

AKTUELLE UND ZUKÜNFTIGE WOHNBAUENTWICKLUNG IM GRENZGEBIET NORDBURGENLAND UND BRATISLAVA

Vera Kapeller
Johannes Huemer
(Hg.)



Eine Studie erstellt im Rahmen des Projekts RegioGoes

RegioGoes

Vera Kapeller
Johannes Huemer
(Hg.)

**Aktuelle und zukünftige Wohnbauentwicklung im
Grenzgebiet Nordburgenland und Bratislava**

Diese Veröffentlichung basiert auf den Ergebnissen des ETZ-Projekts „RegioGoes – Regionale Potentiale im Grenzgebiet Österreich-Slowakei“ und wurde am Institut für Stadt- und Regionalforschung der Österreichischen Akademie der Wissenschaften durchgeführt.

Das Projekt „RegioGoes – Regionale Potentiale im Grenzgebiet Österreich-Slowakei“, wurde in Zusammenarbeit zwischen dem Institut für Stadt- und Regionalforschung der Österreichischen Akademie der Wissenschaften, dem Institut für Wohnbauarchitektur der Fakultät für Architektur der Slowakischen Technischen Universität Bratislava, dem Regionalmanagement Burgenland und der Gemeinde Zurndorf zwischen 2013 und 2015 durchgeführt und durch das EFRE-Programm zur grenzüberschreitenden Zusammenarbeit Slowakei-Österreich 2007–2013 gefördert.



creating the future

Programm zur grenzüberschreitenden Zusammenarbeit SLOWAKEI - ÖSTERREICH 2007-2013
Program cezhraničnej spolupráce SLOVENSKÁ REPUBLIKA - RAKÚSKO 2007-2013

Vera Kapeller
Johannes Huemer
(Hg.)

**Aktuelle und zukünftige Wohnbauentwicklung im
Grenzgebiet Nordburgenland und Bratislava**

Mit Beiträgen von
Vera Kapeller, Johannes Huemer,
Ľubica Vitková und Thomas Braun

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

ISBN: 978-3-9504030-2-2

Die Arbeit unterliegt ausschließlich der Verantwortung des ISR und wurde der phil.-hist. Klasse nicht vorgelegt.

Herausgeber:

Mag. Dr. Vera Kapeller & DI Johannes Huemer
Institut für Stadt- und Regionalforschung (ISR) der
Österreichischen Akademie der Wissenschaften (ÖAW)
Postgasse 7/4/2, A-1010 Wien
Telefon: +43 (1) 51 581 – 3528
E-Mail: vera.kapeller@oeaw.ac.at
<http://www.regiogo.at>

Redaktion:

Vera Kapeller

Layout:

Johannes Huemer

Umschlag:

Grafik: Johannes Huemer

Lektorat:

Josef Kohlbacher

Übersetzung:

zappmedia GmbH
Prinzregentenstraße 40
10715 Berlin, Deutschland

Titelabbildungen:

Gols, Weingärten; Neusiedl am See, Wohnbebauung „Hausgärten“; Zurndorf, Untere Hauptstraße
Fotos: Vera Kapeller 2013–2014

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdruckes, der Entnahme von Abbildungen, der Funksendung, der Wiedergabe auf fotomechanischem oder ähnlichem Wege und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen gilt die gewählte Form für beide Geschlechter. Dies stellt keine geschlechterspezifische Diskriminierung dar.

Copyright © 2015 Institut für Stadt- und Regionalforschung
Institut für Stadt- und Regionalforschung der
Österreichischen Akademie der Wissenschaften, Wien
Postgasse 7/4/2, A-1010 Wien
Telefon: +43 (1) 51 581 – 3528
E-Mail: vera.kapeller@oeaw.ac.at
<http://www.regiogo.at>

Herstellung:

Horvath Druck- und Handelsgesellschaft m.b.H. & Co KG, Hauptplatz 34, 7100 Neusiedl am See

Inhalt

Vorwort.....	7
<i>Vera Kapeller & Johannes Huemer</i>	
1 Einleitung	
<i>Vera Kapeller & Johannes Huemer</i>	
1.1 Problemstellung.....	9
1.2 Aufgaben und Ziele	9
1.3 Der Stand der Forschung.....	10
1.4 Charakteristik des Untersuchungsgebietes	13
1.4.1 Geographische Lage	13
1.4.2 Kulturlandschaft und Natur	13
1.4.3 Bevölkerung und Bevölkerungsdynamik im Untersuchungsgebiet	16
<i>Bevölkerung.....</i>	<i>16</i>
<i>Ungleiche Partner – Bevölkerungsdichte im Dauersiedlungsraum 2008.....</i>	<i>18</i>
1.4.4 Beschäftigte nach Sektoren im Nordburgenland	18
1.4.5 Flächennutzung im Nordburgenland	19
1.4.6 Verkehr	20
2 Bevölkerungs- und Siedlungsdynamik im Grenzgebiet Nordburgenland und Bratislava	
<i>Vera Kapeller</i>	
2.1 Städtische versus ländliche Strukturen im Grenzgebiet Nordburgenland und Bratislava	23
2.2 Die Expansion der Hauptstadt Bratislava für Wohnzwecke und die Auswirkungen auf das Nordburgenland.....	27
2.2.1 Die städtischen Randzonen und das Phänomen Suburbanisierung	27
2.2.2 Die Stadtentwicklung von Bratislava – von der Urbanisierung zur Suburbanisierung	28
2.2.2.1 <i>Die Entwicklungsphasen der Suburbanisierung im Umland von Bratislava</i>	<i>29</i>
2.2.2.2 <i>Die räumlichen und baulichen Auswirkungen der Suburbanisierung Bratislavas auf das Umland.....</i>	<i>30</i>
2.2.3 Das Phänomen der grenzüberschreitenden Wohnsuburbanisierung von Bratislava in den Bezirk Neusiedl am See/Burgenland.....	31
2.2.4 Auswirkungen der Suburbanisierung Bratislavas auf die Grenzgemeinden des Nordburgenlandes und Empfehlungen für Maßnahmen	34
3 Statistische Grundlagen zur Bevölkerung in den Gemeinden des Bezirks Neusiedl am See	
<i>Vera Kapeller, Johannes Huemer & Thomas Braun</i>	
3.1 Die Bevölkerungsentwicklung zwischen 1981 und 2011	37
3.2 Die Bevölkerungsstruktur	39
3.2.1 Die Altersstruktur der Bevölkerung 1991–2012.....	39
3.2.2 Geburtenbilanz	40
3.2.3 Anteil der Ledigen an der Gesamtbevölkerung 2011	41
3.3 Wer sind die Zuwanderer in den Gemeinden des Bezirks Neusiedl am See?.....	42
3.3.1 Anteil der Bevölkerung mit ausländischer Staatsbürgerschaft.....	42
3.3.2 Anteil der Bevölkerung mit slowakischer Staatsbürgerschaft 2001–2012	42
3.3.3 Die Bevölkerungsdynamik: die Gemeinde Kittsee als Beispiel	43
4 Gebäude- und Wohnungsentwicklung sowie die Wohnqualität im Bezirk Neusiedl am See – statistische Grundlagen	
<i>Vera Kapeller, Johannes Huemer & Thomas Braun</i>	
4.1 Die Gebäudeentwicklung zwischen 1971 und 2011	45
4.2 Die Wohnungsentwicklung zwischen 1971 und 2011	47
4.3 Gebäudealter im Bezirk Neusiedl am See (Stand 2011).....	48
4.4 Aspekte der Wohnqualität	53
4.4.1 Die Wohnungsgröße 2011	53
4.4.2 Die Ausstattungskategorie der Wohnungen (Anteil der Wohnungen mit Ausstattungskategorie A bis D an allen Wohnungen) 2011.....	54

5	Bauliche Strukturen im Bezirk Neusiedl am See: vom Steildachhaus über den Bungalow bis zum Passivhaus	
	<i>Vera Kapeller & Johannes Huemer</i>	
5.1	Was wird gebaut	55
5.1.1	Das Einfamilienhaus – weiterhin die bevorzugte Bau- und Wohnform auf dem Land?	55
	<i>Statistische Grundlage</i>	55
5.1.2	Die Verwandlung des Einfamilienhauses vom Streckhof zum Passivhaus	56
5.1.3	Reihenhaus	61
5.1.4	Mehrfamilienhaus	64
5.2	Für wen wird gebaut? – exklusiv versus sozial	68
5.2.1	Exklusives Wohnen	68
5.2.2	Leistbares Wohnen – Junges Wohnen	69
5.2.3	Soziales Wohnen – Alters- und Pflegeheime, Tagesbetreuungscentren	70
5.3	Ortskern versus Ortsrand	72
5.3.1	Bauen im Bestand	72
	<i>Nachnutzungen und innerörtliche Bauflächen</i>	75
	<i>„Hintaus“-Bebauungen</i>	75
5.3.2	Ortsrandbebauungen	77
5.4	Ökologisches und energieeffizientes Bauen und Wohnen im Bezirk Neusiedl am See	78
5.4.1	Datengrundlage	78
5.4.2	Energie-, Ökologie- und Alternativprojekte	79
	<i>Niedrigenergie- und Ökosiedlungen</i>	79
5.4.3	Autofreie Siedlungen und Co-Housing-Projekte	80
6	Baulich-räumliche Entwicklung im Grenzraum von Bratislava von 1990 bis zur Gegenwart	
	<i>Ľubica Vitková</i>	
6.1	Wesentliche Merkmale des Ausgangszustands vor dem Suburbanisierungsprozess bis zum Jahre 1990	83
6.2	Wesentliche Merkmale des Suburbanisierungsprozesses nach 1990	84
6.3	Begriffe und Systematisierung der untersuchten Phänomene	84
6.3.1	Typen der materiell-räumlichen Strukturen	84
6.3.2	Formen der Raumentwicklung	84
6.3.3	Größenparameter von Zonen äußerer Entwicklung	85
6.3.4	Prinzipien des äußeren Wachstums von Siedlungen	85
6.4	Die Entwicklung des suburbanen Raums der Stadt Bratislava	85
6.4.1	Erste Periode 1990–2000	85
6.4.2	Zweite Periode 2000–2009	85
6.4.3	Dritte Periode 2010–2014	88
6.5	Raumordnungspläne als Instrument zur Steuerung der Raumentwicklung	90
6.5.1	Perspektiven	90
7	Zukünftige Siedlungs- und Wohnbaupotentiale	
	<i>Vera Kapeller & Johannes Huemer</i>	
7.1	Strategien für das Bauen für die Zukunft?	95
7.2	Koordiniertes Vorgehen beim Bauen im Ortskern	96
7.3	Baulandmobilisierung im Ortskern	96
7.4	„Unkontrolliertes Bauen“ – Das Verankern von Verordnungen	97
7.5	Die Belegung des Ortskerns durch das Wohnen für Generationen	98
7.5.1	Junges und soziales Wohnen im Ortskern	98
7.5.2	Chancen für die ältere Generation – Wohnen im Ortskern und neue Finanzierungsmöglichkeiten	99
7.6	Ansätze zur Belegung des Ortskerns und des öffentlichen Raums	101
7.7	Parzellenübergreifendes Planen und Bauen	104
7.8	Ausblick	106
	Abbildungsverzeichnis	108
	Kartenverzeichnis	111
	Diagrammverzeichnis	112
	Tabellenverzeichnis	112
	Literaturverzeichnis	113

Vorwort

Die Studie „Aktuelle und zukünftige Wohnbauentwicklung im Grenzgebiet Nordburgenland und Bratislava“ ist im Rahmen des grenzüberschreitenden Projektes RegioGoes – Regionale Potentiale im Grenzgebiet Österreich-Slowakei entstanden. Die Aufgaben und Ziele dieses Projekts sind sehr umfassend. Aufgrund der Analyse der siedlungs- und wohnbauspezifischen sowie baukulturellen Entwicklungspotentiale des Grenzgebietes werden Entwürfe für die zukünftigen Bau- und Wohnformen im Untersuchungsgebiet, d.h. Grenzgebiet Nordburgenland und Bratislava, entwickelt und konkrete Handlungsvorschläge für die Planungspraxis vorgelegt.

Diese Untersuchungsregion besitzt aufgrund der historischen Entwicklungen und unterschiedlich geprägten Kulturlandschaften viele Gemeinsamkeiten, darüber hinaus bestehen aber auch zahlreiche Gegensätze. Wesentlich dabei ist, dass es sich um zwei unterschiedliche Staats- und Siedlungssysteme handelt, die hier aufeinanderstoßen. Das auch weiterhin größtenteils landwirtschaftlich geprägte Nordburgenland grenzt unmittelbar an die slowakische Hauptstadt Bratislava an. Die Stadtregion Bratislava ist derzeit mit einer dynamischen Suburbanisierungswelle konfrontiert. Die Auslagerung des Wohnens und die Arbeitsmigration haben jedoch die slowakisch-österreichische Grenze bereits seit einiger Zeit überschritten.

Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung im angrenzenden Nordburgenland ist diffiziler. Neben den Gemeinden mit einer dynamischen Wachstumsstruktur befinden sich hier Orte mit hohen Anteilen an älterer Population, teilweise mit einem Bevölkerungsrückgang und strukturellen Problemen, aber auch mit schrumpfenden Ortszentren (z.B. Seewinkel). Eine der wichtigen Fragen ist daher, inwieweit sich diese dynamischen Entwicklungen auf die Siedlungs- und Baustrukturen des Nordburgenlandes auswirken.

Im Nordburgenland hört man vielerorts die Meinung, dass dieses Gebiet weiterhin als eine Region mit einem ländlichen Charakter beibehalten werden soll. In diesem Kontext erscheint es daher wichtig zu klären, was der Begriff „ländlicher Charakter“ konkret bedeutet, wobei der Unterschied städtisch-ländlich divergierenden Kriterien gemäß charakterisiert werden kann. Viele früher markante Kriterien haben allerdings mittlerweile ihre Gültigkeit weitgehend verloren. Neben Indikatoren, wie etwa einer niedrigen Bevölkerungszahl und geringen Bevölkerungsdichte, der erheblichen Bedeutung von Natur und Landschaft sowie der landwirtschaftlichen Produktion, kommt der Gestaltung der Siedlungs- und Wohnformen in der Suche nach dem Charakter des Ländlichen eine beträchtliche Bedeutung zu. Die in dieser Studie durchgeführten Analysen der Siedlungs- und Bauentwicklung sowie der demographischen, sozialen und wirtschaftlichen Daten in der Grenzregion dienen als wesentliche Grundlage für die Entwicklung neuer Siedlungs- und Wohnbaukonzepte.

Die vorliegende Studie behandelt mehrere wichtige Themenkreise: Im ersten Kapitel werden die Untersuchungsregion Nordburgenland (Bezirk Neusiedl am See) und ausgewählte Stadteile von Bratislava (Devínska Nová Ves, Jarovce, Rusovce und Čunovo) nach ihrer geographischen Lage, der Naturlandschaft, Demographie und Verkehr vorgestellt. Im zweiten Kapitel werden sodann die aktuellen dynamischen Entwicklungen, etwa die Auslagerung der Wohnfunktion aus der Hauptstadt Bratislava in die Umlandgemeinden, die sich bis nach Österreich fortsetzt, analysiert. Während die Kulturlandschaft des Nordburgenlandes weiterhin durch ländliche Strukturen geprägt ist, erlebt die angrenzende Hauptstadt der Slowakei eine sehr dynamische Entwicklung, die als Suburbanisierung aus den amerikanischen, europäischen und auch österreichischen Städten bereits bekannt ist. Neu an diesem Phänomen im Untersuchungsgebiet ist allerdings, dass es sich in dieser Region nicht um eine Binnenwanderung, sondern um eine die Staatsgrenzen überschreitende Migration – wenn auch im Rahmen der EU – handelt. Die rasante Auslagerung der Funktionen für Wohnzwecke (die Arbeitsmigration wird hier nicht bearbeitet) breitet sich seit ein paar Jahren auch in Richtung Nordburgenland aus. Laut den Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung bis 2050 wird in der Folge die Bevölkerungszahl im Bezirk deshalb deutlich zunehmen.

Im dritten und vierten Kapitel werden die statistischen Daten, welche die Bevölkerungs-, Siedlungs-, Häuser und Wohnungsentwicklung im Bezirk Neusiedl am See betreffen, analysiert. Es wird ersichtlich, dass im Bezirk Neusiedl am See erhebliche Disparitäten zwischen einzelnen Gemeinden bezüglich Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur, Wohnbautätigkeit usw. bestehen. Die aktuellen Wachstumstrends in den burgenländischen Orten beschränken sich fast ausschließlich auf den Ortsrand, während im Zentrum untergenutzter Gebäudebestand bis hin zum völligen Leerstand zu beobachten ist.

Im fünften Kapitel stehen die wichtigsten Wohnbauformen und die Ausrichtung der Bauherren (exklusiv versus sozial) im Fokus. Ein zentraler Aspekt der Abhandlung ist die Gegenüberstellung von Bauen im Ortskern und Bauen am Ortsrand. Schließlich wird das Thema ökologisches und energieeffizientes Bauen und Wohnen im Bezirk Neusiedl am See behandelt.

Im sechsten Kapitel werden die Auswirkungen der Suburbanisierung in den unmittelbar an das Nordburgenland angrenzenden Stadtteilen der slowakischen Hauptstadt Bratislava Jarovce, Rusovce und Čunovo und zum Vergleich in Devínska Nová Ves analysiert. Die neuen Siedlungs- und Hausformen werden in diesem Zusammenhang durchleuchtet und die Problematiken, die eng mit diesen Entwicklungen verbunden sind, aufgezeigt.

Das siebte und letzte Kapitel widmet sich den zukünftigen Siedlungs- und Wohnbaupotentialen sowie den Vorschlägen für neue innovative Wohnformen. Dies erfolgt auf Basis der Ergebnisse des RegioGoes-Projekts und das sowohl im Rahmen der Grundlagenforschung als auch mittels der Darstellung konkreter architektonischer Entwürfe, welche im Rahmen des Projekts RegioGoes (als Arbeitspaket 5, Architektonische Entwürfe „Neue Funktionen für alte Baustrukturen“) in Zusammenarbeit mit der STU Bratislava und der TU Wien entstanden sind.

Die Vernetzung der Wissenschaft mit diversen Akteuren, wie Architekten, Raumplanern, Gemeinden und den Vertretern des Regionalmanagements Burgenland, also die Transdisziplinarität, repräsentiert einen wichtigen methodischen Ansatz im Rahmen dieses Projekts.

Bedanken wollen wir uns daher an dieser Stelle bei allen Beteiligten am RegioGoes-Projekt: bei den zahlreichen Bürgermeister*innen des Bezirkes, die uns freundlicherweise ihre Unterlagen zur Verfügung gestellt haben, und bei allen Interviewpartnern. Ein Dank ergeht auch an alle Projektpartner, vor allem an jene der Slowakischen Technischen Universität Bratislava (Andrea Bacová, Branislav Puškár und Ľubica Vítková) sowie an den burgenländischen Projektpartner RMB (Dietmar Bauknecht und Kerstin Riedl). Auch der Technischen Universität Wien (Franziska Orso und Christina Lenart) gebührt ein großer Dank für die wertvolle Zusammenarbeit und die zahlreichen zukunfts-trächtigen studentischen Entwürfe. Nicht zuletzt wollen wir auch der Gemeinde Zurndorf, vor allem Herrn Bürgermeister Werner Friedl und Helmut Muth, für die wertvolle praxisbezogene Zusammenarbeit unseren Dank aussprechen.

Unser besonderer Dank gilt des Weiteren Thomas Braun für die Erstellung der GIS-Karten für diese Publikation sowie Josef Kohlbacher für das Lektorat. Für die Unterstützung während des Projekts wollen wir uns bei Heinz Fassmann bedanken.

Wien, im März 2015

Vera Kapeller

RegioGoes-Projektleiterin und Koautorin

&

Johannes Huemer

RegioGoes-Projektassistent und Koautor