

# Städte vom Reissbrett : die Stadt Deltona und der Badeort Marco-Island/Florida in Planung und Ausführung

Autor(en): **Dées de Sterio, A.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme**

Band (Jahr): **23 (1966)**

Heft 4

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-783852>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Städte vom Reissbrett

Die Stadt Deltona und der Badeort Marco-Island/Florida in Planung und Ausführung

Von Baron A. Dées de Sterio, Frankfurt

Die folgende Darstellung ist das Ergebnis einer urbanistischen Studienreise auf Einladung eines privatwirtschaftlichen Bauunternehmens — vom «House of Representatives» des Bundesstaates Florida, welches allerdings als «der Welt grösster Bauunternehmer für Eigenheime» genannt wird. Sie liess mich vor allem erkennen, dass US-amerikanische Planungen weder in kaufmännischer noch bautechnischer Hinsicht mit europäischer Elle zu messen sind.

Als im vergangenen Sommer die europäische Generaldirektion der Mackle Bros., Inc. — The Deltona Corp. in Frankfurt a. M. — zu einer internationalen

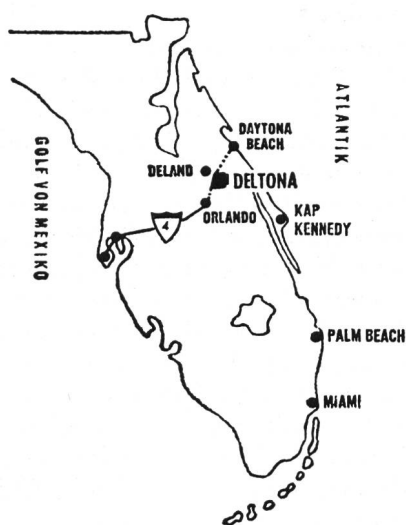


Abb. 1. Deltona, eine neue Stadtgründung im «goldenen Dreieck» Floridas.

Pressekonferenz rief, wusste man in Wirtschaftskreisen von der Firma genauso wenig wie von den zahlreichen anderen, nicht selten dubiosen Landverkäufern aus den Staaten. Der misstrauischen Wirtschafts- und Fachpresse wurde hier das Unternehmen mit der letzten Jahresbilanz (ausgewiesenes Vermögen 250 Mio Dollar), mit einer 50jährigen Firmengeschichte (Vater Gründer, Siedlungsbauten, Staatsaufträge, Bau kompletter militärischer Stützpunkte, mehrere Städtegründungen, Inhaber von Ferienhotel-Ketten usw.), mit dem Belobigungsschreiben des Parlamentes für die Verdienste um die Besiedlung und den Fremdenverkehr des Staates Florida, mit einem persönlichen Brief des Gouverneurs und mit einer überseeischen Tätigkeit (43 eigene Vertretungen in Europa und im Nahen Osten) vorgestellt.

Daraus war zu entnehmen, dass das grösste amerikanische Familienunternehmen der Baubranche kein «Landverkäufer» ist, sondern ein reiner Bauunternehmer, der allerdings schon mehrere Wohngemeinden

ausschliesslich in eigener Regie aufgebaut hat. Drei Brüder übernahmen das Erbe. Mr. Elliott J. Mackle (56) ist Präsident der vom Staate Florida eingesetzten «Regierungskommission zur Ueberwachung der Bodenspekulation in Florida».

Die Firma besitzt im sog. «goldenen Dreieck» und in anderen Gebieten riesige Ländereien, für europäische Begriffe ganze Landbezirke, darunter solche zwischen Miami, Orlando, Daytona Beach und Cap Kennedy, wo eine gemischte Eigenheim-Wohnstadt namens Deltona mit geschickt verteilter Kleinindustrie erstet. Eine weitere Stadtgründung erfolgte am Mexikanischen Golf, nahe der Südspitze Floridas, auf einem an den Nationalpark grenzenden Gebiet: der Luxusort Marco-Island.

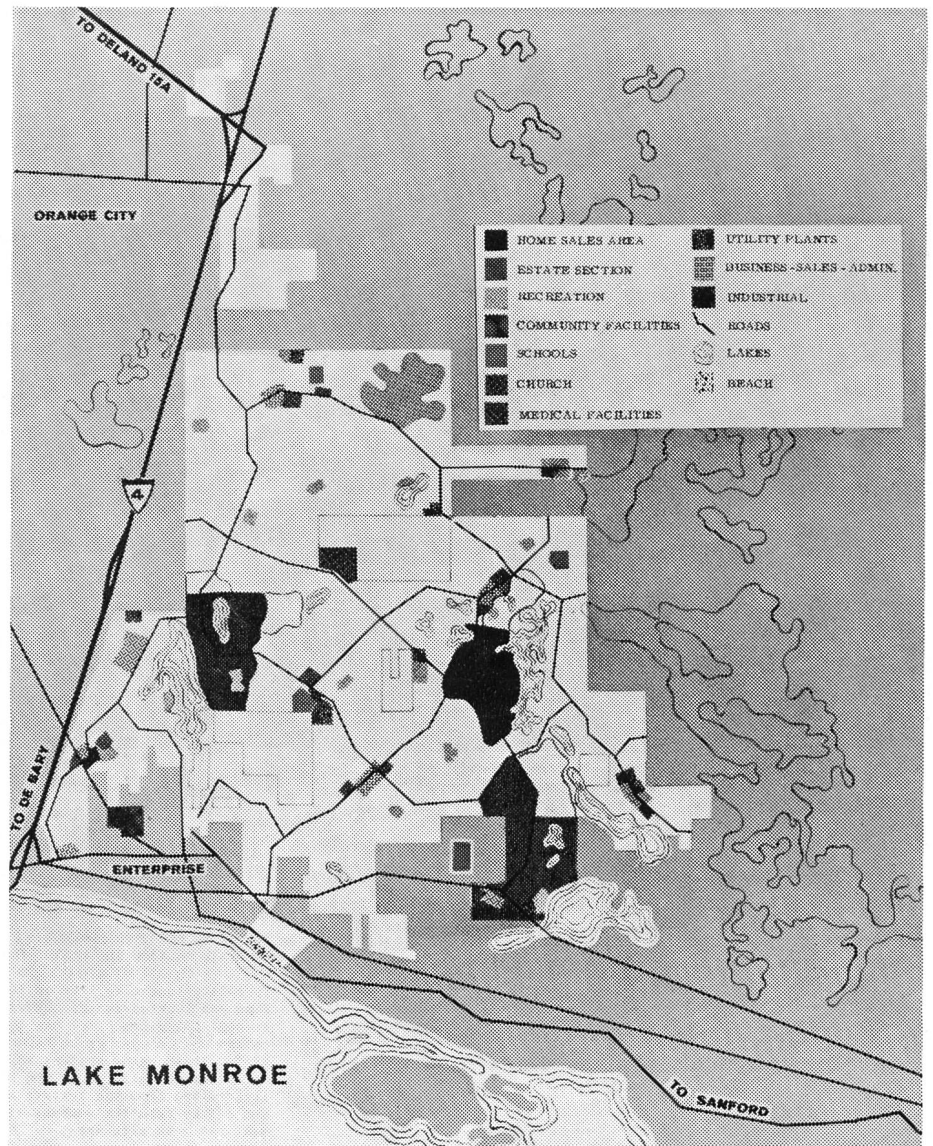
Die bisherige europäische und Nahosttätigkeit der unter der Frankfurter Generaldirektion arbeitenden 43 Vertretungen beschränkte sich auf aktive amerikanische Armeeingehörige, die bereits jetzt — auch unter Zuhilfenahme von Staatskredit — auf Bar- oder Ratenzahlung sich in Deltona einen Alterssitz erwerben konnten. Das Aufkommen starken Privatinteresses von deutscher, schweizerischer, französischer, skandinavischer und britischer Seite förderte den Entschluss, auch Europa-Kunden die Möglichkeit floridanischen Paradiesbesitzes zu offerieren. Ein erstes Europa-Meeting, das durch die Anwesenheit des Frankfurter USA-Generalkonsuls, des Leiters des US-Trade Centers, des Leiters der Handelsabteilung der amerikanischen Botschaft in Bonn, des Präsidenten der American Chamber of Commerce, des Vertreters von The First National City-Bank und schliesslich durch zwei Direktoren der Frankfurter Bank und 36 europäischer Journalisten, darunter mehreren Schweizern unterstrichen wurde, bildete den Auftakt zur gegenseitigen Fühlungnahme.

## Deltona

Die amerikanische Landesplanung ist weitgehend der Privatinitiative überlassen. Da die bundesländische Selbstverwaltung von den politisch stark mitwirkenden Bürgern der Gemeinden geprägt wird, ist die Synthese zwischen staatlichem und privatem Interesse recht harmonisch. Auch das vielfach überdimensionale und einer absoluten Diktatur gleichkommende Einspruchsrecht der europäischen Bauaufsichtsbehörden ist nicht vorhanden; eine solche Bevormundung würde sich der USA-Bürger nicht gefallen lassen.

Florida, das Land des angenehm subtropischen Ferienaufenthaltes, ist heute noch menschenleer. Die mondänen Badeorte an der Atlantikküste und am Mexikanischen Golf liegen weit auseinander, allerdings durch erstklassige Autobahnen und Fluglinien

Abb. 2. Deltona: Bebauungsplan.



verbunden. Der Staat baut auch in völlig menschenleeren Gebieten Durchgangsstrassen. Wird irgendwo eine Siedlung oder Industrie angelegt, so werden als erstes ein Flugplatz für Sportflugzeuge und selbstverständlich die Strassen gebaut.

So auch in Deltona. Am Ufer des Monroe-Sees standen schon um die Jahrhundertwende vereinzelte Sommervillen reicher Mittel- und Nordstaatler im behäbigen französischen Kolonialstil. Wegen der Entfernung konnten es sich früher nur wirklich reiche Leute erlauben, Schnee und Kälte fliehend, dieses Paradies und den Badestrand der 32 Binnenseen zu besuchen.

Inzwischen hat auch der «kleine Mann» in Amerika den Süden entdeckt. Floridas Bevölkerung wuchs mit 55,2 % von der 20. Stelle seit 1950 zur 8. Stelle in den USA. Pensionäre der Industrie, der Verwaltung und Armee, zur Ruhe gesetzte Kaufleute, Versicherungs-Rentner (wohlhabende Kapitalversicherte der Mittelschicht) haben ihr Grosstadtdomizil aufgegeben, um mit 400 bis 800 Dollar Monatseinkommen sich ein ruhiges, ewiges Ferienleben zu gönnen. Diesen Trend

erkennend, hat Mackle Bros. Corp. durch rechtzeitige Sicherung von Riesengebieten sich auf Neugründung von Wohngemeinden auf Eigenheimbasis spezialisiert. Deltona, im «goldenen Dreieck» Floridas (s. Abb. 1), ist die 12. Städtegründung in der 58jährigen Geschichte des Unternehmens und bisher mit — vorläufig — etwa 35 000 Grundstücken verschiedenen Umfanges, ungefähr auf 70 000 bis 75 000 Einwohner projektiert, die grösste. Das rund 40 km<sup>2</sup> grosse Landstück am Monroe-Lake, eine Parklandschaft mit wechselndem (Misch-)Waldbestand von Pinien, Eichen, Palmen u. a., ist flachhügelig, liegt hoch und hat das beste Trinkwasser des Landes. Aus der Abbildung 2 ist die genaue Lage und der Bebauungsplan ersichtlich.

#### Die Planung

Nach jahrelanger Kleinarbeit (und Anlegung einer Hauptavenue) wurde ein genauer Stadtplan auf dem Reissbrett entwickelt. 3 Bauplangebiete wurden in verschiedenen Stadtbezirken festgelegt, welche die zeitlichen Baustufen enthielten. Die inzwischen aufgenommene Verkaufstätigkeit gibt dem Kunden genau

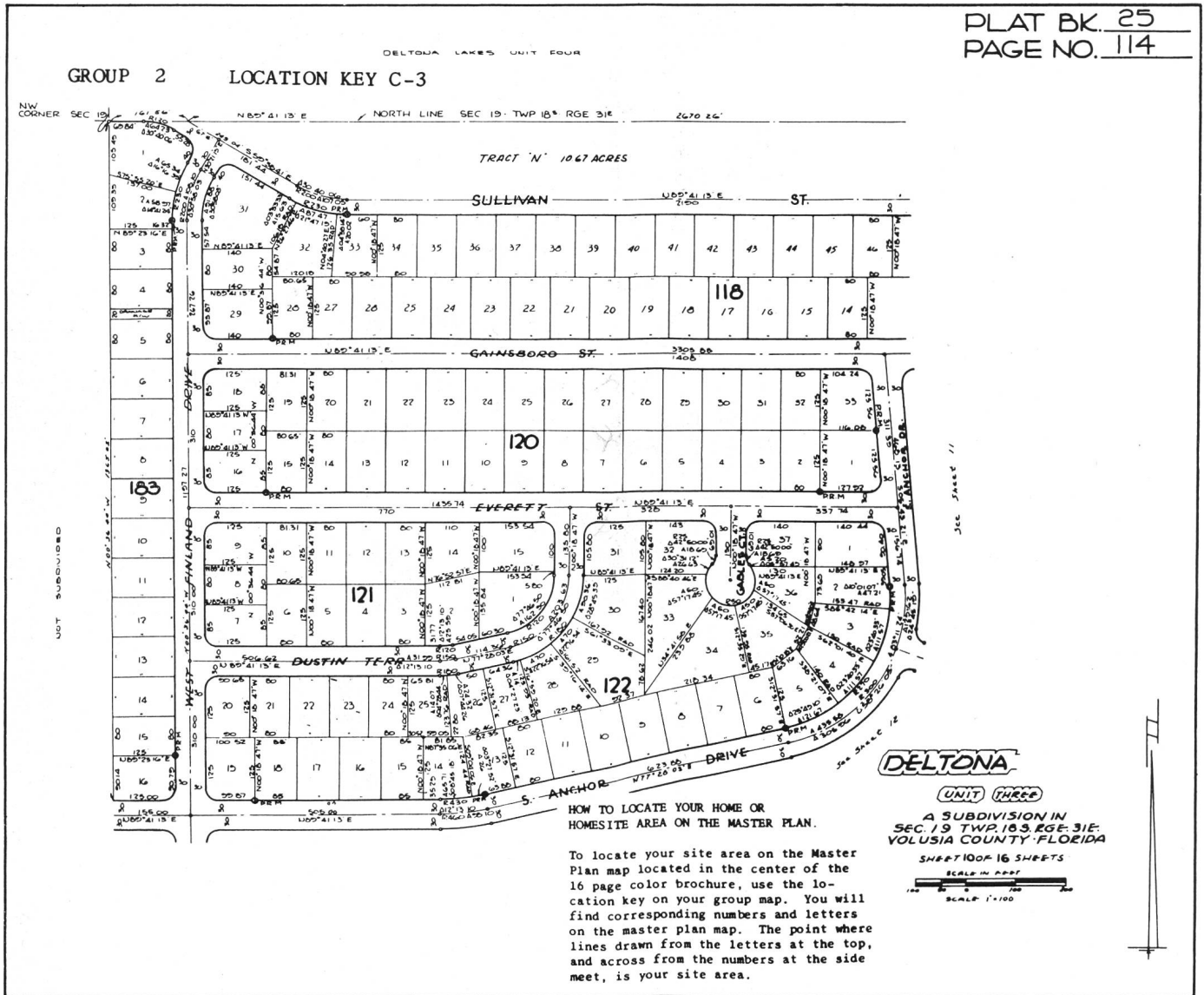


Abb. 3. Grundstückskarte aus dem Grundbuch von Deltona (deponiert im zuständigen Landkreisgrundbuch in De Land).

Aufschluss darüber, in welchen Planquadraten die ersten Häuser erstellt werden. Abbildung 3 zeigt eine typische Grundstückskarte des Katasteramtes der Bezirkshauptstadt De Land mit teils verkauften Grundstücken aus dem Jahre 1964, Abbildung 4 und 5 zeigen ein- und denselben Stadtteil zum nämlichen Zeitpunkt und ein Jahr später (1965).

Im Januar 1963 wurde mit der Rodung und dem Bau der neuen Stadt begonnen. Direkt am Florida-Highway Nr. 4 liegend, wurden zuerst die Hauptstrassen — auf die Zukunft zugeschnitten — angelegt. Der Mutterboden besteht aus feinem, hartgelagertem, rutschfreiem Sand; nach der Planierung wird die Betonfahrbahn in kontinuierlicher Arbeitsweise maschinell daraufgegossen.

Parallel zum Strassenbau erfolgen die Verlegung der Kanalisation, der Wasser-, Gas- und Elektrizitäts- sowie Telefon-Leitungen im Plangebiet I, also den für die erste Baustufe vorgesehenen Stadtteilen. Dazu

einige vorläufige technische Daten, die bis zum 1. Juli 1965 ermittelt wurden:

Bevölkerung	rund 3000
Bewohnte Häuser	801
Fertige Strassen	51 km
Strassen in Bau	98 km
Installierte Wasserhauptleitungen	33,8 km
Installierte Gashauptleitungen	31,3 km
Elektrische Hochspannungsleitung	57,6 km
Stromversorgungs-Hauptleitung	44,1 km

Da bereits 70 % der Bauplätze verkauft sind (bis Ende 1966 rechnet man mit dem Abschluss der Verkäufe), wurde sofort auch mit dem Bau in mehreren Stadtteilen gleichzeitig begonnen. Die Firma errichtet keine Häuser ohne Bestellung; nur nach einem entsprechenden Kaufvertrag wird der aus dem — bisher 16 Typen umfassenden — Angebot erwählte Haustyp

Abb. 4. Deltona, Flugbild der Siedlung.



gebaut. In diesen Tagen erreichte uns hierzu die Nachricht, dass ab Mitte 1966 noch weitere 18 Bungalowtypen hinzukommen werden, die auf einer Musterallee direkt neben dem ersten Geschäftszentrum, fertig eingerichtet, zur Wahl stehen. Diese «Musterhäuser» sind übrigens schon jetzt sämtlich an Interessenten verkauft, die erst nach der Baubeendigung des III. Plangebietes (in 5 Jahren) bezogen werden können. Es

muss betont werden, dass alle Haustypen in konventioneller Bauweise und nicht aus Fertigteilen erstellt werden. Die Abbildungen 6 und 7 zeigen Seitenstraßen mit bewohnten Bungalows. Einer besonderen Erwähnung bedarf der im Vordergrund sichtbare Rasenteppich. Dieser grobblättrige, ausserordentlich widerstandsfähige Golfrasen wird von der Mackle Bros. auf eigenen landwirtschaftlichen Flächen gezüchtet und in



Abb. 5. Deltona, Flugbild der Siedlung.

Abb. 6. Deltona: Quartierstrasse.



1 m<sup>2</sup> grossen Matten vor den fertigen Häusern angepflanzt. Auch ihn schliesst der Kaufpreis mit ein. Die Bäume wurden teils stehengelassen, teils auf Wunsch aus den nahen Wäldern — das Wurzelwerk mit Erdballen maschinell ausgehoben — eingesetzt.

Jeder Stadtteil hat sein Einkaufszentrum. Supermarket, Friseurläden, sonstige Geschäfte, Postamt, Marshal-Station (Polizei), Unfallstelle, Milchbar, Im-

bisstube usw. sind vorhanden. Abbildung 8 zeigt das vor zwei Jahren gebaute erste Shopping-Center. Mehrere Country-Clubs sorgen für das Gemeinschaftsleben. Golf- und Croquet-Clubs — auf herrlichem Gelände mit dem schon erwähnten Rasen — gehören zu den Standardeinrichtungen, die die Baufirma stellt und die alle Einwohner kostenlos benutzen können. Auch diesen Clubs sind stets ein kleiner Laden, eine



Abb. 7.  
Deltona: Fertiggestellte Quartierstrasse.

Abb. 8. Deltona: Einkaufszentrum.



Imbissstube und selbstverständlich die Clubräume angeschlossen. Sie besitzen einen Ausblick auf das wundervolle Golfgelände (Abb. 9). Der Monroe-See, der flächenmässig etwa dem halben Bodensee entspricht, erlaubt Motor- und Segeljachtsport und Sportfischerei. Der luxuriöse Jachtclub, dessen ausgezeichnete Küche auch dem europäischen Gaumen keine Wünsche übrig lässt, ist als Sehenswürdigkeit an sich zu bezeichnen.

Etwa 20 Parks, zahlreiche Spielplätze und mehrere Kirchen, Apotheken (letztere im Einkaufszentrum) und natürlich die erforderlichen Schulen sind schon von vornherein eingeplant. Alle diese für das Gemeinwohl erforderlichen öffentlichen Gebäude werden von der Baufirma gestiftet und errichtet. Für jede Religionsgemeinschaft wird — je nach angemeldetem Bedarf — kostenlos ein Kirchenbauplatz zur Verfügung



Abb. 9. Deltona: Golfplatz.

gestellt. Höhere Schulen werden erst gebaut, wenn in den Plangebieten I, II und III (letzteres erst in sechs Jahren) genügend Schüler vorhanden sind. Orlando und De Land, in 8 und 12 Meilen Entfernung, bieten jedoch bei ausgezeichneter Autobahnverbindung genügend Möglichkeiten; die Staatsuniversität in De Land sogar Hochschulstudium.

Das erste Hotel — dem Hotelring der Mackle Bros. zugehörig — wurde Ende November vorigen Jahres eröffnet mit dem üblichen Luxus floridanischer «Gasthaus»-(Inn)-Tradition. In Patio, ein Swimming-pool zwischen Palmen, alle Zimmer mit Air-Condition, und Fernsehapparat.

Wenn Hotel, Strandbad, Münzfernsprecher, sozusagen im Urwald, die Strassenbeleuchtung, Kanalisation und Energiezufuhr funktionieren, ist das Leben einer Gemeinde gesichert. Dann sind freilich auch die Grundstückspreise (in zwei Jahren um 40 %) gestiegen. Allerdings garantiert die Baufirma ihren Käufern, dass «der Kaufpreis, der Zinssatz (5 %) und ihre monatlichen Raten niemals erhöht werden können». Diese Klausel gibt dem Kunden Sicherheit, ja den Anreiz, sein Kapital auf Wertsteigerung hin anzulegen.

Eine Innenparzelle, die mindestens 925 m<sup>2</sup> gross ist, kostet den Käufer heute 1195 Dollar. Für ein Eckgrundstück gleicher Grösse hat er 1495 Dollar zu bezahlen. Natürlich gibt es auch «dickere Brocken»: Seegrundstücke kosten zwischen 3295 und 5695 Dollar, je nach Lage; sie sind 1500 m<sup>2</sup> gross. In diesen Preisen sind bereits die 5 % Zinsen für die Ratenzahlung, kapitalisiert, enthalten. Bei Barzahlung werden diese 5 % als Rabatt wieder gutgeschrieben. Weitere Erhebungen weisen aus, dass 95 % der Käufe als Kapitalanlage, 5 % als Spekulationsobjekt gedacht sind. Etwa 5 % der Anleger sind schon heute Ausländer. Grund- und Haussteuer (wenn gebaut wird) betragen 1,3 % pro Jahr.

32 Binnenseen ermöglichten, idyllische Wassergrundstücke in ausreichender Auswahl zu projektieren. Mehrere Seen sind oder werden durch Kanäle verbunden, und man trägt dafür Sorge, sie sauber zu halten und den teils urzeitlichen Fischbestand nicht durch Abwasser zu gefährden. Ferner wird Verbindung aller Wasserwege erwogen.

Es bliebe nur noch übrig, von den nach über drei Dutzend Muster-Bungalows gebauten Häusern zu berichten. Es ist schwer, hierbei objektiv zu bleiben, da die Arbeitsmoral, die Qualität — insbesondere der Werkstoffe — weit von den eingerissenen europäischen Begriffen entfernt sind. Der Verfasser hatte Gelegenheit, einige Teams bei der Arbeit zu beobachten. Drei bis vier gut aufeinander eingestellte Leute bilden eine Arbeitsgruppe. Da kein Keller erforderlich ist, wird zuerst der genau dem Haustyp entsprechende Zementboden auf den vom einem Vortrupp maschinell und in Handarbeit vorbereiteten Untergrund gegossen. Das nächste Team bilden die Maurer, die die Wände hochziehen und gemeinsam mit den Zimmerleuten Fenster und Türen einpassen. Der innere und äussere Rohverputz ist so vorbildlich, so schön, sauber, fugenfrei, dass

wir zuerst glaubten, den endgültigen Verputz vor uns zu haben. Nach Einrichten des Dachgebälks, wobei schon die Installateure der elektrischen Belüftungsanlage mitwirken, um die Kanäle aus korrosionsfesten Aluminiumschächten einzubauen, erscheinen die Strom-, Gas-, Wasser- und Telefoninstallateure und legen alles nach Plan fertig an. Erneute Feinverputzarbeit verrichten dann Maurer und Weissbinder. Die Reihe setzen Zimmerleute und Tischler fort mit dem Einbau der vielen Wandschränke und sonstiger reichlich vorhandener Holzteile der Innenausstattung. — Die über 30 Bungalow-Typen können übrigens auf Wunsch des Bauherrn innerhalb des Grundbauplans auch verändert werden. Der Verfasser nahm sich die Mühe, auch die Installationsarbeiten auf Qualität und Materialgüte zu untersuchen. Er musste beschämt feststellen, dass Europa da überhaupt nicht mitreden kann. Allerdings: An keiner der 300 Baustellen war auch nur eine einzige Flasche Bier zu entdecken!

Mit dieser Feststellung wollen wir die skizzenhafte, knappe Beschreibung von Erschliessung und Bau einer modernen amerikanischen Mittelstadt beenden und zum Bericht über eine teils ähnliche, teils aber völlig andere Neugründung derselben Firma am Golf von Mexiko übergehen, nämlich von

#### *Marco Island*

Das einst von Calusa-Indianern bewohnte, im frühen 16. Jahrhundert von Spaniern eroberte, 1819 an die USA verkaufte Marco Island nannte schon der von der US-Regierung 1824 dorthin entsandte John Lee Williams «altes, kultiviertes Plantagenland». An der Südspitze der Halbinsel Florida, am herrlichen Mexikanischen Golf gelegen, ist es das schönste Stück des Landes. Es heisst auch «das Gebiet der zehntausend Inseln». Baron G. Collier erstand 1922 — mit wenig Ausnahmen — dieses Riesenareal (Abb. 10), einen Urwald mit viel Niederwild, 12 Meilen unterhalb Naples, einem beliebten Luxusbadeort am Golf und 104 Meilen westlich von Miami.

Die Mackle Brothers haben Lage, Bodenbeschaffenheit und Klima der Insel genau untersucht. Sie steigt so hoch über den Meeresspiegel, dass sich keine Sümpfe bildeten. Der Gezeitenunterschied beträgt nur einen Meter, und der seidenfeine schneeweisse Sand wird selten vom Wellengang aufgewirbelt; die Flut verläuft unmerklich und sanft. Sogar kleine Kinder können ohne Aufsicht im seichten Uferwasser spielen. Das Ergebnis: Amerikas grösste Luxusbadeort-Siedlung, für etwa 11 000 Grundstücke mit 35 000 Einwohnern geplant, wurde auch für amerikanische Begriffe revolutionär auf dem Reissbrett vorbereitet (Abb. 11). Nachdem für die Privatgrundstücke der genaue Parzellenplan erstellt war, wurden 340 acres (1 acres = 4000 m<sup>2</sup>) für Appartmenthäuser (D), 425 acres für Hotels und Motels (C), 58 acres für Schulen (F), 55 acres für Kirchenbauten (F), 17 acres für Krankenhäuser (J) und 275 acres für gewerbliche Bauten, d. h. für Geschäfte u. a. (E) vorgesehen. Industrie wird nicht geduldet.



Abb. 10.  
Flugbild von Marco Island aus 2400 m  
Höhe.



Den grandiosen Bebauungsplan der künftigen Lagunenstadt zeigt die Abb. 12. Wenn die erste Luftaufnahme mit diesem 12 Fuss grossen Modell im Direktionsgebäude der Firma auf der Insel verglichen wird, fällt die vermehrte Wasserfläche auf. Der Sandboden erlaubt, einen noch nie dagewesenen Erdbewegungsplan durchzuführen. Dem Modell entsprechend wird das ganze Inselniveau erhöht und der Wasserspiegel

durch die für die Wassergrundstücke künstlich angelegten Kanäle auf der ganzen Insel auf das gleiche Niveau gebracht. Alle Kanäle und Wasserwege haben minimale Tiefen von 4 bis 5 Metern. Mindestens 2 Meter höher wird die Quaimauer der mit Segeljachten und Motorbooten befahrbaren Lagunen liegen. Der auf 1 Meter gemessene Gezeitenunterschied sorgt für die absolute Sauberhaltung und den Wechsel des Wassers.

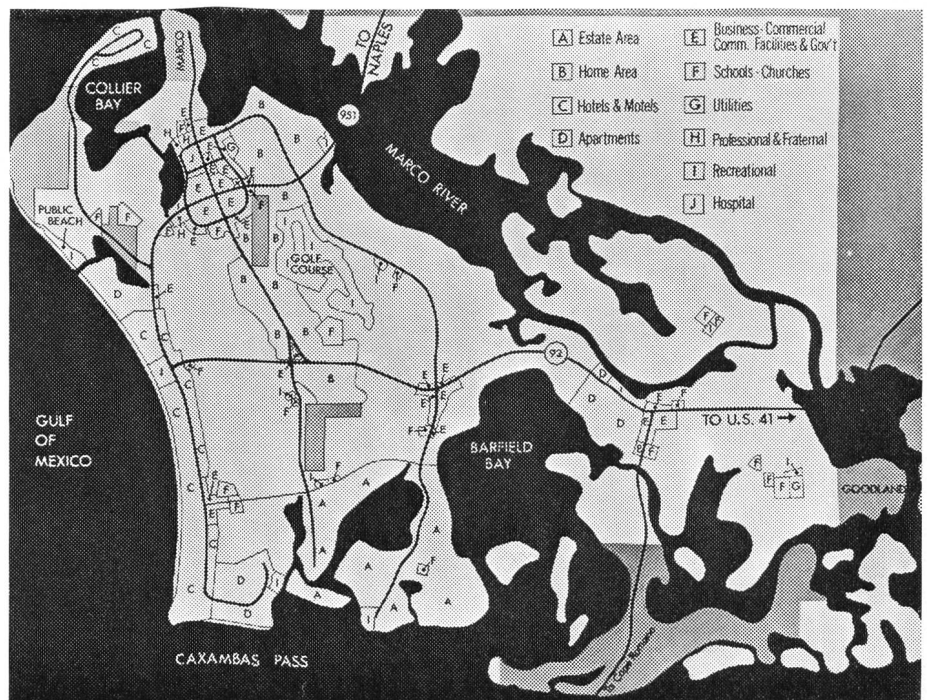


Abb. 11.  
Bebauungsplan für Marco Island.

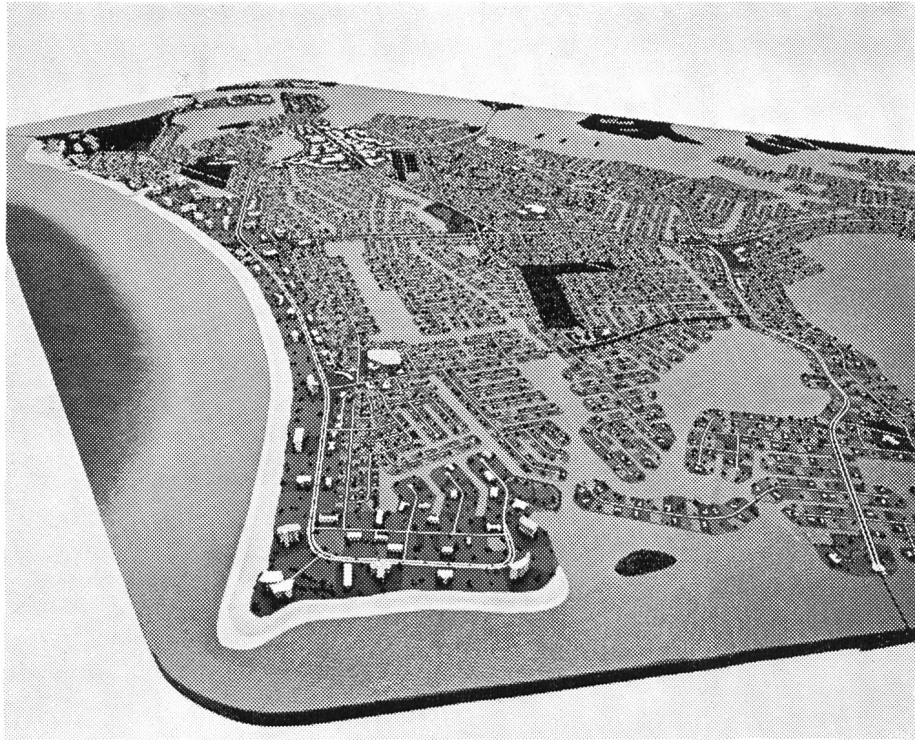


Abb. 12.  
Marco Island: Modell der (heute in Angriff genommenen) Ferien- und Freizeitsiedlung, wie sie nach den Plänen von «Mackle Brothers» in zehn Jahren aussehen soll. Die ganze Siedlung ist von Kanälen durchzogen.

Zwei der schon «fertigen» Lagunen, verbunden mit einer Hauptlagune, veranschaulicht Abbildung 13. Sie lässt auch die Musterhäuser erkennen, auf die noch zurückzukommen sein wird.

Die Bauweise der Lagunen ist denkbar einfach und erfolgt natürlich maschinell. Der Urwald wird gerodet, alle tiefliegenden, eventuell feuchten Stellen werden zugeschüttet. Am Ufer werden kilometerlange Eisen-

bauwände versenkt; das Wasser wird abgesperrt. Baumaschinenriesen baggern die Kanäle auf die von den Vermessungstechnikern angegebene Tiefe aus, dann werden bei Meeresbauprojekten erprobte Quaimauern ebenfalls maschinell aufgerichtet (eine doppelwandige Konstruktion mit spezieller Verstärkung und Sand-Zwischenschicht), und wenn die geplante Flucht mit den Lagunen fertig ist, wird sie mit den natürlichen



Abb. 13.  
Marco Island: Modellhäuser auf der Wasserseite der Siedlung, mit Kanälen auf der Häuserrückseite.

Abb. 14.  
Marco-Strandhotel mit 50 Hotelzimmern.



Wasserwegen verbunden. Das Bild lässt ausgezeichnet drei Stadien der Vollendung einer Lagune erkennen: Die Seite, auf der die Bungalows stehen, ist fertig, bis zur Steineinrahmung liegt schon der im Deltone-Bericht erwähnte Rasenteppich, leicht, etwa 1,5 m, zum Haus ansteigend. Das linke Ufer ist bis zu der Doppelquaimauer aufgefüllt; die Stirnfront weist noch eine grosse Grube auf. Die Stadt soll in 10 Jahren komplett

sein, auch wenn bis dahin nicht alle 11 000 Grundstücke bebaut werden sollten. Aber bis zu diesem Zeitpunkt wird die Fertigstellung der 125 Meilen Gemeindestrassen, 90 Meilen künstlicher Wasserwege (Lagunen), der Appartementshäuser und Luxushotels auf dem 6 km langen puderfeinen, weissen Sandstrand der Golfseite beendet sein.

Die Villen stehen momentan in 10 Innengrund-

Abb. 15.  
Marco Island: Modell eines siebenstöckigen Appartementshauses mit prachtvoller Aussicht über den Golf von Mexiko.



stück- und 12 Wasserfrontmodellen zur Verfügung in den Ausführungen: 1 Schlaf- und 1 Badezimmer bis zu 4 Schlaf- und 3 Badezimmern zum Preis von 14 900 bis 41 500 Dollar, das Haus selbstverständlich schlüsselfertig inklusive Grundstück. Für Aspiranten, die nicht gleich bauen wollen oder können, sind die Grundstücke auch allein käuflich. Innengrundstücke belaufen sich je nach Lage auf 2995 Dollar und höher, Wassergrundstücke zwischen 6250 und 16 000 Dollar, eventuell auch mehr (je nach Grösse). Bei 24 Monatsraten sind pro 1000 Dollar 43,50 Dollar zu zahlen, bei 102 Monatsraten 12 Dollar per 1000 Dollar Kaufpreis.

Bis zum Herbst 1965 wurden in 9 Monaten (Baubeginn Januar 1965) für 13,5 Mio Dollar Grundstücke verkauft. Auch ein Hotel, das «Marco-Beach», war während unseres Besuches bereits fertiggestellt (Abb. 15). Es soll später als Mittelklasse-Hotel benützt werden und bietet einen zweckmässigen Luxus, der uns Europäer wahrlich überrascht. Der Swimming-pool, der anschliessende Golfplatz für 6 Löcher und der vorgelagerte Badestrand am Golf vom Mexiko vermitteln einen kleinen Vorgeschmack dieses «vorgeplanten» Paradieses. Auch hier ist der berühmte, von Mackle's gezüchtete und vom Osten Floridas per Autokolonne herangebrachte Golffrasen zu sehen. Das Hotel hat 800 000 Dollar, das Bürogebäude der Baufirma 85 000 Dollar gekostet. Für das luxuriöse Haus des Jachtclubs warfen die Mackle Brothers 150 000 Dollar aus, und

das bereits erstellte Hauptstromsystem verschlang 4,5 Mio Dollar. Das hier im Modell gezeigte 7stöckige Appartementhaus am Meeresstrand ist im Rohbau fertig und kostet — alle Wohnungen komplett eingerichtet — 6 Mio Dollar. Der Country-Club im polynesischen Stil in der grossen Parkanlage wird 100 000 Dollar ausmachen und war 1966 beziehbar.

Das auf Abbildung 11 mit A gekennzeichnete und auch auf Abbildung 12 sichtbare südliche Stadtgebiet ist als Estate Area = Gutsgebiet bezeichnet. Darunter versteht man in den Staaten 4000 bis 5000 acres betragende und grössere Grundstücke für Einzelvillen, also für die ganz Reichen, die Millionäre. Wagner, der in Pension gegangene Oberbürgermeister von New York, hat z. B. in diesem Stadtbezirk ein Villengrundstück erworben.

Mit der Beschreibung dieses — auch in den USA — einmaligen Objekts kommen wir zum Ende. Die schon jetzt fertige Flugpiste — auch für schwere Transporter anzufliegen — wird für die Super-Düsenmaschinen der Zukunft ausgebaut. Mackle Brothers rechnen damit, dass in wenigen Jahren, wenn die 1000 Passagiere fassenden interkontinentalen Apparate in Dienst gestellt werden, eine Reise von Europa um die 1000-Fr.-Grenze liegen und der Flug nach dem Luxusort, der Lagunenstadt Marco-Island, erschwinglich sein wird. Mackle's sind Pioniere, aber eines ist sicher: Die Landesplanung in solchen Dimensionen gehört nicht mehr der Zukunft an, sie ist Gegenwart geworden!

## MITTEILUNGEN - COMMUNICATIONS

Der Bundesrat beantragt den eidgenössischen Räten, der Bodenrechtsinitiative der Sozialdemokratischen Partei der Schweiz und des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes keinen Gegenvorschlag gegenüberzustellen. Vielmehr soll die Bodenrechtsinitiative abgelehnt werden. Der Bericht des Bundesrates vom 31. Mai 1966 schliesst mit folgendem Satz:

«Diesen Antrag verbinden wir indessen mit der formellen Zusicherung, die Arbeit an einem bodenrechtlichen Verfassungsvorschlag gemäss unseren vorstehenden Ausführungen ohne Verzug weiterzuführen, um so rasch wie möglich zu einer Vorlage an die eidgenössischen Räte zu gelangen.»

Wir haben nie ein Hehl daraus gemacht, dass wir für einen Gegenvorschlag eingestanden sind. An dieser Haltung hat sich nichts geändert. Wir stehen diesmal mit unserer Auffassung auf der Verliererseite, es sei denn, National- und Ständerat entschlossen sich, den Antrag des Bundesrates zurückzuweisen und unsere oberste Exekutive doch noch mit einer Vorlage eines Gegenvorschlages zu beauftragen. Eines ist sicher: Weitere Verzögerungen werden teilweise weitere irreversible Schäden nach sich ziehen.

Jede Verzögerung der Lösung von Bodenrecht und Landesplanung könnte zu einer Radikalisierung führen, was wir selbst zutiefst bedauern, bekennen wir uns doch zu einem funktionsfähigen Privateigentum, das zugleich die legitimen Belange der Oeffentlichkeit anerkennt.

Nach dieser kritischen Bemerkung gestatten wir uns, vorwiegend chronologisch wichtigere Erkenntnisse darzustellen. Zuerst zu nennen ist die Sitzung der Geschäftsleitung, die am 14. März 1966 in Bern stattfand. Sie diente vor allem der Besprechung der Möglichkeiten, unsere Tätigkeit zu intensivieren und zugleich den Landschaftsschutz zu fördern. Am 29. April 1966 trat die Geschäftsleitung zu einer weiteren Sitzung zusammen. Briefe an das Eidgenössische Departement des Innern und an das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement und ein Besuch beim neuen schweizerischen Schulratspräsidenten, Minister Dr. Burekhardt, waren das unmittelbare Resultat dieser Sitzung.

Am 15. März 1966 wurde in Sarnen ein Entwurf des Berichterstatters zu einem kleinen Kommentar zum neuen Obwaldner Baugesetz behandelt.

Die Redaktionskommission des «Plans»

befasste sich in ihrer Sitzung vom 22. März 1966 mit der Gestaltung unseres offiziellen Publikationsorgans. Vom 24. bis 26. März fand dann der ausgezeichnet besuchte Kurs auf Rigi-Klösterli über die Aufgaben der zuständigen Gemeindebehörden, die Ortsplanung, statt. Der Kurs wurde zu einem vollen Erfolg. Wir sind überzeugt, dass es gelungen ist, vielen Gemeindepräsidenten, Bauvorständen und Bauverwaltern Einblicke zu vermitteln, die sich in der Praxis auswirken werden. Unser Dank gilt vor allem den Referenten. Die Qualität ihrer Vorträge war weitgehend entscheidend für das Gelingen der Tagung. Im übrigen darf mit Genugtuung festgestellt werden, dass auch der persönliche und gesellige Kontakt sehr gepflegt worden ist, obwohl das Tagungsprogramm eher etwas zu wohl dotiert war.

Am 6. April 1966 tagte die Eidgenössische Expertenkommission für Landesplanung unter dem Vorsitz unseres Ehrenmitgliedes Prof. Dr. H. Gutersonn. Es wurde vorgesehen, wenigstens einen vorläufigen Schlussbericht noch vor den Sommerferien einzureichen. Es scheint aber, dass sich die Abfassung des Schlussberichts verzögert.

Am 15. April wohnte der Bericht-