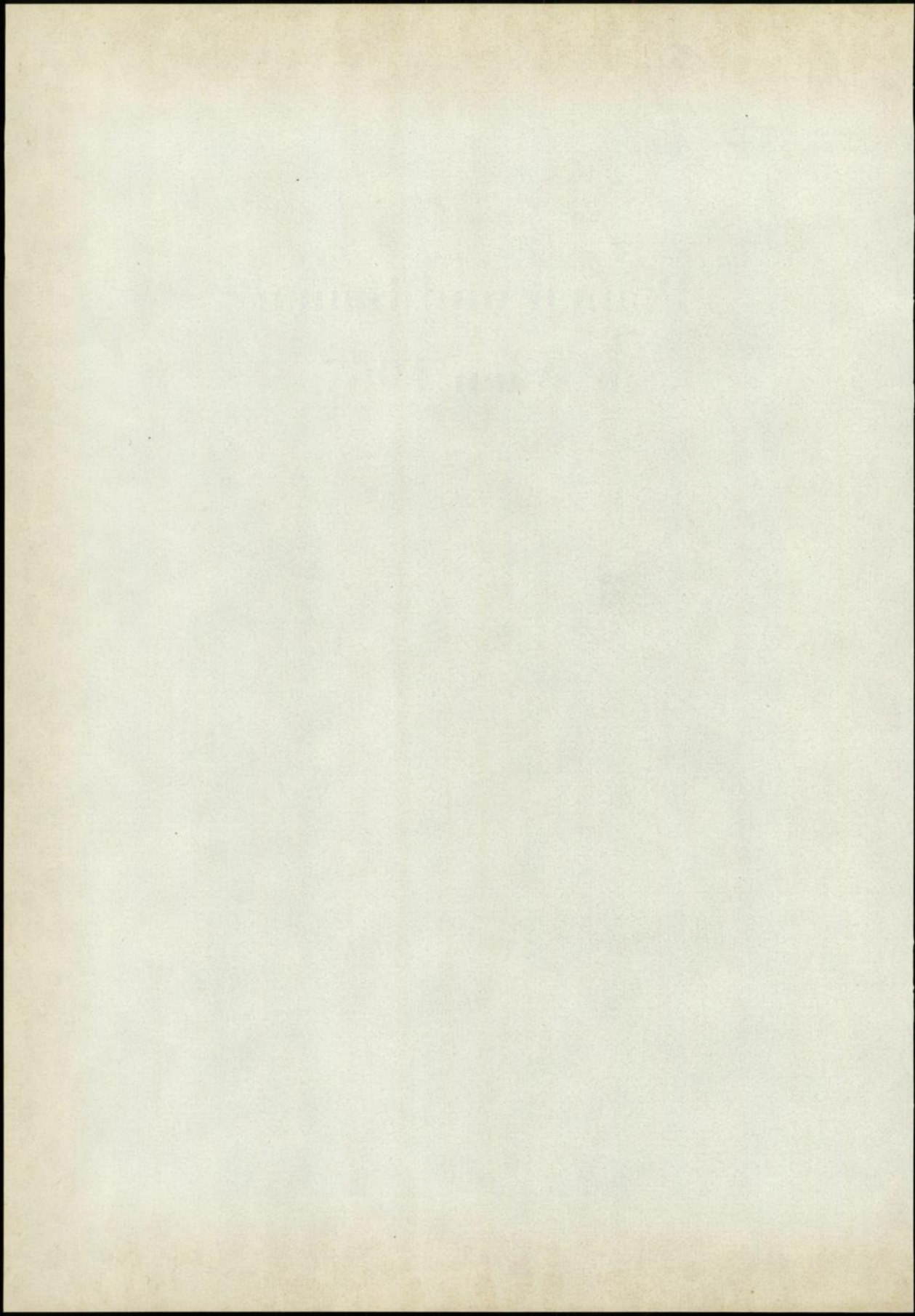


# **Planen und Bauen in Wien 1967**

Zusammengestellt von Horst Riedler



## Das Baubudget der Stadt Wien

*Im Haushaltsvoranschlag für 1967 ist der vorgesehene Betrag für Bauarbeiten mit 3407 Millionen Schilling höher als ein Drittel des gesamten Budgets der Stadt Wien. Dieser Betrag teilt sich folgendermaßen auf:*

|                                                                       |                           |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <i>Darlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz . . . . .</i>            | <i>306,500 Millionen</i>  |
| <i>Sonstige Darlehen und Zuschüsse zur Wohnbauförderung . . . . .</i> | <i>177,950 Millionen</i>  |
| <i>Zinsfreie Instandhaltungsdarlehen . . . . .</i>                    | <i>180,000 Millionen</i>  |
| <i>Kommunaler Wohnhausbau . . . . .</i>                               | <i>1035,000 Millionen</i> |
| <i>Sonstige Bauten . . . . .</i>                                      | <i>1289,820 Millionen</i> |
| <i>Laufende Erhaltung und Instandsetzungen . . . . .</i>              | <i>417,840 Millionen</i>  |
|                                                                       | <hr/>                     |
|                                                                       | <i>3407,110 Millionen</i> |

*In dieser Chronik soll gezeigt werden, was die Stadt Wien um dieses Geld baut. Der Bericht beschränkt sich auf das erste Halbjahr 1967 und findet seine Fortsetzung in der nächsten Ausgabe des „Handbuches der Stadt Wien“, Jahrgang 1968, in dem dann auch wieder ein Überblick über die Bauarbeiten in der ersten Hälfte des Jahres 1968 enthalten sein wird. Diese Teilung ist durch Vorverlegung des Redaktionsschlusses notwendig geworden.*

### Wohnungsbau

So wie bisher kam auch 1967 bei der Aufteilung der Budgetmittel der Stadt Wien dem Wohnungsbau der erste Rang zu. Fast eine Milliarde Schilling wurde für den kommunalen Wohnhausbau aufgewendet und zusätzlich noch rund 484,5 Millionen Schilling an Darlehen zur Wohnbauförderung zur Verfügung gestellt. Mit diesen Beträgen konnten etwa 5000 gemeindeeigene Wohnungen gebaut werden und der Bau von rund 6500 Wohnungen gefördert werden. Somit betrug die Wohnbauleistung der Stadt Wien — wie schon 1966 — insgesamt 11.500 Wohnungen. Alle im Berichtsjahr neu errichteten Wohnhausbauten hier anzuführen, würde den Rahmen der Bauchronik überschreiten, daher sollen nur jene erwähnt werden, die auf Grund ihrer Größe oder baulichen Besonderheiten bemerkenswert sind.

Im Jahre 1966 wurde mit der Verbauung des Seeschlachtgrabens im 11. Bezirk begonnen. Der erste Bauteil umfaßte 14 Häuser mit 257 Wohnungen. Die vier- und neugeschossigen Baublöcke wurden parallel zur Kaiser-Ebersdorfer Straße und zur Studenygasse angeordnet. Im Frühjahr 1967 wurde nun dieses Bauvorhaben mit der Errichtung von 15 Häusern zwischen Seeschlachtweg und Mitterweg östlich der Weißenböckstraße fortgesetzt. Dieser Bauteil wird 320 Wohnungen umfassen. Ein Erweiterungsbau mit 80 Wohnungen wurde kurze Zeit darauf begonnen. Weiters sind zur Verbauung dieses Gebietes ein Abschnitt mit 429 Wohnungen in 19 Häusern westlich der Weißenböckstraße und 2 große Wohnblöcke, die sich bis zum Simmeringer Friedhof erstrecken, projektiert. Nach der endgültigen Fertigstellung wird die Anlage „Seeschlachtgraben“ rund 1750 Wohnun-

gen umfassen. Alle Häuser werden von der Kesselanlage des ersten Bauteiles zentral mit Wärme versorgt werden. An öffentlichen Einrichtungen ist noch der Bau eines Kindergartens und einer Schule geplant.

Im März des Vorjahres wurde mit dem Bau einer Wohnhausanlage im 19. Bezirk, Billrothstraße—Gatterburgstraße begonnen. Von den insgesamt sechs fünfgeschossigen Wohnhäusern mit 67 Wohnungen liegen fünf an der Billrothstraße und eines an der Gatterburggasse. Das Erdgeschoß und der 1. Stock dieses Hauses wird zu einem Haus der Begegnung ausgestaltet. Ein Mehrzwecksaal mit Galerie und zweigeschossigem Foyer, ein kleiner Saal, drei Klubräume mit diversen Nebenräumen, ein Bühnenraum mit Kulissendepot und Künstlergarderobe wird für verschiedenartige Veranstaltungen, wie Theateraufführungen, Vorträge, Schmalfilmvorführungen, Tanzveranstaltungen usw., zur Verfügung stehen. Die gesamte Wohnhausanlage sowie der projektierte Kindergarten werden von einer zentralen Kesselanlage beheizt werden.

In der Dirmhirngasse in Mauer wurde im März die Erweiterung der schon 1966 begonnenen Wohnhausanlage in Angriff genommen. Bisher wurden auf dem 34.000 m<sup>2</sup> großen Areal zwischen der Südbahn und der Mangasse 24 Häuser mit 388 Wohnungen errichtet. Der zweite Bauteil, der durch eine freie Fläche, auf der ein Kinderfreibad, ein Sportplatz und ein Kindergarten errichtet werden, getrennt ist, umfaßt sieben Häuser mit 84 Wohnungen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Mangasse werden noch 14 Häuser mit insgesamt 158 Wohnungen gebaut werden. Das Projekt sieht auch eine Ausdehnung der Anlage nach Süden hin bis zur Dr. Andreas Zaiter-Gasse vor.

Die schon in der Bauchronik des Vorjahres angeführte Anlage in der Eipeldauerstraße in Floridsdorf wurde nun im Frühjahr 1967 fertiggestellt. Sie umfaßt 83 Häuser — vier- und neungeschossig — mit insgesamt 1314 Wohnungen und 5 Ordinationen. Alle Wohnhäuser wurden im Montagebauverfahren hergestellt und werden vom Fernheizwerk Stadlau mit Wärme versorgt.

Eine andere Wohnhausanlage, die von der Montagebau Ges. m. b. H. Werk Nord errichtet wird, ist die Anlage Autokaderstraße, ebenfalls in Floridsdorf. Sie umfaßt 976 Wohnungen in 56 Häusern. An der Autokaderstraße und der Johann Knoll-Gasse, die zusammen in die Prager Straße einmünden, wurden acht neungeschossige Baukörper angeordnet, im Zentrum der Anlage wurden sieben viergeschossige Blöcke errichtet, an die, gegen die Hauptverkehrsstraße abgeschirmt, die Bauplätze für eine Schule und einen Kindergarten anschließen. Unmittelbar an der Prager Straße werden noch Ladenbauten errichtet. Die Kesselanlage, die die Wohnungen mit Heizwärme versorgt, wurde in einem eigenen Heizhaus, das an einen der neungeschossigen Wohnblöcke anschließt, eingerichtet.

Die 1965 und 1966 begonnenen 86 Einfamilienhäuser — gleichfalls aus Fertigteilen der Montagebau Wien Ges. m. b. H. — wurden im Frühjahr fertiggestellt. Die Anlage ist in einzelne Baugruppen, die aus vier bis elf Häuser bestehen, gegliedert und weist somit eine sehr lockere Verbauung auf.

Jedes Haus umfaßt zwei Abstellräume im Keller, ein Wohnzimmer, eine Küche und ein WC im Erdgeschoß, sowie ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderschlafzimmer, ein Bad und ein WC im Obergeschoß. Vom Wohnzimmer aus kommt man auf eine Terrasse im Niveau der anschließenden Grünfläche. Im Juni 1967 wurde mit der Erweiterung der Anlage begonnen: Es werden innerhalb der Straßenzüge Dopschstraße—Pastorstraße—St. Michael-Straße 54 neun- und viergeschossige Häuser mit 554 Wohnungen und eine Heimstätte für alte Menschen mit 32 Wohnungen errichtet. Die Heimstätte besteht aus zwei Objekten mit je zwei Geschossen. Der projektierte zweite Bauteil wird nordwestlich vom ersten liegen und 664 Wohnungen umfassen.

Ende Jänner nahm die Montagebaufabrik Süd, in Inzersdorf — die zweite Montagebaufabrik der Stadt Wien — die Produktion auf. Die dort erzeugten Fertigteile werden an Baustellen im Südraum Wiens verbaut. Die erste Wohnhausanlage, die aus den Fertigteilen der neuen Fabrik errichtet wird, ist die Per Albin Hansson-Siedlung Ost, die bereits im Frühjahr in Angriff genommen wurde. Der erste Bauteil dieser Großwohnhausanlage umfaßt 1200 Wohnungen; insgesamt werden 4500 Wohnungen gebaut werden. Für die neungeschossigen Wohnblöcke mußte erst eine geeignete, wirtschaftlich vertretbare Fundierung gefunden werden, die wegen des starken Setzungsanteiles der oberen

Wohnhausanlage Autokaderstraße, Wien 21



Lehm- und Tegelschichten in diesem Teil des Wienerberges nicht einfach ohne Versuche festgelegt werden konnte. Aus diesem Grund hat die MA 29 — Unterabteilung Grundbau in Zusammenarbeit mit der Städtischen Prüf- und Versuchsanstalt, der MA 24 und der Montagebau Wien Ges. m. b. H. im April 1967 mit der Probelastung von Bohrpfehlen begonnen. Bei einem Langzeitversuch, der 7 Wochen dauerte, wurde die Pfahlbelastung bis auf 180 Tonnen gesteigert. In der Folge wurde auch eine in Wien noch wenig angewendete Fundierungsart, bei der durch eine Kombination von Streifenfundamenten und darunterliegenden Schotterssäulen die Bauwerkslasten zu einem guten Teil auch in tieferliegende, tragfähigere Schichten abgeleitet werden, einer Prüfung unterzogen. Die bisherigen Untersuchungen verliefen nicht ungünstig, ob die Fundierung aber tatsächlich im Gebiet der Per Albin Hansson-Siedlung Ost angewendet werden kann, wird sich erst nach Abschluß der Versuchsreihe erweisen. Mit der endgültigen Fertigstellung der Anlage ist erst in einigen Jahren zu rechnen.

Eine kleine Statistik soll einen Überblick über die Wohnbautätigkeit der Stadt Wien im ersten Halbjahr 1967 geben:

Am 1. Jänner 1967 in Bau befindliche Wohnungen:

5879 in der herkömmlichen Bauweise

2259 in der Montagebauweise

---

8138 Wohnungen insgesamt

Am 30. Juni 1967 in Bau befindliche Wohnungen:

7071 in der herkömmlichen Bauweise

2763 in der Montagebauweise

---

9854 Wohnungen insgesamt

In der Zeit vom 1. Jänner bis 30. Juni 1967 wurden fertiggestellt:

1053 in der herkömmlichen Bauweise

607 in der Montagebauweise

---

1660 Wohnungen insgesamt

Von den in der ersten Hälfte des Jahres 1967 durchgeführten Planungsarbeiten für neue Wohnhausanlagen muß als bedeutendste der Ideenwettbewerb für die Bebauung des Gebietes um die Mitterhofergasse in Groß-Jedlersdorf, angeführt werden. Die Aufgabenstellung war ein Projekt für einen neuen Stadtteil mit insgesamt 2500 Wohnungen und allen notwendigen Folgeeinrichtungen zu entwerfen, wobei auf die bereits vorhandene Verbauung Rücksicht genommen werden mußte. Von den 45 eingereichten Arbeiten, wurde jene des Grazer Architekten Dipl.-Ing. Stefan Szabo mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Der Entwurf zeigt eine abwechs-

lungsreiche Differenzierung der einzelnen Baukörper unter Berücksichtigung der funktionellen Vielfalt, die bei einem Projekt dieses Ausmaßes gegeben sein muß. Trotzdem erscheint die Anlage als eine Einheit, die den individuellen Anforderungen der künftigen Bewohner gerecht werden kann.

### *Schulen, Heime, Kindergärten*

Das umfangreiche Wohnbauprogramm der Stadt Wien hat zur Folge, daß in den neu besiedelten Gebieten eine Vielzahl von öffentlichen Einrichtungen geschaffen werden müssen, die eben das tägliche Leben fordert. Wohl eine der wichtigsten dieser Einrichtungen sind öffentliche Schulen, weil in neue Wohnhausanlagen ja vorwiegend junge Familien mit Kindern einziehen. Das Schulbauprogramm der Stadt Wien ist deshalb mit dem Wohnbauprogramm abgestimmt und es zeigt, daß die meisten neuen Schulen in den sogenannten Siedlungsgebieten Wiens, das sind die Randbezirke nördlich der Donau und im Süden des Stadtgebietes, entstehen.

Die einzige Ausnahme, die in dieser Bauchronik angeführt werden soll, ist die Volks- und Hauptschule in der Pfeilgasse, im 8. Bezirk. Das Raumprogramm dieser Schule beinhaltet 18 Normalklassen, einen Physiksaal, ein Musikzimmer, einen Zeichensaal, drei Handarbeitsräume, eine Schulküche mit Eßraum, zwei Kanzleien, ein Lehrerzimmer, ein Arztzimmer und diverse Lehrmittelräume. Weiters wird ein neuer Turnsaal gebaut, und der von der alten Schule noch vorhandene wird renoviert werden. Außerdem sind natürlich noch eine Heizanlage, zwei Schulwartwohnungen, eine Zentralgarderobe und diverse Kellerräume vorgesehen. Die Bauarbeiten, die 1965 begonnen wurden, sind bis Mitte 1967 so weit fortgeschritten, daß die Innenarbeiten fast abgeschlossen werden konnten und nur noch ein Teil der Fassade hergestellt werden muß. Mit der Fertigstellung ist für 1968 zu rechnen.

Seit 1966 wird an einer neuen Schule in der Adalbert Stifter-Straße gearbeitet. Der Bau ist in konservativer Bauweise ausgeführt und umfaßt 20 Klassen, ein Handarbeitszimmer, ein Musikzimmer, zwei Turnsäle, zwei Direktionen, ein Arztzimmer, ein Lehrerzimmer, vier Lehrmittelzimmer, einen Materialraum sowie eine Zentralgarderobe. Die Fertigstellung des 1. Bauteiles wurde für den Herbst vorgesehen.

Da die im Jahre 1966 fertiggestellte Schule in der Düsseldorfer Straße im 21. Bezirk wegen der stark steigenden Schülerzahl bereits ausgelastet war, wurde im Frühjahr 1967 ein Erweiterungsbau errichtet, der bis zum Herbst gleichen Jahres fertig-

gestellt wurde. Er besteht aus drei Trakten, die ebenso wie das Hauptgebäude in Fertigteilbauweise hergestellt wurden. In dem neuen Bau sind acht Stammklassen, eine Reserveklasse, die vorläufig als Lehrmittelzimmer verwendet werden kann, ein Turnsaal und alle notwendigen Nebenräume wie etwa Brauseraum, Garderoben und ähnliches untergebracht.

In der Anton Sattler-Gasse im 22. Bezirk wurde Ende Oktober 1966 mit einem Schulneubau begonnen. Das Raumprogramm umfaßt 8 Klassen, einen Handarbeitsraum, einen Direktionstrakt, eine Pausenhalle mit Zentralgarderobe, einen Turnsaal mit Garderobetrakt und eine Schulwartwohnung. Nach einer fünfmonatigen Bauzeit wurde die Hauptgleiche erreicht, und schon im Jänner 1967 konnte mit der Herstellung des Daches durch Zimmerer und Schwarzdecker begonnen werden. Mit Ausnahme des Turnsaales, der erst Ende Juli fertiggestellt wurde, konnten die Bauarbeiten im April abgeschlossen werden. Bis Jahresmitte waren die Professionistenarbeiten zur Hälfte bereits durchgeführt. Das Schulgebäude wird mit seiner Heizanlage an das Fernheizwerk Stadlau angeschlossen.

Im 22. Bezirk entsteht noch eine dritte neue Schule, und zwar in der Wagramer Straße 96. Mit den Bauarbeiten war im Sommer 1966 begonnen

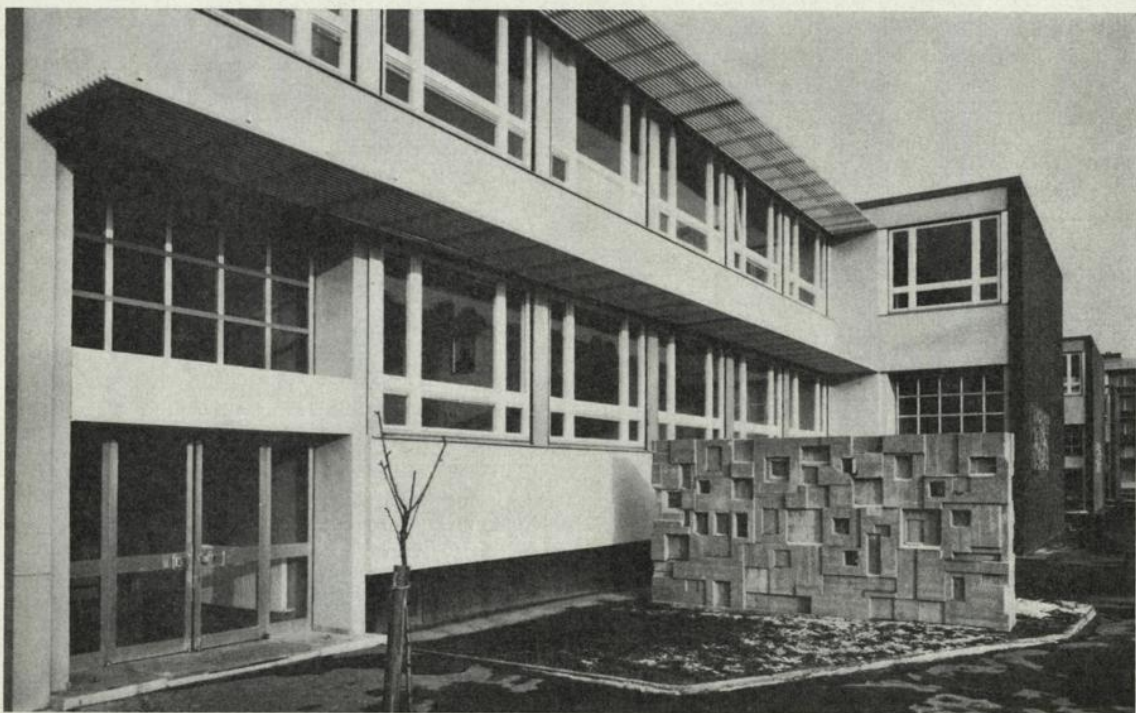
worden, sie konnten bis Juli 1967 zu nahezu zwei Drittel fertiggestellt werden. In dieser neuen Schule werden 14 Klassen untergebracht werden können. Der Bau ist in vier Teile gegliedert, einem Haupttrakt einen Mädchenklassentrakt, einen Knabenklassentrakt und einen Turnsaaltrakt. Das Gebäude wird ebenfalls aus dem Fernheizwerk Stadlau mit Heizwärme versorgt werden.

Wenden wir uns nun den Schulneubauten im südlichen Wien zu: Hier ist der 2. Bauteil der Schule in der Altmannsdorfer Straße im 22. Bezirk so weit gediehen, daß im Jänner des Vorjahres der Turnsaal in Betrieb genommen werden konnte. Die restlichen Arbeiten wurden in den darauffolgenden Monaten abgeschlossen.

Im Februar wurde der Unterricht in der neuen Schule in der Mangasse, Wien-Mauer aufgenommen. Mit den Bauarbeiten war im Mai 1966 begonnen worden, sie konnten dann Mitte 1967 einschließlich jener am Turnsaal und den dazugehörigen Nebenräumen abgeschlossen werden. In der zweiten Hälfte des Jahres 1967 wurde mit der Ausgestaltung einer Turnrasenfläche begonnen, weiters wurden Arbeiten an den Außenanlagen weitergeführt.

Als letztes soll noch von der neuen Schule in der Migerkastraße in Favoriten berichtet werden. Mit

Volks- und Hauptschule Migerkagasse, Wien 10



dem Bau war im Mai 1966 begonnen worden, als Fertigstellungstermin wurde der September 1967 festgesetzt. Das Raumprogramm dieser großen Volks- und Hauptschule umfaßt 24 Klassen, 4 Handarbeitssäle mit Materialräumen, einen Physiksaal, einen Zeichensaal, eine Schulküche, zwei Turnsäle und die notwendigen Nebenräume. Das Gebäude ist in drei Bauteile gegliedert und drei Geschosse hoch. Die Beheizung erfolgt durch eine Zentralheizungsanlage. Der Bau wurde ebenfalls in der Fertigteilbauweise errichtet.

Seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges hat die Stadt Wien insgesamt 56 neue Schulen gebaut und dafür einen Betrag von rund 600 Millionen Schilling aufgewendet. Weiters wurden nahezu alle alten Schulen renoviert und den heutigen Erfordernissen angepaßt.

In der ersten Hälfte des Vorjahres, genau gesagt im Februar, wurde der Kindergarten in der Rugierstraße im 22. Bezirk endgültig fertiggestellt. Das in der Fertigteilbauweise errichtete Gebäude beherbergt fünf Kindergruppen und wird so wie die umliegenden Montage-Wohnhäuser vom Fernheizwerk Stadlau geheizt. Ebenfalls fertiggestellt wurde das Kindertageserholungsheim Weissau im 22. Bezirk, Schödlbergergasse. Die Heimstätte kann acht Kindergruppen aufnehmen. Die Wirtschaftsräume und die Verwalterwohnung sind in einem separaten Gebäude untergebracht, außerdem befinden sich darin noch die Kanzlei für die Heimleitung und ein Isolierraum für plötzlich erkrankte Kinder.

Im Altersheim Lainz wurden im Pavillon XI verschiedene Umbauarbeiten, die sich auf einen Zubau und die Herstellung eines dritten Stockwerkes erstrecken, durchgeführt. Das alte Gebäude wurde dadurch generell umgestaltet, betrieblich aufgelockert und modernisiert. Außerdem wurde noch eine größere neurologische Ambulanz und eine Abteilung für Unterwassertherapie sowie eine Wasserbeckenstation geschaffen. Mit dem Abschluß der Arbeiten ist für 1968 zu rechnen.

Die völlig veraltete Heizanlage der Pavillons IV, VI und XIV des Lainzer Altersheimes wird gegen eine neue, deren Kesselhaus im Keller des Pavillons VI untergebracht ist, ersetzt. Gleichzeitig wird in allen Räumen Kalt- und Warmwasser eingeleitet. Diese Arbeiten werden 1969 abgeschlossen werden.

Im 21. Bezirk in der Angererstraße entsteht ein Haus der Begegnung, das eine Volkshochschule und einen Mehrzweckraum enthalten wird. Der Saal ist in Verbindung mit dem Foyer für festliche Veranstaltungen oder Kongresse und Tagungen geeignet. Der Volkshochschultrakt umfaßt 11 Kursräume, zwei Vortragsäle und alle erforderlichen

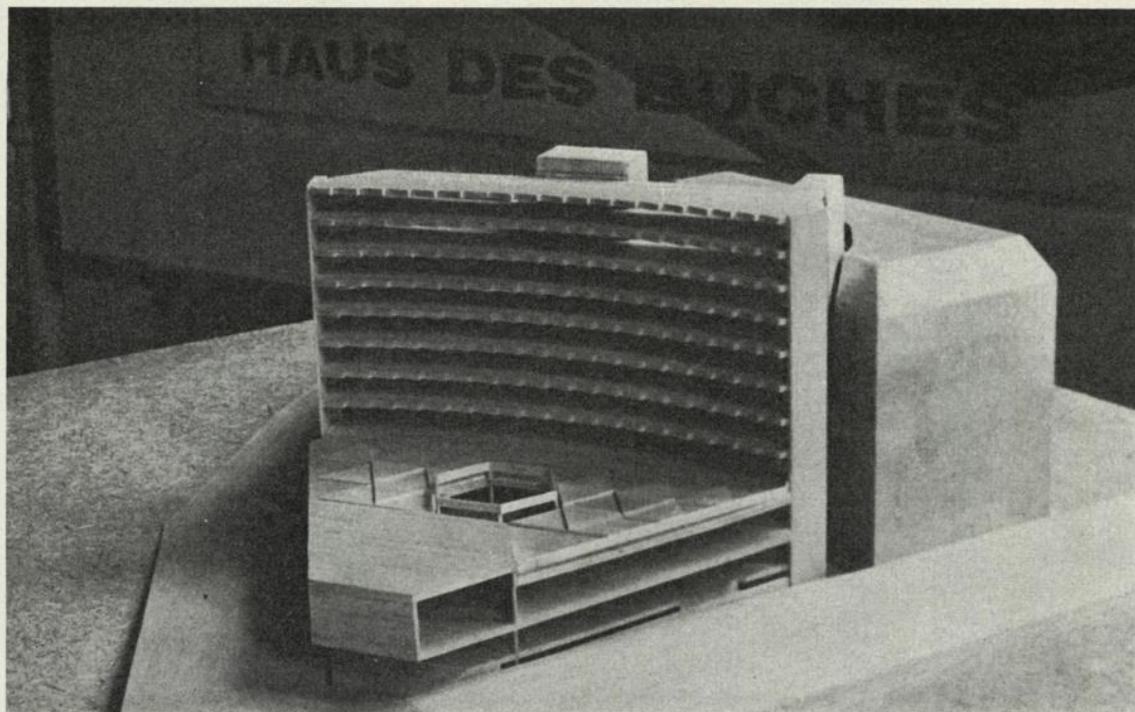
Neben- und Verwaltungsräume. Dieser Teil des Gebäudes war bis Mitte 1967 schon ziemlich weit fortgeschritten und wird bald betriebsbereit sein. Der zweite Bauteil, der Festsaal und das Foyer wird erst im Frühjahr 1968 fertiggestellt werden.

Das Kuratorium für Wiener Pensionistenheime baut ein drittes Projekt im 16. Bezirk in der Thaliastraße. Das Grundstück ist 12.200 Quadratmeter groß und wird bei einer Verbauung von 2500 Quadratmeter ein Optimum an Grünflächen bieten. In einem zehngeschossigen und einem fünfgeschossigen Wohntrakt werden insgesamt 192 Einraum- und 24 Zweiraumwohnungen untergebracht. Jede Einzelwohnung ist ca. 35 Quadratmeter groß. Mit den Bauarbeiten wurde im Juni 1967 begonnen; sie werden rund zwei Jahre dauern.

Auf den Gründen des ehemaligen Stadttheaters in der Laudongasse wird ein „Haus des Buches“ gebaut, in dem die Zentralstelle der Städtischen Büchereien und ein Studentenheim untergebracht werden. Die architektonische Gestaltung ist sehr eigenwillig, aber der Grundstücksform angepaßt. Das „Haus des Buches“ selbst ist ein zweigeschossiger Flachbau mit trapezförmigen Grundriß, an der Basis dieses Trapezes schließt das Studentenheim an. Es ist ein langgestreckter Quaderbau, der den flachen Gebäudeteil um sechs Geschosse überragt.

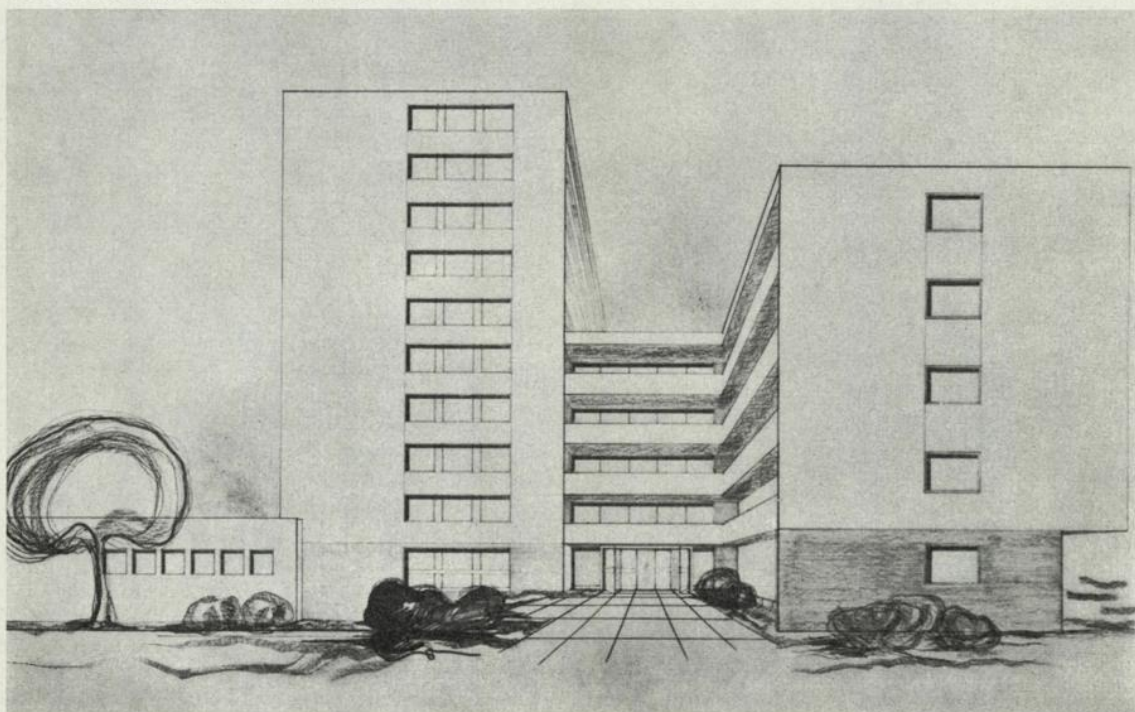
#### *Krankenhäuser*

Über den Um- und Neubau des Allgemeinen Krankenhauses und der Universitätskliniken wurde in der vorjährigen Bauchronik ausführlich berichtet, es erübrigt sich daher heuer wieder eine detaillierte Baubeschreibung zu bringen. Der Bau hat in der ersten Jahreshälfte 1967 weiterhin gute Fortschritte gemacht. Das 2. Baulos bei der Sanierung der II. Chirurgischen Universitätsklinik und der I. Universitäts-Frauenklinik konnte abgeschlossen werden. Der Operations- und Ambulanztrakt wurde neu gebaut und im Juni dem Klinikbetrieb übergeben. Er enthält eine nach den neuesten Erkenntnissen gestaltete Operationssaalgruppe mit acht Operationssälen samt allen Vorbereitungs-, Sterilisations- und Waschräumen, wovon eine Einheit für Herzoperationen eingerichtet wurde. Im gleichen Geschöß ist eine Postoperiertenstation mit 27 Betten untergebracht, in der mittels umfangreicher Spezialeinrichtungen eine intensive Überwachung der frischoperierten Patienten gewährleistet ist. Im Erdgeschoß dieses Traktes befinden sich die neuerbaute 2. Unfallstation mit den dazugehörigen Spezial- und Nebeneinrichtungen sowie die chirurgische Ambulanz mit den hierfür notwendigen Röntgendiagnostik- und Röntgenthera-



Haus des Buches, Modell

Pensionistenheim Ottakring, Entwurf

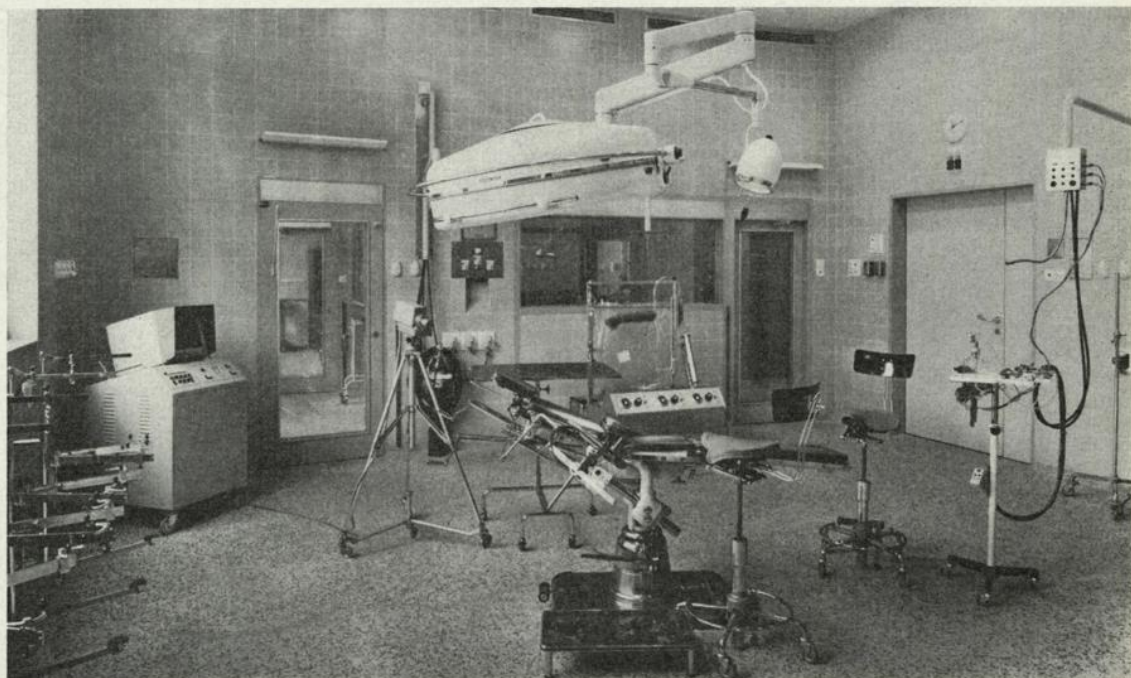


pie-Einrichtungen, den Untersuchungsräumen und Nebenräumen. In dem darüberliegenden Obergeschoß sind die Arzteräume, drei Krankenstationen und ein Internat für Medizinstudenten untergebracht. Die restlichen Adaptierungsarbeiten werden im Laufe der zwei nächsten Jahre durchgeführt werden. Für die Sanierungsarbeiten dieser Kliniken wurden bisher 71 Millionen Schilling an Baukosten und 34 Millionen Schilling für das Inventar aufgewendet. Was den Neubau des AKH betrifft so wurde im Frühjahr die Inneneinrichtungen der beiden Personalwohnhäuser und des Schulgebäudes vorgenommen. Die Arbeiten sind so weit gediehen, daß dieser Bauabschnitt bis 1968 schlüsselfertig übergeben werden kann. Es wurde mit den Vorarbeiten an der Gebäudegruppe Psychiatrie, Kinder- und Jugendpsychiatrie, Heilpädagogische Abteilung und Kinderklinik begonnen. Sie wird südwestlich des Kerns der Anlage angeordnet und besteht aus einem Parallelbaukörper zum geplanten Hauptgebäude mit südlich vorgelagertem Bettenhaus der Psychiatrischen Klinik. Die Kinderklinik gliedert sich in einen dreigeschossigen Untersuchungs- und Behandlungsbau und einem sechsgeschossigen, aufgesetzten Bettenbaukörper. Kinder- und Jugendpsychiatrie sowie die Heilpädagogische Abteilung sind in einem gemeinsamen Teil des Gebäudes zwischen Kinderklinik und Psychiatrie untergebracht.

Vom Krankenhaus Rudolfstiftung, das ebenfalls in der vorjährigen Bauchronik ausführlich beschrieben wurde, kann berichtet werden, daß das neue Kesselhaus im April 1967 die Funktionen des alten übernommen hat und dieses in der Folge abgebrochen werden konnte. Auch die Arbeiten an der Küche sind bereits sehr weit fortgeschritten, so daß ihre Inbetriebnahme für das Jahresende vorgesehen werden konnte. Diese Spitalsküche ist eine der modernsten Anlagen ihrer Art in Europa. Der Beginn der Bauarbeiten am 3. Bauteil, dem Bettenhaus und dem Behandlungstrakt, ist für April 1968 geplant.

Neben diesen beiden Großbaustellen waren noch eine Reihe von Sanierungs- und Adaptierungsarbeiten an den anderen Spitälern der Stadt Wien erforderlich. So wurde das neue Schwesternwohnhaus auf dem Gelände des Preyerschen Kinderspitals fertiggestellt. Es umfaßt 52 Wohnungen in Form von Einzelräumen mit Vorzimmer, Kochnische und Bad. In der Frauenklinik Gersthof wurde die Ambulanz vollkommen umgebaut und neu adaptiert, wobei auch eine neue Röntgenanlage vorgesehen wurde. Im Wilhelminenspital wird eine neue Unfallstation gebaut. Sie ist nach den modernsten Erkenntnissen projektiert und wird 118 Betten, 14 Kinderbetten sowie 3 Wasserbetten aufnehmen. Die Fertigstellung wird voraussichtlich

Allgemeines Krankenhaus, neueingerichtete Untersuchungs- und Behandlungsräume



1970 erfolgen. Weiters wurden die Vorarbeiten für die Errichtung eines Kobaltbunkers im Franz Josef-Spital soweit zu Ende geführt, daß im August mit den Bauarbeiten begonnen werden konnte.

Die Allgemeine Unfallversicherungsanstalt errichtet in der Pasettistraße in der Brigittenau ein neues Arbeitsunfallkrankenhaus, das das modernste in Österreich sein wird. Es erhält einen Dachlandeplatz für Hubschrauber, eine vollautomatische Klimaanlage, eine mit dem Haustelefon gekoppelte Hausfunkanlage und eine Wechselsprechanlage, mit einem Sprechgerät für jeden Patienten. In keines der Krankenzimmer kommen mehr als drei Betten, und je 2 Zimmer haben eine gemeinsame Wasch- und Toiletanlage, die direkt, also nicht erst über einen Gang erreichbar ist. Das neue Krankenhaus wird voraussichtlich nach zweijähriger Bauzeit fertig sein.

In der Nähe des Meidlinger Unfallkrankenhauses wird von der Unfallversicherungsanstalt ein Rehabilitationszentrum errichtet, in dem künftig die Patienten behandelt werden sollen, die nach Unfällen oder Operationen Schädigungen des Gehirns aufweisen. Das Gebäude ist sternförmig mit drei Flügeln für die einzelnen Abteilungen und dem Zentrum für zentrale Behandlungs- und Überwachungsanlagen. Im März dieses Jahres wurde der Rohbau fertiggestellt und mit den Innenausbauten begonnen. Die Eröffnung wird voraussichtlich im April 1968 erfolgen.

### *Sport und Erholung*

Die seit 1965 laufenden Arbeiten am Achtundvierzigerplatz in Hietzing wurden im Frühjahr 1967 abgeschlossen. Es wurde ein Jugendsportheim gebaut, in dessen unterem Teil ein Kindergarten untergebracht ist, der bereits 1966 eröffnet wurde. Im Obergeschoß befinden sich die Sportgarderoben, die Brause- und die Toiletanlagen. Die 8608 Quadratmeter große Fläche wurde in 4 Tennisplätze, einen Basketballplatz, einen Handballplatz und einen Kinderspielfeld unterteilt. Die Tennisplätze können im Winter als Eislauffläche verwendet werden.

An der Sportanlage Lorenz Müller-Gasse in der Brigittenau wurde weitergearbeitet; sie wird wahrscheinlich 1968 fertiggestellt werden. Die Anlage ist 36.226 Quadratmeter groß und erhält ein eingeschossiges Garderobegebäude mit Buffet. Es werden ein Hauptspielfeld mit einer 400-Meter-Laufbahn, diverse Leichtathletikanlagen und vier Tennisplätze, die ebenfalls im Winter als Eislaufplatz verwendet werden können, angelegt. Für die Bewässerung der Rasenfläche wurde eine Brunnen-

anlage mit zwei Unterwasserpumpen gebaut. Die Sportanlage wird nach ihrer Fertigstellung 500 Besucher fassen.

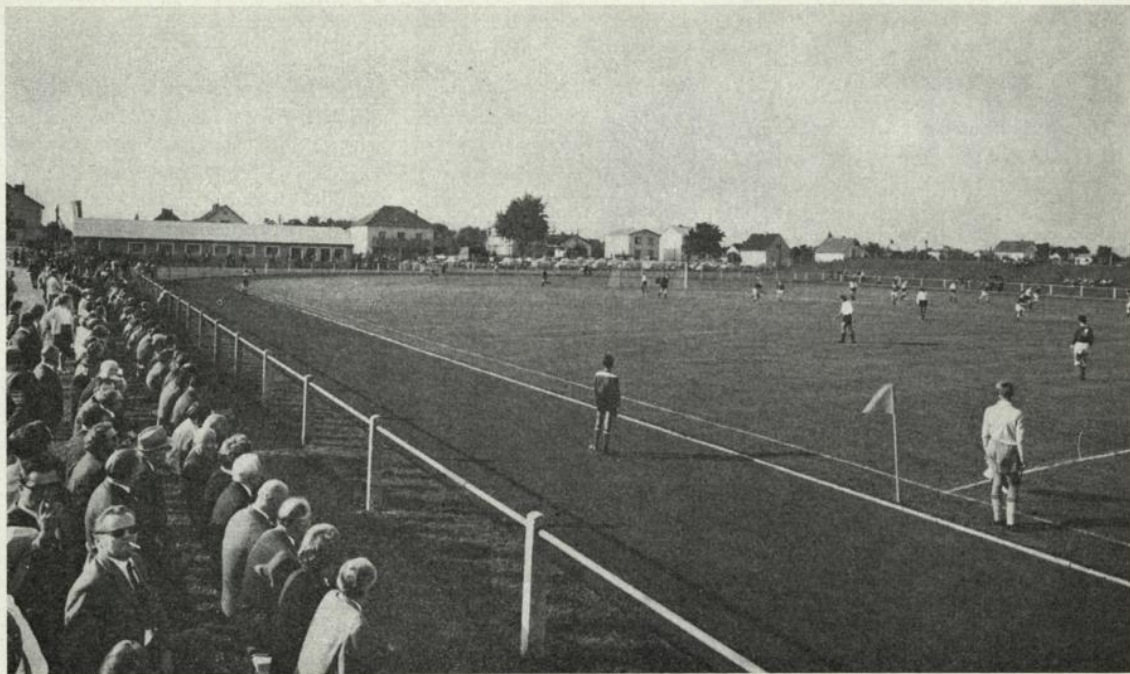
Eine andere Sportanlage entsteht in Hirschstetten. Sie ist 46.400 Quadratmeter groß, wird Sitzplätze für 438 Personen erhalten und bis Ende 1967 fertiggestellt werden.

In der Ausstellungstraße im 2. Bezirk wurde eine Rollschuhbahn gebaut. Sie besteht aus einer fugenlosen Spannbetonplatte mit den Maßen 30 mal 60 Meter. Dies entspricht den internationalen Erfordernissen, sie ist sowohl für Kunst- und Schnellauf als auch für Hockey geeignet. Die Anlage, die im Winter als Eislaufplatz verwendet wird, wurde noch 1967 fertiggestellt.

Die Bauarbeiten am Floridsdorfer Hallenbad gingen in der ersten Hälfte des Jahres 1967 dem Ende entgegen; es konnte im Herbst seiner Bestimmung übergeben werden. Im Jörgerbad wurden die Vorarbeiten für die Erneuerung der wärmetechnischen Anlage und den künftigen Umbau der Dampfbäder und des Vestibüls durchgeführt. Die Planungsarbeiten für das neue Dianabad sind im ersten Halbjahr 1967 so weit gediehen, daß für Jahresende mit der Fertigstellung baureifer Pläne gerechnet wurde. Es wird zwei Schwimmbecken, eines mit 33 Meter und eines mit 50 Meter Länge, sowie eine Kuranstalt mit Bädern für 182 Patienten enthalten.

Für die Wienerwaldwanderer wird das Rasthaus „Zur Schießstätte“ neu errichtet. Das kriegsbeschädigte alte Gebäude wurde abgetragen. Es wird durch ein ebenerdiges Rasthaus mit steilem Ziegeldach ersetzt. Das Gebäude enthält eine Gaststube mit den Nebenräumen und eine Toiletanlage, die auch von den Besuchern der Lagerwiese benützt werden kann.

Besonderes Gewicht legt die Stadt Wien auf die Ausgestaltung der Grünflächen, denn sie sind ja nicht allein Zierde, sondern haben die wichtige Aufgabe der Luftreinigung zu erfüllen. Die gärtnerischen Arbeiten in Wien sind dementsprechend umfangreich. Im Frühjahr wurden mit der Fertigstellung der Lastenstraße auch die Grünanlagen in diesem Straßenzug hergestellt. Am Heustadlwasser wurden die gärtnerischen Ausgestaltungsarbeiten in Verbindung mit der Errichtung des Fußgängersteiges bei der Rosenlacke abgeschlossen. Die Grünflächen an der Erdbergerlande wurden umgestaltet und teils erneuert. Und so ließe sich eine lange Reihe von Parkanlagen und Straßen aufzählen, die im Frühjahr 1967 gärtnerisch neu ausgestaltet wurden. Neben diesen neuen Anlagen



Sportanlage Hirschstetten, Wien 22

erfordern aber auch die bestehenden einen großen Arbeitsaufwand, was leider oft auch auf mutwillige Beschädigung zurückzuführen ist.

### *Verkehrsbauten*

Heute schon ein drückendes Problem und in Zukunft sicher noch im größeren Maße ist der Mangel an öffentlichen Parkplätzen in den dicht verbauten Teilen der Stadt. Die Folge davon ist nicht allein die Tatsache, daß es vor allem in Geschäfts- und Büroviertel schwierig ist einen Parkplatz zu finden, sondern auch eine zunehmende Behinderung des fließenden Verkehrs durch in zweiter Spur abgestellte Kraftfahrzeuge. Um das Problem genauestens untersuchen zu können, hat die Abteilung für Stadt- und Landesplanung Prof. Dr. Dorf-wirth von der Technischen Hochschule in Graz im Jahre 1965 mit der Ausarbeitung einer Studie über die Parkraumfrage in Wien beauftragt. Nach deren Fertigstellung wurde dem Wiener Architekten Friedrich Pangratz die Aufgabe übertragen, Lösungsvorschläge auszuarbeiten. Beide Studien wurden im Jänner 1967 nach eingehender Beratung in der Stadtplanungskommission veröffentlicht. Prof. Dr. Dorfwirth untersuchte mit Hilfe einer Verkehrszählung in den Bezirken 1 bis 9 und 20 wie viele Parkplätze in diesen Stadtteilen derzeit

zur Verfügung stehen und welcher Bedarf entsprechend der Tageszeit vorhanden ist. Es ergab sich dabei, daß im gesamten Untersuchungsgebiet auf öffentlichem Grund derzeit 88.000 Stellplätze und in privaten Garagen sowie auf Privatgrund 15.000 Stellplätze vorhanden sind. Dies reicht für die Abstellung der Kraftfahrzeuge bei Nacht noch aus, es sind rund 60.000, womit noch ein Reservoir bleibt. Bei Tag hingegen ist in einer Reihe wichtiger Stadtteile bereits ein akuter Mangel an Stellplätzen erkennbar. Wenn die Zahl der Bewohner und der Arbeitsplätze unverändert bliebe und gleichzeitig die Vollmotorisierung einträte, was vermutlich 1980 der Fall sein wird, dann würden allein bei Nacht um 215.000 Stellplätze mehr im Untersuchungsgebiet benötigt werden und bei Tag würde der Mehrbedarf rund 250.000 Stellplätze betragen.

Die dafür notwendige Fläche wäre etwa 6,25 Quadratkilometer groß, das entspricht der gesamten Fläche der Bezirke 5, 6, 7 und 8. Architekt Pangratz hat in seiner Arbeit festgestellt, daß die Parkraumnot untertags in der Innenstadt nicht anders zu lösen sein wird, als durch rigorose Vermehrung der Kurzparkzonen und Einführung einer Parkgebühr. Noch schwieriger aber ist die Lösung des Parkproblems im Bereich der Wohnhäuser, denn da kommt noch das Problem hinzu, wie der Bau von Garagen finanziert werden soll. In der Studie

sind verschiedene technische Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, wie etwa die Verwendung des ebenerdigen Geschosses der Wohnhäuser als Garagen oder die Schaffung von Abstellplätzen in zwei Etagen in Neubaugebieten. Zur weiteren Behandlung des Parkraumproblems wurden im Jänner 1967 fünf Kommissionen eingesetzt.

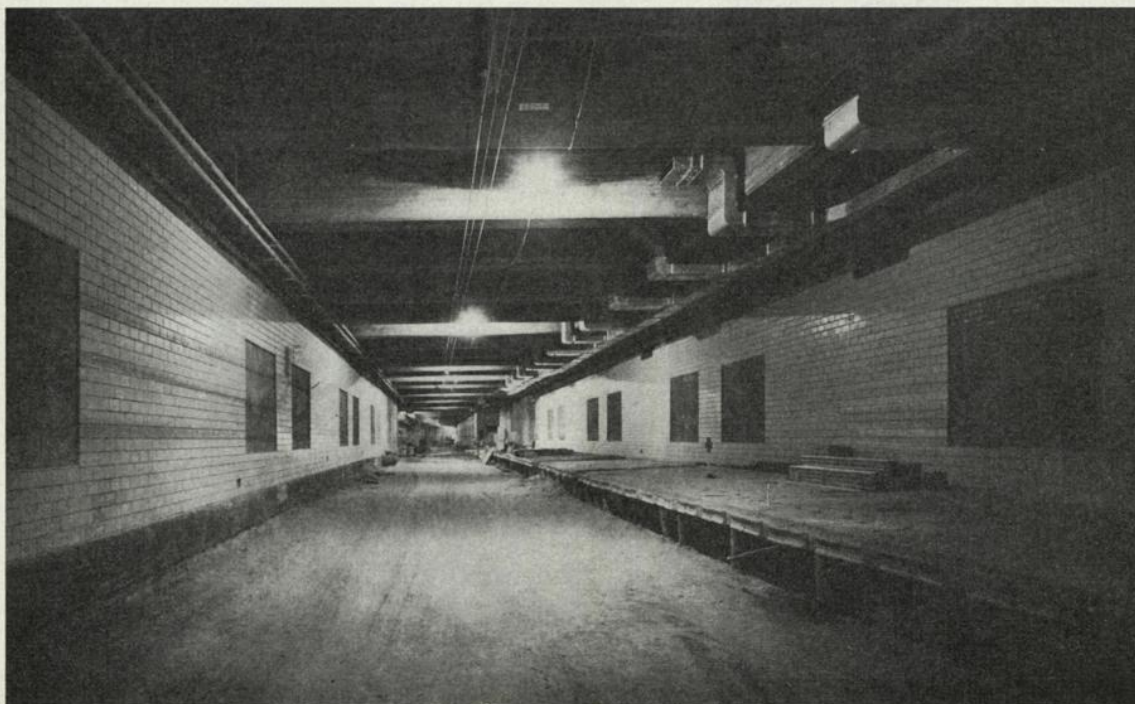
Von den Verkehrsbauwerken ist allen voran die Tieflegung der Straßenbahn am Gürtel, in der Kliebergasse und der Wiedner Hauptstraße zu nennen. Die Arbeiten sind bereits sehr weit fortgeschritten. Die Decke des Verkehrsbauwerkes am Matzleinsdorfer Platz konnte im Dezember 1966 geschlossen werden. Dadurch war es möglich die stadtauswärtsführende Fahrbahn der Triester Straße für den Verkehr freizugeben. Im Frühjahr wurden die Eindeckungsarbeiten in der Kliebergasse abgeschlossen, so daß sie ab Ende April wieder befahrbar war. Die Rampe in der Wiedner Hauptstraße konnte im Rohbau fertiggestellt werden, ebenso die Tunnelstrecke zwischen Matzleinsdorfer Platz und Südtiroler Platz. Im Frühjahr wurde noch mit der Verlegung der Straßenbahngleise der Linie 65 von der Triester Straße in die Knöllgasse begonnen. Betonarbeiten größeren Umfanges sind noch im Bereich Gürtel—Eichenstraße durchzuführen, was aber nicht hinderte, mit dem Innenausbau zu beginnen. Der unterirdische Straßen-

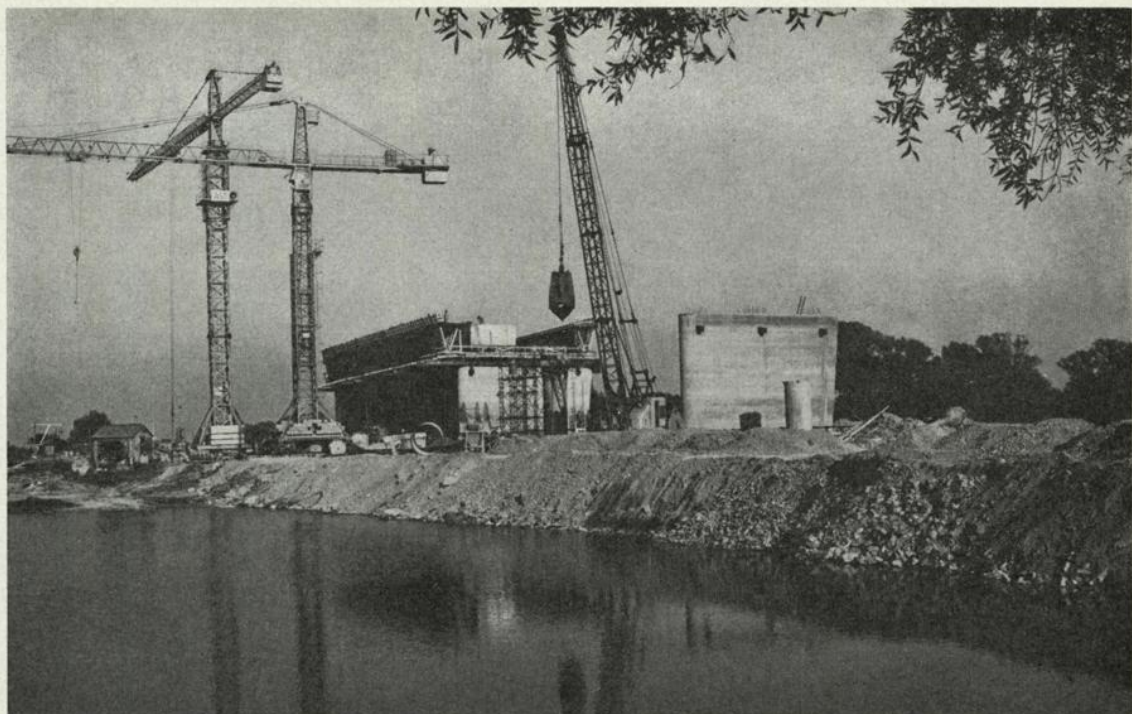
bahnbetrieb wird voraussichtlich Ende 1968 aufgenommen werden können.

Die Arbeiten an der Margaretengürtelbrücke über die Stadtbahn und den Wienfluß wurden fortgesetzt. Um die Störung des Stadtbahnbetriebes so gering wie möglich zu halten, wurde kein Lehrgerüst aufgestellt, sondern das Tragwerk aus vorgespannten Fertigteilträgern über die gesamte Breite hergestellt. Auf die Träger, die im Ganzen eingesetzt wurden, kam eine 12 cm dicke Fahrbahnplatte. Im Brückenbereich wurde die Sohle des Wienflußbettes als Stahlbetonplatte ausgebildet, um damit die Standsicherheit der Wienflußmauer zu erhöhen.

An der Donau wurde mit den Vorarbeiten für den Bau der 4. Strombrücke begonnen. Sie besteht aus der Kaibrücke über den Handelskai, der Strombrücke über die Donau und der Flutbrücke über das Überschwemmungsgebiet. Die Strombrücke wird aus Spannbeton gebaut, die Kaibrücke und die Flutbrücke werden Stahlkonstruktionen sein. Die Gesamtlänge der neuen Donaubrücke wird rund einen Kilometer betragen. Die eigentliche Strombrücke wird nur einen Pfeiler in der Mitte des Donaubettes haben. Die Spannweiten von den Trennpfeilern an beiden Ufern bis zum Mittelpfeiler werden somit je 200 Meter betragen. Das gesamte Projekt wird rund 285 Millionen Schilling kosten und

Verkehrsbauwerk Gürtel—Matzleinsdorfer Platz, Haltestelle Blechturmstraße





Baustelle der 4. Donaubrücke

Umgebaute Lastenstraße



eine Bauzeit von voraussichtlich drei Jahren erfordern.

Die Eindeckung des Liesingbaches, die schon im November 1966 begonnen wurde, wird voraussichtlich Ende 1968 fertiggestellt werden können. Die Breitenfurter Straße wird dann auf dem eingewölbten Liesingbach verlaufen.

Am 16. März 1967 wurde die linke Wiental-Begleitstraße fertiggestellt und eröffnet. Seither läuft auch der Stadtauswärtsverkehr in Richtung Westautobahn und Bundesstraße 1 reibungslos ab. Ende Juni wurde dann die rechte Wiental-Begleitstraße vom Nikolaiberg bis zur Mantlergasse gesperrt und mit den Umbauarbeiten begonnen, die rund drei Monate dauerten.

Die Bauarbeiten an der Lastenstraße, die erst nach Eröffnung der Tunnelstrecke im Oktober 1966, im vollen Umfang aufgenommen werden konnten, wurden im Frühjahr 1967 abgeschlossen. In der Brünner Straße wurde der endgültige Fahrbahnbelag aufgebracht und die Erzherzog Karl-Straße wurde von der Industriestraße bis zur Rugierstraße ebenfalls fertiggestellt.

Weiters wurde die Linke Wienzeile im 6. Bezirk ausgebaut. Leider haben zwei Grundbesitzer ihre vorspringenden Grundstücke nicht an die Stadt Wien verkauft, so daß noch immer zwei Engstellen in diesem Straßenzug den Verkehr behindern. Die Laxenburger Straße in Favoriten wurde ebenfalls umgestaltet. Durch Entfernung der Baumreihe war es möglich, diese Einfallstraße großzügig zu verbreitern.

Außer diesen hier angeführten großen Straßenbauten wurden selbstverständlich noch eine Reihe anderer Arbeiten zur Verbesserung der Verkehrsflächen durchgeführt. Ein beträchtlicher Anteil davon entfällt auf Straßenneubauten in der Umgebung von neu errichteten Wohnhausanlagen.

Von den zahlreichen Bemühungen zur Verbesserung der Verkehrssituation soll noch erwähnt werden, daß das sogenannte „Grabenringenspiel“, ein Einbahnsystem im Bereich des Grabens, der Tuchlaube und des Stefansplatzes, definitiv wurde. Es hatte sich in den Probemonaten im Winter 1966/67 bestens bewährt. Am 20. Februar wurde der neue Computer in der Verkehrsleitzentrale in Betrieb genommen. Er regelt über 18 Verkehrsampeln im Bereich des Schottentores den Verkehr entsprechend der jeweiligen Verkehrssituation.

### *Nutzbauten*

Wien ist auf dem Weg, eine Stadt zu werden, in der nicht mehr jede Wohnung und jedes Gebäude mit einem eigenen Ofen oder einer eigenen Heizan-

lage ausgestattet werden muß, sondern in der die Wärmeversorgung in rationeller und bequemer Weise von einem modernen Fernwärmesystem aus erfolgt. Die ersten Schritte auf diesem Weg sind getan und in der nächsten Zeit werden weitere folgen. Der Anfang wurde mit dem Fernheizwerk in Stadlau gemacht: Es versorgt die Montagebauwohnhäuser, das Pensionistenheim Sonnenhof, einen Kindergarten und mehrere Schulen, außerdem auch noch die Montagebaufabrik. Die Müllverbrennungsanlage gibt die in ihr gewonnene Wärmeenergie an das Wilhelminenspital und später auch an die neue Zentralwäscherei ab. Und nun wird in der Spittelau ein neues Fernheizwerk errichtet, das das Allgemeine Krankenhaus und das Jörgerbad mit Wärme versorgen wird. Die Bauarbeiten wurden im Juli in Angriff genommen. Das Besondere daran ist, daß es sowohl mit Öl als auch mit Müll betrieben werden kann. Außerdem ist noch eine Stromerzeugungsanlage vorgesehen, die vorwiegend im Sommer die anfallende nicht voll ausgeschöpfte Wärmeenergie in elektrischen Strom für das Wiener Netz umwandeln wird. Die Verlegung der Transportrohre zum Allgemeinen Krankenhaus wurde schon im Frühjahr begonnen.

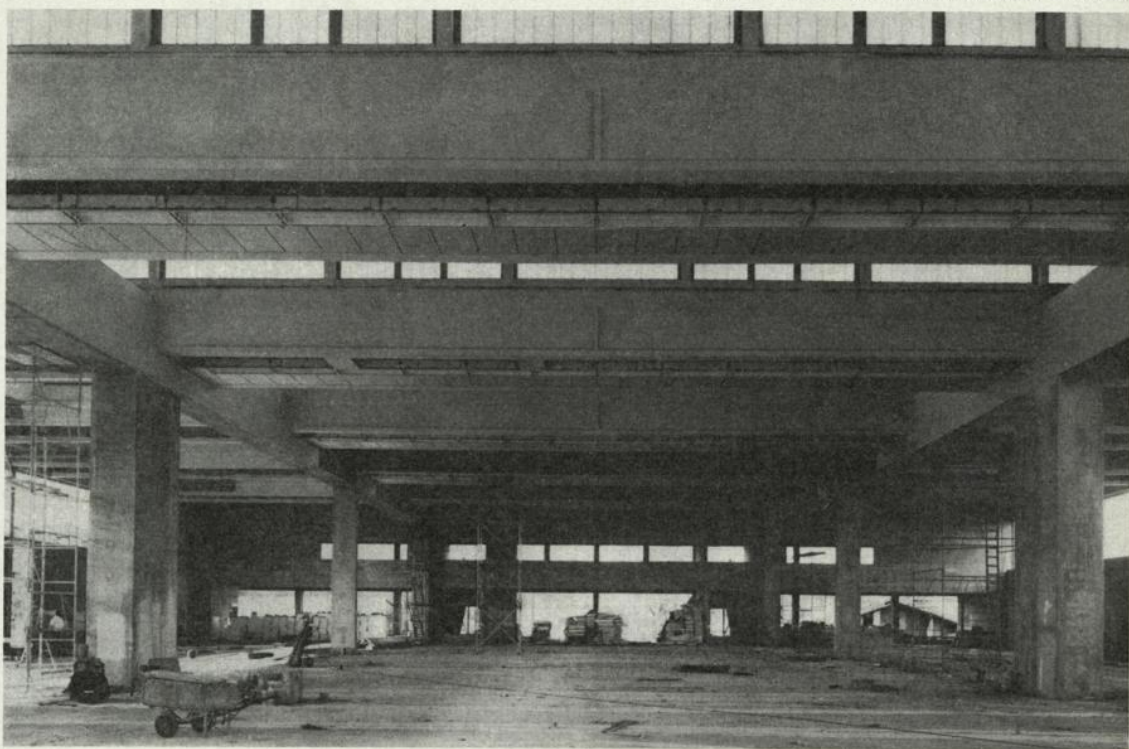
Weil schon von der neuen Zentralwäscherei die Rede war: Sie entsteht in der Steinbruchgasse im 14. Bezirk und wird eine der modernsten Anlagen ihrer Art sein. In ihr wird die Wäsche der städtischen Krankenhäuser und alle andere in städtischen Betrieben anfallende Schmutzwäsche gewaschen werden. Das zweigeschossige Hauptobjekt hat Ende April 1967 die Rohbaugleiche erreicht und wird voraussichtlich im Herbst 1968 in Betrieb gehen.

Weil einige der Wiener Amtshäuser schon veraltet sind und einer Renovierung bedürfen, werden diese Arbeiten nun durchgeführt. So wird das Amtshaus für den 4. und 5. Bezirk in der Schönbrunner Straße umgebaut. Später, wenn das derzeit noch im Bau befindliche Amtshaus für den 4. Bezirk in der Favoritenstraße fertiggestellt ist, wird das Magistratische Bezirksamt für die Wieden dorthin übersiedeln. Das neue Gebäude wird aber auch eine Mutterberatungsstelle und im 5. Stockwerk einen Kindergarten aufnehmen. Das 6. Obergeschoß wird als Spielterrasse für den Kindergarten ausgestaltet werden. Im 16. Bezirk in der Wurlitzer-gasse wurde zwei alte Schulen zu einem neuen Amtsgebäude umgebaut. Die beiden Objekte wurden renoviert und durch einen Verbindungsgang miteinander verbunden. Die Arbeiten konnten im Frühjahr 1967 abgeschlossen werden. Auch das Amtshaus für den 18. Bezirk wird neu ausgestaltet, aber diese Bauarbeiten werden noch bis 1969 andauern.



Lagerhaus und Autoumschlagplatz in der Zollfreizone Wien

Rohbau der neuen Zentralwäscherei, Wien 14



Für die Magistratsabteilung 39 — Prüfstelle werden im 11. Bezirk in der Rinnböckstraße ein neues Verwaltungsgebäude und eine neue Prüfhalle für Materialprüfungen errichtet.

Um in späteren Jahren trotz des steigenden Wasserbedarfes nicht an Wassernot leiden zu müssen, baut die Stadt Wien ihre Wasserversorgung ständig aus. Derzeit wird an einen Stollen durch die Schneealpe gearbeitet, der die Siebenquellen aus der Steiermark zur I. Wiener Hochquellenwasserleitung transportieren soll. Die Bauarbeiten sind schon ziemlich weit fortgeschritten, besonders in jenem Stollenteil, der von Norden her vorgetrieben wird. Der Südstollen bereitet wegen starker Wassereinbrüche Schwierigkeiten. Der Stollendurchschlag ist für 1968 zu erwarten. Weiters wurden die Vorarbeiten zur Einleitung der Pfannbauernquelle, die dem Hochschwabmassiv entspringt, in die I. Wiener Hochquellenwasserleitung so weit durchgeführt, daß mit den Stollenarbeiten begonnen werden konnte.

Im Grundwasserwerk Lobau wird mit der Herstellung eines vierten Brunnens begonnen. Die Projektierungsarbeiten dafür wurden im Frühjahr 1967 abgeschlossen.

Um beim Wasser zu bleiben: Im sogenannten Blumental in Wien Inzersdorf wird derzeit eine Kläranlage errichtet, die den Liesingbach von allen schädlichen Verunreinigungen befreien wird.

In der Zollfreizone im Wiener Hafen wurde im ersten Halbjahr 1967 das neue große Zentrallagerhaus fertiggestellt. Wie wichtig eine Zollfreizone für Wien ist, zeigen die ständig steigenden Umsätze dieses Warenumschlagplatzes. Die Tankerreinigungsanlage im Lobauer Hafen wurde ebenfalls fertiggestellt. Sie ermöglicht es, auf drei Waschpositionen Tankschiffe, Tankwaggons der ÖBB und Straßentanker zu reinigen. Sie ist nicht nur die einzige derartige Anlage im Bereich der Donau, sondern auch die modernste und am besten ausgestattete im gesamten mitteleuropäischen Raum.

*Georg Mahlmeister*

BAU- UND MÖBELTISCHLEREI

1200 WIEN XX, ENGERTHSTRASSE 136

Tel.: 33 35 76

Scha 83/83

BAU- UND  
MÖBELTISCHLEREI  
**F. KRAMAR**

1223 WIEN XXII, MOISSIGASSE 9 / 24 43 83

Ausführung von  
**INNENRAUM-  
GESTALTUNG**  
Hotel, Gaststätten, Bau-  
tischlerarbeiten, Büro-  
Einzelmöbel, Fenster u.  
Türen, Fußböden

Scha 57/82



**ZENTRALHEIZUNGEN — ÖLFEUERUNGEN  
GASHEIZUNGEN — SANITÄRE ANLAGEN**

**KARL JÄGER**

1061 Wien

Liniengasse 4  
Tel. 57 65 69

5020 Salzburg

Jahnstraße 12  
Tel. 73 5 90

Fra 20/82

**Walter Gauf**

Spezialunternehmen für Abbrüche von  
Häusern, Industrieanlagen, Aufräumun-  
gen usw., Handel mit Baumaterialien  
und Baustoffen

Lagerplatz und Büro:

1190 Wien XIX, Heiligenstädter Str. 62

Tel. 36 14 84, 36 26 63

Scha 24/82

# ALPINE

GESCHWEISSTE ROHRE  
UND FITTINGS



**OESTERREICHISCH-ALPINE  
MONTANGESELLSCHAFT**

ROHRVERKAUF: WIEN I, FRIEDRICHSTRASSE 4

FITTINGSVERKAUF: WIEN I, FRIEDRICHSTRASSE 4

# Baulanderzeugung

*Architekt Georg Condit*

Der wichtigste Punkt des im Jahre 1961 vom Gemeinderat gutgeheißenen Städtebaulichen Grundkonzeptes ist die Forderung, angesichts des ständig steigenden Raumbedarfs der Stadtbevölkerung und als Voraussetzung für eine Erneuerung der älteren Baugebiete die bereits seit Jahrzehnten vor sich gehende Erweiterung der Stadt planmäßig fortzuführen. Die derzeitigen Verhältnisse auf dem Baulandmarkt sind aber ein Hindernis für die Stadterweiterung. Es hätte wenig Sinn, sich für ein „Stadtmodell“ als Leitbild der räumlichen Entwicklung Wiens zu entscheiden, etwa im Rahmen dieses Stadtmodells ein U-Bahn-Netz zu planen und beispielsweise genau festzulegen, in welchem Jahr ein bestimmtes Randgebiet der Stadt von einer U-Bahn-Linie erreicht wird, wenn wir nicht gleichzeitig sicherstellen können, daß die bauliche Entwicklung, der diese Verkehrslinie dienen soll, auch tatsächlich stattfindet. Wir müssen dafür sorgen, daß Bauwillige für den Wohnbau und für den Bau neuer Betriebe an der richtigen Stelle und zur richtigen Zeit aufgeschlossenes Bauland zu angemessenen Preisen erwerben können.

Die Stadtplanung hat deshalb Vorschläge zur „Baulanderzeugung“ gemacht. Diese Vorschläge wurden über Auftrag des Stadtrates für Bauangelegenheiten Kurt Heller mit allen zuständigen Dienststellen in rechtlicher, wirtschaftlicher, technischer und verwaltungsmäßiger Hinsicht durchbesprochen. Stadtrat Kurt Heller hat diese Vorschläge zur Baulanderzeugung in seiner Budgetrede am 15. Dezember 1966 zur Diskussion gestellt.

Die bewußt gewählte Bezeichnung „Baulanderzeugung“ mag im ersten Augenblick verblüffen; in der allgemeinen Anschauung ist Bauland eine, wenn auch besondere Form von Grund und Boden, und Grund und Boden ist ja bekanntlich nicht vermehrbar. Das gilt im großen für die gesamte Landoberfläche der Erde oder auch für die Größe des österreichischen Staatsgebietes und wird allem Anschein nach auch durch die Beobachtungen im kleinen bestätigt: Wer ein Geschäftshaus in der Kärntner Straße oder eine Villa in Sievering errichten will, erfährt, wie begrenzt die dafür in Betracht kommenden Flächen sind. Bei dieser Betrachtungsweise müssen daher die ständige Baulandknappheit und ihre Folgen, die spekulative Zurückhaltung und die überhöhten Preise als ein unvermeidliches Übel erscheinen, das allein es zu lindern oder zu bekämpfen gilt.

Dabei wird aber übersehen, daß zwar die Länge der Kärntner Straße und die Fläche des Sieveringer Villenviertels tatsächlich absolut begrenzt sind, daß es aber andererseits durchaus möglich ist, genügend Bauland innerhalb Wiens zu erzeugen. Bauland entsteht nämlich aus dem Grund und Boden erst durch eine ganze Reihe bestimmter Maßnahmen.

Die erste dieser Maßnahmen ist die Festsetzung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes. Ohne einen solchen Plan ist die geordnete Entwicklung einer Großstadt undenkbar; auf Grund dieses Planes erfolgt dann die Bodenordnung. Diese besteht darin, daß die Gemeinde die Verkehrsflächen erwirbt und daß die Grundeigentümer ihre Grundstücke auf Bauplätze abteilen. Die letzte und entscheidende Maßnahme ist die Aufschließung durch den Bau von Straßen, Wasser- und Abwasserleitungen oder, anders ausgedrückt, die Herstellung der „Anbaureife“. Erst danach haben wir ein Bauland zur Verfügung, das diesen Namen verdient, nämlich eine Fläche, die, rechtlich und technisch gesehen, tatsächlich bebaut werden kann.

Die Baulanderzeugung hat aber eine schwerwiegende Besonderheit. Alle Leistungen mit Ausnahme der Bauplatzschaffung (Parzellierung) müssen von der Gemeinde erbracht werden; und selbst die Bauplatzschaffung könnte nötigenfalls von der Gemeinde durch eine Umlegung herbeigeführt werden. Das Erzeugnis aber, das Bauland, verbleibt den Grundeigentümern, die über den Zeitpunkt der Bebauung oder des Verkaufes und die Höhe des Verkaufspreises in unvorherschaubarer Weise bestimmen.

In dieser Situation mußte ein Weg gefunden werden, der rasch und sicher zum Ziel führt, und es sollte mit Werkzeugen gearbeitet werden, die der Stadt Wien unmittelbar zur Verfügung stehen.

Es wird daher vorgeschlagen, bei der Aufschließung von neuem Bauland die tatsächlichen Kosten für die Herstellung der Anbaureife (Straße, Wasser, Kanal) in voller Höhe von den Grundeigentümern einzutreiben. Eine „Aufschließungsabgabe“ soll an Stelle der — nur selten eingehobenen — Anliegerbeiträge und der Kanaleinmündungsgebühren treten.

Noch wichtiger als das Prinzip der Kostendeckung ist der zweite Vorschlag, diese Abgabe eine bestimmte Frist nach der Herstellung von

Straße, Wasser und Kanal einzutreiben, und nicht erst im Falle einer Grundabteilung oder gar erst im Baufalle. Auf diese Weise gewinnt nicht nur die Stadt Wien die investierten Steuergelder zurück, sondern es werden vor allem die Grundeigentümer veranlaßt, ihre Grundstücke durch Verkauf oder Bebauung zu verwerten. Bevor diese Lösung aber im einzelnen besprochen wird, soll noch die Wirksamkeit anderer Lösungsvorschläge betrachtet werden.

### *Baulandbeschaffungsgesetz*

Auf ein Baulandbeschaffungsgesetz wurden vielfach Hoffnungen gesetzt, die sich zumindest in Wien kaum erfüllen dürften. Die Enteignungsmöglichkeiten eines solchen Gesetzes könnten nämlich aller Wahrscheinlichkeit nach nicht über diejenigen hinausgehen, welche heute schon die Bauordnung für Wien bietet. Nach dieser können aber nicht nur Gründe für Verkehrsflächen, öffentliche Bauten, öffentliche Erholungsflächen und dergleichen enteignet werden, sondern auch „unbebaute oder nicht entsprechend bebaute Liegenschaften . . . zugunsten der Gemeinde oder . . . zugunsten eines Dritten“, und zwar sowohl für Zwecke des Wohnbaues wie auch für die Errichtung von Industrieanlagen.

Ob nun diese sehr weit reichenden gesetzlichen Bestimmungen in großem Umfang angewendet würden oder ein neues Baulandbeschaffungsgesetz: der Vorrat anbaureifer Grundstücke wäre in Wien ohne die Erzeugung neuen Baulandes in wenigen Jahren erschöpft. Außerdem liegen für einen sehr beträchtlichen Teil der anbaureifen Grundstücke bereits Ansuchen um Wohnbauförderungsmittel vor, so daß ihre Enteignung keinen Sinn hätte.

### *Bodenankaufspolitik*

Den Ankauf von Grund und Boden durch die Gemeinde bezeichnet man zuweilen als die „Bodenpolitik“ schlechthin, obwohl es sich eigentlich gar nicht um eine politische Maßnahme handelt, sondern um eine Anpassung an einen sehr unvollkommen wirksamen Markt.

Auch wenn die Gemeinde auf Vorrat Grundstücke ankauft, die noch nicht anbaureif sind, ist damit nicht viel gewonnen. Der Zusammenkauf größerer, für eine einheitliche Aufschließung geeigneter Flächen wird immer schwieriger, da es kaum noch geeignete große Flächen gibt, welche in einer Hand sind. In dem Augenblick aber, wo die Stadt Wien beginnt, eine größere Fläche von vielen einzelnen Besitzern systematisch zusammenzukaufen, steigen die Preise in unerträglicher Weise. Fehlen dann nur noch einige Grundstücke zur Er-

gänzung, ist man gerne bereit, deren Eigentümern auch sehr stark überhöhte Preise zu bezahlen, um endlich die in den bereits angekauften Grundstücken jahrelang gebundenen großen Summen verwerten zu können.

Das Beispiel anderer Städte, die vor Jahrzehnten das umliegende Gelände zum landwirtschaftlichen Ertragswert als Flächenreserve angekauft haben, läßt sich heute in Wien angesichts der akuten Baulandnot und der starken Ausdehnungstendenz nicht mehr nachahmen.

### *Baulandwidmung*

Die bloße Widmung von neuem Bauland ohne Aufschließung erhöht zwar schlagartig die Grundstückspreise all dieser Flächen, hat aber im Augenblick keine positive Auswirkung. Nach der derzeitigen Rechtslage dürfte nämlich in solchen nicht aufgeschlossenen Gebieten nicht einmal parzelliert, geschweige denn gebaut werden, weil die „Anbaureife“ fehlt. Zur „Anbaureife“ gehört aber der Straßenanschluß, und zum Straßenbau gehören wiederum Grundflächen, welche die Gemeinde nur bei Parzellierungen unentgeltlich erhält. Wenn diese Beschränkungen wegfielen, würde freilich das Angebot an Bauland um so mehr anwachsen, je mehr neues Bauland neu gewidmet wird, weil ja doch immer ein Bruchteil der Grundeigentümer verkaufswillig ist. Dieser Vorteil müßte aber damit erkaufte werden, daß erstens detaillierte Bebauungspläne für den Bedarf der nächsten Jahrzehnte heute schon verfaßt und beschlossen werden, was an sich schon ein Unding ist, und daß zweitens die tatsächliche Entwicklung in diesem viel zu weit gespannten Rahmen planlos verzerrt vor sich ginge.

### *Eingemeindungen*

Ähnliche Überlegungen sprechen gegen die Hoffnung, das Baulandangebot durch Vergrößerung des Stadtgebietes vermehren zu können. Selbst wenn die Wiedereingemeindung ehemaliger Randgemeinden in absehbarer Zeit möglich wäre, brächte sie keine Erleichterung der Baulandsituation. Dies wäre nur der Fall, wenn in diesen Gemeinden baureife Flächen in nennenswertem Umfang vorhanden wären oder wenn dort die Erzeugung neuen Baulandes technisch-wirtschaftlich vorteilhafter wäre als im heutigen Stadtgebiet.

### *Assanierungen*

Schließlich wird zuweilen die Auffassung vertreten, die Schaffung von neuem Bauland ließe sich weitgehend vermeiden, wenn man die zahlreichen unzulänglichen bebauten Grundstücke und Stadt-

viertel assanierte. Selbstverständlich sind auch solche Flächen mit abbruchwürdigen Bauten an sich als Baulandreserven zu betrachten. Wenn wir jedoch die Sanierungsgebiete in den Stadtrandgebieten (wilde Siedlungen) außer acht lassen und vor allem die dichter bebauten Stadtteile betrachten, ergibt sich in Wien folgendes Bild: Die Flächen mit umfangreicheren Bebauungsmöglichkeiten, vorwiegend Grundstücke mit vorgründerzeitlicher Bebauung, umfassen in Wien 6,4 km<sup>2</sup> mit 196.000 Einwohnern und 77.000 Arbeitsplätzen, das entspricht einer Bruttodichte von zusammen 430 Einwohnern + Arbeitsplätzen je Hektar. Selbst auf diesen Flächen (der Großteil der gründerzeitlichen Stadtviertel ist viel dichter bebaut) ist also die Dichte so hoch, daß bei einer Neubebauung nicht mehr, sondern nur weniger Wohnungen und Arbeitsplätze errichtet werden können. Überdies bieten diese Flächen vielfach die einzige Möglichkeit, die notwendigen öffentlichen Bauten, Grünflächen und Verkehrsanlagen für das insgesamt viel zu dicht bebaute innere Stadtgebiet unterzubringen.

Schließlich ist die Errichtung von Wohnungen und Arbeitsplätzen in Form von Assanierungen auf jeden Fall langwieriger und kostspieliger als in Neubaugebieten, vor allem wenn man eine solche Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen, Grünflächen und Verkehrsflächen anstrebt, wie sie in neuen Baugebieten eine Selbstverständlichkeit ist.

Assanierungen in großem Umfang werden erst dann möglich sein, wenn die Zahl der Einwohner und der Arbeitsplätze, der bisherigen jahrzehntelangen Entwicklung entsprechend, noch weiter abgesunken sein wird. Assanierungen sind also kein Ersatz für Baulanderzeugung; die Erzeugung neuen Baulandes ist vielmehr eine Voraussetzung für eine echte Erneuerung der zu dicht bebauten Stadtteile.

### *Die Lage in Wien*

#### *Der Bedarf an neuem Bauland*

Für den Bedarf an neuem Bauland sind drei Faktoren maßgebend:

- die Zahl der Wohnungen, der Arbeitsstätten und der öffentlichen Bauten, die in den nächsten Jahren und Jahrzehnten errichtet werden müssen,
- die Flächenreserven, die in bereits bebautem und aufgeschlossenem Bauland vorhanden sind,
- der Flächenbedarf je Einheit (Wohnung, Arbeitsplatz, Schule usw.).

#### *Wohnbau*

Es steht außer Zweifel, daß der Wohnbau zumindest im gleichen Umfang in den nächsten Jah-

ren und Jahrzehnten weitergehen muß. Ein Großteil der Wohnungen Wiens liegt in den zu dicht bebauten inneren Stadtteilen. Allein von den wohnkulturellen Ansprüchen der Gegenwart (und um so mehr der Zukunft) her beurteilt, müßte die Einwohnerzahl dieser Gebiete — der Entwicklung seit 1918 folgend — um etwa 350.000 bis 450.000 Einwohner abnehmen. Außerdem müssen laufend neue Wohnungen gebaut werden, da ein beträchtlicher Teil der Wohnungen in Wien überaltert ist und erst recht in Zukunft den steigenden Ansprüchen nicht mehr genügen wird; zahlreiche Wohnungen sind überbelegt.

Diesem Bedarf an neuem Wohnraum stehen folgende Bebauungsmöglichkeiten in bereits bebautem und aufgeschlossenem Gebiet gegenüber („Flächenbilanz“ des Österreichischen Institutes für Raumplanung, 1964):

|                                                                                  |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Dicht bebautes Gebiet (größere unbebaute oder niedrig bebaute Teilgebiete) ..... | 20.000 Ew.         |
| Westlicher Stadtrand .....                                                       | 80.000 Ew.         |
| Entwicklungsgebiet im Süden und Osten .....                                      | 60.000 Ew.         |
|                                                                                  | <u>160.000 Ew.</u> |

Demnach sind für rund 200.000 bis 300.000 Menschen Wohnungen in neu aufzuschließenden Gebieten zu bauen.

#### *Arbeitsplätze*

Der Raumbedarf der Wirtschaft je Arbeitsplatz steigt noch stärker an, als der des Wohnbaues je Wohneinheit. Außerdem dürfte die Bausubstanz der meisten Betriebsstätten noch stärker erneuerungsbedürftig sein als die Wohnhäuser Wiens.

Die Zahl der Arbeitsstätten, die das zu dicht bebaute Stadtgebiet abgeben müßte, um dort zu tragbaren Verhältnissen zu kommen, wurde mit etwa 100.000 bis 200.000 ermittelt.

Diese Zahl ist in gewisser Hinsicht eine Ergänzung zu der von 350.000 bis 450.000 überschüssigen Einwohnern. Rein zahlenmäßig gesehen, müßten diese 100.000 bis 200.000 Arbeitsplätze (oder ein Teil davon) nicht verlegt werden, wenn eine gleich große Zahl von Einwohnern die dicht bebauten Gebiete verließ.

Damit würden aber in den Randbezirken, die heute schon Auspendlergebiete sind, weitere reine „Schlafstädte“ entstehen.

Der Bedarf an zusätzlichen Arbeitsplätzen in diesen Bezirken, für die neues Bauland geschaffen werden muß, liegt entsprechend der „Flächenbilanz“ zwischen 100.000 und 200.000.

## Öffentliche Bauten, Verkehrsanlagen

Zu dem Flächenbedarf der neuen Baugebiete mit ihren zugehörigen öffentlichen Bauten und Verkehrsflächen wird noch der für übergeordnete Einrichtungen treten. Dieser kann aber hier vernachlässigt werden, da es erstens nur um Größenordnungen geht und zweitens die Aufschließungsabgabe in diesem Zusammenhang von geringerer Bedeutung sein wird.

### Dichte

Wenn sich eine Voraussage über die zukünftige Entwicklung mit Sicherheit machen läßt, ist es die, daß mit steigendem Lebensstandard und mit fortschreitender technischer Entwicklung der Flächenbedarf für Wohnen, Arbeitsstätten, öffentliche Bauten, Erholung und Verkehr immer größer wird.

Wir dürfen daher bei der Abschätzung des Baulandbedarfes keine zu hohen Dichten einsetzen.

Für den Wohnbau (samt Folgeeinrichtungen) kommt man dann zu folgenden Extremwerten: Würde man die gesamte Neubautätigkeit am Stadtrand in dichter und hoher Bebauung vornehmen, brauchte man hierfür 11 bis 14 km<sup>2</sup>; örtliche Gegebenheiten lassen aber eine so hohe Dichte nicht überall zu.

Wollte man alle Neubauwohnungen in Form von Einfamilienhäusern errichten, an denen an sich Mangel besteht, stiege der Bedarf auf 36 bis 48 Quadratkilometer.

Für die tatsächliche Entwicklung läßt sich aus der bisherigen Art der Bebauung ein Mittelwert von 19 bis 24 km<sup>2</sup> ableiten. Der Flächenbedarf je Arbeitsplatz ist je nach Betriebsart äußerst unterschiedlich; im großen Durchschnitt kommt er jedoch dem einer Wohnbebauung mittlerer Dichte gleich. Daraus ergäbe sich ein Bedarf von 12 bis 19 km<sup>2</sup>.

### Zusammenfassung

Entsprechend dem Genauigkeitsgrad solcher Ermittlungen kann der Mindest- und der Höchstbedarf für die nächsten Jahrzehnte auf beziehungsweise abgerundet wie folgt angenommen werden:

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| Wohnbaugebiete .....     | 15 bis 30 km <sup>2</sup> |
| Betriebsbaugebiete ..... | 10 bis 20 km <sup>2</sup> |
| Gesamtbedarf .....       | 25 bis 50 km <sup>2</sup> |

Daß eine Ausdehnung Wiens in dieser Größenordnung durchaus zu erwarten ist, zeigt ein Blick

auf die bisherige Entwicklung; die genannten Zahlen beruhen auf einer Arbeit von Dr. E. Lichtenberger, Geographisches Institut der Universität Wien.

### Ausdehnung Wiens

(Angaben in km<sup>2</sup>)

|                                                                                 | 1850 bis<br>1918 | 1918 bis<br>1958 |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Mehrgeschossige geschlossene                                                    |                  |                  |
| Bebauung .....                                                                  | 23               | 6                |
| Lückenhafte Stadtrandbebauung ..                                                | 22               | —                |
| Aufgelockerte mehrgeschossige                                                   |                  |                  |
| Bebauung .....                                                                  | 2                | 3                |
| Einfamilienhausbebauung .....                                                   | 12               | 26               |
| Industrieanlagen, Lagerplätze ....                                              | 9                | 4                |
| Behelfsheime, Nebenerwerbs-<br>siedlungen, Kleingärten und<br>dergleichen ..... | —                | 31               |
|                                                                                 | 68               | 70               |

Bemerkenswert ist dabei vor allem die Ausdehnung Wiens in einem Zeitabschnitt, in welchem die Einwohnerzahl von 2,1 auf 1,6 Millionen zurückgegangen ist, während sie ja von 1850 bis 1918 von etwa 0,7 auf 2,1 Millionen anstieg.

### Der Nachholbedarf an Aufschließung

Neben dem Bedarf an neu zu erzeugendem Bauland besteht in Wien auch ein dringender Bedarf an der vollständigen Aufschließung teilweise bebauter und aufgeschlossener Gebiete.

Das Österreichische Institut für Raumplanung hat 1964 über Auftrag der Stadtplanung und mit Unterstützung der zuständigen Dienststellen diesen Nachholbedarf erhoben und ist zu den folgenden Werten gelangt.

### Unvollständig oder nicht aufgeschlossene Wohngebiete

|                                                                                |                    |         |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------|
| Bebaute Flächen .....                                                          | 17 km <sup>2</sup> |         |
| Einwohner .....                                                                |                    | 77.000  |
| Baulücken, Freiflächen, Kleingärten und dergleichen ....                       | 9 km <sup>2</sup>  |         |
| Mögliche Einwohnerzahl ..                                                      |                    | 79.000  |
| Gesamtfläche .....                                                             | 26 km <sup>2</sup> |         |
| Gesamteinwohnerzahl ....                                                       |                    | 156.000 |
| Befestigte Straßen .....                                                       | 320 km             |         |
| Provisorisch befestigte, unbefestigte oder noch nicht vorhandene Straßen ..... | 160 km             |         |
|                                                                                | 480 km             |         |

|                                                                    |                    |              |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|
| Flächen ohne zentrale Wasserversorgung und ohne Kanalisation ..... | 11 km <sup>2</sup> |              |
| Einwohner .....                                                    |                    | 26.000       |
| Mögliche zusätzliche Einwohnerzahl .....                           |                    | 40.000       |
|                                                                    |                    | <hr/> 66.000 |
| Befestigte Straßen 115 km                                          |                    |              |
| Nachholbedarf ... 100 km                                           |                    |              |
| Flächen ohne Kanalisation ...                                      | 15 km <sup>2</sup> |              |
| Einwohner .....                                                    |                    | 51.000       |
| Mögliche zusätzliche Einwohnerzahl .....                           |                    | 39.000       |
|                                                                    |                    | <hr/> 90.000 |
| Befestigte Straßen 205 km                                          |                    |              |
| Nachholbedarf ... 60 km                                            |                    |              |

#### *Unvollständig aufgeschlossene Industriegebiete*

|                                                                    |                     |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Flächen ohne zentrale Wasserversorgung und ohne Kanalisation ..... | 0,5 km <sup>2</sup> |
| Flächen ohne Kanalisation ..                                       | 4,5 km <sup>2</sup> |
|                                                                    | <hr/>               |
| Gesamtfläche .....                                                 | 5,0 km <sup>2</sup> |
| Davon bebaut .....                                                 | 2,5 km <sup>2</sup> |

Dieser Nachholbedarf stellt ein drückendes Erbe aus Notzeiten dar (Weltwirtschaftskrise, Nachkriegszeit), in denen die Aufschließungstätigkeit zugunsten des Hochbaues zurückgestellt wurde, zum Teil auch aus Zeiten, in denen eine großstädtische Aufschließung im Gegensatz zu den heutigen Anforderungen (Kraftfahrzeugverkehr; Badezimmer, WC, Waschmaschinen usw.) unwesentlich erschien.

In diesen Gebieten wird die nachträgliche Aufschließung finanziell für die Stadt in den meisten Fällen nur dann tragbar sein, wenn gleichzeitig unbebaute Flächen mit aufgeschlossen werden, bei denen die Kosten durch die Aufschließungsabgabe wieder hereinkommen.

#### *Die Auswirkungen der Aufschließungsabgabe*

##### *Die Auswirkungen auf die öffentliche Meinung*

Ursprünglich war es eine Selbstverständlichkeit, daß bei der Ausdehnung der Stadt die beteiligten Grundstückseigentümer selbst für die Aufschließung ihrer Bauplätze zu sorgen hatten. Von diesem Grundsatz sind nur noch Relikte vorhanden: in den Randgebieten der Stadt müssen Bauwillige zum Teil selbst für die Wasserversorgung (Brunnen) und die Abwasserbeseitigung (Senkgrube)

sorgen; von den Naturalleistungen für die Herstellung des Straßennetzes haben sich neben der unentgeltlichen Abtretung des Straßengrundes nur die Herstellung der Höhenlage der Straße und die Gehsteigerstellung erhalten. Die übrigen Aufschließungsleistungen werden schon seit langem von der Stadt erbracht. Das ist zwar in technischer Hinsicht richtig, die Anliegerbeiträge und Kanaleinmündungsgebühren sind jedoch trotz der vor kurzem erfolgten Erhöhungen bei weitem nicht kostendeckend. Vor allem aber wurde in der Krisenzeit des Jahres 1935 praktisch der gesamte Wohnbau von den Anliegerleistungen befreit. Schließlich und endlich sind alle die genannten Leistungen erst im Baufall zu erbringen, werden also als Teil der Baukosten und nicht als Teil der Grundstückskosten empfunden und behandelt. Die vorgeschlagene Aufschließungsabgabe brächte einen radikalen Wandel dieses Systems mit sich. Sie wäre nicht nur kostendeckend, sondern würde unabhängig von Parzellierungs- und Bauabsichten eingehoben, sogar für Grundstücke, die noch nicht als Bauplatz abgeteilt sind, und würde dadurch einen beträchtlichen Verkaufsdruck auf die Eigentümer ausüben.

Der schwerstwiegende Einwand gegen diese Methode der Baulanderzeugung, der Einwand, mit dem man sich an erster Stelle auseinandersetzen muß, wäre demnach der, daß es sich hierbei um eine „kalte Enteignung“ des Grundbesitzes handeln würde. Dagegen wäre zunächst einmal grundsätzlich zu sagen, daß die vorgeschlagene Aufschließungsabgabe nicht auf die „Be“schaffung von bereits vorhandenen baureifen Grundstücken, sondern in der Hauptsache auf die Schaffung neuen Baulandes zielt. Es handelt sich im wesentlichen darum, entsprechend der Präfabrikation von Hochbauten auch die Infrastruktur vor auszufertigen.

Es soll aber nicht verschwiegen werden, daß die Aufschließungsabgabe ihren Zweck nur dann erfüllen kann, wenn sie durch keinerlei Ausnahmen, Nachlässe oder Stundungen durchlöchert wird, wie dies zum Teil bei der Bodenwertabgabe der Fall gewesen ist. Unter Umständen müßte die Aufschließungsabgabe sogar durch Zwangsversteigerung der betreffenden Grundstücke hereingebracht werden.

Das wäre zweifellos ein sehr weitgehender Schritt, vor dem man jetzt auch im Falle von Steuerrückständen zurückschreckt. Die Aufschließungsabgabe wäre aber keine beliebige zusätzliche Steuer, sondern nur die Rückerstattung einer von der Gemeinde bereits nachweisbar erbrachten Leistung, die für die betreffenden Grundstücke eine beträchtliche Wertvermehrung mit sich bringt. Der

Vorteil dieser Abgabe läge darin, daß sich jedoch nicht auf diese nur sehr schwierig definierbare Wertvermehrung abgestimmt wäre, sondern sich aus den tatsächlichen Aufschließungskosten errechnen würde.

Ferner würde die Aufschließungsabgabe ja nicht überfallsartig eingehoben. Neuvermessung, Erwerb von Verkehrsflächen und Aufschließung dürften im Durchschnitt etwa zwei Jahre dauern, dazu kommt die vorgeschlagene Dreijahresfrist nach erfolgter Aufschließung, so daß die Grundeigentümer insgesamt fünf Jahre Zeit hätten, ihre Grundstücke zu verwerten.

Dabei liegt die Differenz zwischen dem Preis von gewidmeten und aufgeschlossenem Bauland einerseits und nicht aufgeschlossenen Flächen andererseits mindestens so hoch wie die Aufschließungsabgabe. Das heißt mit anderen Worten, daß ein Grundeigentümer beim Verkauf eines Grundstückes in einem neu aufgeschlossenen Gebiet nicht schlechter gestellt wäre als beim Verkauf seines Grundstückes in einem nicht aufgeschlossenen, vielleicht sogar nicht einmal als Bauland gewidmeten Gebiet. Hinsichtlich des Verkäufers hätte der Grundeigentümer selbstverständlich freie Wahl. Selbst wenn sich die Stadt Wien in einem derartigen Gebiet um Grunderwerb bemühte, so steht es dem Grundeigentümer ja doch frei, seinen Grund an den Bestbieter zu verkaufen.

Schließlich und endlich muß in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, daß selbst bei Einführung der Aufschließungsabgabe die Gemeinde nur jene Kosten zurückerstattet erhielte, die innerhalb eines neuen Baugebietes anfallen. Die zusätzlichen Leistungen, wie etwa der Bau neuer Donaubrücken, der Bau von U-Bahn-Linien und Schnellstraßen oder von Großkläranlagen, sowie der Bau von Schulen, Kindergärten und die Anlage von öffentlichen Grünflächen würden auf keinen Fall den Grundeigentümern angelastet, obwohl sie selbstverständlich auch zur Wertvermehrung ihrer Grundstücke beitragen. Diese Investitionen sollten aber trotzdem nicht auf die einzelnen Grundstücke umgelegt werden, da sie ja nicht nur den neu aufgeschlossenen Gebieten, sondern indirekt auch der Entwicklung der ganzen Stadt zugute kommen.

Nach den überschlägigen Ermittlungen in Wien und nach ausländischen Erfahrungen kann man sagen, daß die Leistungen der Stadt für die Aufschließung neuer Gebiete am Stadtrand ebenso hoch sein werden, wie jene, die von den Grundeigentümern durch die Aufschließungsabgabe abgegolten werden sollen.

### *Auswirkungen auf den Baulandmarkt*

Bei der Betrachtung des Baulandmarktes muß zunächst einmal festgehalten werden, daß es keinen einheitlichen Baulandmarkt gibt, sondern nur zahlreiche Teilmärkte. Wer ein Wohnhaus in Hietzing errichten will, dem ist mit dem Angebot eines Industriegrundes in Floridsdorf nicht gedient.

Ob wir nun einen dieser Baulandmärkte oder die Summe aller dieser Baulandmärkte betrachten, so fällt es auf, daß sowohl in der Öffentlichkeit wie auch in der Fachliteratur so gut wie ausschließlich von den Grundstückspreisen die Rede ist. Von allen anderen Faktoren, die zur Kennzeichnung eines Marktes gehören, ist so gut wie nie die Rede. Fast niemand spricht von den Produktionskosten des Baulandes (Aufschließungskosten und verlorengelender vorheriger — meist landwirtschaftlicher — Ertragswert). Es gibt keine klaren Vorstellungen über das Ausmaß der kaufkräftigen Nachfrage. Wenn wir von den Grundkäufen der Stadt Wien ausgehen und die Grundkäufe aller anderen Bauträger auf Grund des sonstigen Bauvolumens abzuschätzen versuchen, kommen wir auf eine Größenordnung von jährlich 300 bis 400 Millionen Schilling an Grundkäufen in Wien. Es gibt auch keine statistischen Unterlagen über die Erzeugung, über das Angebot und über den Umschlag baureifer Grundstücke. Das heißt, es wird weder registriert, wieviel Bauland jährlich neu aufgeschlossen wurde, noch wieviel Grundstücke tatsächlich an Bauwillige verkauft worden sind. Nur die ständig steigenden Preise werden beobachtet.

Nun werden diese Baulandpreise durch eine Reihe verschiedener Größen bestimmt. Zu den Produktionskosten kommen noch Vorteile der örtlichen Lage und Vorteile der Lage im Stadtgebiet. Beide Arten von Lagevorteilen sind zum Teil gegeben und nicht herstellbar, zum Teil liegt es in unserer Macht, Baugrundstücke mit diesen Lagevorteilen auszustatten. Zu den nicht herstellbaren Vorteilen der örtlichen Lage gehört etwa ein einmaliges Landschaftsbild oder die Lage in einem Wohnviertel, das von Prominenten bevorzugt wird; zu den Vorteilen der Lage im Stadtgebiet gehört etwa die Lage in der historischen Altstadt oder beispielsweise in der Nähe eines großen Bahnhofes. Herstellbar sind hingegen auf lange Sicht im ganzen Stadtgebiet die gleichen Vorteile der örtlichen Lage, etwa das Vorhandensein von öffentlichen Grünflächen, von modernen Schulen, von guten Einkaufsmöglichkeiten, von Belichtung und Besonnung für die Wohnungen und von Platz für die Unterbringung von Kraftfahrzeugen. Auch Lagevorteile im gesamten Stadtgebiet sind herstell-

bar: mit entsprechendem technischen und finanziellen Aufwand für Verkehrsbauten können große zusätzliche Flächen fast beliebig nahe an das Stadtzentrum oder an die Erholungsmöglichkeiten am Stadtrand herangebracht werden.

In den Grundstückspreisen stecken aber außerdem noch Hoffnungswerte und Seltenheitswerte. Ein Hoffnungswert ist dort gegeben, wo der Grundeigentümer erwarten kann, daß sein Grundstück später einmal, ohne Gegenleistung von seiner Seite, durch die Stadt baureif gemacht wird und damit eine beträchtliche Wertsteigerung erfährt. Diesen Hoffnungswert, der einen wesentlichen Anteil an den überhöhten Grundstückspreisen hat, kann und soll die Aufschließungsabgabe empfindlich vermindern. Dasselbe gilt für den Seltenheitswert, den baureife Grundstücke heute in Wien besitzen. Es steht durchaus in unserer Macht, durch eine produktive Maßnahme so lange und so viel Bauland zu erzeugen, bis die Preise als Ausdruck der Sättigung der kaufkräftigen Nachfrage entscheidend zurückgegangen sind.

#### *Auswirkungen auf die Bauwirtschaft*

Es könnte die Frage aufgeworfen werden, ob die Leistungsfähigkeit der Bauwirtschaft ausreicht, ein großzügiges Programm der Baulanderzeugung durchzuführen. Ohne zu untersuchen, ob die derzeitige Kapazität der Bauwirtschaft ausreicht, kann man doch folgendes sagen: Die Aufschließung großer zusätzlicher Flächen ist für die Entwicklung der Stadt jedenfalls absolut notwendig. Sie ist um so rationeller, das heißt also, mit einem geringeren Einsatz von Menschen und Maschinen zu bewältigen, je mehr sie in großen einheitlichen Flächen vor sich geht. Wenn dieses System der Baulanderzeugung nun zu einem langfristigen Programm erklärt wird, das sich ja selbst finanziert, so besteht gar kein Zweifel, daß die Bauwirtschaft bereit und in der Lage ist, sich auf dieses Programm einzustellen und es zu bewältigen. Das Entscheidende dabei ist, daß es sich dabei um ein langfristiges Programm handelt, das den auf diese Arbeit eingestellten Firmen auch eine gewisse Gewähr gibt, ständig eingesetzt zu werden.

#### *Auswirkungen auf die städtischen Finanzen*

Es könnte ferner die Frage aufgeworfen werden, ob angesichts der gewaltigen Aufgaben, vor denen die Stadt derzeit steht, ein so weit gespanntes zusätzliches Programm realisierbar ist und außerdem, ob diese Entstehung neuen Baulandes nicht zu Lasten der dringend notwendigen nachträglichen Aufschließung bebauter Gebiete gehen müßte. Auch

hier ist festzustellen, daß die Aufschließung neuen Baulandes ja nicht eine Folge der Aufschließungsabgabe wäre, sondern daß umgekehrt diese Abgabe dazu dienen soll, die unbedingt notwendige Erweiterung der Stadt zu finanzieren. Die großflächige Aufschließung ist jedenfalls wirtschaftlicher als verstreute Einzelmaßnahmen, bei denen verlorene Leistungen nicht auszuschließen sind. Es wäre außerdem möglich, die Aufschließung notfalls aus budgetären Rücksichten zunächst langsamer anlaufen zu lassen, zumindest so lange bis die Rückflüsse wirksam werden. Was den Nachholbedarf in bereits bebauten Gebieten anlangt, so ist nicht einzusehen, warum er nicht gedeckt werden sollte, wenn in anderen Gebieten die Aufschließung sich selbst finanziert. Außerdem wird die Aufschließung mancher verstreut liegenden Baugebiete, vor allem jenseits der Donau, erst dann in wirtschaftlicher Form möglich sein, wenn sie in einem Zug mit der zusätzlichen und sich selbst finanzierenden Aufschließung großer Neubaugebiete vorgenommen wird.

Voraussetzung für die Ausschöpfung dieser wirtschaftlichen Vorteile ist es allerdings, daß für die Anlaufzeit entsprechende zusätzliche Mittel zur Verfügung gestellt werden.

Eine Zweckbindung dieser zusätzlichen Mittel würde sich jedoch erübrigen, weil die kostendeckende Abgabe ja erst drei Jahre nach Herstellung der Anbaureife fällig wird. Selbst eine Verminderung oder Einstellung der Aufschließungstätigkeit könnte der Stadt keine ungerechtfertigten Vorteile erbringen.

#### *Durchführungsfragen*

##### *Koordinierung von Aufschließung und Bebauung*

Es sind hier nur drei Möglichkeiten denkbar; die nachträgliche Aufschließung, die gleichzeitige Aufschließung und die vorherige Aufschließung.

Die Nachteile der nachträglichen Aufschließung, welche mit größerem Zeitabstand und vielfach in einzelnen Etappen (Straßenbefestigung, Wasserversorgung, Kanalisation zu verschiedenen Zeitpunkten) der Bebauung folgt, sind in wirtschaftlicher, technischer und verwaltungsmäßiger Hinsicht offensichtlich. Der gewaltige Nachholbedarf an Aufschließungsarbeiten ist eine Folge dieses Systems, welches sich vorzugsweise in den ehemaligen Randgemeinden, in Wien selbst nur als Folge von Notzeiten, herausgebildet hatte.

Aber auch die von Anliegerleistungen scheinbar befreiten Grundeigentümer sind Opfer dieses Systems. Man denke bloß an den Bauaufwand für

Brunnen und Senkgruben — und die Kosten für deren Betrieb und Erhaltung —, wobei dieser Bauaufwand dann verloren ist, wenn der Anschluß an die zentrale Wasserversorgung und den Kanal — mit neuen Baukosten — vorgeschrieben wird.

Die gleichzeitige Aufschließung, also die Aufschließung nur jener Flächen, für welche ein konkretes Bauvorhaben vorliegt, ist selbstverständlich wesentlich günstiger. Sie hat aber immer noch schwerwiegende Nachteile. Es handelt sich fast immer um kleinere Anlagen, die über das gesamte Stadtgebiet verstreut sind; außerdem hängt der Bedarf vielfach von den Zufälligkeiten des Grundstückmarktes und der Finanzierung für den Hochbau ab. Sowohl für die Interessenten wie auch für die Stadt stellen die sogenannten „Pionierleistungen“, die in diesem Zusammenhang oft zu erbringen sind, eine Belastung dar. Damit bezeichnet man Leistungen, die im Hinblick auf den künftigen Bedarf erbracht werden müssen, wie etwa größere Querschnitte von Rohrleitungen, die dann jahrelang nicht voll ausgenützt werden, oder auch den Bau von Zuleitungen über Grundstücksflächen, die unbebaut sind und auch unbestimmte Zeit noch unbebaut bleiben.

Die vorzeitige Aufschließung zusammenhängender Flächen nach einer einheitlichen Planung und in einheitlicher Durchführung ist unbestrittenermaßen technisch und wirtschaftlich günstiger, als wenn dieselbe Fläche im Zuge einer jahre- oder jahrzehntelangen Entwicklung stückweise nachträglich oder bestenfalls gleichzeitig mit dem Hochbau aufgeschlossen wird. Die vorgeschlagene Aufschließungsabgabe ermöglicht nicht nur die vorzeitige Aufschließung dadurch, daß sich diese selbst finanziert, sondern macht sie auch sinnvoll, weil zumindest der Großteil der neu aufgeschlossenen Grundstücke auch bald bebaut werden wird.

#### *Die praktische Durchführung der vorzeitigen Aufschließung*

Der Ablauf einer solchen vorzeitigen Aufschließung müßte sich in folgenden Arbeitsgängen vollziehen:

- Neuvermessung des gesamten Gebietes,
- Festsetzung eines neuen oder Überarbeitung eines älteren Bebauungsplanes,
- Erwerb der Verkehrsflächen, soweit diese nicht bei Bauplatzschaffungen oder im Zuge von Umliegungen schon in den Besitz der Stadt Wien gelangt sind,
- Herstellung der Höhenlage der Verkehrsflächen,
- Herstellung der Einbauten (Kanal und Wasser; die Stadtwerke können sich anschließen),
- vorläufige Befestigung der Straßendecke, womit die Anbaureife im Sinne der Bauordnung gegeben ist,
- Verschreibung der Aufschließungsabgabe 30 Monate nach Herstellung der Anbaureife,
- Einhebung der Aufschließungsabgabe 6 Monate nach Verschreibung,
- Fertigstellung der Straße einschließlich der Gehsteige nach einigen Jahren.

Im einzelnen muß die Art der Durchführung noch sorgfältig mit allen beteiligten Dienststellen beraten werden, da es sich um eine außerordentlich komplizierte Materie handelt; es können jedoch jetzt schon einige Vorschläge hiezu gemacht werden.

Die Vermessung neu aufzuschließender Gebiete sollte von der Stadt einheitlich in einem großen Maßstab vor sich gehen, so daß alle Abteilungspläne für den Grunderwerb der Straßen und für die Schaffung von Bauplätzen auf Grund eines einheitlichen Planmaterials erfolgen und nicht auf Grund zahlreicher unzusammenhängender Einzervermessungen.

Der Bebauungsplan für das neu aufzuschließende Gebiet müßte entweder neu bearbeitet oder neu festgelegt werden. Die rasche Aufeinanderfolge von Planung und Aufschließung, dazu noch einer Planung, die auf genauen technischen Projekten beruht, würde dazu führen, daß nachträgliche Änderungen des Bebauungsplanes weitgehend überflüssig werden.

Die Verkehrsflächen müssen auch jetzt schon unentgeltlich an die Stadt Wien abgetreten werden, ihre vorzeitige entgeltliche Erwerbung sollte daher auf keine großen Schwierigkeiten stoßen, da ja in diesem Fall die Stadt Wien Anspruch auf spätere Rückerstattung der Grunderwerbskosten hat.

Die Herstellung der Höhenlage der Verkehrsflächen sollte im Gegensatz zu dem bisherigen System bei großen zusammenhängenden Gebieten besser in einem Zuge durch die Stadt erfolgen, wobei es noch eine offene Frage ist, ob man die Kosten hierfür ebenfalls durch die Aufschließungsabgabe decken soll oder ob unter Umständen die Herstellung der Höhenlage dem Grundeigentümer als Naturalleistung anheim gestellt werden soll.

Die Durchführung der Baulanderzeugung mittels Aufschließungsabgabe wäre zwar auch ohne Änderung der Bestimmungen über die Bodenordnung

möglich und ist von solchen Änderungen nicht abhängig, trotzdem seien hier einige sich geradezu aufdrängende Verbesserungen genannt.

Das Umlegungsverfahren müßte vereinfacht werden. Aber selbst wenn das nicht der Fall wäre, wäre es zweckmäßig, zugleich mit der Erwerbung von Verkehrsflächen in einem neu aufzuschließenden Gebiet eine Umlegung einzuleiten. Ein Grundeigentümer, der etwa in einem solchen Gebiet ein 10 m breites und 200 m langes Ackergrundstück hat, das schräg zu den geplanten Straßen verläuft, also praktisch unbebaubar ist, wird höchst interessiert daran sein, dieses Grundstück durch eine Umlegung in einen 2000 m<sup>2</sup> großen Bauplatz umzuwandeln. Er weiß ja, daß er auf jeden Fall in einigen Jahren entweder die Aufschließungsabgabe für eine 2000 m<sup>2</sup> große Fläche bezahlen oder vorher einen Käufer für diese Flächen finden muß, und das wird nach erfolgter Bauplatzschaffung für ihn leichter und vorteilhafter zu bewerkstelligen sein. Während also einerseits die Aufschließungsabgabe einen starken Impuls zur Umlegung und Bauplatzschaffung geben wird, so würde andererseits eine Umlegung dazu führen, daß nach erfolgter Aufschließung in dem betreffenden Gebiet auch alle Grundflächen in Baugrundstücke verwandelt werden.

Die unentgeltliche Abtretung von Verkehrsflächen wäre gerechter zu bemessen als bisher. Die Forderung, daß jeder, der einen Bauplatz schafft, die vor diesem Bauplatz liegenden Verkehrsflächen bis zur Straßenachse unentgeltlich an die Stadt abtritt, hatte eine gewisse Berechtigung bei dem System der Rasterviertel, wo Straßenbreite, Gebäudehöhe und bauliche Ausnützbarkeit einigermaßen in Zusammenhang standen. Heute führt dieses System zu krassen Ungerechtigkeiten und erfordert außerdem einen hohen Arbeitsaufwand sowohl seitens des Grundeigentümers wie auch seitens der Verwaltung.

Die Mindestgröße von Bauplätzen sollte schließlich in Abhängigkeit von Widmung und baulicher Ausnützbarkeit anders definiert werden. Es erscheint nicht mehr vertretbar, dieselbe Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> für Einfamilienhäuser, Bürohochhäuser und Industrieanlagen vorzuschreiben.

Die Herstellung der Einbauten könnte unter Umständen nicht nur Wasserversorgung und Kanal, sondern auch die Energieversorgung (Elektrizität, Gas, Fernheizung) und die Telefonleitungen umfassen, was in Gesprächen mit den zuständigen Stellen noch zu klären sein wird. Der Unterschied zwischen diesen Einbauten und

Kanal und Wasser liegt darin, daß für letztere aus gesundheitlichen Gründen ein Anschlußzwang gegeben ist, und weiters darin, daß für Energieversorgung und Anschluß an das Fernmeldenetzt jetzt schon gewissermaßen privatwirtschaftliche Grundsätze angewendet werden. Bei den Überlegungen über die praktische Durchführung wäre zu untersuchen, ob und in welchem Ausmaß Grundeigentümern besonders günstige Bedingungen gewährt werden sollten, wenn sie zugleich mit der Aufschließung Grundstückanschlüsse herstellen lassen. Diese technisch und wirtschaftlich vorteilhafte vorzeitige Herstellung von Anschlüssen hätte zur Voraussetzung, daß durch Umlegung oder auf freiwilliger Basis in dem betreffenden Gebiet vorher schon Bauplätze geschaffen worden sind.

Eine nur vorläufige Befestigung der Verkehrsflächen ist deshalb vorgesehen, weil das neu aufgeschlossene Gebiet ja verhältnismäßig rasch bebaut werden soll und die Straßenoberfläche durch nachträgliche Aufschlüsse immer wieder aufgerissen wird. Erst einige Jahre später sollte die endgültige Befestigung der Verkehrsflächen und die Gehsteigerstellung erfolgen.

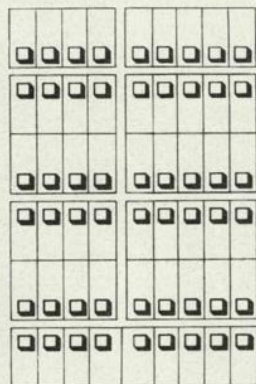
Die Vorschreibung der Aufschließungsabgabe sollte einige Monate vor ihrem Fälligwerden erfolgen, so daß drei Jahre nach Herstellung der Anbaureife die Abgabe auch tatsächlich eingehoben werden kann. Es wäre zweckmäßig, die betroffenen Grundeigentümer sowohl beim Erwerb der Verkehrsflächen wie auch nach Fertigstellung der Aufschließung durch eine entsprechende Aufklärungsschrift auf die Konsequenzen dieser Maßnahme vorzubereiten, damit sie die Zeit bis zum Fälligwerden der Abgabe entsprechend nützen können.

#### *Rechtliche und Verwaltungsfragen*

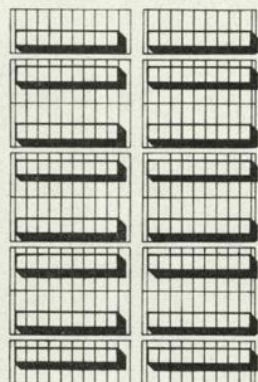
Die Aufschließungsabgabe soll keine Sonderabgabe, womöglich nur für begrenzte neu aufzuschließende Gebiete sein, sondern an Stelle des Anliegerbeitrages, der Kanaleinmündungsgebühren sowie der Verpflichtung zur Gehsteigerstellung treten. Der wesentliche Unterschied gegenüber diesen Anliegerleistungen ist weder das kostendeckende Ausmaß, welches auch bei diesen erreicht werden könnte, noch der Fortfall der Frontlänge als Bemessungsgrundlage, sondern der Zeitpunkt der Fälligkeit. Die Fälligkeit ist nicht mehr im Abteilungs-, Bau- oder Anschlußfall gegeben, sondern mit der vorherigen Herstellung der völligen Anbaureife im Sinne der Bauordnung, das heißt mit der Herstellung von Fahrbahnbefestigung, Kanal und Wasserleitung. In Gebieten, wo auch nur eine

Zur Ermittlung der durchschnittlichen Aufschließungskosten wurden mit Hilfe der zuständigen Stellen die

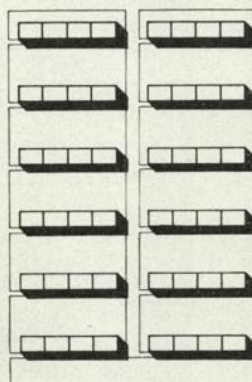
Kosten für die Aufschließung von vier Wohngebieten zu 4 ha errechnet



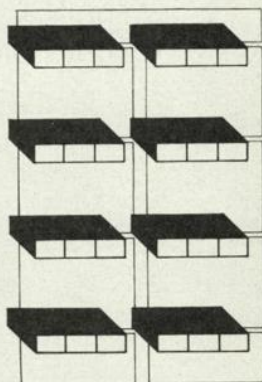
Freistehende Einfamilienhäuser  
(ungefähr 60 Einwohner/ha)



Einfamilienreihen-  
häuser  
(ungefähr 150 Einwohner/ha)



Dreigeschossige Wohn-  
häuser  
(ungefähr 250 Einwohner/ha)



Achtgeschossige Wohn-  
häuser  
(ungefähr 500 Einwohner/ha)

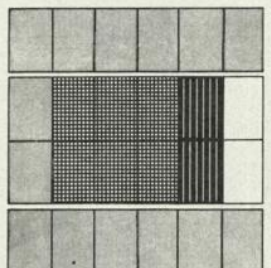
Aus den 4 ha großen Teilflächen wurden 1 km<sup>2</sup> große Baugebiete zusammengesetzt. In den schematischen Darstellungen bedeutet:

schwarz achtgeschossige Wohnhäuser  
dunkelgrau dreigeschossige Wohnhäuser

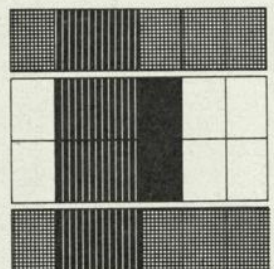
mittelgrau  
lichtgrau  
weiß

Einfamilienreihenhäuser  
freistehende Einfamilienhäuser  
öffentliche Bauten, Versorgungseinrichtungen und Grünflächen

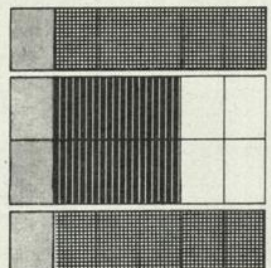
W I:  
Wohngebiet mit rund 8000 Einwohnern



W III:  
Wohngebiet mit rund 15.000 Einwohnern



W II:  
Wohngebiet mit rund 11.000 Einwohnern



W IV:  
Wohngebiet mit rund 19.000 Einwohnern

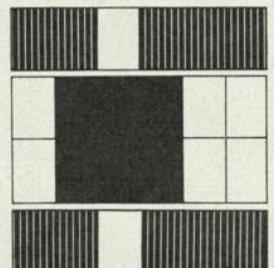


Tabelle 1

Aufschließungskosten (Herstellung der Anbaureife)  
für Wohngebiete von 4 ha Größe

|                                                               | Ew/ha<br>Netto-<br>bauland | S/m <sup>2</sup><br>Netto-<br>bauland | S je<br>Wohn-<br>einheit |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| Forschungsgesellschaft für den<br>Wohnungsbau (Dr. Bernhart): |                            |                                       |                          |
| Freistehende Einfamilienhäuser                                | 60                         | 65                                    | 38.100                   |
| Dreigeschossige Wohnhäuser                                    | 250                        | 75                                    | 7.000                    |
| Fünfgeschossige Wohnhäuser                                    | 270                        | 75                                    | 4.400                    |
| Stadtbauamtsdirektion<br>(OSR Dipl.-Ing. Seda):               |                            |                                       |                          |
| Einfamilienhäuser in Zeilen                                   | 190                        | 135                                   | 21.000                   |
| Einfamilienhäuser in Reihen                                   | 200                        | 95                                    | 15.000                   |
| Einfamilienhäuser in Zeilen                                   | 120                        | 125                                   | 28.600                   |
| Einfamilienhäuser in Reihen                                   | 140                        | 100                                   | 21.000                   |
| Stadtplanung:                                                 |                            |                                       |                          |
| (E) Freistehende Einfamilien-<br>häuser                       | 60                         | 90                                    | 55.900                   |
| (R) Einfamilienreihen Häuser                                  | 150                        | 115                                   | 25.400                   |
| (D) Dreigeschossige Wohnhäuser                                | 250                        | 165                                   | 17.100                   |
| (A) Achtgeschossige Wohnhäuser                                | 500                        | 140                                   | 7.000                    |

Tabelle 2

Aufschließungskosten (Herstellung der Anbaureife)  
für Baugebiete von 1 km<sup>2</sup> Größe

|                                                                                                                                                                                             | Ew/ha<br>Netto-<br>bauland | S/m <sup>2</sup><br>Netto-<br>bauland | S je<br>Wohn-<br>einheit |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| W I Drei Viertel der Einwohner<br>in Einfamilienhäusern, etwa<br>gleich viel in freistehenden<br>und in Reihenhäusern, ein<br>Viertel der Einwohner in<br>dreigeschossigen Wohn-<br>häusern | 110                        | 145                                   | 48.900                   |
| W II Die eine Hälfte der Ein-<br>wohner in Einfamilien-<br>häusern, vorwiegend in<br>Reihenhäusern, die andere<br>Hälfte der Einwohner in<br>dreigeschossigen Wohn-<br>häusern              | 170                        | 170                                   | 34.300                   |
| W III Ein Drittel der Einwohner<br>in Einfamilienreihen Häusern,<br>zwei Drittel der Einwohner<br>in dreigeschossigen und zum<br>Teil in achtgeschossigen<br>Wohnhäusern                    | 270                        | 210                                   | 25.400                   |
| W IV Die eine Hälfte der Ein-<br>wohner in dreigeschossigen<br>Wohnhäusern, die andere<br>Hälfte der Einwohner in<br>achtgeschossigen Wohn-<br>häusern                                      | 400                        | 235                                   | 17.800                   |
| IG Industrie- oder Gewerbe-<br>gebiet                                                                                                                                                       | —                          | 80                                    | —                        |

Tabelle 3

Die Aufteilung der Aufschließungskosten  
für Baugebiete von 1 km<sup>2</sup> Größe

|                                                                                   | W I    | W II   | W III  | W IV   | IG*    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Herstellung der<br>Verkehrsflächen<br>und städtischen<br>Wasserleitung<br>(Mio S) | 64,8   | 67,3   | 72,4   | 72,4   | 48,3   |
| Leistungen der Grund-<br>eigentümer                                               |        |        |        |        |        |
| Herstellung der Höhen-<br>lage und der Gehsteige<br>(Mio S)                       | 5,2    | 6,0    | 6,7    | 5,8    | 9,9    |
| % der Kosten                                                                      | 8      | 9      | 9      | 11     | 21     |
| Anliegerbeiträge (Mio S)                                                          | (7,8)  | (8,7)  | (9,0)  | (9,3)  | 14,4   |
| % der Kosten                                                                      | (12)   | (13)   | (12)   | (13)   | 30     |
| Herstellung der<br>Straßenkanäle<br>(Mio S)                                       |        |        |        |        |        |
| Mischsystem                                                                       | 43,2   | 44,5   | 43,2   | 40,6   | 12,1   |
| Trennsystem                                                                       | (61,0) | (63,5) | (61,0) | (57,2) | (12,2) |
| Leistungen der Grund-<br>eigentümer                                               |        |        |        |        |        |
| Kanaleinmündungs-<br>gebühr (Mio S)                                               | 8,7    | 9,4    | 9,6    | 9,5    | 7,0    |
| % der Kosten                                                                      | 20     | 21     | 22     | 23     | 58     |
|                                                                                   | (14)   | (15)   | (16)   | (17)   | (57)   |
| Herstellung der<br>Anbaureife                                                     |        |        |        |        |        |
| Gesamtkosten (Mio S)                                                              | 108,0  | 111,8  | 115,6  | 113,0  | 60,4   |
| Leistungen der Grund-<br>eigentümer                                               |        |        |        |        |        |
| % der Gesamtkosten<br>mit Anliegerbeitrag                                         | (20)   | (22)   | (22)   | (22)   | 52     |
| ohne Anliegerbeitrag                                                              | 13     | 14     | 14     | 14     | —      |
| * Das Industriegebiet (IG) wurde hier planlich nicht<br>dargestellt               |        |        |        |        |        |

Tabelle 4

Beispiele für die Kosten der äußeren  
Aufschließung und der Folgelasten (Mio S)

|                                                                                                                                                |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 4. Donaubrücke (Verkehrsaufschlie-<br>ßung des 22. Bezirks)                                                                                    | 1080,0 |
| Hauptwasserrohrstränge für die un-<br>versorgten Siedlungen im 21. und 22.<br>Bezirk                                                           | 260,0  |
| Hauptsammelkanäle, Klär- und Pump-<br>werke für die unversorgten Siedlun-<br>gen im 21. und 22. Bezirk                                         | 825,0  |
| Äußere Aufschließung für ein be-<br>stimmtes 3 km <sup>2</sup> neues Baugebiet mit<br>25.000 Einwohner und 10.000 bis<br>15.000 Arbeitsplätzen |        |
| Massenverkehrsmittel (Mindestauf-<br>wand)                                                                                                     | 51,0   |
| Straßenbauten (Zufahrten)                                                                                                                      | 6,4    |
| Wasserleitung (anteilige Kosten)                                                                                                               | 25,4   |
| Kanalisation (Kläranlage, anteilig)                                                                                                            | 12,7   |
|                                                                                                                                                | 95,5   |
| Folgelasten für ein 1,7 km <sup>2</sup> neues Bau-<br>gebiet mit 25.000 Einwohnern                                                             |        |
| 5 Pflichtschulen zu je 16 Klassen                                                                                                              | 101,6  |
| Öffentliche Grünflächen, Sport-<br>plätze und dergleichen                                                                                      | 25,4   |
|                                                                                                                                                | 127,0  |
|                                                                                                                                                | 127,0  |

dieser drei Komponenten fehlt, wäre die Abgabe erst fällig, wenn die Aufschließung in diesem Sinne vervollständigt worden ist. Wir hätten also in rechtlicher Hinsicht nur zwischen nicht aufgeschlossenem Bauland zu unterscheiden, zu dem auch das noch unvollständig aufgeschlossene Bauland gehört, und den voll aufgeschlossenen Gebieten. In beiden Kategorien von Bauland kann es unbebaute und bebaute Grundstücke geben.

Dementsprechend wären folgende vier Fälle zu unterscheiden.

Für unbebaute Liegenschaften in neu aufgeschlossenem Gebiet wird die Abgabe in voller Höhe drei Jahre nach Herstellung der Anbaureife fällig. Bei bebauten Grundstücken in neu aufgeschlossenen Gebieten werden von der Abgabe jedenfalls jene Anteile abgezogen, die den erbrachten Leistungen entsprechen beziehungsweise den Leistungen, von welchen eine Befreiung gegeben war. Diese Grundstücke erfahren also rechtlich dieselbe Behandlung wie bisher; ob und welche Übergangsbestimmungen hier anzuwenden wären, ist noch festzulegen.

Dasselbe gilt für unbebaute Grundstücke in voll aufgeschlossenen Gebieten. Hier wäre es zum Beispiel denkbar, daß aus Gründen der Vereinfachung die Abgabe erst im Baufall eingehoben wird. Bebaute Liegenschaften in voll auf-

geschlossenem Gebiet wären an sich ausgenommen, bei einer späteren zusätzlichen Bebauung könnte analog zu heutigen Bestimmungen eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben werden.

Die Aufschließungsabgabe würde auch eine Verringerung der Verwaltungsarbeit mit sich bringen, denn es ist zweifellos rationeller, ein größeres Gebiet in einem zu behandeln, als die Anliegerleistungen in zahllosen Einzelfällen einzutreiben. Bei einem neu aufzuschließenden Gebiet vermittelt die Neuvermessung alle erforderlichen Unterlagen, um die auf die einzelnen Grundstücke entfallenden Summen zu berechnen. Aber auch bei der nachträglichen Aufschließung teilweise bebauter Gebiete ist es sicher zweckmäßiger, die betroffenen Grundeigentümer in einem Arbeitsgang festzustellen, statt dies gesondert durchzuführen, wenn einmal der Anschlußzwang für das Wasser gegeben ist, ein anderes Mal für den Kanal, und dazu noch in vielen, vielen Einzelfällen die Verpflichtung zur Gehsteigerstellung. Eine Entlastung ist hiebei vor allem für die Baubehörde zu erwarten, welche heute wegen ihres Behördencharakters für die Tiefbaudienstellen tätig werden muß.

### Übergangsbestimmungen

Eine besonders wichtige und schwierige Aufgabe bei der Einführung der Aufschließungsabgabe wird die Ausarbeitung von Übergangsbestimmungen sein. Für Besitzer von bebauten Grundstücken in noch nicht voll aufgeschlossenen Gebieten oder für Besitzer von noch unbebauten Bauplätzen könnten sich bei der Einführung einer kostendeckenden Abgabe, die jedenfalls höher sein wird als die bisherigen Anliegerleistungen, bestimmte Härten ergeben. Diese Härten kämen daher, daß die Gebäude zu einem Zeitpunkt errichtet oder die Bauplätze zu einer Zeit erworben wurden, als entsprechend der jahrzehntelangen Übung nur mehr mit geringen zusätzlichen Kosten aus dem Titel von Anliegerleistungen gerechnet werden mußte.

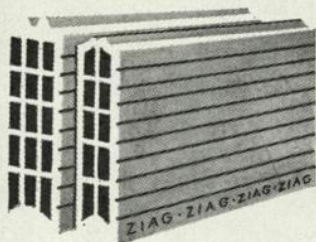
Vom rechtspolitischen Standpunkt könnte zwar dagegen eingewendet werden, daß niemand vor einer Erhöhung von Abgaben sicher ist. Auch eine Erhöhung der Kanaleinmündungsgebühr oder eine Aufhebung der Befreiung von den Anliegerleistungen würde verteuern wirken, ohne allerdings mehr als fiskalische Auswirkungen zu haben.

Da es sich aber in Einzelfällen doch um spürbare zusätzliche Belastungen handeln könnte, wären in diesem Fall Übergangsbestimmungen denkbar. Diese könnten etwa so aussehen, daß die Aufschließungsabgabe für jene Fälle ermäßigt wird,

# ZIAG

**ZIEGELINDUSTRIE  
AKTIENGESELLSCHAFT**

1., Renngasse 6 Postfach 103  
A-1014 Wien Fernruf 63 55 08

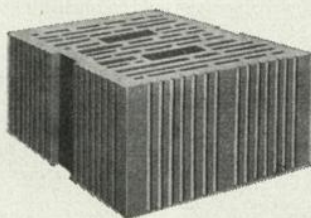


**ZWISCHENWAND-  
ZIEGEL**  
(TRENNWÄNDE)

6,5 und 10 cm  
Wandstärke

**SCHWEIZER  
SPEZIAL-  
HOCHLOCH-  
ZIEGEL**

30 cm Wandstärke



Fra 64/82

wo der Grunderwerb kurze Zeit zurückliegt oder wo der Bauwille beispielsweise durch Ansuchen um öffentliche Förderungsmittel oder den Abschluß eines Bausparvertrages bereits bekundet worden ist. Diese Ermäßigung müßte um so geringer sein, je länger der Grunderwerb zurückliegt. Eine andere Staffelung dieser Ermäßigung wäre in der Richtung denkbar, daß sie um so größer ist, je früher mit dem Bau begonnen wird.

Solche Übergangsmaßnahmen könnten relativ großzügig gestaltet werden, um ungewollte Härten zu vermeiden und die Einführung der Aufschließungsabgabe zu erleichtern, da es sich im Vergleich zu den gesamten noch benötigten Bauflächen um eine nicht allzu große Anzahl von Bauplätzen handeln kann.

### *Die Kosten der Aufschließung*

Für die Beurteilung der vorgeschlagenen „Aufschließungsabgabe“ ist die Kenntnis der Aufschließungskosten wesentlich.

Im folgenden werden daher Angaben über die Höhe der Aufschließungskosten und über ihre Aufteilung gemacht; vorangestellt ist eine Definition der verwendeten Begriffe.

#### *Innere und äußere Aufschließung*

In Hinblick auf ein bestimmtes gegebenes Baugebiet ist zwischen innerer und äußerer Aufschließung zu unterscheiden.

Die innere Aufschließung umfaßt alle Anlagen (Verkehrsflächen, Leitungen usw.) innerhalb des Baugebietes. Für die Kosten der inneren Aufschließung lassen sich unter der Annahme verschiedener Bebauungsarten mit ausreichender Genauigkeit Durchschnittswerte errechnen.

Die Kosten der äußeren Aufschließung hingegen, der Verbindung des betrachteten Baugebietes mit den übrigen Teilen der Stadt (durch Massenverkehrsmittel, Straßen, Zu- und Ableitungen usw.) können je nach den örtlichen Gegebenheiten sehr unterschiedlich sein. Die Zurechnung solcher Anlagen (zum Beispiel einer Donaubrücke) zu bestimmten Baugebieten ist vielfach gar nicht eindeutig möglich.

#### *Herstellung der Anbaureife und Energieversorgung*

Bei der Aufschließung ist ferner zwischen der Herstellung der Anbaureife und der Energieversorgung zu unterscheiden.

Die Herstellung der Anbaureife umfaßt die Anlage von Verkehrsflächen, der Wasserleitungen und der Kanäle. Ohne Straßenanschluß und ohne Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung darf nach der Bauordnung — von Ausnahmen abgesehen — ein Grundstück weder parzelliert noch bebaut werden. Die Herstellung der Anbaureife ist Aufgabe der Gemeinde. Die Grundeigentümer sind zu Beitragsleistungen verpflichtet (die derzeit bei weitem nicht kostendeckend sind); für Wasser und Kanal besteht Anschlußzwang.

Die Energieversorgung (Elektrizität, Gas, in Zukunft auch Fernheizung) wickelt sich hingegen in privatwirtschaftlichen Formen ab. Die Aufschließungskosten werden entweder auf die Abnehmer überwältigt (Elektrizität) oder in den Preisen untergebracht (Gas).

#### *Folgelasten*

Zur Aufschließung im weiteren Sinne zählen schließlich die Folgelasten, welche die Gemeinde bei der Entwicklung neuer Baugebiete zu tragen hat. Dazu zählen die Errichtung öffentlicher Bauten (Schulen, Kindergärten, Amtsgebäude usw.) und die Anlage öffentlicher Grünflächen.

#### *Die Höhe der Aufschließungskosten*

Im Gegensatz zu den Hochbaukosten gibt es wenig Literatur über die Aufschließungskosten. Zu Vergleichszwecken konnte nur eine Arbeit der „Forschungsgesellschaft für den Wohnungsbau“ (Dr. Bernhart) und eine der Stadtbauamtsdirektion (OSR Dipl.-Ing. Seda) herangezogen werden (Tabelle 1). Diese und andere ältere Angaben wurden nach einem Baukostenindex auf den Stand von Anfang 1966 gebracht. Alle Zahlen in dieser Darstellung sind auf- oder abgerundet.

#### *Untersuchungen durch die Stadtplanung*

Um zu dem notwendigen Überblick zu gelangen, hat die Stadtplanung Untersuchungen in der folgenden Form geführt.

Für ein kleines Wohngebiet von 4 ha wurden schematische Bebauungspläne mit den wichtigsten Grundformen von Wohnhäusern aufgestellt.

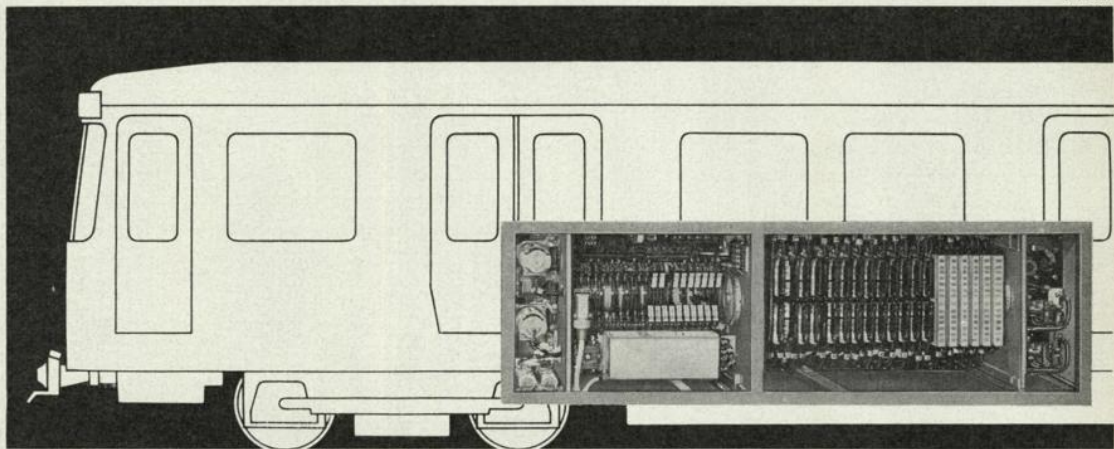
Aus diesen kleinen Einheiten wurden schematische Bebauungspläne für ein Wohngebiet von 1 km<sup>2</sup> zusammengesetzt.

Schließlich wurde ein schematischer Bebauungsplan für ein Industrie- oder Gewerbegebiet aufgestellt.

Die Angaben über die Aufschließungskosten ver-

# Zuverlässige Technik für moderne U-Bahnen

3-42-029



Merkmale moderner U-Bahnen: große Beförderungskapazität bei gutem Fahrkomfort, hohe Reisegeschwindigkeit, wirtschaftliche Fahrweise, einfache Bedienung, geringe Wartung – und unbedingte Zuverlässigkeit. Das ist die eindeutige Forderung der Gegenwart.

Erreicht wird dieses Ziel am leichtesten von einer Technik, die mit dem Werden der U-Bahn organisch bis heute mitgewachsen ist. Die Siemens-Technik. Sie steht auf festem Fundament: auf der klassischen Technik, in Jahrzehnten erprobt und bewährt. Man denke an Budapest, Berlin, Hamburg, Athen, Buenos Aires, Lissabon.

Unsere leistungsstarken Fahrmotoren, die bei der Berliner U-Bahn 500 000 km ohne Überholung bis zur Hauptrevision laufen, lieferten wir auch nach Paris. Man denke ferner an die bekannten Schütze, an die weit verbreiteten Überstrom-Selbstschalter, an unsere Bandwiderstände, an die problemfreien Umformer und sonstige Hilfseinrichtungen.

Die heute höchsten Antriebsleistungen werden von unseren Nockenschaltwerken mit den vielseitig bewährten

Doppelnockenschaltern beherrscht. Die fremderregte Bremse, eine Siemens-Entwicklung, setzt schnell und stoßfrei ein; sie hält die Bremskraft bis zum Stillstand konstant. Das Umschalten wird bewirkt durch die von Siemens eingeführte Aushebung der Nockenschalter für die Fahrschaltung; dies bei geringster mechanischer Beanspruchung, und in einer Zeit, wie man sie in der Schaltwerkstechnik kürzer nicht erreichen kann.

Und die Elektronik? Sie ist an allen jenen Stellen in die technische Gesamtkonzeption eingesetzt, wo sie überzeugende Vorteile bringt: im Schaltwerk und im Stromwächter. Thyristoren steuern verschleißfrei den schnelllaufenden Motorantrieb des Schaltwerkes so, daß von Stufe zu Stufe innerhalb von 100 ms mit höchster Genauigkeit geschaltet wird. Siemens schuf mit seiner Feldplatte (magnetfeldabhängiger Widerstand) die ideale Regelmöglichkeit für die Fahrmotorenströme.

Beispiele für die technische Synthese aus „Klassik und Moderne“ findet man in Berlin und München, deren U-Bahnen besonders im internationalen Blickpunkt stehen.

## U-Bahntechnik von Siemens

SIEMENS GESELLSCHAFT M.B.H.

WIEN, GRAZ, KLAGENFURT, LINZ, SALZBURG, INNSBRUCK, BREGENZ, EISENSTADT

Sasko

# ASPHALT UNTERNEHMUNG RAIMUND GUCKLER ZENTRALE 1100 WIEN

Wien 10, Ludwig von Höhnel-Gasse 11-15 — Telefon  
02 22/64 12 76 Serie  
Zweigniederlassung Niederösterreich, 2444 Seibersdorf a. L.  
ASPHALTIERUNGEN—STRASSENBAU—SCHWARZDECKEN

dankt die Stadtplanung den zuständigen Magistratsabteilungen und Betrieben:

MA 28 Straßenbau  
MA 30 Kanalisation  
MA 31 Wasserwerke  
MA 32 Öffentliche Beleuchtung  
Wiener Stadtwerke — Elektrizitätswerke  
Wiener Stadtwerke — Gaswerke  
Wiener Stadtwerke — Verkehrsbetriebe

Diese Stellen haben entweder die gesamte Aufschließung der 4 ha und der 1 km<sup>2</sup> großen Flächen durchgerechnet oder der Stadtplanung die zur Berechnung notwendigen Einzelabgaben zur Verfügung gestellt.

Die zahlenmäßigen Ergebnisse (Tabellen 1 und 2) lassen folgende Gesetzmäßigkeiten erkennen: Die Aufschließungskosten je Wohneinheit sind um so geringer, je dichter die Bebauung ist; die Kosten je m<sup>2</sup> Nettobauland verhalten sich selbstverständlich umgekehrt.

Die Aufschließungskosten erscheinen um so höher, je größer die betrachtete Fläche ist, denn Hauptstraßen und Hauptleitungen, die etwa bei den 4 ha großen Flächen als „äußere Aufschließung“ außer Betracht bleiben, zählen in den 1 km<sup>2</sup> großen Beispielfällen als „innere Aufschließung“ mit.

Es ist dies rein eine Frage des Übereinkommens, bis zu welchem Umfang Aufschließungskosten auf die einzelnen Wohneinheiten beziehungsweise Grundstücke angerechnet werden.