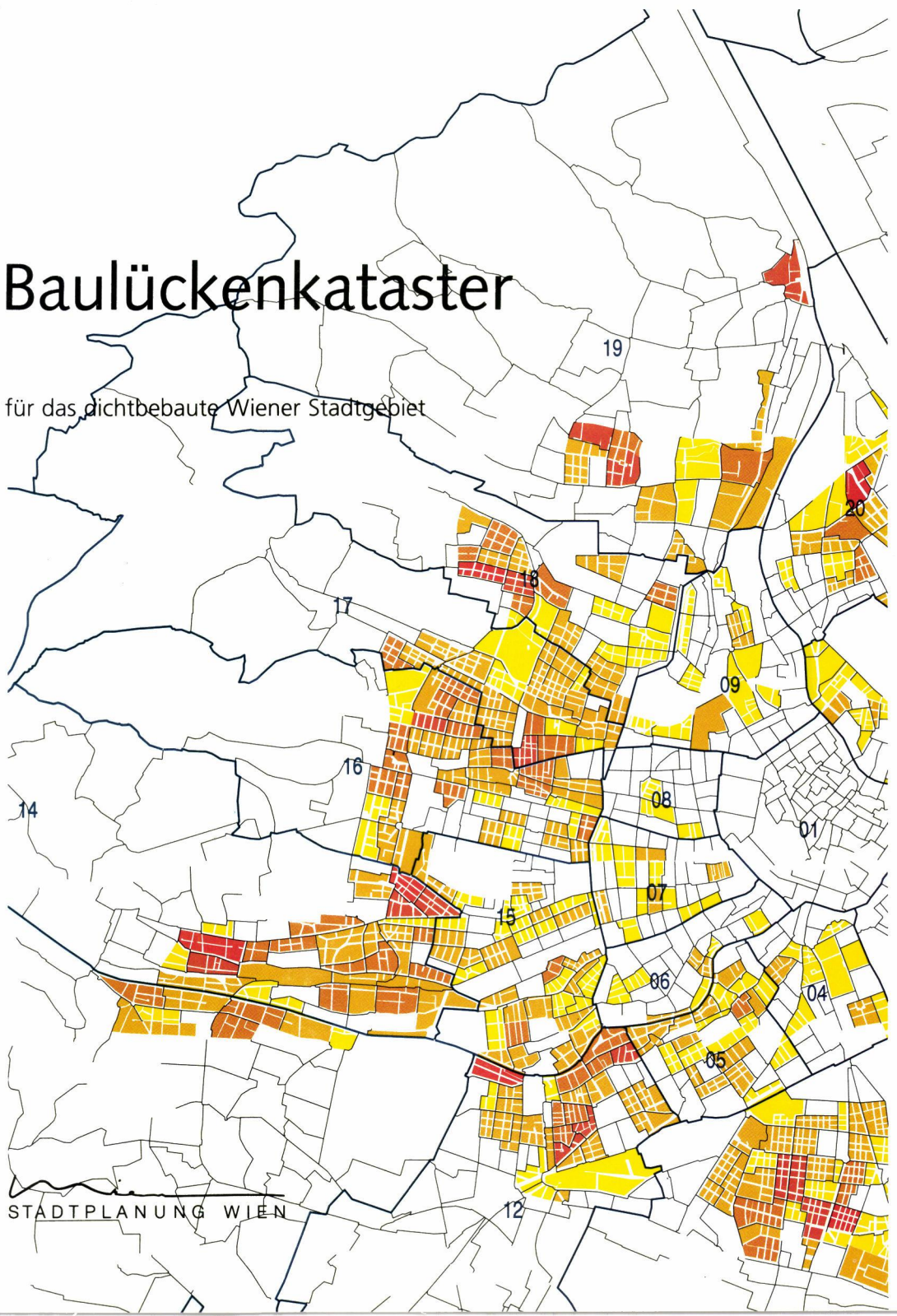


Nr. 14

Baulückenkataster

für das dichtbebaute Wiener Stadtgebiet



Impressum:

Eigentümer und Herausgeber: Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18

Redaktion und Gesamtbearbeitung:

Robert Eigler, MA 18 - Gruppe Grundlagen, Stadtforschung

Technische Koordination:

Susanne Debelak, MA 18 - Gruppe Fachliche Öffentlichkeitsarbeit

Fotos: SRZ Stadt- und Regionalforschung GmbH.

Druck: MA 20

Alle Rechte vorbehalten, Wien 1996

ISBN 3-901210-76-8

BAULÜCKENKATASTER

**für das dichtbebaute
Wiener Stadtgebiet**

Projektbetreuung
Magistratsabteilung 18,
Gruppe Grundlagen, Stadtforschung:
Manfred Schopper, Robert Eigler

Projektteam
Stadt- und Regionalforschung GmbH:
Heidrun Feigelfeld, Raimund Hartig, Robert Mühlegger,
Gerhart Bständig, Bernhard Schöffmann

im Auftrag der Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung

Wien 1996

VORWORT

Im August 1993 wurde die Stadt- und Regionalforschung GmbH. von der Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung beauftragt, einen EDV-gestützten Baulückenkataster für das dichtbebaute Wiener Stadtgebiet zu erstellen.

Der Baulückenkataster dient der Stadt in erster Linie dazu, Flächen für Wohnbau im dichtbebauten Stadtgebiet zu orten und für den geförderten Wohnbau einzusetzen. Er ermöglicht qualifiziertes Baulückenmanagement mit der Zielsetzung, eine dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan entsprechende Nutzung der vorhandenen Baulücken herbeizuführen. Der Baulückenkataster ist somit eine Grundlage für eine neue Serviceleistung der Stadt für Bauträger und Grundeigentümer, die zukünftig informiert werden sollen, wie sie ihre Grundstücke besser verwerten können.

Der nun vorliegende Kataster, der durch die Magistratsabteilung 40 - Technische Grundstücksangelegenheiten laufend fortgeführt wird, stellt ein wertvolles Instrument zur Bodenmobilisierung im dichtbebauten Stadtgebiet dar. Dennoch sollte die Anzahl der tatsächlich zu realisierenden Wohnungen nicht überschätzt werden. Jährlich wird ein Maximalwert von 500 Wohnungen in Baulücken erzielt werden können.

Damit bietet die Bebauung von Baulücken im dichtbebauten Gebiet gemeinsam mit größeren Wohnbauprojekten eine gute Basis für die Konzentration der Stadtentwicklung in innerstädtischen oder verkehrsmäßig gut erschlossenen Gebieten der Stadt.

Werner Faymann

Amtsführender Stadtrat für
Wohnbau und Stadterneuerung

Dr. Hannes Swoboda

Amtsführender Stadtrat für
Stadtentwicklung, Stadtplanung
und Außenbeziehungen der Stadt Wien

Kurzfassung	2
1. Ausgangssituation - Stadtentwicklung und Bodenpolitik	7
1.1 Räumliche Stadtentwicklung	7
1.2 Bodenpolitik, Bodenmanagement und Bodenmobilisierung	8
1.3 Ausblick	10
2. Ausgangssituation Auftrag	11
2.1 Ziel	11
2.2 Erhebungsgebiet	11
2.3 Vorarbeiten	11
2.4 Grundlagen	12
2.5 Rechtsbasis	12
2.6 Kooperation mit dem Magistrat	13
3. Erarbeitung des Baulückenkatasters	14
3.1 Adressen	15
3.2 Bildpläne, Mehrzweckkarten, Stadtkarten	15
3.3 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	15
3.4 Städtisches Grundreserveverzeichnis	16
3.5 Baupolizei-Protokolldaten	16
3.6 Kontakte mit Gebietsbetreuungen, sonstige Informationen	16
3.7 Begehungen/Kategorie 1	17
3.8 Eingabe- und Finalisierungsarbeiten	17
4. Technischer und inhaltlicher Aufbau	18
4.1 Datensystem SRZ und MD-ADV	18
4.2 Visualisierung des Katasters - das Datenblatt	19
4.3 Visualisierung des Katasters - Listen, Abfragen	20
4.4 Der inhaltliche Aufbau - das Sortierungssystem	21
4.5 Der inhaltliche Aufbau - die Datenblöcke	23
5. Ergebnisse der Bestandsaufnahme	24
5.1 Gesamtergebnisse nach Kategorien	24
5.2 Ergebnisse nach Stadtgebieten	27
5.3 Bebauung, Nutzung, Widmung, Bauklassen	29
6. Interpretation, Ausblick	35
7. Fortführung	38
Verzeichnis der Abbildungen	39
Anhang	40

KURZFASSUNG

ERGEBNISSE AUS ENTWICKLUNG UND ERSTERHEBUNG

Die derzeit notwendige Schaffung von Wohnraum sollte im Rahmen einer sinnvollen Siedlungsentwicklung und rationellen Bodennutzung erfolgen. In diesem Sinn ist die **Mobilisierung der verbliebenen innerstädtischen Reserven** und eine bessere Transparenz des Bodenmarktes vorrangiges Ziel der Stadt Wien.

Ziel der Baulückenmobilisierung ist eine dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan entsprechende Nutzung der vorhandenen Lücken bzw. die Schaffung von Wohnungen im dichtbebauten Stadtgebiet, wo die gesamte Infrastruktur bereits vorhanden ist.

Um die für die innere Stadtentwicklung wünschenswerten Effekte auch erzielen zu können, hat die Stadtverwaltung eine Aufbereitung grundlegender Informationen in Form eines Baulückenkatasters für das dichtbebaute Wiener Stadtgebiet veranlaßt. Er soll **Umfang und Qualität der hier vorhandenen Baulücken und erheblich mindergenutzten Liegenschaften als Basis eines Baulückenmanagements** aktuell abrufbar bereithalten (dies ist auch im Stadtentwicklungsplan 1994 explizit festgehalten). Die Obergrenze der Erhebung nach Flächengröße wurde bei etwa 5000 m² angesetzt, nach Höhe vorhandener Gebäude bei „vorherrschend Erdgeschoß“.

Die **SRZ Stadt- und Regionalforschung GmbH.** hat im Auftrag der MA 18 einen Kataster auf Basis automatischer Datenverarbeitung entwickelt und die Erhebung aller relevanten Flächen durchgeführt. Diese Datengrundlagen dienen primär als verwaltungsinterner Arbeitsbehelf und als umfassende Informationsgrundlage.

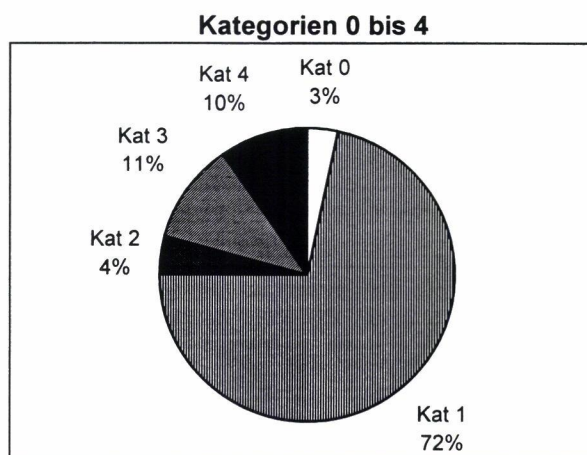
Zur Zuordnung der erhobenen Flächen wurde ein **Kategorisierungsschema** entwickelt, das vor allem auf die gültigen Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans Bezug nimmt. Es unterscheidet folgende Kategorien:

- | | |
|-------------|--|
| Kategorie 1 | Flächen mit Wohn- oder gemischter Widmung ab Bauklasse II |
| Kategorie 0 | wie Kategorie 1, jedoch im „städtischen Grundreserveverzeichnis“ enthalten |
| Kategorie 2 | Flächen mit Wohn- oder gemischter Widmung und Bauklasse I |
| Kategorie 3 | Flächen mit Betriebswidmung |
| Kategorie 4 | Flächen ohne Baulandwidmung, Teil- und Sonderflächen |

1. Eckdaten, Lage der Baulücken

Nach Sichtung von über 2000 Liegenschaften wurden zur näheren Untersuchung **1427 Adressen aufgenommen**, die der vereinbarten Definition entsprechen (Kategorien 0 bis 4). **Auf 1025 dieser Flächen (rund 72 %) wäre derzeit die Errichtung einer relevanten Anzahl von Wohnungen laut der gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen möglich (Kategorie 1).** Diese Adressen sind für Mobilisierungsaktivitäten von vorrangigem Interesse.

Weitere 47 derartige Flächen werden als städtisches Eigentum im Grundreserververzeichnis des Magistrats geführt (Kategorie 0). **Rund 400 Flächen sind zwar „in der Natur vorhandene Baulücken“ oder „gering genutzt“, weisen jedoch nicht eine entsprechende Baulandwidmung auf (Kategorien 2 bis 4).**



© SRZ

- Kat 0 Flächen mit Wohn- oder gemischter Widmung ab Bauklasse II, im "städtischen Grundreserververzeichnis" (ZLE-GR) enthalten
- Kat 1 Flächen mit Wohn- oder gemischter Widmung ab Bauklasse II (ohne ZLE-GR)
- Kat 2 Flächen mit Wohn- oder gemischter Widmung u. Bauklasse I
- Kat 3 Flächen mit Betriebswidmung
- Kat 4 Flächen ohne Baulandwidmung, Teil- und Sonderflächen

In Relation zur geschätzten Gesamtzahl von **Liegenschaften** (Einlagezahlen) **des Erhebungsgebietes** (des dichtbebauten Wiener Stadtgebietes) belaufen sich derzeit die für höhergeschoßigen Wohnbau gewidmeten Reserven (Kategorie 1) auf **2,5 bis 3 %** der Liegenschaften.

Die **1025 vorhandenen Reserveflächen für höhergeschoßigen Wohnbau** (Kategorie 1) umfassen (in einer ersten Näherungsberechnung) **rund 50 bis 60 ha Grundfläche für etwa 12.000 bis 23.000 Wohnungen**. Man sollte sich jedoch darüber im klaren sein, daß diese Schätzung keine Aussage über die tatsächliche Mobilisierbarkeit dieses Potentials beinhaltet. Der Baulückenmobilisierung stehen zahlreiche Hindernisse wie schlechte Bebaubarkeit, vorhandene stabile Nutzung und mangelnde Eigentümerbereitschaft entgegen.

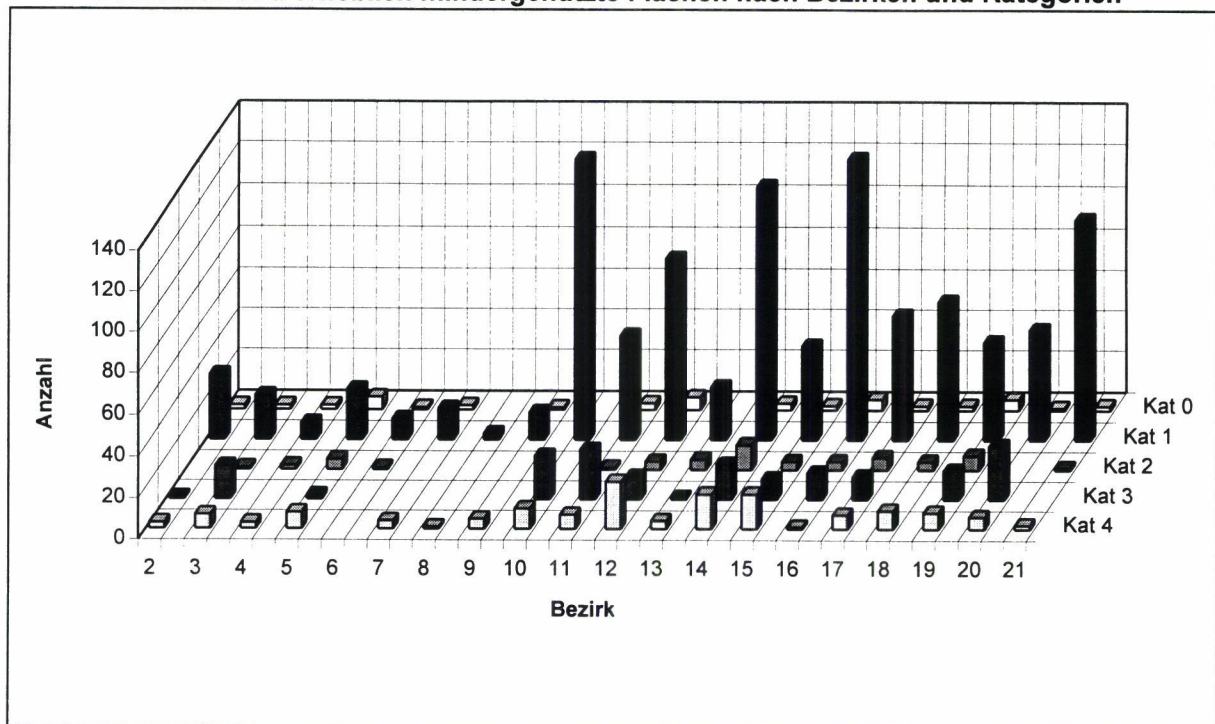
Die Flächenreserven insgesamt (alle Kategorien) sind **sehr unterschiedlich über das dichtbebaute Stadtgebiet verteilt**. Innerhalb des Gürtels finden sich nur 180 Adressen (rund 13 % aller erhobenen Flächen), **der Großteil (rund 1.250 Flächen, 87 %) befindet sich in den Randbereichen des dichtbebauten Gebiets**, insbesondere dort, wo in den letzten Jahrzehnten der ökonomische Veränderungsdruck nur gering war. Die Baulücken bilden in etwa 4 km Entfernung eine **Kette um das Stadtzentrum**, die im Westen beinahe geschlossen ist (42 % aller erhobenen Flä-

chen befinden sich in den Bezirken 13 bis 18, 26 % in den Bezirken 10 bis 12 und 19 % in den Bezirken 19 bis 21).

Das Bild der Verteilung der Reserveflächen für höhergeschoßigen **Wohnbau (Kategorie 1)** ist noch ausgeprägter. **Rund 11 % innerhalb des Gürtels** stehen wesentlich größere Reserven im Westen, im Süden und in Floridsdorf gegenüber. **Allein im dichtbebauten Gebiet des 10., des 14. und des 16. Bezirkes sind jeweils mehr Flächen vorhanden als insgesamt innerhalb des Gürtels.**

Betriebsflächenreserven (Baulücken und erheblich mindergenutzte Flächen mit derzeit betrieblicher Widmung, Kategorie 3) sind vor allem in den Bezirken 20, 11 und 10 zu finden, belaufen sich jedoch insgesamt nur auf 159 Fälle.

Baulücken und erheblich mindergenutzte Flächen nach Bezirken und Kategorien



© SRZ

- Kat 0 Flächen mit Wohn- oder gemischter Widmung ab Bauklasse II, im "städtischen Grundreserververzeichnis" (ZLE-GR) enthalten
- Kat 1 Flächen mit Wohn- oder gemischter Widmung ab Bauklasse II (ohne ZLE-GR)

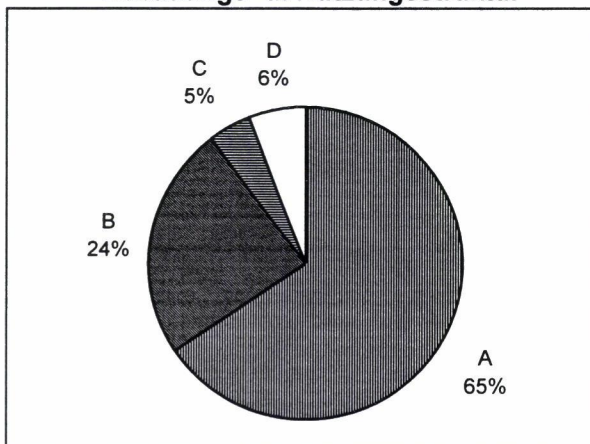
- Kat 2 Flächen mit Wohn- oder gemischter Widmung u. Bauklasse I
- Kat 3 Flächen mit Betriebswidmung
- Kat 4 Flächen ohne Baulandwidmung, Teil- und Sonderflächen

2. Bebauung, Nutzung und Widmung

Die Bezeichnung „Baulückenkataster“ läßt vor allem an „klassische Baulücken“, an unbebaute, mindergenutzte Flächen denken. Derartige Flächenreserven sind im dichtbebauten Gebiet jedoch **nur noch an die 400** vorhanden, und die typische „Gstetten“ ist aus dem innerstädtischen Stadtbild so gut wie verschwunden. Die Erhebung bezog deshalb auch **geringfügig bebaute, betrieblich oder für Wohnen genutzte Liegenschaften** ein. Diese bilden etwa **zwei Drittel der Gesamtmenge**. Am häufigsten ist dieser Typ in den Bezirken 10, 14 und 16 anzutreffen.

Betriebliche Nutzung zahlreicher Branchen ist **dominierend**. Im besonderen zeigt sich, im Vergleich der gültigen Widmungen mit den tatsächlichen Nutzungen, eine hohe Konkurrenz zu widmungsentsprechender Nutzung durch **Einrichtungen, die in irgendeiner Weise mit dem Auto zu tun haben** (wie KFZ-Handel und -Gewerbe, Tankstellen, Garagen und Stellplätze). Diese Nutzungen umfassen 24 % des Gesamtbestands oder 27 % der für höhergeschosiges Wohnen gewidmeten Flächen (Kategorie 1).

Bebauungs- u. Nutzungsstruktur



- A geringfügige Bebauung, vorwiegend gewerbliche Nutzung, auch Wohnnutzung
- B keine Bebauung, jedoch Nutzung (z.B. Garten, Stellplätze ..)
- C keine Bebauung, keine Nutzung (z.B. Gsetten)
- D Sonstiges, Sonderfälle

© SRZ

Nach Widmungsgruppen analysiert, finden sich bei den Baulücken mit Wohn- oder gemischter Widmung (der Kategorien 0, 1 und 2) zu drei Viertel geringfügig bebaute und vorwiegend gewerblich genutzte Flächen, die übrigen Flächen sind vor allem unbebaute, aber genutzte Baulücken (vor allem Gärten oder Stellplätze). Nur 4 % der Flächen sind unbebaut und ungenutzt.

Die erheblich kleinere Anzahl **betrieblich gewidmeter Flächen** (Kategorie 3) ist nur zur Hälfte niedrig bebaut, und zu 30 % unbebaut, jedoch genutzt - vor allem für Stellplätze.

Die wenigen nicht widmungsgemäß ausgestalteten Flächen mit diversen **Grünwidmungen** (vor allem Epk „Erholungsgebiete/Parkanlagen“, in der Kategorie 4) sind zu über drei Viertel nicht bebaut.

Sichtet man die Flächen der **Kategorie 1** (auf denen derzeit laut Widmung die Errichtung einer relevanten Zahl von Wohnungen möglich wäre) **nach derzeit zulässigen Bauklassen**, so zeigt sich folgende Verteilung: Wie zu erwarten, **dominiert Bauklasse III** mit rund 64 % der Flächen, gefolgt von Bauklasse II mit rund 20 % der Flächen. Bauklasse IV weisen rund 16 %, Bauklasse V nur 0,5 % der Flächen auf (Flächen mit Bauklasse I wurden gesondert ausgewiesen).

3. Der Baulückenkataster als EDV-gestütztes Mobilisierungsinstrument

Die wesentlichen Daten sämtlicher aufgenommenen Flächen (Zuordnungsdaten, Nutzung, Widmung, Baupolizei-Angaben) wurden von der SRZ Stadt- und Regionalforschung GmbH. EDV-gestützt in Datenblättern dokumentiert, und wurden von der MD-ADV und der MA 40 in eine geeignete Datenbank übernommen.

Für die 1.025 Flächen der Kategorie 1 sind auf Basis von Begehungen auch umfangreiche Details an Lage- und Nutzungsmerkmalen (wie z.B. Bebauungsgrad, Gebäudenutzungen und -zustand, Vegetation) angeführt. Zusätzlich liegen dazu Planausschnitte und Fotos in Ordnern vor.

Die Datenbank erlaubt jederzeit Einzelabfragen und vielfältige Auswertungen nach unterschiedlichsten planungs- und mobilisierungsrelevanten Qualitäten. Es wurde Wert auf höchstmögliche Aktualität gelegt. Die Baupolizei-Daten weisen Stand Mai 1995, die Plandokumente Stand Februar 1995 auf, die Begehungen datieren aus dem Jahr 1994. Der **Magistratsabteilung 40** obliegt die **Fortführung** des Katasters mit allen notwendigen Aktualisierungen. Neu entstehende Baulücken werden anhand einer „Abbruch-Warteliste“ zu ergänzen sein.

Eine Erweiterung auf ein GIS-System mit der Möglichkeit graphischer Informationen (Planausschnitte, Fotos) ist vorgesehen, kann jedoch aus arbeitstechnischen Gründen erst zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden.

Als **Anwender** des Katasters soll in erster Linie eine Mobilisierungsstelle auftreten. Weiters dient der Kataster für diverse Magistratsabteilungen als wichtige Planungsgrundlage. Auf der Basis dieses das gesamte dichtbebaute Stadtgebiet umfassenden, aktuell gehaltenen Katasters können nun, gemäß STEP 1994, weitere Schritte für Maßnahmen der öffentlichen Hand zur **Mobilisierung der Baulücken** gesetzt werden.

1. AUSGANGSSITUATION - STADTENTWICKLUNG UND BODENPOLITIK

Die derzeitigen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung und die Situation am Bodenmarkt bewirken ein großes Interesse an innerstädtischen Reserven. Der Baulückenkataster kann hier Transparenz über das Angebot und die Dynamik der Veränderungen bieten und gezielte Planungsgrundlagen nach thematischen und räumlichen Kriterien zur Verfügung stellen. Ein kurzer Blick auf die einzelnen Problemlagen und die Konzepte soll die Notwendigkeit eines Baulückenkatasters zeigen.

1.1 Räumliche Stadtentwicklung

Wohnbebauung auf innerstädtisch vorhandenen, nicht oder erheblich mindergenutzten Flächen soll vorrangig den Bedarf an Stadterweiterung entlasten. Außerdem bestehen zur Hebung der Attraktivität der inneren Stadtbereiche als Wohngebiete vielfältige Nutzungswünsche für Flächenreserven. Auch der Stadtentwicklungsplan 1994 nimmt diese Ziele unter dem Thema "Stabilisierung und Verbesserung der Gründerzeitviertel" auf.

Wohnen

Erhöhung des Wohnungsangebots im dichtbebauten Gebiet hat bessere Nutzung der vorhandenen vielfältigen Infrastruktur zur Folge. Für die neuen Bewohner bedeutet das Gewinn an urbanem Leben und kurze Wege.

Durch geförderten Wohnbau kann eine Verdrängung finanziell schwächerer Bevölkerungsgruppen aus den zentrumsnahen Bereichen verhindert werden. Seit einigen Jahren ist eine wieder zunehmende Attraktivität innerstädtischer Wohnadressen zu beobachten, gleichzeitig traten hier jedoch auch erhebliche Steigerungen der Mietkosten ein. In den gürtelnahen Problemgebieten kann leistbares Neubauangebot die Inländer-Abwanderung verringern.

Soziale Infrastruktur

Zuzug und Verjüngung der Wohnbevölkerung bringen wieder erhöhten Bedarf an Einrichtungen sozialer Infrastruktur. Vor allem auch in den Gebieten hohen Ausländerzuzugs steigt der Flächenbedarf an Schulen, Kindergärten und sonstigen Kinder- und Jugendeinrichtungen. Für die älteren Bewohner innerstädtischer Bereiche sind Einrichtungen notwendig, die ihnen ein Verbleiben in gewohnter Umgebung bis in hohes Alter ermöglichen, wie Seniorenwohnungen, Pflegeeinrichtungen, dezentrale soziale Dienste und vieles mehr.

Grünraum, Spielraum

Im gesamten innerstädtischen Gebiet können, auch bei hochwertigem leistbarem Wohnraum, junge Familien nur dann gehalten werden, wenn ausreichend familienfreundliche Angebote an Grünraum vorhanden sind. Jede Möglichkeit der Durchgrünung, der Schaffung von Refugien und Oasen, von Spielflächen und Spielwegen ist zu nutzen.

Gerade in den Problemgebieten ist durch die zwangsläufig intensive Nutzung des öffentlichen Raums Konfliktpotential entstanden, das durch vermehrtes und attraktives Angebot an Spiel-, Grün- und Freiflächen entspannt werden sollte.

Ökologie

Auch für den "ökologischen Stadtumbau" sind die Reste an mindergenutzten Flächen als Chancen zu sehen. Grünflächennutzungen verbessern die Luftqualität, die Staubbindung, die Abkühlung, die visuelle Qualität und den Naturbezug. Schließung von Baulücken bringt Gewinn an Ruhe. Haus- und Dachbegrünungen und entsiegelte Hofflächen verbessern die Grünbilanz.

Verkehr

Im STEP 1994 wird dem dicht bebauten Gebiet das Ziel "Bevorzugung von Straßenbahn und Bus im Straßenraum" vorgegeben. Dies bedeutet notwendige Entlastung der Gebiete von Zielverkehr und Entlastung des Straßenraums vom Stellplatzbedarf. Zur Erhöhung der Attraktivität der Blockinnenflächen ist auch Reduzierung der Stellplätze in den Höfen notwendig. Flächen des Baulückenkatasters sind daher als Standorte für Hochgaragen von Interesse, ebenso für Tiefgaragen in Verbindung mit Wohn- und Betriebsnutzung.

Wirtschaft

Im Sinne der Erhaltung einer guten Durchmischung und vielfältigen Infrastruktur kann Baulückenschließung eine Erhöhung des Angebots von Handel und Dienstleistungen in den Erdgeschoßzonen bringen. Umweltverträgliche bestehende Betriebe sollen nicht verdrängt, sondern erhalten und in Neubebauung integriert werden können. Für Betriebsabsiedlungen sollten auch bezirks- oder quartierbezogene Alternativen angeboten werden.

Verdichtung versus Auflockerung

Eine Sichtung der Flächen des Baulückenkatasters unter dem Gesichtspunkt der Änderung von Widmungen und Bauklassen muß sehr differenziert und räumlich bezogen vor sich gehen. Sind in einigen zentrumsferneren Gebieten mit ausreichenden Blockgrößen einzelne Aufzonungen vertretbar, so sind andere Gebiete aus dem Zusammentreffen von widmungsgemäßer Neubebauung und reichlich hochgründerzeitlichem Altbestand derzeit schon äußerst dicht. Hier ist die Sicherung von Freiflächen notwendig.

Ist die Herstellung von Freiflächenwidmungen aufgrund massiven Altbestands in absehbarer Zeit nicht möglich, so ist eine Verlagerung dieser Widmungen zu bestehenden Baulücken zu untersuchen.

1.2 Bodenpolitik, Bodenmanagement und Bodenmobilisierung

Unter dem Gesichtspunkt dieser Zielsetzungen ist eine Mobilisierung der innerstädtisch vorhandenen Flächenreserven derzeit von großer Aktualität. Die Stadtplanung hat daher diesem Aufgabengebiet im **Maßnahmenprogramm des STEP 1994** breiten Raum eingeräumt. Hier einige Zitate:

*"Die Widmung von Grundstücken als Bauland hat die bauliche Nutzung und nicht die Wertsteigerung zum Zweck. Es besteht deshalb im Interesse des Gemeinwohls ein öffentlicher Anspruch darauf, daß baureifes Bauland von den privaten Eigentümern widmungsgerecht genutzt wird (**Sozialpflichtigkeit des Grundeigentums**).*

*Dieser öffentliche Anspruch auf einen raschen Planungsvollzug mittels bodenmobilisierender Maßnahmen muß glaubwürdig und ernsthaft artikuliert werden. Dies ist dann der Fall, wenn **bodenpoliti-***

sche Maßnahmen eingesetzt werden vor dem Hintergrund einer Raumordnung, die den Grundsätzen Nachvollziehbarkeit, Planungssicherheit und Rechtsstaatlichkeit entspricht.

Kaum ein Markt weist so wenig Transparenz auf wie der Bodenmarkt. Eine belebende Wirkung kann daher bereits durch eine bessere **Transparenz des Bodenmarktes** erzielt werden, indem etwa mit geeigneten Einrichtungen (Bodenbank, Baulückenkataster, Bodenpreiskarten) potentielle Anbieter und Nachfrager voneinander in Kenntnis gesetzt werden. Die hohe Leistungsfähigkeit der modernen automatischen Datenverarbeitung erleichtert diese Arbeit, den Bodenmarkt transparent zu machen, wesentlich.

In den letzten Jahren wurde eine Reihe von **Maßnahmen** ergriffen, die vorhandenen Baulandreserven zu aktivieren:

- Anstrengungen zur Erfassung des "Reservepotentials" (Baulückenkataster, Perlustrierung von Flächen)
- Verstärkte Ankaufsbemühungen (Nordbahnhof, Kasernen)
- Aktivierung untergenutzter oder brachliegender Flächen (Überbauung von Remisen, Umstrukturierung von Industriegelände)

Die systematische **Erfassung, Bewertung und Evidenthaltung von Baulücken in Form eines Katasters** ist der transparente Informationshintergrund, der als Voraussetzung und Basis eines Baulückenmanagements notwendig ist. Gerade in Zeiten des knapper werdenden Baulandes und einer aufkommenden Wohnungsnot wurde diese wesentliche Planungsgrundlage auch in zahlreichen deutschen Städten (Berlin, Frankfurt, Hamburg, Köln, Essen ...) kurzfristig erstellt und meist mit Erfolg eingesetzt."

Hier ist zu ergänzen, daß nach der aktuellen "Städteumfrage 1995" der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung in Bonn derzeit 122 größere und kleinere Städte in Deutschland Baulückenkataster zur Information der Verwaltung (61 %) und/oder der Bevölkerung (39 %) führen.

Weiter im Stadtentwicklungsplan:

"Die Ergebnisse der bisherigen Untersuchungen machen deutlich, daß die Baulücken in Wien **ein beträchtliches Potential für bauliche Nutzungen, insbesondere für Wohnungen** darstellen. Die räumliche Verteilung der Baulücken innerhalb Wiens zeigt allerdings erhebliche Unterschiede. Die meisten Baulücken befinden sich in den Randbereichen des dichtbebauten Gebietes, insbesondere dort, wo in den letzten Jahrzehnten der ökonomische Veränderungsdruck nur gering war. Dagegen hat sich in den letzten Jahren in den dynamischen innerstädtischen Entwicklungsbereichen, wo auch die größten Bodenpreissteigerungen auftraten, der Bestand an Baulücken stark verringert."

Die Erreichung einer sinnvollen Bebauung der zahlreichen mindergenutzten Flächen stößt jedoch auf **zahlreiche Hindernisse**. Liegenschaften werden als Anlageobjekt und Vermögensbestandteil gesehen. Dies ist aufgrund geringer Abgaben und hoher Wertsteigerungen vor allem in den letzten Jahren, auch ohne widmungsgemäße Bebauung, attraktiv. Zusätzlich können **Einnahmen** aus Vermietung und Verpachtung ohne größeren Aufwand lukriert werden (KFZ-Stellplätze, Betriebe).

Die derzeit sehr hohen innerstädtischen **Grundstückspreise** erlauben es kaum mehr unter den Bedingungen der Wohnbauförderung (festgelegte Obergrenzen der Grundkosten) geförderten Wohnbau mit leistbaren Wohnungen für alle Bevölkerungsschichten zu errichten.

1.3 Ausblick

Transparenz am Bodenmarkt durch einen Baulückenkataster kann hier in viele Richtungen positiv wirken.

Zitat STEP 1994:

*"Auf der Basis eines solchen flächendeckenden, aktuell gehaltenen Katasters könnten dann weitere Schritte für Maßnahmen der öffentlichen Hand zur Mobilisierung der Baulücken gesetzt werden. Hier wäre vor allem das **bestehende Instrumentarium** auf gezielte Anwendungsmöglichkeiten hin zu überprüfen (z.B. § 43 Bauordnung) bzw. wären neue Wege zu beschreiten. Der Erfolg in anderen Städten müßte auch in Wien Anstoß für entsprechende Maßnahmen in dieser wichtigen städtebaulichen Frage sein.*

*Ziel der geplanten "Baulücken"-Aktivierung sollte dabei nicht sein, den **Bürger** mit Vorschriften und Geboten unter Druck zu setzen. Vielmehr sollte versucht werden, durch **Aufklärung** über den Sinn und die Möglichkeiten von Reserveflächen-Bebauung die Bereitschaft zur Durchführung von Baumaßnahmen auf diesen Flächen zu fördern. Hier könnten die bestehenden Gebietsbetreuungen eine wichtige beratende Funktion übernehmen."*

Der Überblick über das Potential kann innerhalb des Magistrats zur **Abwägung unterschiedlicher Nutzungsoptionen und möglicher Umwidmungen** dienen. Verdichtungspotentiale können geprüft werden. **Bebauungshindernisse**, die in Flächengrößen oder -zuschnitten, oder in Details der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan-Festlegungen liegen, können **entschärft** werden.

Eigentümer können gezielt über sinnvolle Bebauungsmöglichkeiten ihrer Liegenschaften und Finanzierungsmöglichkeiten **informiert** werden oder mit potentiellen Bauinteressenten zusammengebracht werden. Durch die höhere Transparenz im innerstädtischen Bodenmarktgeschehen ist eine belebende und preisdämpfende Wirkung zu erwarten.

Im betrieblichen Bereich können **regionale oder branchenbezogene Konzepte** zur innerstädtischen Durchmischung entwickelt und darauf aufbauend unterschiedliche Optionen zur Erhaltung der Standorte (z.B. Integration in Neubebauung) oder zur Standortverlagerung angeboten werden.

2. AUSGANGSSITUATION AUFTRAG

Das SRZ wurde nach mehrmonatiger Projekt- und Anbotsentwicklung gemäß einem Beschluß des Gemeinderats am 1.8.1993 von der MA 18 mit der Erstellung eines Baulückenkatasters beauftragt. Für die Bearbeitung waren 8.800 Arbeitsstunden und ein Gesamtbetrag von rd. 3,6 Mio S vorgesehen. Hier werden der Auftrag (inhaltlich und räumlich) und seine Rahmenbedingungen beschrieben:

2.1 Ziel

Der Auftrag umfaßt die methodische Erarbeitung eines Katastermodells unter Heranziehung automatischer Datenverarbeitung sowie eine Ersterhebung aller in der Natur vorhandenen Baulücken und erheblich mindergenutzten Flächen und deren Dokumentation in diesem Kataster. Die Fortführung bzw. Aktualisierung erfolgt durch die MA 40.

2.2 Erhebungsgebiet

Die von den Magistratsabteilungen festgelegte Grenze des Erhebungsgebiets folgt im großen und ganzen der in der Planung verwendeten "Grenze des dicht(er) bebauten Stadtgebiets". Diese entspricht in etwa der Grenze der Festlegung von mindestens Bauklasse III des gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans (in gründerzeitlichen Stadtgebieten).

Ausgedehnt wurde sie vor allem auf Gebiete im Westen der Stadt, beidseits des Wientals im 13. und 14. Bezirk, mit vorwiegend älterer Bausubstanz. Es sollten die Baulücken in stadtfürern Gebieten mit Bauklasse II ebenfalls beispielhaft erhoben werden. Die Gebietsausweitung beträgt etwa 5 % (siehe dazu die Plandarstellung des Erhebungsgebiets und die Liste der umgrenzenden Straßenzüge im Anhang).

2.3 Vorarbeiten

Das Konzept des Katasteraufbaus und die Einschätzung möglicher Ergebnisse beruhen auf umfangreichen Vorarbeiten des SRZ. Dies waren:

- Eine **Vorstudie** über Baulückenkataster, Konzepte und Erfahrungen im **Ausland** (1990),
- eine **Testerhebung** zur Erstellung eines Baulückenkatasters für Wien; Testgebiet: **große Teile des 2. Bezirks und das Teilgebiet Stadlau** (1992, zur Einschätzung des Wiener Potentials und zur Testung möglicher Erhebungsmethoden),
- und eine aktualisierte **Übersicht** über den Stand der Baulückenmobilisierung in **Deutschland** (1993).

Weiters wurden mit dem Magistrat während eines halben Jahres Konzept, Voraussetzungen, Umfang, Aufgabenverteilung und Details eingehend diskutiert.

In der ersten Projektphase, im Herbst 1993, wurde eine **Exkursion nach Hamburg und Köln** unternommen. In beiden Städten wird intensive Baulandmobilisierung auf Basis umfangreicher EDV-gestützter Baulückenkataster seit einiger Zeit betrieben. Es sollten frühzeitig aktuelle Erfahrungen dieser gut vergleichbaren Städte aufgenommen werden. Teilnehmer waren die Auftragsbetreuer der Magistratsabteilung 18 (Dr. Schopper, Dr. Eigler) und Magistratsabteilung 40 (Dipl.-Ing. Benno), die Geschäftsgruppe Wohnbau und Stadterneuerung (Ing. Kirschner) und das SRZ (Dipl.-Ing. Feigelfeld). Die durchwegs positiven Erfahrungen sind in einem Dienstreisebericht festgehalten.

2.4 Grundlagen

Der Projektkalkulation lagen die Erfahrungen der Testbearbeitung zugrunde, wonach als Endergebnis - als sehr grober Richtwert - mit etwa 1.500 bis 2.000 "Baulücken"-Adressen zu rechnen sein könnte. Etwa 750 bis 1.000 dieser Flächen würden für Wohnbebauung geeignet sein, ohne daß derzeit Bebauungsabsichten erkennbar wären. Die Wohnbaureserven sollten in einer Detailerfassung - mit Begehung - bearbeitet werden. Als Materialien zur Erhebung sollten digitale Datenbestände, Datenbestände auf Papier, Pläne und Bildpläne sowie mündliche Informationen (Besprechungen mit Dienststellen und Gebietsbetreuungen) herangezogen werden.

2.5 Rechtsbasis

Als großes Problem für eine zügige Bearbeitung unter Heranziehung des Letztstands an computergespeichertem Datenmaterial stellte sich zu Auftragsbeginn heraus, daß, entgegen der Expertenmeinung von 1992, nach Einschätzung des Magistrats (MD-ADV-Ma) **keine ausreichende Rechtsgrundlage zur Katastererstellung auf EDV-Basis** vorliege.

Infolgedessen wurde in einer magistratsinternen Arbeitsgruppe eine **Novelle zur Wiener Bauordnung** ausgearbeitet, die als Rechtsgrundlage nicht nur für den Baulückenkataster, sondern für vielfältige liegenschaftsscharfe Erhebungen im Magistratsbereich dienen soll.

Sie lautet:

"Bauordnung für Wien - Grundlagen für die Stadtplanung und die Stadtentwicklung"

§ 2a. (1) Der Magistrat hat als Grundlagen für die Stadtplanung und Stadtentwicklung die natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten zu erheben.

(2) Der Magistrat hat eine Datensammlung anzulegen und zu führen, die grundstücks- und gebäudebezogene Daten enthält, welche für Zwecke der Stadtplanung und Stadtentwicklung erforderlich sind.

(3) Für Zwecke der Stadtplanung und Stadtentwicklung sind folgende Daten erforderlich:

1. Größe, Lage, Anschrift, Beschaffenheit, Baubestand und Nutzung der Liegenschaft;

2. *Widmung und Nutzungsbeschränkungen der Liegenschaft;*
3. *Namen und Anschriften der Eigentümer der Liegenschaft und der Baulichkeiten sowie jener Personen, denen ein Baurecht zusteht.*

(4) Aus der Datensammlung können Daten für bestimmte einzelne Liegenschaften, ausgenommen Daten gemäß Abs. 3, Z. 3, durch Einsichtnahme nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten gegen Kostenersatz weitergegeben werden. Die Einsichtnahme umfaßt nicht die Abfrage mittels Suchbegriffen.

(5) Zum Zweck der Sammlung von Daten gemäß Abs. 3 ist den Vertretern des Magistrats oder vom Magistrat betrauten Personen das Betreten von Grundflächen und allgemein zugänglichen Teilen von Gebäuden gestattet. Dabei haben diese Personen einen vom Magistrat ausgestellten Lichtbildausweis mit sich zu führen und auf Verlangen vorzuweisen. Der Eigentümer (jeder Miteigentümer), der Hausbesorger und die Benützer der Grundflächen und Baulichkeiten sind verpflichtet, nach Möglichkeit alle Auskünfte zur Erhebung der Daten gemäß Abs. 3 zu erteilen."

Die Novelle zur Bauordnung wurde im Wiener Landtag am 24.3.1995 beschlossen und wurde mit Juli 1995 rechtswirksam.

2.6 Kooperation mit dem Magistrat

Das Entwicklungs- und Erhebungskonzept war auf eine **enge Kooperation** mit Teilen der Magistratsdirektion (Automatische Datenverarbeitung, Baudirektion) und zahlreichen Magistratsabteilungen (MA 18, MA 40, MA 21 A, MA 21 B, MA 21 C, MA 35, MA 37, MA 41, MA 20, MA 19, MA 69) aufgebaut.

Unter der Leitung der MA 18 wurde ein **begleitender Arbeitskreis** geschaffen, der in auf den Bearbeitungsstand abgestimmten Abständen zusammentrat. Es fanden sieben Sitzungen statt. Im Arbeitskreis wurde jeweils über den Stand der Bearbeitung informiert, es wurden notwendige Schritte für weitere Bearbeitungen diskutiert und die Ansprüche an den Kataster weiter präzisiert. Gleichzeitig wurde jeweils der Arbeitsfortschritt dokumentiert.

Produktiv gestaltete sich die Kooperation von auftraggebender Stelle (MA 18), designierter fortführender Stelle (MA 40) und datenliefernder und -übernehmender Stelle (MD-ADV) mit dem SRZ. Hier fand sowohl inhaltlicher Austausch statt, als auch organisatorische und technische Hilfestellung. Dadurch gelang es, die zahlreichen Hindernisse bei Materialbeschaffung und Koordination im Zeitrahmen zu überwinden.

Negativ wirkte sich das **Fehlen einer von Beginn an geforderten Bauland-Mobilisierungsstelle** aus. Benutzergerechte Ausformung der Datenblätter, Prioritäten von Daten, Abfragemodalitäten und ähnliche wichtige Fragen konnten mangels Ansprechpartner von SRZ und betrauten Dienststellen nur stellvertretend, quasi "vorausschauend für einen imaginären Nutzer", dessen Anforderungsprofil noch undeutlich ist, entwickelt werden.

3. ERARBEITUNG DES BAULÜCKENKATASTERS

Dieses Kapitel erläutert die wesentlichen Vorgänge der Baulückenermittlung und weist auf Spezifika der verschiedenen Unterlagen hin.

Der Arbeitsablauf war in **2 Abschnitte mit insgesamt 4 Phasen** gegliedert:

1. ABSCHNITT - Aufbau des Adressenmaterials

- Phase 1: Einrichtung des Datensystems, Grunddatenübernahme
- Phase 2: Basiserhebung aus Bildplan und Kartenmaterial, Datenüberlagerung, erste Kategorisierungen, Auswahl der Begehungsadressen

2. ABSCHNITT - Endabklärung und Detaildatenaufnahme

- Phase 3: Begehung der relevanten Flächen, Datenanalyse
- Phase 4: Endfertigung, Listen- und Katasterblatterstellung

Die Erhebung ist grundsätzlich als **stufenweises Selektionsverfahren** aufgebaut. Ausgehend von einer Ersterhebung augenscheinlicher Baulücken mittels **Bildplan- und Karteninterpretation** wurden durch **Kontrollen** (wie Nachfrage nach seit dem Zeitpunkt der Luftbildaufnahme begonnenen Bauführungen auf der Fläche, Ansuchen bei der Baupolizei) und durch **Überlagerung** mit vielfältigen Informationen (wie Widmung, Bebaubarkeit) **diejenigen Flächen herausgefiltert, die der verwendeten Baulückendefinition entsprechen und für die keine Bebauungsabsichten bekannt sind**. Es ist also zu berücksichtigen, daß im Zuge der stufenweisen Erstellung des Katasters die Zahl der erfaßten und untersuchten Flächen bei weitem größer war als jene der schließlich für einen verwertungsorientierten Kataster relevanten Baulücken. Im weiteren **wurden diese Baulücken begangen** und die nötigen Detaildaten zusammengeführt.

Die Phase 1 - EDV-Aufbau ist nicht nur als zeitlich vorangestellter Bearbeitungsabschnitt anzusehen, sondern **begleitete auch alle anderen Phasen**. Es sind dies, nach dem Grundaufbau der Eingabemethodik, vor allem die Datenblattkonzeption und daraus resultierend die Präzisierung des Datenmodells. Die endgültige Abstimmung mit der MD-ADV, im letzten Drittel der Bearbeitung, ist ebenfalls hier einzuordnen, sowie die Dienstreise nach Hamburg und Köln. Dieser Phase sind auch die aufwendigen Verhandlungen zum Thema Datenschutz und Datenlieferung zuzurechnen.

Die vorgesehene Vorgangsweise der **Phasen 2 bis 4** konnte wie beabsichtigt durchgeführt werden, jedoch mußten die Arbeitsschritte teilweise umgestellt werden, da Daten teilweise nicht in der erwarteten Qualität und Zeit geliefert werden konnten.

3.1 Adressen

Die Zuordnung eindeutiger Adressen (Straßen, Orientierungsnummern) zu im Bildplan und Kartenmaterial gesichteten Flächen erwies sich als komplizierter als erwartet.

Um die Eindeutigkeit von Angaben zu erreichen und die Verbindung zu anderen Datensätzen zu optimieren, wurde die Schreibweise der Straßennamen an den Straßencode gebunden sowie eine Zuordnung des in der MD-ADV verwendeten Adreßcodes zu jeder Laufnummer versucht.

Es werden nun im Datenblatt zu jeder Laufnummer Hauptadresse mit Adreßcode, Straßencode, Identadresse(n) sowie sonstige weitere mögliche Adressen geführt.

3.2 Bildpläne, Mehrzweckkarten, Stadtkarten

Die unterschiedliche Aktualität der Unterlagen für die Erstrecherche nach anscheinend unbebauten oder erheblich mindergenutzten Flächen - Bildpläne 1:5.000 aus 1991, digitalisierte Mehrzweckkarten für etwa 42 % des Erhebungsgebietes, mit Ständen zurückreichend bis 1984!, 58 % analog gezeichnete Stadtkarten, mit Ständen zurückreichend bis 1985! - erzeugte erhöhten Überprüfungs- und Aktualisierungsaufwand. In Zukunft wird mit Vorhandensein des kompletten, aktuell digital erstellten Kartenmaterials von Wien ein Vergleich mit aktuellem Luftbildmaterial wesentlich leichter möglich sein.

Trotzdem konnte dieser erste, rund 2.400 Laufnummern umfassende Bestand durch Überlagern mit vielfältigen Angaben auf rund 2.200 Laufnummern bereinigt werden. Diese Menge wurde schließlich auf rund 1.400 Laufnummern, die der verwendeten Flächendefinition entsprechen, und wo noch keine Hinweise auf Bebauungsabsichten vorhanden waren, reduziert. Aus den Mehrzweckkarten und Stadtkarten wurden zuletzt Planausschnitte 1:1.000 zu allen Adressen der Kategorie 1 angefertigt.

3.3 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Der Weg von einer Fläche zu den dort gültigen FLW+BP-Bestimmungen und der Plandokumentsnummer ist vorwiegend nur über die Planunikate 1:2.000 in den Magistratsabteilungen 21 A, 21 B, 21C möglich. Weitere Hilfsmittel waren ein Übersichtsplan der Magistratsabteilung 18 über die gültigen Plandokumente (1980 bis 1995) und Mehrzweckkarten mit FLW+BP-Bestimmungen (49 von 78 benötigten), die allerdings keine Plandokumentsnummern enthalten.

Eine Zuordnung zu Adressen über Adreßcode, Blocknummer, Adreßlisten oder Mehrzweckkarte ist derzeit noch nicht möglich. Da eine Erhebung und Sichtung aller für das Erhebungsgebiet zutreffenden Plandokumente vom Aufwand her nicht vertretbar waren, wurde durch breite Sichtung der angeführten Materialien und nochmaliger Aktualisierung aller Kategorie 1-Adressen mit Plandokumenten (Frühjahr 1995) versucht, korrekte Angaben zu übernehmen.

3.4 Städtisches Grundreserveverzeichnis

Da eine Art Baulückenkataster über Flächen im Eigentum der Stadt Wien in der Magistratsabteilung 40 bereits existiert (das ZLE-GR städtische Grundreserveverzeichnis), wurden dort angeführte Flächen, soweit sie der verwendeten Definition entsprechen, in den Baulückenkataster des SRZ integriert.

Da aus Datenschutzgründen Grundbuchsangaben noch nicht zur Verfügung standen, gestaltete sich der Adressenvergleich mangels der eindeutig definierenden Einlagezahl (EZ) als schwierig. Für Flächen, die der Definition der Kategorie 1 entsprechen ("derzeit Errichtung einer relevanten Zahl von Wohnungen möglich, keine Bebauungsabsichten bekannt") und die im städtischen Grundreserveverzeichnis enthalten sind, wurde eine eigene Kategorie 0 (Null) geschaffen.

3.5 Baupolizei-Protokolldaten

Die in der MD-ADV-Datenbank PROFI aktuell geführten Protokolle der MA 35 (städtische Bauten, Tankanlagen) und MA 37 (private Bauvorhaben) sollen für den Baulückenkataster die Informationen über Bauabsichten, Baudurchführungen und Abbrüche bieten. Aufgrund des erwähnten Fehlens der rechtlichen Zugriffsbasis war hier bis zuletzt nur Einsicht in Listen auf Papier möglich. Erst ab Gültigkeit der Bauordnungsnovelle konnten die Fälle von Ansuchen (Baubewilligung, Benützungsbewilligung, Abbruch) mit Datum den Adressen des Katasters zugeordnet werden. Die periodische Aktualisierung dieser Angaben soll den Kataster mit dem Baugeschehen koppeln. Ansuchen um Baubewilligung müssen jedoch in Abständen überprüft werden, ob sie auch tatsächlich zu widmungsgemäßer Bebauung der Liegenschaft geführt haben.

Aus Angaben über Abbruchansuchen können Adressen gewonnen werden, die als "Kandidaten" für den Baulückenkataster gelten. Die Adressen werden innerhalb des Katasters mit eigener Kennung als "Warteliste" geführt. Sie sollen spätestens nach zwei Jahren überprüft werden, ob der Abbruch auch durchgeführt wurde, und ob inzwischen keine Neubebauung erfolgt ist, bzw. darum angesucht wurde. Trifft beides zu, sind die Adressen definitiv in den Kataster aufzunehmen.

Trotz der aufwendigen Datenstruktur der PROFI-Daten konnte die Übernahme nur zu einem kleineren Teil automatisiert vorgenommen werden. Sowohl in der Identifikation der Adressen als auch in der Interpretation der inhaltlichen Qualität der Angaben, trotz vorhandener Vercodierungen, lagen unvorhergesehene Probleme.

3.6 Kontakte mit Gebietsbetreuungen, sonstige Informationen

Die vorläufigen, aus dem Vergleich Bildplan/Kartenmaterial gewonnenen und nach Widmung gesichteten Adressen wurden mit allen Gebietsbetreuungen im Jahr 1994 durchbesprochen. Durch deren sehr kooperative und detailgenaue Mitarbeit und Bereitstellung von Material konnten viele klärende Informationen eingearbeitet werden. Weitere Auskünfte konnten u.a. auch bei der Befragung von Mitarbeitern der MA 21 A, MA 21B und MA 21 C gewonnen werden.

Angaben über Aktivitäten des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (Interesse, Anheimstellung, Kauf) wurden mehrmals, zuletzt mit Stand Anfang 1995, übernommen. Ebenso wurden Angaben über Kontakte des Magistrats mit Grundeigentümern im Rahmen einer möglichen „Aktivierung“ des § 43 Wiener Bauordnung (1994) in den Baulückenkataster integriert.

3.7 Begehungen / Kategorie 1

Alle rund 1.400 vorläufig der Kategorie 1 zugeordneten Flächen wurden ab März 1994, zur Verifizierung und detaillierten Bestandsaufnahme, begangen. Durch Wegfall, Hinzunahme, Teilung und Zusammenlegung von Flächen wurde der Datenbestand verifiziert und pendelte sich auf eine Gesamtzahl von 1.025 Adressen ein. Diese Zahl übertrifft die auf Basis der Testbearbeitung prognostizierten Anzahl der Adressen nur geringfügig. Zu bedenken ist natürlich, daß ein Kataster dieser Art immer nur eine Momentaufnahme eines Zustands darstellt, der jederzeit durch einen Behördenvorgang oder "das Anbringen einer Bautafel" verändert wird.

Die Bestandsaufnahme umfaßte die Präzisierung von Lage, Typ und Nutzung, die Detailaufnahme von Gebäuden und Vegetation sowie die Präzisierung der Nutzer. Bei der Begehung wurden zusätzlich etwa ein bis drei Fotos je Baulücke erstellt. Einzelne Fotos wurden in verbesserter Version im Winter 1994 nachgetragen.

3.8 Eingabe- und Finalisierungsarbeiten

Eingabe aller Detailangaben, verschiedenste Aktualisierungen 1995, Plausibilitätskontrollen und Bilanzen vervollständigten die Datensammlung. Gleichzeitig und in Wechselwirkung mit den erhebbaren und ersichtlichen Datenqualitäten wurde ein benutzerfreundliches Datenblatt in EDV entwickelt. Daraus gestaltete sich das Datenmodell, das Ende 1994 in größten Teilen feststand.

Erschwerend für die hundertprozentige Komplettierung sowohl des Datenmodells als auch des Datenbestandes war, daß die Arbeiten nicht auf einen genauer vorhersehbaren Termin der umfangreichen Datenlieferungen "Baupolizei-Daten" und "Grundbuch" abstimmbare waren. So wurden Kontrolle und Updating der "Baupolizei-Daten" erst zu Projektabschluß möglich, die "Grundbuchsdaten" sind in der MA 40 noch in Bearbeitung.

4. TECHNISCHER UND INHALTLICHER AUFBAU

Im folgenden werden die EDV-technischen Rahmenbedingungen des SRZ und der MD-ADV beschrieben, sowie die Art der Darstellung der Ergebnisse und der inhaltliche Aufbau.

4.1 Datensystem SRZ und MD-ADV

Das SRZ hat die Ersterfassung und das zugrundeliegende Datenmodell, in Abstimmung mit der MD-ADV, in Form einer **dBase IV Datenbank** entwickelt. Kartenausschnitte und Fotos zu begangenen Flächen werden auf Papier in Ordnern beige stellt.

Für den Baulückenkataster wurde eine **EDV-Applikation durch die MD-ADV/Ma** realisiert, die magistratsweit eine einfache und anschauliche Nutzung ermöglicht. Die folgende Kurzdarstellung stützt sich auf das "Grobkonzept der EDV-Applikation Baulückenkataster" der MD ADV/Ma:

„Es ist derzeit eine **PC-Client-Server-Applikation** im Aufbau. In einer abgestuften Vorgangsweise können zu einem späteren Zeitpunkt Images (Fotos auf Bitmap-Basis) und, falls ausreichend Speicherplatz zur Verfügung steht, eingescannte Ausschnitte aus der Mehrzweckkarte eingebunden werden. Im weiteren kann der Kataster, in Form einer ArcView2-Applikation, an das GIS (Graphisches Informationssystem) auf der Workstation angebunden werden. Damit werden dann auch Katasterpläne (des Grundbuchs), sonstige Planausschnitte sowie die Fotos zu den erhobenen Flächen verfügbar sein.“

Als Entwicklungswerkzeug wurde die relationale Datenbank **MS-Access 2.0** gewählt. Diese relationale Datenbank wird als Werkzeug für diesen Kataster aus mehreren Gründen, wie hohe Flexibilität, Einsatz als Client an einer zentralen Serverdatenbank, Anbindung an ArcView2 u.a. von der MD-ADV als sehr geeignet eingeschätzt.

Die **Führung des Katasters** wird bei der **MA 40** liegen. Dort werden die Daten zentral auf einem UNIX-Server gehalten. Die dezentralen Nutzer können über Netz on line auf diese Daten zugreifen.

Vorgesehen sind **drei Anwendergruppen**:

1. Datenerfassungs- und -wartungsanwender mit späterer GIS-Einbindung (nur in der MA 40)
2. Datenpräsentationsanwender mit späterer GIS-Einbindung (in der MA 18, MA 21 A, MA 21 B, MA 21 C, MA 40 und Mobilisierungsstelle)
3. vereinfachte Datenpräsentation ohne GIS (in der MA 18, MA 21 A, MA 21 B, MA 21 C, MA 40 und Mobilisierungsstelle)

Gruppe 1/MA 40 kann Daten, die bereits an anderer Stelle im Magistrat erfaßt worden sind, on line übernehmen oder abgleichen (Adreßdatei, PROFI, ..). Gruppe 2 bzw. 3 sollen die Daten am Bildschirm, sowie flexible Auswertungen zur Verfügung

stehen. Eingaben und Änderungen sind nur den Gruppe1-Anwendern der MA 40 erlaubt. Anwender der Gruppen 2 und 3 werden jedoch berechtigt sein, Notizen in das System einzubringen.

Übersichtspläne mit Lokalisierung erhobener Flächen (nicht liegenschaftsscharf) wurden, in Abstimmung mit dem SRZ, vom Magistrat erstellt. Aktualisierte Darstellungen, jeweils nach Überarbeitung der Daten, sind vorgesehen.

4.2 Visualisierung des Katasters - das Datenblatt

Durch das SRZ wurden **Datenblätter je Laufnummer** der erhobenen Fläche entwickelt, die, in übersichtliche Datengruppen gegliedert, am Bildschirm oder am Ausdruck alle erhobenen Daten zeigen (siehe Anhang). Den Daten sind jeweils Angaben zu Datenstand bzw. Erhebungsstand zugeordnet.

Es wurden alle verfügbaren Zuordnungscodes (wie Straßencode, Adreßcode, RBW, Katastralgemeinde und Einlagezahl, Grundstücksnummern) sowie Kartennummern angegeben (Mehrzweckkarte, Katastermappenblatt), um eine optimale Vernetzung mit externen Daten zu erreichen, und die Auffindung und Darstellung zu erleichtern.

Zur eindeutigen Definition von Begriffen wurden vom SRZ Codes entwickelt und anhand dieser über 2.000 Fälle getestet und optimiert. Die **Code-Verwendung** ist zur Auswertung der Katasterinhalte nach verschiedensten Qualitäten notwendig. Um dieses Katastersystem in Zukunft auch für sonstige Flächenerhebungen in Katasterform leicht adaptieren zu können, wurden die Code-Kataloge ausgeweitet und auf die Möglichkeit eines Ausbaus hin konzipiert. (Beispiele: Adreßtyp, Bebauungsgrad, Nutzungen, Nutzer, Art der Eigentümer, Baupolizei-Ansuchen.)

Um trotz Verwendung von Codes die Lesbarkeit auch für Nutzer, die mit dem Kataster nicht so vertraut sind, zu optimieren, werden die meisten Begriffe automatisiert auch in Worten ausgeschrieben. Außerdem steht bei Bedarf am Bildschirm der Zugang zu **erläuternden Katalogen** zur Verfügung:

- a) eine Kurzerläuterung des Katasters
- b) Erläuterung zu allen Datenfeldern (Art der Daten, Art der Ersterhebung, Art der Fortführung)
- c) Kataloge, d.s. Legenden zu allen in den Feldern vorkommenden Ausprägungen
- d) ein detaillierter Fortführungskatalog für die datenverwaltende Stelle MA 40

Für zusätzliche, nicht codierbare oder informelle Anmerkungen auf dem Datenblatt steht Platz für **Freitexte** zur Verfügung, so die "Zusatzinformationen", die "städtebauliche Beurteilung", nähere Angaben zu "Gründruck" oder Angaben zu "außerbücherlichen Eigentümern". Ein "**Marker**" soll ermöglichen, subjektive, informelle oder vorläufige Markierungen von Laufnummern vorzunehmen. Vor allem ist das Datenblatt nach Seite 2 beliebig verlängerbar, um der (noch nicht eingerichteten) Mobilisierungsstelle Platz für weitere Informationen und Angaben zum Fortschritt der Mobilisierung zu geben.

Daten, die im Magistrat an anderer Stelle vorhanden sind und über die relationale Datenbank **mit dem Baulückenkataster verbunden** werden, werden unterschiedlich behandelt:

a) automatisierte Übernahme

Hier werden die Daten entweder direkt in den Kataster übernommen und am Datenblatt sichtbar:

- Grundstücksdatenbank - Katastralgemeinde, Einlagezahl, Grundstücksnummern, Katastermappenblatt
- Adreßverzeichnis - Straßencode, Straßennamen, Orientierungsnummern, Adreßcode;

oder in Codes des Katasters automatisch übersetzt :

- PROFI-Daten der Baupolizei - so sie eindeutig zuordenbar sind.

b) teilautomatisierte Übernahme

Die zu übernehmenden Daten werden dem Kataster über EDV "angeboten" und vom Bearbeiter bestätigt oder bearbeitet:

- Grundstücksdatenbank - Grundfläche, Zahl der Eigentümer, Art der Eigentümer
- PROFI-Daten der Baupolizei - so sie nicht eindeutig zuordenbar sind.

c) lesender Zugriff

Außerhalb der periodischen Datenübernahmen soll der Kataster aktuelle Einschau in die verbundenen Datenbanken bieten.

Das Datenblatt umfaßt als Ausdruck derzeit zwei A4-Seiten Daten plus eine Seite für den Planausschnitt 1:1.000, der derzeit nur als Vergrößerung aus den Mehrzweckkarten auf Papier herstellbar ist.

Durch ein in einem zweiten Ausbauschritt eventuell vorgesehenes Einscannen soll dann auch am Bildschirm die Präsentation eines Mehrzweckkarten-Ausschnitts 1:1.000 mit der Liegenschaft und ihrer näheren Umgebung, auch mit Flächenwidmung und Bebauungsvorschrift möglich sein. In GIS kann dann auch ein Ausschnitt aus dem Katastermappenblatt des Grundbuchs zur Verfügung stehen. Nur als Papieroriginale in Ordnern sind derzeit auch Fotos der Flächen vorhanden, in einem zweiten Schritt sollen diese, wie oben erwähnt, in Zukunft als Images (Fotos auf Bitmap-Basis) geführt werden können.

4.3 Visualisierung des Katasters - Listen, Abfragen

Als Übersicht können die Daten zu allen Laufnummern auch in Listenform, in beliebiger Sortierung und Datenauswahl am Bildschirm gesichtet oder ausgedruckt werden. Dies erlaubt das Abrufen von Adressen nach Kategorien, nach Bezirken, nach Widmungen, nach Grundflächen und vieles mehr.

Es besteht die Möglichkeit, Auszählungen nach Merkmalen (Wie viele Fälle ...) bzw. Kreuztabellen (Wie viele Fälle je Bezirk, je Kategorie etc.) herzustellen. Möglich sind jedoch auch wesentlich komplexere Fragen wie -

- Welche Flächen gibt es noch in einem bestimmten Bezirk, die nur sehr geringe Bebauung aufweisen und keinen Betrieb, die mindestens 500 m² groß sind, und auf denen Wohnbebauung ab Bauklasse IV möglich ist? (mittels Bezirk, Bebauungsgrad, Nutzung, Grundfläche, Widmung, Bauklasse)
- Wo liegen Katasterflächen angrenzend zueinander, sodaß die Schaffung größerer Bauplätze möglich wäre? (mittels angrenzender Laufnummern, Widmung)

Den Abfragen werden je nach Nutzergruppe (Magistratsabteilungen, Mobilisierungsstelle) unterschiedliche Interessen zugrunde liegen. Im Zuge der Verwendung des Katasters werden sich daher erst Prioritäten entwickeln.

4.4 Der inhaltliche Aufbau - das Sortierungssystem

Der Kataster ist auf eine **Klassifizierung in Kategorien** aufgebaut. Anhand der "Kategorie", der die jeweilige Laufnummer zugeordnet ist, kann sofort eindeutig die dominante Qualität der dokumentierten Fläche abgelesen werden. Die Zuordnung zu den Kategorien erfolgt automatisiert aufgrund verschiedener **Codes**, die am Datenblatt ersichtlich sind. Es sind dies vor allem Informationen über Bebauung und/oder Festlegungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans.

Hier die **Definitionen der Kategorien**:

KAT	Name	Definition
0	WohS	Widmung W,WGV,GB,GBGV ab Baukl.II, keine Bauaktivitäten, städtische Grundreserve ZLE-GR
1	Wohn	Flächen mit Widmung W,WGV,GB,GBGV ab Baukl.II, keine Bauaktivitäten
2	Woh1	Flächen mit Widmung W,WGV,GB,GBGV Bauklasse I, keine Bauaktivitäten
3	Betr	Flächen mit Widmung GBBG, IG, IGBS, MG, SO, keine Bauaktivitäten
4	Sons	keine Bebaubarkeit lt. Widmung, Sonderfälle, Teilflächen (L;Epk,Ekl,Esp,Ebd,Ezp,Ebh;Spk,Sww,F,SN;LL,LLBS;OEG,VB;Eklw; G,P,G oder P zu W,WGV,GB,GBGV)
9	Nega	Ausscheider wegen Bauaktivitäten, Fonds-Aktivitäten, Widmungsentsprechung, zu hoher Bebauung
99	Unbk	alle, die den obigen Kategorien nicht entsprechend zugeordnet werden konnten

Kategorie 1 ist die für den Baulückenkataster bedeutsamste. Diese "Baulücken und erheblich mindergenutzten Flächen" sind vorrangig interessant für die Mobilisierung in Richtung **Wohnbebauung**, da hier die entsprechenden Festlegungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan schon vorhanden, jedoch keine Bauabsichten ersichtlich sind.

Kategorie 1 enthält jedoch auch Fälle, wo eine in etwa widmungsgemäße Teilbebauung der Liegenschaft besteht, zusätzliche Bauflächen jedoch gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorhanden wären - auf diesen Flächen wäre **"Nach-**

verdichtung“ möglich. Sie sind im Kataster durch einen eigenen Code kenntlich gemacht.

Kategorie 0 unterscheidet sich von Kategorie 1 nur dadurch, daß die entsprechenden Flächen auch im **Städtischen Grundreserveverzeichnis ZLE-GR** geführt werden, also sich in städtischem Eigentum befinden. Eine Mobilisierung dieser Flächen findet auf anderem Wege statt als bei Flächen im Privateigentum. Auch sind hier schon gesonderte Datenblätter in der MA 40 vorhanden, die auch Bebauungshindernisse dokumentieren.

Kategorie 2 entspricht auch weitgehend der Kategorie 1. Hier wurden jedoch alle Flächen mit der niedrigen **Bauklasse I** gesondert ausgewiesen. Die Bilanz der innerstädtischen Reserven soll nicht durch Einbeziehung dieser derzeit nur gering verwertbaren Flächen verfälscht werden.

Kategorie 3 und 4 weisen derzeit keine Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes auf, welche die Errichtung von Wohnungen erlauben. Auf Flächen der **Kategorie 3** ist **betriebliche Widmung** festgelegt. Flächen der **Kategorie 4** weisen **Frei- und Verkehrsflächenwidmungen** der verschiedensten Art auf. Auch Flächen, die in der Natur als bebaubare Lücken erscheinen, laut Plandokument jedoch nur als Garten oder Parkplatz zu angrenzender Bebauung vorgesehen sind, wurden hier dokumentiert.

Kategorie 9 schließlich umfaßt alle Laufnummern, **die** der verwendeten Definition für Flächen des Katasters **nicht oder nicht mehr entsprechen**. Es sind dies Flächen, die im Rahmen der Bearbeitung aufgrund der Überschreitung der im Kataster verwendeten Flächendefinition vom SRZ wieder ausgegrenzt wurden („vorherrschend Erdgeschoß plus 1 Obergeschoß“) und Fälle, wo die Bebauung oder Nutzung zwar gering ist, jedoch den Festlegungen im Plandokument entspricht („Nutzung entspricht Widmung“). Weiters sind hier die Adressen vertreten, wo Ansuchen bei der Baupolizei vorliegen (dies weist auf Bebauung in absehbarer Zeit hin), und zuletzt Flächen, wo inzwischen Bebauung im Gange oder sogar abgeschlossen ist.

Die Kategorisierung ist also bewußt nicht allein nach sichtbaren Kriterien ausgelegt, sondern enthält schon einen Handlungshinweis. Sie zeigt, ob vorrangig Aktivitäten im Magistrat (wie Überlegungen zu Umwidmungen) oder Aktivitäten nach außen (wie Kontaktaufnahme mit Grundeigentümern) zu setzen wären.

Änderungen durch neue Plandokumente, Bauansuchen oder Informationen über Baubeginn bewirken bei Eingabe der entsprechenden Codes automatisch einen **Wechsel zu einer anderen Kategorie**. Dies hält den Überblick über das Katasterpotential laufend aktuell.

4.5 Der inhaltliche Aufbau - die Datenblöcke

Das Datenblatt zur erhobenen Fläche wird durch die **Laufnummer** eindeutig definiert. Darunter ist die **Kategorie** angeführt.

Der Inhalt gliedert sich in **10 Blöcke**:

- Zuordnungsdaten
- Angaben aus der Grundstücksdatenbank
- Lage, Größe, Nutzung
- Planungsrecht, Baurecht
- Potential
- Informationen und Besonderheiten
- städtebauliche Beurteilung
- Stand der Aktivierung
- Mobilisierung
- Planblatt und Foto

Der jeweilige Stand der Angaben ist auf dem Datenblatt ersichtlich.

Da bei der Ersterhebung nur die Flächen der **Kategorie 1 begangen** wurden, sind bestimmte Teile des Datenblatts auch nur für diese **detailliert ausgefüllt**. Es ist dies vor allem der Block "Lage, Größe, Nutzung". Auch die Festlegungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans sind hier mit allen Einzelheiten, bei den Flächen der anderen Kategorien nur generalisiert, eingefügt.

5. ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME

Hier werden die erhobenen Flächen in einer Gesamtschau dargestellt, ihre unterschiedlichen Qualitäten und ihre räumliche Verteilung erläutert. Die bis zum Zeitpunkt der Berichtabgabe im Juli 1995 verfügbaren und eingearbeiteten Daten weisen unterschiedliche Stände auf. Die Baupolizei-Daten datieren vom Mai 1995, die Begehungen fanden im Jahr 1994 statt, und die Plandokumente sind mit Februar 1995 bearbeitet. Da der Kataster laufend fortgeführt wird, zeigt die Analyse hier nur eine Momentaufnahme, die sich kurzfristig verändern wird.

5.1 Gesamtergebnisse nach Kategorien

Im Erhebungsgebiet (siehe Plan 1 im Anhang) wurden insgesamt **1.989 Flächen** gesichtet, die zu Erhebungsbeginn **„in der Natur“ nicht oder nur gering verbaut** waren. Rund 3 % (63) sind jedoch in etwa den gültigen Festlegungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans entsprechend genutzt oder bebaut (diverse Freiflächenwidmungen, Baulandwidmungen mit niedrigen Bauklassen). Auf weiteren rund 500 Flächen oder 25 % wurden bis Bearbeitungsende Bauaktivitäten ersichtlich oder sind Bebauungsabsichten bekannt. All diese Flächen wurden gesondert in einer **Kategorie 9/Nega** = „Negativ“ eingeordnet.

Tatsächlich für Mobilisierungsaktivitäten verschiedenster Art **interessant** sind jedoch die verbleibenden **1.427 Flächen**. Sie wurden in die **Kategorien 0 bis 4** eingeteilt. Diese Gesamtmenge (100 %) ist zu rund **90 % derzeit als Bauland** gewidmet (**Kategorien 0 bis 3**). Die übrigen nur rund 10 % oder 138 Flächen weisen durchwegs Grünland- oder Verkehrsflächenwidmungen auf (**Kategorie 4/Sons** = „Sonstige“).

Ein geringer Anteil der **1.289 Baulandwidmungen** ist für Betriebe vorgesehen (**12 %** oder **159 Flächen, Kategorie 3/Betr** = „Betriebe“). Der **Hauptanteil (88 %)** läßt die Errichtung von **Wohnungen** zu (Widmungen W, GB, WGV, GBGV; Kategorien 0,1,2).

Da niedrige, „einfamilienhausartige“ Bebauung nicht vorrangiges Ziel von Mobilisierungsaktivitäten ist, wurden von diesen 88 % die derzeit nur in **Bauklasse I** bebaubaren Flächen gesondert ausgewiesen. Es sind dies **58 Flächen**, rund 4 % der Gesamtmenge oder 5 % der Flächen, auf denen Wohnbebauung möglich wäre (**Kategorie 2/Woh1** = „Wohnen Bauklasse I“). Nur **47 Flächen** der verbleibenden Menge sind im Verzeichnis der **städtischen Grundreserve** der MA 40 (ZLE-GR) enthalten. Sie werden im Baulückenkataster in einer **Kategorie 0/WohS** = „Wohnen städtisch“ ausgewiesen. (Die Zahl aller insgesamt aus der Grundreserve einbezogenen Flächen beträgt 119, verteilt auf die Kategorien 0, 2 - 4 und 9.)

Die **Kategorie 1/Wohn** = „Wohnen“ umfaßt letztlich **1025 Flächen**. Auf diesen ist, laut gültigen Festlegungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, derzeit die Errichtung „einer relevanten Anzahl von Wohnungen“ zulässig. Die Kategorie 1 beinhaltet jedoch auch **116 Flächen**, die zwar höhere Teilbebauung aufweisen, jedoch noch für Wohnbau gewidmete, nicht entsprechend bebaute Flächenreserven enthalten. Hier wäre sozusagen nur „Nachverdichtung“ möglich. Diese Fälle wurden

am Datenblatt durch eine Zusatzangabe "**Nachverdichtung**" kenntlich gemacht. (Weitere 7 derartige Flächen sind in den Kategorien 2 und 3 enthalten.)

Die tatsächliche potentielle Reserve für Wohnungsneubau in "Baulücken" im dichtbebauten Stadtgebiet beläuft sich zum Stand Mai 1995 somit auf 909 Flächen (Kategorie 1/Wohn = „Wohnen“, ohne städtische Grundreserve, ohne „Nachverdichtungsfälle“).

Zusammenfassung:

• Kategorie 0	47	Flächen
• Kategorie 1	1025	Flächen
• Kategorie 2	58	Flächen
• Kategorie 3	159	Flächen
• Kategorie 4	138	Flächen
• Kategorie 9	562	Flächen

Versucht man zur Interpretation dieser Ergebnisse die Relation zur ungefähren Zahl von **Liegenschaften** (Einlagezahlen) **des Erhebungsgebietes** heranzuziehen, so belaufen sich, in grober Abschätzung, die relevanten Wohnbaureserven auf **2,5 % bis 3 %** aller Liegenschaften, mit starken Schwankungen nach Stadtgebieten.

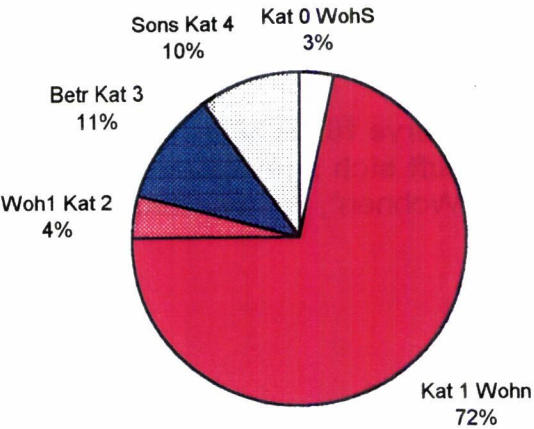
Da Eingaben und statistische Auswertungen der Grundstücksgrößen durch die MA 40 aufgrund der rechtlichen Situation erst später möglich sind, kann hier zur Darstellung des Flächen- und Wohnungspotentials nur mit Schätzwerten gerechnet werden. Aus der Kenntnis der Pläne kann von einer durchschnittlichen Grundfläche je Laufnummer von etwa 600 m² ausgegangen werden. Dies würde auf den Flächen der Kategorien 0 und 1 ein **Gesamtpotential von rund 50 bis 60 ha Grundfläche für etwa 12.000 bis 23.000 Wohnungen im dichtbebauten Stadtgebiet** bedeuten.

Ab Eingabe der Grundflächen kann der Kataster automatisiert mit integrierten Rechenvorgängen eine differenziertere Potentialermittlung durchführen. In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, daß die Qualifikation der Flächen als "verwertbar" unbesehen möglicher Bebauungshindernisse vorgenommen wurde. Erst in der Gesamtsicht aller bekannten Details, und vor allem erst nach Kontakt mit den Eigentümern, ist die Chance einer Bebauung oder sonstigen, für die Stadtentwicklung sinnvollen Nutzung einschätzbar. Ein Kataster kann hier nur die Grundinformationen des Augenscheins und der rechtlichen Gegebenheiten bieten.

Auf Basis früherer Recherchen des SRZ vermerkt der STEP 1994:

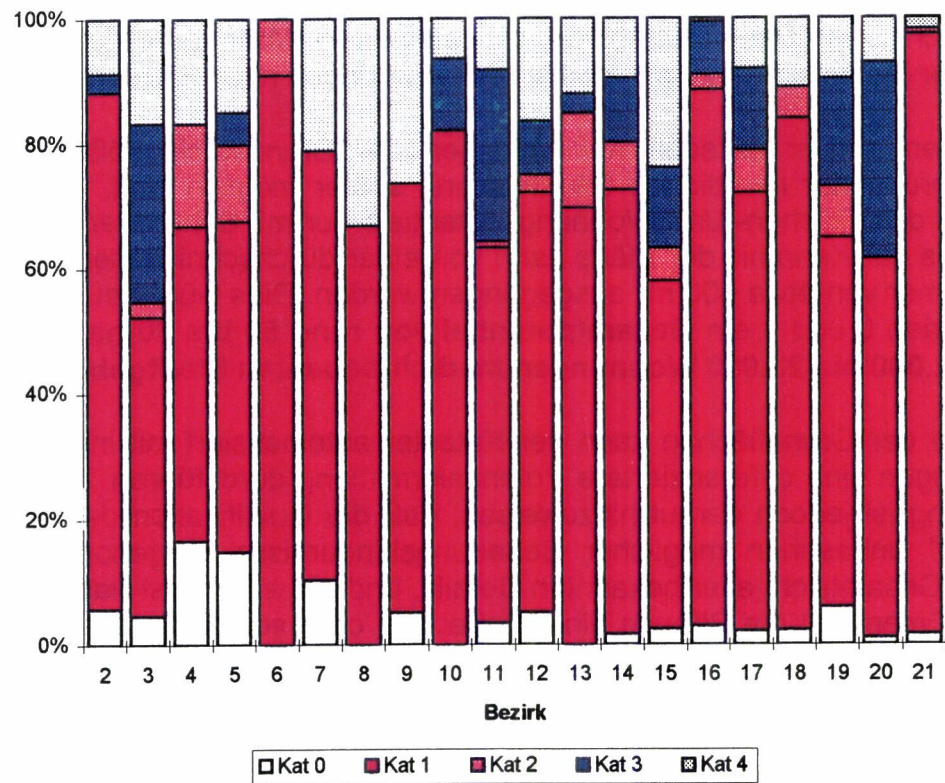
„Nach Erfahrungen in deutschen Städten kann man durch Einsatz entsprechender Organisationsmaßnahmen (Baulückenkataster, Baulückenmanagement etc.) mit einem durchschnittlichen Ersterfolg an kurzfristiger Mobilisierung (ca. 5 Jahre) von 10 bis 15 % der bekannten Baulücken rechnen. Das würde allein für das dichtbebaute Gebiet von Wien in einer ersten Aktivierungsphase bedeuten, daß ca. 500 Wohnungen pro Jahr in den innerstädtischen Baulücken realisiert werden könnten“.

**Abb.1 Baulücken und erheblich mindergenutzte Flächen
nach Kategorien**



© SRZ 1995

**Abb.2 Baulücken und erheblich mindergenutzte Flächen
Anteile Kategorien je Bezirk**



© SRZ 1995

- Kat 0

Flächen m. Wohn- o. gemischter Widmung, städtische Grundreserve
- Kat 1

Flächen m. Wohn- o. gemischter Widmung, ohne städtische Grundreserve
- Kat 2

Fl. m. Wohn- o. gem. Widm., nur Bauklasse I
- Kat 3

für Betriebe gewidmete Flächen
- Kat 4

Flächen ohne Bebaubarkeit laut Widmung, Teilflächen, Sonderfälle
- Gesamt 1427 Flächen

In "Warteposition" (Kategorie 99) wurden aus den Angaben zu Abbruchansuchen der MA 35 und MA 37 weitere 78 Adressen aufgenommen. Diese sollen später von der MA 40 überprüft werden. Falls der Abbruch dann tatsächlich erfolgt ist und keine Bauabsichten bekannt geworden sind, werden sie als Katasterflächen aufgenommen.

5.2 Ergebnisse nach Stadtgebieten

In den letzten Jahren hat sich in den dynamischen innerstädtischen Entwicklungsbereichen, wo auch die größten Bodenpreissteigerungen auftraten, der Bestand an Baulücken offenbar stark verringert. In den Gebieten innerhalb des Gürtels ist die Zahl der Reserven (Kategorien 0 bis 4) schon sehr klein (rd. 180 Flächen, nur rund 13 % der Baulücken). **Der Großteil der Flächen (rund 1.250 Flächen, 87 %) befindet sich in den Randbereichen des dichtbebauten Gebiets**, insbesondere dort, wo in den letzten Jahrzehnten der „ökonomische Veränderungsdruck“ nur gering war.

42 % aller Flächen befinden sich in den Bezirken 13 bis 18, 26 % in den Bezirken 10 bis 12 und 19 % in den Bezirken 19 bis 21). Die Ausweitung des Erhebungsgebiets im Westen, über die übliche Grenze des dichtbebauten Gebiets hinaus, zeigt, daß auch beiderseits des Wientals im 13. und vor allem im 14. Bezirk noch größere Reserven zu finden sind, allerdings mit durchschnittlich geringerer Bebaubarkeit als in den übrigen Gebieten.

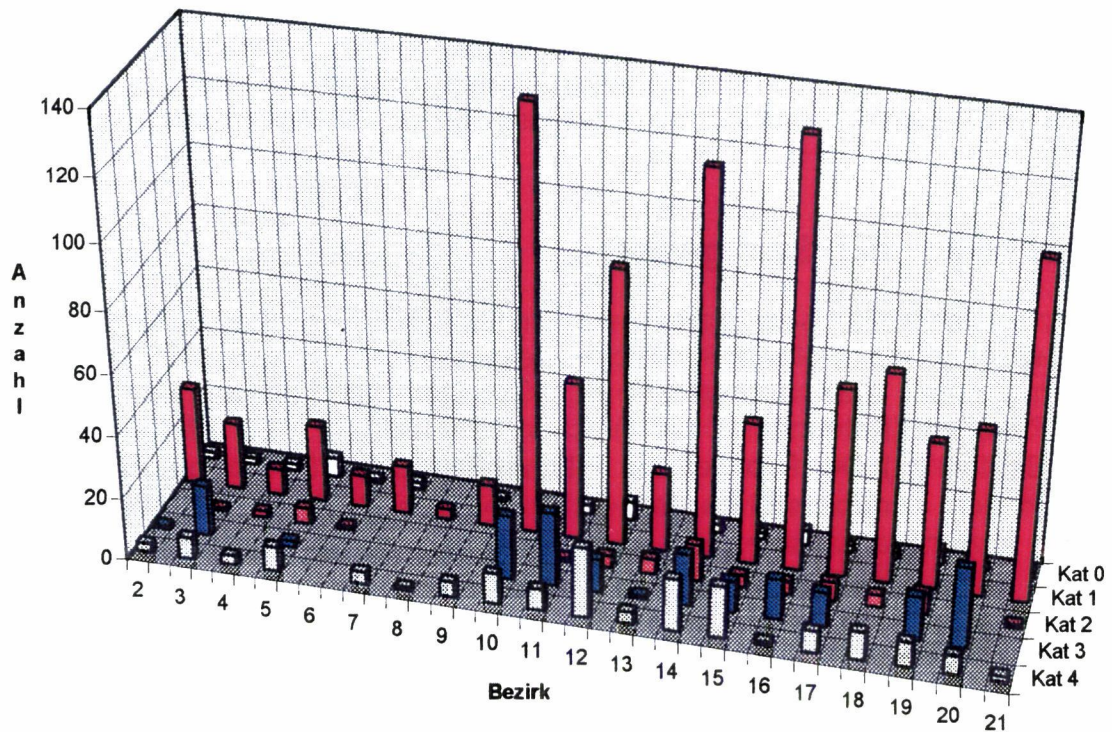
Das Bild der relevanten **Reserven für Wohnbauten (Kategorie 1)** ist noch ausgeprägter. **Rund 12 % innerhalb des Gürtels** stehen wesentlich größere Reserven im Westen, im Süden und in Floridsdorf gegenüber. **Allein im dichtbebauten Gebiet des 16. und auch des 10. Bezirks sind jeweils mehr Wohnbau-Flächen vorhanden als insgesamt innerhalb des Gürtels (hier nur 128 Flächen).**

Die insgesamt nur 159 Betriebsflächenreserven in Baulücken (Kategorie 3) sind vor allem, in dieser Reihung, in den Bezirken 20, 11 und 10 zu finden. Grün-, Verkehrs- und sonstige Flächen (Kategorie 4) liegen vorrangig im 12., dann im 15. und im 14. Bezirk. Bei den wenigen Flächen der städtischen Wohnbaureserve (Kategorie 0) lassen sich keine deutlichen räumlichen Dominanzen ablesen.

Die Verteilung aller erhobenen Flächen innerhalb der Bezirke könnte man so veranschaulichen: Muß man in den inneren Bezirken 5 bis 17 Hektar durchsuchen, um eine Baulücke (ohne vorhandene Bebauungsabsicht) zu finden, so sind es in den äußeren Bezirken nur 1 bis 6 Hektar. Allerdings sind die Flächen auch hier auf Teilgebiete konzentriert.

Kurz noch zur Mischung nach Flächentypen in den Bezirken: Den höchsten Anteil an Wohnbau-Reserven unter seinen gesamten Reserven hat der 21. Bezirk (95 %). Auch der 16., 2., 10. und 18. Bezirk, in dieser Reihenfolge, haben über 80 % Anteil, am geringsten ist der Anteil mit nur 48 % im 3. Bezirk.

**Abb. 3 Baulücken und erheblich mindergenutzte Flächen
nach Bezirken und Kategorien**



© SRZ 1995

- Kat 0 Flächen mit Wohn- oder gemischter Widmung, städtische Grundreserve
- Kat 1 Flächen mit Wohn- oder gemischter Widmung, ohne städtische Grundreserve
- Kat 2 Flächen mit Wohn- oder gemischter Widmung, nur Bauklasse I
- Kat 3 für Betriebe gewidmete Flächen
- Kat 4 Flächen ohne Bebaubarkeit laut Widmung, Teilflächen, Sonderfälle

Gesamt 1427 Flächen

5.3 Bebauung, Nutzung, Widmung, Bauklassen

Die Bebauung:

Bei der Bewertung der Daten des Katasters ist zu berücksichtigen, daß nur etwa **ein Fünftel** aller Flächen dem Bild einer sogenannten **"klassischen Baulücke"** entspricht. **Die Dominanz liegt also eindeutig bei "erheblich mindergenutzten" Flächen.** Rund **60 %** der Flächen der Kategorie 1 weisen sogar **stärkere Teilbebauung** auf (erdgeschoßig, geschlossene Straßenfront). Am häufigsten ist dieser Typ im 10. und 14. Bezirk vertreten.

Die Nutzung:

Analysiert man die Ergebnisse der Erhebung nach Nutzung, so besteht auf **rund 66 % aller Flächen vorwiegend mit Bebauung verbundene Nutzung vor allem durch Betriebe, aber auch durch Wohnungen.** (Siehe Abbildungen 4, 5 und 6 im Text, sowie Tabelle 2 und 3 im Anhang.)¹ Es bestehen etwa **700 Betriebe** auf im Baulückenkataster geführten Flächen, die laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan eine andere Nutzung oder eine um einiges dichtere Bebauung erlauben würden (rund 590 Betriebe nutzen Flächen, auf denen die Errichtung von Wohnungen zulässig wäre). Derzeit sind auf den erhobenen Flächen jedoch auch etwa 200 bis 300 Wohnungen vorhanden, für die bei Verwertung Ersatz zu schaffen wäre.

Die typische **"Gstetten"** ist aus dem innerstädtischen Stadtbild so gut wie verschwunden (insgesamt nur 60 Flächen, verstreut über das gesamte dichtbebaute Gebiet). **Grünflächen** verschiedener Art wurden insgesamt 197 gezählt, unter den Wohnbaureserven (Kategorie 1) rd. 110 Flächen. Die meisten Grönnutzungen auf Katasterflächen weisen die Bezirke 21 und 14 auf. **Schützenswerter Baumbestand** wurde auf rund einem Drittel aller begangenen Wohnbau-Reserveflächen (Kategorie 1) erhoben, und zwar nicht nur neben Wohnhäusern und in Gärten, sondern sehr häufig auch auf Betriebsflächen.

Die Widmung:

Dominante Widmung ist W/"Wohngebiet" (46 % aller Katasterflächen, 59 % aller Flächen der Kategorie 1), gefolgt von GB/"gemischtes Baugebiet" (29 % aller Flächen, 38 % aller Flächen der Kategorie 1) und GBBG/"Gemischtes Baugebiet Betriebsgebiet" (11 % aller Flächen). Nur 43 der Flächen mit Wohn- oder mit gemischter Widmung sind unbebaut und ungenutzt (wie Gstetten, Kiesflächen und ähnliches). 27 Flächen würden bei Bebauung den besonderen Bedingungen einer Schutzzone unterliegen. In Wohnzonen liegen 170 Flächen oder rund 16 % der Kategorie 1.

Zusammengefaßt, sind insgesamt drei Viertel aller Flächen mit Wohngebietswidmung oder Widmung „gemischtes Baugebiet“ geringfügig bebaut und vorwiegend gewerblich genutzt.

¹ Zur Interpretation der Gesamtdaten wurden die vercodeten Nutzungsdaten herangezogen. Teilbebaute Flächen des sogenannten Typs „Nachverdichtung“ wurden aus der Analyse ausgenommen, um eine Verfälschung zu vermeiden. Für die begangenen Flächen der Kategorie 1 konnte auf eine Typisierung nach „Bebauungsgrad“ zugegriffen werden.

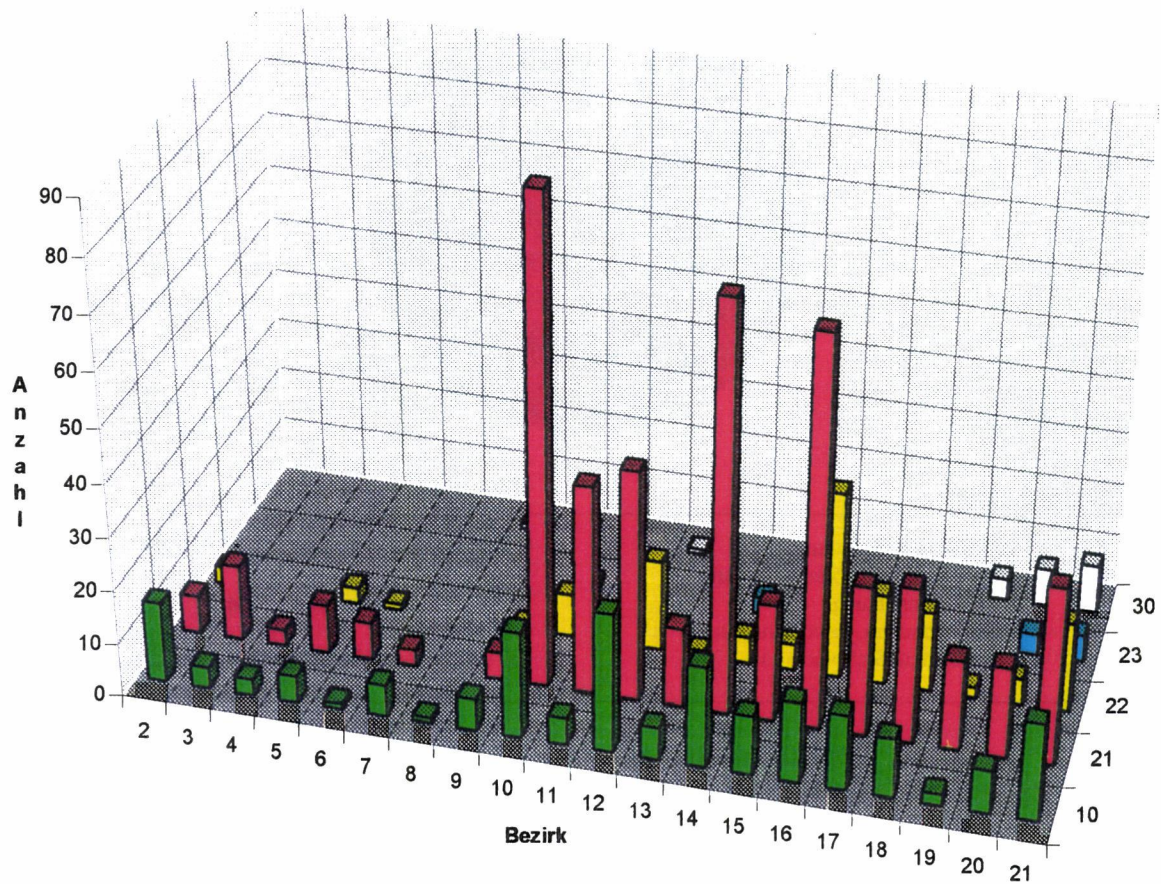


10. Bezirk, Kategorie 1 Wohn (Widmung W III g, WGV I g)
geringfügig bebaute Fläche mit stärkerer Teilbebauung; Betrieb



16. Bezirk, Kategorie 1 Wohn (Widmung W III g)
unbebaut, „klassische“ Baulücke; Autohandel

**Abb.4 Baulücken und erheblich mindergenutzte Flächen der Kategorie 1
("Wohnbaureserve") nach Bezirken und Bebauungsgrad**

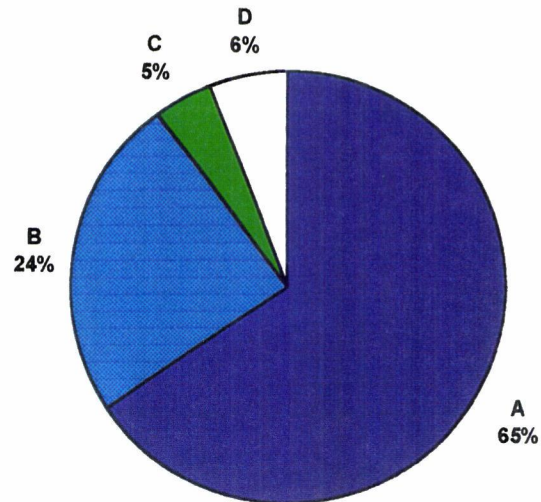


© SRZ 1995

- | | | | |
|----|---|----|--------------------------------------|
| 10 | unbebaute, „klassische“ Baulücke | 23 | geringfügig bebaute Fläche, übergroß |
| 21 | geringfügig bebaute Fläche, stärkere Teilbebauung | 30 | Sonstiges, Sonderfälle |
| 22 | geringfügig bebaute Fläche, Nebengebäude | | |

Gesamt 909 Flächen (= abzüglich der 116 Fälle „nur Nachverdichtung“)

**Abb.5 Baulücken und erheblich mindergenutzte Flächen
der Kategorie 0 bis 4 nach Bebauungs- und
Nutzungsstruktur**

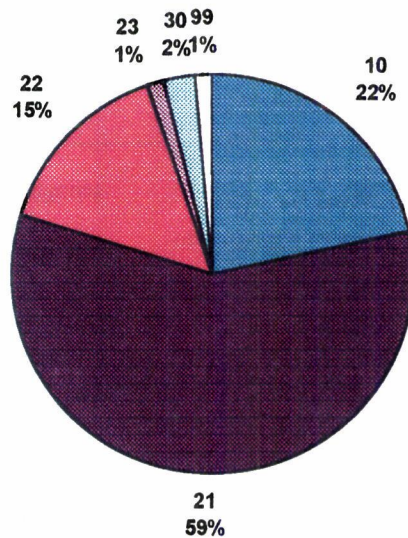


© SRZ 1995

- A geringfügige Bebauung, vorwiegend gewerbliche Nutzung, auch Wohnnutzung
B keine Bebauung, jedoch Nutzung (z.B. Garten, Stellplätze ..)

- C keine Bebauung, keine Nutzung (z.B. Gstetten)
D Sonstiges, Sonderfälle
Gesamt: 1304 Flächen (= abzgl. „nur Nachverdichtung“)

**Abb. 6 Baulücken und erheblich mindergenutzte Flächen
der Kategorie 1 ("Wohnbaureserve") nach
Bebauungsgrad**



© SRZ 1995

- 10 unbebaute, „klassische“ Baulücke
21 geringfügig bebaute Fläche, stärkere Teilbebauung
22 geringfügig bebaute Fläche, Nebengebäude

- 23 geringfügig bebaute Fläche, übergroß
30 Sonstiges, Sonderfälle
99 unbekannt
Gesamt: 909 Flächen (= abzgl. „nur Nachverdichtung“)

Die **betrieblich gewidmeten Flächen** (Kategorie 3, Widmungen GBBG, IG..) sind nur zur Hälfte niedrig bebaut und genutzt (Betriebs- und Lagerflächen) und zu 30 % unbebaut, jedoch genutzt (zum Beispiel durch Stellplätze).

Unter den Flächen mit **Grünwidmungen** (in der Kategorie 4, Widmungen Epk, Ekl u.ä.) ist die Widmung Epk dominant vertreten. Diese 36 Flächen sind zu fast drei Viertel nicht bebaut.

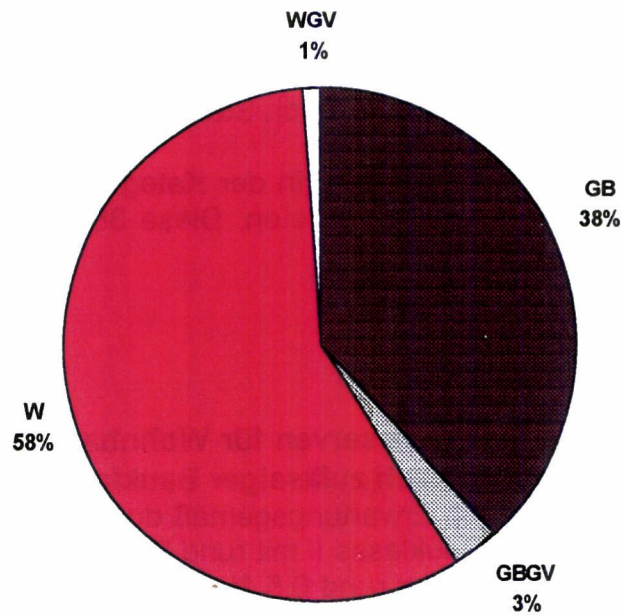
Die Bauklassen:

Zuletzt zu den **relevanten Flächenreserven für Wohnbau** ohne städtische Grundreserve (Kategorie 1)², gesichtet **nach zulässiger Bauklasse** (siehe Abbildung 8 im Text sowie Tabelle 5 im Anhang). Erwartungsgemäß dominiert Bauklasse III mit rund 64 % der Flächen, gefolgt von Bauklasse II mit rund 20 % der Flächen. Bauklasse IV weisen rund 16 %, Bauklasse V nur rund 0,5 % der Flächen auf (Flächen mit Bauklasse I wurden gesondert ausgewiesen). Die Bezirke innerhalb des Gürtels bieten zusammen fast die Hälfte aller Flächen mit Bauklasse IV.

Aufgrund der besseren Bebaubarkeit sind **Eckgrundstücke** oder **Grundstücke, die durch den Block reichen** und beidseitig Baulandwidmungen aufweisen, von besonderem Interesse. Die Erhebung bei den Flächen der Kategorie 1 zeigt immerhin 225 oder **21 %** Eckflächen und 84 oder **8 %** durchgehende Flächen.

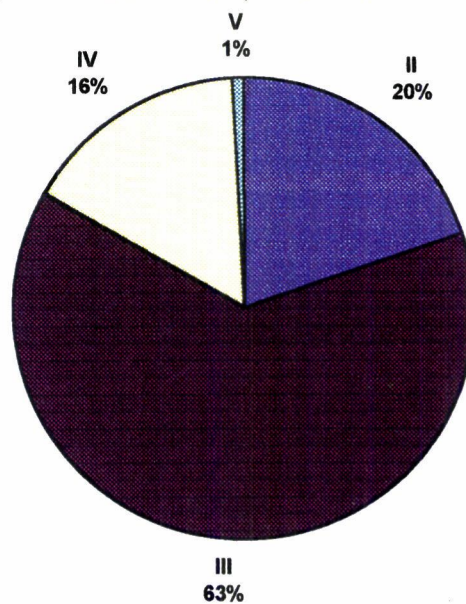
² Zur Analyse werden in der Kategorie 1 die Flächen ausgeklammert, auf denen nur auf einem Teil der Liegenschaft deutliche Unternutzung besteht, die sogenannten Fälle von „Nachverdichtung“. Die Prozentwerte beziehen sich also auf eine Gesamtsumme von 909 Flächen.

**Abb. 7 Baulücken und erheblich mindergenutzte Flächen der Kategorie 1
("Wohnbaureserve") nach Widmung**



© SRZ 1995

**Abb. 8 Baulücken und erheblich mindergenutzte Flächen der Kategorie 1
("Wohnbaureserve") nach Bauklasse**



© SRZ 1995

6. INTERPRETATION, AUSBLICK

Aus den Ergebnissen dieser Ersterfassung als Momentaufnahme in einer sich ständig verändernden Stadt können folgende Analysen und Schlußfolgerungen angestellt werden:

Die Größenordnung der Baulückenmengen hat sich schon in den Recherchen der Testerhebung abgezeichnet. Die damaligen Hochrechnungen wurden durch die Gesamterhebung bestätigt. Die nun ermittelte Anzahl von rund 1.000 bis 1.400 Flächen (je nach Widmung) mit einem Potential von 12.000 bis 23.000 Wohnungen zeigt aber auch, daß die aktuell errechneten **Bedarfmengen an Wohnungen in Wien nur zu einem sehr kleinen Teil durch die Verwertung von Baulücken zu decken** sein werden. Noch dazu ist der innerstädtische Grundstücksmarkt durch erschwerten Zugang zu den Flächen (hohe Preiserwartungen und zahlreiche vorhandene Nutzungen) geprägt. Bauführungen in Lücken haben auch mit verschiedensten Erschwernissen zu rechnen.

Die Grundflächen sind außerdem klein. Die **erzielbaren Wohnungsmengen je Projekt** sind viel **geringer** als die von Umnutzungsprojekten auf größeren Gewerbebrachen, Bahnhofsbereichen und ähnlichen Reserven. **Allerdings** ist doch aus den vielen eingangs in Kapitel 1 erwähnten Gründen die **Nutzung von Baulücken sehr sinnvoll**.

Zur **derzeitigen Dynamik der Bebauung von Baulücken und mindergenutzten Flächen** lassen die Ergebnisse der **Aktualisierung der Baupolizei-Angaben** (Stand Mai 1995) einige Schlüsse zu. Die Analyse von Bauansuchen der letzten 15 Monate zeigt, daß etwa **1,8 % der Katasterflächen** einer Bebauung zugeführt wurden, umgerechnet auf ein Jahr etwa 1,4 %. Dies entspricht, grob geschätzt, einer Wohnbauleistung von etwa 300 bis 400 Wohnungen. Die Bautätigkeit war, räumlich ohne Schwerpunkt, auf rund zwei Drittel aller Bezirke verstreut.

Der Wiener Stadterneuerungs- und Bodenbereitstellungsfonds (**WBSF**) ist mit dem Erwerb oder der Vermittlung von Liegenschaften zur Errichtung geförderter Wohnungen befaßt. Seine Aktivitäten der letzten drei Jahre wurden vom SRZ mit den Katasteradressen verglichen. 1992/93 hat sich der Fonds mit 147 Flächen befaßt, die auch für diesen Kataster erhoben wurden, es erfolgte jedoch nur in 12 % dieser Fälle eine Anheimstellung. 1994 lagen die Zahlen bei 18 Befassungen und nur einer Anheimstellung. Im Fonds wurden natürlich erheblich mehr Adressen bearbeitet, die jedoch nicht der hier verwendeten Baulückendefinition entsprechen.

Der erhobene **hohe Anteil** mindergenutzter, aber doch **bebauter Grundstücke** stellt sicher ein Erschwernis für die Mobilisierung dar. Für Integration betrieblicher Nutzungen statt Absiedlung gibt es noch wenige Modellvorhaben. Manche Grundeigentümer ziehen auch das sichere Einkommen aus Vermietung (auch bei Stellplätzen) oder Pacht den Risiken von Verkauf oder Bauen vor. Zudem sind derzeit Steuern und Abgaben wegen Mindernutzung so gering, daß dadurch keinerlei Druck zur widmungsgemäßen Verwertung entsteht.

Auch wird bei Mobilisierungsversuchen das Vorgehen bei Vorhandensein von **Betrieben je nach Branchen** sehr unterschiedlich sein. Von Einfluß sind die Ortsgebundenheit der Betriebe, die kleinräumige Nachfrage, die wirtschaftliche Potenz, das

Ausmaß der Störung der Umgebung oder die Integrierbarkeit. Ebenso kann die Verkehrssituation, speziell die Bedingungen für Lieferverkehr, für innerstädtische gewerbliche Betriebe viele Probleme aufwerfen.

Die **räumliche Verteilung** zeigt, daß die Verwertung von Baulücken offensichtlich vom Zentrum konzentrisch immer weiter nach außen fortgeschritten ist. Die Bereiche innerhalb des Gürtels weisen kaum noch Reserven auf (nur 128 Flächen für Wohnbauten). Auch anschließend an den Gürtel sind meist nur geringere Mengen von Lücken vorhanden. Erst in 4 km Entfernung vom Zentrum treten sie gehäuft auf, mit Schwerpunkt im Westen. Zur Qualität der Lage der Baulücken sei noch gesagt, daß größere Teile der am dichtesten mit Baulücken versehenen Gebiete auch im Einzugsbereich von vorhandenen oder im Ausbau befindlichen U-Bahnen liegen (z.B. U3-Verlängerung bis Thaliastraße).

Zur **Verbesserung der Wiener Bodenpolitik** sollen die vorhandenen Instrumentarien vermehrt genutzt werden (wie der § 43 der Wiener Bauordnung, der eine Art Baugebot darstellt, und die §§ 22-35, welche die Baulandumlegung regeln) sowie neue Wege begangen werden. Der Stadtentwicklungsplan 1994 diskutiert dazu ein ganzes Bündel von möglichen Maßnahmen im Bereich des öffentlichen Rechts und im privatrechtlichen Bereich.

Die Baulückenbebauung ist auch eine **architektonische Herausforderung**. Schwierig ist hier, will man leistbare Wohnungen auf teurem Grund erstellen, eine Synthese von kostengünstigem und qualitativem Bauen zu erreichen. In Deutschland wurde trotzdem im Forschungsfeld **"Kosten- und flächensparendes Bauen"** in den neuen Bundesländern der Themenschwerpunkt "Baulückenschließung in Innenstädten" eingerichtet. In Wettbewerben und mit Gutachterverfahren wurden konkrete Projekte entwickelt und die Erfahrungen daraus dokumentiert.³

Die Hoffnung, durch Neubauten in Baulücken die Wohnungssituation in den Wiener Problemgebieten entscheidend zu verbessern, wird bei Sichtung der Katasteraufnahme nicht bestätigt. Die Verteilung der Lücken zeigt keine sehr hohe Korrelation mit dem Ausländeranteil des Jahres 1994, der als ein Indikator für gefährdete Bereiche gilt.

Aufzoning als Hilfsmittel zur besseren Ausnützbarkeit von Baulücken kann nur unter bestimmten räumlichen Gegebenheiten und bei moderater Einwohnerdichte und Bebauungsdichte verwendet werden. So ist als Beispiel darauf hinzuweisen, daß einige Teile des dichtbebauten 10. Bezirks besonders viele bebaubare Lücken und die meisten Flächen von allen Bezirken mit zulässiger Bauklasse IV aufweisen, die Einwohnerdichte 1994 jedoch gerade hier besonders hohe Werte zeigt. Auch in Teilen des 16. und 17. Bezirks sind hohe Korrelationen von Baulücken- und Einwohnerdichte zu beobachten.

Hier sind Überlegungen zu Umwidmungen in Richtung **Freiraumsicherung** angebracht. Die Kataster-Bestandsaufnahme kann ja auch dazu dienen, im gesamten dichtbebauten Gebiet die derzeit gültigen Freiraumwidmungen auf ihre widmungsgemäße Realisierbarkeit hin zu überprüfen. Erweist sich das als wenig wahrscheinlich, sind **Ersatzflächen** in anderen Baulücken zu finden. Die letzten Reste von Grünbestand könnten so durch Widmung gesichert werden.

³ Siehe dazu: Rosenkranz, Ch.: Innerstädtische Baulückenschließung - kostensparend? in: Informationen zur Raumentwicklung (1994) 3.

Neben der Wohn- und gemischten Nutzung gibt es auch den Bedarf an Stellplätzen. Hier existieren seit neuem auch Modelle für mechanische **Garagen** mit geringem Flächenbedarf. Tiefgaragen sind ebenfalls praktikabel.

7. FORTFÜHRUNG

Wie schon erwähnt, liegt die Führung des Katasters in den Händen der MA 40. Sie wird **die periodischen Updates** aus den integrierten Datenbeständen durchführen und kontrollieren.

Ansuchen um Baubewilligungen müssen überprüft werden, ob sie auch tatsächlich zu widmungsgemäßer Bebauung der Liegenschaft geführt haben. Laut Wiener Bauordnung behalten seit 1992 Ansuchen vier Jahre Gültigkeit. Dann muß neu angesucht werden. Die Stichproben zeigen Fälle von Abständen zwischen Bauansuchen und Ansuchen um Benützungsbewilligung von durchschnittlich 1,5 bis 2,5 Jahren, aber auch Einzelfälle mit um einiges längerer Dauer.

Die Adressen in der "Abbruchs-Warteposition" werden etwa zwei Jahre nach einem **Abbruchansuchen** überprüft und, falls dann tatsächlich eine „Baulücke und ohne erkennbare Bebauungsabsicht“ vorhanden ist, detailliert in den Kataster aufgenommen. Erfolgt in Zukunft auf einer Katasterfläche eine widmungsgemäße Bebauung (mit oder ohne Zutun eines Mobilisierungsbeauftragten), werden diesbezügliche Informationen in den Kataster aufgenommen und die Daten in der Kategorie 9 „abgelegt“. Dadurch besteht auch die Möglichkeit von Bilanzierungen über Neubauaktivitäten.

Verzeichnis der Abbildungen:

Abb. 1 Baulücken und erheblich mindergenutzte Flächen nach Kategorien	26
Abb. 2 Baulücken und erheblich mindergenutzte Flächen nach Kategorien je Bezirk	26
Abb. 3 Baulücken und erheblich mindergenutzte Flächen nach Bezirken und Kategorien	28
Abb. 4 Baulücken und erheblich mindergenutzte Flächen der Kategorie 1 ("Wohnbaureserve") nach Bezirken und Bebauungsgrad	31
Abb. 5 Baulücken und erheblich mindergenutzte Flächen der Kategorien 0 bis 4 nach Bebauungs- und Nutzungsstruktur	32
Abb. 6 Baulücken und erheblich mindergenutzte Flächen der Kategorie 1 ("Wohnbaureserve") nach Bebauungsgrad.	32
Abb. 7 Baulücken und erheblich mindergenutzte Flächen der Kategorie 1 ("Wohnbaureserve") nach Widmung	34
Abb. 8 Baulücken und erheblich mindergenutzte Flächen der Kategorie 1 ("Wohnbaureserve") nach Bauklasse	34

Anhang

Inhalt:

Plan 1 Erhebungsgebiet

Liste der umgrenzenden Straßen des Erhebungsgebiets

Muster Datenblatt

Plan 2 Gesamtverteilung im Erhebungsgebiet, Kategorien 0 bis 4, nach Zählgebieten

Plan 3 Gesamtverteilung im Erhebungsgebiet, Kategorie 1, nach Zählgebieten

Tabellen

Tab.1 Baulücken und erheblich mindergenutzte Flächen nach Bezirken und Kategorien

Tab.2 Baulücken und erheblich mindergenutzte Flächen der Kategorie 1 nach Bezirken und Bebauungsgrad

Tab.3 Baulücken und erheblich mindergenutzte Flächen aller Kategorien (Kat.0-4) nach Bezirken und Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Tab.4 Baulücken und erheblich mindergenutzte Flächen der Kategorie 1 nach Bezirken und Widmungen

Tab.5 Baulücken und erheblich mindergenutzte Flächen der Kategorie 1 nach Bezirken und Bauklassen

BAUKAT

Baulückenkataster für das dichtbebaute Wiener Stadtgebiet




Erhebung: SRZ Stadt- und Regionalforschung GmbH,
Juli 1995

Graphik: MA14/Graphische Datenverarbeitung

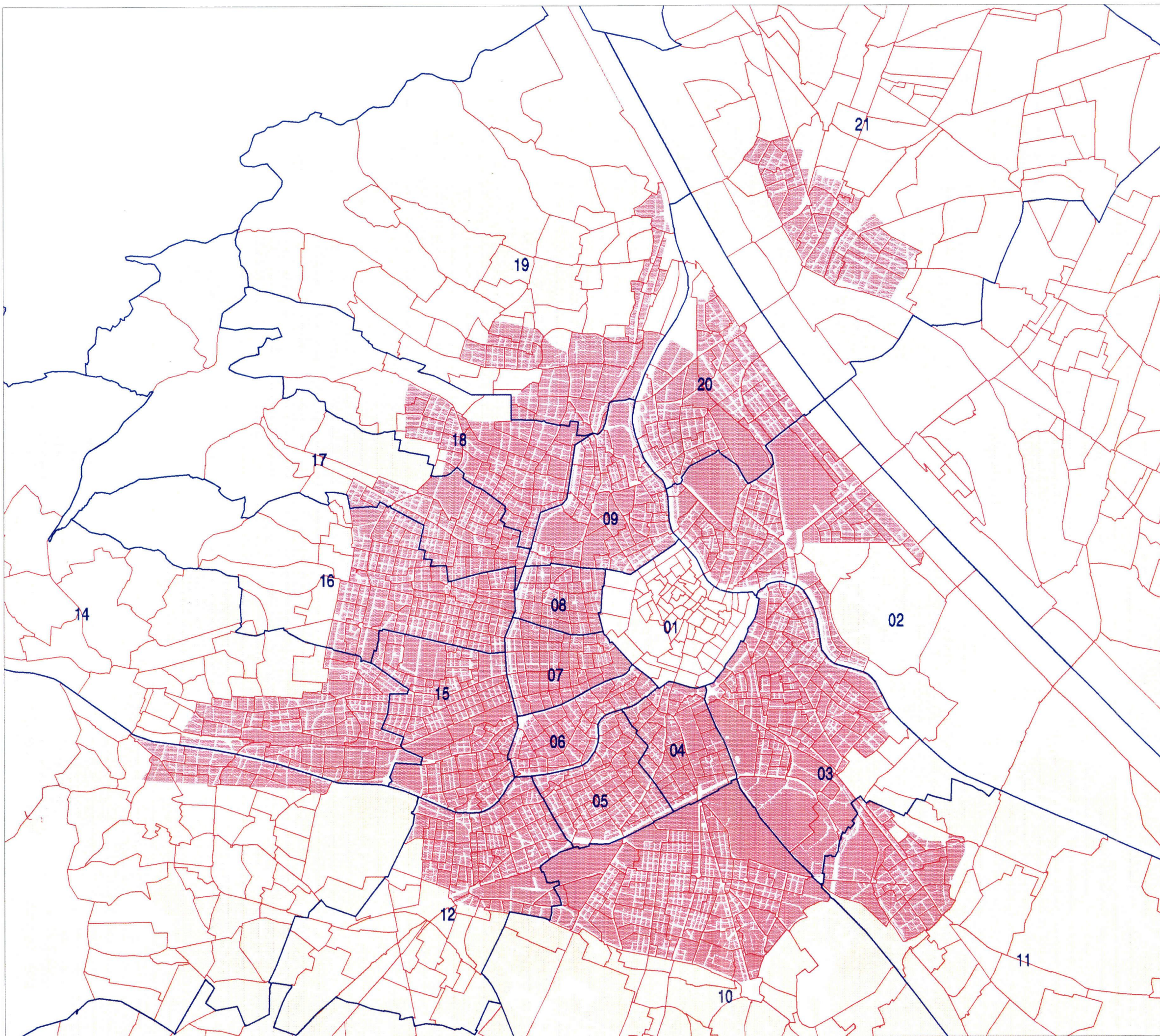
Maßstab 1 : 50000

Erhebungsgebiet

LEGENDE:

-  Erhebungsgebiet
-  nicht erfaßtes Gebiet
-  Wald
-  Gewässer
-  Bezirksgrenze
-  Zähligietsgrenze

Basis: RBW - Räumliches Bezugssystem Wien



**Abgrenzung des Erhebungsgebiets zum
"Baulückenkataster für das dichtbebaute
Wiener Stadtgebiet":**

Bezirk:	Straße:		
19.	Hackhofergasse Nußberggasse Bockkellerstraße Zahnradbahnstraße Heiligenstädter Straße (beidseit.) Gallmeyergasse Hohe Warte Ruthgasse Silbergasse Billrothstraße Sieveringer Straße Görgengasse Weinberggasse Raimund-Zoder-Gasse Krottenbachstraße Cottagegasse Hartäckerstraße H. Richter-Gasse Peter-Jordan-Straße	14.	Breitenseer Straße Leyserstraße Heinrich-Collin-Straße Waidhausenstraße Hütteldorfer Straße Hochsatzengasse
18./19.	Gregor-Mendel-Straße Hasenauerstraße	13.	Hietzinger Kai Firmiangasse Hietzinger Hauptstraße Schönbrunner Schloßstraße
18.	Gersthofer Straße Scheibenbergstraße Schindlergasse Schöffelgasse	14.	Schloßallee Linzerstraße Winkelmannstraße
17.	Lidlasse Richthausenstraße L. Kunschak-Platz Alszeile Kainzgasse Hernalser Hauptstraße Güpferlingstraße	12./13.	Grünbergstraße
16./17.	Sandleitengasse	12.	Tivoligasse Schwenkgasse Hohenbergstraße Ruckergasse
16.	Ottakringer Straße Montleartstraße	10./12.	Wienerbergstraße
		10.	Altdorferstraße Raxstraße Grenzackerstraße Südosttangente
		11.	Werkstättenweg Grillgasse Am Kanal S 80 Rappachgasse Meichlstraße Hallergasse Trinkhausstraße Fuchsröhrenstraße Eisteichstraße Hyblerpark Pachmanngasse Dopplergasse

- Urschenböckgasse
 - Gratian-Marx-Straße
 - Rinnböckstraße
 - Litfaßstraße
- 3. Rennweg
 - Dr.-Bohr-Gasse
 - Viehmarktgasse
 - Henneberggasse
 - Haeussermannngasse
 - Erdbergstraße
 - Würtzlerstraße
 - Erdberger Lände
- 2. Lukschgasse
 - Rustenschacherallee
 - Sportklubstraße
 - Vivariumstraße
 - Stoffellagasse
 - Praterstern
 - Ausstellungsstraße
 - Engerthstraße
 - Offenbachgasse
- 2./20. Handelskai
- 20. Luntzgasse
 - Schongauergasse
 - Kornhäuselgasse
 - Lorenz Müllergasse
- 19. Gunoldstraße
 - Boschstraße
 - Eisenbahnstraße
- 21. Anton-Bosch-Gasse
 - Jeneweingasse
 - Jedleseer Straße
 - An der Oberen Alten Donau
 - Fultonstraße
 - Bessemerstraße
 - Satzingerweg
 - Siegfriedgasse
 - Leopoldauer Straße
 - Pilzgasse
 - Nordbahn
 - Werndlgasse
 - Brünnerstraße

INP

BAUKAT

Baulückenkataster Wien
dichtbebautes Stadtgebiet

Magistrat d.Stadt Wien/Mag.Abt.40
Katasterblatt

Seite 1a

ERHEBUNG

SRZ

04/94

LaufNr.

10172

Fortführung

.

.

Kategorie

1 Wohn

ZUORDNUNGSDATEN

Adreßcode ACD

17552

Adreß-Typ 3 Hpt.+Id

Bezirk

1100 Favoriten

STCD/Str./O.Nr.

198 ANGELIGASSE

56

4498 SICCARDBURGGASSE

66

0

0

MZK

1:2.000

36+03

Kataster-Mappen-Blatt

7634-27/1

RBW

10 05 4 003

ZLE-GR/Code

N

Details s. städt. Grundreserve-Verz.

GRUNDSTÜCKSDATENBANK

Kat.Gem.

1102

EZ

278

Grundstücksnr(n)

820/

20

Eigentümer

Zahl

1

Art 8 Privat

Stand 01.01.95

BAUKAT

Baulückenkataster Wien
dichtbebautes Stadtgebiet

Magistrat d.Stadt Wien/Mag.Abt.40
Katasterblatt

Seite 1b

LAGE-, GRÖSSE-, NUTZUNGSMERKMALE

Stand 01.04.94

10172

Lagequalität

1 Blockecke

angrenz.Lfnr

0,

0,

0

Grundfläche

GDB

431m2

0m2

0

Bebauungsgrad

21 gering bebaut, Hauptgebäude

einsehbar: J

0

Situation/Nutzg.

33 Betrieb(e)

22 Garten, Kleingarten

0

Gebäude

Nutzung

Mat.

Zust.

Vegetation

GB1

E+ 0

234

1

2

Bäume lt BSG >3

GB2

E+ 0

7

2

9

sonstige

J

GB3

Sträucher

N

GB4

Nutzer


Foto(s)


J

3 gewerbl., 1

0

0

BAUKAT 	Baulückenkataster Wien dichtbebautes Stadtgebiet	Magistrat d.Stadt Wien/Mag.Abt.40 Katasterblatt Seite 1c
PLANUNGSRECHT, BAURECHT		10172
Plandokument Nr./Jahr 6116/89		Stand 15.02.95
Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen W III g G		generalisiert: N 12,0m Trakttiefe
Schutzzone N Wohnzone 9 Bausperre N		
Hinweise 0 0/ 0		
Baupolizei 0 Ansuchen 0 . .		Stand 01.05.95
POTENTIAL Brutto-Geschoßfl 1020 bis 1440m2 WE 12 bis 18		

BAUKAT 	Baulückenkataster Wien dichtbebautes Stadtgebiet	Magistrat d.Stadt Wien/Mag.Abt.40 Katasterblatt Seite 1d
INFORMATIONEN und BESONDERHEITEN		Markierung: 10172
0 0 Stand . . Zusatzinformationen:		
STÄDTEBAULICHE BEURTEILUNGEN		Stand . .
STAND der AKTIVIERUNG		
WBSF 1 01.01.93 {aktfo2 0} { . . } {aktfo3 0} { . . } {aktfo4 0} { . . }		Stand 01.01.95 { " . . } { " . . } { " . . }
Paragraph 43 BO: . .		Stand 01.01.95
BAUKAT MOBILISIERUNG		

BAUKAT

Baulückenkataster für das dichtbebaute Wiener Stadtgebiet

Baulücken und erheblich mindergenutzte Flächen

Erhebung: SRZ Stadt- und Regionalforschung GmbH,
Juli 1995

Graphik: MA14/Graphische Datenverarbeitung

Maßstab 1 : 50000

Flächen verschiedenster Widmungen, ohne ersichtliche Bebauungsabsicht:

79 % Wohnwidmungen

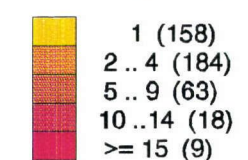
11 % Betriebswidmungen

10 % Grün-, Verkehrs-, und
Sonderwidmungen

Gesamtzahl: 1427 Flächen in
432 Zählgebieten, 822 Blöcken
(= Kategorien 0 - 4)

LEGENDE:

Anzahl der Flächen



□ nicht erfaßtes Gebiet

□ Wald

□ Gewässer

— Bezirksgrenze

— Zählgebietsgrenze

Basis: RBW - Räumliches Bezugssystem Wien

BAUKAT

Baulückenkataster für das dichtbebaute Wiener Stadtgebiet

Baulücken und erheblich mindergenutzte Flächen

Erhebung: SRZ Stadt- und Regionalforschung GmbH,
Juli 1995

Graphik: MA14/Graphische Datenverarbeitung

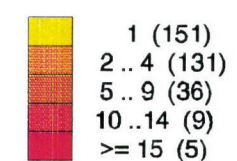
Maßstab 1 : 50000

**Flächen, auf denen derzeit die
Errichtung einer relevanten Anzahl
von Wohnungen möglich ist**
(diverse Wohnwidmungen ab Bauklasse II,
ohne städtische Grundreserve)

Gesamtzahl: 909 Flächen in
332 Zählgebieten, 577 Blöcken
(= Kategorie 1 - abzügl. 116 Flächen:
"nur Nachverdichtung")

LEGENDE:

Anzahl der Flächen



- nicht erfaßtes Gebiet
- Wald
- Gewässer
- Bezirksgrenze
- Zählgebietsgrenze

Basis: RBW - Räumliches Bezugssystem Wien

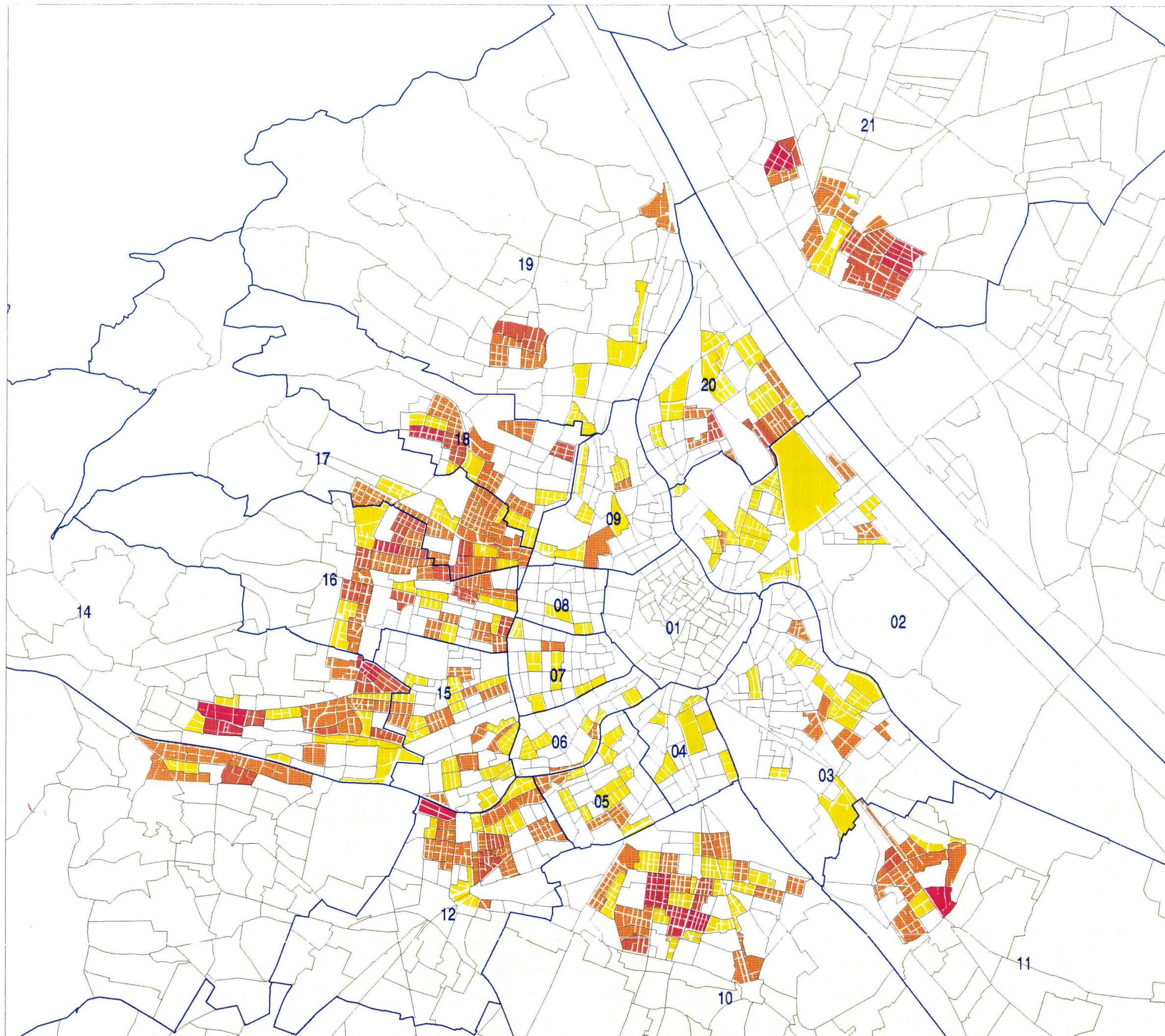


Tabelle 1 (zu Kurzfassung und Abb. 1,2,3)
 Baulückenkataster Wien, dichtbebautes Gebiet
 Baulücken und erheblich mindergenutzte Flächen nach Bezirken u. Kategorien

B E Z I R K E	KATEGORIEN -->						Row Total
	Count						
	Row Pct Col Pct	0	1	2	3	4	
2	2	2	28		1	3	34
		5.9 4.3	82.4 2.7		2.9 .6	8.8 2.2	100.0 2.4
3	3	2	20	1	12	7	42
		4.8 4.3	47.6 2.0	2.4 1.7	28.6 7.5	16.7 5.1	100.0 2.9
4	4	2	6	2		2	12
		16.7 4.3	50.0 .6	16.7 3.4		16.7 1.4	100.0 .8
5	5	6	21	5	2	6	40
		15.0 12.8	52.5 2.0	12.5 8.6	5.0 1.3	15.0 4.3	100.0 2.8
6	6		10	1			11
			90.9 1.0	9.1 1.7			100.0 .8
7	7	2	13			4	19
		10.5 4.3	68.4 1.3			21.1 2.9	100.0 1.3
8	8		2			1	3
			66.7 .2			33.3 .7	100.0 .2
9	9	1	13			5	19
		5.3 2.1	68.4 1.3			26.3 3.6	100.0 1.3
10	10		128		18	10	156
			82.1 12.5		11.5 11.3	6.4 7.2	100.0 10.9
11	11	3	50	1	23	7	84
		3.6 6.4	59.5 4.9	1.2 1.7	27.4 14.5	8.3 5.1	100.0 5.9
12	12	7	89	4	11	22	133
		5.3 14.9	66.9 8.7	3.0 6.9	8.3 6.9	16.5 15.9	100.0 9.3
13	13		23	5	1	4	33
			69.7 2.2	15.2 8.6	3.0 .6	12.1 2.9	100.0 2.3
14	14	3	119	13	17	16	168
		1.8 6.4	70.8 11.6	7.7 22.4	10.1 10.7	9.5 11.6	100.0 11.8
15	15	2	42	4	10	18	76
		2.6 4.3	55.3 4.1	5.3 6.9	13.2 6.3	23.7 13.0	100.0 5.3
16	16	5	133	4	13	1	156
		3.2 10.6	85.3 13.0	2.6 6.9	8.3 8.2	.6 .7	100.0 10.9
17	17	2	60	6	11	7	86
		2.3 4.3	69.8 5.9	7.0 10.3	12.8 6.9	8.1 5.1	100.0 6.0
18	18	2	66	4		9	81
		2.5 4.3	81.5 6.4	4.9 6.9		11.1 6.5	100.0 5.7
19	19	5	48	7	14	8	82
		6.1 10.6	58.5 4.7	8.5 12.1	17.1 8.8	9.8 5.8	100.0 5.7
20	20	1	50		26	6	83
		1.2 2.1	60.2 4.9		31.3 16.4	7.2 4.3	100.0 5.8
21	21	2	104	1		2	109
		1.8 4.3	95.4 10.1	.9 1.7		1.8 1.4	100.0 7.6
Col Total		47 3.3 100.0	1025 71.8 100.0	58 4.1 100.0	159 11.1 100.0	138 9.7 100.0	1427 100.0 100.0

- 0 WohS Widm.W,WGV,GB,GBGV ab Baukl.II, keine Bauaktivitäten, städt. Grundreserve ZLE-GR
 1 Wohn Flächen mit Widm.W,WGV,GB,GBGV ab Baukl.II, keine Bauaktivitäten
 2 Wohn1 Flächen mit Widm.W,WGV,GB,GBGV Bauklasse I, keine Bauaktivitäten
 3 Betr Flächen mit Widm. GBBG, IG, IGBS, MG, SO, keine Bauaktivitäten
 4 Sons keine Bebaubarkeit lt. Widmung, Sonderfälle, Teilflächen
 (L;Epk,Ekl,Esp,Ebd,Ezp,Ebh;Spk,Sww,F,SN;LL,LLBS;OEG,VB;Ektw; G,P,G oder P zu
 W,WGV,GB,GBGV,G,P,G oder P zu W,WGV,GB,GBGV)

Tabelle 2 (zu Abb. 4 und 6)

Baulückenkataster Wien, dichtbebautes Gebiet

Baulücken und erheblich mindergenutzte Flächen der Kategorie 1

(derzeit Errichtung einer relevanten Anzahl von Wohnungen laut Widmung möglich,

abzüglich der Fälle von Nachverdichtung) **nach Bezirken und Bebauungsgrad**

B E Z I R K E	Bebauungsgrad-->						Row Total
	Count						
	Row Pct Col Pct	10	21	22	23	30	99
2	15	7	3				25
	60.0	28.0	12.0				100.0
	7.7	1.3	2.2				2.8
	4	14				1	19
	21.1	73.7				5.3	100.0
	2.0	2.6				7.7	2.1
	3	3					6
	50.0	50.0					100.0
	1.5	.6					.7
	5	9	3				17
	29.4	52.9	17.6				100.0
	2.6	1.7	2.2				1.9
	6	7	1			1	10
	10.0	70.0	10.0			10.0	100.0
	.5	1.3	.7			7.7	1.1
	7	3					9
	66.7	33.3					100.0
	3.1	.6					1.0
	8	1				1	2
	50.0				50.0		100.0
	.5				4.5		.2
	9	6	5	1			12
	50.0	41.7	8.3				100.0
	3.1	.9	.7				1.3
10	20	90	8	1		1	120
16.7	75.0	6.7	.8		.8	100.0	
10.2	17.0	5.9	7.7		7.7	13.2	
11	5	39	1				45
11.1	86.7	2.2					100.0
2.6	7.4	.7					5.0
12	26	43	17		1	1	88
29.5	48.9	19.3			1.1	1.1	100.0
13.3	8.1	12.5			4.5	7.7	9.7
13	6	15	1				22
27.3	68.2	4.5					100.0
3.1	2.8	.7					2.4
14	19	76	5	3		1	104
18.3	73.1	4.8	2.9			1.0	100.0
9.7	14.4	3.7	23.1			7.7	11.4
15	11	22	5			1	39
28.2	56.4	12.8				2.6	100.0
5.6	4.2	3.7				7.7	4.3
16	15	72	35			1	123
12.2	58.5	28.5				.8	100.0
7.7	13.6	25.7				7.7	13.5
17	14	28	17			1	60
23.3	46.7	28.3				1.7	100.0
7.1	5.3	12.5				7.7	6.6
18	11	29	15			1	56
19.6	51.8	26.8				1.8	100.0
5.6	5.5	11.0				7.7	6.2
19	2	17	2		4	2	27
7.4	63.0	7.4			14.8	7.4	100.0
1.0	3.2	1.5			18.2	15.4	3.0
20	8	17	5	4	7		41
19.5	41.5	12.2	9.8		17.1		100.0
4.1	3.2	3.7	30.8		31.8		4.5
21	18	33	17	5	9	2	84
21.4	39.3	20.2	6.0		10.7	2.4	100.0
9.2	6.2	12.5	38.5		40.9	15.4	9.2
Col Total	196	529	136	13	22	13	909
	21.6	58.2	15.0	1.4	2.4	1.4	100.0
	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

10 unbebaute, „klassische“ Baulücke
 21 geringfügig bebaute Fläche,
 stärkere Teilbebauung
 22 geringfügig bebaute Fläche,
 Nebengebäude

23 geringfügig bebaute Fläche, übergroß
 30 sonstiges, Sonderfälle
 99 unbekannt

Tabelle 3 (zu Kurzfassung und Abb. 5)

Baulückenkataster Wien, dichtbebautes Gebiet

Baulücken und erheblich mindergenutzte Flächen aller Kategorien (Kat. 0-4)

(abzüglich der Fälle von Nachverdichtung)

nach Bezirken und Bebauungs- und Nutzungsstruktur

B E Z I R K E	NUSTRU -->					Row Total
	Count	A	B	C	D	
	Row Pct Col Pct					
2	11	15	3	2	31	
	35.5	48.4	9.7	6.5	100.0	
	1.3	4.7	5.1	2.7	2.4	
3	20	12	2	7	41	
	48.8	29.3	4.9	17.1	100.0	
	2.3	3.8	3.4	9.3	3.1	
4	3	5	1	3	12	
	25.0	41.7	8.3	25.0	100.0	
	.4	1.6	1.7	4.0	.9	
5	17	13	3	3	36	
	47.2	36.1	8.3	8.3	100.0	
	2.0	4.1	5.1	4.0	2.8	
6	10	1			11	
	90.9	9.1			100.0	
	1.2	.3			.8	
7	5	9		1	15	
	33.3	60.0		6.7	100.0	
	.6	2.8		1.3	1.2	
8		2	1		3	
		66.7	33.3		100.0	
		.6	1.7		.2	
9	7	8	2	1	18	
	38.9	44.4	11.1	5.6	100.0	
	.8	2.5	3.4	1.3	1.4	
10	116	24	5	3	148	
	78.4	16.2	3.4	2.0	100.0	
	13.6	7.6	8.5	4.0	11.3	
11	56	20	2	1	79	
	70.9	25.3	2.5	1.3	100.0	
	6.6	6.3	3.4	1.3	6.1	
12	83	33	5	11	132	
	62.9	25.0	3.8	8.3	100.0	
	9.7	10.4	8.5	14.7	10.1	
13	14	16		2	32	
	43.8	50.0		6.3	100.0	
	1.6	5.1		2.7	2.5	
14	101	31	5	14	151	
	66.9	20.5	3.3	9.3	100.0	
	11.8	9.8	8.5	18.7	11.6	
15	42	25	4	1	72	
	58.3	34.7	5.6	1.4	100.0	
	4.9	7.9	6.8	1.3	5.5	
16	119	16	8	2	145	
	82.1	11.0	5.5	1.4	100.0	
	13.9	5.1	13.6	2.7	11.1	
17	64	13	3	5	85	
	75.3	15.3	3.5	5.9	100.0	
	7.5	4.1	5.1	6.7	6.5	
18	48	18	3	2	71	
	67.6	25.4	4.2	2.8	100.0	
	5.6	5.7	5.1	2.7	5.4	
19	28	18	3	11	60	
	46.7	30.0	5.0	18.3	100.0	
	3.3	5.7	5.1	14.7	4.6	
20	53	14	2	4	73	
	72.6	19.2	2.7	5.5	100.0	
	6.2	4.4	3.4	5.3	5.6	
21	57	23	7	2	89	
	64.0	25.8	7.9	2.2	100.0	
	6.7	7.3	11.9	2.7	6.8	
Col Total	854	316	59	75	1304	
	65.5	24.2	4.5	5.8	100.0	
	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	

A geringfügige Bebauung, vorwiegend gewerbliche Nutzung, auch Wohnnutzung
 B keine Bebauung, jedoch Nutzung (z.B. Garten, Stellplätze ..)
 C keine Nutzung, keine Bebauung (z.B. Gstetten)
 D sonstiges, Sonderfälle

Tabelle 4 (zu Abb.7)
Baulückenkataster Wien, dichtbebautes Gebiet
Baulücken und erheblich mindergenutzte Flächen der Kategorie 1
 (derzeit Errichtung einer relevanten Anzahl von Wohnungen laut Widmung möglich,
 abzüglich der Fälle von Nachverdichtung) **nach Bezirken und Widmungen**

	Count RowPct ColPct	Widmungen-->				Row Total
		GB	GBGV	W	WGV	
B E Z I R K E	2	7 28.0 2.0	1 4.0 3.8	17 68.0 3.2		25 100.0 2.8
	3	8 42.1 2.3		10 52.6 1.9	1 5.3 25.0	19 100.0 2.1
	4			6 100.0 1.1		6 100.0 .7
	5	4 23.5 1.1	1 5.9 3.8	12 70.6 2.3		17 100.0 1.9
	6	7 70.0 2.0		3 30.0 .6		10 100.0 1.1
	7	3 33.3 .9	1 11.1 3.8	5 55.6 .9		9 100.0 1.0
	8			2 100.0 .4		2 100.0 .2
	9	4 33.3 1.1		8 66.7 1.5		12 100.0 1.3
	10	41 34.2 11.7		78 65.0 14.7	1 .8 25.0	120 100.0 13.2
	11	27 60.0 7.7	1 2.2 3.8	17 37.8 3.2		45 100.0 9.7
	12	32 36.4 9.2	8 9.1 30.8	47 53.4 8.9	1 1.1 25.0	88 100.0 9.7
	13	1 4.5 .3		21 95.5 4.0		22 100.0 2.4
	14	23 22.1 6.6	2 1.9 7.7	79 76.0 14.9		104 100.0 11.4
	15	6 15.4 1.7	2 5.1 7.7	31 79.5 5.8		39 100.0 4.3
	16	75 61.0 21.5	1 .8 3.8	47 38.2 8.9		123 100.0 13.5
	17	28 46.7 8.0	1 1.7 3.8	31 51.7 5.8		60 100.0 6.6
	18	14 25.0 4.0		42 75.0 7.9		56 100.0 6.2
	19			27 100.0 5.1		27 100.0 3.0
	20	26 63.4 7.4	7 17.1 26.9	8 19.5 1.5		41 100.0 4.5
	21	43 51.2 12.3	1 1.2 3.8	39 46.4 7.4	1 1.2 25.0	84 100.0 9.2
	Col Total	349 38.4 100.0	26 2.9 100.0	530 58.3 100.0	4 .4 100.0	909 100.0 100.0

GB Gemischte Baugebiete
 GBGV Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel
 W Wohngebiete
 WGV Wohngebiet-Geschäftsviertel

Tabelle 5 (zu Abb. 8)

Baulückenkataster Wien, dichtbebautes Gebiet

Baulücken und erheblich mindergenutzte Flächen der Kategorie 1

(derzeit Errichtung einer relevanten Anzahl von Wohnungen laut Widmung möglich,

abzüglich der Fälle von Nachverdichtung) **nach Bezirken und Bauklassen**

		HÖCHSTZULÄSSIGE BAUKLASSE -->				Row Total
		Count	Row Pct	Col Pct	Row Pct	
B E Z I R K E	2	3	4	5		
	2	8	17		25	
		32.0	68.0		100.0	
		1.4	11.7		2.8	
	3	1	2	16	19	
		5.3	10.5	84.2	100.0	
		.6	.3	11.0	2.1	
	4	1	5		6	
		16.7	83.3		100.0	
		.2	3.4		.7	
	5	5	12		17	
		29.4	70.6		100.0	
		.9	8.3		1.9	
	6	4	6		10	
		40.0	60.0		100.0	
		.7	4.1		1.1	
	7	4	5		9	
		44.4	55.6		100.0	
		.7	3.4		1.0	
	8	1	1		2	
		50.0	50.0		100.0	
		.2	.7		.2	
	9	1	4	1	12	
		8.3	33.3	8.3	100.0	
		.6	2.8	14.3	1.3	
	10	9	75	2	120	
		7.5	62.5	28.3	100.0	
		5.0	13.0	23.4	13.2	
	11	18	26	1	45	
		40.0	57.8	2.2	100.0	
		10.0	4.5	.7	5.0	
	12	12	62	14	88	
		13.6	70.5	15.9	100.0	
		6.7	10.7	9.7	9.7	
	13	20	2		22	
		90.9	9.1		100.0	
		11.1	.3		2.4	
	14	13	91		104	
		12.5	87.5		100.0	
		7.2	15.8		11.4	
	15	1	37	1	39	
		2.6	94.9	2.6	100.0	
		.6	6.4	.7	4.3	
	16	5	118		123	
		4.1	95.9		100.0	
		2.8	20.5		13.5	
	17	15	44	1	60	
		25.0	73.3	1.7	100.0	
		8.3	7.6	.7	6.6	
	18	41	15		56	
		73.2	26.8		100.0	
		22.8	2.6		6.2	
	19	15	12		27	
		55.6	44.4		100.0	
		8.3	2.1		3.0	
	20	1	10	26	41	
		2.4	24.4	63.4	100.0	
		.6	1.7	17.9	4.5	
	21	28	54	2	84	
		33.3	64.3	2.4	100.0	
		15.6	9.4	1.4	9.2	
Col Total		180	577	145	909	
		19.8	63.5	16.0	100.0	
		100.0	100.0	100.0	100.0	