	36,000	1.300,000	1 : 35
Leipzig	2,150	76,000	1 : 38
Prag	3,340	150,000	1 : 44
Berlin	9,700	445,000	1 : 45
Petersburg	10,000	554,000	1 : 54
Wien (1856)*). . . .	8,493	469,222	1 : 55

*) Für das Jahr 1856 vertheilt sich -- s. Br. v. Wieden's Bericht im Abendbl. der Wiener Zeitg. 857. Dtt -- in folgender Weise:

	Häuser	Bewohner	Ihr Verhältniß.
Leopoldstadt, Jägerzeil, Brigittenau	1068	55,769	1 : 54
Randstraße	655	42,408	1 : 65
Wieden	886	58,519	1 : 66
Innere Stadt	1007	53,072	1 : 53
Gruberg	397	12,546	1 : 32
Margleindorf	124	4,412	1 : 36
Hundsturm	148	6,808	1 : 46
Gumpendorf	531	29,866	1 : 56
Alfergrund	335	23,067	1 : 69
Schottenfeld	511	27,333	1 : 53
Neubau	171	9,241	1 : 56

Diese Zahlen sind außerordentlich lehrreich, selbst wenn wir annehmen, daß sie nur annäherungsweise richtig sind. Bei einzelnen Städten erklärt sich das auffallend günstige Verhältniß der Einwohner zu der Häuserzahl aus der Verminderung der Bevölkerung und dem Ueberflusse von Wohnhäusern aus früheren Jahrhunderten; so in Venedig und Rom. Die localen Ursachen dieser Erscheinung in Venedig sind ohnehin bekannt. Das günstigste Verhältniß stellt sich in jenen Städten heraus, die gegenwärtig als die cultivirtesten und glücklichsten genannt werden. London, Brüssel, Amsterdam, Hamburg, Köln, München u. s. f. repräsentiren jene Orte, wo große Wohlhabenheit herrscht, wenig Menschen auf ein Haus fallen, und wo daher auch viele Hauseigenthümer im Verhältniß der Bevölkerung vorhanden sind. Denn das ist wohl ohne Zweifel richtig, daß je weniger Menschen in einem Hause wohnen, je mehr Häuser also im Verhältnisse der Bevölkerung vorhanden sind, daß auch desto mehr Hauseigenthümer, d. h. Menschen in einer Stadt wohnen, welche nicht Miether sind, die in ihrer Wohnung nicht von fremdem Willen und all' den Zufälligkeiten abhängig sind, welche das Wohnen im fremden Hause mit sich bringt. Die abnormsten Verhältnisse zeigt Wien; da sprechen die Ziffern so deutlich, daß es ganz überflüssig ist, ein Wort der Erläuterung hinzuzufügen.

	Häuser	Bewohner	Ihr Verhältniß
Mischelb. Grund	47	4,254	1 : 91
Weißgärber	107	4,208	1 : 39
Margarethen	184	9,940	1 : 54
Neubau	327	20,512	1 : 63
Josefsstadt	214	13,600	1 : 64
Laimgrube	183	10,418	1 : 57
Altlerchenfeld	228	10,585	1 : 46
Mariahilf	157	11,655	1 : 74
Lichtenthal	204	8,450	1 : 41
Altthau	39	1,249	1 : 32
Lhurv . .	118	5,565	1 : 47
St. Ulrich .	164	9,617	1 : 59
Schaumburgergrund	78	4,770	1 : 61
Breitenfeld	91	4,875	1 : 54
Himmelsforigrund	87	4,011	1 : 46
Spittelberg	140	6,303	1 : 45
Windmühle	106	5,958	1 : 56
Gungelbrunn .	11	1,643	1 : 149
Strozzengrund	57	2,896	1 : 51
Nikolsdorf	47	2,158	1 : 46
Reinprechtsdorf	25	1,034	1 : 41
Laurenzergrund	15	766	1 : 51
Magdalenagrund	36	1,860	1 : 47
	8493	469,222	1 : 55

Wir wenden uns nun zu den statistischen Angaben, welche Wien selbst betreffen; wir haben die einschlägigen Daten der statistischen Denkschrift entnommen, welche der hiesige Gemeinderath aus Anlaß des statistischen Congresses im Jahre 1857 aus Quellen hat veröffentlichen lassen.

Die Bevölkerungszunahme Wiens während der letzten 100 Jahre zeigen folgende Daten an:

Wien zählte im Jahre 1754 :	175,400	Bewohner
" " " 1783 :	207,980	"
" " " 1800 :	231,050	"
" " " 1816 :	243,987	"
" " " 1820 :	260,224	"
" " " 1830 :	317,768	"
" " " 1840 :	356,870	"
" " " 1846 :	407,980	"
" " " 1850 :	431,147	"
" " " 1856 :	473,957	"

Auch diese Ziffern sprechen an und für sich schon deutlich genug; ihre Deutlichkeit wird aber noch vermehrt, wenn wir dieselbe in den weiteren Details verfolgen, und zwar nach einer doppelten Richtung, nämlich in Verbindung mit der Häuserzahl und mit den statistischen Daten, welche wir von anderen Großstädten Europa's haben.

Die Bevölkerung Wiens betrug Ende des Jahres 1856 in Stadt und Vorstadt, mit Einschluß der nächsten Ortschaften 559,457, ohne denselben 69,222. Es ist also Wien mit Rücksicht auf die letzte Ziffer die fünfte Großstadt Europa's und umfaßt mehr Bewohner, als jedes der Kronländer Kärnthen, Dalmatien und Bukovina. Diese Menschenmasse wohnt in 8493 Häusern, wovon 7486 auf die Vorstädte und 1007 auf die innere Stadt kommen. Die Zahl der Ehepaare beträgt 58700. Die Bevölkerung in der inneren Stadt ist im Abnehmen, die Bevölkerung in den Vorstädten im Zunehmen begriffen, denn man zählte:

	in der Stadt	in den Vorstädten
im Jahre 1830	54,546	263,222
" 1846	56,648	351,332
" 1850	54,249	376,898
" 1856	53,072	416,149

Die Abnahme der Bevölkerung in der inneren Stadt, theilweise eine natürliche Folge der Wohnungsnoth, der Mode kolossaler Zinshäuser und des hohen Miethzinses geht Hand in Hand mit den Neubauten, den Um- und Zubauten, von denen uns aus den folgenden Jahren Daten vorliegen:

	1854		1855		1856	
	Stadt,	Vorstadt.	Stadt,	Vorstadt.	Stadt,	Vorstadt.
Neubauten	—	30	—	39	—	10
Umbauten	1	14	1	6	4	14
Zubauten	23	106	—	130	—	87

Die Häuser-Zunahme im Innern der Stadt (Zubauten, Umbauten und Neubauten) ist auffallend gering und hat weder bei den Zu- noch bei den Neubauten das Resultat erzeugt, billigere Wohnungen hervorzurufen; denn es ist bekannt, daß der Miethzins in allen neuen Häusern der inneren Stadt viel höher ist, als in den älteren Häusern. Außerdem ist noch eine Verminderung der Bevölkerung im Innern der Stadt eingetreten, vorzugsweise aus dem Grunde, weil die Zubauten und Neubauten im Innern der Stadt eine sehr hohe Summe kosten, oft von Verkaufsläden besetzt werden, und die Menschen dadurch genöthiget worden sind, in die Vorstädte und die benachbarten Orte zu ziehen, um ihr Leben fristen zu können. Die Bevölkerung vertheilt sich auf Stadt und Vorstadt für das Jahr 1856 in folgender Weise:

In der innern Stadt wohnen 53,072 Menschen
in den Vorstädten 416,149 „

Die Zahl der Wohnungen beträgt in den Häusern der innern Stadt 9659, in den Vorstädten 79,557. In der Stadt entfällt 1 Haus auf 63 Bewohner, in der Vorstadt auf 56, in der Stadt 6 Bewohner auf eine Wohnung, in der Vorstadt 5, in der Stadt fallen $5\frac{1}{2}$ Wohnungsbestandtheile auf eine Wohnung, in der Vorstadt $3\frac{1}{10}$. Noch bezeichnender ist ein Rückblick auf frühere Zeiten. Die Zahl der Häuser in der Stadt und den Vorstädten war:

Im Jahre 1791 bei einer Bevölkerung von 222,000 Menschen	5804
„ 1821 „ 260,224	7462
„ 1856 „ 469,222	8493

Häuser, wovon, wie erwähnt, 1007 auf die innere Stadt kommen.

Im Jahre 1791 kam auf 38 Menschen	1 Haus,
„ 1821 „ 34	1 „
„ 1856 „ 55	1 „

Daraus ergibt sich vorerst schon eine relativ sehr hohe Anzahl von Menschen für das Haus schon im verfloffenen Jahrhundert, eine relativ große Zunahme von Häusern in der Zeit, in welcher Wien den Ruf einer wohlfeilen Stadt hatte und eine sehr geringe Häuserzunahme für die jüngste Periode, mit Rück-

sicht auf das Wachsen der Bevölkerung. Während die Bevölkerung zwischen den Jahren 1791 und 1821 um 17% gewachsen ist und die Häuser sich um beiläufig 30% vermehrt haben, ist in der Periode zwischen 1821 und 1856 die Häuserzahl nur um 12% gestiegen, während die Bevölkerung fast um 80% gestiegen ist.

Auch die jüngsten Berichte, welche in Paris vom Präfecten des Departements der Seine über die Resultate der letzten Erweiterung von Paris veröffentlicht wurden, werfen nicht minder interessante und scharfe Streiflichter auf das System der Neubauten. Wir erfahren daraus, daß vom Jahre 1852 bis Ende 1859 4349 Häuser eingerissen wurden, aber 9617, also mehr als das Doppelte, neu gebaut wurden. Seit 1852 gibt es in Paris 5268 Häuser und 25 bis 30,000 Wohnungen mehr als vor der Zeit. Diese Zahl der neuen Häuser ist, wenn wir überlegen, daß es in ganz Wien nur 8493 Häuser gibt, außerordentlich lehrreich; sie stellt die Vermehrung der Häuser, und das Verhältniß der Häuser besitzenden Bewohner zu jenen, welche keine besitzen, noch viel günstiger dar, als es aus den früher angegebenen Daten hervorgehen würde. Der französische Geschäftsmann ist ein zu scharfsinniger Rechner, als daß er nicht einsehen würde, welche großen Vortheile es für sein Geschäft bringt, wenn er die Wohnung im eigenen Hause hat, und der Franzose ist viel zu geistreich, um den Comfort und die mannigfaltigen Annehmlichkeiten nicht sehr hoch anzuschlagen, welche nur das Wohnen im eigenen Hause mit sich bringt. Trotzdem vernehmen wir, daß die Wohnungen um ein Drittel, und die kleinen Wohnungen sogar um die Hälfte theurer geworden sind. Wir begreifen das vollkommen. Die Pariser, welche im eigenen Hause wohnen, diese wohnen natürlich sehr bequem und sehr wohlfeil; die neuen Häuser in Paris, welche der Speculation wegen gebaut worden sind, diese sind begreiflicherweise sehr theuer, und wie uns die Zeitungen berichten, sind die Franzosen nichts weniger als erbaut über diese Wohnungen, die schwer zu erheizen sind, die durch Holzwände in verschiedene Appartements abgetheilt werden müssen, um sie bequem zu machen und die deswegen in jüngster Zeit, Anlaß von Störungen aller Art gewesen sind. Trotzdem ist das Wohnen in Paris gegenwärtig viel wohlfeiler als in Wien, was nicht bloß als eine Folge der günstigen Geldverhältnisse, der Gewerbefreiheit und der großen Sorgfalt der Municipalität für die Approvisionirung von Paris zu betrachten ist, sondern auch als Consequenz der freien Bewegung im Bauen selbst und der zahlreichen, den verschiedenen Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechenden Gebäude. Auch außerdem bietet das bauende Paris Erscheinungen ganz eigenthümlicher Art, welche für Wien insbesondere dann von Bedeutung wären, wenn die Bauherren Wiens ihren individuellen Bedürfnissen in derselben Weise Rechnung tragen würden, wie die Pariser. Dann würden sie sich nicht auf die bloße Zinshaus speculation werfen, sondern auf das Bauen von eigenen kleineren oder größeren Häusern, welche in der nächsten Umgebung von Wien sich ebenso reizend aufbauen ließen, als im Bois de Boulogne in der Nähe von Paris.

Doch diese Dinge liegen uns ferne; sie werden von selbst näher rücken und sich der Erwägung unserer Mitbürger empfehlen, wenn diese bei der Erweiterung von Wien, die Behaglichkeit des Lebens, das wirkliche Wohlfeln und ihre Rücksichten auf Familie höher anschlagen werden, als das bleierne Gewicht der bloßen Rentabilität der Zinshäuser und die geistlose und unschöne Monotonie der Straßenanlagen im Großen.

V.

Bei der Beurtheilung von Gebäuden und Bauverhältnissen darf man nicht bei der bloßen Negation stehen bleiben oder in unserem Falle einfach auf die Wohnhäuser in den Städten England's, Holland's u. verweisen. Denn abgesehen davon, daß den Wenigsten die Mittel zu Gebote stehen, um sich über die bürgerlichen Wohnhäuser in andern Ländern zu orientiren, könnte auch der Einwurf erhoben werden, daß das, was für ein Land gut ist, es nicht nothwendigerweise auch für ein anderes ist. Auch handelt es sich wirklich in unserem Falle nicht darum, etwas Fremdes nachzuahmen, sondern vielmehr darum, theils etwas, was wir früher besaßen, und größtentheils verloren haben, wieder zu erringen, theils Bedürfnissen, welche wirklich vorhanden sind, entgegen zu kommen, und sie einer befriedigenden Lösung zuzuführen.

Wir geben nun im Nachfolgenden die Beschreibung eines solchen bürgerlichen Familienhauses, wie wir glauben, daß es zur Erläuterung der ausgesprochenen Ideen paßt. Dieses bürgerliche Wohnhaus ist nicht ein muster-giltiger Entwurf, der etwa nachgeahmt werden soll; denn ein vollständiger Entwurf setzt ein bestimmtes, aus gegebenen Bedürfnissen hervorgehendes, Programm voraus. Wir geben das Familienhaus, wie wir es passend für kleinere Verhältnisse denken, mit allen nöthigen Erläuterungen, weil es uns darum zu thun ist, die Ueberzeugung wach zu rufen, daß ein solches Gebäude nicht eine bloß sogenannte schöne Idee ist, sondern daß ihr ein gesunder, practischer Kern zu Grunde liegt. Wir geben die Planskizze eines kleinen Familienhauses von geringen Dimensionen, weil, was für kleine Aufgaben möglich ist, für größere Aufgaben, die von reicheren Bürgern, von Geschäftsleuten mit ausgedehnteren Gewerbsbetrieben gestellt werden, in um so höherem Grade durchführbar ist. Als Baufläche dachten wir uns einen von drei Seiten verbauten, 7^u breiten, 13^u 3' tiefen Baugrund, also eine Bauarea von 94^u 3'. Das ist im Vergleiche zu den gegenwärtigen Zinshäusern, wie sie jetzt gebaut werden, eine ganz außerordentlich kleine Bauarea. Von dieser Bauarea sind 64^u wirklich verbaut, das andere ist mit Inbegriff des auf einer Säule gestützten Vorbaches für den Hofraum des Hauses berechnet. Auf dieser Grund-

fläche suchten wir alle jene Räumlichkeiten unterzubringen, welche für einen mittleren Geschäftsmann oder Handwerker zugleich zum Wohnen und zur Ausübung seines Geschäftes nöthig sind.

Im Erdgeschoße (Tafel I im Grundrisse, Tafel II im Durchschnitte) ist das Verkaufs- oder Geschäftslocale angebracht; es hat eine Grundfläche von 23⁰ 3' 6", gegen die Gasse zu zwei große Schaufenster und eine Eingangsthüre; gegen den Hof zu steht es durch einen geschützten Gang (a) in Verbindung mit dem Stiegenhause und ersten Stockwerke. An das Verkaufslocale schließt sich das Comptoir (b) und das Magazin (c). Das Comptoir hat ein Fenster nach der Straße, ein kleineres nach dem Vestibule und eine Thüre nach dem Verkaufslocale. Das Magazin (c) hat ein einfallendes Licht von dem Stiegenhause. Neben diesen Geschäfts-Appartements ist an der Straße das Hausthor angebracht; es führt in das Vorhaus (Vestibule d). Man gelangt durch dasselbe über einige Stufen in den rückwärtigen Theil des Hauses, wo die aus zwei Piecen bestehende, vom Hofe aus beleuchtete Hausdienerswohnung angebracht ist. Aus dem Vorhause tritt man in das sehr lichte Stiegenhaus (e), durch welches zugleich die Verbindung mit dem Hofe und mit einem Aborte (r) angebracht ist. Im Hofe erscheint ein Pumpbrunnen. Der Hausdiener sieht von seiner Thüre aus alle Personen aus- und eingehen. Die Localitäten des Erdgeschoßes haben eine lichte Höhe von 14' 6", und sind in sichtbaren Tonnen mit Holzriegeln auf gewalzten Eisenträgern gewölbt.

Im ersten Stockwerke (Tafel I Fig. 2) ist die eigentliche Wohnung angebracht; diese besteht aus drei großen Wohnzimmern, einem Vorzimmer (g) einem Eintritte (f) einer Küche (h) und einer Speisekammer (i). Eintritt und Vorzimmer erhalten ihre Beleuchtung durch die helle Treppe, welche um so zureichender wird, als die Fenster der Stiege immer um ein halbes Geschoß höher liegen, als die des jedesmal zu erleuchtenden Raumes. Gegen den Hof zu befindet sich über den im Erdgeschoße mit (a) bezeichneten Raum eine Art von gedecktem Balken, der jedenfalls sehr bequem und besonders dann angenehm ist, wenn dieser Theil der Mittag- oder Abendsonne zugeteilt ist. Der größte und wahrscheinlich angenehmste Raum des Hauses hat einen Erker, der zur Wohnlichkeit viel beitragen und ein Lieblingsaufenthalt für Frauen werden kann. Die lichte Höhe dieses Stockwerkes (Tafel II) ist 11' 9". Der zweite und der dritte Stock des Hauses sind als Werkstätte gedacht, und es wurde durch Weglassung eines Theiles der Mittelmauer und einer Scheidemauer ein großer Raum von je 28¹⁰ in einem Stockwerke und ein Raum von 11⁰ gegen den Hof zu gewonnen. Der von dem Eingange links gegen den Hof zu liegende Raum (o) kann ebenfalls zu einer Werkstätte benutzt werden, falls er nicht geeigneter zur Unterbringung der Dienerschaft sein sollte. Die Höhe des zweiten Stockes ist mit 11' 3" die des dritten mit 10' angenommen. Die Lage der Aborte (r) in allen drei Stockwerken ist auf dem Plane ersichtlich.

Die vorliegende Eintheilung des Raumes ist nur beispielsweise genommen, und sie wird sich nach verschiedenen Bedürfnissen verschieden gestalten. So könnte es einen Geschäftsmann geben, der zu seinem Geschäftslocale auch den ersten Stock benützen wollte, der dann im 2. Stocke wohnte, und im 3. Stocke ein kleineres Arbeitslocale hätte. Es gibt Geschäfte, wo die Nothwendigkeit eines Arbeitslocales wegfällt (Kaffeehäuser, kleinere Restaurationen, Fabriksniederlagen u. s. f.) wo also der 2. und 3. Stock ausschließlich zur Wohnung verwendet werden kann. Es kann wieder umgekehrt einen Geschäftsmann geben, dem für seine Wohnung und sein Geschäft das Verkaufslocale und ein einziges Stockwerk genügt, und der zwei Stockwerke vermietthen kann; denn die Eintheilung des 1. Stockes als Wohnlocale kann auch selbstverständlich auf das 2. und 3. Stockwerk übertragen werden.

Ein besonderes Augenmerk ist auf den constructiven Theil des Hauses gerichtet, es ist überall mit Rücksicht auf eine weise Dconomie, auf eine solide Durchführung gerechnet; durch die Anlage der großen Oeffnungen im Erdgeschoße ist die Anordnung von Steinpfeilern nothwendig, der Erker, die einzige und zugleich nützliche Zierde des Hauses, ist gleichfalls aus Stein zu errichten, ebenso ist für die Sohlbänke, das Hauptgesimse und für die Fensterkreuze der Steinbau angetragen, die übrigen Flächen des Hauses und des Hofraumes können allerdings in Putz erscheinen, doch ist für die Solidität des Hauses zu wünschen, daß hier Ziegelflächen zur Geltung kommen. In den Plänen sowie in dem Ueberschlage sind dieselben angenommen.

In Bezug der Oberböden ist das Erdgeschoß, wie schon erwähnt, auf gewalzten Eisenträgern zu wölben, das erste und zweite Stockwerk hat Träme mit Einschubdecken; erstere sind zugleich als Polsterhölzer zu benützen. Für das letzte Stockwerk ist mit Rücksicht auf Solidität gleichfalls die Wölbung auf Eisenträgern angetragen. Diese sind in Entfernungen von circa 4' zu legen, so daß die Wölbungen dazwischen durch Putz zur flachen Decke ausgeglichen werden. Diese Eisenrippen, welche auf 1' einzumauern kommen, und durch die kleinen Gewölbe eine feste Decke formiren, bilden eine ausgezeichnete Verankerung und vermehren zugleich die Stabilität der Mauern. Das Dach, in welches man durch das Stiegenhaus bequem tritt, ist mit Schiefer gedeckt, Säume und Rinnen sind für Kupfer berechnet. So wie Alles in dem constructiven Theile eine wirkliche Solidität bezwecken soll, die dem Eigenthümer des Hauses wie den Bauhandwerkern zu Gute kommt, so ist auch für die anderen kleineren Bautheile des Hauses beim Ueberschlage auf eine gründliche Solidität Rücksicht genommen. Die Schaufenster der Verkaufslocalität sind für Spiegeltafeln, die großen Fenster auf die Straße, die Doppelfenster nach dem Hofraume zu sind als Schubfenster, alle anderen Fenster sind als nach innen sich öffnend beantragt. Die Thüren des Hauses sind einflügelig und haben im lichten Maße eine Höhe von 7', eine Breite von 3' 4". Die üblich gewordenen Doppelthüren passen mehr für einen Palast als für ein bürgerliches

Wohnhaus, sind kostspielig und nützen wenig, da sie selten geöffnet werden, wie Jeder im bürgerlichen Kreise erfahren kann. Spalettläden erhöhen die Wohnlichkeit eines Raumes, obwohl ihr Nutzen in der Regel nur sehr gering und die Kosten sehr bedeutend sind; sie sind daher von uns nur in die Wohnlocale des ersten Stockes aufgenommen; diese drei Wohnzimmer erhalten Parquetten von Eichenholz; die Werkstätte weiche Fußböden; das Verkaufslocale einen sogenannten Kapuzinerboden (Eichenfrieße mit weichen Füllungen). Alle Räume des Hauses sind heizbar, sowohl die drei Wohnzimmer als auch die Werkstätte haben je eine gemeinschaftliche Heizung, durch einen 18"igen Eisenofen mit Mantel, deren Oeffnungen für Zutrommung der kalten und Ausströmung der warmen Luft nach den betreffenden Räumen zu ausmünden. Diese Oeffnungen sind verschließbar, damit die Heizung für einzelne Localitäten ausschließend benützt werden kann. Diese Heizmethode ist bequem und ökonomisch und auch deswegen zu empfehlen, weil der Raum in dem Zimmer dadurch größer wird. Das Vorzimmer (g) und der Hofraum (O) hat seine eigene Ofenheizung. Wir haben die Beschreibung des Planes bis in das Detail gegeben, nicht um sie unseren Lesern als mustergiltig aufzubringen, sondern einzig und allein aus der Rücksicht, um ihnen die Mittel an die Hand zu geben, den Ueberschlag, der nun folgt, zu kontrolliren; denn es handelt sich nach unserer Meinung darum, dem Bürgerstande die Ueberzeugung zu verschaffen, daß ein solches bürgerliches Wohnhaus nicht bloß eine sehr wünschenswerthe, sondern auch eine erreichbare Sache ist.

U e b e r s c h l a g .

Post-Nr.		A n s a ß .	Einzeln.		Zusammen.	
			fl.	fr.	fl.	fr.
	Mau rerarbeit sammt Materiale.					
1	An Erbaushörungen	119° 1' 1"	3	36	400	45
2	An Erdauschüttung mit vorhandener Erde	10 3 7	2	10	22	25
3	An Erdverführung bei geringerer Entfernung	108 3 6	4	—	434	33
4	An Fundament u. Kellermauerwerk aus $\frac{2}{3}$ Theil Bruchstein u. $\frac{1}{3}$ Theil Ziegel . .	49 1 8	51	—	2513	16
5	An Ziegelmauerwerk durch alle Geschosse	115 2 4	64	—	7384	88
6	An Ziegelgewölbmauerwerk durch alle Geschosse	18 4 7	72	—	1351	—
7	An Schuttanschüttung	12 2 2	5	—	61	80
	I. Summe der Maurerarbeiten	12167	87

Reife-Nr.		Ausmaß.	Einzeln.		Zusammen.	
			fl.	fr.	fl.	fr.
Steinmearbeiten sammt Verlegen.						
1	An glatten Steinpfeilern im Kubikmaß . . .	377' 6" 0"	1	50	566	25
2	An einseits profilirten Arbeiten	720 2 0	2	20	1584	36
3	Steinarbeiten des Erkers	761 8 9	3	20	2437	52
4	An geraden Stufen im Courentmaß zusam.	78 0 0	1	50	117	—
5	22 Stück 4' 6" lange Kellerstufen im Courentmaß zusammen	99 0 0	1	30	128	70
6	99 Stück 5' 0" lange Spitzstufen im Courentmaß zusammen	495 0 0	2	40	1188	—
7	An Kuchelplätzen im Quadratmaß	165 0 0	2	20	363	—
II. Summe der Steinmearbeiten					6384	83
Pflasterungen.						
1	An liegendem Ziegelpflaster auf dem Dachboden	54° 0' 0"	2	50	135	—
2	An Pflasterung mit Kehlheimerplatten . . .	35 0 0	10	—	350	—
3	An Hopfpflasterung mit ordinären Granitwürfeln	22 2 3	10	—	223	70
III. Summe der Pflasterungen					708	70
Zimmermannsarbeiten.						
1	Ein Satteldach (von 7" Spannweite) sammt Einlattung zur Schiefereindeckung . . .	43° 4' 10"	8	—	350	42
2	Ein Pultdach (3" 2" Spannweite) sammt Einlattung zur Schiefereindeckung	16 2 0	8	50	138	83
3	Ein Zeltdach sammt Einlattung zur Schiefereindeckung	5 2 0	12	50	66	67
4	An Itamböden (1/10" Träume) auf 3' Entfernung sammt Einschubdecken	94 3 0	9	—	850	50
5	Ein Gangdach sammt Schalung	6 0 0	6	—	36	—
6	5 Dachfenster, zusammen				30	—
IV. Summe der Zimmermannsarbeiten					1472	42
An Schieferdeckerarbeit.						
Die Dachflächen gedeckt mit rheinischem Schiefer, das Gesamtflächenmaß		85° 0' 0"	8	—	680	—
V. Summe der Schieferdeckerarbeit					680	—

nach Bildung der Stiegenläuere

Post-Nr.	Ausmaß.	Einzeln.		Zusammen.		
		fl.	fr.	fl.	fr.	
	An Schwarzblecheindeckungen. Das Gangdach und der Dacherker mit gewalztem Eisenblech einzudecken, sammt dem Anstrich	7° 3' 0"	8	50	63	75
	VI. Summe der Eisenblecheindeckung . . .				63	75
	Kupferschmiedarbeiten. Zu Säumen-, Saum- und Dachbodenrinnen z. Kupfer im Gewichte von . . . Material und Arbeit	744 Pf.	1	5	781	20
	VII. Summe der Kupferschmiedarbeit . .				781	20
	Walz- und Schließeisen. An gewalzten Eisenträgern zur Einböschung des Erdgeschosses und des letzten Stockwerkes, ferner an Schließeisen, zusammen	107 Etn.	13	—	1391	—
	VIII. Summe der Walz- und Schließeisen				1391	—
	Tischlerarbeiten.					
1	An weichen Fußböden	118° 2' 5"	4	10	485	50
2	An Kapuzinerböden	34 0 0	8	50	289	—
3	An eichenen Parquetböden	29 5 0	15	—	447	50
4	An Schubfenstern im Flächenmaß von . .	597 0	—	30	179	10
5	An Flügelstern " " "	1016 0	—	25	254	—
6	An halbrunden Fenstern " "	63 0	—	35	22	5
7	An Glasthüren " " "	195 9	—	30	58	73
8	An Füllungsthüren aus weichem Holz im Flächenmaß von	624 9	—	25	156	20
9	An Thürfutter im Flächenmaß von	445 3	—	20	89	5
10	An Fensterpaletten " "	121 6	—	50	60	75
11	An Lädenverschlüssen " "	103 6	—	25	25	87
12	An Verkleidungen im Courtenmaß von . .	31 6	—	15	4	73
13	Eine eichene Hausthür und eine Eingangsthür ins Gewölb, im Flächenmaß zusam.	77 0	1	—	77	—
	IX. Summe der Tischlerarbeiten				2151	19

Post-Nr.		M e a s s e.	Ein- jeln.		S a m m e n.	
			fl.	fr.	fl.	fr.
Schlosserarbeiten.						
1	An doppelten Schubfenstern zu beschlagen .	11 Stück	35	—	385	—
2	" halben Schubfenstern " " .	2 "	17	50	35	—
3	" schmalen Schubern " " .	4 "	5	—	20	—
4	" Oberflügeln " " .	16 "	3	—	48	—
5	" innern und äußern vierflügligen Fen- stern zu beschlagen	9 "	8	—	72	—
6	An halbrunden Fenstern	4 "	3	—	12	—
7	" Gewölberschlüssen	3 "	50	—	150	—
8	" Bankeisen zur Befestigung der Schau- fenster	30 "	—	10	3	—
9	" äußern Fenstern zu beschlagen	7 "	4	—	28	—
10	" Glashüren (Doppelthüren) zu beschlag.	3 "	12	—	36	—
11	" Kreuzthüren " " .	18 "	5	—	90	—
12	" Retiradethüren " " .	4 "	3	—	12	—
13	" Retiradefenstern " " .	4 "	1	—	4	—
14	" Fensterpaletten " " .	3 "	15	—	45	—
15	Das Hausthor " " .	1 "	50	—	50	—
16	Die Gewölbthüre von d. Gasse " " .	1 "	40	—	40	—
17	Mit Eisen armirte Gewölbthüre vom Hof zu beschlagen	1 "	14	—	14	—
18	Mit Eisen armirte Laden zu beschlagen . .	1 "	10	—	10	—
19	An Dachfenstern " " .	4 "	1	50	6	—
20	Ein größeres Dachfenster " " .	1 "	3	—	3	—
21	An Bugthürchen zu den Rauchschröten . .	14 "	3	—	42	—
22	" Sparherden	2 "	50	—	100	—
23	" 18zölligen Defen	3 "	30	—	90	—
24	Für kleine Gitter	5	—
X. Summe der Schlosserarbeiten					1300	—
Verglasung.						
1	An Fenster- und Thürverglasung zusammen	1664·8 ⁷ / ₁₀₀	—	12	199	78
2	3 Spiegeltafeln in den Gewölbschaufenstern	3 Stück	100	—	300	—
3	4 Stück halbrunde Fenster zusammen . . .	76·8 ⁷ / ₁₀₀	—	12	9	23
XI. Summe der Verglasungen					501	01
Anstreicherarbeiten.						
Sämmtliche Anstreicherarbeiten im Flächen- maß zusammen		4271 ⁷ / ₁₀₀	—	7	298	97
XII. Summe der Anstreicherarbeit					298	97

Post-Nr.	Ausmaß.	Einzel.		Zusammen.	
		fl.	fr.	fl.	fr.
	Stuckaturerarbeit.				
	An Stuckaturung im Gesamtflächenmaß v.	96 ¹⁰⁰	1 30	124	80
	XIII. Summe der Stuckaturung			124	80
	Haferarbeit.				
	3 Stück Thonöfen	3 Stück	30 —	90	—
	XIV. Summe der Haferarbeit			90	—
	XV. An Eisengittern	4 Stück	30 —	120	—
	XVI. Sprossengeländer bei der Stiege			60	—
	XVII. Hausbrunnen			400	—
	XVIII. Gußeiserne Abortschläuche	33 St.	8 60	283	80
	Recapitulation.				
I.	Maurerarbeit			12167	87
II.	Steinmeharbeit			6384	83
III.	Pflasterung			708	70
IV.	Zimmermannsarbeit			1472	42
V.	Schieferdeckerarbeit			680	—
VI.	Eisenblecheindeckung			63	75
VII.	Kupferschmiedarbeit			781	20
VIII.	Walz- und Schließeneisen			1391	—
IX.	Tischlerarbeit			2149	48
X.	Schlosserarbeit			1300	—
XI.	Berglasung			509	1
XII.	Anstreicherarbeit			298	97
XIII.	Stuckaturung			124	80
XIV.	Haferarbeit			90	—
XV.	Eisengitter			120	—
XVI.	Sprossengeländer			60	—
XVII.	Hausbrunnen			400	—
XVIII.	Abortschläuche (Gußeisen)			283	80
	Summe der gesammten Bauarbeit			28985	83

Bei der soliden Construction, und dem Werthe der Materialien ergibt sich demnach eine Bausumme von circa 29,000 fl. De. W., um welche das Haus vollkommen herzustellen ist. — Sollte jedoch die Oekonomie des Baues als erster Gesichtspunct angenommen werden, so würde sich außer den soliden zur Grundlage genommenen Einheitspreisen in der Wahl der Materialien, so wie in anderweitigen Ersparnissen eine bedeutende Reduction des Ueberschlages vornehmen lassen. So könnten z. B. die Erker ganz weggelassen, statt der Gewölbe im letzten Stockwerke Tramböden, statt Kupfer Zink für die Rinnen verwendet werden. Durch diese Reduction des Ueberschlages wird die Bausumme auf circa 25,000 fl. De. W. herabgemindert. Je nachdem das Haus auf einen Platz zu stehen kommt, wird der Ankaufspreis des Platzes nach dem Werthe desselben, z. B. zwischen 100 bis 200 fl. pr. Quadratklaster kosten. Auf den Ankauf des Platzes entfiel demnach eine Summe von $94^{\circ} 3' \times 100 \text{ fl.} = 9450 \text{ fl.}$ oder 18,900 fl. De. W. Mit hin würde das Anlagecapital eines solchen Hauses, vorausgesetzt, daß es auf das Solideste ausgeführt wird — je nach dem Werthe des Platzes zwischen 38,450 fl. und 48,900 fl. De. W. zu stehen kommen, — während bei der Anwendung von aller möglichen Ersparniß und unter der Voraussetzung des billigeren Platzpreises das Gebäude um eine Ankaufs- und Bauumme von circa 37,000 fl. zu erreichen wäre.

Suchen wir nun den Vortheil, welchen der Besitz eines solchen Hauses für den Geschäftsmann bietet, an den Zinsen nachzuweisen, die ein solches Haus abzuwerfen im Stande ist.

Das Verkaufslocale von $23^{\circ} 3'$ Grundfläche sammt Comptoir und Magazin von $6^{\circ} 1-6''$ Flächenraum, zusammen gegen 30° , kostet in der Stadt überall 3000 fl. bis 6000 fl. und darüber. Es bleibt also, wenn man auch das Wünschenswerthe annimmt, daß die Zinsungen in dem neuen Stadttheile billiger werden müssen, dennoch ein Erträgniß des ganzen Erdgeschosses von 2400 fl. ein äußerst mäßiger Zins. Gleichfalls ist der Zins von 600 fl. für das 1. Stockwerk und 500 fl. für die beiden obern Geschosse eine billige Miete, um welche derzeit weder in der Stadt noch in den Vorstädten Wohnungen von diesen Flächenmaßen und von diesem Comfort zu finden sein werden. Es ist mithin von diesem Hause ein Brutto-Erträgniß von 4000 fl. zu erwarten und man kann annehmen, daß nach Abzug von den geringen Steuern in den ersten dreißig steuerfreien Jahren das Haus in dem Falle, als es sammt Platz um 38,450 fl. hergestellt wird, einen Reinertrag von 10%, gewährt, während selbst bei einem Anlagecapital von 48,000 fl. noch ein Reinertrag von 8% in Aussicht gestellt ist.

Wenn man die Verhältnisse betrachtet, unter welchen heutzutage selbst der bemittelte Mann in Wien wohnt und sein Geschäft in gemietheten Localitäten betreibt, so müßte die Aussicht, so angenehm und zugleich billig im eigenen Hause wohnen zu können, doch verlockend genug sein, um bei Allen, namentlich Geschäftsmännern, den Gedanken an den Besitz eines eigenen Hauses

anzuregen, selbst wenn ihnen nur bescheidene Mittel zu Gebote stehen. Der Geschäftsmann, der bei übertriebenen Zinsungen in seinen Geschäftslocalitäten und Wohnungen nicht einmal zweckmäßig eingerichtet, und durch den Speculationsgeist seiner Miethgeber gezwungen ist, seinen Wohnsitz zu wechseln, wird leicht ein kleines Capital aus seinem Geschäfte ziehen können, um sich ein eigenes Haus zu bauen; der wohlhabende Mann, der bequem und bleibend seinen Wohnsitz sich einrichten möchte, wird eine Summe für sein Haus verwenden können, und während auf diese Weise so vielen Menschen mit einem mäßigen Vermögen die Gelegenheit zur Erwerbung eines realen Besitzes gegeben ist, wird der Wohlstand und der Credit im Allgemeinen wesentlich gefördert. — In den Vortheil des billigen und gesicherten Wohnsitzes, den der Geschäftsmann sein eigen nennt, knüpfen sich viele nebenswerthe Annehmlichkeiten. Wie entsprechend kann derselbe sich seine Werkstätte und Geschäftslocale, mit welchem Comfort kann er sich seine Wohnung einrichten! — Ein bestimmtes vorliegendes Programm wird maßgebend für die Form und Eintheilung des Hauses sein und für den Bauherrn, sowie für den Architekten, wird es dann ein Leichtes sein, etwas Entsprechendes herzustellen. Auf diese Art kann sich wieder ein Charakter im bürgerlichen Wohnhause, eine Mannigfaltigkeit in der Physiognomie der Stadt entfalten — und außer dem moralischen Werthe und dem Vortheile für den Wohlstand im Allgemeinen, der an der Verwirklichung dieses wohlgemeinten Vorschlages hängt, ist der ästhetische und technische Vortheil für unser gesamntes Bauwesen von unberechenbarem Werthe.

VI.

Das bürgerliche Wohnhaus, wie wir es so eben beschrieben haben, hat den Bürgerstand im Auge, der arbeitet, den bemittelten Handwerker, den bemittelten Geschäftsmann. Damit bleibt natürlicherweise eine Classe der Gesellschaft unberücksichtigt, die in einer großen Stadt, wie Wien, sehr zahlreich ist und welche nicht in den Kreis der eigentlich arbeitenden Geschäftsclasse gezählt werden kann. In diese gehören der Staatsbeamte, der kleinere Rentier, Aerzte, Advocaten, Notare u. s. f. So verschiedenartig die Bedürfnisse und der Lebensberuf dieser Menschen sein mag, so ist für diese das Bedürfnis, möglichst in einem eigenen Hause oder in einem Zinshause zu wohnen, welches ihnen den Comfort des eigenen Hauses einigermaßen ersetzt, in eben so hohem Grade vorhanden, als beim eigentlichen Handwerksstande. Wir haben versucht, auch für diese Kreise ein bürgerliches Wohnhaus zu entwerfen, welches alle Vortheile des Familienhauses auch denen bieten soll, welche in der Regel mit ihrem Lebensberuf auf ein Wohnen in einem Zinshause angewiesen sind. Ein solches Wohnhaus, welches dann ein Zinshaus im guten Sinne des Wortes sein würde, muß so eingerichtet sein, daß es in jedem Stockwerke nur Eine Wohnung enthält. Die Familie würde in demselben alle jene Vortheile genießen, welche die abgeschlossene Wohnung im eigenen Hause mit sich bringt. Es ist wohl nicht nothwendig, die früher gemachte Bemerkung zu wiederholen, daß wir im Plane (Tafel V) bloß ein Beispiel und kein Muster eines solchen Wohnhauses geben wollen, und daß sich die Eintheilung desselben vielfach modificiren wird, je nach der Verschiedenheit der Grundarea, nach den mannigfaltigen positiven Anforderungen, welche irgend ein Bauherr stellen wird, je nach der Lage eines solchen Hauses u. s. f. Auch bei diesem Hause ist der große Mittelstand ins Auge gefaßt; für die reichere Welt wird natürlicherweise ein größeres, mehr palastähnliches Haus erforderlich sein, für die ärmere Classe, welche nur ein oder zwei Zimmer braucht, für die ist auf einem solchen Grund und Boden, wo die Quadrat-Klafter zwischen 100 und 200 fl. kostet, eine billige Wohnung nicht herzustellen. Da müssen ganz andere Gesichtspunkte aufgestellt, ganz andere architektonische Probleme ihrer Lösung zugeführt werden, deren Wichtigkeit und Bedeutung eine selbstständige Lösung bedingen.

Tafel V stellt ein solches bürgerliches Wohn- oder Zinshaus dar. Jeder Stock ist für sich zu bewohnen oder zu vermieten; das Haus hat eine Gas-

senfseite von 8' 2", eine Tiefe von 13", die ganze Banarea beträgt daher 108⁰ 2'. Die wirklich verbaute Fläche beträgt 73⁰ 0' 2". Auch bei dieser Anlage ist mehr auf die Tiefe als auf die Breite Rücksicht genommen weil dadurch die Wohnlichkeit und die Benutzbarkeit der Zimmer erhöht wird. Die Construction würde dabei am zweckmäßigsten durch die Benützung der nach der Tiefe des Hauses gehenden Mauern für die Auflage der eisernen Träger und Holzträmme angelegt werden. Man hat allerdings zwei Mittelmauern; aber die Hauptmauern, welche wenig zu tragen haben, können durch alle Stockwerke auf 18" Dicke angetragen werden, aus constructiven Rücksichten könnten sie noch schwächer sein. Was die Nachbarmauern betrifft, so müssen diese mit 2' Stärke durch alle Stockwerke durchgeführt werden. Das Erdgeschosß ist auf eisernen Trägern gewölbt; wünschenswerth ist, daß auch das letzte Geschosß auf diese Art gewölbt werde. Die Zwischendecken sind wieder als Tramböden gedacht, welche, gleich den eisernen Trägern, nach der Breite der Zimmer gelegt sind. Bei dieser Construction ist also durchaus kein Bedürfnis für das Abfeigen der Mauern vorhanden und mit Ausnahme der Scheidemauern, welche in den oberen Stockwerken mit 6" gemacht werden, während sie unten auf 1' Stärke angetragen sind, gehen alle Mauern und zwar die Nachbarmauer mit 2', die Mittelmauer mit 18" (wo Schornsteine vorkommen mit 2') die Hauptmauer mit 18" oder auch mit 1' durch alle Stockwerke. Bei dieser Constructionswiese ist eine besondere Wichtigkeit den Nachbarmauern beigelegt. Man wird begreifen, daß es darauf abgesehen ist, die Nachbarmauern für gemeinschaftliche Benützung der angrenzenden Häuser zu gewinnen. Das ist nun allerdings nach den bestehenden Baugesetzen nicht recht zulässig; wenn man aber erwägt, was für Vortheile damit verbunden sind und wie viel überflüssiger Raum und unnützes Capital durch die gegenwärtig üblichen Mauern und Dachdeckungs-Materialien in Anspruch genommen werden, dann wird man sich leicht überzeugen, daß in diesem Punkte eine Veränderung der Baugesetze, die ja ohnehin auf das Auftreten neuer Bedürfnisse in lobenswerther Weise Rücksicht genommen haben, nicht bloß nicht zu den unmöglichen, sondern sogar zu den wahrscheinlichen und wünschenswerthen Dingen gehört. Bei dem hier vorliegenden Plane ist also die Hälfte der Nachbarmauern schon auf fremden Grunde gebaut und namentlich unter der Voraussetzung, daß eine größere Gebäudegruppe auf einmal gebaut wird, würde sich eine solche Construction sehr empfehlen. Müßte hingegen jedes Haus seine eigenen 2' starken Abschlusswände bekommen, so würde zu viel Raum verloren gehen, und es müßten die Hauptmauern als Auflager der Decken-Construction verwendet werden, was natürlich eine Aenderung in den hier angenommenen Mauerdimensionen zur Folge haben würde.

Diese Construction ist keine neue, sie wird in vielen Städten geübt; sie würde in constructiver Beziehung keinen Anstand haben, sobald Trämme und keine Doppelböden in Anwendung gebracht würden. Was den rechtlichen Standpunct betrifft, der bei einer gemeinschaftlichen Mauer in Betrachtung

kommt, so wurden unsere Juristen sicher eben so gut die entsprechende Gesetzes-Formel zur Vermeidung von unnützen Streitigkeiten finden, als sie die ausländischen gefunden haben.

In Bezug auf die Eintheilung des Gebäudes auf Tafel V. ist ein geräumiges Vestibul und eine sehr bequeme helle Stiege als gemeinschaftliche Communication für die Wohnungen angenommen worden. Das Erdgeschoß enthält zwei große Verkaufslocalitäten und eine Wohnung für den Hausdiener, der die Kecklichkeit des Hauses besorgt.

Die Eintheilung der Wohnungen ist in allen Stockwerken gleich angenommen worden. Jedes Stockwerk umfaßt nur eine Wohnung. Man gelangt durch die Stiege in das große Vorzimmer (a), in die drei großen Gassenzimmer (b, c, d). Von diesen Gassenzimmern hat das mittlere (b) einen geräumigen Erker, an das Zimmer (c) grenzt das Hofzimmer (t) und der balconartige Vorbau (l). An das Gassenzimmer (d) eine Alcove (r), das Dienerzimmer (i) die Küche (z) und die Speisekammer (h). Die Aborte (k) sind vom Vorzimmer aus zugänglich. Es wurde hier versucht auf einen kleinen Raum das zusammenzubringen, was der üblichen Anforderung an eine bequeme Wohnung entspricht.

Die Dachconstruction ist das sogenannte Pfettendach mit hinauffsteigenden Mauern. Es ist schlechterdings nicht möglich, in einem größeren Zinshause Wohnungen von solcher Bequemlichkeit zu errichten. Hier sind mit Ausnahme des großen Hofzimmers alle Wohnungen von der Gasse beleuchtet, das Vorzimmer liegt in der Mitte der ganzen Wohnung und alle übrigen Räume gruppieren sich um dasselbe in entsprechender Weise. Im größeren Zinshause müssen wenigstens zwei Wohnungen von einer Stiege zugänglich gemacht werden. Dadurch kommt das Vorzimmer aus seiner günstigen Lage gegen die Wohnräume, und dann muß ein Theil der Bedürfnisräume entweder durch Gänge oder durch Lichtböfe erhellt werden, die selten eine entsprechende Beleuchtung geben. Der Gewinn also, der sich daraus ergibt, daß man nur eine Stiege für zwei Wohnungen braucht, hat wieder den Nachtheil der minder günstigen Benutzbarkeit der Wohnung selbst. Ein anderer Fall ergibt sich bei Eckhäusern, wo man leichter zwei Wohnungen von einer Stiege aus zugänglich macht. Die Rentabilität dieses Wohnhauses läßt sich auf ähnliche Weise nachweisen, wie bei dem Familienhause — und das Resultat stellt sich nicht minder günstig heraus. Das wäre Dasjenige, was wir in der kürzesten Form über Wohnhäuser zu sagen hätten, welche auch als bequemere Zinshäuser benützt werden können, als es jene kolossalen Bauten sind, welche hier in Wien in der Zinshaus-Architektur üblich geworden sind.

VII.

Ein Punkt, welcher unseren Gegenstand sehr genau berührt, betrifft die Parcellirung der Baugründe. Es ist schon früher gesagt worden, daß die hier eingeriffene Gewohnheit, bei Verkauf von Baugründen nur Parcellen von sehr großem Flächeninhalt feilzubieten, ihren Ursprung darin hat, daß man sich nur reiche Leute oder große Speculanten als Bauherren denkt, die im Stande sind, ein bedeutendes Capital für einen Hausbau zu verwenden, um mit möglichster Benützung eines sehr großen Terrains sich eine möglichst große Rente von dem verwendeten Capitale zu sichern. Den Mittelstand hat man bei solchen Fällen gar nicht im Auge; die amtliche Manipulation in Steuererhebungen, die polizeiliche Ueberwachung u. s. f. wird ebenfalls durch diese Maxime erleichtert. Wir, die wir der Ansicht sind, daß in der gegenwärtigen Zeit nicht bloß den wenigen Reichen, sondern auch den vielen Wohlhabenden aus dem Mittelstande die Gelegenheit geboten werden soll, sich einen Realbesitz zu erwerben, damit nicht dieser im Laufe der Zeit auch in die Masse der Proletarier und Besitzlosen hineingebrängt werde, bevorworten die Ansicht, daß von dieser Gewohnheit Umgang genommen und eine solche Parcellirung vorgenommen werde, welche es möglich macht, daß sich auch die baulustigen Bürger aus dem bemittelten Stande an dem Bauunternehmen betheiligen und in die Lage kommen können, ein eigenes Haus und eigenen Boden zu erwerben. Dabei wäre zu wünschen, daß auch bei dem Verkaufe der Bauparcellen von der verderblichen Maxime des Vicitirens abgegangen würde. So wie der solide Kaufmann zu festgesetzten Preisen verkauft, d. h. sagt, was eine Waare in seinem Gewölbe kostet, ebenso müßte durch Sachkundige ein fixer Preis für die Parcellen festgesetzt werden, welche dem Bedürfnisse entsprechend und dem Baulustigen und Baubedürftigen eben zu diesem fixen Preise überlassen würden. Der Verkauf der Baugründe sollte von Seite der Commune also nicht als eine bloße Speculationsfache betrachtet werden, sondern es muß derselbe mit Rücksicht auf das öffentliche Wohl und nicht mit Rücksicht auf momentane Vortheile vorgenommen werden. Wird man also z. B. die Duadr.-Alftr. mit 100 bis 200 fl. berechnen und nur vorzugsweise gute Plätze zu höheren Preisen verkaufen, so wird, wenn eine solche Taxirung vorgenommen und bekannt gemacht wird, der Besitz der Plätze in die Hände von Bürgern gelangen, welche dann die Häuser nach ihrem Bedürfnisse bauen und mit dem eigenen Hause

ihrem Geschäfte und ihrer Familie eine solide Grundlage geben werden. Wollte man einen anderen Weg einschlagen, nämlich den des Piccitrens und der Speculation, so hat man es von vornherein mit einer ganz anderen Menschenclasse zu thun, und man schließt den Mittelstand von dieser Bauunternehmung ganz aus. Man wird wohl dabei einen Theil der Baugründe besser verwerthen können, weil um den Besitz von ganz guten Baugründen sich die Speculanten streiten und überbieten werden, aber der humane Zweck der Stadterweiterung ist dabei fast ganz aus dem Auge verloren. Man wird eine große Masse von Baulustigen und Baubedürftigen vom Baue zurückschrecken und vielleicht am Ende selbst das nicht erreichen, viele Baugründe verkauft zu haben. Es wird auch gut sein, die Größe der Bauparcellen nicht ein für allemal zu fixiren, weil man für alle vorkommenden Bedürfnisse ein festes Maß herzustellen nicht in der Lage ist. Im Allgemeinen muß angenommen werden, daß kleinere Parcellen am meisten dem Bürgerstande entsprechen; für manche Zwecke wird eine Bauparcelle von 7 Klafter Breite und 13 Alktrn. Tiefe, also eine Grundfläche von 91[□] Alktrn. genügen, in anderen Fällen wird man bis zu einer Grundfläche von 120, 150, 200[□] Alktrn. gehen müssen, und man würde die Gewohnheit wieder in den Vordergrund stellen, nicht Häuser mit großer Breite, sondern Häuser mit geringer Breite und entsprechender Tiefe herzustellen. Die Gewohnheit, große viereckige Räume für Hausbauten zu benützen, ist unserer Zinshausmanier entsprungen. Denn allerdings für diese Bauungehener mit vielen Zimmern, ohne Höfen, wie sie gebaut werden, und für die Eintheilung eines solchen Raumes in möglichst viele Zimmer, ist der viereckige Raum der beste.

Wir wissen, daß wir mit diesem Verlangen auf vielfachen Widerspruch stoßen werden, der nicht bloß aus ganz ordinären Interessen entspringt, und von jenen Menschen herrührt, welche bei den Zinshäusern am meisten profitiren. Es gibt ja auch sehr viele Leute, welche wirklich diese kolossalen Zinshäuser für einen großen Fortschritt gegenüber den kleineren Häusern halten, wie sie früher gebaut worden sind und wie sie noch gegenwärtig in vielen Ländern gebaut werden. Diese werden uns gewiß in die Reihe der unverbesserlichen Romantiker und Gemüthmenschen rechnen, welche für viele Errungenschaften unseres erleuchteten Jahrhunderts keinen Sinn haben. Vorwürfe derart werden wir sicher mit allem Gleichmuth hühnehmen und werden diesen Schwärmeren nichts Anderes wünschen, als daß sie verurtheilt werden, in den kostspieligen, unwohnlichen Quartieren dieser Zinshäuser lebenslang zu wohnen, damit sie in die Lage versetzt werden, die Segnungen dieser Gebäude gründlich genießen zu können.

Die Vertheilung der Baugründe in kleine Parcellen ist wenigstens theilweise unbedingt nothwendig, wenn ein Zweck der Stadterweiterung, nämlich die Wohlfeilheit der Wohnungen, erzielt werden soll. Durch diese kleineren Parcellen wird auch etwas hervorgerufen, was in Gesundheitsrückichten sehr

nothwendig und worauf ein großes Gewicht zu legen ist, nämlich die Herstellung von entsprechenden Hofräumen. Es existiren allerdings in unseren Baugesetzen Vorschriften über ein Minimum des Hofraumes; aber man betrachte nur unsere monströsen Zinshäuser und man wird sehen, was aus diesen Höfen geworden ist, und wie wenig dieselben der Wohnlichkeit und der Gesundheit der Bewohner dienen. Selbst in den größten neuern Häusern kommen ordentliche Höfe gar nicht mehr vor, sondern nur eine Anzahl von kleinen Riechhöfen, die nicht dazu dienen die Circulation des Luftstromes zu befördern und zu erleichtern, sondern umgekehrt die ausströmende schwere ungesunde Luft förmlich zu conserviren. Und um diese schlechten Riechhöfe, die man Riechhöfe zu nennen beliebt, erscheinen in den Zinsfassionen Räume gruppiert, welche als Wohnzimmer bezeichnet sind. Wo es sich um die möglichst ökonomische Benützung einer großen Grundfläche handelt, wie bei diesen kolossalen Zinshausunternehmungen, da wird auf dem Wege der Gesetzgebung außerordentlich schwer dem Unfuge zu steuern sein. Ganz anders verhält sich die Sache, wenn man auf die Parcellirung in kleinere Flächen eingeht; dadurch hat jede Wohnung seine Gassenfronte und in jedem Stockwerke hat daher der Bewohner die Vortheile einer gesunderen und frischeren Luft; dann entsteht nach rückwärts ein ordentlicher Hofraum, der nicht nur benützbar ist für die verschiedenen Zwecke des häuslichen Lebens, sondern der auch den Zutritt von Luft und Licht in dem rückwärtigen Theile des Hauses gestattet.

Dazu kommt noch ein Vortheil, der durch diese Gliederung der Häuser erreicht werden kann und den wir in der Tafel VI. vollständig deutlich zu machen versucht haben. Wir haben daselbst einen bestimmten Platz auf dem Stadterweiterungsplane, welcher Wohnhäusern zugewiesen ist, parcellirt. Durch einen Blick auf dieses Blatt überzeugt man sich, daß wenn die verschiedenen Häuser mit ihren Hofräumen zusammenstoßen, sich gewissermaßen ein gemeinsamer Riech- und Lusthof bildet, der eine große räumliche Ausdehnung hat und der ganz geeignet ist, durch Pflanzungen von Bäumen eine Art von Gartenanlagen für die Stadtbewohner zu erzielen. Aber selbst, wenn man darauf kein Gewicht legen sollte, so ist das Entstehen eines gemeinsamen großen Riech- und Lusthofes an und für sich schon eine große Wohlthat für die Bequemlichkeit und Gesundheit der Bewohner, deren diese in unseren Zinshäusern in gar keiner Weise theilhaftig gemacht werden können.

Noch erübrigt uns ein Punkt zu erwähnen, der dabei in Betrachtung kommt, nämlich das Baumaterial; denn es könnte bei Vielen das Bedenken erregen, daß durch plötzliches Eröffnen sehr vieler Baugründe das schon ohnehin theuere Material noch vertheuert und am Ende selbst für kleinere Bedürfnisse das Bauen erschwert werden würde. Für den Vorschlag, den wir gebracht haben, ist die Würdigung dieses Punktes von untergeordneterem Werthe, da wir bei dem Voranschlage, der vorliegt, jene Preise zu Grunde gelegt haben, welche gegenwärtig die herrschenden sind. Trotzdem sind wir der Ansicht, daß

dieser Punct sehr wohl in Erwägung gezogen zu werden verdient; denn es unterliegt gar keinem Zweifel, daß die Baumaterialien zu viel günstigeren Preisen dem Publicum geboten werden könnten, als es gegenwärtig der Fall ist.

Die Umgebung von Wien hat den prachtvollsten Baustein, den man sich nur denken kann, an den Ausläufern des Schneeberges und des Raitthagebirges ist vorzüglichster Kalkstein, an der Donau Sandstein. Hunderttausende von Kubitschuh Stein wären alljährlich mit Leichtigkeit zu gewinnen und einige Vanten der neueren Zeit haben den schlagenden Beweis geliefert, daß dieser Stein nicht nur von ausgezeichneter Qualität, sondern auch zu relativ geringen Preisen zu haben ist. Bei Zinshausbauten mag es vielleicht selten den Bauherren conveniren, sich dieses solideren Materiales zu bedienen; er mag eben mit Rücksicht auf ein schnelleres und höheres Zinserträgniß ein minderes Material vorziehen. Aber ein Bauherr, der für seinen eigenen Besitz und der für seine Familie baut, wird sicher ein besonderes Augenmerk auf ein solides Material richten. Diesen Gesichtspunct haben wir bei unserem Projecte in's Auge gefaßt, und in unseren Voranschlägen ist der Steinbau, wo er nothwendig war, mit inbegriffen.

Ebenso besitzen wir ein vortreffliches Ziegelmaterial; in der ganzen Umgebung von Wien ist wie nirgend so zahlreicher und so trefflicher Lehm. Allerdings ist bei der Benützung dieses Materiales unbedingt nothwendig, daß dasselbe, welches von der Natur in so reicher Fülle gegeben ist, nicht von Monopolisten zum Nachtheile der Bevölkerung ausgedeutet würde; dadurch würde nicht bloß eine Verminderung des Preises, sondern auch die ebenso wünschenswerthe Verbesserung des Materiales erzielt.

Gleichermassen liefert die nächste Nachbarschaft Wiens vorzüglichsten Weißkalk, ausgezeichneten hydraulischen Kalk und den billigsten Gyps, den man haben kann.

In Betreff von Sand und Holz, so liegt der hohe Preis des ersteren darin, daß reiner Quarzsand in relativ geringer Masse vorhanden ist. Anders stellt es sich bei dem Bauholze. Auch dieses vertheuert den Bau sehr, aber mit Letzterem geht man in Wien in wahrhaft verschwenderischer Weise um. Nirgend verfährt man mit einem so kostbaren Materiale wie Holz, schonungsloser als bei uns (Doppelböden, unsere Gerüstungen &c.). Es ist als koste es gar nichts und als stünde vor den Thoren Wiens bis zum adriatischen Meere ein Urwald, in welchen man nach Belieben hingreifen könnte.

Das wird und das muß anders werden, und das wird auch sicher, sobald neue und bewährte Constructions in Wien die althergebrachten verdrängen werden und im Wohnhausbau mit größerer Leichtigkeit angewendet werden können. Das gilt insbesondere von dem Walzeisen, für welches die Bauwelt in den steirischen Eisenerken einen bis jetzt noch wenig

behobenen Schatz besitzt, der nicht bloß der Bautechnik, sondern auch der Eisenindustrie wegen, gehoben zu werden verdient.

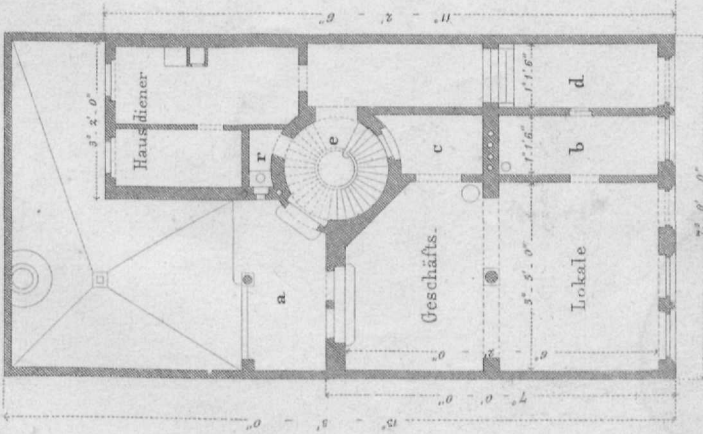
Wegen des Baumaterials also dürfen wir getrost der erhöhten Baubewegung der Zukunft entgegensehen; wo sich, wie in Wien, das Bedürfniß so klar herausstellt, das Material in so reicher Weise vorhanden ist, die Capitalien eine so nutzbringende und wohlthätige Verwendung haben können, da werden sich wohl auch bald die rechten Menschen finden, welche Unternehmungsgelbst und die Intelligenz besitzen, um dieses Capital zur Herbeischaffung eines besseren und wohlfeileren Baumaterials in Bewegung zu setzen.

Eben so steht es mit unseren Handwerkern. Daß die Bauhandwerker hier in Wien, recht geleitet, etwas Tüchtiges hervorzurufen im Stande sind, das bezeugen die Arsenalbauten, die Lerchenfelder Kirche, einige Eisenbahnbauten u. s. f.; daß sie oft bei Zinshausbauten nicht das leisten, was man verlangt, das liegt mehr in der Natur der Zinshausbauten als in den Handwerken selbst. In der gegenwärtigen Zeit insbesondere, wo eine größere Masse von geistlichem und materiellem Capital durch die Befreiung der Gewerbe vom Zunftbunde dem Handwerksstande zugeführt werden wird, und wo der gewerbliche Unterricht rasch und in entschiedenen Fortschritten zubrängt, da wird gewiß auch der Wiener Handwerker das bald für seine Kreise leisten, was der Londoner, Pariser und Berliner für die seinigen leistet. Denn derjenige, welcher in diesen Kreisen vertraut ist, wird viel häufiger durch ein verborgenes Talent, das nicht gekannt wird, oder durch ein weniger ausgebildetes Talent, das aber der geringen Bildung wegen nicht gehörig benützt werden kann, überrascht, als durch den absoluten Mangel angeborener Talente. —

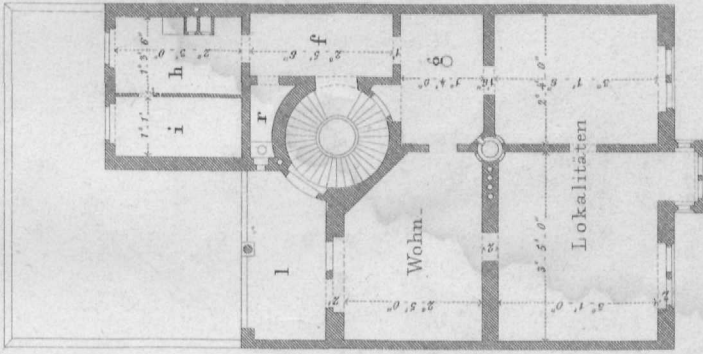
Diese Blätter wenden sich vorzugsweise an den gebildeten Mittelstand, an die wohlhabende Bürgerklasse. Sie sind weit entfernt von der Anmaßung, den Architekten und Fachgenossen etwas Neues gesagt zu haben. Niemand leidet unter dem Drucke der überwuchernden Zinshaus-Architektur mehr als die Architekten selbst. Die Bedingungen, welche der gewöhnliche Zinshausbau an dieselben stellt, sind so drückender Natur, daß das größte Talent sich erschöpft in meistentheils vergeblichen Kämpfen gegen die unnatürlichen Aufgaben, welche der Zinshausbau an sie stellt, d. i. eine wahre Sisyphusarbeit, welche hier den Architekten zugemuthet wird. So wie wir darauf rechnen, daß sie unseren Vorschlag als einen in ihrem Interesse gemachten freundlich entgegennehmen werden, so hoffen wir, daß die Gebildeten, deren Herz und Verstand die Bedeutung der Frage für das geistige und materielle Wohlfsein würdigt, unseren Worten Glauben schenken werden, daß es egoistische Motive nicht gewesen sind, welche unsere Feder in Bewegung gesetzt haben.



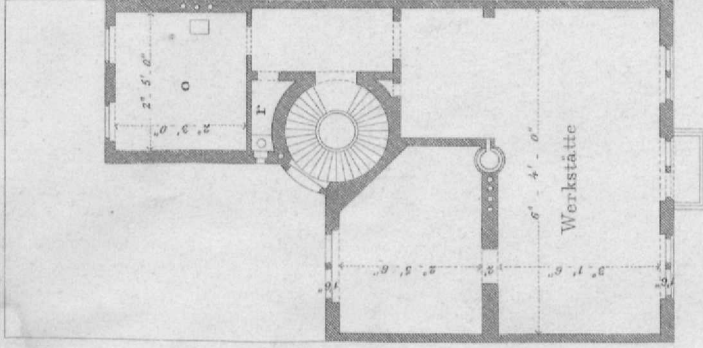
Erdgeschoss.



Erster Stock.



Zweiter u. Dritter Stock.

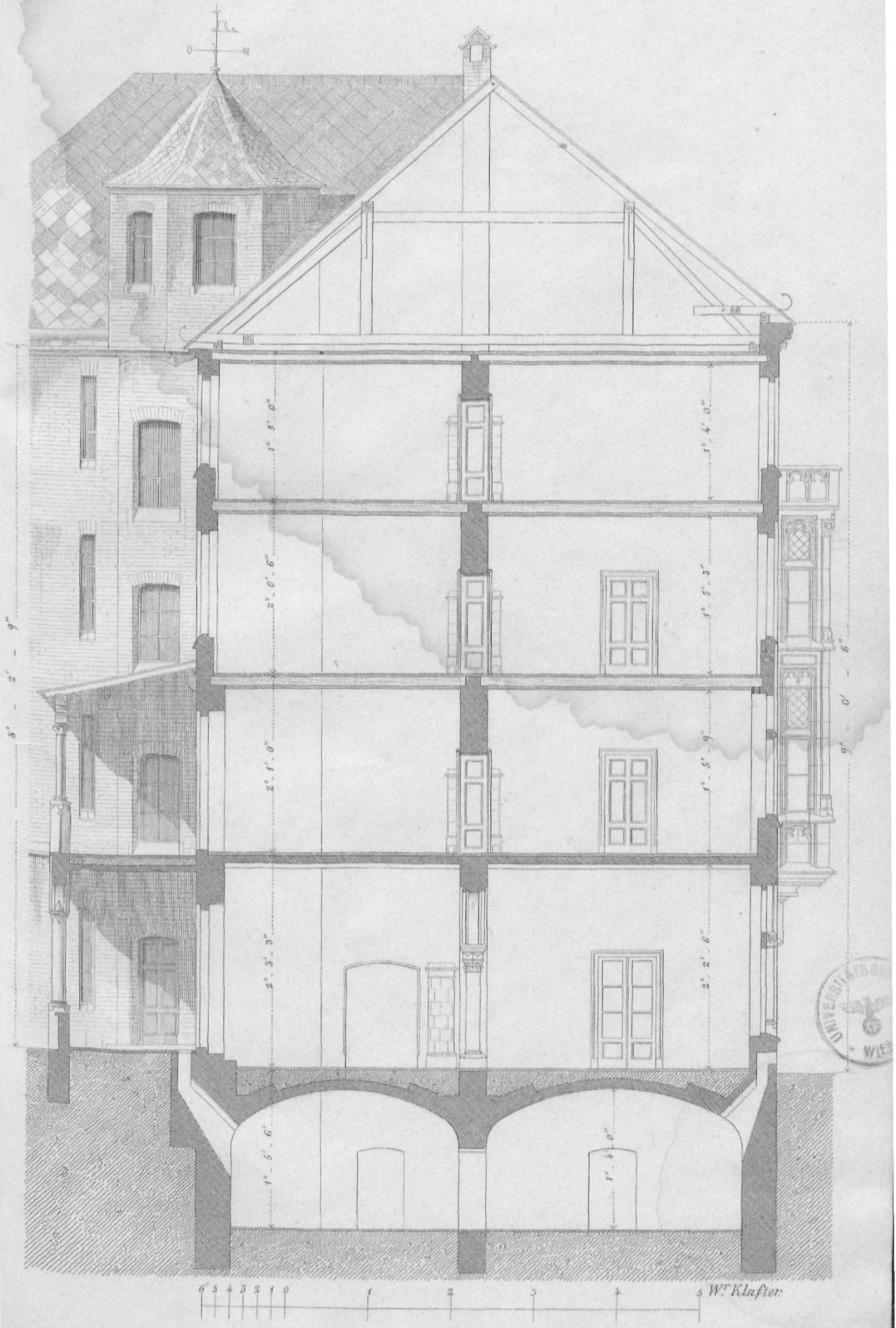


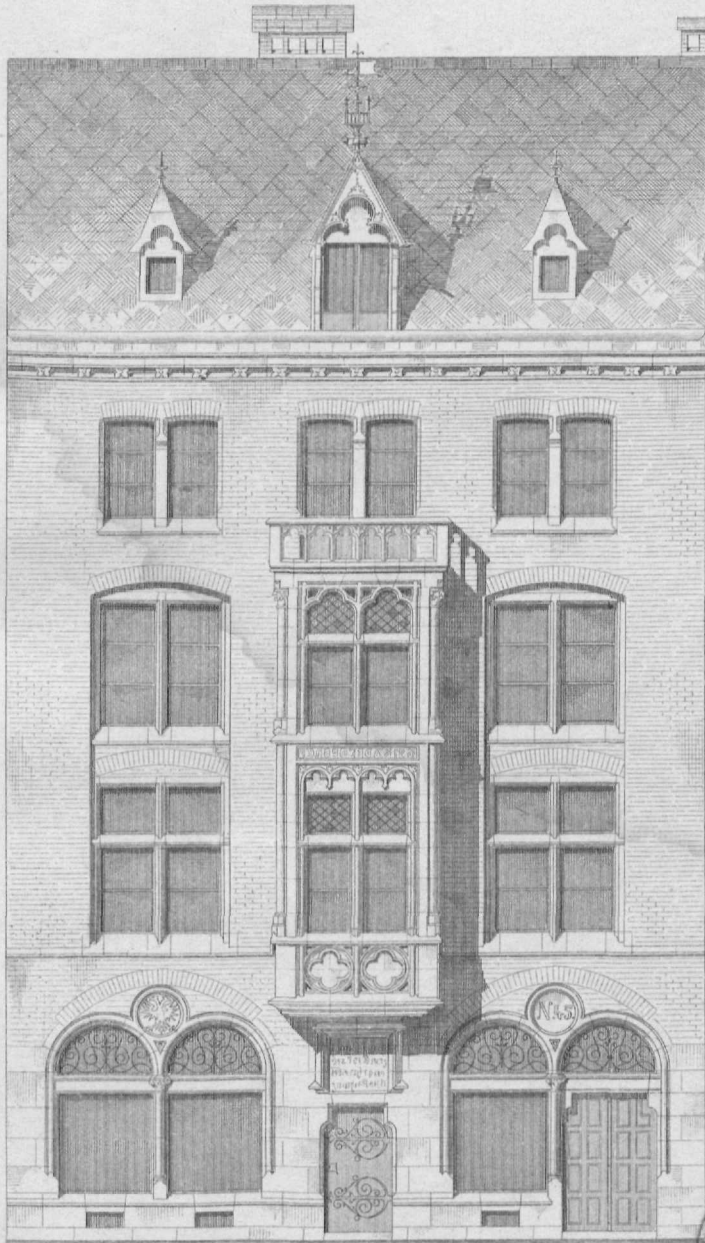
10' 11" Kleinfuss



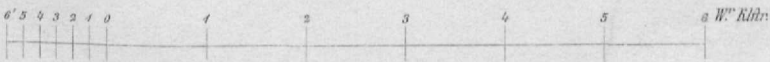
Druck v. Reiffenstain & Rösch.

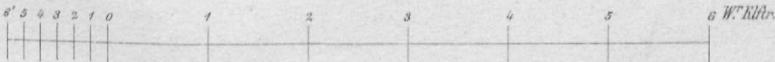




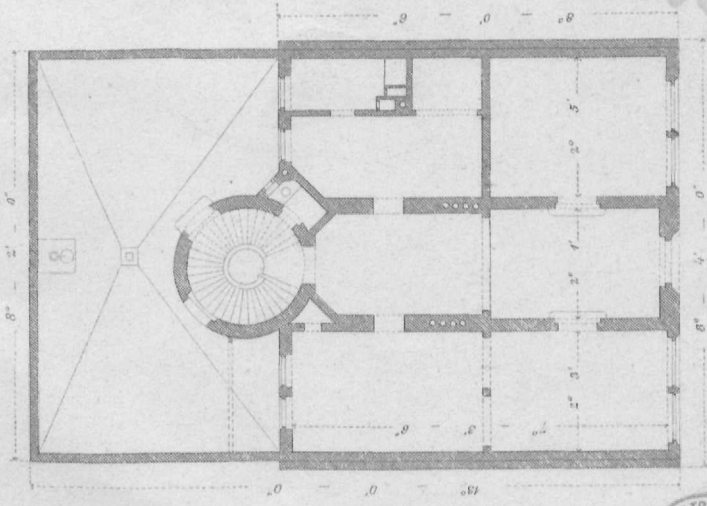


J. B. Havel sc.

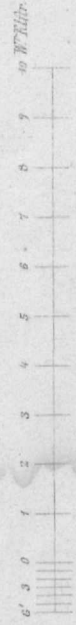
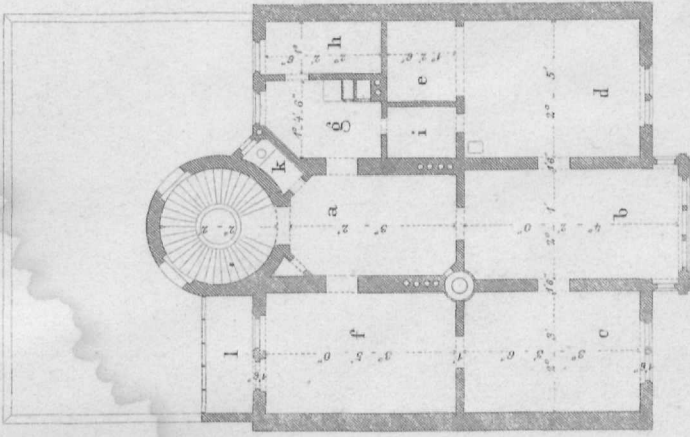


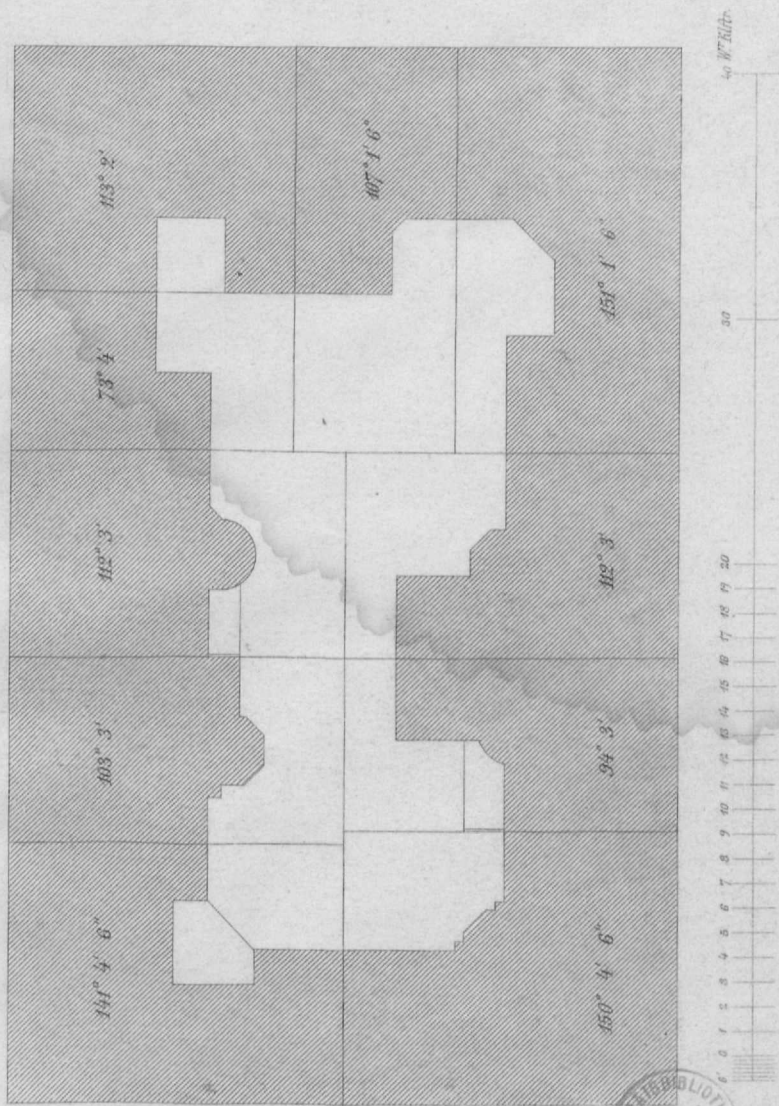


Erdgeschoss.



Erster Stock.



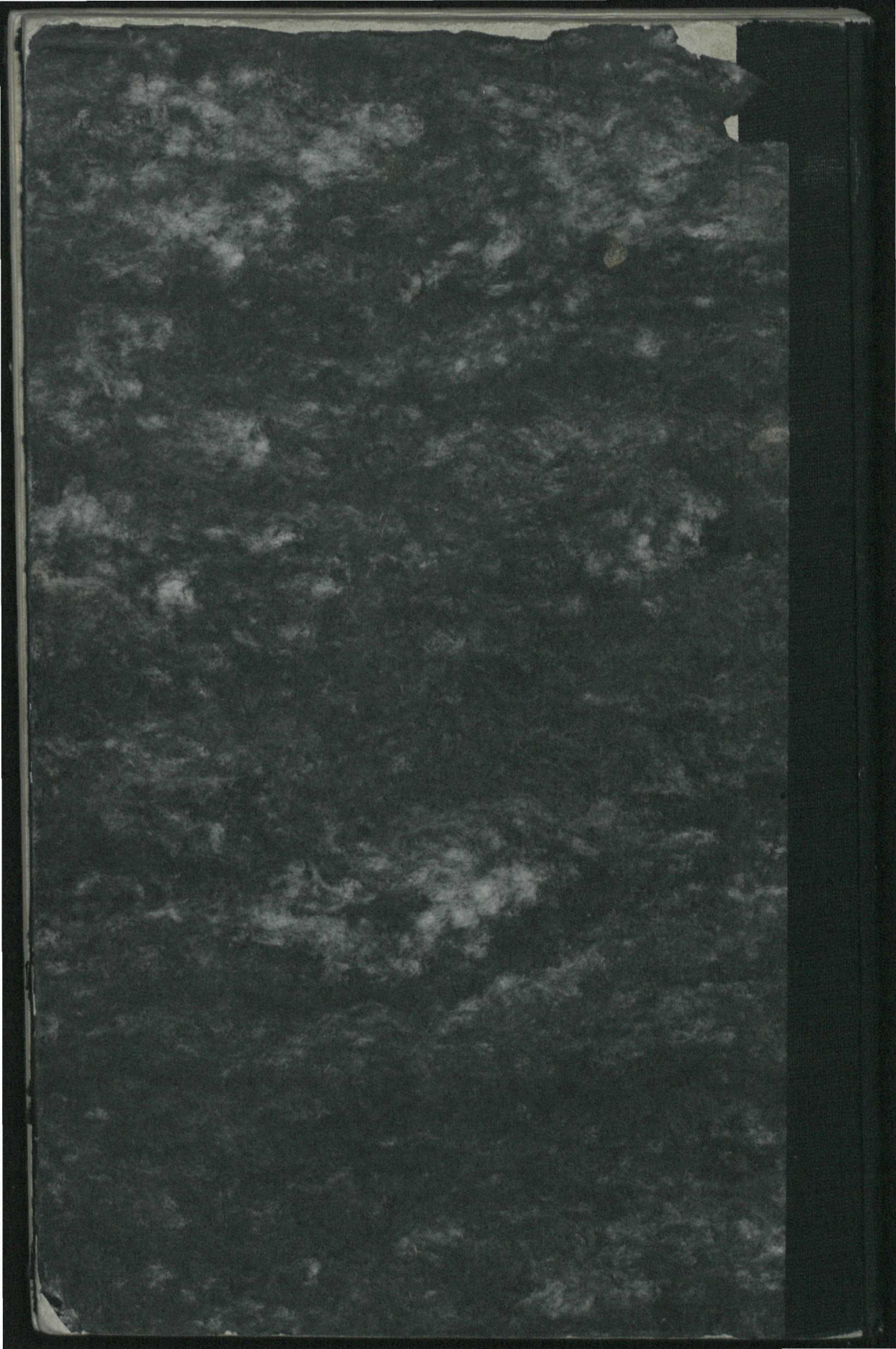


UB WIEN



+ AM56627407





www.books2ebooks.eu