

DEMONSTRATIVBAUVORHABEN „SANIERUNG BÜRGERSPITALKOMPLEX KREMS-ALTSTADT“

Albert Gattermann

Die Stiftung Bürgerspital diente ursprünglich der Altersversorgung der Bürger von Krems. Die Stiftung geht bis ins frühe 13. Jhd. zurück. Das erste Kremser Bürgerspital, welches nach heutigen Begriffen eher als Altenheim zu bezeichnen wäre, lag außerhalb der Stadt und wurde auf Befehl König Albrechts in den Hussitenkriegen abgebrochen.

Um 1470 wurden im ehemaligen Getto von der Stiftung zwei Häuser erworben. Die Gebäude wurden abgetragen und an ihrer Stelle das neue Bürgerspital, samt Kirche, errichtet. Von diesem ursprünglichen Bau sind nur mehr die Spitalskirche (erbaut ca. 1470), sowie die Halle im Erdgeschoß des Hauses Obere Landstraße 5 und der Trakt, welcher südlich an die Spitalskirche angebaut ist, erhalten.

Die restlichen Gebäude wurden im Laufe der Zeit — vor allem nach einem Brand im Jahre 1612 — größtenteils umgebaut. Seine Funktion als Altenheim hat das Bürgerspital schon seit längerer Zeit verloren. Bedingt durch den schlechten Bauzustand und den fehlenden Wohnkomfort diente es immer mehr den armen Kreisen der Bevölkerung als Unterkunft und entwickelte sich so zu einem Slum im Zentrum der Stadt.

Dieser Entwicklung entgegenzuwirken war Ziel der vorliegenden Planung.

DER ALTBESTAND

Der Altbestand gliederte sich in folgende Objekte:

1.) Trakt Obere Landstraße 5

Zweigeschossiger Trakt mit hochgezogener Attika, welche den Einbau von zwei Geschossen gestattet. Grabendächer, Schindeldeckung, nicht unterkellert.

Verwendung:

- | | |
|-------------|--------------------------------|
| Erdgeschoß: | 2 Geschäftslokale |
| | 1 Espresso |
| | Abstellräume und Kellerabteile |
| 1. Stock: | 2 Wohnungen |
| | Werkstätten und Magazine |
| | 1 Maleratelier |
| 2. Stock: | 1 Wohnung (Hoftrakt). |

B a u z u s t a n d:

Hofbereich einsturzgefährdet durch schadhaften Kanal (gepölzt), ansonsten schlechter Bauzustand. Unwirtschaftlicher Grundriß, bis auf die Halle im Erdgeschoß (ehemaliger Remter) keine historisch interessante Bausubstanz, da durch Umbauten laufend Veränderungen durchgeführt wurden. Dachstuhl einsturzgefährdet.

2.) Trakt südlich der Spitalkirche (Kirchentrakt)

Dreigeschossiger Trakt mit Abgang in den Keller unter dem Kirchenschiff. Zugänglich über das Stiegenhaus Obere Landstraße 5 und Dachsberggasse 4, daher lange Verkehrswege. Steiles Krüppelwalmdach, Ziegeldeckung, nicht unterkellert.

V e r w e n d u n g:

Erdgeschoß: Kellerabteile

Trafostation

1. Stock: 2 Wohnungen, Sakristei

2. Stock: Ausstellungsräume

B a u z u s t a n d:

Das Gebäude weist durch zu seichte Fundierung sehr starke Setzungen im Bereiche der Südwand auf. Die Decke über dem 1. Stock ist gepölzt. Der Dachstuhl ist gesund. Kunsthistorisch interessante Bausubstanz.

3.) Trakt Dachsberggasse 4

Zweigeschossiges Gebäude mit Durchgang, nicht unterkellert, Satteldachstuhl, Ziegeldeckung, WC am Gang.

V e r w e n d u n g:

Erdgeschoß: 1 Wohnung

2 Geschäftslokale

1. Stock: 5 Wohnungen

B a u z u s t a n d:

Bausubstanz bis auf die Decke über dem 1. Stock gut.

4.) Trakt Spitalgasse 2

Zweigeschossiges Gebäude, nicht unterkellert, mit Einfahrt, Satteldachstuhl mit Ziegeldeckung.

V e r w e n d u n g:

Erdgeschoß: 2 Wohnungen

1. Stock: 4 Wohnungen

B a u z u s t a n d:

Die Bausubstanz des Erdgeschosses ist gesund, das Obergeschoß durch Dachschäden teilweise einsturzgefährdet, WC am Gang.

5.) Hoftrakt

Zweigeschossiges Gebäude, nicht unterkellert, Walmdach mit Ziegelddeckung.

Verwendung:

Erdgeschoß: 1 Wohnung
 Waschküche
 1. Stock: 3 Wohnungen

Bauzustand:

Die Bausubstanz ist sehr schlecht. An der Westseite besteht Einsturzgefahr. Der Grundriß ist unwirtschaftlich. Westlich an den Hoftrakt ist ein Holzschuppen angebaut, der ebenfalls starke Schäden aufweist.

Altbestand:

1.) Verbaute Fläche

1.1.) Obere Landstraße 5	514,00 m ²
1.2.) Trakt südlich der Spitalskirche	209,00 m ²
1.3.) Dachsberggasse 4	253,00 m ²
1.4.) Spitalgasse 2	344,00 m ²
1.5.) Hoftrakt	174,00 m ²
verbaute Fläche	1.494,00 m ²
Hoffläche	354,00 m ²
Gesamtfläche	<u>1.848,00 m²</u>

2.) Geschößflächen:

2.1.) Obere Landstraße 5	1.018,00 m ²
2.2.) Trakt südlich der Spitalskirche	627,00 m ²
2.3.) Dachsberggasse 4	506,00 m ²
2.4.) Spitalgasse 2	688,00 m ²
2.5.) Hoftrakt	300,00 m ²
	<u>3.139,00 m²</u>

3.) Umbauter Raum:

3.1.) Obere Landstraße 5	7.279,00 m ³
3.2.) Trakt südlich der Spitalskirche	2.404,00 m ³
3.3.) Dachsberggasse 4	2.130,00 m ³
3.4.) Spitalgasse 2	2.896,00 m ³
3.5.) Hoftrakt	1.053,00 m ³
	<u>15.762,00 m³</u>

4.) Nutzflächen:

	Betriebsflächen	Wohnungen	Durchgänge
4.1.) Obere Landstraße 5	333 m ²	288 m ²	—
4.2.) Trakt südlich der Spitalskirche	176 m ²	109 m ²	—
4.3.) Dachsberggasse 4	61 m ²	125 m ²	43 m ²
4.4.) Spitalgasse 2	54 m ²	362 m ²	43 m ²
4.5.) Hoftrakt	—	108 m ²	—
	624 m ²	992 m ²	86 m ²
			gesamt 1.616 m ²

Anzahl der Bewohner: 44 (36 Erwachsene und 8 Kinder)

Nettomiete Wohnungen S 9.201,84/Jahr

Nettomiete Geschäfte S 3.943,20/Jahr

DIE PLANUNG

Das Ziel der vorliegenden Planung war die Revitalisierung dieses besonders stark vernachlässigten Teiles der Altstadt.

Es wurde daher im Jahre 1968 ein Teilregulierungsplan „Bürgerspitalviertel“ ausgearbeitet, welcher die Anlage einer südlichen Zubringerstraße zur Landstraße vorsah. Dies deshalb, um in diesem Bereich eine Fußgeherzone zu ermöglichen. Der Bereich des Bürgerspitals war als zusätzlicher-Fußgeherbereich zwischen dem Zubringer und der Oberen Landstraße gedacht. Die Grundidee war, die derzeit abgeschlossenen Höfe dem Passanten zu öffnen und dadurch zu beleben.

Das gesamte Areal im Ausmaß von 1.849 m² wurde im Jahre 1967 vom Bürgerspitalfonds an die Gemeinnützige Donau-Ennstaler-Siedlungs-AG verkauft, welche von der Stadtgemeinde mit der Sanierung beauftragt wurde. Der Kaufpreis betrug S 35.000,— und die kostenlose Beistellung einer Wohnung für den Benefiziaten.

Im selben Jahr wurde der Planungsauftrag an mich erteilt. Damals bestand die Absicht, Abteilungen des Rathauses in das Bürgerspital zu verlegen.

Der am 20. 1. 1969 eingereichte Entwurf war auf folgender Grundlage aufgebaut:

Das Planungsgebiet umfaßt die Bauparzellen Nr. 216/2 und 216/3 und wird im Norden von der Landstraße, im Osten von der Dachsberggasse und im Süden durch die Spitalgasse begrenzt. Im Westen schließen die Bauparzellen 217 und die Gartenparzelle 119 an. Die im Planungsraum liegende „Spitalskirche“ (Bauparzelle 216/1) wird von der Planung nicht berührt.

Das Grundkonzept der Planung besteht darin, den derzeit verbauten Hof von der bestehenden Verbauung freizumachen, den Zugang dazu durch eine große Passage im Bereich der derzeit verbauten Säulenhalle zu

ermöglichen und so die Räumlichkeiten, welche nicht direkt an der Landstraße liegen, aufzuwerten. An der Westseite des Hofes soll als Ersatz für das in der Säulenhalle untergebrachte Espresso ein Neubau errichtet werden.

Folgende bauliche Veränderungen waren vorgesehen:

Objekt Obere Landstraße Nr. 5

Die Säulenhalle im Erdgeschoß wird in ihrer ursprünglichen Form wieder freigelegt und dient als Schaufensterpassage und Zugang zum Hof. Der bestehende Zugang zum Stiegenhaus soll aufgelassen und dem Geschäft Schmidl als Ersatz für Räume, die durch den Zu- bzw. Umbau verlorengehen, zugeschlagen werden. Der Zugang zum neuen Stiegenhaus liegt in der Mitte der Säulenhalle. Die Stiege ist so geplant, daß die, bedingt durch verschiedene Geschoßhöhen im Erdgeschoß, versetzt liegenden Geschosse von jedem Stiegenpodest aufgeschlossen werden. In den Obergeschossen sollen, je nach Bedarf, Büros, Werkstätten oder Wohnungen eingebaut werden. Auf jeden Fall ist jedoch im 1. Stock die Wohnung für den Benefiziaten der Spitalskirche und die Hausmeisterwohnung vorgesehen. Bei dem westwärts in den Hof vorspringenden Trakt, welcher große Bauschäden aufweist, muß erst untersucht werden, ob eine Nachfundierung möglich ist, oder ob dieser Gebäudeteil abgetragen und in der alten Form neu aufgebaut werden soll.

Objekt Dachsberggasse Nr. 4

Bis zur Nahtstelle mit dem Objekt Spitalgasse Nr. 2, soll in seiner äußeren Form erhalten werden. Im Erdgeschoß werden gegen den Hof zu die Räume unter den Bögen geöffnet, um Geschäftslokale unterbringen zu können. Im 1. Stock sollen durch Herauslösen von Zwischenwänden größere Büroräume geschaffen werden. Der derzeitige Dachboden erhält ein Stahlbetondach in Form eines Sargdeckels und dient ebenfalls zur Unterbringung von Büros und Archivräumen. Die Stiege in diesem Objekt schließt ebenfalls das Gebäude südlich der Spitalskirche auf.

Der Trakt südlich der Spitalskirche bleibt ebenfalls in seiner ursprünglichen Form erhalten. Im Erdgeschoß sind eine Trafostation, die Heizung, sowie Abstellräume geplant. Im 1. Stock ist die Sakristei der Spitalskirche untergebracht. Weiters ist der Einbau eines Sitzungssaales mit Nebenräumen vorgesehen, wobei die Holzdecke im Sitzungsraum erhalten und restauriert werden soll. Im 2. Stock soll ein Ausstellungszentrum für Pläne allgemeinen Interesses und ein Maleratelier geschaffen werden.

Objekt Spitalgasse Nr. 2

Soll um ein Geschoß aufgestockt werden. Das Sockelgeschoß soll grundsätzlich erhalten bleiben, wenn es die Fundierung und der Bauzustand gestatten. Die erforderlichen Untersuchungen können erst nach Räumung des Gebäudes durchgeführt werden. Die Stiege bleibt an der Stelle, wo sie sich zur Zeit befindet und wird von dort bis zum Dachboden geführt. Im Erdgeschoß soll an einem Warteflur die Mutterberatung unter-

gebracht werden, während in den beiden Obergeschossen Büroräume für die Stadtgemeinde und die GEDESAG vorgesehen sind.

Hofverbauung

Die derzeitige Hofverbauung wird abgetragen. An deren Stelle wird an der Westseite des Hofes ein zweigeschossiger Neubau errichtet, der außerdem die Feuermauer des Schuhhauses Baumgartner abdecken soll. Das Gebäude ist unterkellert. Im Keller sind WC's, Gast- und Abstellräume untergebracht, während im Erdgeschoß ein Espresso, als Ersatz für das Lokal in der Säulenhalle, eingerichtet werden soll. Im Obergeschoß sind Büros für die Stadtgemeinde geplant. Im Hof wird vor dem Espresso ein Gastgarten errichtet, der von der Verkehrsfläche durch halbhohe Mauern und Grünpflanzen getrennt ist.

Über diese Planung wurde nach Zustimmung durch das Bundesdenkmalamt am 11. 12. 1969 die Bauverhandlung abgeführt. Wegen des Einspruches eines Anrainers konnte die Baubewilligung erst nach längeren Verhandlungen — nach einer weiteren Bauverhandlung am 17. 12. 1969 — erteilt werden.

Zwischenzeitlich wurde die Verhandlung mit den Mietern und Gasthofinhabern wegen der Aussiedlung während der Bauarbeiten aufgenommen. Während es — mit einer Ausnahme — keine besonderen Schwierigkeiten brachte, die Mieter auszusiedeln, war dies bei den Geschäften in der Landstraße anders. Vor allem mußte wieder ein Lokal in der Hauptgeschäftsstraße gefunden werden. Diese Lokale waren nur gegen eine verhältnismäßig hohe Miete, die die GEDESAG zu tragen hatte, zu bekommen. Wir haben uns daher später bemüht, den Bau an der Landstraße so schnell als möglich fertigzustellen.

Gleichzeitig mit der Vorbereitung der Aussiedlung wurde nach Ausarbeitung der Kostenberechnung auch die Finanzierung des Bauvorhabens überlegt (s. u.). Demnach sollte der Anteil der Wohnungen mit einem Wohnbauförderungsdarlehen und der Geschäfts- bzw. Büroanteil mittels eines normalen Bankdarlehens finanziert werden. Für die Deckung der unrentierlichen Kosten (Umsiedlung etc.) wurde ein begünstigtes Darlehen des Bundesministeriums für Bauten und Technik zugesagt, welches dieses Bauvorhaben als Demonstrationsbauvorhaben erklärte.

Da sich nach Bekanntwerden der Planung herausstellte, daß einerseits die Wohnungen im Altstadt kern seitens der Wohnungsuchenden sehr gefragt waren, andererseits die Stadtgemeinde auf eine Verlegung ihrer Büros in das Bürgerspital keinen Wert mehr legte, wurde eine Umplanung durchgeführt.

Das nunmehr vorliegende Projekt, welches auch zur Ausführung gelangte, beinhaltet das gleiche Grundkonzept, das der seinerzeitigen Einreichung vom 20. 1. 1969 zu Grunde gelegen ist. In folgenden Punkten weichen jedoch die nunmehr vorliegenden Pläne vom bisher vorliegenden Projekt ab:

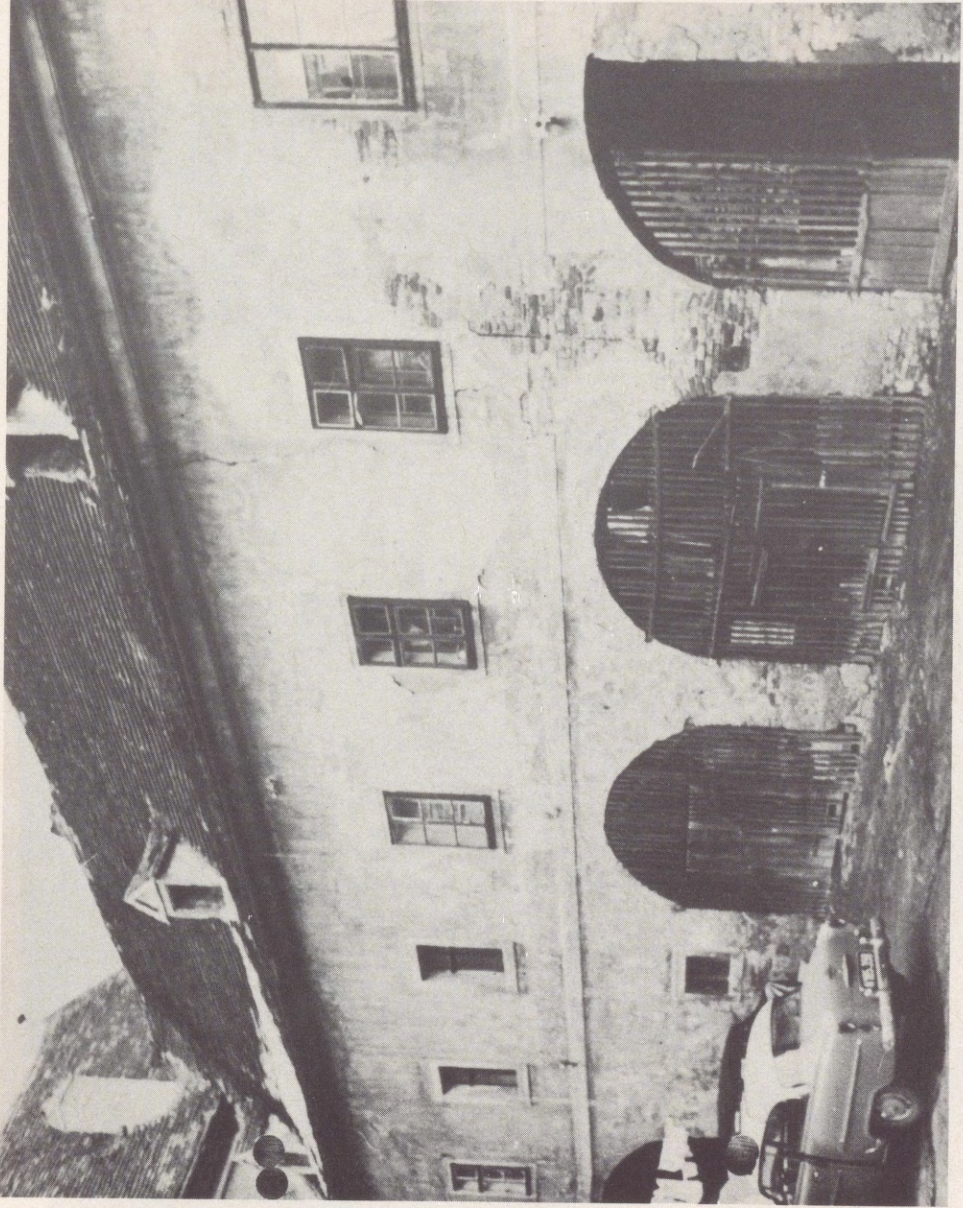


Abb. 1

Vor Umbau, Ostflügel, Innenansicht des Hofes



Abb. 2
Vor Umbau, Südstecke des Hofes

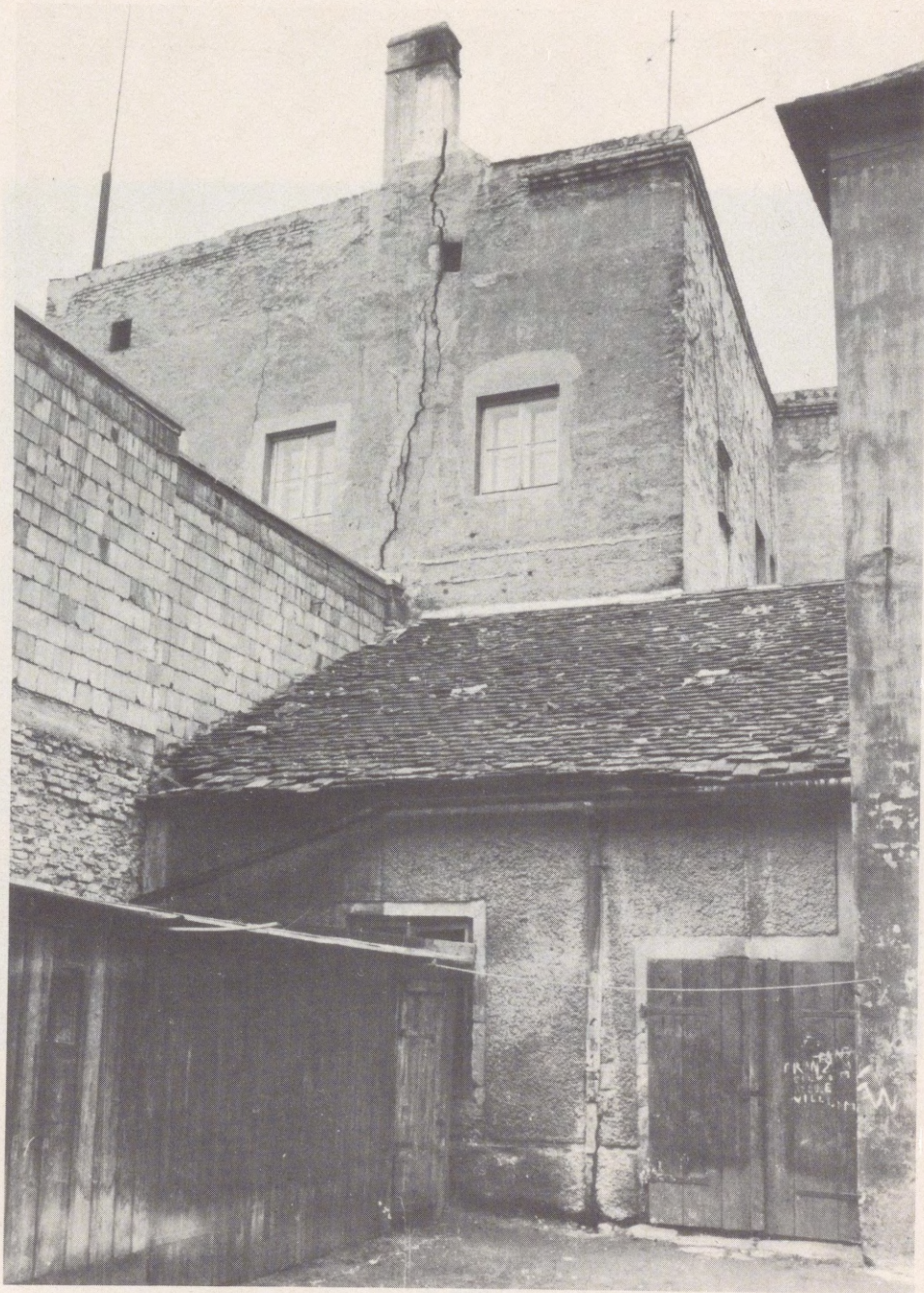


Abb. 3
Vor Umbau, Nordwestecke



Abb. 4
Abbruchsarbeiten in der Nordwestecke des Bürgerspitalskomplexes



Abb. 5
Umbauarbeiten, Nordseite (Kirchentrakt)



Abb. 6

Nach Umbau, Geschäftslokale in der Oberen Landstraße (Nordseite)

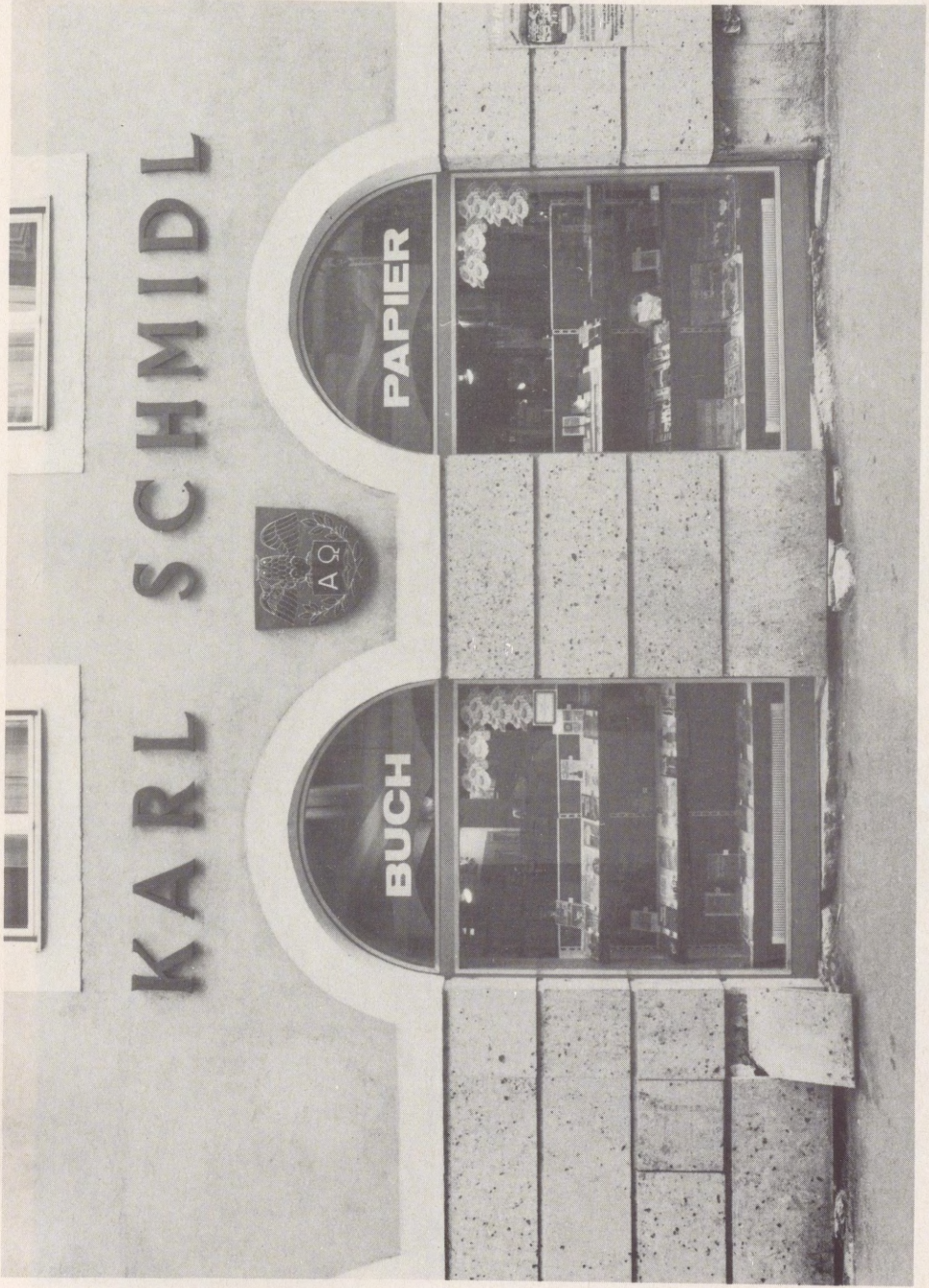


Abb. 7

Nach Umbau, Geschäftslokal in der Oberen Landstraße, Detail



Abb. 8

Nach Umbau, Geschäftspassage in der gotischen Halle



Abb. 9
Nach Umbau, Detail Geschäftspassage



Abb. 10
Nach Umbau, Nordwestecke des Hofes

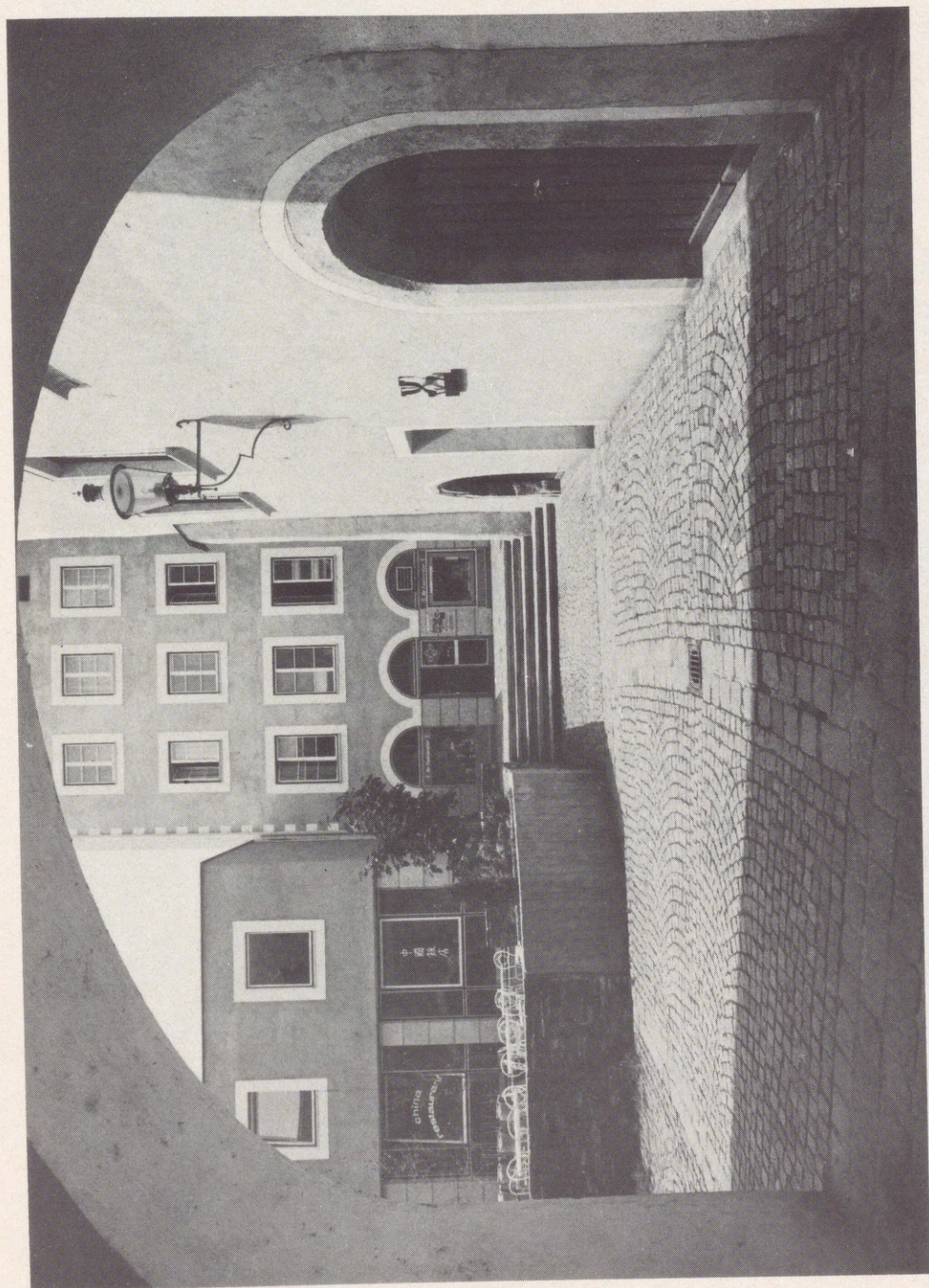


Abb. 11

Nach Umbau, Hof nach Westen



Abb. 12
Nach Umbau, Hof nach Westen



Abb. 13

Nach Umbau, Blick auf die Gesamtsituation Nordseite (Kirchentrakt)
und Ostseite



Abb. 14
Nach Umbau, Hof nach Norden (Kirchentrakt)

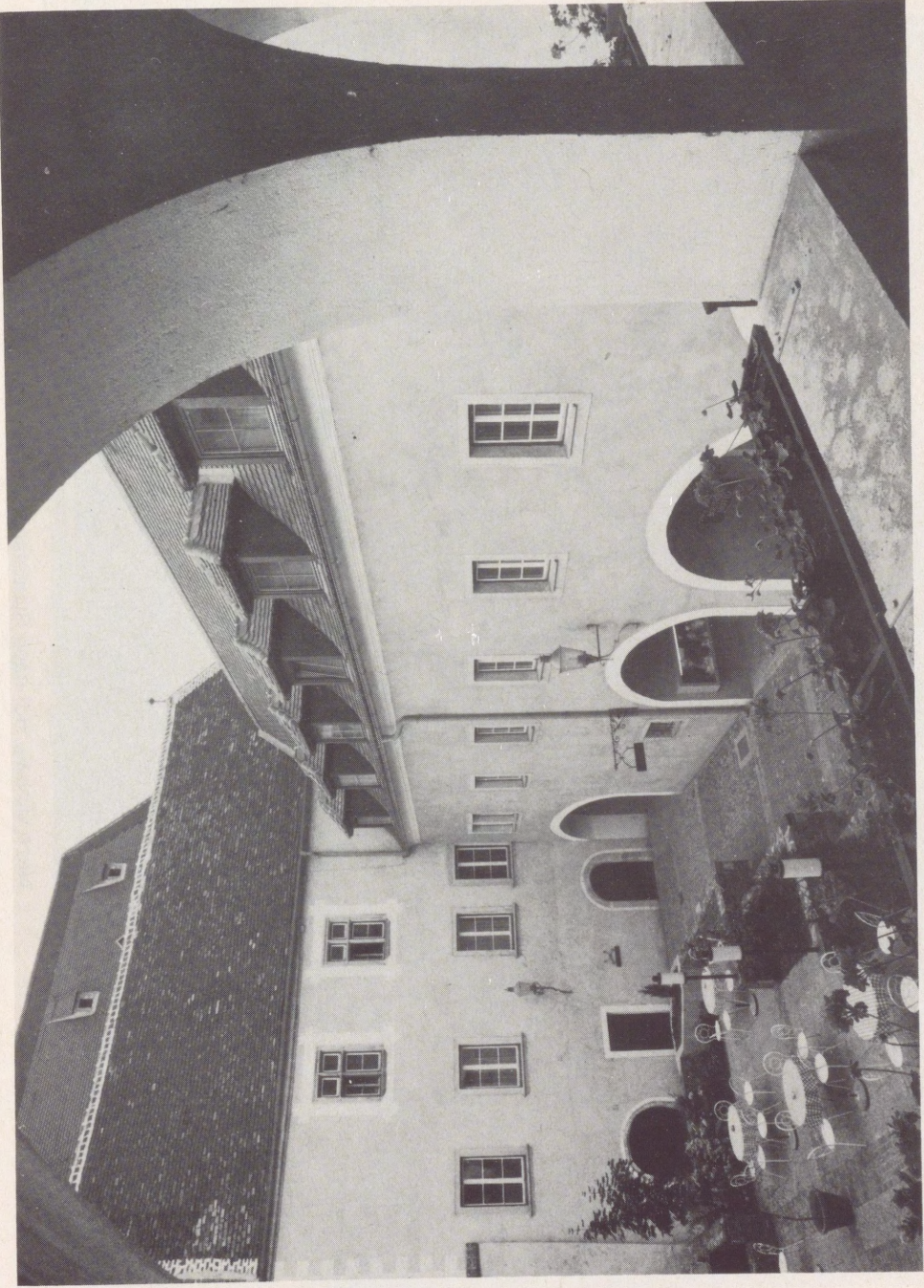


Abb. 15
Nach Umbau, Hof nach Nordosten

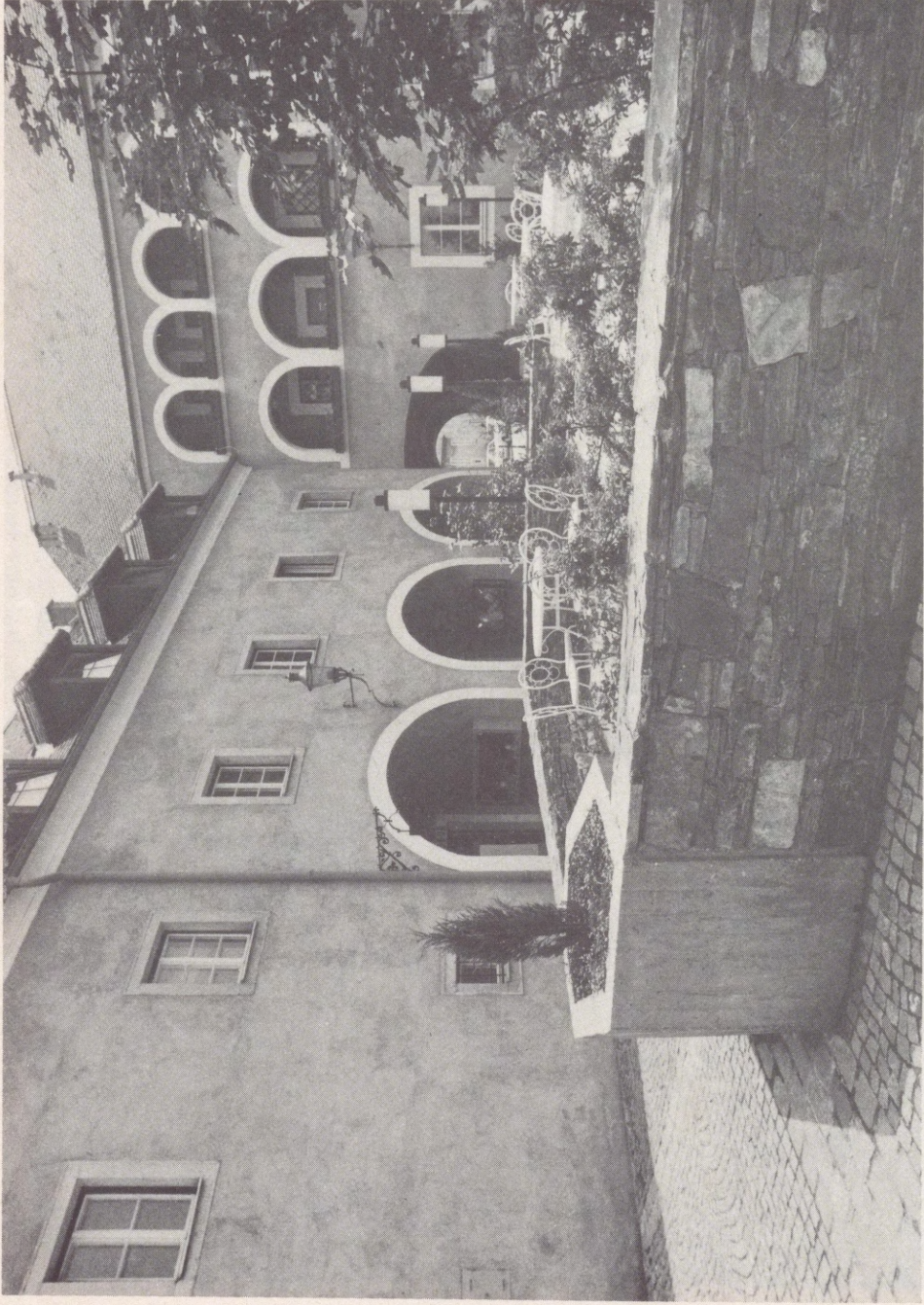


Abb. 16
Nach Umbau, Hof nach Südosten



Abb. 17
Nach Umbau, Hof nach Südwesten

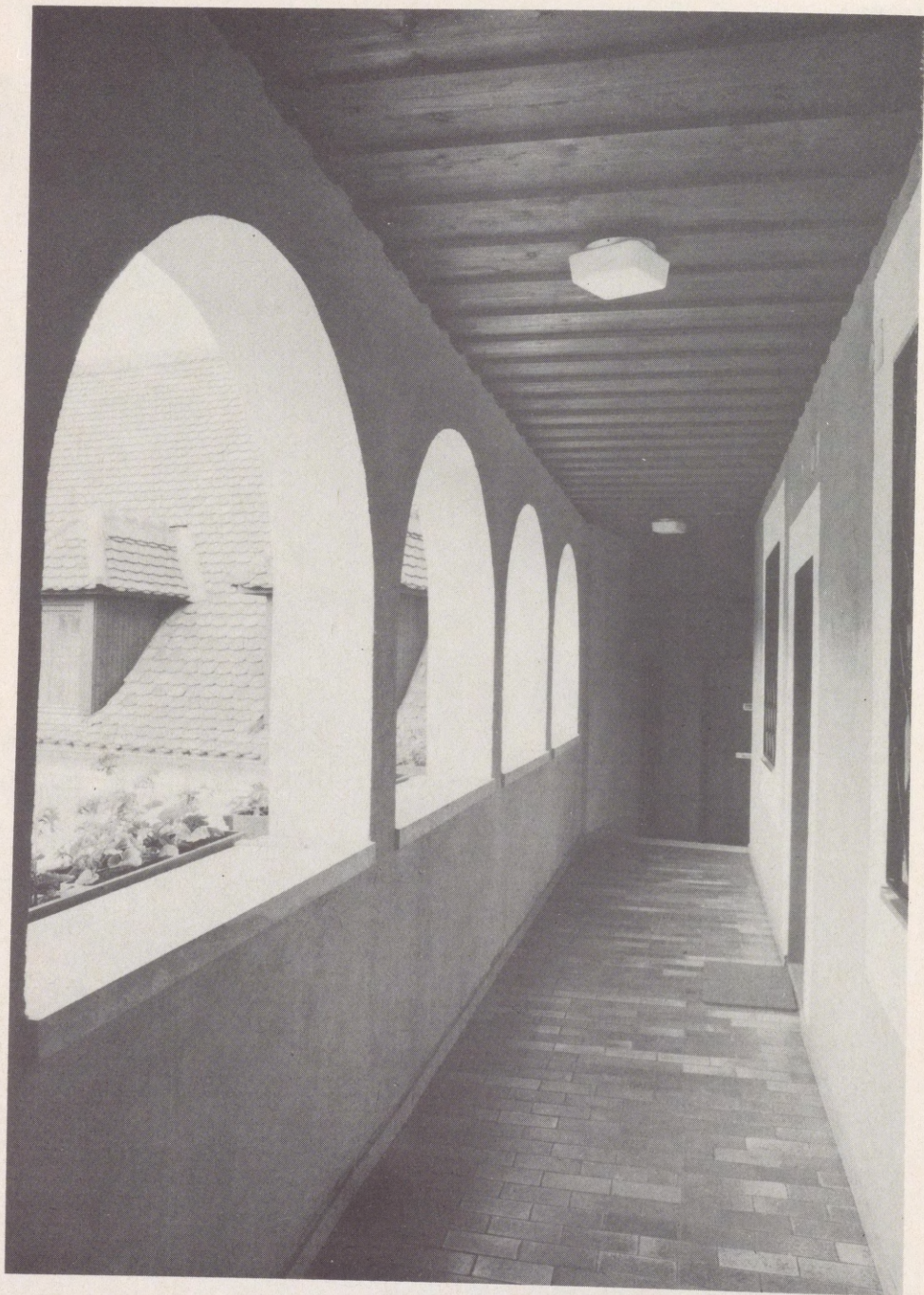


Abb. 18
Arkadengang, Detail



Abb. 19
Nach Umbau, Ansicht Dachsberggasse (Ostseite)

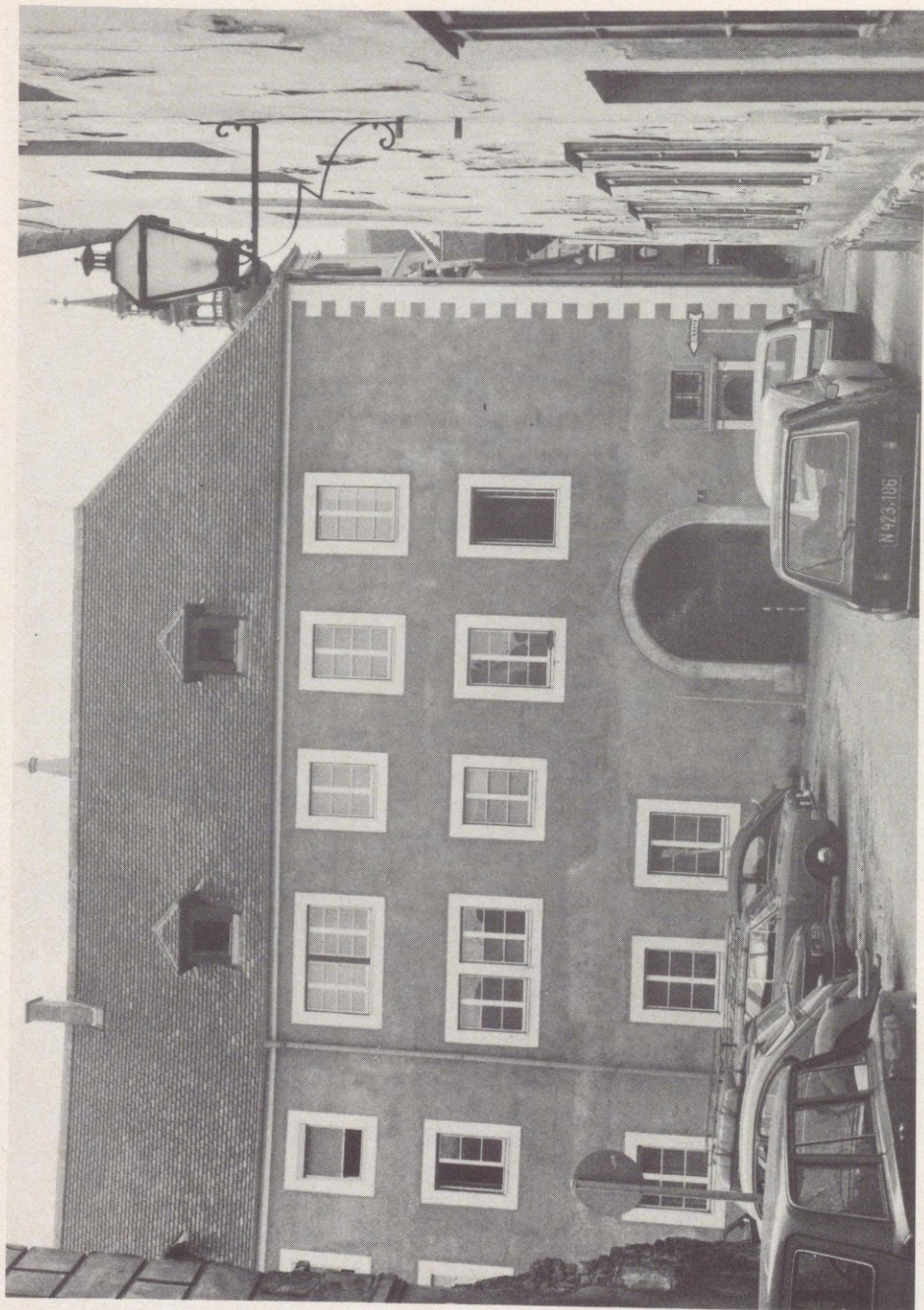


Abb. 20
Nach Umbau, Ansicht Spitalgasse (Südseite)

Projekt Obere Landstraße Nr. 5

Die bisher durchgeführten Fundament- und Mauerwerksuntersuchungen haben ergeben, daß eine Erhaltung des Mauerwerks nur mit verhältnismäßig hohen Kosten zu erreichen wäre. Es wird deshalb das gesamte Objekt mit Ausnahme der Säulenhalle abgetragen und grundsätzlich in der Art der seinerzeitigen Einreichung wieder aufgebaut. Die Raumwidmungen ändern sich dahingehend, daß nunmehr im 1. Stock eine Werkstätte der Fa. Novotny, in allen anderen Geschossen jedoch Wohnungen vorgesehen sind.

Im Objekt Dachberggasse Nr. 4

wären nunmehr der Zugang und die Büros des Standesamtes sowie Wohnungen vorgesehen. Das Standesamt selbst, inkl. Trauraum und entsprechenden Vorräumen, befindet sich im Objekt südlich der Spitalkirche.

Das Objekt südlich der Spitalkirche wurde in seiner Widmung beibehalten.

Das Objekt Spitalgasse Nr. 2

wird nunmehr außer der Mutterberatung im Erdgeschoß, nur Wohnungen beinhalten.

Im Hoftrakt

wurde im Erdgeschoß das Espresso beibehalten, während im Obergeschoß nunmehr nicht mehr Büros für die GEDESAG, sondern frei vermietbare Büros vorgesehen sind. Die Hofgestaltung wurde entsprechend der ursprünglichen Planung beibehalten. Das Kesselhaus für eine gasgefeuerte Warmwasser-Zentralheizung wurde nunmehr am Dachboden des Hauses Obere Landstraße Nr. 5 geplant, wo sich auch eine Waschküche befindet. Die zweite Waschküche ist am Dachboden des Objektes Spitalgasse Nr. 2 geplant.

Das Projekt wurde am 12. 7. 1971 bei der Baubehörde eingereicht. Am 2. 8. 1971 wurde die Bauverhandlung abgeführt und die Baubewilligung erteilt.

KOSTENSCHÄTZUNG

Die Kostenschätzung wurde im September 1970 erstellt.

Grundlagen der Schätzungen waren:

Die auf Grund der Planung 1:100 errechneten Maße.

Die eingeholten Baumeisterangebote.

Die mittels Richtanboten eingeholten Preise der Professioniostenarbeiten.

Die Erfassung aller möglichen Kostenrisiken.

Da der Zeitpunkt der Ausführung nicht feststand, wurden bei der Kostenschätzung amtliche Preisberichtigungen auf Grund von Lohn- und Materialerhöhungen berücksichtigt.

Die Kostenschätzung wurde für jedes Projekt getrennt erstellt und ergab folgende Werte:

1.) Reine Baukosten:

Obere Landstraße 5	S 4,518.265,16	
Trakt südlich der Spitalkirche	S 1,418.760,17	
Dachsberggasse 4	S 1,880.516,95	
Spitalgasse 2	S 2,811.148,78	
Hoftrakt	S 1,349.302,79	
Hofgestaltung	S 571.660,80	
Baukostenerhöhung*	S 486.850,—	S 13,036.504,65

* Die Preisberichtigung bezieht sich auf die zwischen Baumeisteranbot und Kostenschätzung eingetretenen Preiserhöhungen.

2.) Nebenkosten:

Architektengebühren	S 760.000,—	
Statikergebühren	S 120.000,—	
Gebühren:		
Wasser	11.513,—	
Kanal	18.737,—	
Strom	28.800,—	S 59.050,—
Kommissionsgebühren:		
Baubewilligung	3.000,—	
Benützungsbewilligung	2.000,—	S 5.000,—
Künstl. Ausgestaltung	S 75.000,—	
Baukredit	S 920.000,—	S 1,939.050,—

3.) Baukostenreserve

6,3% der reinen Baukosten	S 824.000,—
	S 15,799.544,—

Gesamtbaukosten (aufger.) S 15,800.000,—

FINANZIERUNGSPLAN UND LASTENRECHNUNGEN

Betrifft: Demonstrativvorhaben: „Sanierung Bürgerspitalkomplex“, Krems/Altstadt.

Finanzieller Gesamtaufwand:

Das Sanierungsvorhaben umfaßt:

Einen Wohnungsanteil mit 1.625 m² Wohnnutzfläche;
einen Geschäftsanteil mit 806,40 m² Nutzfläche;
einen Büroanteil mit 583,30 m² Nutzfläche.

DEMONSTRATIVBAUVORHABEN BÜRGERSPITALKOMPLEX KREMS

Die sich aus der detaillierten Kostenaufstellung unter Berücksichtigung der vorangegebenen Nutzflächen ergebenden Aufwände gliedern sich wie folgt:

Wohnanteil	S	9,120.942,—
Geschäftsanteil	S	4,230.809,86
Büroanteil	S	2,448.245,43
	S	15,799.997,29
	oder rund	<u>15,800.000,—</u>

Hiezu wäre noch erläuternd zu bemerken, daß bei der Ermittlung der Kosten des Büroanteiles eine geringere Ausstattungsintensität von 80% gegenüber Wohnnutzflächen und Geschäftsflächen zugrundegelegt worden ist.

Dieser Grundsatz findet in der Flächen- bzw. Kostenaufstellung nachstehenden Niederschlag:

1.625,00 m ² Wohn-Fl. - 100% =	1.625,00 m ² xS 5.612,89 =	S	9,120.942,—
806,40 m ² Gesch.-Fl.- 100% =	806,40 m ² xS 5.246,54 =	S	4,230.809,86
583,30 m ² Büro-Fl.- 80% =	466,64 m ² xS 5.246,54 =	S	2,448.245,43
		S	15,799.997,29
	oder rund	S	<u>15,800.000,—</u>

Finanzierungsplan der einzelnen Nutzungsanteile

a) Wohnanteil:

Die Finanzierung der im Sanierungsvorhaben vorgesehenen Wohnungen soll aus Mitteln der Wohnbauförderung erfolgen, wobei nach den einschlägigen Vorschriften des Bundeslandes Niederösterreich als förderbare Summe ein Betrag von S 3.800,—/m² zugrunde gelegt worden ist. Die Differenz von S 3.800,—/m² auf die tatsächlichen Kosten von S 5.612,89/m² wäre Gegenstand des Begehrens und ergibt ein Erfordernis von S 2,945.942,— für die Wohnungen.

Eigenmittel (10%)	S	617.500,—
Hypothekendarlehen (30%)	S	1,825.500,—
Wohnbauförderungsdarlehen (60%)	S	3,705.000,—
Forschungsmittel	S	2,945.942,—
	somit insgesamt:	<u>S 9,120.942,—</u>

Lastenrechnung hiezu:

Hypothekendarlehen (30 Jahre, 7,5% Zinssatz, 8,4% Annuität)	S	155.610,—
Wohnbauförderungsdarlehen (1% Tilgung, 1% Zinssatz, 2% Annuität)	S	74.100,—
Forschungsmittel, (50-jährige Tilgung, zinsfrei, 2% Annuität)	S	58.918,84
Verwaltungskosten (S 480.—/WE/p.a.) 20x480,—	S	9.600,—
Instandhaltung (S 10,—/m ² /p.a.) 1.625x10,—	S	16.250,—
	somit insgesamt:	<u>S 314.478,84</u>

Aus der vorstehenden Finanzierung ergibt sich daher zusammenfassend die Höhe der erbetenen Forschungsmittel von S 2,945.942,— oder rund S 2,946.000,—. Dieser Betrag ist erforderlich, um den Kostensatz der Wohnungsmieten pro Quadratmeter auf den oben ausgewiesenen Betrag zu bringen. Im Falle einer aufrechten Erledigung wird der mehrgenannte Betrag der Gemeinnützigen Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft als Sanierungsträger im Darlehenswege zur Verfügung gestellt werden.

Die Durchführung des Sanierungsvorhabens seitens der vorgenannten Gesellschaft ist Grundlage und Voraussetzung der Erarbeitung des Forschungsberichtes.

DIE DURCHFÜHRUNG

Mit den Bauarbeiten wurde im Sommer 1971 begonnen und diese wurden im Herbst 1974 fertiggestellt.

Die Bauarbeiten wurden aus Gründen
der Baustellenorganisation
der Finanzierung und
der Kapazitätsauslastung der am Bau beschäftigten Firmen
in mehreren Bauetappen durchgeführt, welche aus dem folgenden Zeitplan ersichtlich sind.

Die örtliche Bauaufsicht wurde durch die Gemeinnützige-Donau-Ennstaler-Siedlungs-AG durchgeführt, welche Herrn Prokurist Ing. Christian Telefont mit dieser Aufgabe betraute.

Begonnen wurde im Sommer 1971 mit den Arbeiten am Straßentrakt Obere Landstraße Nr. 5. Obwohl zuerst getrachtet wurde, einen größeren Teil des Altbestandes zu erhalten, mußte jedoch wegen des äußerst schlechten Zustandes des Mauerwerks, bis auf die Säulenhalle, alles abgetragen werden. Hierbei stellte sich heraus, daß gerade dieser Trakt schon einige Umbauten, die bis in die Bausubstanz eingriffen, über sich ergehen lassen mußte. Es wurden außer der Säulenhalle nur einige unbedeutende Reste des ursprünglichen Bestandes gefunden.

Weiters stellte sich heraus, daß im Bereich der westlichen Feuermauer diese mit der Nachbarmauer fix verbunden war und daher ohne Gefährdung des Anrainers nicht abzurechen war. Es wurde daher diese Mauer belassen und unsere Feuermauer im Erdgeschoß hereingerückt. Im 1. Obergeschoß wurde sodann auf vorkragenden Decken wieder an die Bauflucht angebaut.

Bei den Ausschachtungsarbeiten in diesem Bereich wurden auch die Fundamente eines Gewölbes freigelegt, welches eine Spannweite von ca. 9,00 m aufwies. Diese Fundamente bestanden aus Pfeilern, welche 4,6 m tief auf tragfähigen Boden reichten und dazwischenliegenden Gewölben. Es besteht die Vermutung, da das Bürgerspital an Stelle eines „Judenhauses“ errichtet wurde, daß es sich hier um die Reste einer Synagoge gehandelt hat. Diese Pfeilerfundierung wurde in die neue Fundierung einbezogen.

Als nächster Bauabschnitt wurde im Herbst 1972 der Hoftrakt in Angriff genommen, welcher — da es sich um einen reinen Neubau handelt — keinerlei bauliche Probleme brachte. Bezüglich der Gestaltung wurde getrachtet, den Baukörper auch als Neubau in Erscheinung treten zu lassen, ihn jedoch durch das gleiche Material in das Ensemble einzubinden.

Anfang 1973 begannen die Arbeiten am Trakt entlang der Dachsberg- bzw Spitalgasse.

Der Trakt entlang der Spitalgasse wurde in seiner äußeren Gestalt beibehalten. Die Gewölbe wurden belassen. Die großteils schadhafte Dippelbaumdecken und der zum Teil durch Einregnen morsche Dachstuhl mußten entfernt werden. Das Dachgeschoß, welches eine Trempelaufmauerung aufweist, wurde zu Wohnungen ausgebaut. Im Trakt entlang der Spitalgasse wurde das 1. Obergeschoß abgetragen. An dessen Stelle wurden nunmehr zwei Obergeschosse aufgesetzt, welche gewichtsmäßig — infolge der hohen Beschüttung und großen Mauerstärken des Altbestandes — mit dem Altbestand ungefähr gewichtsgleich waren. Es konnte daher auf eine Verstärkung der Fundamente, welche vor Baubeginn untersucht wurden, verzichtet werden. Vor dem Aufsetzen des 1. Obergeschosses wurde jedoch über dem gesamten Erdgeschoß ein starker Verteilrost aus Stahlbeton vorgesehen.

Im Sommer 1973 wurde als letzter Bauabschnitt der Trakt südlich der Spitalskirche begonnen. Dieser Abschnitt war bautechnisch der schwierigste, da einerseits sehr viel historische Substanz vorhanden war, diese aber durch schwere Setzungen, die schon seit der Erbauung auftraten, sehr in Mitleidenschaft gezogen war. Die Setzungen erreichten im Laufe der Zeit ein Ausmaß von ca. 12 cm. Diese Setzungen hatten einerseits ihre Ursache darin, daß die Nordmauer dieses Traktes auf dem gut fundierten Kellermauerwerk der Kirche aufruhte, andererseits die Südmauer und die Querwände sehr seicht auf schlechtem Baugrund fundiert waren.

Die Nachfundierung wurde mit „Wölzl“-Pfählen durchgeführt, und zwar zwei Jahre vor dem Baubeginn an diesem Trakt. Dies deshalb, damit das Mauerwerk in der Zwischenzeit zur Ruhe kommen konnte und weitere Schäden nach der Sanierung vermieden werden. Heute kann gesagt werden, daß dieses Vorgehen richtig war, da bisher keine Schäden beobachtet wurden.

Im 1. Stock wurden eine Holzdecke aus der Zeit der Erbauung (ca. 1530) aufgefunden, welche unter Putz verborgen und daher nicht sichtbar war. Diese Decke war schon seit ca. 200 Jahren durch eine geschnitzte Säule gepölzt. Diese Decke wurde abgenommen und unter Beibehaltung der Originalprofile wieder unter einer Betondecke montiert. Dort befindet sich heute der Trausaal des Standesamtes.

Die alten Steingewände mit Steinkreuz, sowohl an der Straßenfassade, als auch gegen den Hof, wurden freigelegt, ergänzt und mit den eigenartigen, originalen Putzumrahmungen versehen, welche an den Ecken ein Kreuz bilden.

Der gotische Dachstuhl, bei welchem durch die Setzungen zum Teil die Holzverbindungen ausgezogen wurden, welcher aber trotzdem — wie durch ein Sachverständigengutachten erhärtet — durch die seinerzeitige Überdimensionierung noch voll tragfähig war, wurde saniert.

Die Decke über dem 2. Stock, die mit dem Dachstuhl fix verbunden und sehr stark durchgebogen war, wurde durch eine Stahlträgerkonstruktion verstärkt, wobei wegen der großen Spannweite als Primärbalken Waben-träger verwendet wurden.

Die Hofgestaltung brachte keine technischen noch sonstigen Schwierigkeiten. Bei den Mauern wurde der in Krems heimische Bruchstein (Hornblendeschiefer), zusammen mit schalreinem Beton, verwendet.

Hier sei noch Professor Dr. Ing. Hans Köpf zitiert, welcher in seinem Buch „Stadtbaukunst in Österreich“, Krems-Stein, über dieses Projekt schreibt:

„Der Komplex hinter der Bürgerspitalskirche wird als Ladenzentrum neu ausgebaut und dadurch in letzter Stunde vor dem schon sehr weit fortgeschrittenen Zerfall gerettet, der hier besonders bedrohliche Ausmaße angenommen hat. Damit bekommt Krems im Kern seiner Altstadt einen wichtigen Ansatzpunkt für die Revitalisierung weiterer Hofbereiche, die beispielhaft werden kann, weil sie die ganze innere Struktur regeneriert und so mit neuem Leben erfüllt. Im Zuge dieser Maßnahme wurde auch das Objekt Nr. 5 völlig neu errichtet, das sich sehr gut in das vorhandene Stadtbild einfügt.“

Bezüglich der organisatorischen Abwicklung des Baues wurden von der Bauleitung nach Bedarf Besprechungen an der Baustelle einberufen, bei denen alle anstehenden Fragen sofort geklärt wurden.

Um einen genauen Überblick über die Veränderungen der Nutzflächen von der Entwurfsplanung bis zur Ausführung zu geben, seien hier die jeweiligen Ziffern angeführt.

	Planung 1969	Planung 1971	Ausführung
Obere Landstraße 5	1.311 m ²	1.377 m ²	1.402 m ²
Kirchentrakt	321 m ²	301 m ²	306 m ²
Dachsberggasse 4	563 m ²	606 m ²	594 m ²
Spitalgasse 2	444 m ²	471 m ²	469 m ²
Hoftrakt	251 m ^{2*}	338 m ^{2**}	349 m ^{2**}
	<u>2.896 m²</u>	<u>3.093 m²</u>	<u>3.120 m²</u>

* kein Keller vorgesehen

** mit Keller

Neubestand

(Lt. den Ausführungsplänen. Die Klammerwerte beziehen sich auf den Altbestand).

1.) Verbaute Fläche:

1.1.) Obere Landstraße 5	509 m ²	
1.2.) Kirchentrakt	209 m ²	
1.3.) Dachsberggasse	253 m ²	
1.4.) Spitalgasse 2	344 m ²	
1.5.) Hoftrakt	183 m ²	
verbaute Fläche	1.498 m ²	(1.495 m ²)
Hoffläche	351 m ²	(354 m ²)
insgesamt	1.849 m ²	(1.849 m ²)

2.) Geschoßflächen:

2.1.) Obere Landstraße 5	1.955 m ²	
2.2.) Kirchentrakt	627 m ²	
2.3.) Dachsberggasse 4	759 m ²	
2.4.) Spitalgasse 2	1.032 m ²	
2.5.) Hofverbauung	549 m ²	
gesamte Geschoßfläche	4.922 m ²	(3.236 m ²)
	(152%)	(100%)
	+ 52%	

3.) Umbauter Raum:

3.1.) Obere Landstraße 5	7.135 m ³	
3.2.) Kirchentrakt	2.404 m ³	
3.3.) Dachsberggasse 4	2.322 m ³	
3.4.) Spitalgasse 2	3.839 m ³	
3.5.) Hoftrakt	1.815 m ³	
Gesamtkubatur	17.515 m ³	(15.562 m ³)
	(112,5%)	(100%)
	+ 12,5%	

4.) Nutzflächen:

	Betriebsfläche	Wohnfläche	Sonderfläche
4.1.) Obere Landstraße 5	520 m ²	882 m ²	153 m ²
4.2.) Kirchentrakt	306 m ²	—	177 m ²
4.3.) Dachsberggasse 4	184 m ²	410 m ²	43 m ²
4.4.) Spitalgasse 2	113 m ²	356 m ²	43 m ²
4.5.) Hoftrakt	349 m ²	—	—
	1.472 m ²	1.648 m ²	416 m ²
	(624)	(992)	
insgesamt	3.120 m ²		(1.616)
	(193%)		(100%)
	+ 93%		

DEMONSTRATIVBAUVORHABEN BÜRGERSPITALKOMPLEX KREMS

Bewohner: 49 (34 Erwachsene — 15 Kinder)

Nettomiete der Wohnungen S 367.541,—
 Nettomiete der Betriebe S 613.671,—

Die Nutzflächen verteilen sich auf:

- 20 Wohnungen
 - 1 gastgewerblicher Betrieb mit Gastgarten
 - 1 Buchhandlung
 - 1 Radio- und Fernsehgeschäft
 - 1 Friseur
 - 1 Modeboutique
 - 1 Kinderwagengeschäft
 - 1 Fotostudio
 - Standesamt
 - Kirchenbeitragsstelle

In den Nutzflächen sind die drei gedeckten Durchgänge, die Sakristei und die Trafostation nicht enthalten.

Gesamtkosten

Lt. Abrechnung, inkl. Investsteuer (9%). (Die Klammerwerte beziehen sich auf die Kostenschätzung vom 7. 9. 1970. Die Erhöhung ist eingerechnet).

1.) Reine Baukosten:

Obere Landstraße 5	S 4,949.271,28	(S 4,693.531,16)
Kirchentrakt	S 1,987.118,16	(S 1,473.832,17)
Dachsberggasse-Spitalgasse ...	S 5,097.184,88	(S 4,873.650,73)
Hoftrakt	S 1,645.672,24	(S 1,401.638,79)
Hofgestaltung	S 361.233,14	(S 593.860,80)
<u>reine Baukosten</u>	<u>S 14,040.479,70</u>	<u>(S 13,036.504,65)</u>

2.) Nebenkosten:

Planung	S 1,026.349,48	(S 760.000,—)
Bauleitung	S 532.116,61	(S —)
Statiker	S 28.414,—	(S 120.000,—)
Wasseranschluß	S 54.500,—	(S 11.513,—)
Kanalanschluß	S 34.166,70	(S 18.737,—)
Gasanschluß	S 9.779,27	(S —)
Stromanschluß	S 25.653,48	(S 28.800,—)
Baubewilligung	S 4.076,90	(S 3.000,—)
Benützungsbewilligung	S 2.064,68	(S 2.000,—)
Kreditkosten	S 923.183,89	(S 920.000,—)
Verw. Kosten	S 475.526,01	(S —)
Sonst.	S 116.863,03	(S —)
Ausmietungskosten	S 382.822,22	(S —)
Künstl. Ausgestaltung	S —	(S 75.000,—)
<u>Summe Nebenkosten</u>	<u>S 3,615.516,27</u>	<u>(S 1,939.050,—)</u>

Zusammenstellung

1.) Reine Baukosten	S 14,040.479,70	(S 13,036.504,65)
2.) Nebenkosten	S 3,615.516,27	(S 1,939.050,—)
Gesamtkosten	S 17,655.955,97	(S 15,799.554,—)

SCHLUSSFOLGERUNGEN

- 1.) Eine genaue Bestandsaufnahme und Massenermittlung mindern das Kostenrisiko.
- 2.) Fehler in der Kostenschätzung gleichen sich bei größeren Bauvorhaben aus.
- 3.) Kostenmäßig besteht zwischen Neubauten und Sanierungsbauten im vorliegenden Umfang kein wesentlicher Unterschied, wenn größere, unrentierliche Flächen, welche bei Neubauten als Nutzflächen auszuwerten wären, mit 50% ihrer Fläche zum Ansatz gebracht werden. Diese Flächen dienen der Kommunikation und werden bei Neubauten aus Kostengründen normalerweise weggelassen. Gerade diese Flächen sind es aber, die ein Bauwerk über den allgemeinen Standard emporheben und es attraktiv für die Bewohner werden läßt.
Preisbasis sind die jeweiligen m²-Preise der WBF.
Beim gegenständlichen Bauvorhaben verhielten sich der Wohnbauförderungssatz zu den Abrechnungsziffern wie folgt:
S 6.600,—/m²:S 6.737,—/m²
100,00%:102,07%
- 4.) Daß die Geschäftslokale im Stadtzentrum trotz — im Vergleich zu früher — hoher Mieten leicht Bewerber finden würden, war in dieser prominenten Lage zu erwarten und trat auch ein. Daß jedoch auch die Wohnungen im dicht verbauten Stadtkern bedeutend mehr Bewerber fanden, als Wohnungen vorhanden waren, zeigt, daß auch Wohnungen im Stadtkern sehr gefragt sind, wenn sie dem heutigen Standard entsprechen.
- 5.) Selbst wenn man zur Beurteilung der abgerechneten Kosten den unberichtigten Preis pro m² mit S 7.160,— heranzieht, so ergibt dies gegenüber den zur selben Zeit gültigen WBF-Kosten von S 6.600,—/m², Mehrkosten von S 560,—/m² Nutzfläche, bzw. eine Mehrbelastung von ca. 8,48%.
Stellt man diesen Mehrkosten nur die einmaligen Folgekosten von neugebauten Siedlungsanlagen „auf der grünen Wiese“ entgegen, welche auf Grund neuerer Untersuchungen ca. 40% der Baukosten betragen, so bringt die Sanierung alter Stadtgebiete — abgesehen von sonstigen Vorteilen — gesamtwirtschaftlich gesehen finanzielle Vorteile gegenüber Neugründung von Siedlungsgebieten.
Diese einmaligen Folgekosten, worunter die gesamte Ver- und Entsorgung, die Verkehrserschließung, sowie die gesamte, von der öffent-

lichen Hand beizustellende Infrastruktur verstanden wird, ist zum größten Teil in Altstadtgebieten vorhanden, wird aber wegen der immer geringer werdenden Bevölkerungsdichte nicht mehr zur Gänze ausgenützt.

Ebenso verhält es sich mit den laufenden Folgekosten neuer Siedlungsanlagen. Diese werden nie im Gemeindebudget getrennt erfaßt, scheinen daher nie gesondert auf, tragen jedoch zu einem nicht unbedeutlichen Teil zur immer größer werdenden Verschuldung der Gemeinden bei (siehe auch Literaturnachweis).

L I T E R A T U R

Joachim Lemelsen:

Die Erfassung kommunaler Folgekosten.

(Neues Archiv für Niedersachsen, Band 19, Heft 4, S. 338-368)

Günther Steeb:

Die Folgekosten kommunaler Siedlungen und ihre Finanzierung.

(Verlag Kohlhammer — Stuttgart-Köln)

Claus Winter:

Was kostet eine neue Stadt?

Gemeinnütziges Wohnungswesen 1960, S. 185-188.

Philipp Rappaport:

Stadterneuerung oder neue Städte?

Der Städtetag, Heft 7/1952.

A. Urschlechter:

Sind Trabantenstädte sinnvoll?

Der Volkswirt, Heft 34/1960.

