

5 Bauliche Strukturen im Bezirk Neusiedl am See: vom Steildachhaus über den Bungalow bis zum Passivhaus

Vera Kapeller & Johannes Huemer

5.1 Was wird gebaut

5.1.1 Das Einfamilienhaus – weiterhin die bevorzugte Bau- und Wohnform auf dem Land?

Statistische Grundlage

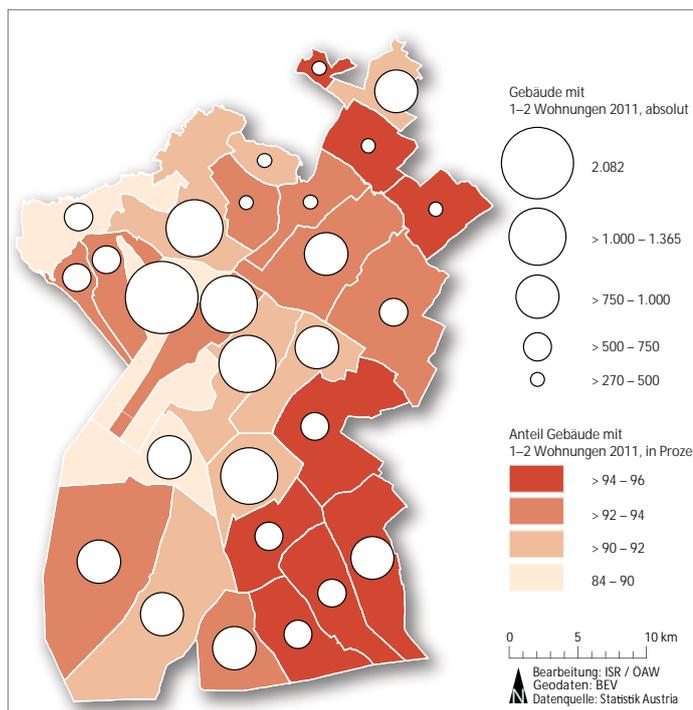
Die Zahlen der Gebäude und Wohnungen werden gemäß dem Gebäude- und Wohnungsregister der Statistik Austria erhoben, wobei im Fall der Wohngebäude mit ein bis zwei Wohnungen von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern gesprochen wird, bei mehr als drei Wohnungen handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus. Wichtig für die weiteren Analysen ist zudem, dass ein Reihenhäuser per definitionem als ein Gebäude mit einer Wohneinheit gezählt wird, welches also einem Einfamilienhaus gleichgestellt ist (STATISTIK AUSTRIA 2011a). Im ländlichen Raum war in der Vergangenheit – und dies gilt bis heute – die Form des Einfamilienhauses am stärksten vertreten. In der neueren Zeit, also seit den 1990er Jahren, werden aber auch vermehrt Mehrfamilienhäuser errichtet, wobei partiell versucht wird, durch gezielte Bauvorschriften darauf zu achten, dass der ländliche Charakter der Gemeinden erhalten bleiben soll. Ausnahmen stellen die urbaneren Gemeinden, wie z.B. Neusiedl am See, dar.

Im Allgemeinen kann gesagt werden, dass die Gemeinden, die sich in der Grenzlage zur Slowakei und Ungarn befinden, höhere Anteile an Einfamilienhäusern (mit 1 bis 2 Wohnungen) zu verzeichnen haben. Den Spitzenwert weist hier mit 96

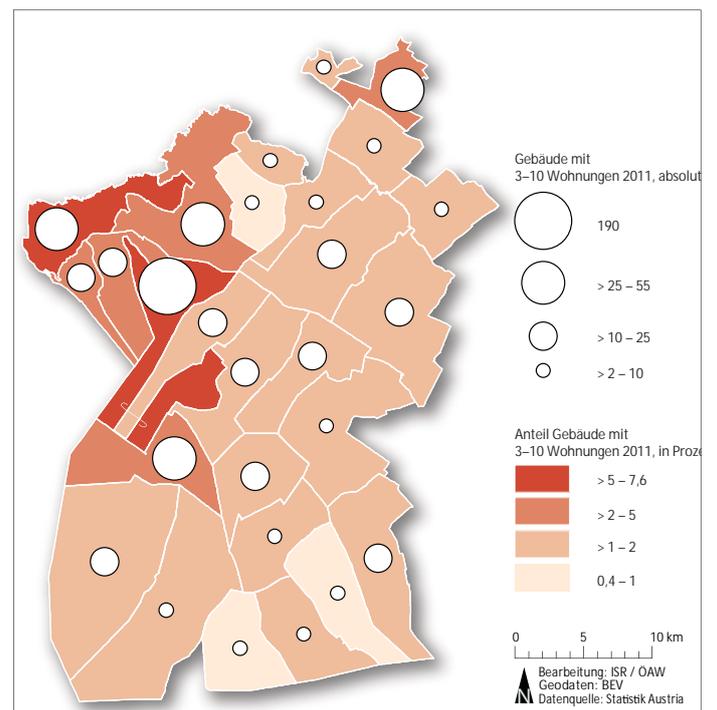
Prozent Halbtürn auf. In 24 Gemeinden des Bezirkes liegt der Anteil bei über 90 Prozent. In „urbanen“ und bevölkerungsreichen Gemeinden wie etwa in Neusiedl am See (84%) und Bruckneudorf (85%) ist der Anteil geringer, wobei aber erstere dennoch in absoluten Zahlen den höchsten Wert aufweist. Hier wurden insgesamt 2082 Gebäude mit ein bis zwei Wohnungen gezählt.

Beim Anteil der Gebäude mit 3–10 Wohnungen an allen Gebäuden überrascht es daher wenig, dass Neusiedl am See mit 7,6 Prozent (190 Gebäude) führend ist; einen annähernd so hohen Wert weist nur Bruckneudorf mit 6,5 Prozent (49 Gebäude) auf. Gebäude mit über 10 Wohnungen sind nur in den wenigsten Gemeinden zu finden. Bruckneudorf besitzt in dieser Kategorie mit 4,5 Prozent den höchsten Anteil (34 Gebäude mit über 10 Wohnungen) vor Neusiedl am See mit 1,5 Prozent (38 Gebäude mit über 10 Wohnungen). In den meisten Gemeinden (15) ist jedoch kein einziges Gebäude mit über 10 Wohnungen vorzufinden. Dies bezeugt klar den nach wie vor ländlichen Charakter der meisten Gemeinden des Bezirkes Neusiedl am See, wo das Einfamilienhaus die statistisch führende Wohnform ist

Karte 37: Anteil der Gebäude mit 1–2 Wohnungen an allen Gebäuden 2011, in Prozent, und Gebäude mit 1–2 Wohnungen 2011, absolut



Karte 38: Anteil der Gebäude mit 3–10 Wohnungen an allen Gebäuden 2011, in Prozent, und Gebäude mit 3–10 Wohnungen 2011, absolut



Dies bestätigt auch der Vergleich des Anteils der Einfamilienhäuser im Bezirks Neusiedl am See mit den entsprechenden Werten in den Bundesländern Burgenland, Niederösterreich und Wien sowie mit Gesamtösterreich (Diagramm 17).

Laut diesem Vergleich liegt der Bezirk Neusiedl am See beim Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern am gesamten Gebäudebestand gleichauf mit dem burgenländischen Durchschnitt von knapp über 91 Prozent. Dies ist somit der höchste Anteil im Vergleich mit dem Bundesland Niederösterreich und Gesamtösterreich. Nicht umsonst wird seit Jahrzehnten das östlichste Bundesland Österreichs als „Land der Häuslbauer“ bezeichnet (LAND BURGENLAND 2013).

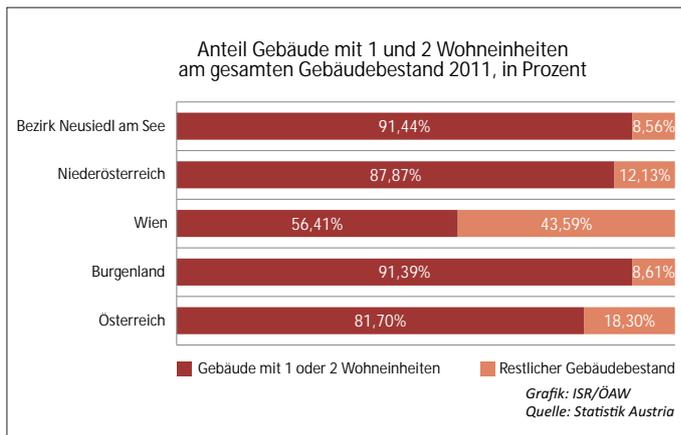


Diagramm 17: Anteil der Gebäude mit ein und zwei Wohneinheiten am gesamten Gebäudebestand 2011, in Prozent

5.1.2 Die Verwandlung des Einfamilienhauses vom Streckhof zum Passivhaus

Das Bild des Burgenlands, im Bezirk Neusiedl am See vor allem des Seewinkels, war noch bis in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts geprägt von romantischen, langgestreckten Bauernhöfen mit weißen Giebeln, die manchmal die geschwungenen Formen des sogenannten „Bauernbarocks“ angenommen ha-

Abb. 39: Podersdorf, Alte Häuserzeile



Abb. 40: Neusiedl am See, Hauptstraße



ben (MAYER 1993: 29 ff.). Der Streckhof mit seinem straßenseitig orientierten Giebel mit Walm-, Schopfwalm- oder Satteldach gilt als typische Haus- und Hofform im nördlichen und mittleren Burgenland bis zur Rabnitz sowie im östlichen Teil des südlichen Burgenlandes (KRETSCHMER, TOMASI & KLAAR 1977: Bl. 96).

Der Streckhof entstand aus einem zwei- und dreiräumigen Haus, durch eine additive Erweiterung der Räume in der Längsachse (MAYER 1993: 29 ff.) Im kurzen Streckhof, den vor allem Kleinbauern und Söllner besaßen, befanden sich die Räumlichkeiten unter einem Dach (EBENDA). So ein vierräumiges Haus war bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts in den ungarischen Ortschaften um den Neusiedler See die am stärksten verbreitete Hausform (LACKOVITS 1989: 149–160). In den bäuerlichen Gehöften sind die Streckhöfe länger, sie bestehen aus mehreren Gebäudeteilen, die oft auch an den unterschiedlichen Dachfirsten zu erkennen sind. Die Zahl der Räume und die räumliche Aufteilung wurden hauptsächlich durch die sozioökonomische Lage des Besitzers bestimmt.

Abb. 41: Zurndorf, Breitfassadenhäuser, 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts





Abb. 42: Weiden am See, Hauptstraße



Abb. 43: Neusiedl am See, Siedlung mit Steildachhäusern, 1950er Jahre

In den größeren Ackerbürgerstädten und vor allem bei den reicheren Bauern wurden diese Streckhöfe bereits seit der Mitte des 19. Jahrhunderts durch Häuser mit einer Traufenorientierung, die sogenannten Breitfassadenhäuser, ersetzt (MAYER 1993: 43 ff.). Diese erdgeschossigen Breitfassadenhäuser wurden beinahe das gesamte 20. Jahrhundert hindurch zu einer bevorzugten Hausform im Ortsverband. Oft entstand ein Breitfassadenhaus durch eine Zusammenstellung von zwei nebeneinanderliegenden Parzellen (EBENDA).

In den 1960er und 1970er Jahren fand im gesamten Burgenland eine starke Modernisierungswelle statt. Alte Häuser,

darunter viele Streckhöfe, wurden abgerissen und an ihrer Stelle moderne, häufig zweigeschossige, Häuser errichtet (MAYER 1993: 157 ff.). In diesem Zeitraum veränderte sich das Ortsbild der Gemeinden des Burgenlandes gewaltig.

Seit den 1950er, verstärkt dann in den 1960er und 1970er Jahren sind die ersten Siedlungen am Ortsrand entstanden. In den 1950er Jahren handelte es sich hierbei vor allem um das sogenannte Steildachhaus, eine durchaus rationelle Bauform auf einem Kreuzgrundriss, die bereits in den 1930er Jahren in ganz Österreich am Stadtrand recht häufig errichtet wurde (MAYER 1993: 67 ff.).

Abb. 44: Illmitz, Untere Hauptstraße um 1930



Abb. 45: Illmitz, Untere Hauptstraße 1983



In den 1960er und 1970er Jahren brach die Ära des Bungalows an, eine Bauform, die seitens der Fachleute viele Kritiker hatte, bei den Bauherren jedoch sehr verbreitet war (MAYER 1993: 70 ff.). Als Antwort auf diese große Modernisierungswelle bemühten sich bereits seit den 1960er Jahren eine Gruppe von Künstlern, Architekten und Intellektuellen sowie viele Städter, die einen Zweitwohnsitz im Burgenland besaßen, um die Erhaltung der traditionellen bäuerlichen Architektur (EBENDA 183 ff.).

Ende der 1980er wurde auch auf dem Land die postmoderne Ära des neuen regionalen Bauens eingeleitet (EBENDA 173 ff.). Zum Protagonisten dieses Trends wurde das sogenannte „Burgenlandhaus“ mit traditionellem Giebel, mit Säulen und Arkaden. Der Giebel war auch bei den Architekten (etwa bei Reichel, Kaitna, Smetana, Hiesmayr und Waldbauer) ein sehr beliebtes Element, um eine zeitgemäße regionale Architektur zu schaffen (MAYER 1993: 166 ff.).

Abb. 46: Podersdorf, Haus im Folklorismus-Stil



Die Bewunderung für die alten Bau- und Siedlungsstrukturen hat bei vielen Bauherren zu einem neuen Regionalismus geführt. Die Rückbesinnung auf die traditionelle ländliche Bauweise und die Bauformen im Sinne des Folklorismus, d.h. die Wiederbelebung der alten Baukultur, wurden im Burgenland sowohl seitens der Bauherren praktiziert als auch in der Tourismuswerbung häufig eingesetzt (MAYER 1993: 173 ff.).

Abb. 47: Mönchhof, Modernes Giebelhaus



Bis heute ist ein besonderes Gestaltungselement, nämlich der Giebel, zu einem wichtigen Identifikationsfaktor mit der burgenländischen Bauweise geworden, wenn auch die meisten Straßenzüge des nördlichen Burgenlandes eine andere Gestalt besitzen. So sind die typischen Giebel bzw. die Streckhöfe und Giebelhäuser in den langen Straßenzügen mit Breitfassadenhäusern nur noch selten vorzufinden. Bis zur Jahrtausendwende, vielerorts auch länger, hielten sich auch die Bebauungsvorschriften in vielen Gemeinden an eine sehr traditionelle (Einfamilien-) Hausgestaltung wie beispielsweise die traufenseitige Orientierung der Sattel- und Walmdächer zur Straße, wenn auch vereinzelt die Giebel diese lange Front durchbrechen.

Auch die Siedlungsgenossenschaften wandten sich diesem Trend mit regionalen Bezügen zu. Im Fall der Reihenhaussiedlung in Parndorf am Maria-Theresia-Park, errichtet zwischen 1998 und 2000, wurde etwa versucht, die Giebelhausarchitektur der 1960er Jahre neu zu interpretieren, und zwar durch geringfügig aus der durchgehenden Baureihe vorgerückte Giebelfronten in unterschiedlicher Farbgebung (vgl. Abb. 48).

Standen die Bemühungen der 1980er und 1990er Jahre teils noch unter dem Einfluss der Postmoderne, so hat sich um die Jahrtausendwende sehr viel geändert. Zumindest in der offiziellen Architektur standen bereits die 1990er Jahre im Zeichen der neuen Technologien, Formen und Funktionen, das heißt, eine internationale bzw. globalisierte Architektur, die nach einem harmonischen Gleichgewicht zwischen dem Haus und der Landschaft, räumlicher Großzügigkeit sowie Transparenz und Klarheit sucht. Die regionale Kodierung stand nicht mehr im Vordergrund, sondern vielmehr die Energieersparnis, die Umweltverträglichkeit und eine bessere Bauqualität. Bei den energetischen Konzepten geht es um die erhöhte Energieeffizienz und erneuerbare Energieträger (Niedrigenergie- und Passivhaus).

Die Energieerdebatte im Wohnbau führte spätestens seit der Jahrtausendwende verstärkt zur Zunahme bei den Niedrigenergie- und Passivhäusern sowie zur Verbreitung solarer Nutzung bzw. Photovoltaik. Die neuen Energiekonzepte bewirkten, dass die zeitgenössische Architektur für das burgenländische Ortsbild zugelassen wurde. Was in den Ortsrandsiedlungen, etwa in Gols, noch im Jahr 2007 aufgrund der Bebauungsvorschriften nicht möglich war, nämlich ein zweigeschossiges Pas-

Abb. 48: Parndorf, Reihenhaussiedlung mit Giebelhausarchitektur



sivhaus mit Flachdach zu errichten, ist heute gestattet. Dabei war es vor zehn Jahren auch im Wiener Umland noch Usus, ein Haus mit Flachdach als die am wenig gewünschte Bauform anzusehen (MAYER 2004c: 130). Dies hat sich im Zuge der neuen energetischen Konzepte geändert. Die sogenannte Dritte Moderne – ein schlichtes, zweigeschossiges, funktionales Haus mit einem Flachdach – erobert den Ortsrand. Gewiss hat sich dieser moderne Baustil durch die Tätigkeit namhafter Architekten seit 2000, die zunächst für die bekannten Winzer des Bezirks tätig waren, etablieren können. Die Winzer des Bezirks waren durchaus für moderne Bauten wie auch Konzepte offen, z.B. beim Weingut Hillinger in Jois (Planung: 2001–2003, Ausführung: 2003–2004) vom Architekturbüro gerner & partner, beim Weingut Preisinger in Gols (Planung: 2008, Ausführung: 2009) sowie im Fall von Weingut Heinrich in Gols (Planung: 2007–2008, Ausführung: 2008), beide vom Architekturbüro propeller z geplant (www.nextroom.at). Die modernen Weingüter agieren weltweit und sind zu Tempeln des Genusses und Erlebnisses geworden.



Abb. 49: Gols, Weingut Heinrich, Weinkeller



Abb. 50: Gols, Weingut Heinrich, Verkaufsraum

Abb. 51: Gols, Weingut Preisinger



Im Gegensatz zur Postmoderne der 1990er Jahre, welche versuchte, die Formsprache der traditionellen Dorfarchitektur wiederzugeben – dies geschah zumeist durch den Ausbau eines Dachraums bzw. durch Aufstockungen (KAITNA, REICHEL & SMETANA 1980a) – ist die gegenwärtige Architektengeneration eher dabei, mit den traditionellen Formen zu brechen und international verbreitete architektonische Baustrukturen zu implementieren. Der Typus des postfunktionalistischen Baus mit Flachdach mit einer breiten, verglasten Gartenfront macht sich hierzulande zusehends am Ortsrand bemerkbar. Häuser mit modernen Grundrissen, mit großflächigen Terrassen, großzügiger Öffnung zum Freiraum zur Verbindung zwischen Innen- und Außenraum und damit einhergehenden Verglasungen sowie die Verwendung neuer Fassadenmaterialien sind im Bezirk Neusiedl am See zunehmend vorzufinden. Diese Bauform, bereits aus den 1920er Jahren als funktionalistische Architektur des Internationalen Stils bekannt und ursprünglich nur unter einem elitärerem Bauherrenpublikum zu finden, gewinnt hierzulande immer mehr an Beliebtheit.

Dementsprechend zeigen sich nun vielerorts die Siedlungen am Ortsrand. Diese Entwicklungen der im Wandel befindlichen Gestaltungsideen und -formen (Nachkriegsmoderne, Postmoderne, Dritte Moderne) haben zur Entwicklung sehr unterschiedlicher Siedlungsbilder beigetragen. So finden sich in einer Ortsrandsiedlung neben Bungalows auch Häuser mit Walm-, Sattel- oder Mansarddach und daneben ein Haus mit dekonstruktivistischen Formen. Und das alles in einem Gebiet zumeist mit Bebauungsvorschriften. Bauformen, die vor etlichen Jahren nicht bewilligt bzw. reglementiert wurden – etwa ein Wohnhaus mit quadratisches Grundriss und Flachdach – weil eine gewisse Dachneigung und Firstrichtung vorgeschrieben waren, sind heute erlaubt.

Es wird offensichtlich, dass die Wohnbauentwicklung auch weiterhin kaum regulierbar ist, da kein zufriedenstellendes Instrumentarium existiert. Diese Regulierungen in Form von Bebauungs- oder Teilbebauungsplänen haben dennoch nicht zu einem einheitlichen Ortsbild beigetragen, da die Bauherren und/oder ihre Planer die Regelungen zu umgehen versuchen,



Abb. 52: Mönchhof, Einfamilienhaus „R´n´Eve“

Abb. 53: Jois, Ortsrandsiedlung



diese hinterfragen und teilweise auch berechtigterweise selbige anfechten und neu interpretieren. Bebauungsvorschriften, die oft jahrzehntelang unverändert galten und nie einer Überarbeitung unterzogen wurden, sind so zum Feindbild vieler Bauherren, Planer und Architekten geworden: „Bebauungsvorschriften sind dazu da, umgangen zu werden“, dies war ein langjähriger Leitsatz unter den Architekturschaffenden und in den Ausbildungsstätten.

Abb. 54: Neusiedl am See, Architektenhäuser am Fuße des Kalvarienbergs



5.1.3 Reihenhaus

Der Bau moderner Reihenhausanlagen begann im Nordburgenland erst relativ spät. Seit etwa der Jahrtausendwende werden von Wohnbaugenossenschaften vermehrt Reihenhausanlagen errichtet. Dabei ist diese Bauform hier gar nicht so fremd und mögliche Vorfahren des Reihenhauses sind in der Gegend durchaus zu finden, wenn man sich beispielsweise die Streckhofbebauungen etwas genauer ansieht. Warum eine stärkere Präsenz von Reihenhausanlagen im nördlichen Burgenland etwas länger gedauert hat als beispielsweise im Wiener Umland, könnte mehrere Ursachen haben. Zum einen gilt eine Reihenhausbebauung als eine Form dichterere Bebauung, insbesondere im Vergleich zum Einfamilienhaus. Da gerade aber im Burgenland sehr viel Bauland zur Verfügung steht – im Gegensatz zum Beispiel zum sehr dicht verbauten Wiener Süden oder in städtischen Räumen generell –, ist hier die Wahl einer dichteren Bebauung nicht zwingend erforderlich und zum Teil auch nicht gefragt. Zum anderen wird das Reihenhaus als eine urbanere Wohnform angesehen, die im ländlich geprägten Nordburgenland aus der Sicht der zukünftigen Bewohner nicht zwangsläufig die zu bevorzugende Bauform repräsentiert.

Dennoch befindet sich seit dem Anfang der 2000er Jahre das Reihenhaus auch im Bezirk Neusiedl am See auf dem Vormarsch. Dies zeigt beispielsweise eine Recherche unter den

vier Wohnbaugenossenschaften, die quantitativ am meisten im Bezirk Neusiedl am See gebaut haben bzw. gegenwärtig bauen. Neue Reihenhausanlagen entstehen derzeit in mehreren Orten, wenn man sich die aktuellen Referenzlisten der jeweiligen Genossenschaften ansieht. Abgesehen von den größeren dynamischen Orten, wie etwa Neusiedl am See, Parndorf oder Mönchhof, entstehen auch kleinere Reihenhausanlagen in Gols oder Weiden am See. Die vielfältigen Reihenhausanlagen unterscheiden sich dabei hinsichtlich ihrer Geschosszahl, der Grundrisse, der Dachformen, der Anordnung der einzelnen Häuser sowie der Parzellen.

Hinsichtlich der Unterscheidung nach der Geschosszahl bei Reihenhausanlagen sind im Wesentlichen zwei Varianten zu nennen: die ebenerdigen und jene mit einem Obergeschoss. Dabei werden ausschließlich die oberirdischen Geschosse betrachtet. Ebenerdige Reihenhausanlagen folgen der Typologie des Bungalows, weisen aber zumeist eine kompaktere Grundrisstruktur auf und sind eben in gekuppelter Bauweise, sprich aneinandergereiht, ausgeführt. In den meisten Fällen sind die Reihenhäuser unterkellert. Die ebenerdige Reihenhausanlage in der Gemeinde Weiden am See, bestehend aus fünf Häusern, zeigt eine sehr einfache, kostengünstige, kompakte und barrierefreie (und nicht unterkellerte Ausführung dieser Wohnform).

Abb. 55: Weiden am See. Reihenhausanlage für barrierefreies Wohnen



Eine der größten zusammenhängenden, innerörtlichen Reihenhausanlagen des Bezirk Neusiedl am See wird seit dem Jahr 2011 in der Stadtgemeinde Neusiedl am See errichtet. Das Projekt „Wohnen am Park“ von Halbritter & Halbritter Architekten geplant und von der Neuen Eisenstädter Gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft errichtet, sieht auf dem Grundstück des ehemaligen Kasernenareals in mehreren Bauetappen insgesamt 45 Reihenhäuser vor. Dieses sogenannte „Dorf in der Stadt“ ist gut fünf Gehminuten vom Zentrum der Stadt entfernt (GESELLMAN 2014). Alle Gebäude sind zweigeschossig sowie unterkellert ausgeführt, zum Teil als „klassisches“ Reihenhaus mit Vor- und Rückgarten, zum Teil aber auch mit Atriumhäusern.

Abb. 56: Neusiedl am See, Reihensiedlung „Wohnen am Park“, Axonometrie



Abb. 57: Neusiedl am See, Reihensiedlung „Wohnen am Park“, Schaubild



Die Oberwarter Siedlungsgenossenschaft baute im Jahr 2012 acht zweigeschossige Reihenhäuser am Friedrichshof, Gemeinde Zurndorf. Diese vom Architekturbüro Halbritter u. Halbritter geplante Wohnsiedlung ist im Niedrigenergiestandard ausgeführt (OSG 2012).

Eine größere Reihensiedlung der Architekten Halbritter & Halbritter Architekten, mit einer einfachen Fassadengestaltung in der Stadtgemeinde Neusiedl am See befindet sich im Neubaugelände „Am Hausberg“. Die Siedlung umfasst insgesamt zwei Baugruppen mit 44 bzw. 36 Wohnhäusern und befindet sich im nördlichen Siedlungserweiterungsgebiet der Stadt.

Abb. 58: Neusiedl am See, Reihensiedlung „Am Hausberg“



Eine Sonderform des Reihenhauses stellt die Bebauung mit Doppelhäusern dar. Die Doppelhausbebauung zeichnet sich in der Regel dadurch aus, dass die Gebäude jeweils an einer Grundgrenze aneinander gebaut werden, im Gegensatz zum Reihenhaus, das zumeist an zwei parallelen Außenwänden angebaut ist.¹

Abb. 59: Parndorf, östliches Siedlungserweiterungsgebiet





Abb. 60: Parndorf, Doppelwohnanlage „Am Anger“

In der Gemeinde Parndorf sind seit Beginn des neuen Jahrtausends etliche Doppelhausbebauungen errichtet worden (vgl. Abb. 59). Die Wohnbaugenossenschaft B-Süd errichtete seit Mitte der 2000er Jahre einige Doppelwohnanlagen in Parndorf, wie beispielsweise jene „Am Anger“. Die neun wohnbaugeförderten Doppelhäuser mit Eigentumsoption ordnen sich fächerförmig an den namensgebenden Straßenzug und stellen damit eine „aufgelockerte“ Bebauung dar. Die Wohnungen sind durchschnittlich 112 m² groß mit einer zugehörigen Gartenfläche von 65 bis 104 m² (B-Süd o.J.). Die sehr einfache Grundrissgestaltung spiegelt sich auch in der äußeren Ausgestaltung der Gebäude mit Pultdach und Vollwärmeschutz-Putzfassade wider.

Das Siedlungsgebiet zeigt, dass sich Doppelhaushälften durchaus in ein „klassisches“ Einfamilienhausgebiet integrieren lassen und zudem nicht als außergewöhnlicher Fremdkörper wahrgenommen werden (vgl. Abb. 59). Dass es möglicherweise architektonisch anspruchsvollere Objekte geben kann, soll hier nicht weiter besprochen werden. Was aber gezeigt wird ist, dass durch eine Doppelhausbebauung beinahe fast doppelt so viele Wohneinheiten auf ein und derselben Fläche errichtet werden können.

Auch in der Gemeinde Kittsee wurde eine Doppelhausanlage errichtet. Die Siedlung „Am Schlosspark“ mit insgesamt 27 Doppelhäusern und 54 Wohneinheiten wurde von den Wiener Architekten B & M Architekten (Karl Brodl & Christian Marchart) geplant und zwischen 2008 und 2012 errichtet (vgl. Abb. 61 u. Abb. 62).

Eine neue Doppelhaus-Wohnanlage entsteht in Neusiedl am See, im Ried Reitschacher. Jede dieser insgesamt 16 Wohneinheiten verfügt über ca. 200 m² Grund sowie zwischen 113 und 136 m² Wohnnutzfläche sowie mind. je zwei Stellplätze (WNS 2013: 5). Die kleine Reihenanlage mit insgesamt acht Häusern, die gerade am Fuße des Kalvarienbergs in der Stadtgemeinde Neusiedl am See entsteht, zeigt die Variabilität der verdichteten Bauweise. Die zweigeschossigen Gebäude mit Flachdach sind eine Hybridform zwischen Reihnhaus und Doppelhaus, da einige der Gebäude lediglich mit den jeweiligen Garagen verbunden sind. Aufgrund der Hausgrößen von 98 bis 122 m² Nutzfläche ist aber eher eine Tendenz zu Reihenhäusern erkennbar, da diese gegenüber Doppelhäusern zumeist eine geringere Wohnnutzfläche aufweisen.

Abb. 61: Kittsee, Doppelhaus-Wohnanlage „Am Schlosspark“, Luftbild



Abb. 62: Kittsee, Doppelhaus-Wohnanlage „Am Schlosspark“



5.1.4 Mehrfamilienhaus

Der Geschosswohnbau entwickelte sich im Bezirk Neusiedl am See von eher schlicht gehaltenen Bauten der 1960er und 1970er Jahre zu einer mehr oder weniger ansprechenden und akzeptablen Wohnform, die sowohl in den größeren Orten wie Neusiedl am See (Siedlung Hausgärten) und Parndorf als auch in den ländlicheren Gemeinden des Bezirks vorzufinden sind (S. 55, Karte 38).

Die Auswertung der Statistik der Burgenländischen Wohnbauförderung zeigt die Gemeinden, in welchen zwischen 2000 und 2012 quantitativ die meisten Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten errichtet wurden, deutlich. Gemäß Fassmann, Gögl und Helbich (o.J.: 113) können durch die Anzahl der Geschosswohnbauten und Mehrfamilienhäuser direkte Rückschlüsse auf die Urbanität einer Gemeinde gezogen werden, dies vor allem in Bezug auf dichtere Wohnformen und deren Verbauung, die Größe der Haushalte sowie die Wohn- und Lebensstile der Bewohner. Umso mehr zeigt sich, dass gerade die Gemeinden im Einflussgebiet der beiden Hauptstädte Wien und Bratislava und daher jene mit guter Verkehrsanbindung in den vergangenen Jahren zunehmend urbanere Wohnformen in Form von Mehrfamilienwohnhäusern errichtet haben.

Zudem wird aber auch ersichtlich, dass in allen 27 Gemeinden des Bezirks Neusiedl am See nach der Jahrtausendwende geförderter mehrgeschossiger Wohnbau errichtet wurde (vgl. Diagramm 18). Werden über die Zahl der Anträge Rückschlüsse auf die Anzahl der faktisch errichteten Wohnbauprojekte gezogen, so sind in mehr als der Hälfte der Gemeinden in den Jahren 2000 bis 2012 nicht mehr als zwei Wohngebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten erbaut worden. An diesem Faktum ist ablesbar, dass sich die Wohnbautätigkeit im mehrgeschossigen Wohnbau vorwiegend auf vier Gemeinden konzentriert. Dass dem nicht immer so war, sondern dass die geförderte Wohnbautätigkeit im Geschosswohnbau im Bezirk Neusiedl am See eigentlich erst seit Mitte der 2000er Jahre so richtig an Fahrt aufgenommen hat, zeigt die Gegenüberstellung der Wohnbauförderung nach der Anzahl der Wohnungen nach Gebäudeart: sprich Einfamilienhaus versus mehrgeschossiger Wohnbau (vgl. Diagramm 19).

So ist erkennbar, dass erst im Jahr 2009 der geförderte Geschosswohnbau das geförderte Einfamilienhaus volumenmäßig überholt hat und vor allem 2010 beinahe den dreifachen Wert des Einfamilienhauses einnahm. Hierbei schlagen sich aber insbesondere die enormen Bauaktivitäten in den Gemeinden Neusiedl am See (82 WE), Parndorf (77 WE) und Kittsee (65 WE) nieder, die zusammen fast zwei Drittel der gesamten Wohnungen im Rahmen von Förderungsanträgen im Jahr 2010 ausmachten.

Diagramm 18: Anzahl der geförderten Wohneinheiten in Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten zwischen 2000 und 2012

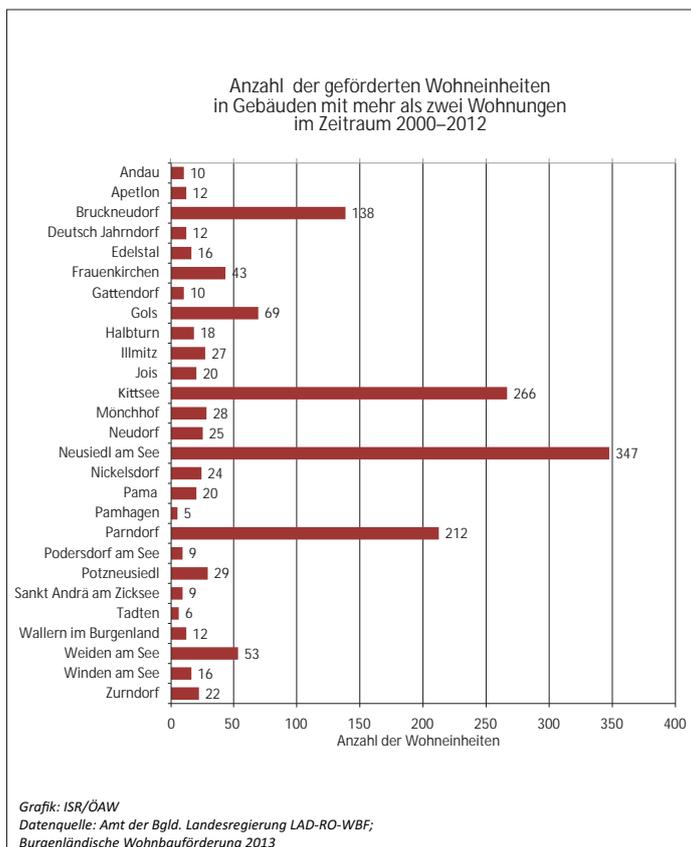
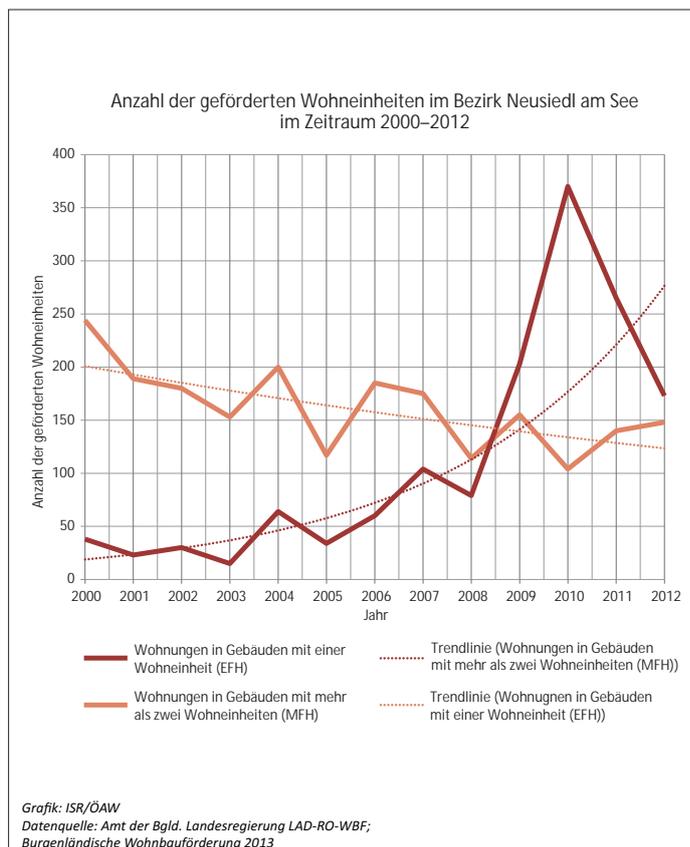


Diagramm 19: Geförderte Wohnungen im Bezirk Neusiedl am See zwischen 2000 und 2012



Die folgenden ausgewählten Beispiele zeigen vorwiegend dichtere Wohnformen in den zuvor erwähnten Gemeinden, da gerade in diesen ein relativ breites Spektrum an unterschiedlichen Gebäude- und Siedlungsformen zu beobachten ist.

Im Fall jener Gemeinden mit nicht so forcierter Bautätigkeit im mehrgeschossigen Wohnbau ist generell jedoch zu vermerken, dass, die Errichtung zumeist in Neubaugebieten am Ortsrand erfolgt (z.B. in Andau, Podersdorf und Zurndorf). Dies liegt letztlich vorwiegend daran, dass in den neu gewidmeten Gebieten zum einen ausreichendes und günstiges Bauland zur Verfügung steht, zum anderen aber auch damit argumentiert wird, dass innerörtlich keine geeigneten und vor allem ausreichend großen Parzellen vorhanden sind. Gerade hier wäre es aber mehr als wünschenswert, dass gerade dichtere Wohnformen, die ein mehrgeschossiger Wohnungsbau nun einmal darstellt, näher ans Ortszentrum und somit an die damit verbundenen infrastrukturellen Einrichtungen rücken.

Die Stadtgemeinde Neusiedl am See zeichnet sich schon längere Zeit dadurch aus, dass an verschiedenen Stellen im Gemeindegebiet mehrgeschossige Wohnbauten errichtet werden – dies zunehmend seit Beginn der 2000er Jahre. Im nördlichen Stadterweiterungsgebiet „Reitschacher“ entstand in diesem Zeitraum eine Wohnhausanlage der Oberwarter Siedlungsgenossenschaft. Diese sehr einfach gehaltene, maximal dreigeschossige Bebauung erinnert sehr stark an städtische Wohnbauungen der 1960er Jahre, was vor allem der zeilenförmigen Anordnung der Baukörper geschuldet ist.

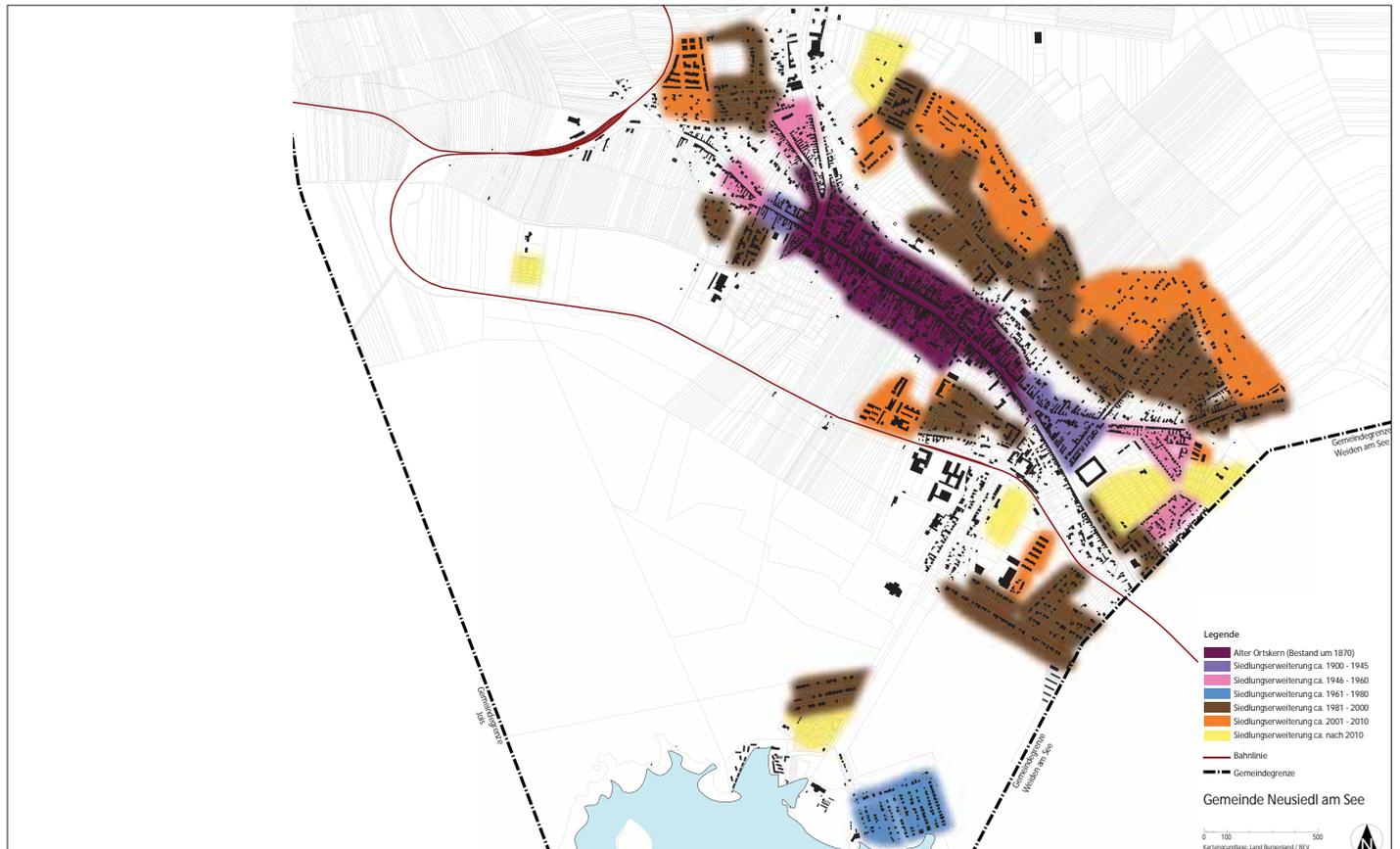


Abb. 63: Neusiedl am See, Siedlung „Reitschacher“



Abb. 64: Neusiedl am See, Siedlung „Reitschacher“

Karte 39: Neusiedl am See – Ortsentwicklung nach Bauperioden



Ein Beispiel jüngerer Vergangenheit stellt die Siedlung „Wohnpark Hanifal“, ebenfalls in der Stadtgemeinde Neusiedl am See, dar. Die Wohnhausanlage besteht aus einem Mix aus Reihenhäusern und drei- bis viergeschossigen Wohnbauten und wurde in den Jahren nach 2010 auf einer vormals genutzten Industrie- fläche errichtet. Es handelt sich dabei zwar um eine Ortsrand- siedlung, dennoch muss die Nähe zum Bahnhof Neusiedl am See positiv erwähnt werden. Das Projekt liegt in einer fußläufigen Erreichbarkeit, wie die Erreichbarkeitsanalyse aus einer PGO-Studie zeigt (DÖRINGER, GÖRGL & HUEMER 2014).

Es gibt im Nordburgenland weiterhin keine konzeptuellen, multifunktionalen Wohnbauprojekte, welche die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Sozialpflege, Ärztezentrum usw. verbinden würden, wie dies etwa in Wien bereits seit mehreren Jahren der Fall ist.

Eine Ausnahme stellt die Wohnbebauung „Hausgärten“ in Neusiedl am See der Architekten Halbritter & Hillerbrand dar. In diesem Wohnprojekt aus dem Jahr 2005 ging es um die Umsetzung sozialer und ökonomischer Anforderungen. Die Zielsetzung bei diesem Projekt galt eindeutig der Suche nach dichteren Wohnformen im burgenländischen Wohnbau. Diese Wohnhausanlage zeichnet sich vor allem durch die Lage aus zum einen relativ nahe am Ortskern, zum anderen direkt am Bahnhof Neusiedl-Seebad gelegen, was eine fußläufige Anbin- dung an ein hochrangiges, öffentliches Verkehrsnetz bedeutet. Besonders erwähnenswert ist aber, dass bei diesem Projekt auch ein generationenübergreifendes Wohnen versucht wird, d.h., das Seniorenzentrum ist Teil des gesamten Konzeptes und liegt eingebettet inmitten dieses neuen Stadtteils.

Unterschiedliche Wohnformen, nämlich Reihen- und Atriumhäuser sowie Geschosswohnungen, befinden sich hier in einer Kombination mit einem Altenwohnheim. Im Unterschied zu den meisten anderen Wohnbauprojekten sind bei diesem Entwicklungsgebiet mehrere Wohnbaugenossenschaften tätig, die in verschiedenen Bauteilen Wohngebäude unterschiedlich- ster Typologien errichten, womit zumindest versucht wird, einer möglichen Monotonie und Uniformität entgegenzuwirken.



Abb. 65: Neusiedl am See, Wohnbebauung „Wohnpark Hanifal“

Dieser Umstand bringt aber laut Achleitner der Schnittstellen mit sich. Friedrich Achleitner meint dazu im Juryprotokoll zum Burgenländischen Baukulturpreis 2012: „*Ein Problem des erweiterten Bau- und Planungsgebietes entsteht durch die verschiedenen Grundstückseigentümer und Genossenschaften (Bau- träger), die ihre Parzellen „inselartig“ bebauen, so dass kein oder nur ein schlecht zusammenhängendes urbanes Quartier entsteht. Damit ist auch die Frage verbunden, ob die aus der Großstadt übernommenen Bebauungsmuster für Orte wie Neu- siedl die richtige Antwort auf die immerhin noch mit einer spe- zifischen Landschaft verbundenen Lagen sind. Anders gefragt: Könnte man nicht die für das Burgenland so charakteristischen Bebauungsstrukturen heutigen Ansprüchen entsprechend neu interpretieren und damit zu überraschend lebendigen Lebens- räumen gelangen?*“ (ACHLEITNER 2012: 16).

Abb. 66: Neusiedl am See, Wohnbebauung „Hausgärten“



Abb. 67: Neusiedl am See, Wohnbebauung „Hausgärten“





Abb. 69: Neusiedl am See, Wohnbebauung „Hausgärten“

Dieses Beispiel zeigt, dass trotz Ortsrandlage die Siedlungen sehr gut an den öffentlichen Verkehr (Eisenbahn) angeschlossen sind, auch wenn im Fall der Siedlung „Hausgärten“ die Zugtaktung im Fall des Bahnhofs von Neusiedl am See relativ gering ist und sicherlich verbesserungswürdig erscheint.

Als gänzlich gegensätzliche Beispiele für das Ausnützen der Lagegunst im Vergleich zur Siedlung „Hausgärten“ können die beiden Neubausiedlungen „Am Schlosspark“ und die „Steinfeldsiedlung“ in der Gemeinde Kittsee genannt werden. Diese am westlichen Rand der Gemeinde errichteten Siedlungen zeichnen sich durch ihre maximale Entfernung vom Bahnhof und Ortskern aus. Da diese Siedlungen zu einem großen Teil von slowakischen Zuzüglern besiedelt wurden und diese größtenteils aber nach wie vor in der slowakischen Hauptstadt ihrer Arbeit nachgehen, wird hier ein enormes Verkehrsaufkommen

Abb. 68: Neusiedl am See, Wohnbebauung „Hausgärten“, Pensionistenheim



generiert. Da die Siedlungen am anderen Ende der Gemeinde liegen, muss der Individualverkehr mitten durch den Ort geführt werden. Auch im Falle der Benützung des öffentlichen Verkehrs (Bahn) nach Bratislava (fünf Minuten nach Petržalka) ist ein Durchfahren des Ortszentrums unumgänglich!

Die „Steinfeldsiedlung“, am westlichen Ortsrand der Gemeinde Kittsee gelegen, wurde von zwei Baugenossenschaften (EBSG und OSG) in den Jahren 2010–2015 errichtet. Die Baustruktur besteht aus einem Mix von Reihenhäusern und Geschosswohnbauten.

Abb. 70: Kittsee, dreigeschossige Wohnbebauung „Steinfeldsiedlung“



Abb. 71: Kittsee, Wohnbebauung „Steinfeldsiedlung“, Luftbild



5.2 Für wen wird gebaut? – exklusiv versus sozial

5.2.1 Exklusives Wohnen

Das Wohnen am Teich oder an einem Badesee gehört gewiss zu einem gehobenen Wohnsegment. Diese Wohnform besitzt im Osten Österreichs eine lange Tradition. So war es etwa im Umland von Wien bereits in den 1960er und 1970er Jahren durchaus üblich, die vielen infolge des intensiven Lehmbaus entstandenen Ziegelteiche mit Ferienhäusern auszustatten. Aber auch im Burgenland mit seinem zunehmenden Fremdenverkehr wurden in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts in den bekannten Badeorten wie etwa in Andau, St. Andrä am Zicksee, Podersdorf, Weiden am See, Neusiedl am See usw. viele Zweitwohnsitze von Städtern für Erholungszwecke am See errichtet.

Am Beginn des 21. Jahrhunderts, mit der Einführung des sogenannten Themenwohnens, wurde das Wohnen am Teich, am Garten, am Park usw. zu einem wichtigen Thema der Siedlungsgenossenschaften im Wiener Umland (z.B. Leopoldsdorf bei Wien/AURA), da dieses der Sehnsucht der Menschen nach der Natur und der damit verbundenen Flucht aus der Stadt entsprach. Die durchaus gängige Art der Siedlungsanordnung rund um aufgelassene Schotter- oder Ziegelteiche, das oft zitierte und beworbene „Wohnen am Teich“ ist schon seit einigen Jahrzehnten im Land Niederösterreich geläufig.

In neuester Zeit werden im Nordburgenland aber nicht nur Zweitwohnsitze, sondern auch Dauerwohnsitze an einem See bzw. Teich angeboten. In Neusiedl am See wurden bereits vor Jahrzehnten die Ferienhäuser im Schilfgürtel errichtet, anstelle der früheren kleinen Ferienhäuser aus Holz werden im Uferbereich des Neusiedler Sees auch Dauerwohnsitze errichtet.

Abgesehen von der Gemeinde Jois war eine der ersten Siedlungen dieser Art die Wohnhausanlage „Am Hafen“ (2009/2010, Architekten Halbritter & Hillerbrand) in der Stadtgemeinde Neusiedl am See. Es handelt sich um ein exklusives Siedlungskonzept direkt am See bestehend aus insgesamt 48 Wohneinheiten, allesamt mit eigener Bootsanlegestelle, wovon

22 sogenannte Apartmenthäuser in Holzriegelbauweise errichtet wurden. Die übrigen 26 eingeschossigen Atriumhäuser wurden in Massivbauweise hergestellt.

Aber auch in der sich sehr dynamisch entwickelnden Gemeinde Parndorf entstehen „Seeresidenzen“. Am nordöstlichen Ortseingang ist eine neue Wohnsiedlung, bestehend aus 148 Parzellen mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von etwa 545 m², geplant bzw. befindet sich bereits in Umsetzung; erste Wohnhäuser wurden bereits errichtet (vgl. Abb. 73 u. Abb. 75). „Bauland am See mit Urlaubsfeeling“ titulierte das Wirtschaftsblatt am 17. Februar 2012 (GULNERITS 2012). Das ca. 300.000 m² große Grundstück mit dem rund 130.000 m² großen Badesee im Zentrum befindet sich auf dem Areal einer ehemaligen Schottergrube und nimmt damit mehr als die Fläche des alten Ortskerns ein.

Abb. 73: Parndorf, Seeresidenzen, Luftbild



Abb. 72: Neusiedl am See, Wohnbebauung „Am Hafen“, Axonometrie



Abb. 74: Neusiedl am See, Wohnbebauung „Am Hafen“





Abb. 75: Parndorf, Seeresidenzen, Schaubild

Trotz einer Neu- bzw. Umwidmung in Wohnbauland besteht interessanterweise aber kein Bauzwang, das bedeutet es wurde keine Vertragsraumordnung angewandt, was mittlerweile in fast jedem Bundesland üblich ist. Die Anlage hat den Anschein einer „Gated Community“, was dadurch verstärkt wird, dass das gesamte Areal eingezäunt ist und ausschließlich durch einen einzigen, kontrollierten Zugang erreichbar ist.

Die Siedlung liegt Luftlinie etwas mehr als 2,5 km außerhalb des alten Ortskerns, die beiden Parndorfer Bahnhöfe sind jeweils mehr als 3 km entfernt. Dass die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln aber nicht das primäre Ziel des Neubaugebiets war, dokumentieren auch die beiden Stellplätze je Parzelle.

Ein weiteres Wohnprojekt am Wasser, der „Seepark-Kittsee“, entsteht (Baubeginn Sommer 2012) in der Gemeinde Kittsee. Ebenfalls an einem aufgelassenen Schotterteich werden sowohl Einfamilien- als auch Reihenhäuser, vorwiegend von der EBSG, angeboten. Insgesamt 80 Grundstücke in der Größe zwischen 1.130 m² und 1.580 m² mit Bauplatzgrößen zwischen 380 m² und 830m² stehen zum Kauf. Geplant sind Einfamilienhäuser in offener Bebauung oder Doppelhäuser (SEEPARK KITTSEE o.J.).

Für den Bebauungsplan sowie auch für die angebotenen Reihenhäuser zeichnet das in der Gemeinde Weiden am See ansässige Architekturbüro ad2 architekten verantwortlich. Um vermutlich einem elitären Anspruch gerecht zu werden, wird hier im Vergleich zu den Reihenhäuseranlagen in vielen anderen Gemeinden mit einer extravaganten Formensprache reagiert. Aber auch für Einfamilienhäuser gibt es von Seiten der Architekten Vorschläge über Bebauungsmöglichkeiten bis hin zur Auswahlmöglichkeit von Musterhäusern.

Abb. 76: Kittsee, „Seepark-Kittsee“, Schaubild



5.2.2 Leistbares Wohnen – Junges Wohnen

Leistbares Wohnen, vor allem für Jugendliche und junge Familien, ist schon seit Jahren ein Thema in Österreich (MAYER 2002). Angesichts der stetig steigenden Kosten für Wohnraum hat dieses Thema sogar Eingang in das Arbeitsprogramm der österreichischen Bundesregierung 2013–2018 gefunden (BUNDESKANZLERAMT 2013: 59 ff.). Auf leistbares Wohnen speziell für Jugendliche bzw. für Haushaltsgründer wurde in dieser Schrift explizit aber nicht eingegangen. Die Bundesländer versuchen hier jedoch die Initiative zu übernehmen und stellen verschiedene Fördervarianten für das junge Zielpublikum in Aussicht. Neben den Ländern Ober- und Niederösterreich, Kärnten und Wien hat auch seit Beginn 2013 das Burgenland eine eigene Förderinitiative ins Leben gerufen, da eine sehr hohe Nachfrage nach Startwohnungen besteht.

Die burgenländische Wohnbauförderungsinitiative „Junges Wohnen“ sieht dabei vor, dass die monatliche Nettomiete pro Quadratmeter fünf Euro nicht überschreitet, die Betriebskosten nicht eingerechnet. Die Errichtung von Wohnungen mit einer Nutzfläche zwischen 50 und maximal 55 m² wird dabei in Form von kostengünstigen Landesdarlehen finanziell unterstützt. Voraussetzung ist zudem, dass diese Wohnungen Mietwohnungen sind, ein Mietkaufmodell und somit der spätere Erwerb der Wohnung ist nicht möglich. Ein weiterer Aspekt der Initiative ist zudem, dass kein Finanzierungbeitrag, beispielsweise in Form eines Genossenschaftsbeitrags, notwendig ist,

Abb. 77: Kittsee, „Seepark-Kittsee“, Lageplan



was gerade bei einer Haushaltsgründung im jungen Alter einen wichtigen Faktor darstellt (AMT DER BURGENLÄNDISCHEN LANDESREGIERUNG 2013).

Derzeit werden zum Beispiel in der Gemeinde Illmitz oder auch in Kittsee Wohnhausanlagen von den regional tätigen gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften explizit für die junge Bevölkerung gebaut. Alle befinden sich in Neubaugebieten am Ortsrand. Das von der Oberwarter Siedlungsgenossenschaft in der Gemeinde Illmitz errichtete Wohnhaus gilt als Pilotprojekt in diesem Bereich. Insgesamt wurden diese 24-Wohnungen in zwei Bauetappen in den Jahren 2013–2014 mit je zwölf Wohneinheiten errichtet (OSG 2013).

Damit das Ziel der Anbietung einer kostengünstigen Wohnung für junge Menschen erreicht werden kann, muss in erster Linie bei den Errichtungskosten eingespart werden. Diese Einsparung wird vorwiegend durch drei Parameter erzielt:

- Keine Unterkellerung
- Kein Lift, daher aber maximal zweigeschossig
- Reduzierung der Wohnfläche durch kleinere, kompaktere Wohneinheiten

Anstelle eines Kellers werden die Einlagerungsräume auf der jeweiligen Wohnebene geschaffen und zwar wie in Abb. 78 zu sehen mehr oder weniger gegenüber der Wohnungen liegend, getrennt durch den Erschließungsgang. Pro Geschoss und Baukörper gibt es sechs Wohnungen, wobei zwei Einraumwohnungen mit 45 m², drei Zweizimmerwohnungen mit 47 m² und eine Wohneinheit mit drei Zimmern mit einer Wohnnutzfläche von knapp 75 m² vorgesehen sind. Alle Wohnungen sind mit einem direkt zugeordneten Freiraum entweder als Terrasse mit an-

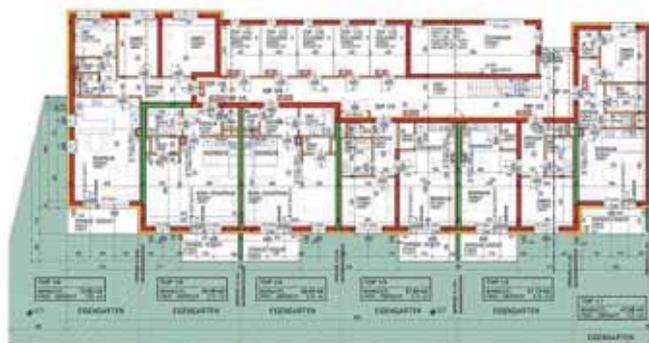


Abb. 79: Illmitz, Wohnbau „Junges Wohnen“

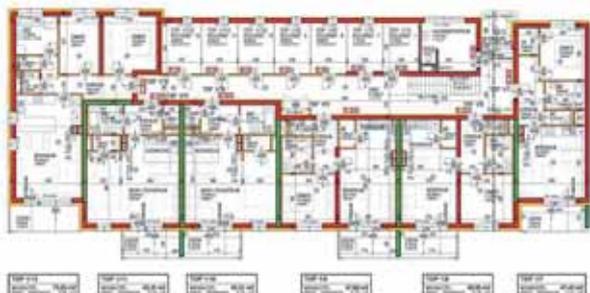
schließendem Eigengarten (Erdgeschoss) oder im Obergeschoss in Form einer Loggia ausgestattet (OSG 2013).

In neueren Fällen, wie beispielsweise in den Gemeinden Parndorf und St. Andrä am Zicksee, werden Wohngebäude errichtet, die neben Startwohnungen für ausschließlich junge Menschen auch betreubare Wohnungen für die ältere Generation unter einem Dach vorsehen, d.h. generationenübergreifende Wohngebäude, um somit eine altersgerechte Durchmischung zu ermöglichen. Beide genannten Projekte werden von der Oberwarter Siedlungsgenossenschaft durchgeführt. Auch die Gemeinde Deutsch-Jahrndorf sieht in ihrem Leitbild in der Zurverfügungstellung von leistbaren Wohnungen für die jungen Gemeindebürger eine wichtige Maßnahme gegen Abwanderung.

Abb. 78: Illmitz, Wohnbau „Junges Wohnen“, Grundrisse EG u. OG Erdgeschoß



Obergeschoß



5.2.3 Soziales Wohnen – Alters- und Pflegeheime, Tagesbetreuungscentren

Wie bereits in Kapitel 3 (S. 37 ff.) ausgeführt, macht der demografische Wandel auch vor dem Nordburgenland nicht halt. Insbesondere im Seewinkel zeigen die statistischen Auswertungen eindeutige Trends auf. Daher gilt es, dass die Gemeinden und deren politisch Verantwortliche auf die Herausforderungen der kommenden Jahre und Jahrzehnte möglichst bald und rasch reagieren müssen. Es gibt allerdings nur wenige Gemeinden im Bezirk, die diese Entwicklungen erkennen und daher entsprechend versuchen, diese im Rahmen von Leitbildern oder örtlichen Entwicklungskonzepten als zukünftige Aufgaben zu berücksichtigen.

Angesichts der Überalterung in vielen Gemeinden des südlichen Seewinkels sind die Kommunen allerdings gut beraten, sich mit den gegenwärtigen und zukünftigen Herausforderungen auseinanderzusetzen (S. 39 f.). So verfügen momentan von den 13 Gemeinden des Seewinkels lediglich Frauenkirchen, Gols und Podersdorf über betreute Wohnmöglichkeiten für Senioren bzw. spezielle Alten- und Pflegeheime. Weitere Gemeinden wie Andau oder Pamhagen haben in ihren Leitbildern festgeschrieben, dass solche Angebote in den nächsten Jahren angedacht bzw. realisiert werden sollten. Konkrete Standorte und Strategien sind darin jedoch nicht festgeschrieben.

Weitere Alten- und Pflegeheime im Bezirk Neusiedl am See befinden sich im von der Volkshilfe Burgenland geführten Seniorenzentrum Kittsee sowie in Neusiedl am See (Haus St. Nikolaus, betrieben von der Caritas Diözese Eisenstadt). Insgesamt stehen derzeit (Stand 2014) im Bezirk Neusiedl am See gegenwärtig 262 Plätze für dauerhafte Betreuung in den fünf Alten- und Pflegeheimen zur Verfügung (AMT DER BURGENLÄNDISCHEN LANDESREGIERUNG 2014, BGLD. SENIORENBUND-LANDESLEITUNG o.J.). Dies bedeutet, gemessen an der Einwohnerzahl des Bezirks, eine Relation von zirka 240 Bewohnern pro Betreuungsplatz. In Anbetracht der immer älter werdenden Gesellschaft in Österreich generell und somit auch im Burgenland ist hier ein enormer Handlungsbedarf gegeben. In vielen Gemeinden des Bezirks sind daher bereits Projekte in Planung bzw. werden gerade umgesetzt.

Im Hinblick auf das generationenübergreifende und betreute Wohnen sind im Bezirk Neusiedl am See in der letzten Zeit mehrere Projekte entstanden. Ein Beispiel dafür ist das im Juli 2013 „...im Herzen der Stadt Frauenkirchen...“ errichtete Pflegeheim der SeneCura, einer privat geführten Gesellschaft, die ausschließlich im Gesundheits- und Pflegebereich tätig ist (SENECURA o.J.). Es bietet derzeit für 45 Personen Platz und soll bis zum Ende des Jahres 2015 um weitere 15 Plätze auf insgesamt 60 erweitert werden.

Abb. 80: Frauenkirchen, Tagesstätte der SeneCura



Abb. 81: Frauenkirchen, Sozialzentrum der SeneCura



Abb. 82: Frauenkirchen, neues Pflegeheim am Ortsrand

Bei etwas genauerer Betrachtung ist jedoch anzumerken, dass diese Anstalt vom Herzen der Stadt dann doch etwas weit entfernt ist. Vielmehr liegt die Anlage direkt an der Stadtausfahrt der B51 Richtung St. Andrä am Zicksee. So sind beispielsweise sowohl die Fußgängerzone als auch die Apotheke fußläufig knapp einen Kilometer entfernt; zum nächsten Lebensmitteleinzelhandel sind es gut 1,2 und zum Bahnhof gar zwei Kilometer.

Ob die Wege dahin fußgängerfreundlich und annähernd barrierefrei ausgestaltet sind, darauf soll hier gar nicht näher eingegangen werden. Die angeführten Fakten sollten aber zu denken geben und vor allem, dass hierauf in Zukunft besonders zu achten sein wird. Es stellt sich daher berechtigterweise die Frage, weshalb gerade eine Wohnstätte, die gezielt tendenziell immobilere Menschen anspricht, am Ortsrand fernab jeglicher bestehender sozialer Infrastruktur errichtet wird. Bedauerlicherweise war und ist der Bau sozialer Einrichtungen am Ortsrand auch in anderen Gemeinden – und das nicht nur im Burgenland – durchaus üblich.

Die Marktgemeinde Zurndorf errichtet gegenwärtig an der nordwestlichen Peripherie durch die Oberwarter Siedlungsgenossenschaft (OSG) eine Wohnhausanlage mit jeweils sechs Jung- bzw. Seniorenwohnungen sowie einer Arztpraxis. Die im Erdgeschoss des Objektes befindlichen barrierefreien Wohneinheiten können zudem durch die Hauskrankenpflege der burgenländischen Volkshilfe zum betreibbaren Wohnen erweitert werden. Im Obergeschoss werden sechs Startwohnungen errichtet „...die an junge Zurndorfer vergeben werden sollen“ (TITZ 2014). Die Fertigstellung ist für Herbst 2015 geplant. Auch wenn Gemeinde und Siedlungsgenossenschaft unisono erklären, dass das Objekt „in zentraler Lage“ errichtet wird, stellt die Realität doch ein leicht konträres Bild dar. Im Zuge der Bebauung eines Neubaugebietes am Rande des Ortes wird dort auch dieses generationenübergreifende Wohnprojekt errichtet.

Eines der neueren Projekte des Generationenwohnens wird derzeit in der Stadt Neusiedl am See realisiert. Auf den Gründen der ehemaligen Gemüseverwertungsgesellschaft errichtet die OSG nach Plänen des Architekten Hans Peter Halbritter ein Projekt „Wohnen für Generationen“ (OSG 2014).

Dass zentrumsnahes Wohnen mit Betreuungsangebot möglich ist, zeigt die Gemeinde Podersdorf am See. Diese setzt sich seit neuerem dafür ein, dass auch pflegebedürftige Mitbürger in ihrer vertrauten Umgebung bleiben können. Dabei achtet man sehr auf die generationenübergreifende Mischung von Wohnungen, also wird das Wohnen für die ältere Generation gemischt mit Wohnungen für junge Familien. Dass dies auch umsetzbar ist, wird etwa in Podersdorf gezeigt, wo für das betreubare Wohnen ein Platz direkt im Anschluss an das bestehende Pflegeheim „Haus Katharina“, im von der Gemeinde bezeichneten „Lebensdreieck“ Volksschule-Kindergarten-Pflegeheim, gewählt wurde. Hier soll ein Ort der Begegnung zwischen Jung und Alt entstehen. Betreutes Wohnen als Alternative zur „Pflege daheim“ ist der Gemeinde sehr wichtig (N.N. 2013). Als Errichtungsgesellschaft tritt die Oberwarther Siedlungsgenossenschaft auf, das Grundstück wird von der Gemeinde zur Verfügung gestellt, was grundsätzlich ein beispielhaftes Vorgehen darstellt, da damit Grundstücksspekulationen eher Einhalt geboten werden kann. Insgesamt sind zehn Wohneinheiten mit einer Fertigstellung Ende 2015 geplant.

Als „Würdevolles Altern in der Dorfgemeinschaft“ bezeichnet die Gemeinde St. Andrä am Zicksee ein im Frühjahr 2014 gestartetes Projekt. Dieses wird direkt an der Hauptstraße auf einer Streckhofparzelle als Ersatzneubau errichtet. Das alte Bestandsgebäude wurde entfernt und das 19 Wohnungen umfassende Gebäude soll in direkter Nachbarschaft zur Kirche 2015 fertiggestellt sein. Das vom Frauenkirchener Architekten Werner Thell geplante und von der OSG errichtete Gebäude sieht in zwei Etappen elf Seniorenwohnungen sowie acht Starterwohnungen vor (REITER 2014).

Ein weiteres Projekt in der Gemeinde Zurndorf „Betreute Wohngemeinschaft am Friedrichshof“, konkret der Neubau des Rehabilitationszentrums, betrieben durch das Burgenland Netzwerk Sozial, wurde durch OSG im Jahr 2012 verwirklicht.

Woran es im Grunde aber fehlt, sind gemeinsame, gemeindeübergreifende, interkommunale Konzepte. Betrachtet man die gegenwärtige Situation im Bezirk Neusiedl am See genauer, so wird von fast jeder Gemeinde versucht, dem eigentlich „globalen“ Phänomen des demografischen Wandels für die Bewohner innerhalb der jeweiligen Gemeindegrenzen entgegenzuwirken. Alten- und Pflegeheime sowie die vielerorts zunehmende Errichtung von „Betreuten Wohneinheiten“ dokumentieren nach und nach in vielen Gemeinden die lokalen Reaktionen auf diese Entwicklung.

Als ein positives Beispiel für innerörtliches Bauen von betreubaren Wohneinheiten in Kombination mit Startwohnungen sei hier ein Projekt aus dem benachbarten Niederösterreich erwähnt. Zum Beispiel in Fels am Wagram werden derzeit der Um- und Zubau eines innerörtlichen Bestandsgebäudes sowie die Bebauung einer anschließenden Baulücke durchgeführt. Dieses Generationenhaus in Kombination mit der Implementierung von Serviceeinrichtungen (neues Gemeindeamt, Zweigstelle NÖ Hilfswerk) zeigt die ambitionierte Vorgangsweise, die Mischung wichtiger Funktionen des Gemeindelebens mit jenen den alltäglichen Bedarfs, nämlich Wohnen für Jung und Alt im Ortskern, zu platzieren (GEDESAG 2014).

5.3 Ortskern versus Ortsrand

5.3.1 Bauen im Bestand

Das Bauen im Altbestand im Ortskern – Umbau und Neubau – wurde noch im Rahmen der Modernisierungswelle in den 1960er und 1970er Jahren häufig praktiziert, was vor allem die deutliche Überformung der Ortschaften mit für diese Jahrzehnte typischen Bebauungsformen zeigt. Die letzten Giebelhäuser wurden durch ein- und zweigeschossige Breitfassadenhäuser ersetzt, aber auch die seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts errichteten erdgeschossigen Breitfassadenhäuser wurden zumindest aufgestockt.

In diesem Zeitraum veränderte sich das Ortsbild des Burgenlandes gewaltig. Diese Entwicklungen wurden vielerorts spätestens seit den 1980er Jahren kritisiert, nämlich die „geichtslosen“ Häuser mit Kunststofffenstern und Einfahrten aus Metall (MAYER 1993: 169 ff.).

Durch die Transformation, aber auch die Modernisierung der Landwirtschaft sind auch viele bauliche Veränderungen

Abb. 83: St. Andrä am Zicksee, Sozialgebäude im Zentrum



gen – Umbauten sowie Neubauten im Hofverband – durchgeführt worden. Es ist jedoch bezeichnend für den Bezirk Neusiedl am See, dass die typischen Stadelgassen im 'Hintaus' nicht so häufig durch Wohnbauten unterbrochen sind. Dies lässt sich damit erklären, dass in dieser Region die Landwirtschaft und vor allem der Weinbau, oft in Kombination mit der Feldwirtschaft, weiterhin eine sehr bedeutende Rolle spielen. Daher werden die landwirtschaftlichen Gebäude (Scheunen usw.) weiterhin für die Aufbewahrung der landwirtschaftlichen Geräte benötigt.

Trotz der Modernisierungswelle wird bereits seit einigen Jahrzehnten offensichtlich, dass das Wohnen im Ortskern, meist auf einer verkehrsmäßig sehr intensiv genutzten Straße, erheblich an Attraktivität verloren hat. Eine Ausnahme sind hier womöglich die Häuser der Weinbauer, die abgesehen von ihrer Wohnfunktion auch als eine Art Repräsentations- und Kommunikationsschnittstelle zwischen dem öffentlichen Raum und dem anzusprechenden Kunden sowie dem Betrieb genützt werden. Daher werden diese auch meist renoviert und modernisiert. Dennoch sind die zahlreichen Leerstände auffallend, und dies obwohl das Burgenland eine Sonderförderung für das Bauen im Bestand vorsah.

Abb. 84: Weiden am See, Baulücke



Man hat daher im Burgenland versucht, durch die Wohnbauförderung – den sogenannten Ortskernzuschlag – das Bauen im Ortskern anzukurbeln: „Für Förderobjekte, die im Ortskern liegen, kann ein Betrag von € 50,-- je m² bebauter Fläche bis maximal € 10.000,-- gewährt werden. Als Ortskern versteht man jene Objekte und Freiflächen, die im Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) als Ortskern ausgewiesen sind oder für die ein Gutachten eines Sachverständigen für Raumordnung und Raumplanung vorliegt, wonach diese Objekte und Freiflächen als für den „Ortskern“ besonders erhaltenswert sind. Damit soll den Zersiedelungstendenzen in den Dörfern entgegengetreten und eine Wiederbelebung der Ortskerne bewirkt werden. Bei Eigenheimen mit mehreren Wohneinheiten ist die höchstmögliche Förderung für das gesamte Objekt mit € 10.000,-- begrenzt“ (LAND BURGENLAND 2014b).

Dennoch bauen vor allem die jungen Bauherren lieber am Ortsrand, wo meist genügend Grundstücke vorhanden sind. Die Begründung ist hier analog wie bei den jungen Städtlern: Man möchte ohne Straßenlärm im Grünen und ohne die soziale Kontrolle der dörflichen Gesellschaft im Ortskern wohnen. Ein häufiger Grund manifestiert sich aber auch darin, dass man glaubt, auf den Grundstücken in offener Bebauungsweise seine Vorstellungen über modernes Wohnen besser verwirklichen zu können als im engen Ortsverband. Oft sind im Ortskern aber auch keine geeigneten Grundstücke vorhanden, da die Besitzer diese nur sehr ungern verkaufen wollen. Ein weiteres Problem ist, dass hier einfach auch herausragende Beispiele guter Architektur und gelungener Objekte, die sich entweder mit der Sanierung oder dem Ersatzneubau im Ort auseinandersetzen, schwer zu finden sind.

Der Entwurf von Ernst Hiesmayr aus dem Jahr 1987 für Purbach repräsentiert eines der ersten Beispiele, welches gewiss eine sehr brauchbare Diskussion hervorbrachte.

Abb. 85: Purbach, Wohnhaus Ernst Hiesmayr



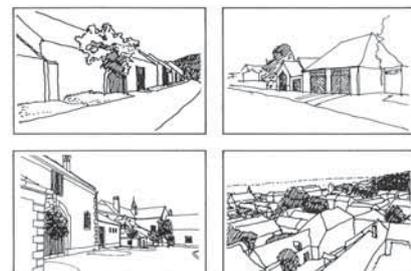
In den 1980er und 1990er Jahren waren es Wolfgang Kaitna, Rüdiger Reichel und Kurt Smetana, die sich mit dem Thema des Bauens im Ortskern intensiv auseinandersetzten.

Abb. 86: Kaitna-Reichel-Smetana, Umschlag

WOLFGANG KAITNA
RÜDIGER REICHEL
KURT SMETANA

DAS ORTSBILD ALS KOMMUNALE AUFGABE

AM BEISPIEL DER ORTSBILDGESTALTUNG UND
TEILBEBAUUNGSPLANUNG DONNERSKIRCHEN



GEFÖRDERT VON DER BURGENLÄNDISCHEN LANDESREGIERUNG UND
DEM BUNDESMINISTERIUM FÜR WISSENSCHAFT UND FORSCHUNG

Gute Beispiele für die Sanierung der Bausubstanz im Ortskern sind im Nordburgenland eher rar. Das Weinwerk in Neusiedl am See, von Halbritter & Hillerbrand Architekten gemeinsam mit Halbritter & Halbritter Architekten im Jahr 2003 umgebaut, repräsentiert eines der wenigen vorbildlichen Projekte im Bezirk. Das im historischen Ortskern der Stadt befindliche Gebäude auf einem ortstypischen langgestreckten Grundstück ist ein Doppelgiebelhaus aus dem 16. Jahrhundert. Die Bestandsgebäude wurden sensibel für neue Nutzungen adaptiert und im Innenhof wurde in der architektonischen Formensprache des 21. Jahrhunderts ein Neubau implementiert, der Veranstaltungsräumlichkeiten, eine Bar und einen Weinschau- bzw. Verkaufsraum aufnimmt.

Als ein weiteres Beispiel für die gelungene Sanierung des bestehenden historischen Baubestandes kann der Umbau eines alten Bauernhofes am ehemaligen Anger in Gols zu einem Weinkulturhaus angeführt werden. Auch der Umbau eines Weinkellers in Mönchhof zu einem Lokal ist erwähnenswert.

Wie ersichtlich, handelt es sich hier um Lokale und öffentliche Bauten, weniger aber um Gebäude für Wohnbauzwecke, die umgestaltet werden. Lediglich viele private Bauherren

bemühen sich bereits seit mehreren Jahrzehnten um die Erhaltung der alten Bausubstanz. Oft handelt es sich um Zweitwohnsitze von Wienern, von denen einige auch aus dem Burgenland stammen.

Eines der wenigen Beispiele für den Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Baulücke finden wir in der Gemeinde Podersdorf: Auf dem 2.600 m² großen Grundstück der ehemaligen Unterhaltungslocation „Die Tenne“ wurden von der Neuen Eisenstädter Siedlungsgenossenschaft im Jahr 2014 insgesamt 30 neue Wohnungen gebaut, davon elf als betreubare Wohneinheiten. Auf dem knapp 110 Meter langen und größtenteils 21 Meter breiten Grundstück wurde versucht, in dreigeschossiger Bauweise ein Maximum an Wohnungen unterzubringen. Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 51 m² bis zu knapp über 100 m²; diese sind teilweise auch als Maisonettewohnungen ausgeführt. Die Wohnhausanlage wurde vom Architekturbüro Kandelsdorfer & Kandelsdorfer aus Neusiedl am See geplant. Hinsichtlich des Bauens in der Baulücke manifestiert sich mit Sicherheit eine gewisse Ratlosigkeit, nach welchen Bebauungsstrukturen man sich hier richten und wie vor allem die Fassadengestaltung aussehen sollte.

Abb. 87: Neusiedl am See, Weinwerk



Abb. 88: Mönchhof, Restaurant Paradiso





Abb. 89: Podersdorf, innerörtliche Wohnbebauung, 3D-Darstellung



Abb. 90: Parndorf, Wohnbebauung „Am Walzwerk“

Nachnutzungen und innerörtliche Bauflächen

Eine weitere im städtischen Bereich viel diskutierte und auch realisierte Idee ist die Bebauung von innerörtlichen Bauflächen auf ehemaligen und heute aufgelassenen Gewerbe- und Industriearealen, also den sogenannten Brachen. In unserem ländlichen Untersuchungsgebiet sind solche Flächen jedoch nur in geringem Ausmaß vorhanden. Wir finden diese dennoch im Bereich des Bahnhofareals, welches möglicherweise mit Wohnungen bebaut werden könnte (DÖRINGER & GÖRGL & HUERMER 2014). Weitere Projekte finden sich etwa in Bruckneudorf auf dem Gelände der sogenannten Erbsenfabrik, in Neusiedl am See auf dem Areal der ehemaligen Kaserne oder in der Gemeinde Parndorf auf den Gründen des ehemaligen, im Jahr 1997 geschlossenen Stahlwalzwerks.

In Parndorf werden neben den Siedlungserweiterungen auf den Wiesen nördlich des Bahnhofs seit etwa Mitte der 2000er Jahre auch innerörtliche Verdichtungsmaßnahmen, Baulückenbebauungen bzw. Nachnutzungen von Konversionsflächen forciert. Ein Beispiel hierfür ist die Wohnhausanlage „Am Walzwerk“, die von der B-Süd seit dem Jahr 2009 sowie von der Neuen Eisenstädter Siedlungsgenossenschaft seit dem Jahr 2011 in mehreren Etappen errichtet wird. Insgesamt umfasst die gesamte Anlage neue Reihenhäuser und acht Wohnungen der B-Süd (B-Süd 2009: 5) sowie acht Reihenhäuser und 34 Wohneinheiten der Neuen Eisenstädter. Im Gegensatz zu den

Wohnhausanlagen in den Ortserweiterungsgebieten wird hier mit einer neueren Architektursprache auf die Gegebenheiten eingegangen. Mit kubischen Baukörpern mit Flachdächern sowie darauf montierten Solarpaneelen und adäquaten Grundrissvariationen wird versucht, auf die gegenwärtigen Wohnanforderungen einzugehen.

„Hintaus“-Bebauungen

Durch die vom Hof getrennte Situierung der Längs- oder Querstadel entstanden die für das Nordburgenland typischen Stadelgassen/„Hintaus“. Diese dicht nebeneinander stehenden Stadeln besaßen auch eine Wehrfunktion. Der Stadel der Streck- und Anbauhöfe wurde direkt an den Längstrakt angeschlossen oder wegen der Feuergefahr erst am Ende des Grundstückes in der Längsrichtung angelegt. Wenn das Grundstück breit genug war, wurde in manchen Streckhöfen der Stadel am Ende des Grundstückes oder mitten im Garten quergestellt. Der Querstadel deutete indirekt auch auf die wirtschaftliche Situation des Bauern hin. Die Besitzer von Streckhöfen etwa in Oslip waren häufig Viertelbauern, während jene mit einem Querstadel eine Halbwirtschaft besaßen. Heute sind die Stadelreihen noch vollständig erhalten, etwa in Purbach und Donnerskirchen. In vielen Orten ist die einheitliche Front durch Wohnhäuser durchbrochen, was ein Hinweis auf die Abkehr des Besitzers von der Landwirtschaft sein kann.

Abb. 91: Mönchhof, Restaurant Paradiso



Abb. 92: Halbturn, Hintaus – Stadelzeile





Abb. 93: Neusiedl am See, „Hintaus“ in der Kirchengasse



Abb. 94: Neusiedl am See, Bauen im „Hintaus“ in der Kirchengasse

Die sogenannten ‚Hintaus‘-Bebauungen sind in den Gemeinden des Bezirks Neusiedl am See nicht so häufig vorzufinden. Warum diese innerörtlichen Flächenpotentiale kaum genutzt werden, liegt möglicherweise zum einen an der Eigentümerstruktur, der schwierigen Bebaubarkeit der schmalen Parzellen oder einfach an der zu geringen Verfügbarkeit bzw. einer nach wie vor aufrechten wirtschaftlichen Nutzung. Der Anteil der Landwirte – vor allem in Wein- und Feldwirtschaft – ist im Bezirk Neusiedl am See weiterhin sehr hoch, das bedeutet aber auch, dass die Wirtschaftsgebäude, u.a. die Stadeln, weiterhin benötigt werden. Auch hier gibt es einige Ausnahmen, wie etwa in Halbtorn, wo in der Stadelreihe eine moderne Pension untergebracht ist.

In den benachbarten Dörfern in der Slowakei (Jarovce, Rusovce, Čunovo) ist dies auch eine seit den 1960er Jahren gängige Praxis für innerörtliche Nachverdichtung. Das liegt daran, dass hier mit dem politischen Systemwechsel zum Sozialismus

nach 1948 die privaten Landwirte enteignet wurden und an ihre Stelle die großen landwirtschaftlichen Genossenschaften mit ihrer Massenproduktion traten.

Eine Ausnahme bildet hierbei die Bezirkshauptstadt Neusiedl am See, wo im hinteren Teil der langgestreckten Parzellen an der Hauptstraße hauptsächlich in Richtung Wagram seit mindestens zwei Jahrzehnten eine intensive Wohnbautätigkeit stattfindet. In den Hinterhöfen befinden sich Mehrfamilienhäuser. Aufgrund der Topographie des langgestreckten Grundstücks sind sogar mehrgeschossige Häuser erlaubt, da die Höhenunterschiede nicht so auffällig sind.

Ein Beispiel für eine innenörtliche Erweiterung repräsentiert eine neue Wohnhausanlage in Gols, Sonnenweg, mit zwei Wohnhäusern, die unmittelbar nach dem nördlichen ‚Hintaus‘ errichtet wurden. Die Bewohner können sich über den kurzen Weg in den Ortskern freuen.

Abb. 95: Neusiedl am See, Bauen im ‚Hintaus‘



Abb. 96: Gols, Mehrfamilienhäuser Sonnenweg





Abb. 97: Frauenkirchen, Fußgängerzone



Abb. 98: Frauenkirchen, Einkaufszentrum am Ortsrand

5.3.2 Ortsrandbebauungen

Die Problematik der Ortsrandbebauung ist so alt wie die Ortsrandsiedlungen. Die massiven Siedlungserweiterungen und die Entstehung neuer Ortsrandsiedlungen auf der grünen Wiese sind bereits seit mehr als einem halben Jahrhundert Gegenstand heftiger Diskussionen zwischen allen an dieser Problematik beteiligten – den Investoren und Bauherren, der Behörde sowie den Raumplanern, Architekten und Wissenschaftlern. In Amerika und Europa wurde diese Problematik häufig im Zusammenhang mit der sogenannten Suburbanisierung – der Auslagerung der städtischen Funktionen (u.a. Wohnen, Arbeiten usw.) – in das städtische Umland diskutiert (vgl. Kap. 1). Im ländlichen Raum, so auch im Nordburgenland, begegnen wir den ersten Ortserweiterungen für Wohnzwecke vermehrt seit den 1950er Jahren, intensiv dann in den danach folgenden Jahrzehnten. Seit den 1990er Jahren und verstärkt in diesem Jahrhundert werden an den Ortsrändern vieler kleinerer Gemeinden auch neue Einkaufszentren sowie Gewerbe- und Industrieparks errichtet. Wir begegnen allerdings auch dem Phänomen, welches wir bereits aus größeren Städten und Umlandgemeinden kennen: Das Aussterben des Ortskerns, die massive Siedlungserweiterung am

Ortsrand und in der Folge die intensiven Flächenversiegelungen sowie der häufig rasante Bau neuer Infrastrukturen. Das Phänomen ist nicht neu, doch anscheinend verhalten auch im Untersuchungsgebiet die negativen Beispiele aus anderen Regionen nicht zu einem landschaftsfreundlicheren und nachhaltigeren Umgang mit den vorhandenen Flächen.

Ein Beispiel für diese Entwicklung im Nordburgenland ist etwa die Stadt Frauenkirchen, wo am nördlichen Stadtrand jetzt gerade noch größere Verkaufsflächen als ohnehin bereits vorhanden für diverse Handelsketten eröffnet wurden, während die Fußgängerzone die meiste Zeit wie ausgestorben erscheint.

Nicht weniger intensiv zeigt sich die neue Wohnbautätigkeit am Ortsrand. Zeichneten sich die nordburgenländischen Orte lange Zeit zumeist durch eine kompakte Siedlungsstruktur und somit als deutlich wahrnehmbare Orte aus, so verschwimmt diese Grenze derzeit zusehends bzw. wird aufgeweicht. Aufgrund der regen Neubautätigkeit in den meisten Gemeinden des Bezirks bleiben auch hier die „Randerscheinungen“ dieser Entwicklung nicht im Verborgenen, die Orte wachsen an ihren Rändern und drängen in die Landschaft hinaus, die Ortsränder wuchern und fransen aus. Man sollte aber allerdings darauf achten, dass das Bauvolumen der neuen Wohnwohnanlagen dem Landschafts- und Ortscharakter gerecht wird.

Abb. 99: Neusiedl am See, Blick vom Kalvarienberg



Abb. 100: Jois, Ortsrandbebauung





Abb. 101: Podersdorf, Geschosswohnbau am Ortsrand



Abb. 102: Frauenkirchen, Ortsrandbebauung – Mischformen

Oft sind es die Fremdenverkehrsgemeinden, wie etwa Podersdorf, wo man bereits in den 1970er Jahren versuchte, die Interessierten durch attraktive Ferienhäuser in den schönsten Lagen außerhalb des Ortskerns, etwa in der Nähe des Strandes oder auf der Anhöhe über dem See und mit wunderschöner Aussicht versehen, anzulocken.

Waren in den meisten Gemeinden bis auf wenige Ausnahmen bis Anfang 2000 die Neubaugebiete am Ortsrand vorwiegend dem Einfamilienhausbau vorbehalten, so finden nun zusehends auch dichtere Wohnformen in Form von Genossenschaftswohnbauten Platz. Grundsätzlich ist der Bau von kompakteren Wohnformen zu begrüßen, kann aber bei der Wahl des Bauplatzes auf lange Sicht zu Problemen führen, wenn diese Projekte beispielsweise über keine optimale Verbindung zum alten Ortszentrum verfügen, wenn denn die Stärkung des Ortskerns von Seiten der Gemeinde überhaupt erwünscht ist, was zuweilen die Frage ist. Eine solche typische Genossenschafts-siedlung am Ortsrand findet sich etwa in Podersdorf.

Einmal mehr versucht man in die Ortsrandsiedlungen ein wenig Abwechslung zu bringen, indem unterschiedliche Gebäudetypen zusammengemischt werden, wie etwa am Ortsrand von Frauenkirchen. Neben dem Geschosswohnbau finden sich hier auch Reihenhäuser, in einer anderen Straßennachse in Richtung auf den Ort dann auch die Einfamilienhäuser.

Gewiss bestehen auch in den Neubaugebieten sehr unterschiedliche Bauformen. Dies ist auf das divergierende Alter der einzelnen Bauwerke, aber vor allem auf die Individualität der Bauherren und die weitgehende Ohnmacht der Behörde der 1. Bauinstanz zurückzuführen, sinnvolle Instrumentarien in Form von Bebauungsvorschriften zu entwerfen (vgl. S. 58 ff.).

Es deutet daher gegenwärtig alles darauf hin, dass der seit Jahrzehnten anhaltende Trend der Verlagerung der Bautätigkeit vom Ortskern an den Ortsrand mit der weiterhin bevorzugten offenen Bebauung sich auch im Nordburgenland weiter verbreiten wird.

5.4 Ökologisches und energieeffizientes Bauen und Wohnen im Bezirk Neusiedl am See

5.4.1 Datengrundlage

Grundsätzlich ist anzumerken, dass bis dato keine geeigneten statistischen Grundlagen zur Beurteilung der Entwicklung des Gebäudebestandes im Hinblick auf die Energieeffizienz vorliegen. Seit dem 1. Jänner 2010 ist es in Österreich zwar gesetzlich Pflicht, alle Neubauten betreffend ihres Energieverbrauches in der von der Statistik Austria geführten „Energieausweisdatenbank“ zu vermerken, dennoch können valide Aussagen diesbezüglich nicht getroffen werden.

Dies liegt hauptsächlich daran, dass diese Datenbank, obwohl seit fünf Jahren in Kraft, bis dato nach Auskunft der Statistik Austria mit keinen Daten befüllt wurde, da die Verhandlungen mit den Ländern noch laufen und bislang keine Einigung erzielt werden konnte. Aus dieser Datenbank könnten aber wertvolle Erkenntnisse über die Entwicklungsphasen in Bezug auf die Energieeffizienz von Neubauten gewonnen werden. Insbesondere für mögliche gezielte Förderprogramme wäre das Wissen über die Bautätigkeit in Bezug auf die Energieeffizienz ein entscheidender Vorteil. Das Gebäude- und Wohnungsregister sieht zudem aber auch vor, dass bei Bauvorhaben jeglicher Art die Energiekennzahl erfasst wird. Daraus ableitend könnten seit dem Jahr 2011 alle Neubauvorhaben klassifiziert werden. Nichtsdestotrotz wird bei der Erfassung von Bauvorhaben nach energierelevanten Merkmalen wie Passivhaus oder Niedrigenergiehaus nicht spezifisch unterschieden. Dies liegt aber vielmehr an den neun unterschiedlichen Bauordnungen der Bundesländer, die eine eindeutige länderübergreifende Kennzeichnung nach den zuvor genannten „Bautypen“ in Bezug auf Energieeffizienz nicht zulassen.

Dass der Bezirk Neusiedl am See gegenwärtig keine entscheidende Rolle in der Umsetzung von Passivhäusern spielt, spiegelt sich auch in der Tatsache wider, dass etwa bei der Dokumentation von Neubauprojekten in der „passivhousedatabase.eu“ (PASSIVHAUS o.J.) lediglich drei Gebäude aus diesem Bezirk angeführt sind. Ein weiteres Indiz für die nicht zwingende Prioritätensetzung bei der Reduktion des Energieverbrauchs von Neubauten ist auch die wenig offensive Bewerbung von



Abb. 103: Inselwelt Jois – Niedrigenergiehäuser am Neusiedler See

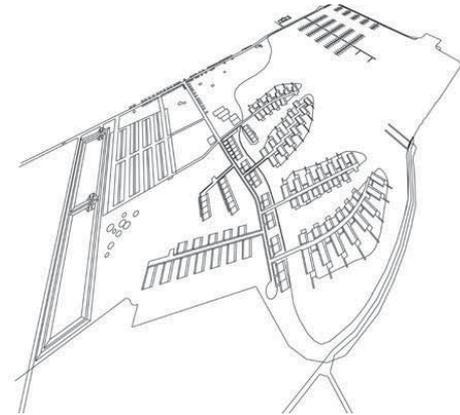
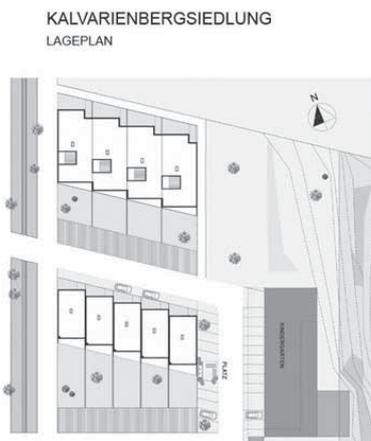


Abb. 104: Inselwelt Jois – Niedrigenergiehäuser am Neusiedler See, Lageplan

energiesparenden Wohnhausprojekten seitens der im Untersuchungsgebiet tätigen Wohnbaugenossenschaften. Zudem zeigt ein Blick auf die Informationsseiten der jeweiligen Bauträgergesellschaften, dass der Energieverbrauch bzw. die für die energetische Bewertung von Gebäuden relevante „Energiekennzahl“ (Heizwärmebedarf – HWB) nur fallweise angegeben werden bzw. fehlt deren Dokumentation bei einigen Genossenschaften gänzlich. In Anbetracht der Umsetzung der Gebäuderichtlinie der EU hat sich jedes Mitgliedsland verpflichtet, dass Neubauten ab dem Jahr 2020 „Fast-Null-Energie-Gebäude“ sein müssen. Es ist daher in jeder Hinsicht ein Aufholbedarf festzustellen.

Die burgenländische Wohnbauförderung betreffend sind in Bezug auf den Energieverbrauch neben den baurechtlichen Bestimmungen, die Voraussetzungen für die Gewährung einer Subvention sind, weitere Zuschläge zu berücksichtigen. Der sogenannte „Ökozuschlag“ sieht vor, dass bei Neubauten bei Unterschreitung der erforderlichen Mindestenergiekennzahl eine Erhöhung der Darlehenssumme gewährt wird. Die zusätzliche Förderung kann zwischen 6.000 und 25.000 Euro betragen (LAND BURGENLAND 2014b). Unter der Bezeichnung „Energieeffizientes Wohnen im Burgenland“ ist gemäß der offiziellen Web-Seite des Landes ausschließlich eine Landesförderung für die Errichtung bzw. den Ausbau von Photovoltaik-Anlagen vorgesehen (LAND BURGENLAND 2014a).

Abb. 105: Neusiedl am See, Kalvarienbergsiedlung, Lageplan



5.4.2 Energie-, Ökologie- und Alternativprojekte

Niedrigenergie- und Ökosiedlungen

Als eines der wenigen Beispiele für eine von Beginn an geplante Siedlung mit dem Fokus auf energieeffizientes Bauen ist die Feriensiedlung „Inselwelt Jois“, errichtet 1995–2001, bei welcher es sich gewiss um die erste Ökosiedlung im Bezirk Neusiedl am See handelt. Die von Architekt Georg W. Reinberg geplante Siedlungsanlage liegt im Schilfgürtel des Neusiedler Sees. Bei der Errichtung der 70 in Niedrigenergiebauweise ausgeführten und für ganzjähriges Wohnen vorgesehenen Ferienhäuser wurde nicht nur auf eine energiesparende Bauweise geachtet, vielmehr wurde vorwiegend versucht, ökologische Baustoffe zu verwenden. So wurden alle Häuser aus Holzriegelfertigteilen errichtet. Sowohl zur Warmwasserbereitung als auch zur Teilbeheizung der Räume dienen Solarkollektoren (KAISER 2002).

Eine weitere Wohnhausanlage mit der Bezeichnung „Ökohaussiedlung“ findet sich in Neusiedl am See. Am Fuße des Kalvarienbergs hat das ortsansässige Architekturbüro Halbritter & Hillerbrand im Jahr 2008 für die Neue Eisenstädter Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft eine Reihenhäuseranlage, bestehend aus neun zweigeschossigen Häusern, geplant. Teil der „Kalvarienbergsiedlung“ ist zudem ein viergruppiger Kindergarten, ebenfalls aus der Feder der zuvor genannten Architekten. Allen gemeinsam ist zudem die Bauweise, nämlich Holzriegel-Fertigteilbauweise (H2ARCHITEKTEN 2011).

Abb. 106: Neusiedl am See, im Vordergrund Kalvarienbergsiedlung



Was das Baumaterial anbelangt, so wird auch im Einfamilienhausbau seit einigen Jahren zusehends Holz verwendet. Beispielhaft sei ein Wohnhaus in der Gemeinde Gols erwähnt, errichtet in Holzriegelbauweise von einer ortsansässigen Holzbaufirma. Eines der ersten Passivhäuser in Holzriegelbauweise im Nordburgenland wurde am Beginn des neuen Jahrtausends in Gols auf dem Neubaugebiet Gerichtswiese errichtet. Das von Architekt Andi Lang aus Neusiedl am See im Jahr 2003 geplante Einfamilienhaus widerlegt die weitverbreitete Meinung, Wohnhäuser in Passivhausqualität müssten tendenziell wie „Schachteln“ aussehen. Dies kann aber auch daran liegen, dass zum Zeitpunkt der Errichtung in diesem Neubaugebiet ein Bebauungsplan gültig war, der ein straßenseitiges, parallel dazu verlaufendes Satteldach einforderte. Architekt Lang gilt als einer der Förderer des energiesparenden Bauens; dies belegt unter anderem auch ein Blick auf seine Referenzlisten.

Ein weiteres Einfamilienhaus in Holzriegelbauweise, geplant vom Architekturbüro „ad2 architekten“, wurde im Jahr 2008 in einer Bauzeit von knapp vier Monaten errichtet und 2012 mit dem Burgenländischen Holzbaupreis ausgezeichnet.



Abb. 107: Gols, Einfamilienhaus in Holzriegelbauweise, errichtet 2008

Abb. 108: Neusiedl am See, Wohnhausrohbau in Massivbauweise



Die vier im Nordburgenland tätigen Wohnbaugenossenschaften haben bis dato aber auf das Baumaterial Holz im Mehrfamilienwohnbau weitestgehend verzichtet. Nach wie vor setzt der Großteil der privaten Bauherren, aber auch der im Untersuchungsgebiet aktiven Baugenossenschaften bei der Errichtung ihrer Wohnbauten vorwiegend auf die Massivbauweise. Die zumeist in Form von Ziegel- oder Betonwänden hergestellten Gebäude werden mit einem Wärmedämmverbundsystem mit Styropor als Dämmmaterial versehen. Ökologische oder nachhaltige Dämmstoffe werden kaum verwendet.

Der Auskunft von pro:holz Burgenland gemäß, einer Interessengemeinschaft der burgenländischen Forst- und Holzwirtschaft, befindet sich der Holzbau im Burgenland zwar im Vormarsch, genaue Aufzeichnungen und qualitative wie quantitative Auswertungen liegen diesbezüglich jedoch nicht vor. So wurde beispielsweise der erste mehrgeschossige Holzbau im Burgenland in Stegersbach erst im Jahr 2011 errichtet. Zum Vergleich: In Wien wurde bereits im Jahr 2005 im Rahmen des Projekts „Am Mühlweg“ der erste mehrgeschossige Wohnbau in Holzbauweise erbaut (BMVIT 2008).

5.4.3 Autofreie Siedlungen und Co-Housing-Projekte

Strategien zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs kommen bei den realisierten Siedlungen im Untersuchungsgebiet kaum zur Anwendung. So sind im Analyseraum keine diesbezüglich relevanten Konzepte bezogen auf spezielle Siedlungs- und Bauformen bekannt. Autofreie Siedlungen wurden bis dato im Nordburgenland noch nicht gebaut, wohl aber bereits angedacht. Als ein Beispiel hierfür sei das in Planung befindliche, aber nicht realisierte Projekt „Schönwasser“ in der Gemeinde Zurndorf genannt. „Autofreie Siedlung sucht Bewohner“ schreibt eine Tageszeitung im Frühjahr 2012 (N.N. 2012). Geplant war eine Wohnhausanlage mit bis zu 150 Bewohnern, als Plusenergiesiedlung vorgesehen und errichtet unter Verwendung nachhaltiger Baustoffe, wie z.B. Stroh. Zudem sollten in dieser Siedlung auch Arbeitsplätze geschaffen werden, um das Auspendeln weitestgehend zu vermeiden (DAVID-FREIHSL 2011). Dieses Co-Housing-Projekt, geplant vom Wiener Archi-

Abb. 109: Zurndorf, Co-Housing-Projekt „Schönwasser“



tekturbüro „eins zu eins architektur“, welches bereits für mehrere Projekte dieser Art verantwortlich zeichnet (z.B. Baugruppe „Wohnprojekt Wien“) war auf einem Areal von mehr als sechs Hektar vorgesehen.

Neben diesem Projekt trat mehr oder weniger gleichzeitig ein weiteres Co-Housing-Projekt im Bezirk Neusiedl am See auf – interessanterweise ebenfalls in der Gemeinde Zurndorf. Aber auch dieses Vorhaben („Co-Housing am Friedrichshof“) wurde nach langjähriger Planung zumindest gegenwärtig auf Eis gelegt. Co-Housing-Projekte zeichnen sich durch eine von Beginn an in den gesamten Planungsprozess involvierte Eigentümerschaft aus. Im Gegensatz zur gängigen Praxis von Genossenschaftswohnungen oder gewerblichen Bauträgerprojekten, wo zumeist der zukünftige Bewohner oder Eigentümer zum Zeitpunkt der Planung bzw. Errichtung noch nicht bekannt ist, sind bei diesen Gemeinschaftsprojekten die Bewohner intensiv in das gesamte Projekt involviert. Dies kann dann so weit gehen, dass, wie beispielsweise beim Projekt „Schönwasser“, sogar die Grundstückssuche gemeinsam erfolgt (DAVID-FREISHL 2011). Ist das Projekt am Friedrichshof vorerst einmal an der Finanzierung gescheitert, waren beim zweiten Projekt in der Gemeinde Zurndorf eher Abstimmungs- und Verhandlungsschwierigkeiten mit der Gemeinde für den Stillstand verantwortlich.

Finden solche Konzepte des gemeinschaftlichen Wohnens in urbanen Räumen zusehends mehr und mehr Interessenten, sind im ländlichen Raum Beispiele dieser Art eher dünn gesät. Dies kann zum einen daran liegen, dass sich auf dem Land weniger Menschen für die Idee eines gemeinschaftlichen Wohnens begeistern lassen, da das nach wie vor sehr beliebte Einfamilienhaus als Maß aller Dinge gilt und Baugründe gerade im Burgenland in großer Anzahl verfügbar sind. Zum anderen ist aber auch relevant, dass gerade dieser lange Planungs- und Abstimmungsprozess eher abschreckend wirkt und relativ günstiger Wohnraum in Form von Genossenschaftswohnungen wesentlich rascher und einfacher in Anspruch genommen werden kann.

1) Im Fall der einseitigen Anbaubarkeit spricht man gemäß § 5 Abs. 1 des Burgenländischen Baugesetzes 1997 von einer halboffenen Bebauung, was einer gekuppelten Bauweise in anderen Bauordnungen österreichischer Bundesländer entspricht (Amt der Burgenländischen Landesregierung 2013: 5). Ist in einem Bebauungs- oder Teilbebauungsplan eine geschlossene Bebauung vorgesehen, so ist eine Doppelhausbebauung im Grunde nicht möglich. Dies kann dann aber insofern gelöst werden, indem die jeweiligen Garagen angebaut werden, denn dadurch wird eine geschlossene Straßenfront erzielt und damit wird diese Bebauungsform baurechtlich akzeptiert! Zudem ist dies aber auch in einer halboffenen Bebauung möglich, da im seitlichen Bauwisch (Abstand zw. Grundgrenze und Bebauung) Nebengebäude oder andere Gebäuden errichtet werden können (Amt der Burgenländischen Landesregierung 2013: 5).

