Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist an der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt (http://www.ub.tuwien.ac.at).

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology (http://www.ub.tuwien.ac.at/englweb/).

TECHNISCHE UNIVERSITÄT WIEN
Vienna University of Technology

DIPLOMARBEIT

Von kompakten zu zersiedelten Bebauungsstrukturen im ländlichen Raum

Historische Siedlungsentwicklung in ausgewählten Sammelsiedlungsgebieten Österreichs und Rückbesinnung auf die Qualität der Bebauungsstrukturen in den Ortskernen von Straßen- und Angerdörfern

ausgeführt zum Zweck der Erlangung des akademischen Grades einer Diplom-Ingenieurin
unter der Leitung von

Vertr.Ass. Ing.Kons. Dipl.-Ing. Dr. Hans Peter Walchhofer
E280 – Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung
E280/4 – Fachbereich Örtliche Raumplanung

eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Christine Zehetgruber
Matr-Nr.: 0425224 I Studienkennzahl: D630
Margaretenstraße 139/22
1050 Wien

Wien, am 16.12.2010 ……

EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Ich erkläre an Eides statt, dass ich meine Diplomarbeit nach den anerkannten Grundsätzen für wissenschaftliche Abhandlungen selbstständig ausgeführt habe und alle verwendeten Hilfsmittel, insbesondere die zugrunde gelegte Literatur genannt habe.

Wien, am 16.12.2010 ……

Zu Beginn möchte ich allen, die mich bei der Erstellung dieser Arbeit in jeglicher Form unterstützt haben, meinen Dank aussprechen.

Insbesondere danke ich recht herzlich Herrn Hans Peter Walchhofer für die engagierte Betreuung meiner Diplomarbeit.

Ein großes Dankeschön geht außerdem an meine Eltern, die mich im Laufe meines Studiums nicht nur finanziell umfassend unterstützt haben und an meinen Freund Peter für seinen seelischen Beistand.

KURZFASSUNG

Die vorliegende Arbeit befasst sich mit der historischen und aktuellen Siedlungsentwicklung ländlicher beziehungsweise ehemals ländlicher Gebiete anhand konkreter Untersuchungsgebiete im Osten Österreichs. Die meisten Gemeinden sind heute in unterschiedlichem Ausmaß von Zersiedelung betroffen. Dies trifft auch auf Gebiete mit einer historisch vorherrschenden Sammelsiedlungsstruktur zu, zu denen auch beiden Untersuchungsgemeinden Purbach und Bad Vöslau zählen. Die kompakte Form dieser ländlichen Siedlungen blieb teilweise bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts erhalten. Die beginnende Massenmotorisierung in Verbindung mit dem sozioökonomischen Wandel führte schließlich auch im ländlichen Raum zu einer Auflösung der historischen Siedlungsstrukturen.

Die kompakte Form der Angerdörfer beruhte ursprünglich auf strategischen Überlegungen und diente der besseren Verteidigung in der Ebene. Die charakteristische Bebauungsstruktur aus eng aneinandergereihten Streckhöfen war durch die vorherrschende Streifenflur bedingt, hatte jedoch auch funktionelle Gründe. Sie ermöglichte kurze Wege innerhalb des Dorfes und zu den Bewirtschaftungsflächen. Die Bereiche Arbeiten und Wohnen waren sowohl geographisch als auch funktionell eng miteinander verbunden. Diese Nähe ging einher mit einem starken Gemeinschaftsgefühl der Dorfbewohner. Die Dorfgemeinschaft beruhte auf der Nachbarschaftshilfe, was gleichzeitig auch eine hohe gegenseitige Abhängigkeit bedeutete. Der Anger war nicht nur eine zentrale Freifläche, sondern gleichzeitig Versammlungsplatz und gemeinschaftliche Wirtschaftsfläche.

Mit der Industrialisierung vollzog sich auch abseits der Ballungsräume im ländlichen Raum eine zunehmende Trennung von Wohnen und Arbeiten, die letztendlich auch räumliche Ausprägungen hatte. Die Wohn- und Lebensform des „ganzen Hauses“ verlor an Bedeutung und die Funktion der Höfe und Häuser beschränkte sich zunehmend auf das Wohnen. Innerhalb des ländlichen Raums setzten die Auswirkungen der Industrialisierung jedoch in unterschiedlichem Ausmaß ein. Während unter besonders günstigen Rahmenbedingungen manche ländlichen Siedlungen sehr rasch zu mittleren Industriezentren heranwuchsen, blieb diese Entwicklung in anderen ländlichen Gegenden aus. Teilweise kam es sogar zu einer Abwanderung in die Nähe der Fabriken in den neu entstandenen Industriezentren. Die Fabriken brachten neue Wohnformen hervor, die eigens für die Arbeiter geschaffen wurden. Neben Formen des Geschoßwohnbaus setzten sich, ideologisch geprägt, bald auch in der Arbeiter– und Angestelltenschicht Eigenheime durch. Während die Villa, die als frühe Form des heutigen Einfamilienhauses betrachtet werden kann, nur der oberen Gesellschaftsschicht vorbehalten war, gewann das Kleinhaus als ideale Wohnform für die Masse an Bedeutung. In der Nachkriegszeit verschwammen die Grenzen zwischen der Villa und dem Kleinhaus zunehmend. Es setzte sich das moderne Einfamilienhaus für alle gesellschaftlichen Schichten durch.

In den Untersuchungsräumen Purbach und Bad Vöslau fanden von der Mitte des 20. Jahrhunderts bis in die achtziger Jahre die größten Siedlungserweiterungen statt. Als überwiegende Bebauungsform trat dabei das freistehende Einfamilienhaus hervor. Der Trend zu dieser Wohnform ist heute noch anhaltend. Solange an den Ortsrändern ausreichend günstiges Bauland zur Verfügung steht, wird die Zersiedelung weiter zunehmen, während die Ortskerne von Leerstand oder sogar

Verfall betroffen sind. Somit beschäftigt sich der letzte Teil der vorliegenden Arbeit mit grundsätzlichen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Weiterentwicklung sowohl historischer Ortskerne als auch Einfamilienhaus-Siedlungen. Dabei werden zuerst rechtliche Rahmenbedingungen für eine gezielte Siedlungsentwicklung nach innen aufgezeigt und ein Überblick über zusätzliche ökonomische Instrumente gegeben. Eine Auswahl an Beispielen soll schließlich die Bandbreite an Maßnahmen zur Nachverdichtung veranschaulichen.

ABSTRACT

The topic of this paper is the historic and actual settlement development in rural or former rural areas in the east of Austria. Nowadays most communities suffer from urban or rather rural sprawl in a variable dimension. This is also common in areas with historically developed compact settlement structure, as seen in the two observed communities Purbach and Bad Vöslau. The compact rural settlement structures stayed relatively constant until the second half of the twentieth century. The beginning of mass motorization in combination with socioeconomic change led finally even in rural areas to the loss of the historic settlement structures.

The compact form of the villages with a central meadow was easier to defend in the flat surroundings than a wider spread form of settlement. Another advantage was the short distance between housing and working space. During the industrialization working and living got separated more and more. The function of the house in rural areas was reduced to a space for living only. This development took place in a different dimension depending on the region. Under favorable conditions some settlements rose quite quickly to medium sized industrial centers, whereas under less favorable conditions this development didn`t take place.

Because of new founded fabrics in the industrial centers people started moving from the countryside towards the new job chances. This situation brought up new types of accommodation. Besides multilevel apartment houses the single family home became the favorite housing form under workers and employees. The villa, which can be considered as the origin of modern single family homes, was reserved for the upper class. The small-house instead was the accommodation form of the masses. After the Second World War this inequality in housing gradually diminished and the modern single family home became the desired accommodation form throughout the whole society.

In Purbach and Bad Vöslau the biggest settlement extension took place between the fifties and the late eighties of the twentieth century. The isolated single family house was the accommodation form of choice and still is in present time. Urban and Rural sprawl will even extent, as long as there is enough affordable building land especially in marginal areas. The village centers instead will suffer from increasing vacancy rate or even disrepair. That`s why the last part of this paper puts its focus on inner, concentrated development of the historic village centers and also of single family home sites. First the legal possibilities for well directed development of inner settlement are shown and an overview of additional economic instruments is given. In the end, some concrete examples display the possible variety of re-densification measures.

INHALTSVERZEICHNIS

Kurzfassung **4**

Abstract **5**

Inhaltsverzeichnis **6**

Abkürzungsverzeichnis **9**

Einleitung und Problemstellung **10**

Methodik und Aufbau der Arbeit **11**

1 Grundlagen und Begriffe **13**

1.1 Begriff der Dichte 13

1.1.1 Relevante städtebauliche Kennzahlen 13

1.1.2 Bebauungsweisen und -typen 15

1.1.3 Dichtegrößen unterschiedlicher Bebauungstypen 18

1.2 Flächenverbrauch und Zersiedelung 20

1.2.1 Begriffe 21

1.2.2 Ausmaß des Flächenverbrauchs 22

1.2.3 Aktuelle Trends 24

1.2.4 Auswirkungen von geringer Bebauungs- und Wohndichte 30

1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes 43

2 Entwicklung und Aufbau der kompakten ländlichen Siedlungen **45**

2.1 Begriffe 45

2.2 Siedlungsgeschichte des Nordburgenlandes und Wiener Beckens 47

2.3 Entstehung und Aufbau der Dörfer im Untersuchungsraum 54

2.3.1 Flur- und Dorfform 54

2.3.2 Bebauungstypen in Anger- und Straßendörfern 63

2.3.3 Soziale Struktur im vorindustriellen Dorf 70

2.3.4 Öffentliche Einrichtungen und soziale Infrastruktur 73

2.3.5 Resümee 74

3 Einflussfaktoren für die Entwicklung von kompakten zu zersiedelten Strukturen **75**

3.1 Kennzeichen und räumliche Ausprägungen der Industrialisierung im Untersuchungsraum 75

3.2 Sozioökonomische Veränderung der Wohn- und Lebensformen 78

3.3 Entwicklung des motorisierten Individualverkehrs 80

4 Historische Siedlungsentwicklung in ausgewählten Gemeinden 84

4.1 Siedlungsentwicklung Purbach am Neusiedler See 84

4.1.1 Vorstellung der Gemeinde 84

4.1.2 Erste Besiedlung im Raum Purbach 86

4.1.3 Purbach im Mittelalter 86

4.1.4 Weiterentwicklung und Verdichtung als Markt 87

4.1.5 Purbach im 19. Jahrhundert 92

4.1.6 Purbach im 20. Jahrhundert 96

4.1.7 Bebauungsdichte im Überblick 106

4.2 Siedlungsentwicklung Bad Vöslau 108

4.2.1 Vorstellung der Gemeinde 108

4.2.2 Bad Vöslau als ländliche Siedlung 110

4.2.3 Bad Vöslau zur Zeit der Industrialisierung 111

4.2.4 Bad Vöslau im 20. Jahrhundert 116

4.2.5 Die aktuelle Siedlungsgestalt 119

4.2.6 Bebauungsdichte im Überblick 121

5 Analyse der Veränderung der Bebauungsstrukturen und ihrer Dichte 123

5.1 Die kompakte ländliche Siedlung als Ausgangslage 123

5.1.1 Ortskern Purbach 123

5.1.2 Ortskern und Straßendorf Vöslau 125

5.2 Veränderung der Wohntypologie seit der Industrialisierung 126

5.2.1 Die Villa 127

5.2.2 Wohnformen des Arbeiter- und Angestelltenmilieus 130

5.2.3 Das Eigenheim für alle 139

5.3 Die Rolle der Raumplanung beim Umgang mit historischen Bebauungsstrukturen des ländlichen Raums im 20. Jahrhundert 142

5.4 Resümee 145

6 Strategien und Instrumente zur Verdichtung von Siedlungsstrukturen 147

6.1 Begriffe 148

6.2 Bestehende rechtliche Rahmenbedingungen 149

6.2.1 Zielsetzungen auf überörtlicher Ebene 149

6.2.2 Instrumente auf kommunaler Ebene 151

6.2.3 Resümee 161

6.2.4 Ökonomische Instrumente 162

6.3 Möglichkeiten der Weiterentwicklung ländlicher Siedlungen 166

6.3.1 Weiterentwicklung der historischen Ortskerne in Anger- und Straßendörfern 166

6.3.2 Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Gebieten 176

6.3.3 Resümee 183

Schlussfolgerung 185

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis 188

Quellenverzeichnis 192

Literaturquellen 192

Amtliche Quellen 196

Sonstige Quellen 197

Anhang 201

Anhang I: Historische Karten 201

Anhang II: Siedlungsentwicklung Purbach im 20. Jahrhundert 205

Anhang III: Verteilung von Einzelhandelsbetrieben in Bad Vöslau 209

Anhang IV: Ausgewählte Dichtebereiche in Purbach und Bad Vöslau 210

Anhang V: Grundrisse 212

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
BBP	Bebauungsplan
Bgld	Burgenland/Burgenländisch-
BMZ	Baumassenzahl
BO	Bauordnung
EW	Einwohner
etc.	et cetera
FWP	Flächenwidmungsplan
gem.	gemäß
GFD	Geschoßflächendichte
GFZ	Geschoßflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
idgF	in der geltenden Fassung
Jh.	Jahrhundert
KG	Katastralgemeinde
km²	Quadratkilometer
LEK	Landesentwicklungskonzept
LEP	Landesentwicklungsplan
MIV	Motorisierter Individualverkehr
m²	Quadratmeter
m³	Kubikmeter
NÖ	Niederösterreich
ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
ÖROK	Österreichische Raumordnungskonferenz
ÖROP	Örtliches Raumordnungsprogramm
ÖV	Öffentlicher Verkehr
ROG	Raumordnungsgesetz
RPG	Raumplanungsgesetz
Z.	Ziffer

EINLEITUNG UND PROBLEMSTELLUNG

VIEL DISKUTIERTES THEMA, ABER KEINE LÖSUNG

Nach einer langen historischen Tradition kompakter Siedlungsstrukturen löst der Traum nach dem eigenen Haus im Grünen mitunter schwerwiegende Zersiedelungseffekte aus. Mittlerweile ist die Problematik von Einfamilienhäusern im Zusammenhang mit Zersiedelung zwar allgemein bekannt und viel diskutiert. Trotzdem bleibt der Trend zu flächenaufwendigen Bebauungsweisen auf abgelegenen Baugründen aufrecht.

EINFAMILIENHAUS NOCH ZEITGEMÄSS?

In einer Zeit, in der die „ersten“ Einfamilienhaus-Siedlungen hohen Renovierungsbedarf haben, und von der an immer mehr derartiger Siedlungen renovierungsbedürftig werden, muss jedoch nach der Sinnhaftigkeit der Erhaltung dieser Strukturen gefragt werden. Darüber hinaus stellt sich die Frage, wie sehr sich in Zukunft das heute noch so beliebte Einfamilienhaus in strukturschwachen Regionen in ungünstiger Lage bewähren kann, bevor es zu großen Leerständen kommt. Unbestritten ist, dass die Siedlungsentwicklung vor großen demographischen Herausforderungen steht.

ZERSIEDELUNG AUCH IN LÄNDLICHEN REGIONEN

Zersiedelung ist nicht nur ein Phänomen der Suburbanisierung großer Städte. Auch rund um die kompakten Ortskerne kleinerer Städte oder Dörfer in ländlichen Regionen werden Flächen beliebig verbaut. Hier, wo noch mehr Platz „auf der grünen Wiese“ zur Verfügung zu stehen scheint als im direkten Speckgürtel einer Stadt, fallen die Grundstücke, aber auch die Wohnobjekte darauf, generell noch größer aus.

SCHWERWIEGENDE AUSWIRKUNGEN

Neben dem Flächenverbrauch hat die Entstehung monotoner Einfamilienhaus-Gebiete aber auch andere Konsequenzen, die von hohen Errichtungs- und Folgekosten für die Infrastruktur bis hin zu sozialen Problemen reichen.

ORIENTIERUNG DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG AM MIV

Es soll hier keineswegs behauptet werden, dass nur die Entwicklung des freistehenden Einfamilienhauses für die Zersiedelung verantwortlich ist. Sie ist vielmehr ein Teilaspekt einer Siedlungsstruktur, die sich immer mehr dem motorisierten Individualverkehr verschrieben und alte Formen des (Zusammen)Lebens in kompakten und menschenorientierten Siedlungen nahezu verdrängt hat. Die Trennung von Arbeiten und Wohnen nahm immer größere Dimensionen an, bis schließlich viele ländliche Siedlungen, in denen früher Wohnstätte, Arbeitsstätte sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs nah beisammen lagen, zu „Schlafdörfern“ (NABU 2010), die nur mehr durch ihre Orientierung auf den motorisierten Verkehr „funktionieren“, wurden.

Im Detail führten folgende Fragen und Interessensgebiete zu der Wahl dieses Themas:

DREI FRAGENBLÖCKE

Unter welchen Voraussetzungen sind Sammelsiedlungen entstanden und welche Funktion mussten sie erfüllen? Worin lag der Wert der historischen Bebauungsstrukturen, die in alten Dorf- und Stadtkernen noch zu erkennen sind? Sind die Funktionen dieser Siedlungen nur durch die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ihrer Entstehungszeit zu erklären oder können diese auch auf die heutige Zeit übertragen werden?

URSPRÜNGLICHE FUNKTIONEN DER BEBAUUNGSSTRUKTUR IN SAMMELSIEDLUNGEN

Welche Einflussgrößen förderten die Auflösung der kompakten Ortskerne im ländlichen Raum und die Entwicklung des freistehenden Einfamilienhauses?

AUFLÖSUNG DER KOMPAKTEN SIEDLUNGSFORM

Welche Qualität haben etwa alte Straßendörfer an einer heute stark befahrenen Hauptstraße noch? Weshalb sind historische Bebauungsstrukturen erhaltenswert?

QUALITÄT HISTORISCHER BEBAUUNGSSTRUKTUREN IN DER GEGENWART

Wie können Einfamilienhaus-Gebiete, die im Bauboom der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstanden sind und mittlerweile nicht mehr den modernen Anforderungen entsprechen, nachhaltig weiterentwickelt werden? Inwiefern können frühere Siedlungsstrukturen Lösungsansätze für das heutige Problem der Zersiedelung liefern?

UMGANG MIT EINFAMILIENHAUS-GEBIETEN DER „ERSTEN UND ZWEITEN GENERATION“

METHODIK UND AUFBAU DER ARBEIT

Die in der Problemstellung angeführten Fragenblöcke wurden in dieser Arbeit exemplarisch anhand von Beispielen aus Untersuchungsgebieten bearbeitet. Der Schwerpunkt wurde dabei auf die Veränderung der Bebauungsstrukturen sowie der Dichte gelegt. Dabei wird nicht der Anspruch auf Vollständigkeit gestellt – vor allem in Hinsicht auf Lösungsansätze für das Problem der Zersiedelung. Die Arbeit ist ein Beitrag zu einem vielbehandelten Thema – mit einem historischen Zugang.

BEARBEITUNG DER FRAGESTELLUNGEN ANHAND VON BEISPIELGEMEINDEN

Es werden unterschiedliche Gebiete abseits von Agglomerationen in Niederösterreich und Burgenland betrachtet, die eine lange Tradition von Sammelsiedlungen innehatten und nun in einem unterschiedlichen Ausmaß von Zersiedelung betroffen sind. Der Fokus liegt hierbei auf dem östlichen Niederösterreich und dem nördlichen Burgenland.

GEBIETE MIT TRADITION VON SAMMELSIEDLUNGEN

Zu Beginn werden Begrifflichkeiten, die zum Verständnis der Diplomarbeit wichtig sind, geklärt. Dabei wird unter anderem auf den Begriff der Dichte und die damit verbundenen verschiedenen Kennzahlen bezogen auf unterschiedliche Bebauungstypen eingegangen. Die Begriffe „Zersiedelung“ und „Flächenverbrauch“ werden definiert und aktuelle Ausmaße, Trends und die Auswirkungen einer nicht nachhaltigen Siedlungsentwicklung erläutert

GRUNDLAGENTEIL

ENTSTEHUNG UND AUFBAU DER SAMMELSIEDLUNGEN

Nach diesem Grundlagenteil folgt die Auseinandersetzung mit historischen Siedlungsformen und Bebauungsstrukturen in ausgewählten Gebieten des östlichen Österreichs – konkret im Wiener Becken und im Nordburgenland. Zuerst wird allgemein auf den Begriff der Sammelsiedlungen, deren Verbreitung und Entstehung eingegangen. Anhand eines geschichtlichen Abrisses in Verbindung mit der Besiedlungsgeschichte wird dargestellt, wie und wodurch es in den Untersuchungsräumen zu einer bestimmten Form von Siedlungen kam. Im Anschluss daran werden die im Untersuchungsraum typischen Anger- und Straßendörfer anhand verschiedener Merkmale genauer analysiert.

AUFLÖSUNG DER KOMPAKTEN SIEDLUNGSFORM

Nach der Vorstellung der ursprünglichen Siedlungsstrukturen werden Einflussgrößen, die für die allmähliche Auflösung der einst kompakten Dörfer maßgeblich waren, aufgezeigt. Die für weite Teile Österreichs beziehungsweise Europas gültigen „driving forces“ werden mit konkreten Beispielen aus den Untersuchungsgemeinden belegt.

HISTORISCHE SIEDLUNGSENTWICKLUNG IN UNTERSUCHUNGSGEBIETEN

Mit dem Wissen über Aufbau und Qualität der Sammelsiedlungen sowie Einflussfaktoren für deren Auflösung werden nun konkret zwei Untersuchungsgebiete betrachtet – zum einen Purbach am Neusiedler See, zum anderen (Bad) Vöslau im Wiener Becken. In diesem Abschnitt steht die Veränderung der Siedlungsform seit der ersten permanenten Besiedlung bis in die Gegenwart im Vordergrund. Neben der Siedlungsform werden ihre Ausdehnung und ihre Dichte analysiert.

SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN

Der letzte Teil der vorliegenden Arbeit widmet sich den planungsrechtlichen, ökonomischen und gestalterischen Möglichkeiten einer Siedlungsentwicklung nach innen. Dabei werden Beispiele vorgestellt, wie einerseits mit der historischen Bausubstanz beziehungsweise ganzen Bebauungsstrukturen in der Gegenwart umgegangen werden kann und wie die im starken Gegensatz dazu stehenden flächenhaften Wohnsiedlungen des 20. Jahrhunderts weiterentwickelt werden könnten.

Formales

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf eine genderneutrale Schreibweise verzichtet. Personenbezeichnungen in der männlichen oder weiblichen Form schließen das jeweils andere Geschlecht mit ein.

Direkte Zitate werden ausschließlich über Anführungszeichen und in einer kursiven Schrift angeführt. Die sonstigen Quellenangaben im Text (in Klammer) beziehen sich auf indirekte Zitate oder Vergleiche, auf die Angabe von „vgl.“ wird jedoch verzichtet.

1 GRUNDLAGEN UND BEGRIFFE

„DICHTE, ZERSIEDELUNG UND FLÄCHENVERBRAUCH“

Im Folgenden sollen Begrifflichkeiten geklärt werden, die zum Verständnis der vorliegenden Arbeit wichtig sind. Dazu gehört zum einen die Dichte unterschiedlicher Bebauungstypen, die mithilfe städtebaulicher Kennzahlen ausgedrückt werden kann. Zum anderen ist darzustellen, was unter den vielverwendeten Begriffen Zersiedelung und Flächenverbrauch in diesem Kontext verstanden wird, welche gegenwärtigen Trends sie verstärken und welche lokalen bis regionalen Auswirkungen sie haben.

1.1 Begriff der Dichte

In der vorliegenden Arbeit geht es unter anderem darum, heutige zersiedelte Strukturen ehemals kompakten Siedlungen gegenüberzustellen. Zu diesem Zweck soll im Folgenden auf den Begriff der Dichte im Zusammenhang mit Siedlungen eingegangen werden. Es soll geklärt werden, wie Dichte gemessen werden kann und welche Dichte unterschiedliche Bebauungstypen aufweisen. Dabei darf nicht außer Acht gelassen werden, dass Dichte allein keine urbane Qualität ausmacht.

1.1.1 Relevante städtebauliche Kennzahlen

QUANTITATIVE KENNZAHLEN SIND WICHTIG, ABER NICHT ALLES

Gerade beim heiklen Thema Dichte ist es bedenklich, nur auf Zahlen zu vertrauen, hängt doch die für eine bestimmte Siedlung verträgliche Dichte von verschiedenen Konstitutionen – etwa der Sozialstruktur, der bestehenden Infrastruktur oder der Freiraumqualität – ab. Da sich aufgrund einer rein qualitativen Betrachtung aber nur begrenzt Vergleiche anstellen lassen, sind quantitative städtebauliche Kennzahlen dennoch unverzichtbar. Nur so können die Dichte von Siedlungen – egal ob auf die Bewohner oder die Gebäude bezogen – direkt miteinander verglichen oder in Bezug zu anderen Kennzahlen gesetzt werden sowie Prognosen oder Simulationen erstellt werden.

Für das Verständnis der folgenden Dichtekennzahlen ist unter anderem die Unterscheidung von Brutto- und Nettobauland erforderlich (Hangarter 1992, 21):

Das Bruttobauland bezeichnet die Summe aller Flächen eines besiedelten Gebietes (u.a. private für die Bebauung vorgesehene Flächen, Flächen für bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeindebedarfs, öffentliche Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und Grünflächen).

Das Nettobauland hingegen umfasst die Summe der (netto) Bauplätze, einschließlich der Flächen für die innere Erschließung, für den ruhenden Verkehr, der Spiel- und Freiflächen etc. auf den für die Bebauung vorgesehen Grundstücken (Bauplätzen). (IFOER o.J., o.S.)

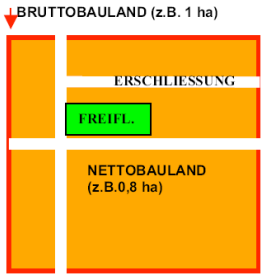


ABBILDUNG 1 BRUTTO- UND NETTOBAULAND (IFOER O.J., O.S.)

Man unterscheidet zwischen zwei Arten von Dichtewerten. Zum einen Dichtewerte, die das Verhältnis von Personen und Wohneinheiten zu einer Flächeneinheit ausdrücken und zum anderen solche, die Grund- und Geschoßflächen zu einer Baugrundstücksfläche in Beziehung setzen. Die erste Kategorie umfasst unter anderem folgende Kennzahlen (Hangarter 1992, 22):

2 ARTEN VON DICHTEWERTEN

Das Verhältnis von Einwohner zu Bezugsfläche (zum Beispiel: Gemeindegebiet).

SIEDLUNGSDICHTE (EW/ HA)

Das Verhältnis von Einwohnerzahl zu dem Bruttobauland.

BRUTTOWOHNDICHTE (EW/HA)

Das Verhältnis von Einwohnerzahl zu dem Nettobauland.

NETTOWOHNDICHTE (EW/HA)

Das Verhältnis der Anzahl der Wohnungen zu dem Nettobauland.

NETTOWOHNUNGSDICHTE (WE/HA)

Die Belegungsziffer unterscheidet sich von den anderen Kennzahlen in dieser Kategorie, indem sie das Verhältnis von Einwohnerzahl und Wohneinheiten ausdrückt.

BELEGUNGSZIFFER (EW/WE)

Die zweite Kategorie umfasst unter anderem folgende Kennzahlen: (Hangarter 1992, 22)

Bebauungsgrad/Grundflächenzahl (GRZ): Das Verhältnis der Grundfläche (überbauter Teil der Grundstücksfläche) zu der Baugrundstücksfläche.

GRZ

Geschoßflächenzahl (GFZ): Verhältnis der Summe der Geschoßflächen aller Vollgeschoße zu der Baugrundstücksfläche.

GFZ

Ein Voll- oder Hauptgeschoß (gemäß §4 Z.9 NÖ BO 1996 idgF) ist ein *„Geschoß mit der für Aufenthaltsräume vorgeschriebenen Raumhöhe“.* Aufenthaltsräume sind *„Räume, welche zum ständigen oder längeren Aufenthalt von Personen bestimmt sind, […]“.* Die Baugrundstücksfläche ist nach Hangarter (1992, 21) jene Fläche, *„die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaut werden darf oder bebaut […] ist“.*

DEFINITION VOLLGESCHOSS

Für die Bebauungsdichte eines Siedlungsgebiets wird der Begriff Geschoßflächendichte verwendet. Die Geschoßflächendichte netto drückt dabei das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßflächen zum Nettobauland aus und ist somit vergleichbar mit der Geschoßflächenzahl, die jedoch immer auf ein einzelnes Grundstück bezogen ist. Die Geschoßflächendichte brutto hingegen bezeichnet das Verhältnis der Bruttogeschoßfläche zu dem Bruttobauland. Zu berücksichtigen ist, dass eine Erhöhung der Geschoßflächendichte durch eine bessere bauliche Ausnutzung der Bauplätze nicht unbedingt zu einer Erhöhung der Wohndichte führen muss. Die Wohndichte hängt auch von der Haushaltgröße beziehungsweise der Belegungsziffer ab.

GFD (BRUTTO UND NETTO)

Zu der zweiten Kategorie der Dichtewerte kann ferner noch die Baumassenzahl (BMZ) gezählt werden, die das Verhältnis der Baumasse (m^3) bezogen auf eine Flächeneinheit (ha) widergibt.

BMZ

1.1.2 Bebauungsweisen und -typen

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN IM BBP

Im Bebauungsplan können für jedes Grundstück Bebauungsbestimmungen festgelegt werden. Diese beinhalten die Bebauungsdichte (als ganze Zahl) beziehungsweise die Geschoßflächenzahl (als Dezimalzahl), die Bebauungsweise (als Anfangsbuchstabe) und die Bauklasse (I, II oder III) beziehungsweise die Gebäudehöhe (als arabische Zahl). Eine mögliche Darstellung zeigt die folgende Abbildung (gem. §4 Abs.4 NÖ Planzeichenverordnung für Bebauungspläne 1979 idgF).

NÖ BAUORDNUNG

Für die vorliegende Arbeit ist neben der Bebauungsdichte, die bereits im vorangegangenen Kapitel erläutert wurde, vor allem auch die Bebauungsweise interessant. Gemäß §70 Abs.1 NÖ BO 1996 idgF regelt die Bebauungsweise die Anordnung der Gebäude auf einem Grundstück. Dabei wird im Wesentlichen zwischen folgenden Möglichkeiten unterschieden (gem. §70 Abs.1 Z.1- 5 NÖ BO 1996 idgF):

GESCHLOSSENE BEBAUUNGSWEISE

Die Gebäude sind von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze oder bis zu einer Baufluchtlinie (zum Beispiel bei Eckbauplätzen) zu bauen.

GEKUPPELTE BEBAUUNGSWEISE

Die Gebäude auf zwei Bauplätzen sind an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze aneinander anzubauen und an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwich einzuhalten.

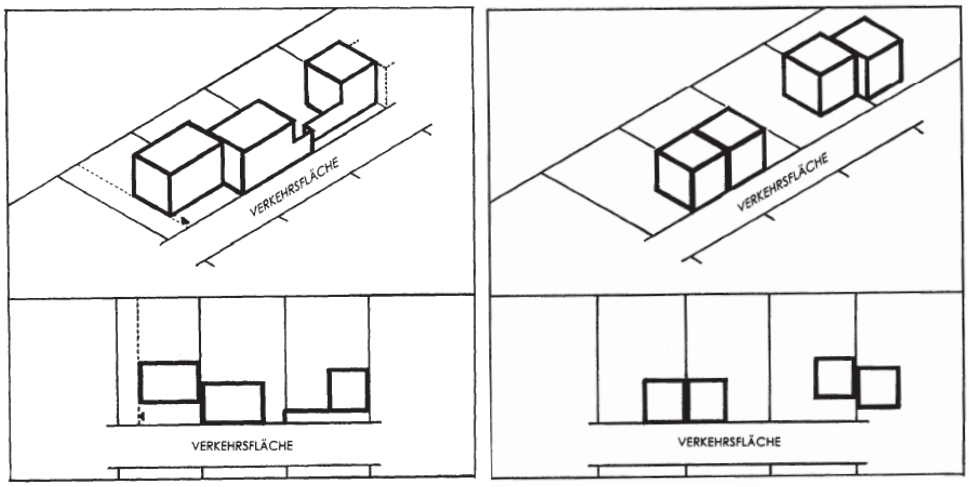


Abbildung 2 Geschlossene und gekuppelte Bebauungsweise, NÖ BO 1996 idgF §70 Abs.1 Z1-2

EINSEITIG OFFENE BEBAUUNGSWEISE

Alle Gebäude sind an eine für alle Bauplätze gleich festgelegte seitliche Grundstücksgrenze anzubauen, an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwich einzuhalten.

OFFENE BEBAUUNGSWEISE

An beiden seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwich einzuhalten.

FREIE ANORDNUNG DER GEBÄUDE

An beiden seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwich einzuhalten. Außerdem sind eine höchstzulässige Geschoßflächenzahl und die Gebäudehöhe festgelegt.

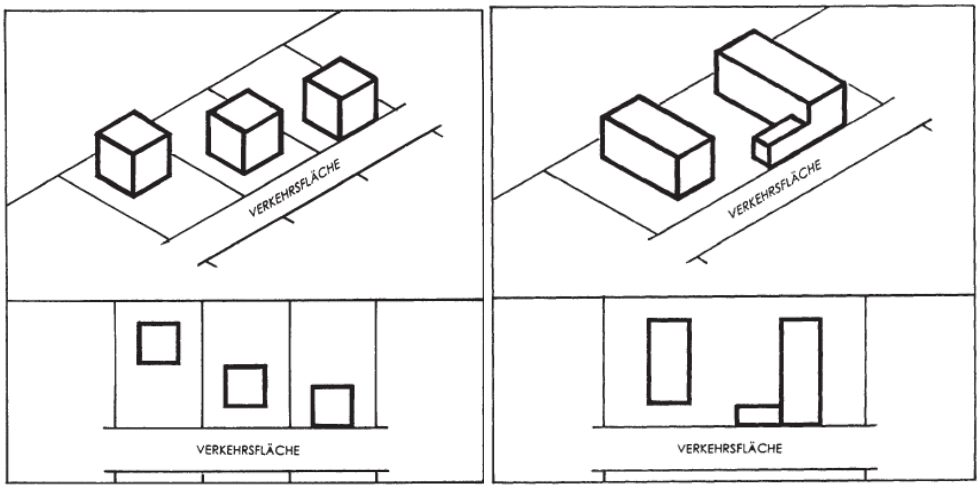


Abbildung 3 Offene Bebauungsweise und freie Anordnung der Bebauung, NÖ BO 1996 idgF § 70 Abs.1 Z.4-5

Neben der Bebauungsweise, die die Anordnung der Gebäude auf einem Grundstück beschreibt, kann auch zwischen verschiedenen Bebauungstypen unterschieden werden. Eine einheitliche Typologie gibt es in der Literatur nicht. In der vorliegenden Arbeit werden folgende Bebauungstypen (in Anlehnung an Prinz 1983) unterschieden:

EINFAMILIENHAUS-TYPEN

Unter dem Begriff Einfamilienhaus wird häufig ein freistehendes Gebäude mit umliegendem Garten assoziiert. Ein Einfamilienhaus muss jedoch nicht freistehend sein, sondern kann durchaus auch in einer anderen Bebauungsweise (siehe oben) errichtet werden. Dadurch ergeben sich unter anderem folgende Typen des Einfamilienhauses:

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Einfamilienhaus in gekuppelter Bebauungsweise: zum Beispiel Doppelhaus
- Einfamilienhaus in geschlossener Bebauungsweise: zum Beispiel Reihenhaus, Kettenhaus, Gartenhofhaus

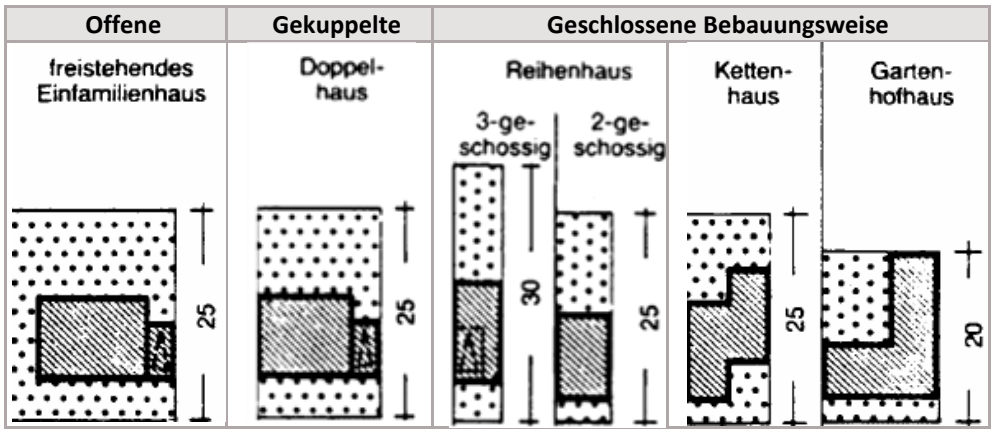


Abbildung 4 Exemplarische Einfamilienhaus-Typen (nach Prinz 1983) – eigene Darstellung

VERDICHTETER FLACHBAU

Letztere Kategorie fällt bereits unter den Begriff „verdichteter Flachbau“, wobei die Reihenhausbebauung oft als eigener Bebauungstyp vom verdichteten Flachbau im engeren Sinne getrennt wird. Reihenhäuser stellen eine lineare Form der Verdichtung dar, während beispielsweise Kettenhäuser oder Gartenhofhäuser eine zusätzlich in der Fläche verdichtete Bebauungsstruktur bilden können. Eine weitere Steigerungsform ist die zusätzliche Verdichtung durch die räumliche Dimension, die bereits den Übergang zur vertikalen Verdichtung darstellt. (Schramm 2005, 45)

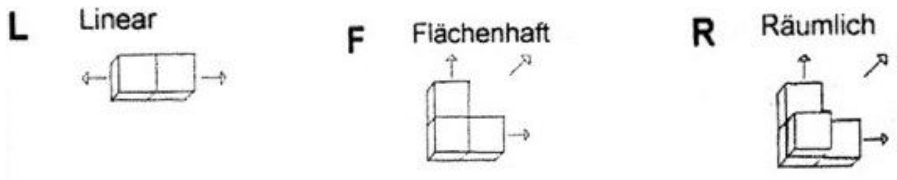


Abbildung 5 Horizontale Verdichtungsmöglichkeiten, Ausschnitte aus (Pichler 1996, 23) - eigene Darstellung

VERTIKALE VERDICHTUNG:

Der Geschoßbau, der eine vertikale Verdichtung darstellt, kann ebenfalls unterschiedliche Formen annehmen. Grundsätzlich kann zwischen der Blockbebauung, Zeilenbebauung, Scheibenhausbebauung, Großformbebauung und Punkthausbebauung unterschieden werden, wobei die beiden letzteren solitäre Bauformen darstellen.

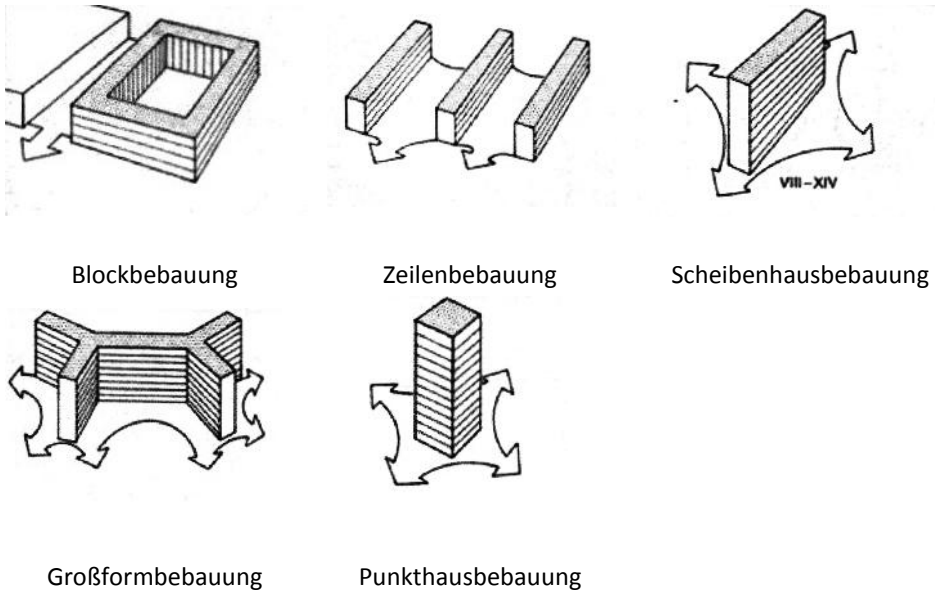


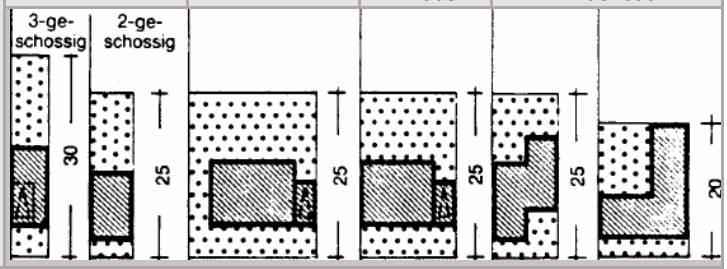
Abbildung 6 Geschoßbauweisen, Ausschnitte aus (Neufert und Neff 1996, 27) - eigene Darstellung

1.1.3 Dichtegrößen unterschiedlicher Bebauungstypen

AKTUELLE BEBAUUNGSTYPEN

Die städtebaulichen Kennzahlen und die unterschiedlichen Bebauungsweisen wurden in den vorangegangenen Kapiteln erklärt. Nun soll der Zusammenhang zwischen der Bebauungsweise beziehungsweise den Bebauungstypen und der Dichte dargestellt werden. Die hier vorgestellten Bebauungstypen fanden beziehungsweise finden überwiegend im 20. und 21. Jahrhundert Verwendung. Ältere Bebauungstypen des ländlichen Raums - wie etwa verschiedene Hofformen - werden in Kapitel 2.3.2 beschrieben. Die hier dargestellten Bebauungstypen und Dichtewerte sollen als Referenz dienen, um die historischen mit aktuellen Bebauungsstrukturen vergleichen zu können.

Tabelle 1 Einfamilienhaus-Typen und deren Dichtewerte (Prinz 1983) – eigene Darstellung

	Reihenhaus		Freistehend	Doppel-haus	Verdichteter Flachbau	
Haustypen						
Grundstücksfläche	165	192	500	375	225 (255)[1]	300
Durchschnittliche Bruttogeschoßfläche	140	140	160	150	150	150
GFZ rechnerisch	0,85	0,73	0,32	0,4	0,58	0,5
Max. zulässige GFZ	1,0	0,8	0,5-0,8[2]	0,5-0,8[2]	0,5-0,8[2]	0,6
Max. zulässige GRZ	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Nettowohndichte Schwankungsbereich	40-60	35-52	10-20	15-27	30-39	25-33

Wie Tabelle 1 zeigt, kann der verdichtete Flachbau durch die Verbindung von linearer beziehungsweise flächenhafter und räumlicher Verdichtung – etwa in Form des dreigeschossigen Reihenhauses – durchaus eine Geschoßflächendichte von bis zu 1,0 erreichen. Eine höhere Dichte als beim verdichteten Flachbau wird mit der Geschoßbebauung erzielt. Im ländlichen Raum sind die Gebäudehöhen eines Geschoßwohnbaus meist auf drei bis vier Geschoße beschränkt. Die Dichtewerte in Tabelle 2 sind daher auf eine drei- bis viergeschossige Bebauung bezogen.

Tabelle 2 Dichtewerte des Geschoßwohnbaus (Fackler und Braumann 2007, 9)

Bebauungstyp	Geschoßbebauung (3-4 Geschoße)
Maximal erreichbare GFZ	0,8 – 0,9
Erreichbare Wohnungsdichte (WE/ha)	bis zu 95

[1] Garage im Gebäude oder außerhalb möglich

[2] Entsprechend ein- oder zweigeschossige Bauweise

[3] Entsprechend ein- oder zweigeschossige Bauweise

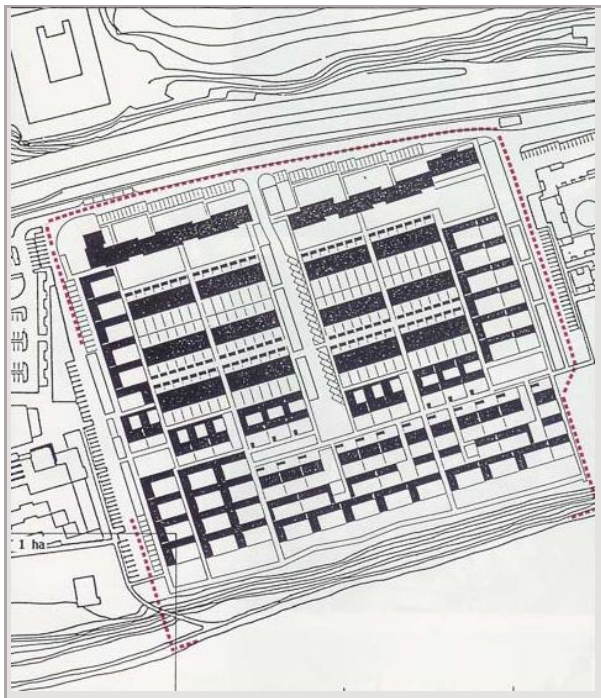
Bezeichnung für die Übergangszone zwischen Kernstadt und freier Landschaft

Abbildung 7 Beispiel für drei- bis viergeschossige Wohnbebauung in Bad Vöslau (eigenes Foto)

SIEDLUNGEN IN STADTERWEITERUNGSGEBIETEN

Größere Siedlungen in Stadterweiterungsgebieten weisen oft unterschiedliche Bebauungstyen und somit auch –dichten auf. Häufig werden innerhalb einer Siedlung Formen des verdichteten Flachbaus und Geschoßbauten gemischt. Dies ist etwa in der Wohnsiedlung von Architekt Roland Rainer in Puchenau bei Linz der Fall. Abgesehen von den Mehrfamilienhäusern im Norden handelt es sich um ein Einfamilienhaus-Gebiet in verschiedenen Formen des verdichteten Flachbaus.

Tabelle 3 Verdichteter Flachbau in Linz, Puchenau (Planung: Arch. Roland Rainer, 1967)



Bebauungstyp: Verdichteter Flachbau (Reihen- und Atriumhäuser); Geschoßbebauung
Bezugsfläche: 6,92 ha
Nettobauland: 4,70 ha
Durchschn. Geschoßanzahl: 1,6
Bruttogeschoßfläche: 3,12 ha
GFD netto: 0,66
Wohnungsanzahl: 246
Bruttogeschoßfläche je Wohnung: 127m²
Siedlungsdichte: 101 EW/ha
Nettowohndichte: 150 EW/ha
Wohnungsdichte: 36 WE/ha

EINSPARUNGSPOTENZIAL BEI VERDICHTETEM FLACHBAU AM GRÖSSTEN

Laut Rainer (1972, 26ff zit. nach Cording 2007, 20) wird mit dem Wechsel von der eingeschossigen zur zweigeschossigen Bauweise die größte Flächeneinsparung erzielt. Rainer empfiehlt daher den Bau von Atrium- und Reihenhäusern als den günstigsten Grad der Verdichtung.

VERDICHTUNG MIT REIHEN- UND DOPPELHÄUSERN

Die Einsparung der Gesamtsiedlungsfläche würde bei einer Erhöhung der durchschnittlichen Wohndichte um die Hälfte nur etwa zehn bis zwölf Prozent betragen, meint Sieverts (1999, 41f zit. nach Cording 2007, 19f) und plädiert für eine maßvolle Verdichtung. Für die in der Zwischenstadt[3] typischen (freistehenden) Einfamilienhaus-Gebiete mit einer bestehenden GFZ von 0,2 bis 0,3 schlägt Sieverts eine Verdichtung mit Reihen- und Doppelhäuser mit einer GFZ von 0,4 bis 0,6 vor, was einer wirkungsvollen Halbierung des Baulandbedarfs unter Beibehaltung der Wohnungsqualitäten entgegenkommen würde.

„OPTIMALE" DICHTE?

Sowohl Rainer (1972) als auch Sieverts (1999) zeigen, dass eine radikale Verdichtung schon allein aufgrund der vergleichsweise geringen Flächeneinsparung nicht anzustreben ist. Beide empfehlen den verdichteten Flachbau als wirkungsvollsten Grad der Verdichtung, auch in Hinblick auf die Wohnqualität. Es wäre jedoch übertrieben zu behaupten, eine GFZ zwischen 0,4 und 0,6 sei „optimal". Sehr wohl kann für eine bestimmte Wohn- und Siedlungsform eine dafür zweckmäßige Dichte ermittelt werden, die jedoch von verschiedenen Faktoren abhängig ist – zum einen von der Art der Wohnungen und der Erschließung, zum anderen aber auch von externen Faktoren wie der Topographie oder der Umgebung der vorhandenen Besiedlung. Dennoch sollte unter Berücksichtigung eines haushälterischen Umgangs mit Boden eine Mindestdichte von 0,4 angestrebt werden, wie sie in Einfamilienhaus-Siedlungen meist nicht erreicht wird. (Bernath, Schlegel und Gerber 1991)

1.2 Flächenverbrauch und Zersiedelung

HISTORISCHE SIEDLUNGSFORMEN ALS GEGENSTÜCK ZUM AKTUELLEN ZERSIEDELUNGSTREND

Ein Großteil der Arbeit beschäftigt sich mit historischen Siedlungsformen und der Dichte der darin vorherrschenden Bebauungsstrukturen. Allerdings wird mit diesem Ansatz das Ziel verfolgt, ein Gegenstück zur momentanen Siedlungsentwicklung, die von Zersiedelung geprägt ist, darzustellen. Daher wird in diesem Kapitel darauf eingegangen, unter welcher Bedeutung die Begriffe Flächenverbrauch und Zersiedelung fortlaufend verwendet werden. Anschließend wird der Status quo anhand von konkreten Zahlen und Fakten, die den Flächenverbrauch und Zersiedelungsgrad in Österreich zur Geltung bringen, dargestellt. An letzter Stelle sind nicht-nachhaltige Trends, die zu noch mehr Flächenverbrauch und einer weiteren Zersiedelung führen, angeführt.

[3] Bezeichnung für die suburbanen Bereiche zwischen Kernstadt und freier Landschaft

1.2.1 Begriffe

1.2.1.1 Flächenverbrauch

DAUERHAFTER VERLUST

Nach einer Definition des Umweltbundesamtes ist Flächenverbrauch der *„unmittelbare und dauerhafte Verlust biologisch produktiven Bodens durch Versiegelung, Bebauung und Überbauung für Siedlungs-, Verkehrs- und industriell-gewerbliche Zwecke, einschließlich intensiver Erholungsnutzungen, Deponien, Abbauflächen, Kraftwerksanlagen und ähnlicher Intensivnutzungen beziehungsweise Siedlungsfolgenutzungen“.* (Lexer und Linser 2005, 8)

„VERBRAUCHTE“ FLÄCHEN

Als „verbraucht“ gelten obiger Definition zufolge:

- Bebaute Flächen: sowohl versiegelte und überbaute Flächen, wie Gebäude- und Verkehrsflächen, als auch zugehörige unversiegelte Flächen, wie private Hausgärten, Straßenbegleitflächen, Abstandsflächen etc.
- Unbebaute, aber für Siedlungs- oder industriell-gewerbliche Zwecke intensiv genutzte Flächen, wie öffentliche Parkanlagen, Sportstätten, Friedhöfe, Materialgewinnungsstätten etc.

SCHWER RENATURIERBAR

Das Wort „verbraucht“ deutet darauf hin, dass diese Flächen in weiterer Folge nur mehr schwer renaturierbar, also in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen, sind. „Flächenverbrauch“ drückt also zugleich die negativen Folgen einer Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke aus.

1.2.1.2 Zersiedelung

GERINGE DICHTE UND HOHE ENTMISCHUNG

Unter „Zersiedelung“ wird hier die Bebauung und Erschließung von Bauland außerhalb des bestehenden Siedlungsschwerpunkts – in der Regel in Verbindung mit einer geringen Siedlungsdichte und hoher Entmischung - verstanden. Der Begriff ist stark negativ behaftet und wird oft in Verbindung mit verschiedenen Folgeerscheinungen dieser Entwicklung verwendet.

RURAL SPRAWL

Zersiedelung wird meist als Teilaspekt der Suburbanisierung verstanden, das heißt vor allem in Hinblick auf ausufernde größere Städte (Englisch „urban sprawl“). Aber auch im ländlichen Raum tritt das Phänomen Zersiedelung auf und äußert sich entweder in Form von besonders dünn besiedelten Wohngebieten oder als großflächige Betriebsgebiete entlang von Verkehrswegen abseits der Ballungsräume. (MRSC 2010)

Laut einem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes aus dem Jahr 1977 bedeutet Zersiedelung zum einen *„das Ausufern städtischer Bebauung“*, zum anderen *„das ungeregelte Wachstum sporadischer Siedlungsansätze überhaupt, und zwar auch in Agrargebieten.“* Des Weiteren bezeichnete der Verwaltungsgerichtshof

Zersiedelung als *„Negativform menschlichen Siedelns, soweit sie nicht aus funktionellen Gründen vorgegeben ist“.* (Schwackhöfer 1988)

Ein funktioneller Grund wäre zum Beispiel eine bestimmte Bewirtschaftungsform die eine Streusiedlungsform voraussetzt - etwa in hochalpinen Lagen.

Abbildung 8 Beispiel für Zersiedelung in ländlichen Gebieten „Rural sprawl“ (CRM o.J.)

ZERSIEDELUNG IST MULTIDIMENSIONAL

Nach Galster (2000, 6ff zit. nach Siedentop 2005, 24) müsse Zersiedelung als multidimensionales Phänomen verstanden werden, das nur unter Kombination verschiedener Messgrößen abbildbar ist. Die Einschätzung eines siedlungsstrukturellen Zustands oder der Veränderung hinsichtlich der Intensität der Zersiedelung wird jedoch nach verwendeten Indikatoren sehr unterschiedlich ausfallen. Als Indikatoren können unter anderem herangezogen werden: Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen an der Gesamtfläche, Siedlungsdichte, Einwohner je Quadratkilometer Siedlungs- und Verkehrsfläche, Inanspruchnahme neuer Siedlungs- und Verkehrsflächen, Veränderung der Siedlungsdichte. (Siedentop 2005, 24)

1.2.2 Ausmaß des Flächenverbrauchs

FÜNF PROZENT DER GESAMTFLÄCHE SIND BAU- UND VERKEHRSFLÄCHE

Von der knapp 84.000 Quadratkilometer großen Gesamtfläche Österreichs waren im Jahr 2009 bereits über 4.400 Quadratkilometer Bau- und Verkehrsfläche. Mehr als 30 Prozent der Bauflächen sind versiegelt. Etwa die Hälfte der Bauflächen wird für Ein- und Zweifamilienhäuser verwendet, ein weiteres Viertel für sonstige Wohnzwecke.

ZWÖLF HEKTAR TÄGLICHER VERBRAUCH

Täglich werden in Österreich zwölf Hektar Bau- und Verkehrsfläche verbraucht. Im Burgenland war der tägliche Verbrauch für Bau- und Verkehrsfläche im Jahr 2008

bis 2009 mit drei Hektar besonders hoch im Vergleich zum Durchschnittswert im Zeitraum 2001 bis 2009 (1,7 ha). In Niederösterreich lag der aktuelle Wert mit dreieinhalb Hektar unter dem sehr hohen Vergleichswert von knapp fünf Hektar von 2001 bis 2009. Insgesamt über die Jahre 2001 bis 2009 betrachtet, hatte das Burgenland den prozentuell höchsten Zuwachs (18 Prozent) an Bau- und Verkehrsfläche zu verzeichnen. Niederösterreich hat im Bundesländervergleich nach Burgenland und Steiermark prozentuell die dritthöchste Zunahme (13 Prozent). (Umweltbundesamt 2010d)

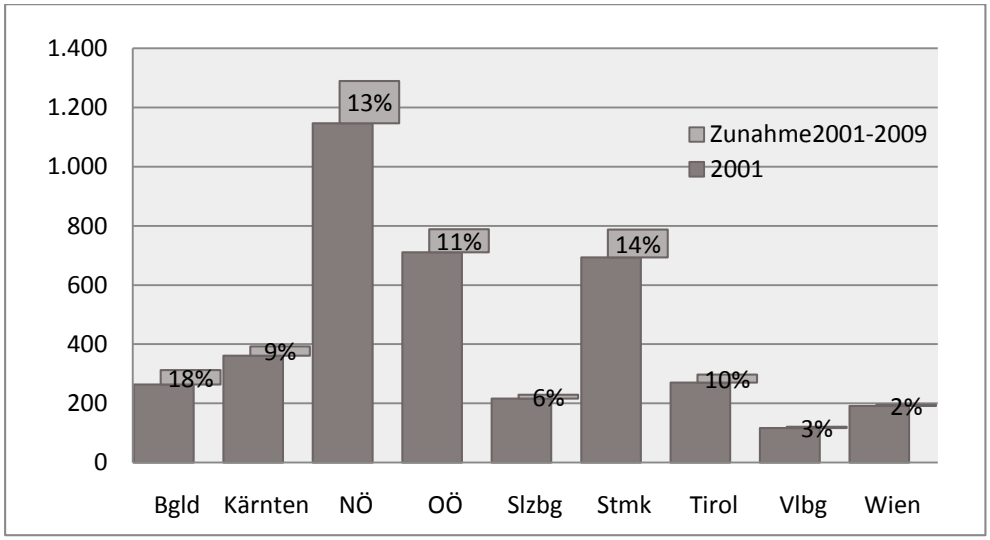


Abbildung 9 Bau- und Verkehrsfläche in den Bundesländern 2001 und 2009 (Umweltbundesamt 2010d) - eigene Darstellung

FLÄCHENVERBRAUCH VOM BEVÖLKERUNGSWACHSTUM ENTKOPPELT

Der Flächenverbrauch ist schon längst vom Bevölkerungswachstum entkoppelt, wie Abbildung 10 anhand der Entwicklung der Bevölkerung und der Bau- und Verkehrsfläche seit 2001 zeigt.

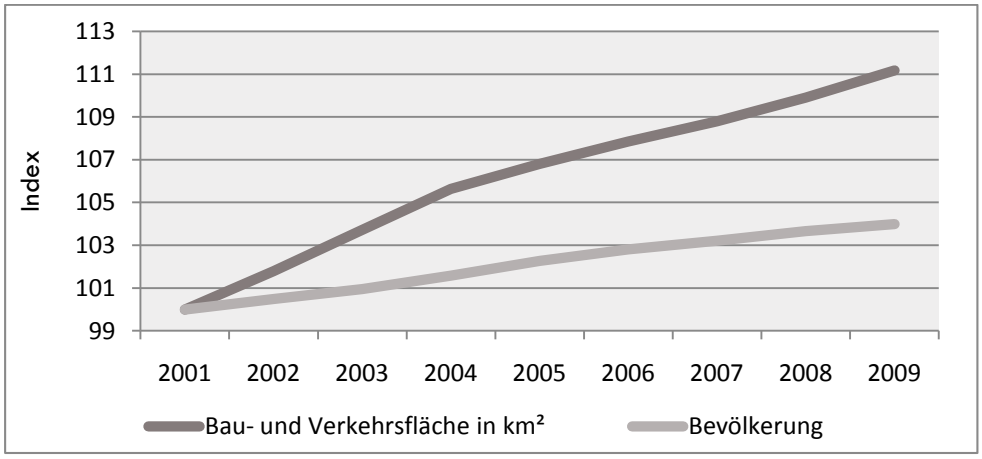


Abbildung 10 Entwicklung der Bevölkerung und des Flächenverbrauchs (Statistik Austria 2010f, Umweltbundesamt 2010d) - eigene Darstellung

REGIONALE UNTERSCHIEDE

Der Flächenverbrauch ist regional unterschiedlich. Anhand der Darstellung in Abbildung 11 ist erkennbar wie unterschiedlich der Flächenverbrauch für

Siedlungs- und innerörtliche Verkehrsflächen in Stadtgebieten und in Umlandgemeinden am Rand der Stadtregion von Hannover ausfällt. Werden in den älteren Stadtgebieten nur rund 100 Quadratmeter Siedlungs- und Verkehrsfläche verbraucht, liegt der Flächenverbrauch in kleineren Gemeinden in der Region mit hohem Neubauanteil bei rund 600 Quadratmeter. Die Verkehrsfläche trägt zu diesem Unterschied überproportional bei. (Apel, Böme, et al. 2001, 52f)

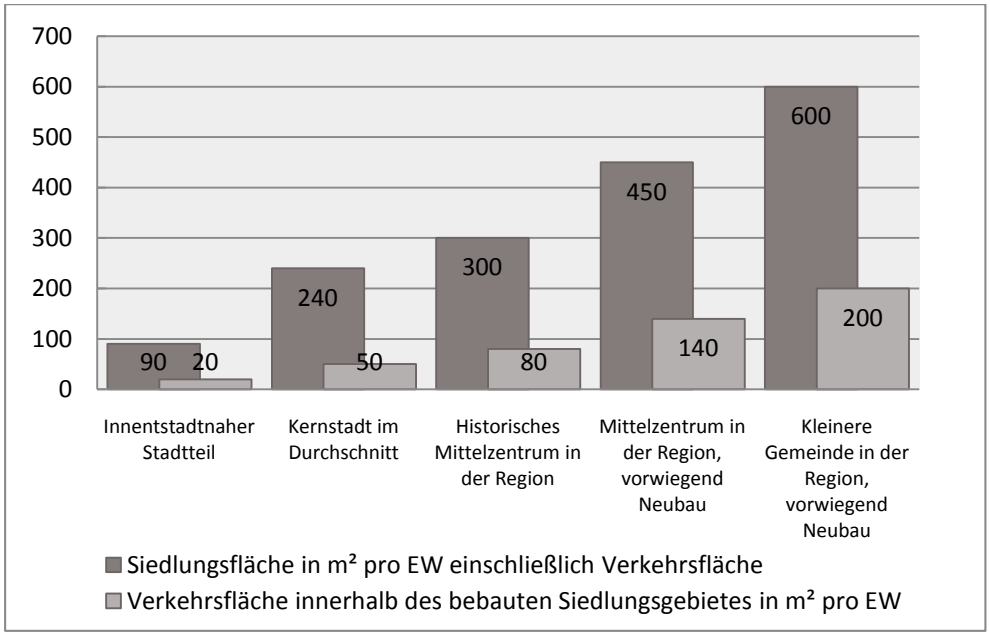


Abbildung 11 Siedlungsfläche pro Einwohner in Gemeinden der Region Hannover und in Stadtteilen der Kernstadt (Apel, Böme, et al. 2001, 53) - eigene Darstellung

1.2.3 Aktuelle Trends

1.2.3.1 Gesellschaftliche Werte, Lebens- und Wohnstile

HETEROGENE HAUSHALTSFORMEN BEDÜRFEN FLEXIBLER WOHNFORMEN

Die Zahl der Personen pro Haushalt nimmt ab und anstelle der typischen Familie treten immer mehr Singlehaushalte oder andere Formen des Zusammenlebens. Während die Haushaltsgröße sinkt, nimmt die Wohnfläche pro Person zu. Einerseits ist das Eigenheim mit Garten für die eigene Familie immer noch ein wichtiges Statussymbol, andererseits entspricht es nicht mehr der Vielzahl an Lebensstilen und dem Bedürfnis nach Flexibilität.

WUNSCH NACH EIGENEM HAUS HÄLT AN UND WIRD NACH WIE VOR GEFÖRDERT

Nach wie vor wird aber der Wunsch nach dem Eigenheim, den viele Menschen seit ihrer Kindheit im Hinterkopf bewahren, von gesellschaftlichen Werten unterstützt. Einkommensschwache Haushalte sind davon keineswegs ausgeschlossen - auch sie finden Möglichkeiten zur Realisierung ihres Wohntraums, etwa durch die Wohnbauförderung. Der Wunsch nach einer Rückzugsmöglichkeit im eigenen Haus mit Garten ist oft so dominant, dass sogar weite Pendeldistanzen zum Arbeitsplatz oder zu den Bildungseinrichtungen, die sich oft im Zentrum der Stadt befinden, in Kauf genommen werden.

GESCHOSSWOHNBAU NEGATIV BEHAFTET

Gerade in ländlichen Gebieten ist das Wohnen in Geschoßwohnbauten sogar negativ behaftet. Häufig leben einkommens- und statusschwächere Personen (darunter viele Familien mit Migrationshintergrund) im Geschoßwohnbau. Zum Teil befinden sich die Geschoßbauten noch dazu am äußersten Rand der Siedlungen.

DAS EINFAMILIENHAUS IST DIE WOHNFORM VON 37 PROZENT DER HAUSHALTE.

Es gilt: Wer sich ein eigenes Haus leisten kann, erfüllt sich dieses früher oder später auch. Den Traum vom Einfamilienhaus leben in Niederösterreich 56 und im Burgenland 76 Prozent aller Haushalte. Im Österreich-Durchschnitt lebten im Jahr 2001 jedoch nur 37 Prozent der Haushalte in einem Einfamilienhaus. (VCÖ 2007)

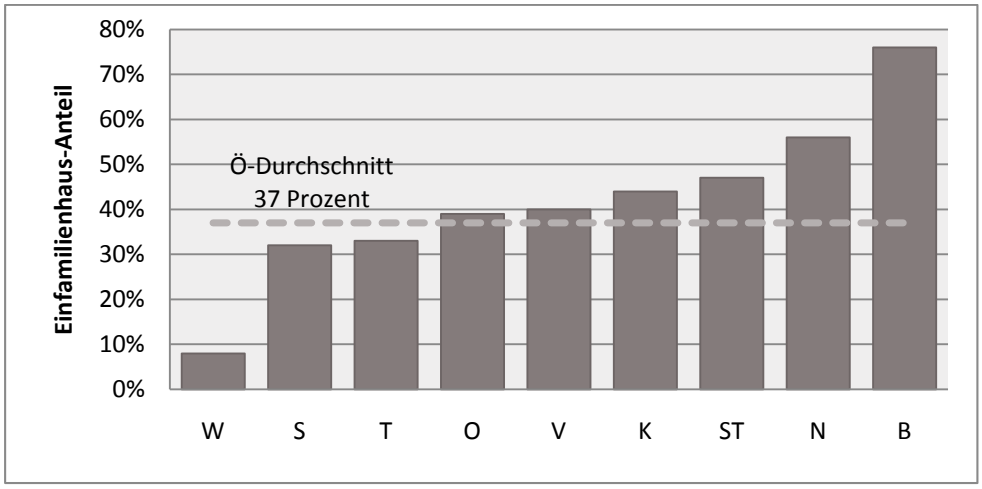


Abbildung 12 Anteil der Einfamilienhäuser an den Haushalten (VCÖ 2007) - eigene Darstellung

HÖCHSTER ANTEIL AN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER (88 PROZENT) UND DIE GRÖSSTEN WOHNUNGEN (Ø105M²)IM BGLD

Im Jahr 2001 waren 88 Prozent aller bestehenden Gebäude im Burgenland Ein- und Zweifamilienhäuser (in Gesamt-Österreich waren es „nur“ rund 76 Prozent). Ein- und Zweifamilienhäuser beherbergten 86 Prozent aller Wohnungen, nur elf Prozent der Wohnungen befanden sich in Mehrgeschoßbauten. Im Eigenheimbereich war ein Drittel der Wohnungen 130 und mehr Quadratmeter groß, im Geschoßwohnbau hingegen nur etwas über zweieinhalb Prozent. Die Durchschnittsgröße aller Wohnungen belief sich im Jahr 2001 auf 105 Quadratmeter, wodurch das Burgenland die größten Wohnungen ganz Österreichs aufweist. (Statistik Austria 2004b)

NÖ: 83 PROZENT EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

In Niederösterreich waren im Jahr 2001 ebenfalls mehr als vier Fünftel (83 Prozent) aller Gebäude Ein- und Zweifamilienhäuser. Allerdings lagen nur 70 Prozent aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, was deutlich unter dem burgenländischen Wert liegt. Im Eigenheimbereich war ein ungefähr gleich hoher Anteil (31 Prozent) der Wohnungen 130 und mehr Quadratmeter groß, im Geschoßwohnbau nur zwei Prozent. Die Durchschnittsgröße aller Wohnungen belief sich im Jahr 2001 auf über 98 Quadratmeter. (Statistik Austria 2004a)

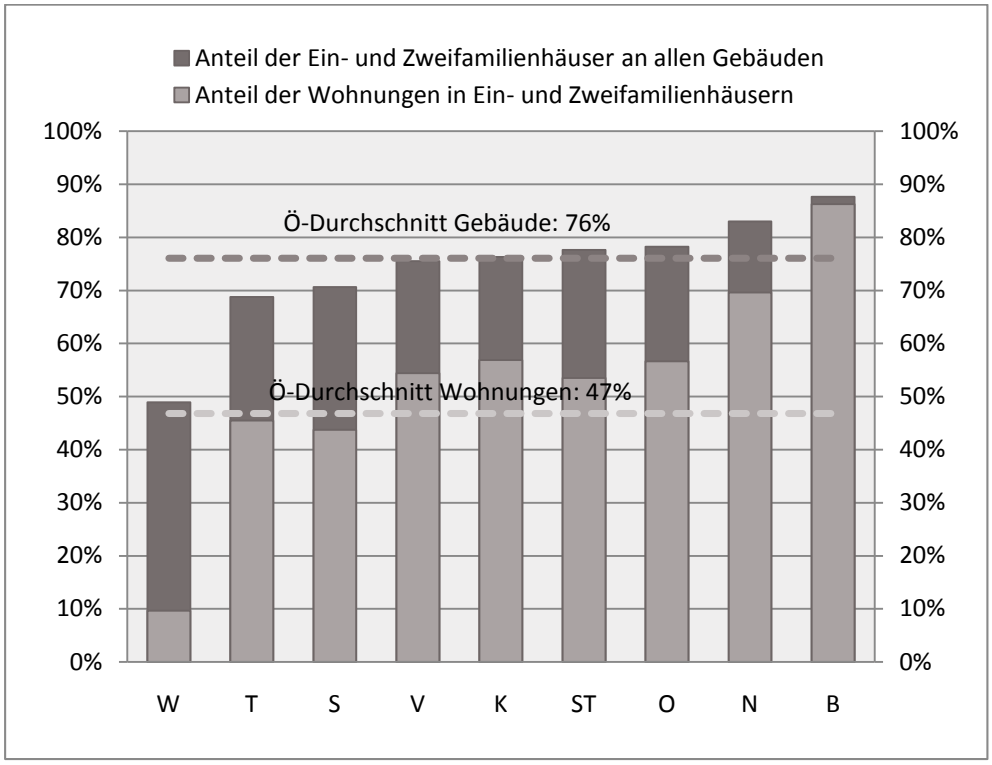


Abbildung 13 Anteil der Ein- und Zweifamilienhäusern an den Gebäuden sowie Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Statistik Austria 2010e) – eigene Darstellung

TREND ANHALTEND

Der Trend zum Einfamilienhaus ist auch heute noch nicht erschöpft, obwohl mittlerweile beim Wohnen auch andere Werte in den Vordergrund gerückt sind. Entscheidend ist die Qualität des Wohnens, widergespiegelt in der Ausstattung. Wie sehr das Einfamilienhaus noch als Statussymbol gilt, ist stark vom Wohnstandort (Stadt – Land) abhängig. Dass der Trend zu Einfamilienhäusern vor allem in ländlichen Gebieten noch immer anhält, zeigt die Statistik der neu errichteten Gebäude und Wohnungen.

84 PROZENT DER NEU ERRICHTETEN GEBÄUDE IN NÖ UND IM BGLD SIND EINFAMILIENHÄUSER

Im Jahr 2009 waren im Burgenland 84 Prozent der neu errichteten Gebäude Einfamilienhäuser[4], was über dem Österreichischen Durchschnitt (78 Prozent ohne Wien) liegt. Ungefähr 60 Prozent der neu errichteten Wohnungen befinden sich in neuen Gebäuden mit einer Wohnung. In Niederösterreich waren im Jahr 2009 84 Prozent der neu errichteten Gebäude Einfamilienhäuser[5]. Zusammen mit den Gebäuden mit zwei Wohnungen beläuft sich der Anteil sogar auf 87 Prozent. In Niederösterreich sind ungefähr 55 Prozent der neu errichteten Wohnungen in Gebäuden mit einer Wohnung untergebracht. (Statistik Austria 2002)

[4] Gebäude mit einer Wohnung

[5] Siehe Fußnote 4

Zersiedelung und Verkehrsentwicklung

Es erhebt sich die Frage, ob Zersiedelung die Ursache für Verkehrsentwicklung ist oder umgekehrt. Fest steht, dass es zwischen den beiden Phänomenen einen Ursache-Wirkungskreislauf gibt und Zersiedelung und Verkehr sich wechselseitig verstärken.

ZERSIEDELUNG ERZEUGT VERKEHR

Menschen bevorzugen es, am Stadtrand oder am Land zu leben und nehmen dafür sogar lange Wege zum Arbeitsplatz in Kauf. Dadurch entsteht sehr viel Verkehr, der direkte Umweltauswirkungen - etwa in Form von Kohlendioxid- und Rußpartikel-Ausstoß - verursacht und außerdem erneut Flächenverbrauch durch den Bau von neuen Straßen (sowohl hochrangige Verbindungsstraßen als auch Erschließungswege in den Wohngebieten) erfordert. Fünfzig Prozent des Verkehrsflächen-Wachstums entstehen auf diese Weise durch den Bau von Erschließungsstraßen für Neusiedlungsgebiete. (UBA Berlin o.J.)

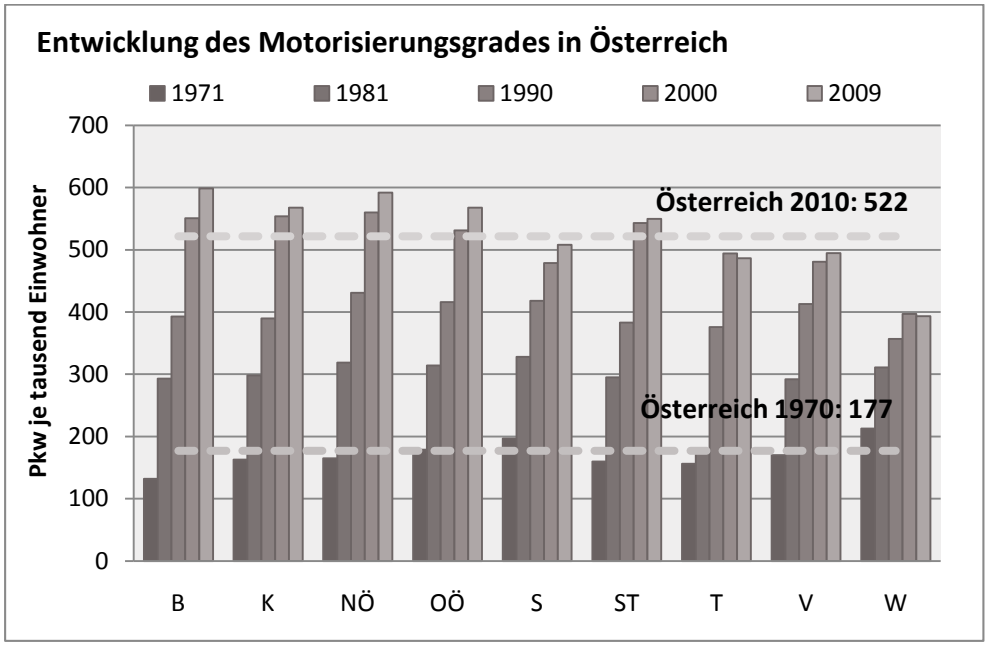
Nach Apel (2005, 4) führen Flächenausdehnungen in Verbindung mit einer Verringerung der Dichte zu einem überproportionalen Wachstum von Verkehrsfläche. Durch die zunehmenden Distanzen steigt nicht nur der Verkehrsbedarf, sondern auch der Anteil des Autoverkehrs, der einen im Mittel zehnfach höheren (Difu 2002) spezifischen Flächenbedarf pro Personenkilometer aufweist als der öffentliche Personennahverkehr. Zersiedelung ist also ein Verkehrserreger. Umgekehrt führt aber Straßenbau zur Versorgung bestehender Nachfrage oft zu neuer Nachfrage nach Siedlungstätigkeit.

GERINGE SIEDLUNGSDICHTE

Städte und Dörfer in ländlichen Gebieten – also im Großteil Österreichs – haben sich im Laufe des 20. Jahrhunderts immer mehr den Belangen des Autoverkehrs angepasst. Durch die geringe Siedlungsdichte ist es auch in „kleinen“ Dörfern (mit geringer Einwohnerzahl) oft schwer, zu Fuß unterwegs zu sein. In den größeren Städten ist die Situation für Fußgänger generell noch besser, da es aufgrund der Einwohnerdichte meist ein relativ dichtes Infrastrukturnetz gibt. Größere Distanzen können mit dem ÖPNV zurückgelegt werden, der auch aufgrund des großen Einwohnerpotentials tragbar ist.

HOHER MOTORISIERUNGSGRAD

Abbildung 15 zeigt die Entwicklung des Motorisierungsgrades in den Bundesländern Österreichs. Heute ist die Anzahl der Pkw pro tausend Einwohner im Burgenland (2009: 599) und in Niederösterreich (2009: 592) am höchsten. Im Jahr 1971 wies das Burgenland jedoch noch den niedrigsten Motorisierungsgrad auf. Gerade jene Bundesländer, die vor rund 40 Jahren die meisten Pkw pro tausend Einwohner hatten – Salzburg und Wien – weisen heute relativ geringe Werte auf.



STADT	PKW JE 1.000 EW
EISENSTADT[6]	633
WIEN	393
WAIDHOFEN/ YBBS	550
SALZBURG	481

ABBILDUNG 14 MOTORISIERUNGSGRAD AUSGEWÄHLTER STÄDTE (STATISTIK AUSTRIA 2010A)

Abbildung 15 Entwicklung des Motorisierungsgrades in Österreich seit 1971 (bmvit 2007, Statistik Austria 2010a) – eigene Darstellung

MOTORISIERUNGSGRAD UND SIEDLUNGSDICHTE

Der Motorisierungsgrad ist stark von der Besiedlungsdichte abhängig. In dünn besiedelten Gebieten verfügen 83 Prozent der Haushalte zumindest über ein Auto, 36 Prozent besitzen sogar zwei oder mehr Autos. Gebiete mit städtischen Dichten weisen hingegen den höchsten Anteil an autolosen Haushalten (34 Prozent) auf. (Statistik Austria 2010d)

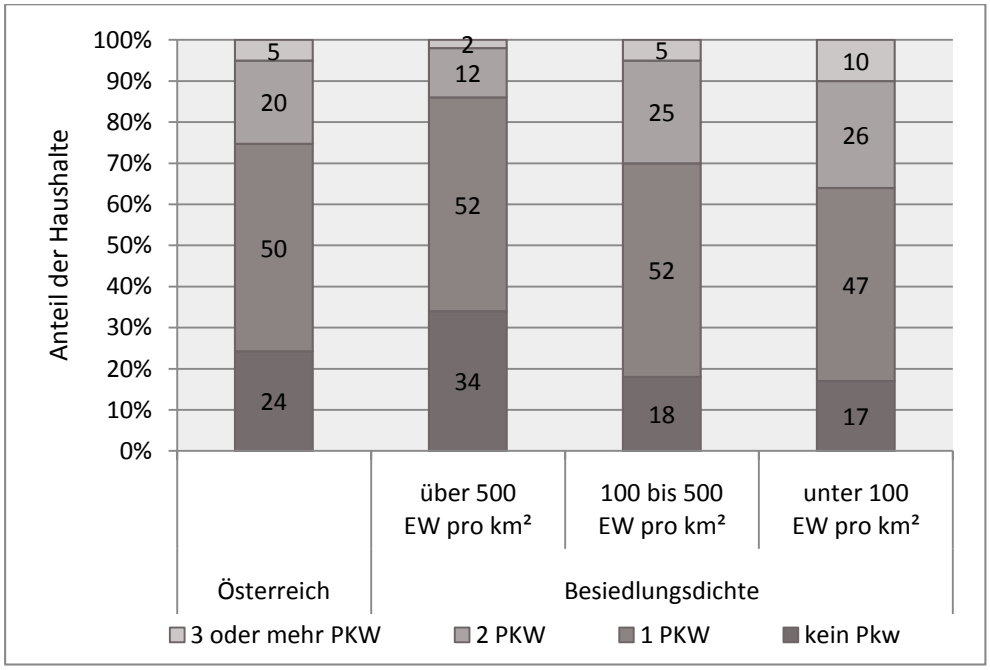


Abbildung 16 Abhängigkeit der Motorisierung von der Besiedlungsdichte (Statistik Austria 2010e zit. nach VCÖ 2010, 12)

[6] Einschließlich Rust

Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Flächen

ZERSIEDELUNG IM LÄNDLICHEN RAUM

Zersiedelung ist nicht nur ein Phänomen der Agglomerationsräume - auch in ländlichen Gebieten mit einer weniger dynamischen Siedlungsentwicklung ist der Begriff häufig zutreffend. Hier liegt das Problem oft in der großzügigen Umwidmung von Ackerflächen in Bauland, wodurch das Bauen außerhalb der bestehenden zusammenhängenden Siedlungen ermöglicht wird. Für viele ist der abgelegene Bauplatz attraktiver (und günstiger) als die Baulücke innerhalb des Ortes.

RÜCKGANG DER LANDWIRTSCHAFT

Als Ursache für diese Umwidmungstendenz ist der Strukturwandel zu sehen. Durch den Rückgang des primären Sektors werden immer mehr Landwirtschaften aufgelassen. Für viele Gemeinden scheint es attraktiv Grünland-Landwirtschaft gleich in Bauland umzuwandeln. Waren früher Orte im ländlichen agrarisch geprägten Raum von Feldern und Äckern umgeben beziehungsweise einigen dazugehörigen landwirtschaftlichen Gebäuden, so sind es heute großzügige Einfamilienhäuser, die rund um den eigentlichen Ort herum verstreut liegen.

1.2.3.2 Beschränkte Steuerungsmöglichkeiten durch die Raumplanung

Der Trend zum Einfamilienhaus, der Wunsch nach Abgeschiedenheit sowie der Raumbedarf sind Phänomene, die sich infolge des steigenden Wohlstands nach den Kriegszeiten und der Motorisierung entwickelt haben. Eigentlich wäre es Aufgabe der Raumplanung, auf derartige Trends frühzeitig zu reagieren und zu versuchen die Siedlungsentwicklung nachhaltig zu lenken. Die Praxis sah leider in den vergangenen Jahrzehnten anders aus.

WENIG RESTRIKTIVE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN IN DER PRAXIS

Auf der örtlichen Ebene stehen der Raumplanung Instrumente wie das örtliche Entwicklungskonzept, der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan zur Verfügung. Grundsätzlich kann durch diese Instrumente die Siedlungsentwicklung gut gelenkt werden. In der Praxis wird mit Baulandausweisungen – gerade in ländlichen Gemeinden – jedoch eher großzügig umgegangen und restriktive Bebauungsvorschriften nur selten verhängt.

VERSCHIEDENARTIGE KONFLIKTE UND PERSÖNLICHE BEZIEHUNGEN

Tatsächlich liegen die Entscheidungen in der Raumplanung bei den politischen Entscheidungsträgern, die gerade in ländlichen Gemeinden, meist nur in geringer Distanz zu den Planbetroffenen stehen. Stehen die Ziele der Raumordnung an sich schon in gegenseitigem Interessenskonflikt - so zum Beispiel die Erhaltung der Natur gegenüber der Belebung der Wirtschaft, so kommen in kleineren Gemeinden oft Konflikte zwischen dem Wohl der Gemeinde und den Interessen des oder der Einzelnen hinzu. So kommt es nicht selten vor, dass Widmungen nicht aufgrund planerischer Zielvorstellungen sondern persönlicher Beziehungen verhängt werden.

BAULANDHORTUNG

Hinzu kommt, dass bei der Widmung von Flächen oft auf zusätzliche Instrumente, die die Bebauung derselben sichern würden – wie etwa privatrechtliche Verträge zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümern, verzichtet wird. So

verschwinden zuvor geäußerte Bebauungsabsichten nach der Umwidmung plötzlich wieder und die Eigentümer horten die durch die Widmung im Wert gestiegenen Flächen. Bei erneuter Anfrage nach Bauland fühlt sich die Gemeinde somit gezwungen, trotz Baulandreserven erneut Bauland auszuweisen. (Schwackhöfer 1988, o.S.)

STEIGENDE GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Auch bei der Parzellierung überwiegen meist private Interessen gegenüber dem Ziel einer kompakten Siedlungsentwicklung. In Folge des gestiegenen individuellen Flächenbedarfs (siehe Kapitel 1.2.3.1) sind auch die neu parzellierten Baugrundstücke in Einfamilienhaus-Siedlungen größer als noch vor vierzig Jahren. Während im Jahr 1971 die Grundstücke im Durchschnitt 740 Quadratmeter maßen, lag die durchschnittliche Größe im Jahr 2007 bereits bei 890 Quadratmeter. (Weber 2007, o.S.)

1.2.4 Auswirkungen von geringer Bebauungs- und Wohndichte

ÖKOLOGISCHE, ÖKONOMISCHE UND SOZIALE FOLGEN

Die Auswirkungen des Flächenverbrauchs werden meist in ökologische, ökonomische und soziale Folgen unterteilt. Teilweise ist es schwierig Ursache und Wirkung zu trennen – wie das Beispiel des Straßenbaus zeigt. Neben der optischen Zerstörung des Ortbildes, kommen bei aufgelockerten Bebauungsstrukturen eine Reihe anderer Probleme hinzu. Neben fiskalischen Wirkungen darf auf die sozialen Aspekte nicht vergessen werden.

1.2.4.1 Ökonomische Folgen

Kosten für die Instandsetzung und –haltung der technischen Infrastruktur

INFRASTRUKTURAUFWAND STEIGT BEI NIEDRIGER DICHTE

Der Zusammenhang von Bebauungs-/Siedlungsdichte und Infrastrukturkosten wurde bereits in vielen Arbeiten dargelegt. An dieser Stelle soll nur darauf hingewiesen werden, in welchem Maß oder in welchem Verhältnis sich die Dichte auf die Kosten auswirkt, ohne die Berechnungsweisen oder andere Details darzustellen.

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Kosten entstehen durch die Erschließung der Gebäude, worunter einerseits die Verkehrserschließung und andererseits die Ver- und Entsorgung fällt. Dabei muss zwischen der äußeren und der inneren Erschließung unterschieden werden. Erstere kann durch die Flächenwidmung beeinflusst werden, während die innere Erschließung aus der Bebauungsplanung resultiert. Vor allem letztere ist von der Art und der Dichte der Bebauung abhängig. (Fackler und Braumann 2007, 6)

In Abbildung 17 ist der Zusammenhang zwischen Einwohnerdichte (Einwohner je Hektar) und Infrastrukturaufwand für die Wasserversorgung dargestellt. Die Länge der Leitungswege je Einwohner steigt mit abnehmender Bebauungs- und Einwohnerdichte. Besonders stark nimmt der Infrastrukturaufwand ab einer Unterschreitung der Geschoßflächenzahl 0,5 beziehungsweise einer Wohnungsdichte von 40 Wohnungen je Hektar Nettobauland zu. (Schiller 2002)

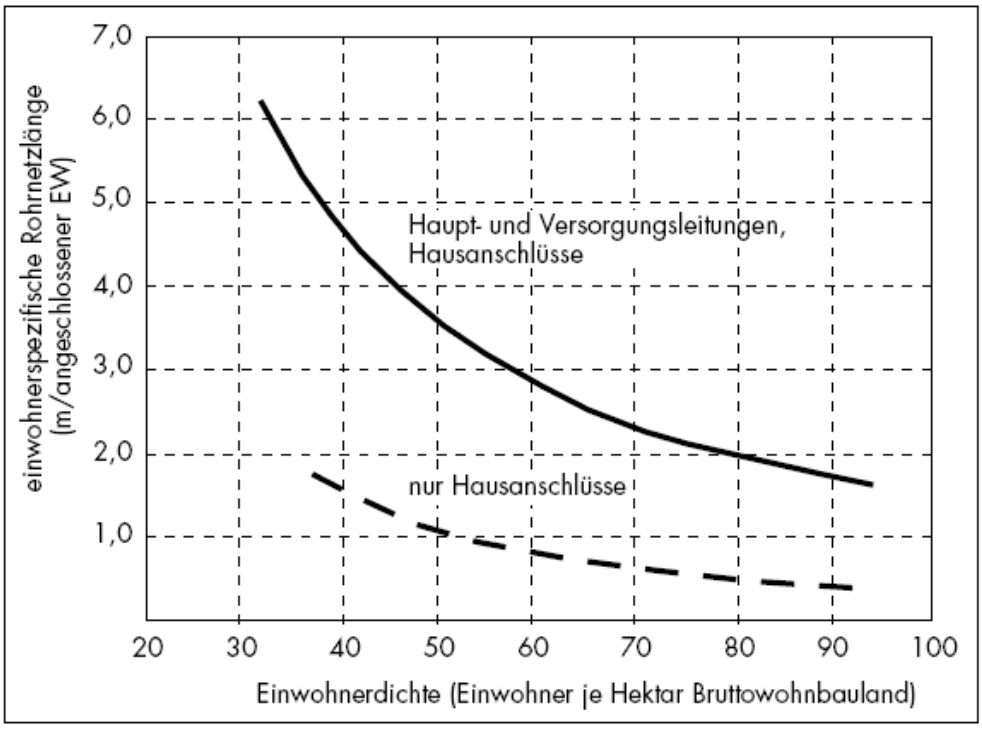


Abbildung 17 Abhängigkeit der Netzlänge der Wasserversorgung von der Einwohnerdichte am Beispiel der Landeshauptstadt Erfurt (Schiller und Siedentop 2005, 84)

Abbildung 18 zeigt den Zusammenhang zwischen der Siedlungsdichte (hier: Wohneinheiten je Hektar) und der Straßenlänge je Wohneinheit.

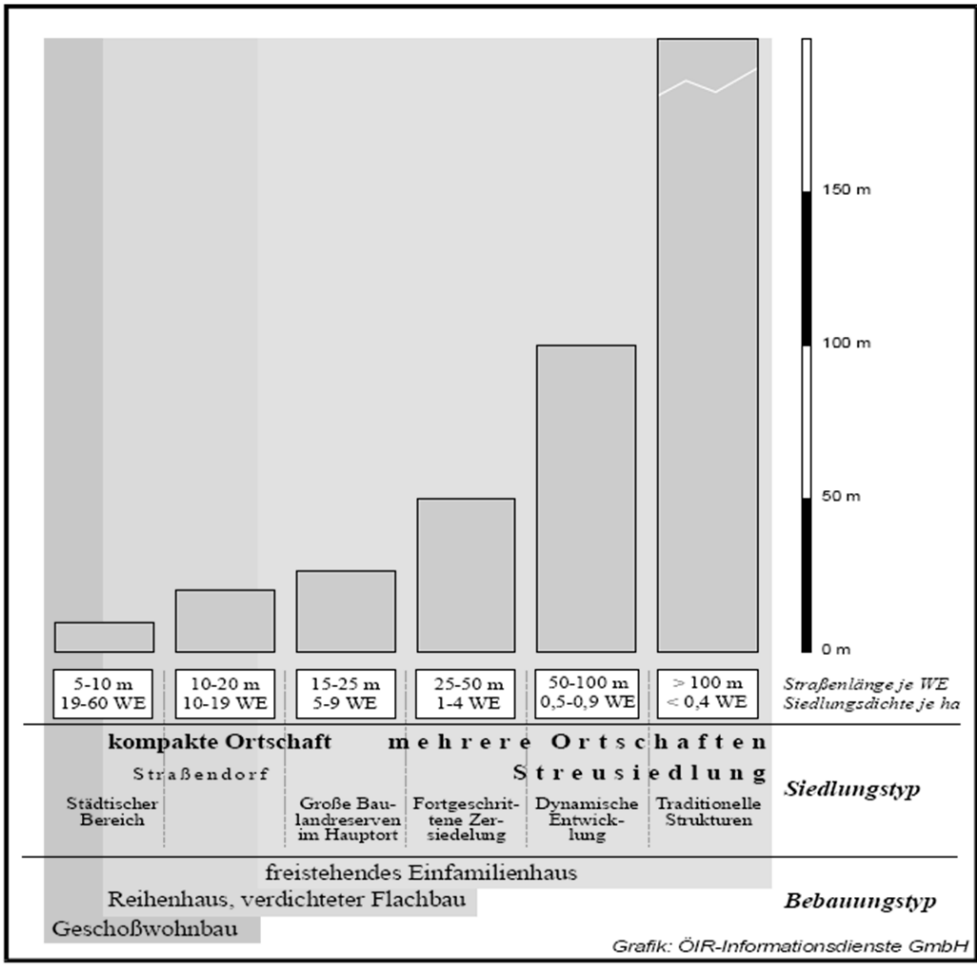


Abbildung 18 Zusammenhang zwischen Bebauungsart und Flächenverbrauch (Lexer und Linser 2005 zit. nach Doubek und Zanetti 1999)

KOSTEN BEI EINFAMILIENHAUS VIERMAL SO HOCH WIE BEI GESCHOSSWOHNBAU

In einer Studie des Salzburger Instituts für Raumordnung (SIR) wurde der Zusammenhang zwischen Bebauungsdichte und Erschließungskosten anhand eines konkreten Beispiels untersucht. Es wurden verschiedene Möglichkeiten vorgestellt, ein 16.000 Quadratmeter großes Grundstück zu bebauen. Im Ergebnisteil wurden Investitionskosten und laufende Kosten der Erschließung anhand der konkreten Beispiele an Bebauungsformen dargestellt. Als Erschließungskosten wurden folgende Kostenstellen berücksichtigt: Verkehrserschließung (Straßen, Wege), Wasserversorgung, Abwasser, Regenwasser und Abwasser, Elektrizitätsversorgung (Kabel), Straßenbeleuchtung (Leuchten und Verkabelung). Die Übersicht zeigt, dass sowohl die Errichtungs- als auch die Erhaltungskosten bei einem freistehenden Einfamilienhaus sich auf das Vierfache der Kosten eines Geschoßwohnhauses belaufen. (Fackler und Braumann 2007, 22 f)

Tabelle 4 Verhältnisse der Kostensummen an Infrastrukturkosten aus unterschiedlicher Bebauungsformen (Fackler und Braumann 2007, 24) - eigene Darstellung

	Kosten pro Wohneinheit		Prozent	
Bebauungsform	**Errichtung**	**Erhaltung**	**Errichtung**	**Erhaltung**
Einfamilienhäuser freistehend (GFZ 0,23)	15.798	276	100%	100%
Einfamilienhäuser gekuppelt (GFZ 0,4)	10.058	175	64%	63%
Reihenhäuser (GFZ 0,61)	7.202	129	46%	47%
Geschosswohnhäuser (GFZ 0,88)	4.310	68	27%	25%

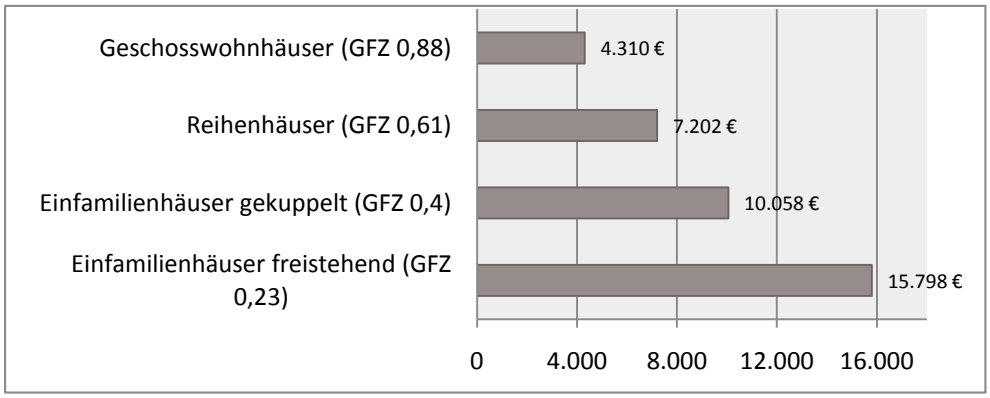


Abbildung 19 Infrastrukturerrichtungskosten je Wohneinheit (Fackler und Braumann 2007, 24) - eigene Darstellung

BAUKOSTENVORTEIL BEI VERDICHTETER BEBAUUNGSWEISE

Neben den Erschließungskosten gibt es bei verdichteter Bebauung auch einen Vorteil bei den Baukosten. Bei Mehrfamilienhäusern führt eine Erhöhung der Geschoßanzahl zu einer Verringerung der relativen Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche. Ab einer Obergrenze von vier Geschoßen erhöhen sich die Kosten jedoch wieder aufgrund des zusätzlich erforderlichen Ausstattungsaufwand (zum Beispiel für Aufzüge). (Fackler und Braumann 2007, 10)

19,3 MRD. EURO FOLGEKOSTEN DURCH SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Schätzungsweise belaufen sich in Österreich die Folgekosten einer ungesteuerten Siedlungsentwicklung allein anhand des für Straßenbau, Wasserver- und Abwasserentsorgung erforderlichen Investitionsvolumens zwischen den Jahren 1991 und 2010 auf rund 19,3 Mrd. Euro. (Doubek und Zanetti 1999 zit. nach Lexer und Linser 2005, 12)

Kostenaufteilung

MANGELNDES VERURSACHERPRINZIP

Bei der Kostenaufteilung der Infrastrukturkosten kommt das Verursacherprinzip nur bedingt zur Anwendung. Siedlungsstrukturell bedingte Mehrkosten durch geringe Bebauungsdichte oder ungünstige Standortwahl werden von Bewohnern städtisch geprägter Siedlungen höherer Dichte als Steuerzahler mitgetragen. (Natural Resources Defense Council 1998, Braumann 1988 zit. nach Schiller und Siedentop 2005, 84)

BUND TRÄGT GROSSTEIL DER KOSTEN

Dies bestätigt die Kostenaufteilung in Tabelle 5 – der Großteil der Infrastrukturkosten wird durch die öffentliche Hand finanziert. Förderungen von Bund und Ländern machen durchschnittlich 47 Prozent aus. Die Gemeinde ist nur von den Kosten für Straßen und Wege betroffen, Kosten für Wasser und Abwasser werden vollständig durch die Förderungen von Bund und Ländern sowie die Grundstückseigentümer gedeckt. Das Interesse der Gemeinden diese Aufwendungen zu reduzieren ist allein aufgrund dieser Kostenaufteilung eher gering. Die Länder hätten aber prinzipiell die Möglichkeit im Zuge ihrer Aufsichtspflicht in die Flächenwidmung einzugreifen. (Doubek und Zanetti 1999)

Tabelle 5 Investitionskosten der technischen Infrastruktur nach Kostenträgern (Doubek und Zanetti 1999)

Bund	Länder	Grundstückseigentümer		Gemeinden
		Anschlusskosten	laufende Kosten	
24%	23%	22%	14%	16%

Energieverbrauch und -kosten

Freistehende Einfamilienhäuser haben einen höheren Anteil an Außenflächen als andere Bebauungstypen, woraus sich ein höherer Energieaufwand für die Wärmeversorgung ergibt. Ausschlaggebend für den Energieaufwand ist der A/V-Wert.

HÖHERER A/V-WERT BEI FREISTEHENDEN BEBAUUNGSWEISEN

Der A/V-Wert bildet das Verhältnis der wärmeübertragenden Umfassungsfläche A (bestehend aus Wandfläche, Fensterfläche, Dachfläche, Grundfläche, Deckenfläche, etc.) zu dem beheizten Bauwerksvolumen V ab. Ein niedriges A/V-Verhältnis steht in der Regel für Kompaktheit und somit Energie- und Ressourceneffizienz. Ein freistehendes Einfamilienhaus weist somit einen höheren A/V-Wert als etwa ein Reihenhaus auf.

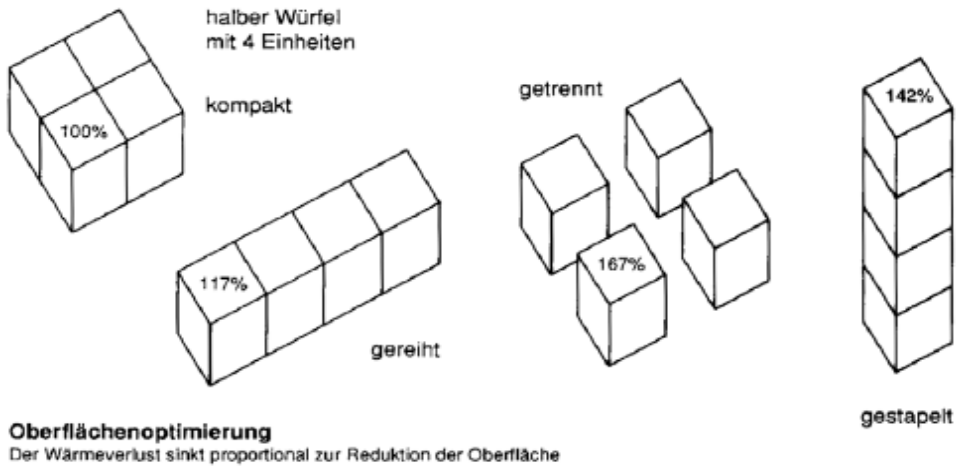


Abbildung 20 Oberflächenanteile verschiedener Anordnungen von Würfeln (Ranft 1994)

Durch den erhöhten Energieverbrauch bei weniger dichten Bebauungsweisen steigen selbstverständlich auch die Kosten für die Wärmeversorgung.

Geschoßwohnbauten erfordern pro Quadratmeter beheizter Fläche nur die Hälfte der Kosten, die bei Einfamilienhaus-Siedlungen entstehen.

Tabelle 6 Aufwand zur Wärmeversorgung nach Siedlungstypen - Kosten pro m² beheizter Fläche (Fackler und Braumann 2007, 11)

Siedlungstyp, Dichte	Relativer Aufwand
Einfamilienhaus-Siedlungen (GFZ 0,1 - 0,3)	100%
Reihenhaussiedlungen (GFZ 0,4 - 0,6)	63% - 68%
Geschoßwohnbauten (GFZ 0,5 - 0,9)	49% - 52%

GESAMTENERGIEVERBRAUCH BERÜCKSICHTIGEN

Bei der Betrachtung des Energieverbrauchs eines Gebäudes im herkömmlichen Sinn werden Heizung, Warmwasser, Geräte und Licht berücksichtigt. Im weiteren Sinne müsste für den Gesamtenergieverbrauch eines Gebäudes aber auch der Verkehr betrachtet werden. Untenstehende Abbildung veranschaulicht das Gewicht der Verkehrserzeugung beim Gesamtenergieverbrauch eines Hauses. Bei einem „normalen Einfamilienhaus“ (im Gegensatz zu einem Energiesparhaus) macht der induzierte Verkehr fast die Hälfte des Gesamtenergieverbrauchs aus, bei einem Energiesparhaus fast zwei Drittel. Erst das Energiesparhaus ohne Auto bringt eine markante Reduzierung des Gesamtenergieverbrauchs. Deshalb ist gerade in zersiedelten MIV-angewiesenen Siedlungsstrukturen die Energiesanierung nur ein Tropfen auf dem heißen Stein. Um das Problem ernsthaft zu bekämpfen, bedarf es neben kompakten Strukturen erstens einer Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und zweitens dessen Nutzung.

ABBILDUNG 21 PASSIVHAUS IM GRÜNEN (DER STANDARD 2007)

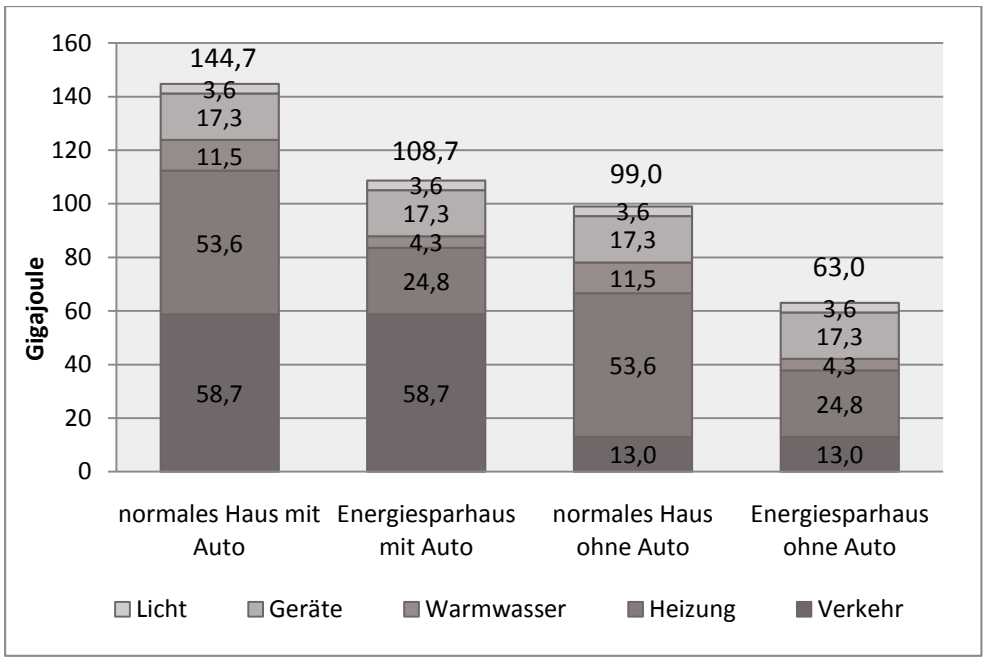


Abbildung 22 (Gesamt-)Energieverbrauch von Einfamilienhäusern (VCÖ 2006, 36)

Mobilitätskosten

Wie bereits in Abbildung 16 dargestellt wurde, nimmt der Autobesitz bei sinkender Siedlungsdichte zu. Dementsprechend steigen auch die individuellen Mobilitätskosten.

15 PROZENT DER HAUSHALTSAUSGABEN FÜR VERKEHR

Laut der Statistik über die Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte machten Ausgaben im Bereich Verkehr im Jahr 1999 monatlich im Durchschnitt 366 Euro (davon nur 18 Euro für den öffentlichen Verkehr, der Rest für die Kfz-Anschaffung und Erhaltung) beziehungsweise 15 Prozent der gesamten Haushaltsausgaben aus. Im Jahr 2005 nahmen die Ausgaben im Verkehrsbereich bereits einen Anteil von über 16 Prozent der gesamten Haushaltsausgaben ein, wobei die Ausgaben für den öffentlichen Verkehr sogar leicht zurückgegangen sind. (Statistik Austria 2006)

1.2.4.2 Soziale Aspekte

Nicht immer führt die Erfüllung des Traums vom Eigenheim zu einer besseren Wohn- und Lebensqualität. Die damit erhoffte Stabilität kommt leicht ins Wanken, sobald unvorhergesehene Veränderungen wie etwa eine Trennung, Entlassung oder ein erforderlicher Wohnortwechsel eintreten. (Bourdieu und al. 1998, 17-35 zit. nach Moser, et al. 2002, 89)

EINZUGEHENDE KOMPROMISSE

Zudem müssen bei der Entscheidung für einen Wohnstandort in einem dünn besiedelten ländlichen oder suburbanen Gebiet etliche Kompromisse eingegangen werden, die machen vor dem Hausbau beziehungsweise dem Umzug vom Stadtzentrum nicht bewusst waren.

Soziale Benachteiligung wenig mobiler Bevölkerungsgruppen

AUSDÜNNUNG DER VERSORGUNG

Durch die Abnahme der Siedlungsdichte in ländlichen Regionen in Verbindung mit der Konzentration von Arbeitsplätzen und Versorgungseinrichtungen in Zentren kommt es unter anderem zu steigenden Pendeldistanzen, Abwanderung, einer zunehmenden Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr bei gleichzeitiger Ausdünnung des öffentlichen Verkehrs und zu einem Abbau der kleinräumigen Versorgungsstrukturen. (Meth 2002)

ZUNEHMENDE DISTANZEN

Die Ziel- und Quellorte des Alltags weisen aufgrund der Zersiedelung und der damit einhergehenden Entmischung immer größere Distanzen auf, die mit dem Auto zurückgelegt werden, weil sie zu Fuß nicht mehr „zumutbar“ sind. In der monotonen Struktur von Einfamilienhaus-Siedlungen fehlt es oft an fußläufig erreichbarer Nahversorgung.

Abbildung 23 Einfamilienhaus auf der grünen Wiese (flaechenverbrauch.de o.J.)

ÖPNV-AUSLASTUNG

Die Errichtung eines dichten und dadurch attraktiven ÖPNV-Netzes ist in dünn besiedelten Gebieten aufgrund der geringen Einwohnerpotenziale in den Einzugsgebieten schwieriger als in städtischen Bereichen. Bei zu großen Entfernungen zu den Haltestellen verliert der ÖPNV sehr schnell an Attraktivität. Andererseits ist der Richtwert von 500 bis 1.000 Metern für eine ausreichende fußläufige Erreichbarkeit von Haltestellen im dünn besiedelten ländlichen Raum kaum – oder nur sehr kostenintensiv - zu erfüllen. Im städtischen Gebiet wird vergleichsweise sogar ein Bereich zwischen 150 und 500 Metern als ausreichende Erreichbarkeit angenommen. (Prinz und Spitzer 2007, 24)

SOZIALE INFRASTRUKTUR-AUSLASTUNG

Geringe Siedlungsdichten bedeuten auch höhere Kosten für die Instandhaltung einer nicht ausgelasteten sozialen Infrastruktur. Es ist schwierig, in dünn besiedelten Gebieten eine flächendeckende soziale Infrastruktur herzustellen und Nahversorger im engeren Sinne - im Gegensatz zu Großmärkten am Ortsrand - anzusiedeln. Hinzu kommt in Gemeinden mit hohem Auspendleranteil, dass die Wohnobjekte tagsüber oft leer stehen. Die oft luxuriöse Ausstattung wird dann nur am Wochenende richtig genutzt. Es bedeutet aber auch, dass innerhalb der Arbeitswoche das Einwohnerpotenzial reduziert ist.

MINDESTEINZUGSBEREICHE

Schöning und Borchard (1992) definieren beispielsweise folgende Mindesteinzugsbereiche für Gemeindebedarfseinrichtungen:

Tabelle 7 Gemeindebedarfseinrichtungen - Auszug aus (Schöning und Borchard 1992)

Einrichtung	Mindesteinzugs-bereich	Anmerkungen
Kindergarten	2.000 E	Max. Entfernung 5 min. (300-500 m), Gruppengröße 15 – 25 Kinder
Volksschule	3.750 E	10 min. (ca. 700 m), > 2 km mit Schulbus; ca. 1 % der Bevölkerung/Schuljahrgang
Hauptschule	9.250 E	15 - 20 min. (1 – 1,3 km)
Mittelschule	20.000 – 26.000 E	20 – 25 Schüler/Klasse, 15 – 20 min. Fußweg, meist mit ÖV, da auch oft aus Nachbargemeinden mitversorgt
Praktischer Arzt	1.400 – 3.350 E	
Apotheke	4.500 – 6.000 E	Am Land: Hausapotheken des Arztes
Tagesbedarf (Einzelladen, Ladengruppe)	500 – 600 E 2.000 – 3.000 E	7 min. (ca. 500 m), Abstand zum Nachbarzentrum ca. 800 m
Wochenbedarf (lokales Versorgungszentrum)	5.000 – 8.000 E	10 min. (800 m), Abstand zum Nachbarzentrum mind. 1,6 km
Langfristiger Bedarf (Stadtteil-, Ortszentrum)	20.000 – 50.000 E	20 min. (ca. 1,6 km), Kfz oder Bus, Abstand zum Nachbarzentrum mind. 3km
Dienstleistungen (Bank, Versicherung, Hotel, Kino, Gastronomie,..)	20.000 – 50.000 E	In der Regel erst im Ortszentrum; Banken nehmen ständig zu

HOHE ABHÄNGIGKEIT MOBILITÄTSEINGESCHRÄNKTER PERSONENGRUPPEN

Das Fehlen von fußläufig erreichbaren Einrichtungen und ÖPNV bringt jene, die über kein eigenes Auto oder keinen Führerschein verfügen, in Abhängigkeit von anderen Menschen. Dies betrifft eine weit größere Gruppe als nur die Kinder und Jugendlichen, so etwa generell alle mobilitätseingeschränkte Personen, zu denen vermehrt Senioren, Frauen oder Einkommensschwache Menschen zählen. (Meth 2002) Die Führerscheinquote ist bei Frauen etwa viel niedriger als bei Männern (Beispiel Niederösterreich: 78 zu 93 Prozent). (bmvit 2007, 88) Heranwachsende werden bereits früh auf die Nutzung motorisierter Individualverkehrsmittel gedrillt.

Qualitätsverlust des öffentlichen Raums

DEFINITION „ÖFFENTLICHER RAUM“

Eine eindeutige Definition des Begriffs „öffentlicher Raum“ gibt es nicht. Öffentlicher Raum muss nicht zwangsläufig einen räumlichen Bezug haben (vgl. zum Beispiel virtuelle öffentliche Räume). Als öffentliche Räume mit tatsächlich räumlichen Bezug galten im Laufe der Zeit sehr unterschiedliche Orte und Räume, die meist jedoch nur für bestimmte Gruppen der Bevölkerung zugänglich waren – beispielsweise die Gärten und Säle der barocken Schlösser. Dabei handelte es sich meistens nur um Grade der Öffentlichkeit. Es ist somit fast unmöglich *„mit dem Begriff „öffentlicher Raum“ eine von allen NutzerInnen akzeptierte Eindeutigkeit zu erreichen“*. (Lehmann 2008, 44) Wenn man vom heutigen öffentlichen Raum

mit tatsächlichem Raumbezug ausgeht, richtet sich folgende einfache Definition nach der Zugänglichkeit: Demnach ist der öffentliche Raum allgemein, für jedermann zugänglich. Der private Raum hingegen ist nur für Haushaltsmitglieder oder eingeladene Gäste zugänglich. (Bernath, Schlegel und Gerber 1991, 66) In diesem Sinne wird der Begriff auch in der vorliegenden Arbeit verwendet. Speziell geht es hier meist um den Straßenraum beziehungsweise einen öffentlichen Platz.

VERÄNDERTE AKTIVITÄTEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM

Die Aktivitäten, die in öffentlichen Räumen stattfinden, veränderten sich im Laufe der Zeit. Dominierten vor hundert Jahren noch notwendige Aktivitäten, die unabhängig von der Qualität des öffentlichen Raums stattfanden, so werden öffentliche Räume heute zunehmend in Abhängigkeit ihrer Qualität frequentiert. Ein Beispiel dafür sind typische Freizeitnutzungen – wie etwa das Flanieren, der Besuch von „Schanigärten“ oder Sport – die meist nur dann an einem bestimmten Ort ausgeübt werden, wenn dieser für die jeweilige Nutzung als attraktiv erscheint. Die Qualität des öffentlichen Raums ist somit ausschlaggebend für dessen Nutzung. Viele der Nutzungen, die früher im öffentlichen Raum stattgefunden haben, wurden in private Bereiche verlegt. Dazu zählen auch alltägliche Wege, die heute zu einem großen Teil privat im eigenen Auto – das einem zusätzlichen privaten Wohnraum gleicht – zurückgelegt werden. (Wien 3420 Aspern Development AG & MA 18 2009, 16)

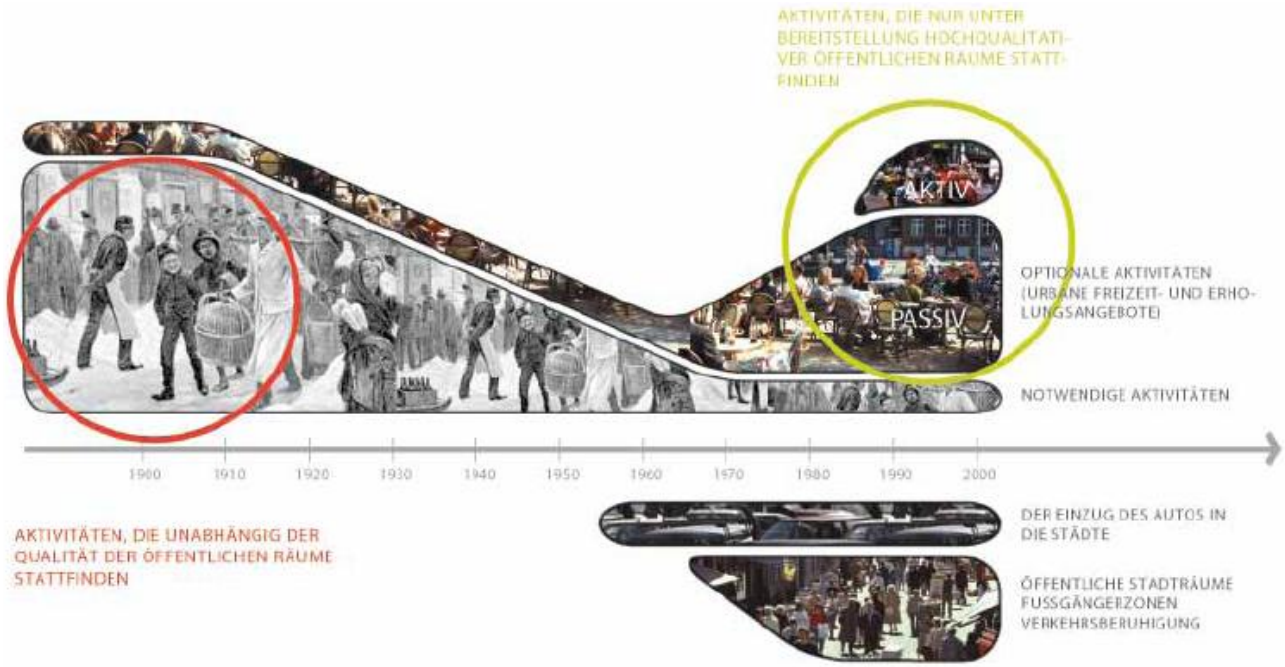


Abbildung 24 Veränderung der Aktivitäten im öffentlichen Raum (Wien 3420 Aspern Development AG & MA 18 2009, 16)

ÖFFENTLICHER RAUM VOM VERKEHR DOMINIERT

Die Qualität eines öffentlichen Platzes oder Straßenraums ist stark von den ihn umgebenden Gebäuden abhängig. Eine angenehme Atmosphäre entsteht meist nur bei einer gewissen Höhe und beziehungsweise oder Geschlossenheit der Bebauung (Zeitlhuber o.J.), die in Einfamilienhaus-Siedlungen meist nicht gegeben sind.

Abbildung 25 oben: „La Rambla“ in Barcelona, unten: Zentrum Bad Vöslau (eigene Fotos)

In Einfamilienhaus-Siedlungen dienen öffentliche Räume hauptsächlich dem fließenden und ruhenden Verkehr. Die Freiflächen inklusive Erholungs- und Spielflächen befinden sich auf dem jeweils eigenen Grundstück. Dadurch findet Interaktion nur beschränkt statt. Gerade für Kinder stellt jedoch ein gemeinsamer Spielplatz – sei es auch nur in Form eines verkehrsberuhigten StraßenRaums – eine wichtige Möglichkeit dar um soziales Verhalten zu erlernen.

LEBENSSTILTYPEN

Aus einer Studie von Moser, et al. (2002, 57ff) geht hervor, dass Bewohner von Einfamilienhäusern dazu tendieren zurückgezogener zu leben als andere. Demnach ist auch die Beschäftigung mit dem privaten Bereich und Rückzugsmöglichkeiten bei Personengruppen des „ländlich-familiären" Lebensstils am höchsten. Die sogenannten „urbanen Aufsteiger" und „urban Etablierten" wären laut der Studie hingegen eher öffentlich-orientiert. Vereinfacht war somit ein Ergebnis der Studie, dass das Haus mehr mit Privatheit verbunden ist als die Wohnung.

Inflexibilität von Einfamilienhäusern

Speziell bei den im Bauboom der sechziger Jahre vor allem in technischer Hinsicht nicht aufwendig produzierten Einfamilienhäusern ergeben sich nun, ein halbes Jahrhundert später, etliche Probleme.

HOHER WARTUNGS- UND RENOVIERUNGSAUFWAND DER HÄUSER

Wohnsiedlungen mit überwiegendem Einfamilienhaus-Anteil bringen mit zunehmendem Alter der Gebäude, aber auch der (Erst)bewohner, Probleme mit sich. Notwendige umfangreiche Renovierungsarbeiten bedeuten gerade für ältere Hausbesitzer oft einen untragbareren Aufwand. Nicht nur die Renovierung an sich wird zum Problem, sondern allem voran die Instandhaltung, Wartung und Pflege des Hauses inklusive Garten stellen für ältere Personen oft eine große Belastung dar. Die Situation verschärft sich etwa im Falle des Todes eines Ehe- beziehungsweise Lebenspartners. Die Instandhaltung eines Einfamilienhauses ist für eine einzelne ältere Person eine kaum zu bewältigende Aufgabe. Hinzu kommt, dass der Großteil des Hauses – beispielsweise das gesamte Obergeschoß - in einer derartigen Situation meist nicht mehr genutzt wird, jedoch trotzdem erhalten werden muss.

NICHT ZEITGEMÄßE GRUNDRISSE

Neben dem Wartungsaufwand ist die innere Organisation früherer Einfamilienhäuser oft problematisch. Der Grundriss eines Einfamilienhauses, der einst – wie der Name sagt – für eine Familie gedacht war, kommt den Bedürfnissen älterer Menschen nicht sehr entgegen. In den meisten Fällen wurde beim Bau nicht daran gedacht, dass nur wenige Jahrzehnte später beispielsweise die Position des Treppenhauses oder die Anordnung der Zimmer Gründe dafür sein könnten, warum das Haus nicht mehr in vollem Ausmaß genutzt werden kann.

Für die junge Generation sind ältere Einfamilienhäuser oft aufgrund der Grundrisse nicht attraktiv. Heute stehen beim Wohnen andere Bedürfnisse im Vordergrund als noch vor fünfzig Jahren. Beispielsweise werden Küchen heute auch vermehrt in den Wohnraum integriert. Ein älteres Einfamilienhaus umzubauen kommt für viele jedoch aufgrund der Kosten nicht in Frage. Daher fällt die Entscheidung oft auf einen Neubau.

Ökologische Folgen

Die ökologischen Folgen des Flächenverbrauchs und der Zersiedelung sind vielfältig und dürfen bei der Debatte über eine nachhaltige Siedlungsentwicklung keinesfalls vernachlässigt werden.

BEEINTRÄCHTIGUNG DER BODENFUNKTIONEN

Bei der Beanspruchung einer Fläche für Siedlungs- und Verkehrszwecke kommt es meist zu einer Versiegelung des Bodens, wodurch wichtige Bodenfunktionen – wie etwa die Versickerungsfähigkeit oder die Bodenfruchtbarkeit - beeinträchtigt werden. Die Streuung der Siedlungen beeinflusst die Länge des Straßennetzes und somit indirekt auch den Flächenverbrauch und die Versiegelung durch den Straßenbau.

ZERSCHNEIDUNG

Zersiedelung bedeutet aber auch eine Zerschneidung der Landschaft, wodurch Lebensräume eingeengt und Biotopvernetzungen unterbrochen werden. Zuletzt bewirken disperse Siedlungsstrukturen mit Siedlungsinseln auch eine visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, was schließlich auch Einfluss auf die Erholungs- und Freizeitnutzungsqualität einer Region hat.

INDIREKTE AUSWIRKUNGEN

Nicht zu vergessen sind indirekte Umweltbelastungen, die regionale bis globale Auswirkungen auf die Luftqualität und damit auch auf die Gesundheit des Menschen haben. Beispielsweise führt das durch die Zersiedelung induzierte Verkehrswachstum zu erhöhten Schadstoffemissionen. (Lexer und Linser 2005, 10)

1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

GEBIETE MIT SAMMELSIEDLUNGEN

Wie bereits in der Einleitung erwähnt wurde, werden die Fragestellungen dieser Diplomarbeit anhand konkreter Beispiele bearbeitet. Ausgewählt wurden Gemeinden in Gebieten mit ausgeprägter Sammelsiedlungsstruktur. Um im Rahmen zu bleiben, sind die Beispiele auf zwei Gemeinden beschränkt worden. Dabei handelt es sich um Bad Vöslau im südöstlichen Niederösterreich beziehungsweise Wiener Becken und Purbach im nördlichen Burgenland.

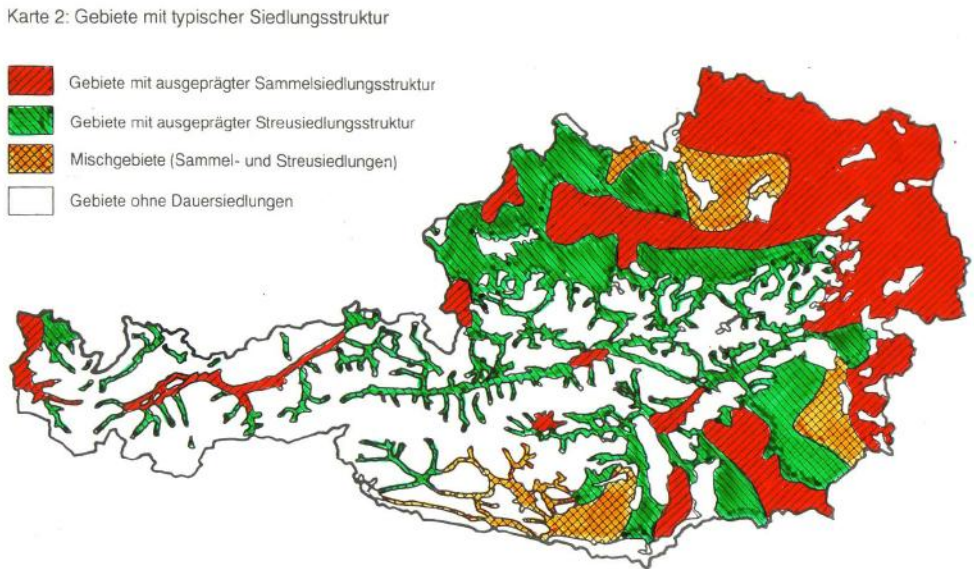


Abbildung 26 Gebiete Österreichs und deren typische Siedlungsstruktur (Linzer 2008)

UNTERSCHIEDLICHE GRÖSSENORDNUNG

Diese Gemeinden unterscheiden sich hinsichtlich ihres Gebietstyps und ihrer Größe. Beide sind jedoch vom Problem der Zersiedelung betroffen, wenn auch in unterschiedlichem Maß. Natürlich ist die Zersiedelung im nördlichen Burgenland aufgrund der geringeren Siedlungsdynamik nicht vergleichbar mit anderen Gebieten, etwa dem Westen Österreichs, wo der Anteil der „verbrauchten“ Fläche am Dauersiedlungsraum viel höher ist und die Siedlungsdynamik dazu beiträgt, dass dieser weiter steigt. Allerdings ist es nach Ansicht der Autorin in einem Gebiet mit einer langen Tradition an dichten Siedlungen, wie es das Nordburgenland etwa ist, besonders bedenklich, wenn die Siedlungsentwicklung die kompakten alten Strukturen mehr und mehr überformt. Die Bergregionen im Westen Österreichs, wo die Zersiedelung heute schwerwiegender erscheint, waren hingegen auch früher schon von Streusiedlungen, die sich aufgrund der Bewirtschaftungsform entwickelten, geprägt.

Abbildung 27 Lage der Gemeinden (BEV 2010) - eigene Bearbeitung

ÜBERSICHT KENNZAHLEN

Die folgende Tabelle beinhaltet einige Kennzahlen über die Größe, den Flächenverbrauch sowie die wirtschaftliche Funktion der Gemeinden, die einem ersten Vergleich dienen. Eine etwas detaillierte Vorstellung der Gemeinden erfolgt zu Beginn des jeweiligen Kapitels über die historische Siedlungsentwicklung (Kapitel 4.1.1 und 4.2.1).

Tabelle 8 Gemeinden im Überblick (Statistik Austria 2010b), (Statistik Austria 2010c), (Stadtgemeinde Bad Vöslau 2007) und (Stadtgemeinde Purbach 2010) – eigene Berechnungen und Darstellung

Merkmal	Purbach	Vöslau
Bevölkerung 2010	2.733	11.278 (KG Vöslau: 6.8277)
Katasterfläche in ha	4.584	3.873 (KG Vöslau: 825)
Bevölkerungsdichte EW/km²	60	291 (KG Vöslau: 8288)
Dauersiedlungsraum (DSR) in ha	1.278	1.731 (KG Vöslau: 5399)
Anteil DSR am Gemeindegebiet	28%	44% (KG Vöslau: 65%)
EW pro km² DSR	213	650 (KG Vöslau: 1.266)
Anteil Bau- und Verkehrsfläche am DSR	20%[10]	25%[11] (KG Vöslau: 45%12)
Anzahl der Wohnungen im Gemeindegebiet	1.346	5.609
Index des Pendlersaldos (2001)	58,6	55,7
Index der Pendlermobilität (2001)	93,1	108,2
Anteil der Erwerbstätigen in der Landwirtschaft (2006)	9,9 %	2,1 %

[7] Wert aus 2001

[8] Mit Einwohnerzahl aus 2001

[9] Schätzung basierend auf Katastralgemeindefläche abzüglich Wald- und Gewässerflächen

[10] Gewidmete (inklusive unbebaute) Bauland-Flächen und Verkehrsflächen laut Flächenwidmungsplan

[11] Bebaute Bauland-Flächen auf Basis einer Bauland-Bilanz aus dem Jahr 2007 und Verkehrsflächen

[12] Schätzung basierend auf Katastralgemeindefläche abzüglich Wald- und Gewässerflächen

2 ENTWICKLUNG UND AUFBAU DER KOMPAKTEN LÄNDLICHEN SIEDLUNGEN

STRATEGISCHE ÜBERLEGUNGEN BESTIMMTEN SIEDLUNGSFORM

Die Form einer Siedlung basierte im Mittelalter auf strategischen Überlegungen. Meist ging es dabei um die beste Möglichkeit der Verteidigung gegenüber jeglichen Angriffen von außen. Daher ist es offensichtlich warum in topographisch ebenen Gebieten wie dem Nordburgenland oder dem östlichen Niederösterreich kompakte Siedlungen vorherrschend waren. Sicherlich hatte diese Siedlungsform aber auch noch andere Vorteile, die in diesem Kapitel am Beispiel des vorindustriellen Anger- und Straßendorfes dargestellt werden.

2.1 Begriffe

Vor der näheren Auseinandersetzung mit der Entwicklung und dem Aufbau kompakter ländlicher Siedlungen im Untersuchungsraum ist die Erklärung einiger Begrifflichkeiten erforderlich.

Ländlicher Raum

BEGRIFFSVERSCHIEBUNG AGRARRAUM → LÄNDLICHER RAUM

Laut Henkel (1995, 25ff) wurden die früher vorherrschenden Begriffe Agrarraum, Agrarlandschaft und Land allmählich durch den Begriff des „Ländlichen Raums“ ersetzt. In dieser Verschiebung manifestieren sich *„die inhaltlichen Wandlungsprozesse seit dem 19. Jahrhundert vom dominant agrarisch strukturierten Raum zum heute sehr heterogenen ländlichen Raum“.* Gleichzeitig ist der Begriff des ländlichen Raums als Restkategorie negativ behaftet. Betreffend seine Merkmale kann der ländliche Raum als *„naturnaher, von der Land- und Forstwirtschaft geprägter Siedlungs- und Landschaftsraum mit geringer Bevölkerungs- und Bebauungsdichte sowie niedriger Zentralität der Orte, aber höherer Dichte der zwischenmenschlichen Bindungen“* bezeichnet werden. (Henkel 1995, 25 ff)

GERINGE DICHTE

Die geringe Bevölkerungs- und Bebauungsdichte wird hier von Henkel *„im Vergleich zur Stadt oder städtischen Agglomerationen“* unterstellt. Vergleicht man jedoch die in der vorliegenden Arbeit betrachteten ländlichen Sammelsiedlungen mit heutigen Randbereichen städtischer Agglomerationen relativiert sich dieser Vergleich.

Ländliche Siedlungsformen

Im Folgenden soll ein kurzer Überblick über den Begriff der Sammelsiedlung und die verschiedenen ländlichen Siedlungsformen gegeben werden. Der Aufbau der ausgewählten Sammelsiedlungen ist Inhalt des Kapitels 2.3.

EINZEL- VS. SAMMELSIEDLUNGEN

Ländliche Siedlungsformen können nach Einzel- und Gruppensiedlungen (Sammelsiedlungen) unterschieden werden. Einzelsiedlungen sind alleinstehende Einzelhöfe oder Streusiedlungen, während Einschicht, Weiler, Rotte, Dorf, Markt

und Stadt unter dem Begriff Gruppen- beziehungsweise Sammelsiedlungen zusammengefasst werden können. Letzterer Begriff wird ab nun fortlaufend verwendet.

EINFLUSSFAKTOREN FÜR DIE ENTSTEHUNG DER SIEDLUNGSFORM

Für die Siedlungsform sind verschiedene Einflussfaktoren entscheidend. Physische Voraussetzungen wie das Klima, die Oberflächengestalt (zum Beispiel ebenes oder hügeliges Gelände) oder die Vegetation stehen anthropogenen Einflussgrößen gegenüber. Kriegerische Auseinandersetzungen stellen etwa eine Gefahr für die Siedlungen dar, auf die durch die Wahl der Siedlungsform reagiert wurde. Die Berücksichtigung von potenziellen Bedrohungen aber auch die Wirtschaftsweise beeinflussen die Lage und Gestalt von Haus und Hof.

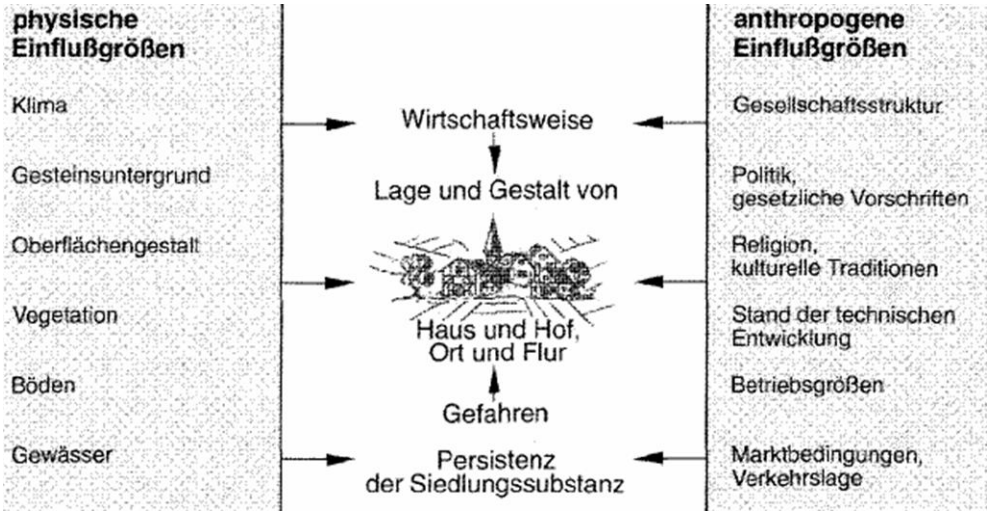


Abbildung 28 Einflussgrößen auf Lage und Gestalt von Haus und Hof, Ort und Flur (Lienau 1995, 75)

REGIONALE UNTERSCHIEDE

Eine Streusiedlung setzt sich aus Einzelhöfen zusammen, die von ihren Grundstücken umgeben sind. In gebirgigen und hügeligen Landschaften – etwa in den Alpen- und Voralpengebiete, im Mühlviertel, im südwestlichen Waldviertes und der Oststeiermark, aber auch im Südburgenland – sind vor allem Streusiedlungen vorherrschend. Ihre Entstehungszeit ist circa zwischen 1000 und 1400 nach Christus einzuordnen. In den ebenen Gebieten des Wiener Beckens und des heutigen Nordburgenlandes (im Gegensatz zum hügeligen Südburgenland) waren Sammelsiedlungen vorherrschend. Diese wurden planmäßig überwiegend zwischen dem elften und 13. Jahrhundert angelegt.

Abbildung 29 Beispiele für Streu- (de.academic.ru 2010) und Sammelsiedlung (Lechmann-Demund 2007)

DEFINITION DORF

Tabelle 9 veranschaulicht die Größenordnung der Sammelsiedlungen, die als Dorf bezeichnet werden. Eine Sammelsiedlung mit mehr als 20 Hofstätten beziehungsweise 100 Einwohnern gilt in der Literatur als Dorf. Die Größe ist jedoch nicht das einzige Merkmal, welches das Dorf vom Weiler unterscheidet, sondern auch die *„Differenzierung in der Ausstattung mit Einrichtungen von Dienstleistungen (Verwaltung, Kirche, Schule, einschließlich des Handwerks), die der „Versorgung“ mit bestimmten Bedarfsgütern der im primären Sektor tätigen Bevölkerung dienen.“* Ab einer Größe von 400 Hofstätten ist von einem Stadtdorf die Rede. (Uhlig und Lienau 1972, 15)

Tabelle 9 Größenklassen ländlicher Sammelsiedlungen in Mitteleuropa (Lienau 1995, 55)

Terminus (Begriff)	Definition
Einzelsiedlung (Einzelhof/haus) **Doppelsiedlung (Doppelhof)** **Kleine ländliche Sammelsiedlung (Weiler)**	1 Hausstätte 2 Hausstätten 10-20 Haus-/Hofstätten bis 100 Einwohner
Kleine bis mäßig große ländliche Sammelsiedlung (kleines Dorf)	<100 Haus-/Hofstätten, < 500 Einwohner
Mittelgroße ländliche Sammelsiedlung (Dorf)	< 400 Haus-/Hofstätten < 2000 Einwohner
(Sehr) große ländliche Sammelsiedlung (Großdorf, Stadtdorf)	> 400 Haus-/Hofstätten > 2000 Einwohner

2.2 Siedlungsgeschichte des Nordburgenlandes und Wiener Beckens

HISTORISCHE POLITISCHE UND WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden wird die Siedlungsgeschichte – insbesondere vor dem Hintergrund der politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen - des Nordburgenlandes und des Wiener Beckens dargestellt. Der Schwerpunkt der Darstellung liegt auf der Zeit nach der Völkerwanderung, als die ersten permanenten Siedlungen im Untersuchungsraum entstanden sind. Der Abriss endet ungefähr in der Mitte des 19. Jahrhunderts, in einer Zeit in der die industrielle Revolution auch in Österreich spürbar wurde. Bis dahin ist die ursprüngliche Form der ländlichen Siedlungen weitgehend erhalten. Das (süd)östliche Niederösterreich und das Nordburgenland

teilen ihre Geschichte zumindest bis zum Ende des Mittelalters, weshalb hier auf eine getrennte Darstellung verzichtet wird.

GUTE VORAUSSETZUNGEN FÜR BESIEDLUNG

Beide Gebiete waren ursprünglich von Buschwald, Sumpf und Steppe bedeckt und zeichneten sich durch eine Vielzahl an Rohstoffen - wie etwa Eichenholz und Sandstein - aus. Dadurch war die Siedlungskontinuität seit der frühen Steinzeit gewahrt. (Ernst, 1991, 22) In der Antike, um etwa 700 vor Christus, siedelten Illyrer im heutigen Nordburgenland - unter anderem auch in Purbach. Später um circa 400 vor Christus besiedelten die Kelten den Raum. In der Römerzeit gehörten das Nordburgenland ebenso wie das Wiener Becken zur römischen Provinz Pannonien. Der Hauptkamm des Wienerwaldes bildete die Grenze zur Provinz Noricum. (Stadtgemeinde Ebreichsdorf o.J.)

Abbildung 30 Lage des heutigen Vöslaus südlich von Aquae (Baden) und Purbach am Neusiedler See im Westen der römischen Provinz Pannonien (de.academic.ru 2010)

Völkerwanderung

GERMANISCHE STÄMME

Nach dem Zerfall der römischen Provinzen gegen Ende des vierten Jahrhunderts wurde das Gebiet von verschiedenen germanischen Völkern durchwandert und besetzt. Die Hochzeit der Völkerwanderung wird allgemein zwischen vierten und sechsten Jahrhundert eingeordnet. In dieser Zeit beherrschten zuerst Ostgoten, später Hunnen (fünftes Jahrhundert) und danach Langobarden (fünftes/sechstes Jahrhundert) den in der vorliegenden Arbeit betrachteten Raum.

AWAREN UND SLAWEN

Nach dem Abzug der Langobarden in der zweiten Hälfte des sechsten Jahrhunderts begann die Besiedlung durch Awaren und Slawen. Die Awaren waren 250 Jahre lang uneingeschränkter Herrscher des Gebietes. Ihre

Bevölkerungszahl war aber nicht groß genug, um die von den Langobarden verlassenen Wohnsitze aufzufüllen. Daher siedelten unter awarischer Herrschaft auch slawische Stämme in den Fluss- und Talebenen, wo sie den Boden bewirtschafteten.

ERSTE DEUTSCHE BESIEDLUNG - STREUSIEDLUNGEN

Ende des achten Jahrhunderts besiegte Karl der Große die Awaren und das Gebiet des heutigen Burgenlands wurde als Teil der Awarischen Mark in das Frankenreich der Karolinger eingegliedert. Unter Karl dem Großen erfolgte nach 800 die erste deutsche Besiedlung. (Ernst 1991, 22f) Unter den Karolingern kam es meist zur Bildung von Streusiedlungen mit bairischen Siedlern. (Amt der NÖ Landesregierung 2009, TU Graz 2010) Die verbliebenen Awaren wurden um den Neusiedlersee, dem „Awarenland“ angesiedelt, wo sie bis 850 nachzuverfolgen sind. (Ernst 1991, 22f) Im neunten Jahrhundert reichte die erste deutsche Kolonisation (ausgehend von Bayern) vom Donautal bis zum Wienerwald, für kurze Zeit sogar bis weit nach Ungarn hinein. Diese Ausdehnung war jedoch nicht von langer Dauer. (Stadtgemeinde Ebreichsdorf o.J.)

INVASION DER MAGYAREN – HEUTIGES BURGENLAND UNTER UNGARISCHER HERRSCHAFT

In der letzten großen Bewegung der Völkerwanderung gegen Ende des neunten Jahrhunderts drangen Magyaren in den pannonischen Raum ein und wurden in der Ebene des Karpathenbeckens sesshaft. Nach dieser Invasion wurde das Gebiet östlich der Enns – also sowohl das heutige Niederösterreich als auch das Burgenland - in das Königreich Ungarn eingegliedert. Zuerst wegen ihrer Kampfoffensive gefürchtet, mussten die Magyaren nach der Niederlage in der Schlacht am Lechfeld 955 auf Verteidigung umstellen und sich von der bisherigen Grenze ihres Herrschaftsgebietes, der Enns-Linie, zurückziehen. Somit dienten die Leithaauen und das Leithagebirge als natürliche Verteidigungswalle des Königreichs Ungarn. Im Osten bildete der Neusiedlersee samt Sumpfgebiet eine zweite Verteidigungslinie. (Schickhofer 1987, 7) Purbach befand sich in einer Engstelle, wo das Gebirge nahe an den Neusiedler See heranreichte. (Schlag o.J., 1)

Das Gebiet zwischen der Enns und dem Wienerwald ging hingegen wieder an den deutschen König zurück. Er schuf 976 unter dem Babenberger Leopold I. eine Markgrafschaft, die zum bayrischen Herzogtum zählte und ab 996 den Namen „Österreich“ trug. Die Ostgrenze der Mark war jedoch erst um 1100 so gefestigt, das Gebiet des heutigen Bad Vöslaus innerhalb der Babenberger Mark lag. (Dippelreiter 1986, 16)

Abbildung 31 Herzogtum Österreich (Auf den Spuren der Habsburger 2010)

Deutsche Kolonisierung im Mittelalter

ZWEITE DEUTSCHE BESIEDLUNG

11. – 13. JH. ENTSTEHUNG GEPLANTER SAMMELSIEDLUNGEN

Mit dem Sieg über die Ungarn bei der Schlacht am Lechfeld begann die nächste deutsche Kolonisation, die das ganze Mittelalter andauern sollte. Viele karolingische Siedlungen hatten den Angriff der Magyaren überstanden, was eine gute Basis für die neue deutsche Besiedlung war. Im elften Jahrhundert wurden unter den Babenbergern allmählich die Gebiete nördlich der Donau und das Wiener Becken, ebenso wie das heutige Nordburgenland planmäßig besiedelt. (Schickhofer 1987, 7)

STRATEGISCHE ÜBERLEGUNGEN BESTIMMTEN DIE SIEDLUNGSFORM

Während in der Römerzeit im Gebiet des heutigen Bad Vöslaus vermutlich nur Einzelgehöfte vorhanden waren und die Besiedlung in den darauf folgenden Jahrhunderten aufgrund der sich ständig ändernden Herrschaftsverhältnisse erschwert war, kam es um 1100 mit der Sicherung der Ostgrenze der Babenberger Mark zu einem Aufschwung der Herrschaften Vöslau, Gainfarn, Großau und Merkenstein. Aus dieser Zeit stammt auch die erste urkundliche Erwähnung Vöslaus (1136). (Dippelreiter 1986, 16) Aus strategischer Sicht wies das Wiener Becken als natürlichen Schutz das Leithagebirge im Osten und den hügeligen Wienerwald im Westen auf.

ERSTE BESIEDLUNG IN PURBACH

Vermutlich im späten elften oder im frühen zwölften Jahrhundert begann auch die Besiedlung am Standort der heutigen Gemeinde Purbach. Die Siedler waren wahrscheinlich Bauern und Handwerker aus dem deutsch-bajuwarischen Raum. Neben der strategischen Lage aufgrund der natürlichen Barrieren – dem Leithagebirge im Westen und dem Neusiedler See im Osten – war die Siedlungsentwicklung durch gute Voraussetzungen für den Weinbau und den Fischfang begünstigt. (Schlag o.J., 1)

KOMPAKTE SIEDLUNGEN ALS SCHUTZ VOR ANGRIFFEN

Abgesehen von den größeren Barrieren war sowohl das Gelände des heutigen Nordburgenlandes als auch des Wiener Beckens flach, wodurch die Siedlungen feindlichen Angriffen offen ausgesetzt waren. Um die Dörfer zu schützen, wurden die Häuser eng aneinandergebaut. Diese Geschlossenheit machte die Dörfer schwerer angreifbar und die Dorfbewohner konnten bei einem Angriff gemeinsam vorgehen. Die am häufigsten vertretene Dorfform ist dabei das Angerdorf in seinen verschiedenen Ausführungen. Neben dem Angerdorf ist das Straßendorf zu erwähnen, das eine ähnlich dichte Bebauungsstruktur wie das Angerdorf aufweist. (Schmeller 1974, 43) Diese geplanten Sammelsiedlungen wurden in dieser Zeit ebenso in der Ost- und Mittelsteiermark entlang der Feistritz, Ilz und Raab und an der Mur zwischen Graz und Mureck errichtet. (Stadtgemeinde Ebreichsdorf o.J.) Dabei kam es neben systematischen Kolonisierungen zu vielen Kloster- und Stadtgründungen. Diese Besiedlungswelle war etwa Mitte des 13. Jahrhunderts abgeschlossen. (Amt der NÖ Landesregierung 2009, TU Graz 2010)

ANGER- UND STRASSENDORF

12.JH.: HERZOGTUM ÖSTERREICH UND KÖNIGREICH UNGARN

Im zwölften Jahrhundert bestand das Herzogtum Österreich nur aus dem heutigen Niederösterreich und dem östlichen Teil des heutigen Oberösterreichs. Die östliche Grenze des Herzogtums Österreich gegenüber dem Königreich Ungarn verlief in etwa gleich mit der heutigen Grenze zwischen Niederösterreich und dem Burgenland.

AB ENDE 13.JH. KRIEGSREICHE ZEIT UNTER DER HERRSCHAFT DER HABSBURGER

Unter der Herrschaft der Habsburger über Österreich (ab 1282) begann eine sehr kriegs- und krisenreiche Zeit. Da das Herrschergeschlecht ab dem 15. Jahrhundert auch deutsche Kaiser stellte, war es immer wieder Angriffen ausgesetzt. Nach dem Tod des ungarischen Königs Ludwig II. in der Schlacht bei Mohacs im Jahr 1526 wurden die beiden Nachbarstaaten Österreich und Ungarn vereinigt. Die westungarischen Herrschaften Eisenstadt, Hornstein, Forchtenstein, Kobersdorf, Bernstein, Güns und Rechnitz gingen an den Kaiser und kamen damit unter habsburgische Verwaltung – was bis zum 17. Jahrhundert so bleiben sollte. (Stadtgemeinde Purbach 2006c)

Zeit der Türkenkriege

TÜRKENBELAGERUNGEN

Besonders schwerwiegend waren die Invasionen der Türken in den Jahren 1529 und 1683. Auch die Zeit zwischen der ersten Türkenbelagerung und der zweiten Türkenbelagerung war vor allem für das östliche Niederösterreich eine schwere Zeit, da ständig kleinere türkische Einheiten in das Gebiet einfielen, raubten und brandschatzten. Im heutigen Nordburgenland drangen die Türken 1529 und 1532 ein und richteten zahlreiche Verwüstungen in der Region um den Neusiedler See an, was die Entvölkerung großer Landstriche zur Folge hatte. Um das Land wieder zu beleben, wurden schließlich nach Ende der Türkeneinfälle kroatische Bauern angesiedelt. (Schickhofer 1987, 7)

ANSIEDLUNG KROATISCHER BAUERN

KOLONIALDÖRFER ZUR ABWEHR DER TÜRKENEINFÄLLE

Ab dem 14. Jahrhundert kamen zu den planmäßigen Dörfern der zweiten deutschen Besiedlungswelle besonders regelmäßige geplante Anger- und Straßendörfer hinzu. Diese werden auch als Kolonialdörfer oder Gründungssiedlungen bezeichnet. Beispiele sind etwa die Ortskerne von Purbach oder Breitenbrunn. Diese Dörfer stellten einen Übergang zur städtischen Anlage dar. Sie wurden in der Zeit vor den Türkeneinfällen zu Verteidigungszwecken errichtet und mit einer Mauer oder einem Verteidigungswall umgeben. Charakteristisch waren die exakte Ausrichtung der Häuserfront und ein genau vermessener Anger, der dadurch die Form eines Platzes annahm. (Schickhofer 1987, 11)

WILLKÜRLICHE SIEDLUNGSENTWICKLUNG IN KRISENZEITEN

Nach der planmäßigen Besiedlung kam es aber infolge der Kriegs- und Krisenzeiten im 15. und 16. Jahrhundert zu einer eher willkürlichen Siedlungsentwicklung. Im 17. Jahrhundert besann man sich schließlich wieder auf planmäßige Siedlungen zurück. (Schickhofer 1987, 8) Diese „Ingenieurdörfer“ des Seewinkels (Wallern, St. Andrä, Halbturn) wurden nach der Türkenbefreiung auf Grund „abgezirkelter Pläne“ wiederaufgebaut und zeichnen sich durch einen genau vermessenen viereckigen Anger aus. Nach Roland Rainer sind die „Carres dieser schematisierten Dörfer“ ein Vorbild für den modernen Städtebau. (Schmeller 1974, 44)

INGENIEURDÖRFER

Abbildung 32 „Ingenieurdorf“ St. Andrä am Zicksee mit rechtwinkeligem Anger - circa 620x50m (Google 2010)

BURGENLAND IN UNGARISCHER VERWALTUNG AB 1648

Von 1648 bis 1921 gehörte das Burgenland zwar zur habsburgischen Monarchie, stand aber unter ungarischer Verwaltung. Die Esterhazy waren ausgehend vom 17. Jahrhundert im Nord- und Mittelburgenland die mächtigsten Herrscher. Zu Beginn ihrer Herrschaft wurde das Burgenland mehrere Male schwer getroffen (1664 Türkenkrieg, 1678 Kuruzenkrieg, 1683 Wiener Türkenbelagerung), bis im 18. Jahrhundert allmählich friedlichere Zeiten einkehrten. (Österreich-Lexikon 1996)

NIEDERÖSTERREICH UND BURGENLAND IM 17. -19. JAHRHUNDERT ZAHLREICHEN ANGRIFFEN AUSGESETZT

Die zweite Belagerung Wiens durch die Türken, von der auch das Gebiet des heutigen Wiener Beckens betroffen war, scheiterte. Aber auch im 18. Jahrhundert war das heutige Niederösterreich erneut Angriffen ausgesetzt - gleich zu Beginn des Jahrhunderts durch die Kuruzzen, danach durch die Preußen (zuletzt im Jahr 1866). Schließlich litt das Land auch unter den französischen Kriegszüge von 1805 und 1809. (Amt der NÖ Landesregierung 2009a)

Friedenszeiten und Unterdrückung der Bauern

UNTERDRÜCKUNG DER BAUERN - WIRTSCHAFTLICHER UND BAULICHER STILLSTAND BIS MITTE 19. JAHRHUNDERT

Der bäuerlichen Bevölkerung des heutigen Nordburgenlandes brachte der schließlich einkehrende Frieden im 18. und 19. Jahrhundert kaum zusätzlichen Wohlstand, was zum einen an der hohen Abgabenbelastung und zum anderen an der Konkurrenz durch die von der Grundherrschaft geführten Gutsbetriebe lag. Seit dem 16. Jahrhundert hatten sich Grundherrschaften (siehe Kapitel 2.3.3) entwickelt, die mit zunehmender Größe im Laufe der Zeit der darauf ansässigen bäuerlichen Bevölkerung jegliche Entwicklungschance nahmen. Die wirtschaftliche Grundlage war nach wie vor Ackerbau, Viehzucht und Weinbau, auch wenn die Bauern durch die Gutsherren stark unterdrückt waren. Bis in die erste Hälfte des 19. Jahrhunderts gab es keine größeren Veränderungen, was auf die ständigen politischen Unruhen zurückzuführen ist. Dies spiegelte sich auch in den

Bauformen wieder, die seit der Barockzeit nicht weiterentwickelt wurden. (Schickhofer 1987)

ZUNAHME NICHTBÄUERLICHE BEVÖLKERUNG - HOHE BAUTÄTIGKEIT IM 19.JH

Durch die Guts- und Manufakturbetriebe kam es jedoch zu einer Zunahme der nichtbäuerlichen Bevölkerung. Dieser standen Grund und Boden zur Verfügung, auf dem sie eigene Häuser (Hulden- beziehungsweise Kurialhäuser) errichten konnte. Mit dem Gesetz zur Bauernbefreiung im Jahr 1848 und dem österreichisch-ungarischen Ausgleich im Jahr 1867 erlebte auch die Bautätigkeit wieder einen Entwicklungsschub. Aus dieser Zeit stammen die klassizistischen und eklektischen Straßenfassaden mit ihren Stuckornamenten. (Schickhofer 1987, 7, Zech und Korner 2003, 44)

Abbildung 33 Klassizistische Straßenfassade in Purbach (Zech und Korner 2003, 44)

2.3 Entstehung und Aufbau der Dörfer im Untersuchungsraum

Die Sammelsiedlungen, die im Wiener Becken und im Nordburgenland weitgehend im Zuge der zweiten deutschen Kolonisierung entstanden sind, wurden in der Form von Anger- oder Straßendörfern angelegt. Wie bereits im Vorfeld in Kapitel 2.1 dargestellt wurde, wird als „Dorf“ eine geschlossene ländliche Siedlung mit einer gewissen Größe (20 Hofstätten nach Lienau 1995, 55) bezeichnet. Im Folgenden wird näher sowohl auf die Entstehung als auch auf Besonderheiten dieser geplanten Dörfer eingegangen.

2.3.1 Flur- und Dorfform

SAMMELSIEDLUNGEN: STREIFEN- UND GEWANNFLUR

Ausschlaggebend für die Bebauungsstruktur einer Siedlung war die Flurform. Die Flurformen spiegeln unterschiedliche Zeiten der Besiedlung wider (Tomasi 1977) und üben einen wesentlichen Einfluss sowohl auf die charakteristische Raumbildung als auch auf Siedlungs- und Hoftyp aus. (Moser, Frei und Voigt 1988,

53) Für die Sammelsiedlungen des östlichen Österreichs sind vor allem Streifen- und Gewannfluren bestimmend. Diese weisen auf eine planmäßige mittelalterliche Kolonisation ab 1000 nach Christus hin. Neben diesen Flurformen gab es in Österreich auch Blockfluren (in Altsiedelgebieten), Waldhufenfluren (in den hoch- und spätmittelalterlichen Rodungsgebieten des heutigen Mühl- und westlichen Waldviertels) und Einödfluren, die für die Urbarmachung des gesamten Alpenraums stehen. (Tomasi 1977)

BEBAUUNG DER FLURSTÜCKE

Die schmalen Grundstücke der Streifen- oder Gewannflur wurden mit Streckhöfen – oder bei breiteren Flurstücken mit Haken- oder Zwerchhöfen - bebaut. Sehr breite Flurstücke wurden vereinzelt auch mit Dreiseit- oder Vierseihöfen bebaut. Aus der Aneinanderreihung der Höfe leiten sich die Siedlungsformen des Straßen- und Angerdorfes ab. (Moser, Frei und Voigt 1988, 61) Die folgende Abbildung 34 zeigt den Zusammenhang zwischen der Flurform und der Dorf- und Hofform.

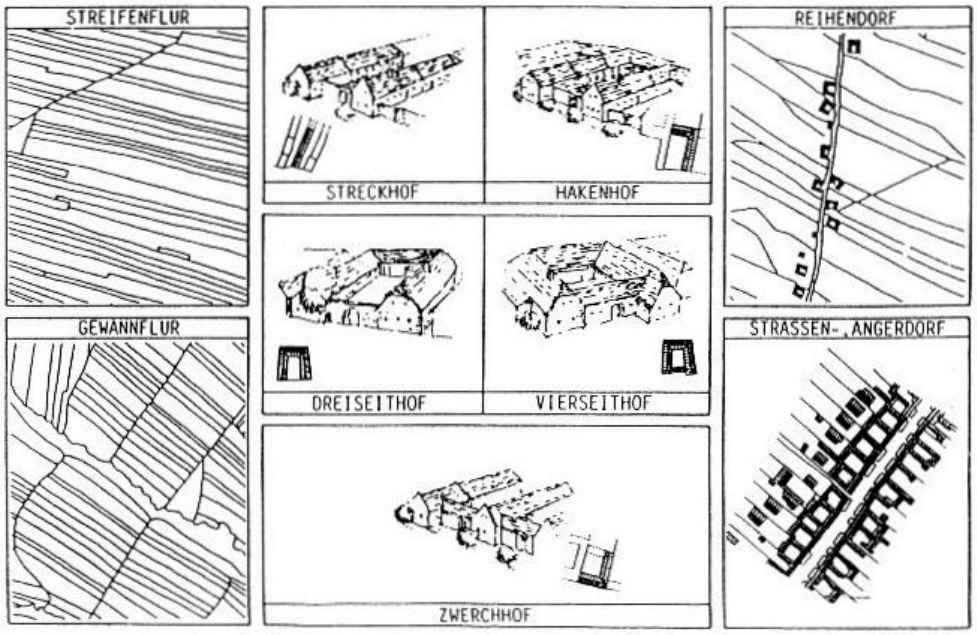


Abbildung 34 Zusammenhang zwischen Flur- und Siedlungsform am Beispiel von Streifen- und Gewannflur (Moser, Frei und Voigt 1988, 55)

SIEDLUNGSGRUNDRISSE

Neben der Herleitung der Siedlungform über die Flurform, kann auch nach der Anordnung der Höfe zueinander und zum Wegenetz zwischen verschiedenen Siedlungsgrundrissen unterschieden werden: (Uhlig und Lienau 1972, 37 ff)

- Lineare Siedlung: geradlinig reihenförmige Anordnung der Höfe, zum Beispiel Straßendorf.
- Platzsiedlung: polare Anordnung der Wohnstätten um einen zentralen Platz, zum Beispiel Angerdorf.
- Siedlung mit flächigem Grundriss: flächige Anordnung der Höfe, zum Beispiel Haufendorf.

2.3.1.1 Räumliche Erschließung und Siedlungsgrundriss

Anger- und Straßendorf können oft nur schwer voneinander abgegrenzt werden. Letztendlich stellt die räumliche Erschließung letztendlich das Unterscheidungsmerkmal zwischen Anger- und Straßendorf dar.

Angerdorf

DER „ANGER" - ZENTRALES ELEMENT IM DORF

In Angerdörfern umschließen die Höfe einen großen Platz. Gegenüber anderen Platzformen erstreckt sich diese Freifläche besonders in die Länge. (Henkel 1995, 180) Der Anger war ursprünglich eine zentrale (Grün)fläche, die unterschiedliche Form annehmen konnte. Man unterscheidet zwischen Schmalanger (25 bis 50 Meter Breite), Breitanger (bis zu 150 Meter Breite), Dreiecksanger mit gedrungener oder länglicher Form, Bachanger, Grabenanger und Linsenanger. Der Anger entstand durch Gräben oder Bäche, heute sind die Anger, sofern es die Breite erlaubt, meist verbaut. (Schickhofer, 1987)

Der Anger wurde in der Regel von zwei Randstraßen begrenzt, während der Anger selbst nicht dem Verkehr galt, sondern als Aufenthaltsfläche genutzt wurde. (Schickhofer 1987, 11)

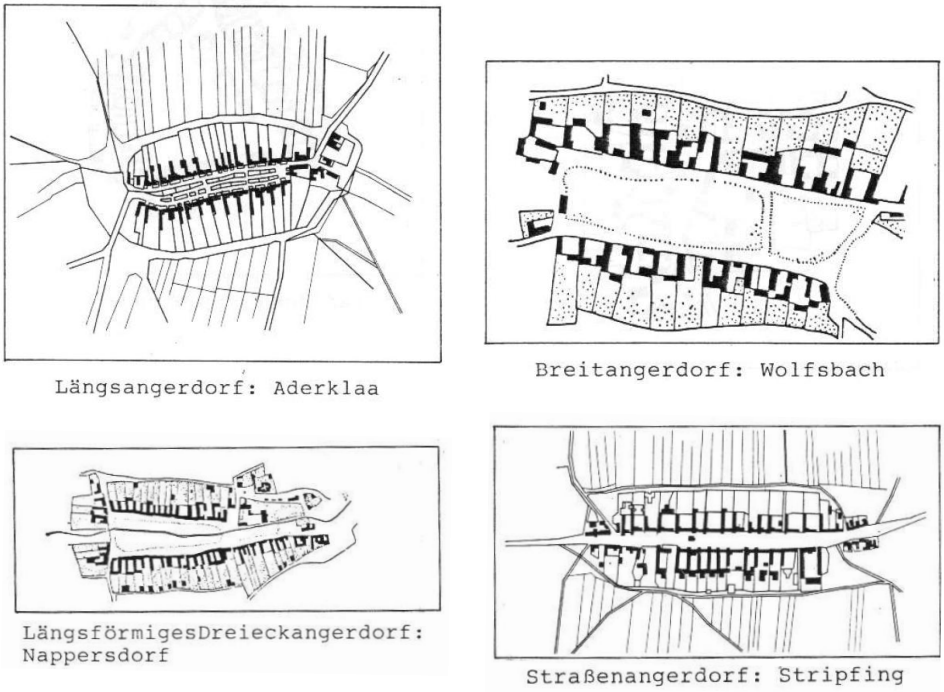


Abbildung 35 Ausgewählte Formen des Angerdorfes (Dungl 1988, 19 f)

SOZIALE FUNKTION UND WIRTSCHAFTSFLÄCHE

Der Anger war wohl die wichtigste öffentliche Einrichtung im Dorf. Er diente als sozialer Integrations- und Kommunikationsraum zum Austausch zwischen den Dorfbewohnern. Der Anger hatte aber auch die Funktion einer gemeinschaftlich genutzten Wirtschaftsfläche. Es war üblich, dass die Bewohner tagsüber die Gänse auf den Anger hinaustrieben. Oft wurde der Anger von einem Bach durchflossen, wie etwa in Purbach. Dort siedelten sich im Mittelalter an beiden Seiten des

Baches Gewerbetreibende an. In Kriegszeiten war der Anger Sammelplatz und Ausgangspunkt für die Verteidigung. (Stadtgemeinde Ebreichsdorf o.J.)

Abbildung 36 Teilweise verbauter Anger in Purbach auf einer Ansichtskarte im Jahr 1901 (Burgenländisches Landesarchiv o.J.)

LAGE ABSEITS DER REGIONALEN HAUPTVERKEHRSVERBINDUNG

Am Beispiel Purbachs kann festgestellt werden, dass die regionale Hauptverkehrsverbindung das Dorf im Norden lediglich tangiert. Purbach selbst lag somit abseits der damaligen Hauptstraße. Diese Verkehrssituation trifft auf viele Angerdörfer zu.

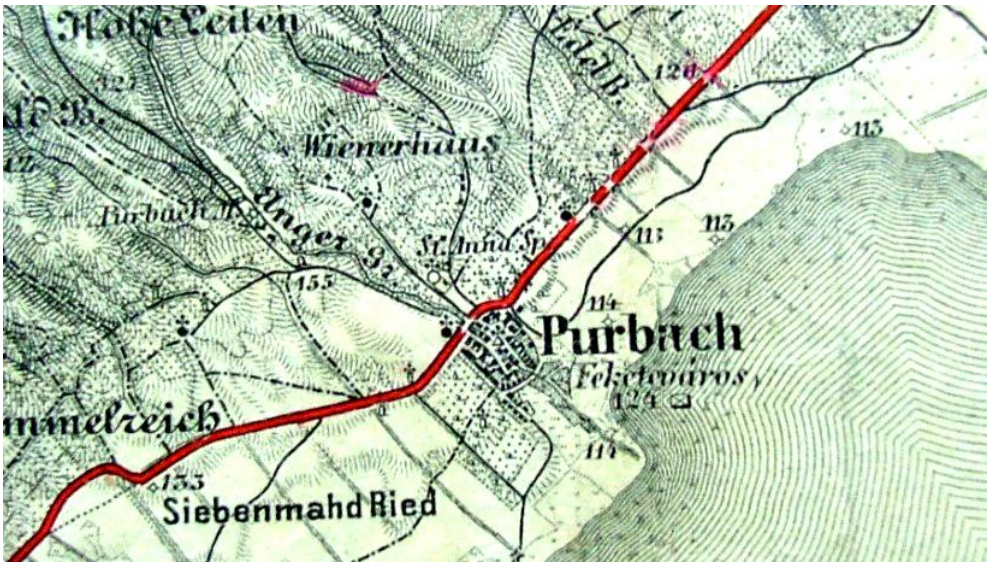


Abbildung 37 Purbach im 18. Jahrhundert – Die regionale Verkehrsverbindung tangiert den nördlichen Dorfabschluss (Burgenländisches Landesarchiv o.J.)

Straßendorf

GROSSE ÄHNLICHKEITEN ZUM ANGERDORF

Beim Straßendorf sind die Gebäude zweizeilig an einer Straße aufgereiht. Die Giebelfassaden sind dabei meist – wie beim Angerdorf - zur Straße ausgerichtet, wodurch charakteristische Ortsbilder entstehen. (Schickhofer 1987, 11) Ist die zentrale Straße schmal und kurz, werden auch die Bezeichnungen Gassendorf oder Wegedorf verwendet. Als Zeilendörfer werden *„kleine, einreihige Siedlungen ohne Dorfinnenraum“* bezeichnet. (Henkel 1995, 180) Erweiterungen von Straßendörfern erfolgten meist an einem der beiden Enden, sofern es die naturräumlichen Gegebenheiten zuließen. Dadurch ergab sich eine sehr längliche Siedlungsform, was ein Unterscheidungsmerkmal zum Angerdorf ist, bei dem die Bebauung meist einen deutlichen Abschluss fand. Erst später wurden die Straßendörfer entlang orthogonaler Ausfallstraßen, die miteinander verbunden wurden, erweitert.

LÄNGLICHE SIEDLUNGSFORM

Die Breite der Hauptstraße war geringer als die eines Schmalangers (Minimum 25 Meter). Später übernahmen jedoch die meisten Anger zunehmend die Funktion einer Hauptstraße, wodurch der Unterschied zwischen Schmalanger- und Straßendorf immer mehr verschwamm.

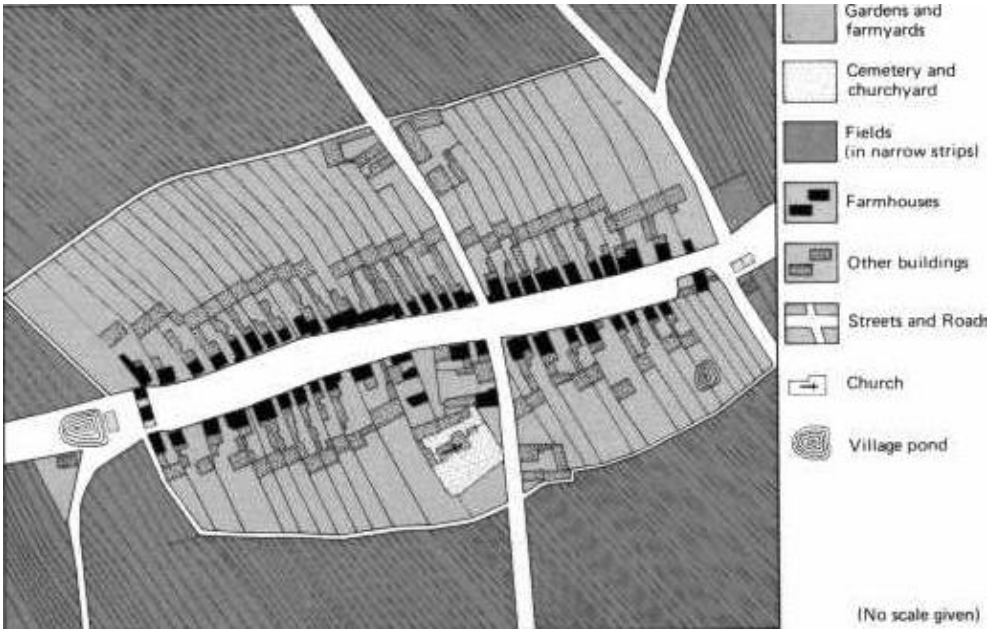


Abbildung 38 Exemplarisches Straßendorf (Eicha, Deutschland) (Buschan 1922 - 1926 zit. nach Wilfrid Laurier University o.J.)

SIEDLUNGSFORM AUCH FÜR SPÄTERE NEUGRÜNDUNGEN MASSGEBLICH

Die Entstehungszeit der Straßendörfer geht zwar wie bereits erwähnt in die Zeit der deutschen Ostkolonisation (elftes bis dreizehntes Jahrhundert) zurück, jedoch wurde das klare System dieser Siedlungsform auch viel später bei Neugründungen vor allem im Mittelburgenland angewandt – etwa in Tschurndorf und Kaisersdorf im 16. Jahrhundert oder in Langental um 1800. (Schickhofer 1987, 11)

LAGE AN DER HAUPTVERKEHRSSTRASSE

Nach Betrachtung verschiedener Straßendörfer im Nordburgenland und im östlichen Niederösterreich scheint im Unterschied zum Angerdorf die Bebauung eines Straßendorfes in der Regel entlang einer Hauptverkehrsstraße entstanden zu sein. Diese früheren Hauptstraßen waren jedoch kaum vergleichbar mit heutigen Hauptverkehrsstraßen.

2.3.1.2 Weitere Erschließungselemente

Neben dem Haupterschließungselement, dem Anger beziehungsweise der Hauptstraße, kann in den ursprünglichen Dörfern noch zwischen weiteren Erschließungselementen unterschieden werden.

VERTEIDIGUNGSWEG

In befestigten Orten wie Purbach verlief zwischen der Scheunenfront und der Befestigungsmauer ein Weg, der zur besseren Mobilität der Verteidiger diente. Als die Notwendigkeit der Verteidigung nicht mehr gegeben war, wurden diese Wege jedoch verbaut - in Purbach ab dem 18. Jahrhundert.

„HINTAUSGASSE“

Aufgrund der dominierenden landwirtschaftlichen Nutzung wurden als Übergang zwischen überbauter Fläche und Grünland sogenannte „Hintausgassen“ mit den typischen Stadelreihen angelegt. (Moser, Frei und Voigt 1988, 62)

Abbildung 39 Hintausgasse mit Scheunenfront in Purbach (eigene Bilder - Mai 2010)

WEITERENTWICKLUNG NACH DEM PRINZIP DER REALTEILUNG

In den ersten Phasen der Weiterentwicklung der ursprünglichen Dörfer bildeten sich noch andere Erschließungselemente – wie etwa die Hofgässchen – heraus, die insbesondere auf die Realteilung zurückzuführen sind:

Die Errichtung eines Anger- oder Straßendorfes erfolgte nach dem Prinzip der Gleichberechtigung. Jede Gebäudeparzelle sollte an den zentralen Ortsraum grenzen, sodass alle die gleiche Frontlänge und gleiche Tiefe besaßen. Ebenso sollten alle Ackerparzellen gleich groß sein. Als die ursprünglichen Plansiedlungen dem Bevölkerungswachstum nicht mehr genügten, kam es zu Besitzteilungen

nach dem Prinzip der Realteilung[13]. So entstanden Ackerparzellen von geringer, unwirtschaftlicher Breite und schmale lange Hofparzellen. Diese wurden oft nicht nur der Länge nach geteilt sondern auch in die Tiefe, wodurch auf einer Parzelle mehrere Gehöfte hintereinander angereiht wurden.

HOFGÄSSCHEN

In Mörbisch entstanden auf diese Weise etwa richtige Hofgässchen. (siehe Abbildung 40) Generell wurden die Dörfer zuerst nach innen verdichtet bevor an eine Siedlungserweiterung gedacht wurde. Aus diesem Grund wurde auch der Anger in späteren Jahren oft verbaut. (Schickhofer 1987, 8ff)

Abbildung 40 Mörbisch Hofgässchen, eigene Darstellung in Anlehnung an (Schmeller 1974, 159), Luftbild (Google 2010a)

2.3.1.3 Bebauungsweise im Anger- und Straßendorf

GESCHLOSSENE BEBAUUNGSWEISE

In den betrachteten Dörfern im Raum Purbach und Bad Vöslau sind die Streck- und Hakenhöfe überwiegend an der Frontseite durch eine Einfriedungsmauer verbunden. Beim Zwerchhof sind ein oder mehrere Wohnräume quer zur Straße ausgerichtet (näher Kapitel 2.3.2.1.) Aus dieser Anordnung ergibt sich ausgehend vom Anger beziehungsweise der Hauptstraße ein sehr geschlossener Eindruck, wie in Abbildung 41 dargestellt ist.

[13] Der Besitz einer Familie wird unter den Erben real aufgeteilt, wodurch die landwirtschaftlichen Flächen in eine Vielzahl schmaler Ackerstreifen zersplittern.

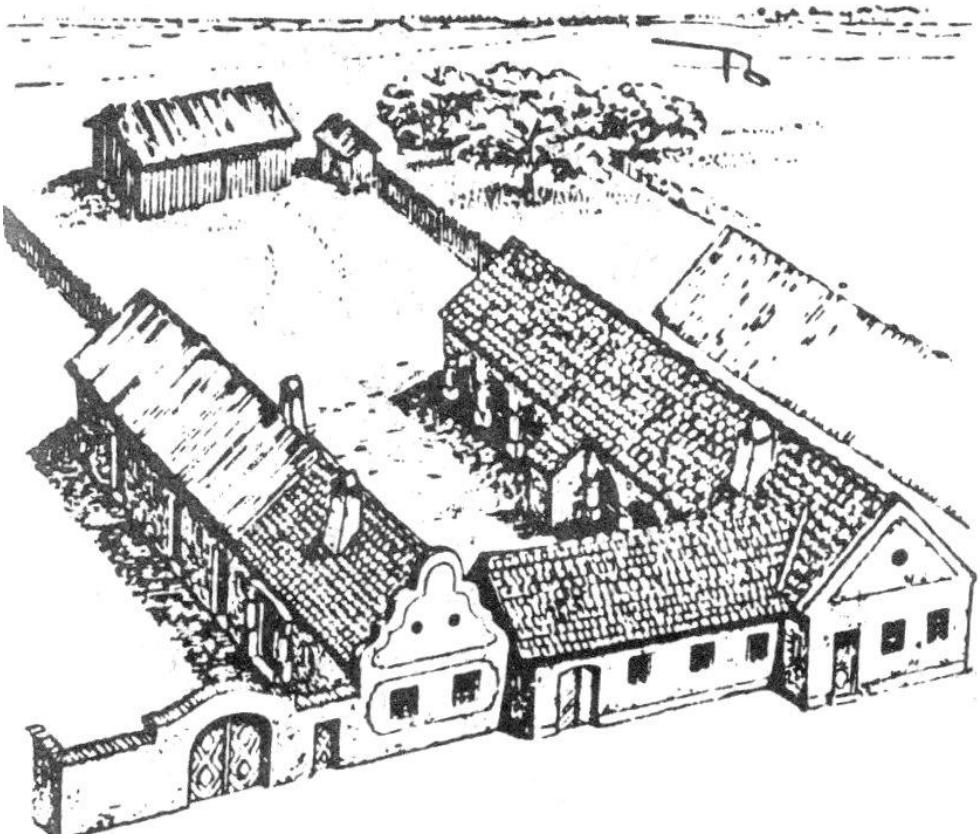


Abbildung 41 Streck- und Zwerchhof in geschlossener Bebauungsweise (Hölzel 1985) zit. nach (Schickhofer 1987, 12)

2.3.1.4 Nutzflächen

DREIFELDERWIRTSCHAFT

In Abbildung 42 sind die Nutzflächen eines mittelalterlichen Dorfes im Burgenland dargestellt. Die Äcker wurden nach dem System der intensiven Dreifelderwirtschaft bearbeitet. Die Weingärten grenzten ebenso wie die Äcker direkt an das bebaute Siedlungsgebiet an. Etwas weiter von den Siedlungen entfernt lagen die Hutweiden, die als Weidefläche für die Nutztiere dienten. Innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes waren Hofgärten vorhanden, in denen Obstbäume gepflanzt oder Gemüse angebaut wurden. Auch der Anger war eine Nutzfläche – unter anderem wurde er von den Dorfbewohnern gemeinsam zum Halten von Kleintieren (zum Beispiel Gänsen) verwendet. (Schlag o.J., 6)

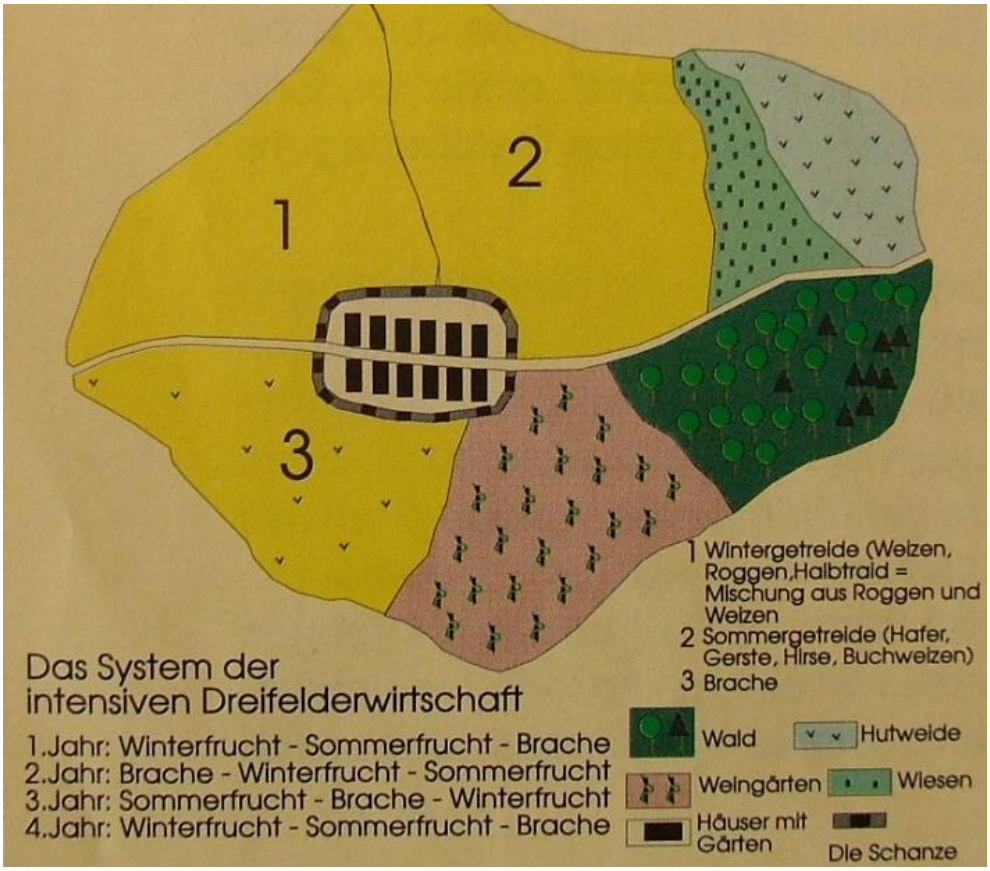


Abbildung 42 Nutzflächen eines mittelalterlichen Dorfes im Burgenland (Schlag o.J.)

LAGE DER BEWIRTSCHAFTUNGSFLÄCHEN

Die Bewirtschaftungsflächen schlossen in der Regel direkt an die Hofparzellen an. Meistens waren im Besitz des landwirtschaftlichen Betriebes noch zusätzliche Flächen, die weiter vom Hof entfernt lagen, wie die Abbildung 43 exemplarisch zeigt.

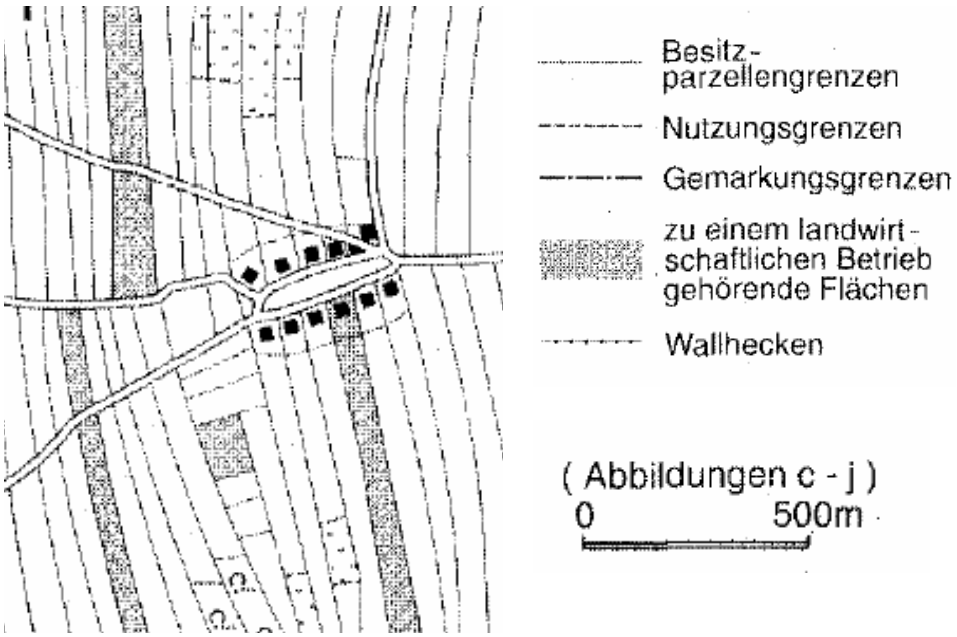


Abbildung 43 Streifenflur – zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehörende Flächen (Lienau 1995, 85)

2.3.2 Bebauungstypen in Anger- und Straßendörfern

UNTERSCHEIDUNG BÄUERLICHE UND NICHTBÄUERLICHE BEBAUUNGSTYPEN

In diesem Kapitel sollen die ursprünglichen Bebauungstypen in Anger- und Straßendörfern dargestellt werden. Dabei ist grundsätzlich zwischen den Bauernhöfen und nichtbäuerlichen Bebauungstypen zu unterscheiden. Die Abgrenzung ist nicht leicht, da lange Zeit die nichtbäuerliche Bevölkerung im Nebenerwerb landwirtschaftliche Tätigkeiten auf eigenem Grund ausübte und dementsprechend die Bebauung auch auf diesen Zweck ausgerichtet war.

Zu den bäuerlichen Bebauungstypen werden hier Streckhof, Haken- und Zwerchhof gezählt. Als nichtbäuerlicher Bebauungstyp wird das Kleinhaus, das als Urform des heutigen Einfamilienhauses regionsabhängig in verschiedenen Ausprägungen auftaucht, dargestellt.

2.3.2.1 Bauernhöfe

GRUNDFORM STRECKHOF UND ABWANDLUNGEN

In den ländlichen Gebieten des Nordburgenlandes und des Wiener Beckens waren aufgrund der vorherrschenden Wirtschaftsstruktur in der vorindustriellen Zeit Bauernhöfe unter den Bebauungstypen vorherrschend. Entsprechend der Sammelsiedlungsstruktur waren diese vor allem in der Form des Streckhofes beziehungsweise dessen verwandte Formen Haken- und Zwerchhof vertreten.

Die Besonderheiten der Bauernhöfe in Sammelsiedlungen werden im Folgenden anhand der Streckhöfe in den Angerdörfern des Nordburgenlandes, wo die Bauernhöfe großteils noch in einer relativ ursprünglichen Form vorhanden sind, veranschaulicht (siehe Abbildung 44). Die Beschreibung trifft jedoch durchwegs auch auf die Bauernhöfe im Gebiet des heutigen Bad Vöslaus zu (siehe Abbildung 45), auch wenn hier die ursprünglichen Strukturen bereits überformter sind als im Nordburgenland.

Abbildung 44 Streck- und Zwerchhöfe in Großwarasdorf im Burgenland (Google 2010a)

Abbildung 45 Zwerchhöfe in Bad Vöslau (Amt der NÖ Landesregierung 2009b)

<u>Beschreibung eines Streckhofes im 13. Jahrhundert:</u> (nach Schlag o.J., 4)

STUBE UND KÜCHE

Die Giebelfassade der Höfe war zum Anger beziehungsweise zur Straße gerichtet, ebenso war der vorderste Wohnraum, die „Stube“, zur Straße orientiert. An die Stube grenzte die Rauchküche, die meist direkt oder über einen kleinen Vorraum vom Hof aus begehbar war. In der Küche befanden sich ein gemauerter Herd, der zum Kochen und Räuchern diente sowie ein Heizofen. Der Heizofen wurde in der Küche beheizt, besaß aber einen gemauerten Kaminteil, der in die Stube hineinragte. Dies hatte den Vorteil, dass die Stube gut beheizt werden konnte, gleichzeitig aber rauch- und aschenfrei blieb. In der Küche befanden sich außerdem eine Ofenbank und ein Holzgerüst zum Trocknen der Wäsche. Die Stube diente als Aufenthaltsraum und beinhaltete meist einen großen Tisch mit Bänken und Schemeln. An den Wänden waren Truhen aufgestellt, in denen Kleider oder Wertgegenstände aufbewahrt wurden.

Abbildung 46 Rauchküche im Dorfmuseum Mönchhof (eigene Fotos 2008)

SCHLAFKAMMER

Auf der anderen Seite der Küche befand sich meist noch eine Schlafkammer. Zum Schlafen dienten Betten mit Strohsäcken. In ärmeren Bauernhäusern beschränkte sich der Wohnbereich auf zwei Räume – die Küche und die Stube. In diesem Fall schliefen die Bewohner in der Stube auf Bänken, die mit Strohsäcken belegt waren oder lediglich auf Strohsäcken auf dem Boden in der Nähe des Kamins. Das Gesinde nächtigte meist in den Viehställen oder am Heuboden. An den Wohnbereich schloss eine Vorratskammer an, die gut versperrbar war, um die Vorräte gegenüber Dieben zu sichern.

STALL UND WIRTSCHAFTSRÄUME

An die Wohnräume beziehungsweise die Vorratskammer angrenzend, aber meist nur über den Hof begehbar lagen der Stall und sonstige Wirtschaftsräume. Die Häuser in Weingegenden besaßen oft schon im Mittelalter gewölbte Keller, die meist unter den Wohnräumen lagen. Über den Wohnräumen war der Heuboden untergebracht. Meist an den Schweinestall anschließend befand sich der Misthaufen mit Abort.

SCHEUNE

In einiger Entfernung wegen der Brandgefahr folgten dann die Scheunen. Auch aus Gründen des Brandschutzes wurden zwischen den Ställen und der Scheune oft Obstbäume gepflanzt, deren Baumkronen im Falle eines Brandes den Funkenflug möglichst abwehren sollten. Durch eine Verordnung zum Brandschutz wurde gesichert, dass trotz gewollter dichter Bebauung im Dorfverband zwischen den einzelnen Häusern ein Abstand von drei Fuß (rund ein Meter), eine sogenannte "Reiche", frei gelassen wurde.

GRUNDRISS UND MAßE

In Abbildung 47 wird der Grundriss eines typischen nordburgenländischen Streckhofes dargestellt. Haken- und Zwerchhöfe waren im Wesentlichen wie Streckhöfe aufgebaut. Der Unterschied lag beim Hakenhof in der Querlage der Scheune, beim Zwerchhof in der Querlage der Stube.

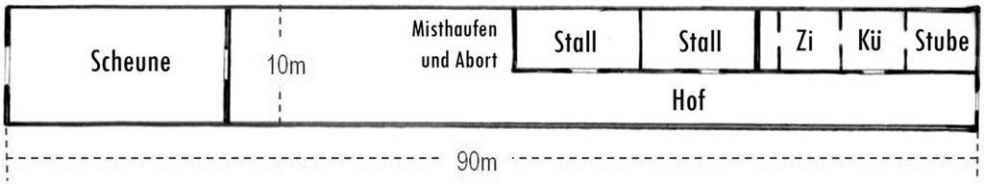


Abbildung 47 Grundriss eines Streckhofes - eigene Darstellung

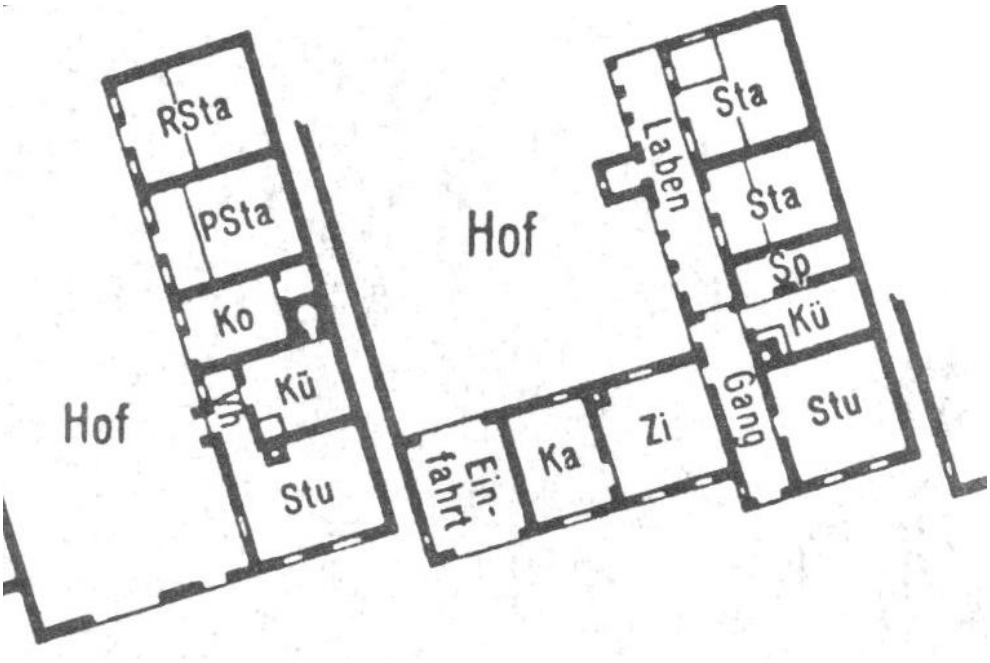


Abbildung 48 Grundriss Streck- und Zwerchhof (Hölzel 1985 zit. nach Schickhofer 1987, 12)

GESCHLOSSENE SCHEUNENFRONT

Die Scheunen der Bauernhöfe bildeten ähnlich den Häuserfronten straßenseitig eine geschlossene Front. Meistens besaßen sie zumindest als Abschluss steinerne Giebel und stellten so einen - sofern bereits eine Befestigungsmauer vorhanden war – weiteren Schutz der Wohnhäuser gegen Eindringlinge dar. In Orten mit einer Befestigungsmauer, wie Purbach, verlief zwischen dieser und der Scheunenfront ein Weg. Dieser diente dazu, dass die Verteidiger sich besser entlang der Mauer bewegen konnten. Als die Mauer nicht mehr primär dem Verteidigungszweck dienten, wurden die Scheunen bis zur Mauer vorgezogen, wobei diese als Scheunenabschluss diente, wie in Abbildung 39 zu sehen ist. (Stadtgemeinde Purbach, 2006c)

2.3.2.2 Kleinhäuser

SÖLLNER, HOLDEN → „HULDENHAUS“

Neben den Bauernhöfen entwickelten sich in der Neuzeit auch andere Bebauungstypen – so zum Beispiel das Kleinhaus. Kleinhäuser tauchen in Purbach gegen Ende des 17. Jahrhunderts auf. Sie wurden von der ärmeren Bevölkerungsgruppe, entweder von Söllnern oder ehemaligen Holden – daher kommt der Name „Huldenhaus“ - beziehungsweise Inwohnern, erbaut und bewohnt.

FORM EINES VEREINFACHTEN STRECKHOFES

Ein Kleinhaus besaß dieselben Räume wie ein einfacher Streckhof – eine kleine Küche, eine Stube, eine Kammer, einen Keller, einen Stall mit darüber liegendem Heuboden. Zu dem angrenzenden Kleinhaus trennte es ein meist sehr schmaler Hof – sofern dieser überhaupt vorhanden war. Ein Kleinhaus bot Platz für eine Familie mit Kindern. Die Häuser waren ebenerdig mit einem Spitzdach, wobei der Dachboden unterschiedlich genutzt wurde. Im Stall hielten die Bewohner üblicherweise zwei Tiere – eine Kuh oder Ziege und ein Schwein. Der Unterschied zum Streckhof war, dass nach dem Stall keine weiteren Wirtschaftsgebäude angrenzten, ebenso keine Freiflächen für den Obst- und Gemüseanbau. Erst die Kleinhäuser, die außerhalb der Marktmauer errichtet wurden, besaßen zusätzlich ein kleines Gartengrundstück, das aber geographisch meist getrennt war. Oft war im Besitz zusätzlich ein Überlandweingarten, der von den Bewohnern selbst bewirtschaftet wurde. (Stadtgemeinde Purbach 2006a)

Abbildung 49 Kleinhäuser in Streckhofform, Purbach Stiefelgasse (eigenes Foto 2010) und (Google 2010a)

AUCH HAKEN- ODER ZWERCHFORM VERTRETEN

Die Kleinhäuser waren ebenso wie die Bauernhöfe in unterschiedler Form vertreten. Der Grundtyp war eine verkürzte Form des Streckhofes, wie sie etwa in der Stiefelgasse in Purbach zu finden ist. Je nach Flächenverfügbarkeit und Entstehungszeit entstanden haken- oder zwerchförmige Kleinhäuser.

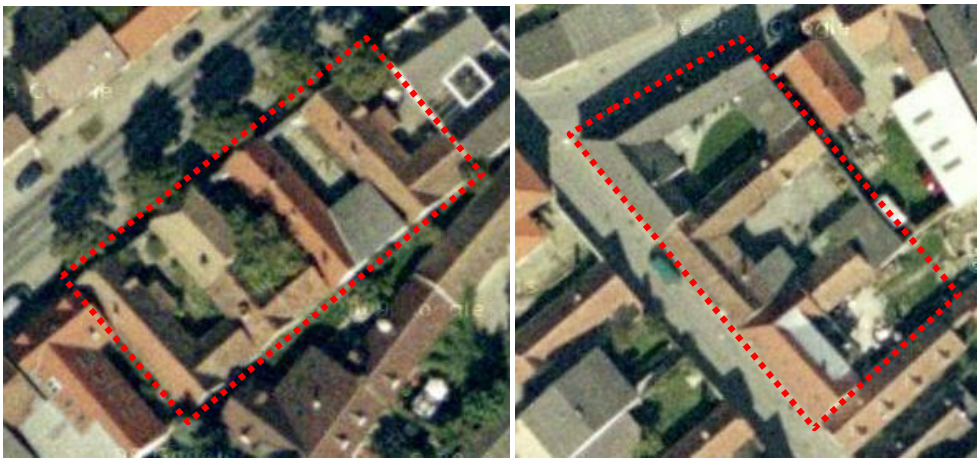


Abbildung 50 Kleinhäuser in Haken- (links) und Zwerchform (rechts) in Purbach (Google 2010a)

Gassenfronthaus

STRASSENSEITIGER ZUGANG ZU DEN WOHNRÄUMEN

Ebenfalls aus den Bauernhofformen entwickelt hat sich das Gassenfronthaus. Während die Wohnräume beim Streck-, Haken- und Zwerchhof über den Hof erschlossen waren, waren jene des Gassenfronthauses von der Straße aus begehbar. Die Gebäudelängsseite war im Gegensatz zu den Hofformen straßenseitig orientiert.

Dieser Bebauungstyp war in Niederösterreich vor allem im Marchfeld verbreitet. In Purbach tritt dieser Typ in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts vereinzelt auf, in Bad Vöslau schon früher.

Abbildung 51 Gassenfronthaus in der Eisenstädterstraße in Purbach (eigenes Foto 2010) und (Google 2010a)

Abbildung 52 Gassenfronthäuser in Vöslau - Hauptstraße (Amt der NÖ Landesregierung 2009b) und (eigenes Foto 2006)

2.3.2.3 Bauweise und -material am Beispiel des Nordburgenlandes

ROHSTOFFE AUS DER REGION: SANDSTEIN, SCHILF

Als Baumaterialien wurden Rohstoffe aus der Region verwendet. Die Wohnräume waren nach römischer Tradition aus Steinmauern (Sandstein aus dem Leithagebirge) gebaut, alle anderen Räume – Stallungen, Schuppen und Scheunen – wurden in einer Art Fachwerk, bestehend aus einem mit Lehm verputzten Weiderutengeflecht zwischen Holzpfeilern, errichtet. Auch die Bezeichnung „Stampflehm“ (Gemisch auf Lehm und Strohhäcksel) ist zu finden. Auch luftgetrocknete Lehmziegel wurden eingesetzt. Die Fundamente waren jedoch auch aus Stein, um eine frühzeitige Fäulnis des Holzes in Bodennähe zu verhindern. In Purbach und den anderen Orten in der Nähe des Neusiedlersees wurden die langen Streckhöfe mit dicken Schilfdächern gedeckt. Somit war neben dem Sandstein aus dem Leithagebirge ein zweiter wichtiger Baustoff in der Region vorhanden. Ein Kalkanstrich schützte die Mauern vor Ungeziefer und Verwitterung. (Stadtgemeinde Purbach 2006c, Schickhofer 1987, 13)

BAUWEISE MIT WENIG BESTÄNDIGKEIT

In der Region um den Neusiedler See ist das Alter der einzelnen Gebäude nicht besonders hoch. Die ursprünglichen Bauten fielen meist der großen Anzahl der verheerenden Brände zum Opfer beziehungsweise litt die Bausubstanz unter dem hohen Grundwasserspiegel. Dies trifft vor allem auf landwirtschaftliche Gebäude zu, die oft nur aus Holz bestanden. Viele davon wurden im ersten Drittel und um die Mitte des 19. Jahrhunderts auf ihrer alten Grundlage wieder neu aufgebaut. (Zech und Korner 2003) Die ursprüngliche Siedlungsform wurde so im Grunde trotz neuerer Gebäude beibehalten. Es kann also davon ausgegangen werden, dass die Bebauungsstruktur im 19. Jahrhundert – in verdichteter Form – zugleich das Ursprungsdorf wiederspiegelt.

2.3.3 Soziale Struktur im vorindustriellen Dorf

Neben der baulichen Struktur des Dorfes sollen auch Grundzüge des Sozialgefüges in der ländlichen Dorfgemeinschaft erläutert werden.

Soziale Schichten (nach Henkel 1995, 59 f)

STÄNDE

Bis zur Bauernbefreiung im 19. Jahrhundert herrschte eine Ständegesellschaft mit eindeutiger Hierarchie, die durch die soziale Herkunft bestimmt war. Die Ständegliederung entsprach zugleich einer Arbeitsteilung.

LÄNDLICHE OBERSCHICHT

Die ländliche Oberschicht, bestehend aus Adel und Klerus, ließ ihr Land durch andere bewirtschaften. Als Grundherren besaßen sie verschiedene Rechte gegenüber den Bauern, zu denen insbesondere das Obereigentum am Boden, die „Leibherrschaft“ über die Menschen und die Gerichtsherrschaft zählten.

LÄNDLICHE MITTELSCHICHT

Die Mittelschicht bestand im Wesentlichen aus den *„hörigen, aber landbesitzenden und –nutzenden Bauern“*.

LÄNDLICHE UNTERSCHICHT

In der ländlichen Unterschichte waren *„die Häusler, Kätner und Brinksitzer, die ein kleines Haus und etwas Acker- oder Gartenland zur Bewirtschaftung besaßen, ihren Lebensunterhalt aber hauptsächlich durch Tagelöhnertätigkeit bestritten“* angesiedelt. Daneben zählten die Besitzlosen, die als Landarbeiter oder Tagelöhner dem Gesinde der größeren Höfe angehörten, zur Unterschicht. Diese Menschen versuchten meist durch nichtlandwirtschaftliche Tätigkeiten im Handwerk und Handel den wirtschaftlichen und sozialen Aufstieg zu bewältigen. Nachweislich stellte in der Agargesellschaft des 16. bis 19. Jahrhunderts in weiten Teilen Mitteleuropas die ländliche Unterschicht eine zahlenmäßige Dominanz gegenüber den bäuerlichen Mittelschichten dar. (Henkel 1995, 60) Somit stand einer privilegierten Oberschicht die Masse der besitz- und machtlosen Familien gegenüber. (Henkel 1995, 87)

Lehensgrundherrschaft

LEHENSGEBER UND –NEHMER

Dieses hier beschriebene feudale Agrarsystem dominierte in Europa vom 9. Jahrhundert bis zu den großen Agrarreformen des 18. und 19. Jahrhunderts (Anm.: 1848 Grundentlastung in Österreich, 1854 Grundentlastung im heutigen Burgenland [früher zu Ungarn gehörig]) in Form der Lehensgrundherrschaft. Die Ober- oder Herrenschicht aus dem Adel und Klerus waren Lehensgeber, während die bäuerliche Mittelschicht der Voll- und Kleinbauern die Lehensnehmer darstellten. (Henkel 1995, 87)

In Ungarn erfolgte die Bildung möglichst großer und geschlossener Grundherrschaften ab dem 12. Jahrhundert. Die verstreut liegenden Besitztümer wurden durch Kauf, Heirat oder Kriege zu einem geschlossenen Güterkomplex verbunden, das der König innehatte. Dieses Land wurde in weiterer Folge vom König als Lehen (Leihgut) an Adelige übergeben. Die Adeligen gaben wiederum als

Lehengeber Teile des Lehens an Bauern gegen bestimmte Leistungen zur Bewirtschaftung ab. Ein kleiner Teil des Lehens, das „Hofland“, wurde vom Grundherrn selbst bewirtschaftet. Die Lehen waren in männlicher Linie erblich und konnten daher nur anders vergeben werden, wenn eine Familie „ausstarb“. Im Spätmittelalter und in der Neuzeit wurden die Lehen aufgrund des Bevölkerungswachstums in Halb-, Viertel- und Achtellehen oder noch kleinere Einheiten geteilt. (Schlag o.J., 12f)

GEGENSEITIGES ABHÄNGIGKEITSVERHÄLTNIS

Die Grundherrschaft hatte die Aufgabe die Interessen ihrer Untertanen gegenüber dem ungarischen König zu vertreten und gegenüber den Untertanen als Vertreter der staatlichen Obrigkeit aufzutreten. (UMIZ o.J.) Die Untertanen waren der Herrschaft zu Robot und Abgaben (Zehent) verpflichtet, hatten dafür ein erbliches Nutzungsrecht an ihrem Landgut. Bis in das 16. Jahrhundert beruhte die Abhängigkeit nur in der Einhebung von Abgaben. Allmählich ab dem 16. Jahrhundert begannen die Grundherren die Produkte der Bauern selbst zu verkaufen, wodurch sie wirtschaftlich eine Monopolstellung erlangte. Die Grundherren erlangten immer mehr Rechte, wie Vorkaufsrecht und Abnahmezwang – das heißt, die Bauern mussten zum einen ihre Produkte der Grundherrschaft verkaufen und andererseits dem Grundherren wieder abkaufen. Schließlich bildete sich die Leibeigenschaft heraus, die eine vollkommene persönliche Abhängigkeit und Einschränkung im Heirats- Berufs- und Eigentumsrecht bedeutete. (Reinalter 2008, 12) Die Leibeigenschaft wurde in Ungarn erst im Jahr 1854 neben vielen weiteren Vorrechten der Grundherren aufgehoben. (Judeich 1863, 13ff)

Hausgemeinschaft

MEHR-GENERATIONEN-FAMILIE

Die frühere Landfamilie war dadurch gekennzeichnet, dass sie zugleich Hausgemeinschaft, Produktionsgemeinschaft, Konsumgemeinschaft und Besitzeinheit war. Die Groß- beziehungsweise Mehr-Generationen-Familie beheimatete neben den Alten auch die ledigen Geschwister und war patriarchalisch organisiert. Der Familienvater hatte Rechte und Pflichten gegenüber allen auf dem Hof lebenden Personen (Henkel 1995, 75), zu denen auch Nichtfamilienangehörige wie das Gesinde gehörten. Diese Wohn- und Lebensform wird etwa in der „Hausväterliteratur“ des 16. bis 18. Jahrhunderts als „Ganzes Haus“ bezeichnet.

DAS „GANZE HAUS“: WOHNEN UND ARBEITEN UNTER EINEM DACH

Im „Ganzen Haus“ leben die wohlhabenden Bauern mit der Familie, Verwandten, Knechten und Mägden, Dienstboten, Lehrlinge, dazu Tagelöhnern und anderen nur zeitlich befristeten Mitbewohnern zusammen. In den Bauernhöfen bilden Wohnräume, Stall und Scheune eine Einheit. Das „Ganze Haus“ ist wirtschaftliche „Nahrungsstelle“ und soziale Grundeinheit der vormodernen Gesellschaft und vereint Produktion und Reproduktion. (Stollberg-Rilinger 2003) Der Großteil der Bevölkerung lebte in der vorindustriellen Zeit als Teil der Familie des Hausbesitzers oder als Gesinde beziehungsweise Arbeiter in dieser Wohnform.

Rechtliche aber vor allem ökonomische Einschränkungen reglementierten den Haus- und Wohnungsbau. So wurde verhindert, dass im Mittelalter und in der Renaissance die Unterschicht außerhalb des „Ganzen Hauses“ einen eigenen Hausstand gründen konnte. (Zinn 1979 zit. nach Espinoza 2005, o.S.) Das „Ganze Haus“ bezieht sich vorwiegend auf die Wohnform der Bauern und des Adels, weshalb es als Gesamtmodell der sozialen Ordnung der frühen Neuzeit kritisch betrachtet wird. Teilweise kann es aber auch auf andere Bevölkerungsschichten dieser Zeit – etwa die Gruppe der Gewerbetreibenden und Händler - umgelegt werden. Die Häuser der Gewerbetreibenden waren auch Wohnort und Werkstatt beziehungsweise Geschäft in einem.

Dorfgemeinschaft

NACHBARSCHAFTSRECHTE UND – PFLICHTEN

In der früheren Dorfgemeinschaft existierten genaue Regeln über Nachbarschaftsrechte und –pflichten – etwa die Grußpflicht und Beistandspflicht, *„die nach räumlicher Entfernung und sozialer Distanz abgestuft waren“*. (Henkel 1995, 72) Die Dorfgemeinschaft hatte jedoch zwei Gesichter. Das *„enge wirtschaftliche und soziale Aufeinanderangewiesensein“* führte einerseits zu einem ausgeprägten lokalen Wirbewusstsein und andererseits zu *„Misstrauen, Spannungen und persönlichen Konflikten“*. (Ilien und Jeggle 1978, 154 zit. nach Henkel 1995, 73)

Dorfhandwerk

STÄDTEZWANG UMGANGEN → ENTWICKLUNG DES KLASSISCHEN DORFHANDWERKS

Bis in die Zeit der Industrialisierung war das Handwerk *„nach den offiziellen Grundsätzen der geltenden Gewerbeverfassungen“* vor allem den Städten vorbehalten. Durch den sogenannten „Städtezwang“ wurde das Handwerk im 17. und 18. Jahrhundert sogar zur Niederlassung in den Städten gezwungen. Dennoch gab es in der frühen Neuzeit auf dem Land bereits Handwerkszweige, die für den täglichen Bedarf des Dorfes sorgten – auch als „klassische Dorfhandwerke“ bezeichnet. Dazu zählten: Schmied, Radmacher, Zimmermann, Müller, Schneider, Leineweber und Schuster. Auch der Städtezwang war weitgehend wirkungslos, was dazu führte, dass Handwerker aus der Stadt abwanderten, um auf dem Land etwa das Privileg der Steuerfreiheit zu genießen. Auf dem Land gab es zusätzlich die Möglichkeit, sich neben der Ausübung des Handwerks durch eine kleine Landwirtschaft abzusichern. Somit kam es, dass bereits um 1800 das Verhältnis von Stadt- und Landhandwerk relativ ausgeglichen war und voneinander unabhängig waren, indem sie sich jeweils nur auf ihr lokales Umfeld bezogen. Das Dorfhandwerk war meist weniger spezialisiert als das Stadthandwerk. (Henkel 1995, 155)

HANDWERK IN PURBACH

In Purbach existierten laut verschiedenen Aufzeichnungen (Stadtgemeinde Purbach 2006f) bereits im 17. Jahrhundert zumindest eine Schmiede, ein

Schneider, ein Fleischhauer und ein Binder. Die erste Handwerkszunft war jene der Schneidermeister aus dem Jahr 1599, die Purbacher Schmiedezunft wurde im Jahr 1653 errichtet.

2.3.4 Öffentliche Einrichtungen und soziale Infrastruktur

ANGER

Die zentrale öffentliche Einrichtung im Angerdorf war, wie bereits dargestellt wurde, der Anger selbst. Auf diesem befand sich unter anderem der Dorfbrunnen. (Henkel 1995, 180) Ein weiteres zentrales Element in den Dörfern war die Kirche. Diese wurde oft zentral auf dem Anger errichtet, wie etwa in Purbach, oder aber auch etwas abseits am nördlichen Rand des Angers, wie zum Beispiel in Großhöflein.

KIRCHE

ARMEN- UND KRANKENHAUS

In der Region um den Neusiedlersee gab es bereits früh - vor allem in den besser gestellten Gemeinden, wie etwa den Marktgemeinden - öffentliche soziale Einrichtungen. Dazu zählten insbesondere Bäder und Spitäler. Das Spital diente zugleich als „Armenhaus, Alters- und Siechenheim, Lazarett und Herberge“ – beziehungsweise wurde die Nutzung der Einrichtungen den jeweiligen Erfordernissen (etwa aufgrund von Seuchen, Naturkatastrophen, Kriege) angepasst. Das Armenhaus in Purbach wurde im Jahr 1633 errichtet und erst nach 1945 abgerissen. (Stadtgemeinde Purbach 2006g)

SCHULE

Eine Schule wird in Purbach ab dem 18. Jahrhundert erwähnt. (Egermann o.J.)

GEMEINDEKELLER

Meist gab es einen Gemeindekeller, der für die von der Gemeinde bewirtschafteten Weinbauflächen gebraucht wurde. Üblicherweise war auch ein Gemeindekühlhaus vorhanden.

Abbildung 53 Volkschule und Kaufhaus in Purbach (Burgenländisches Landesarchiv o.J.)

2.3.5 Resümee

VERTEIDIGUNGSFUNKTION

Der Hauptgrund für die kompakte Siedlungsstruktur der oben beschriebenen Siedlungen ist in der besseren Möglichkeit zur Verteidigung zu sehen, die aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht von vornherein gegeben war.

SOZIALE FUNKTIONEN

Es gab aber auch viele andere positive Aspekte dieser Bebauungsart. So spielte sich etwa das gesamte Dorfleben auf dem Anger ab. Durch das Leben in der Dorfgemeinschaft konnten sich die Bewohner halbwegs sicher fühlen. Zumindest waren sie nicht nur auf allein gestellt. Dies trifft sowohl auf die Gefahrenabwehr als auch das alltägliche Leben zu. Durch die Nähe war ein Zusammenarbeiten, gegenseitiges „Aushelfen“ oder auch Tauschen möglich. Kurze Wege innerhalb des Dorfes vereinfachten später den Handel der Gewerbetreibenden.

ERREICHBARKEIT UND ENERGIEEFFIZIENZ

Auch die typische Hofform hatte angenehme Nebeneffekte. Die Weingärten, die oft angrenzend an den Hof gelegen waren, konnten innerhalb kurzer Zeit zu Fuß erreicht werden, wodurch Zeit und Energie gespart wurde. In den schmalen aber langen Höfen konnte sowohl Wohnen als auch Arbeiten (Viehzucht, Weinkeller, Obst- und Gemüsegärten) untergebracht werden. Die geschlossene Bebauungsweise garantierte hohe Energieeffizienz durch ein niedriges A/V-Verhältnis. Innerhalb der Wohngebäude sorgte die Raumaufteilung mit der zentralen Position des Ofens für eine optimale Wärmeverteilung.

NACHTEILE

Der Nachteil der engen Bebauung lag in der schnelleren Ausbreitung von Bränden und Krankheiten – wie etwa der Pest oder der Cholera. Die Gefahr der Ausbreitung von Bränden wurde neben der engen Bauweise durch die Baumaterialien Schilf (Dächer), Lehm und Holz (für die Scheunen) noch verstärkt.

3 EINFLUSSFAKTOREN FÜR DIE ENTWICKLUNG VON KOMPAKTEN ZU ZERSIEDELTEN STRUKTUREN

BEGINNENDE AUFLÖSUNG DER KOMPAKTEN SIEDLUNGSFORM

Das vorhergehende Kapitel befasste sich mit der Entstehung und dem Aufbau kompakter Siedlungsstrukturen im Untersuchungsgebiet. Die Beschreibungen treffen auf die ländliche Siedlung in der vorindustriellen Zeit zu. Ab der Mitte des 19. Jahrhunderts setzte jedoch eine beschleunigte Entwicklung der über Jahrhunderte kaum veränderten kompakten Siedlungen ein, die sowohl eine Veränderung der Bebauungsstrukturen als auch eine deutliche Ausdehnung der Siedlungsgebiete betraf.

Im Folgenden sollen die Einflussgrößen für die Entwicklung von kompakten zu zersiedelten Strukturen näher beleuchtet werden. Als erste Einflussgröße wird die Industrialisierung mit ihren unmittelbaren Auswirkungen auf die Gliederung des ländlichen Raums dargestellt. Die beschriebenen Einflussgrößen stellen generelle Trends dar, die in dieser Zeit auf weite Teile Europas zutrafen. Teilweise wird konkret Bezug zu den beiden Untersuchungsgebieten genommen.

3.1 Kennzeichen und räumliche Ausprägungen der Industrialisierung im Untersuchungsraum

EINFLUSS AUF DIE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Die Industrialisierung übte indirekt auch im ländlichen Raum einen großen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung aus. Als Beispiele wären etwa die Standorte der Bahnhöfe und Fabriken zu nennen, an denen innerhalb kurzer Zeit neue Siedlungen entstanden sind. Im Folgenden werden die wichtigsten Rahmenbedingungen und Erscheinungen der Industrialisierung im Untersuchungsgebiet erläutert.

Die industrielle Revolution wurde mit einer Vielzahl an Erfindungen in Großbritannien im 18. Jahrhundert eingeleitet. In Österreich setzte die Industrialisierung erst später ab dem 19. Jahrhundert ein. In diese Zeit sind auch viele österreichische Erfinder und Erfindungen einzuordnen. Bis zu dieser Zeit waren das Handwerk in Zünften organisiert und die traditionellen Produktionsweisen über Jahrhunderte lang beibehalten. Aufgrund gezielter staatlicher Förderungen setzten sich aber immer mehr Manufakturen (basierend auf zentraler Steuerung und Heimarbeitern) und später Fabriken durch. Beide Produktionssysteme beruhten auf der Arbeitsteilung.

WEGBEREITER DER INDUSTRIALISIERUNG: WIENER NEUSTÄDTER KANAL UND EISENBAHN

Bereits vor dem Bauboom der Fabriken wurden wichtige Voraussetzungen für die Industrialisierung geschaffen. Dazu zählt im Untersuchungsraum etwa der Bau des Wiener Neustädter Kanals (1794 bis 1803), der für die gesamte Ostregion eine der wichtigsten Nord-Süd Verbindungen darstellte. Auch im Straßenbau gab es seit dem 18. Jahrhundert größere Fortschritte zu verzeichnen. Die Eisenbahn war letztendlich die größte Neuerung im Verkehrswesen und wurde zum Sinnbild der

industriellen Revolution. Die Kaiser-Ferdinand-Nordbahn wurde als erste dampfbetriebene Eisenbahn in Österreich im Jahr 1837 eröffnet. Wenig später folgte bereits die Errichtung der Südbahn. Vöslau wurde im Jahr 1841 an das Eisenbahnnetz angeschlossen. (Uni Salzburg o.J.)

EISENBAHN IM BURGENLAND

Auch im heutigen Burgenland erfolgte in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts allmählich die Errichtung eines Eisenbahnnetzes. Im Jahr 1847 wurde der erste Abschnitt der West-Ost-Verbindung zwischen Sopron und Wiener Neustadt fertiggestellt, im Jahr 1876 folgte der Streckenteil Sopron – Gyor und im Jahr 1879 der Abschnitt Sopron – Ebenfurt. Im Jahr 1897 wurde schließlich auch die Nord-Süd-Verbindung mit der Strecke Fertoszentmiklós bis Neusiedl am See, an der Purbach gelegen ist, im Eisenbahnnetz integriert. (Zech und Korner 2003, 14) Der Bahnhof in Purbach wurde im Jahr 1898 eröffnet. (Egermann 2010)

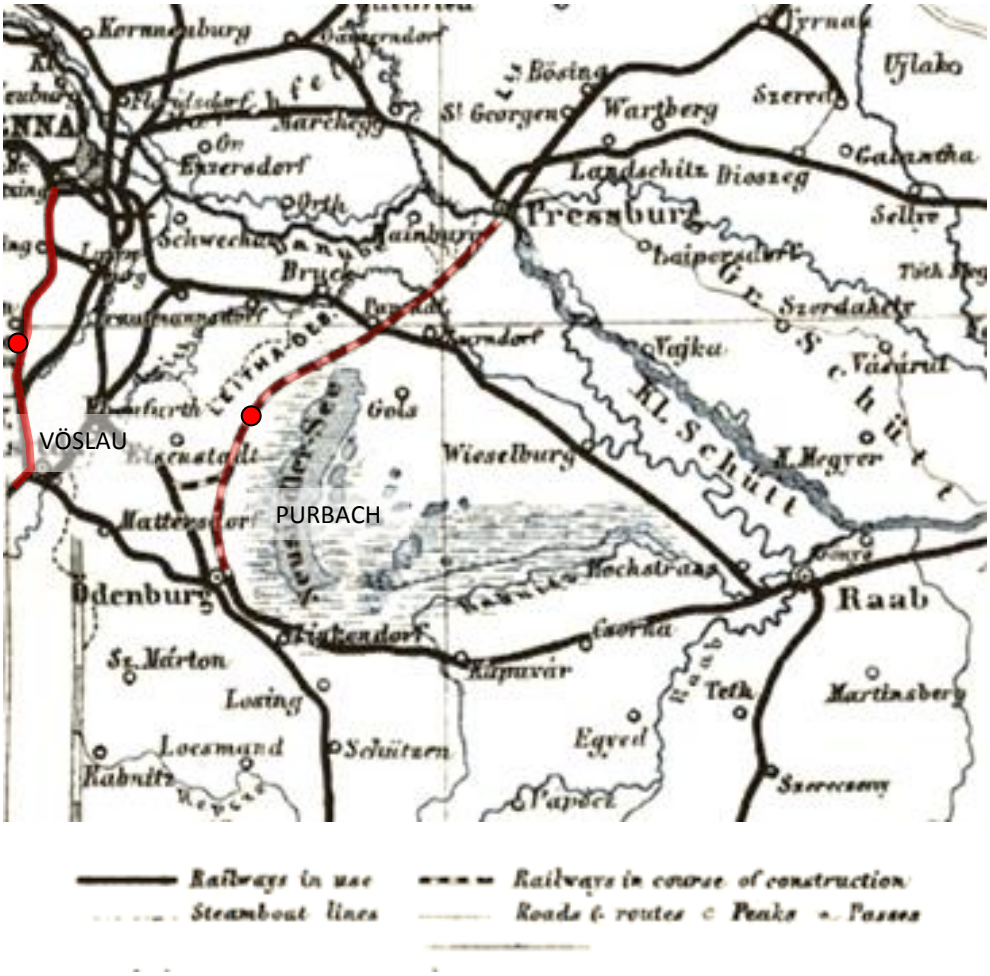


Abbildung 54 Eisenbahnlinien im Jahr 1892 (Jursitzky 2010) – eigene Bearbeitung

TEXTILINDUSTRIE IM WIENER BECKEN

Für Österreich war zu Beginn der Industrialisierung und insbesondere im Wiener Becken die Textilindustrie am bedeutendsten. Später waren im Bereich des Wiener Beckens neben der Textilindustrie die Papier- und Metallwarenindustrie am stärksten vertreten. Das südliche Wiener Becken war aufgrund der Verkehrsanbindung und der Vielzahl an Gewässern begünstigt für Industrieansiedlungen. Im Jahr 1801 wurde die damals größte Spinnerei Europas

in Pottendorf gegründet. (Pollak, Haselsteiner und Tusch 2002) Die Kammgarnfabrik in Vöslau wurde im Jahr 1833 fertig gestellt. (Dippelreiter 1986)

VERSTÄDTERUNG IM LÄNDLICHEN RAUM

In der Erwerbsstruktur wurde im 19. Jahrhundert ein Wandel von der Agar- zur Industriegesellschaft eingeleitet. In Niederösterreich ging der Anteil der Bevölkerung in der Land- und Forstwirtschaft im Zeitraum 1766 bis 1850 von 74 auf 53 Prozent zurück. (Uni Salzburg o.J.) Als ein Resultat der von Konzentration bestimmten Industrialisierung traten im 19. Jahrhundert allmählich auch im ländlichen Raum Verstädterungs- und Urbanisierungsprozesse ein. Der Begriff „Verstädterung“ beruht sowohl auf der randlichen Ausdehnung bestehender Städte als auch auf dem Wachstum von ursprünglichen Dörfern zu Städten. Die Urbanisierung bezeichnet einen Sozialisationsvorgang, der die „[…] Ausbreitung von städtischen Lebensformen, Verhaltensweisen, Bauformen, Kulturgütern und Ideen im ländlichen Raum […]“ umfasst. (Henkel 1995, 33)

SPRUNGHAFTE ENTWICKLUNG IN BAD VÖSLAU

Bad Vöslau zeichnet sich beispielsweise durch einen besonders raschen Wandel von einer eher unbedeutenden ländlichen Siedlung (Ende des 18. Jahrhunderts) zu einem mittleren Industriezentrum (Ende des 19. Jahrhunderts) innerhalb eines Jahrhunderts aus. Zwischen den Jahren 1822 – also noch vor der Gründung der Kammgarnfabrik (1833) – und 1900 stieg die Bevölkerung in Bad Vöslau fast um ein Achtfaches, die Gebäudeanzahl um ein Sechsfaches an. (Ebster 1996, 12)

BINNENWANDERUNG AUS LÄNDLICHEN RÄUMEN – BSP. PURBACH

ENTSTEHUNG EINES STÄDTISCH-LÄNDLICHEN MISCHRAUMS

Ebenso führte die Industrialisierung ab der Mitte des 19. Jahrhunderts zu einer Binnenwanderung aus ländlichen Gebieten in die neu entstehenden Industrie- und Ballungsgebiete. (Henkel 1995, 41) Dies traf auch auf das agrarisch geprägte Burgenland – das damalige „Deutsch-Westungarn“ – zu, welches im 19. Jahrhundert in einer hohen Abhängigkeit zu den Industriegebieten in Österreich stand. Im Bereich der neu entstandenen Industriestädte hingegen war (und ist teilweise immer noch) der ursprünglich ländliche Raum einem hohen Wanderungsdruck ausgesetzt. Die Siedlungen im Umfeld der Großstädte und Ballungsgebiete wurden von der Großstadtentwicklung „überformt“ und zu einem städtisch-ländlichen Mischraum transformiert. (Henkel 1995, 45)

IM BURGENLAND SETZTE DIE INDUSTRIALISIERUNG VERSPÄTET EIN.

Die Siedlungsentwicklung verlief in Purbach im 19. Jahrhundert viel langsamer als dies etwa in Vöslau der Fall war. Entgegen dem sprunghaften Anstieg der Bevölkerungs- und Gebäudezahl wuchs Purbach gleichmäßiger auf niedrigerem Niveau. Dies lässt sich unter anderem durch die damaligen politischen Grenzen erklären. Im Burgenland, das im 19. Jahrhundert noch nicht zu Österreich, sondern zu Ungarn gehörte, hielt die Industrialisierung erst Jahrzehnte später – nach der Eingliederung in Österreich im Jahr 1921 – und in weit geringerem Ausmaß als etwa in Niederösterreich Einzug. Mitte des 20. Jahrhunderts war trotz intensiver Bemühungen, das Burgenland den restlichen Bundesländern anzugleichen, der Unterschied in der Wirtschaftsstruktur zwischen dem Burgenland und dem Rest Österreichs noch sehr groß.

INDUSTRIEGRÜNDUNGEN IM BURGENLAND VERMEHRT ERST MITTE DES 20. JAHRHUNDERTS

Dennoch gab es einige Anzeichen einer Industrialisierung. Im Zeitraum zwischen 1956 und 1960 wurden im Burgenland 33 Industriebetriebe gegründet, der Großteil davon im Nordburgenland. Als es Anfang der sechziger Jahre am österreichischen Arbeitsmarkt zu einem Angebotsdefizit kam, bewegte sich das Kapital aufgrund der Immobilität des Arbeitskräftepotenzials zum Faktor Arbeit und somit auch in das Burgenland. Dieses konnte als agrarisches Randgebiet durch die gehäufte Ansiedlungen von Industriebetrieben profitieren. So kam es zwischen 1961 und 1963 zu 40 Industriegründungen, was sich auch in der Beschäftigtenstruktur niederschlug: Im Zeitraum 1955 bis 1966 wuchs die Zahl der in der Industrie Beschäftigten von 4.669 auf 8.925 (plus 92 Prozent) im Jahresdurchschnitt an. Vor allem Frauen fanden in den Fabriken Arbeit. Die wichtigsten Branchen im Burgenland waren zu dieser Zeit die Textil- und die Bekleidungsindustrie. Auch die Nahrungs- und Genussmittelindustrie, die Eisen- und Metallerzeugung sowie die Elektroindustrie gewannen an Bedeutung. (Widder 2000, 548 ff) In Purbach wurde bereits vor 1945 in der Nähe des Bahnhofs eine Schilfrohrfabrik gegründet, die nach 1964 in eines der ersten Styroporplattenwerke Österreichs umgewandelt wurde. (Austrotherm GmbH 2010)

Tabelle 10 Entwicklung der Bevölkerung und der Gebäudeanzahl in Purbach und Vöslau (Egermann o.J., 6, Ebster 1996, 12)

Jahr/Zeit	Purbach		Vöslau	
	Einwohner	Gebäude	Einwohner	Gebäude
1. H. 19.Jh. (Vöslau: 1822)	1.370	169	471	72
Mitte 19. Jh. (V: 1853)	-	-	675	121
2.H. 19. Jh. (P: 1869, V: 1880)	1.734	213	3.174	331
1900	1.794	286	3.699	418

3.2 Sozioökonomische Veränderung der Wohn- und Lebensformen

VERÄNDERUNG DER SOZIALSTRUKTUR DES DORFES

Im vorindustriellen Dorf waren die Bereiche Wohnen und Arbeiten untrennbar miteinander verbunden. Im „Ganzen Haus“ lebte und arbeitete die Großfamilie mit Knechten und Mägden zusammen unter einem Dach. (siehe Kapitel 2.3.3) Diese Wohn- und Lebensform wurde jedoch beginnend mit der Industrialisierung allmählich aufgelöst.

SPEZIALISIERUNG DER ARBEIT FÜHRTE ZUR TRENNUNG DER BEREICHE WOHNEN UND ARBEITEN

Zuerst begannen sich die Wohnverhältnisse der bürgerlichen Oberschicht zu verändern. Bis zum 18. Jahrhundert entstand eine bürgerliche Wohnkultur, die nach und nach auch von den unteren sozialen Schichten übernommen wurde. Die Veränderungen im Wohnverhalten des unteren Bürgertums wurden vor allem durch die beginnende Industrialisierung hervorgerufen. Im Laufe des 19. Jahrhunderts kam es auch in Österreich zu einer enormen Steigerung des wirtschaftlichen Handels und der Produktion. Die Produktionsweisen in den Fabriken verlangten eine hohe Spezialisierung der Arbeit, wodurch in großer Zahl

von den Wohnstätten isolierte Arbeitsplätze entstanden. Gleichzeitig verloren Hausarbeiten an Bedeutung, die autarke Versorgung durch Eigenbau und Bevorratung wurde von Konsumgütern abgelöst, die erst durch die Entwicklung der Lohnarbeit greifbar geworden waren. Hauspersonal wurde nicht mehr wie im früheren Hofkomplex benötigt. Auch das Dienstpersonal des Großbürgertums wohnte nur mehr selten in den Häusern der Arbeitgeber. Es vollzog sich nicht nur eine Trennung von Wohnen und Arbeiten, sondern auch eine Segregation der sozialen Schichten.

„TRAUTES HEIM“ ALS GESELLSCHAFTLICHES LEITBILD

Die Wohnungen und Häuser haben im 19. Jahrhundert bereits zunehmend die Funktion als Wohnstätte, während die wirtschaftliche Produktion in den Hintergrund tritt. In den bürgerlichen Haushalten beschränken sich die Hausbewohner auf die eigentliche Familie. Es entwickelt sich eine von wirtschaftlicher Produktion entlastete Privatsphäre. *„Rationalität der Betriebsführung und Sentimentalität der Familie stehen einander gegenüber.“* (Hausen 1976 zit. nach Stollberg-Rilinger 2003) Auch die Kindererziehung gewinnt an Bedeutung. Das Familienwohnen galt im 19. Jahrhundert als der beste Weg zur Verbesserung der Wohnverhältnisse. Das „traute Heim“ als emotionale Lebensmitte der Familie beherrschte als Idealvorstellung zunehmend schichten- und klassenübergreifend die Gesellschaft. (Reulecke 1997, 21 zit. nach Schader-Stiftung 2005) Die ideale Wohnform war das Eigenhaus, später „Eigenheim“, das die Privatheit der modernen Eltern-Kinder-Familie gegenüber störenden Einflüssen von außen schützte. Als Gegenteil der von Männern dominierten Arbeitsstätte, stellte es die Domäne der Frau dar. (Zimmermann 2001, 70)

INDIVIDUALISIERUNG UND RÜCKZUG IN DIE PRIVATHEIT

Es kam zu einer Individualisierung und gleichzeitigen Isolierung des bürgerlichen Subjekts. Der Rückzug ins Private vollzog sich auch innerhalb der Häuser – etwa durch die Trennung in Wohn- und Schlafzimmer. (Zinn 1979 zit. nach Espinoza 2005) Der Schlafbereich hatte sich vom gesellschaftlichen Mittelpunkt in der Zeit des Rokoko zum hochgeschützten Intimbereich des 19. Jahrhunderts gewandelt. (Wischermann 1997, 353 zit. nach Schader-Stiftung 2005)

<u>Veränderung der Sozialstruktur des Dorfes</u>

HANDWERKSBERUFE ZUNEHMEND IM HAUPTERWERB

Die Trennung von Wohnen und Arbeiten war nicht nur in den Städten und den neu entstandenen Industriezentren zu beobachten. Auf dem Land, abseits der Industriestandorte, erfuhr das Dorfhandwerk einen Aufschwang, der in Österreich insbesondere mit der Gewerbefreiheit im Jahr 1869 eingeleitet wurde. Die Konjunktur des Dorfhandwerks führte dazu, dass die Berufe immer mehr im Haupterwerb ausgeübt wurden und die Landbewirtschaftung, die früher von den Handwerkern nebenbei betrieben worden war, an Bedeutung verlor. (Henkel 1995, 157) Generell traten ausgehend von der Industrialisierung in der ländlichen Bevölkerung Veränderungen hinsichtlich ihres Verhältnisses zur Landwirtschaft auf.

VERHÄLTNIS DER BEVÖLKERUNG ZUR LANDWIRTSCHAFT ÄNDERT SICH

Traditionell werden drei Gruppen ländlicher Bevölkerung unterschieden: die landwirtschaftliche, die landverbundene und die landbewohnende Bevölkerung. Die landwirtschaftliche Bevölkerung umfasst jene, die hauptberuflich und selbständig Landwirtschaft betreiben. Zur landverbundenen Bevölkerung zählen Neben- und Zuerwerbslandwirte sowie Landarbeiter. Die landbewohnende Bevölkerung besteht aus den Besitzlosen, die auch beruflich nicht in der Land- und Forstwirtschaft tätig sind. Henkel (1995, 57) nimmt für das Jahr 1850 einen Anteil der landwirtschaftlichen und landverbundenen Bevölkerung von 90 Prozent in Deutschland an (Verhältnis 9:1 zur nichtlandwirtschaftlichen Bevölkerung). Bis zum Ende des 20. Jahrhunderts hat sich dieses Verhältnis beinahe umgekehrt: Nach Meyer (1964, 80 zit. nach Henkel 1995, 57) gehörten in Deutschland im Jahr 1960 zwölf Prozent der Landbevölkerung zur landwirtschaftlichen, 20 Prozent zur landverbundenen und 68 Prozent zur landbewohnenden Bevölkerung.

AUFLÖSUNG DER STÄNDEGESELLSCHAFT

Auch die traditionelle soziale Ständegesellschaft im Dorf löst sich im Zuge der Wandlungsprozesse des 19. und 20. Jahrhunderts weitgehend auf und wird durch eine beruflich differenzierte Mittelstandsgesellschaft ersetzt. (Henkel 1995, 62) Die in Kapitel 2.3.3 beschriebenen Nachbarschaftsrechte und –pflichten verlieren an Bedeutung, wodurch die Nachbarschaften zunehmend in die Nähe der Bekannten- und Freundeskreise rücken. (Henkel 1995, 72) Nach Wurzbacher (1961 zit. nach Henkel 1995, 72) vollzieht sich ein Übergang von der geschlossenen zur offenen Nachbarschaft.

3.3 Entwicklung des motorisierten Individualverkehrs

Die Entwicklung des Massenverkehrs kann als Teil des sozioökonomischen Wandels betrachtet werden, der in verschiedenen Untersuchungen als eine der Hauptursachen für Zersiedelung und steigenden Flächenverbrauch gesehen wird.

ORTSKERNE WURDEN VON DER ENTWICKLUNG DER EISENBAHN NICHT DIREKT BEEINTRÄCHTIGT

Das erste Massenverkehrsmittel, das die Industrialisierung hervorbrachte, war der Schienenverkehr. Dieser begünstigte erstmals die Entstehung neuer Siedlungen außerhalb der Städte und war somit eine der Voraussetzungen für die Suburbanisierung. Viele Villenkolonien aber auch die in der Zwischenkriegszeit aufkommenden Eigenheimsiedlungen entstanden entlang von Bahnrouten mit teilweise eigenem Bahnanschluss. Der Schienenverkehr begünstigte somit die Ausdehnung der Entfernungen generell und verlieh der Trennung von Wohnen und Arbeiten eine neue Dimension, indem Wohn- und Arbeitsort nicht einmal in derselben Stadt beziehungsweise im selben Dorf angesiedelt sein mussten. Der Anschluss an das Eisenbahnnetz bewirkte auch in vielen ländlichen Orten erste Zersiedelungstendenzen. Wie sowohl in Bad Vöslau als auch in Purbach erkennbar war, bildeten sich bald nach der Errichtung des Bahnhofs in unmittelbarer Nähe dazu erste Gebäudegruppen. Die Standortwahl des Bahnhofs leitete somit einen Zersiedelungsprozess ein. (Keckstein 1999) Die Stadt- und Ortskerne selbst nahmen von der Entwicklung des Schienenverkehrs und der damit beginnenden Suburbanisierung zu Beginn des 20. Jahrhunderts noch kaum Schaden. Das neue

Massenverkehrsmittel drang in die lebhaften Stadträume – anders als das später das Automobil - nicht ein. Innerhalb der Stadt hatte sich das Fahrrad als beliebtes Fortbewegungsmittel durchgesetzt. In den in ihrer ursprünglichen Form erhaltenen Dörfern auf dem Land waren die Distanzen zu Beginn des 20. Jahrhunderts noch so gering, dass nicht einmal ein Fahrrad notwendig war.

Abbildung 55 Belebter autofreier Straßenraum in Vöslau (Stadtgemeinde Bad Vöslau 2010b)

„EIGENHEIM UND AUTO" – LEITBILDER IN DER NS-ZEIT

In der Hochzeit des Nationalsozialismus in den dreißiger Jahren wurden jedoch die Idealvorstellung vom „eigenen Heim auf eigener Scholle" (Kuhn 2001, 184) propagiert und gleichzeitig Negativbilder Stadt mit ihrer dichten und ungesunden Bebauungsstruktur erzeugt. Diese stadtfeindliche Grundhaltung lebte auch in der Nachkriegszeit noch weiter, als die Massenmotorisierung durch das Automobil bereits im Einzug begriffen war. Die städtebaulichen Leitbilder der „gegliederten und aufgelockerten" oder der „autogerechten Stadt" fielen in dieser Zeit auf fruchtbaren Boden. So wurde im Wiederaufbau besonderes Augenmerk darauf gelegt, dass den Platzansprüchen des Automobils Rechnung getragen wird.

Abbildung 56 Motorisierung in Bad Vöslau – Thermalbad Vorplatz (Stadtgemeinde Bad Vöslau 2010b)

VERPFLANZUNG DES LEITBILDES DER AUTOGERECHTEN STADT IN DEN LÄNDLICHEN RAUM

Aus dem Städtebau gegriffen, wurde das Leitbild der autogerechten Stadt schließlich immer mehr in den ländlichen Raum verpflanzt. Das staatliche Budget floss vor allem in den Ausbau des Straßennetzes. Die Eisenbahn, die als Sinnbild der industriellen Revolution nicht in das Wertesystem des Nationalsozialismus passte, wurde lange Zeit vernachlässigt. (Uni Salzburg o.J.) Anders als das Massenverkehrsmittel Eisenbahn drang das Automobil deutlich sichtbarer in die Stadt- und Ortskerne ein. Im Siedlungsbau kam den Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr große Bedeutung zu. Bei Neubauten wurden großzügige Zufahrten und Garagen eingeplant. Auch in der Dorfsanierung nach dem zweiten Weltkrieg war eines der Hauptziele einen flüssigen Verkehr durch die Ortskerne zu gewährleisten. (Näheres siehe Kapitel 5.3)

Während im 19. Jahrhundert – und in den agrarisch geprägten ländlichen Gebieten überwiegend auch noch in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts – die Siedlungen in einem dem Aktionsradius von Mensch und Pferd entsprechendem Maßstab aufgebaut waren und eine Einheit von Wohnen, Arbeiten, Erholen und Ausbilden bildeten (Keckstein 1999, 94), verloren die Siedlungen und damit die Entfernungen mit dem Einzug der Massenmotorisierung schnell jegliche Maßstäblichkeit.

AUSDEHNUNG DER ENTFERNUNGEN VON WOHNEN UND ARBEITEN

Durch die steigende Motorisierung kam es zu einer Ausdehnung der Entfernungen zwischen den verschiedenen Bereichen des täglichen Lebens. Das Automobil ermöglichte auch niederen Einkommensschichten, sich in peripheren, weniger gut erschlossenen Gebieten mit niedrigen Bodenpreisen anzusiedeln und ein Eigenheim aufzubauen. (Harlander, Bodenschatz, et al. 2001, 495) Durch die eigene Motorisierung waren sie nicht mehr vom ohnehin vernachlässigten

Schienenpersonenverkehr abhängig. Umgekehrt erlaubte die individuelle Motorisierung bei gleichzeitigem Ausbau des Straßennetzes die Beibehaltung des ländlichen Wohnsitzes trotz zunehmender Pendeldistanzen zum Arbeitsort – beispielsweise in einem entfernter liegenden Industriezentrum. Henkel (1995, 42) stellte dazu fest: *„Das Auspendeln bzw. der Auspendlerüberschuss gehört seit geraumer Zeit zu einem wesentlichen Strukturmerkmal des modernen Dorfes."*

ENTMISCHUNG UND AUSDÜNNUNG DER VERSORGUNG

Im Nahbereich der ländlichen und suburbanen Wohnstandorte setzte eine Ausdünnung der Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen – kurz: der Nahversorgung – ein. Läpple (2004, 170) sieht die Vorteile der steigenden individuellen Beweglichkeit durch diese Entmischung sowie durch eine Extensivierung der gesellschaftlichen Raumstrukturen unterlaufen und aufgehoben. Während in den fünfziger Jahren noch weitgehend alle Einrichtungen im Dorf vorhanden waren, orientierten sich in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts die Erwerbs- und die Konsumtätigkeit zunehmend in die Zentralräume. Die ländlichen Siedlungen wurden überwiegend zu Wohnorten im Grünen. (Keckstein 1999, 96)

AUSPENDLERÜBERSCHUSS

Die Gemeinden Purbach und Bad Vöslau haben heute einen Auspendlerüberschuss zu verzeichnen. Beide Gemeinden weisen einen niedrigen Index des Pendlersaldos[14] auf, was bedeutet, dass eine höhere Zahl an Beschäftigten aus- als einpendelt beziehungsweise es weniger Arbeitsplätze als Erwerbstätige am Wohnort gibt. Der hohe Index der Pendlermobilität[15] bedeutet, dass jene Arbeitsplätze, die in der Gemeinde verfügbar sind, überwiegend mit Einpendlern belegt sind.

Tabelle 11 Pendlersaldo und Pendlermobilität der Gemeinden (Statistik Austria 2010b)

Gemeinde	Purbach	Bad Vöslau
Index des Pendlersaldos	58,6	55,7
Index der Pendlermobilität	93,1	108,2

VERKEHR VERURSACHT QUALITÄTSVERLUST DER ORTSKERNE

Der motorisierte Individualverkehr ist oft die Ursache, weshalb alte Ortskerne und Straßendörfer heute nicht mehr dieselbe Qualität wie in ihrer ursprünglichen Form aufweisen. Straßendörfer entlang von Hauptverkehrsstraßen sind angesichts der hohen Immissionen „praktisch nicht mehr bewohnbar". Durch die Flucht in Wohngebiete abseits der Hauptstraßen entsteht jedoch neuer Ziel- und Quellverkehr, deren Emissionen nicht zu unterschätzen sind. Die Attraktivierung historischer Ortskerne in Anger- und Straßendörfern ist somit zwangsläufig immer eng mit einer „Verkehrslösung" verbunden.

[14] Beschäftigte am Arbeitsort dividiert durch die Beschäftigten am Wohnort in Prozent

[15] Auspendler plus Einpendler dividiert durch die Beschäftigten am Wohnort in Prozent

4 HISTORISCHE SIEDLUNGSENTWICKLUNG IN AUSGEWÄHLTEN GEMEINDEN

AUSEINANDERSETZUNG MIT DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG IN DEN UNTERSUCHUNGSGEBIETEN

In den vorhergehenden Kapiteln wurden zum einen die Umstände der Entstehung sowie der Aufbau der ursprünglichen Form der Anger- und Straßendörfer im Untersuchungsgebiet dargestellt. Zum anderen wurden Einflussgrößen für die beginnende Auflösung der kompakten Siedlungsformen genannt. Vor diesem Hintergrund soll nun konkret auf die historische Siedlungsentwicklung und die aktuelle Siedlungsausdehnung zweier Gemeinden im Untersuchungsgebiet eingegangen werden.

4.1 Siedlungsentwicklung Purbach am Neusiedler See

Zu Beginn dieses Kapitels erfolgt eine allgemeine Vorstellung der Gemeinde Purbach am Neusiedler See anhand einiger Kennzahlen wie der Bevölkerungsentwicklung oder der Wirtschaftsstruktur. Den eigentlichen Inhalt bildet jedoch die detaillierte Auseinandersetzung mit der historischen Siedlungsentwicklung. Von der ersten Anlage der Siedlung Purbachs über die Weiterentwicklung zum Markt und die ersten Erweiterungen der anfangs klar abgegrenzten Siedlung zur eher willkürlichen Siedlungsausbreitung im 20. Jahrhundert wird die Entwicklung Purbachs dargestellt.

4.1.1 Vorstellung der Gemeinde

Purbach befindet sich im Bezirk Eisenstadt-Umgebung in direkter Lage am Schilfgürtel des Neusiedler Sees. Im Jahr 1997 wurde Purbach zur Stadtgemeinde ernannt.

DYNAMISCHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Bevölkerungsentwicklung Purbachs ist seit 1970 steigend und liegt bereits seit 1930 über der Entwicklung des gesamten Burgenlands. Im Jahr 2001 lebten 2.570 Menschen in Purbach, Anfang 2010 waren es bereits 2.733. Dies entspricht einer Zunahme von sechs Prozent.

FLÄCHENNUTZUNG

Das Gemeindegebiet von Purbach weist eine Fläche von fast 46 Quadratkilometer auf, wobei 18 Quadratkilometer allein der Anteil Purbachs am Neusiedler See und dem Schilfgürtel und 14 Quadratkilometer das Waldgebiet im Nordwesten der Gemeinde ausmachen. Elf Quadratkilometer des Gemeindesgebietes sind landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Dauersiedlungsraum der Gemeinde Purbach ist in Relation zur Gemeindefläche eher gering und wird von der Statistik Austria genau in 12,78 Quadratkilometer (28 Prozent) angegeben. Die gewidmeten Bauland-Flächen (ohne Aufschließungsflächen) und die

Verkehrsflächen machen insgesamt einen Anteil von rund 20 Prozent des Dauersiedlungsraums aus.[16]

SIEDLUNGSDICHTE

Bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet beträgt die Siedlungsdichte rund 60 Einwohner pro Quadratkilometer, bezogen auf den Dauersiedlungsraum erhöht sich die Siedlungsdichte auf 213 Einwohner pro Quadratkilometer.

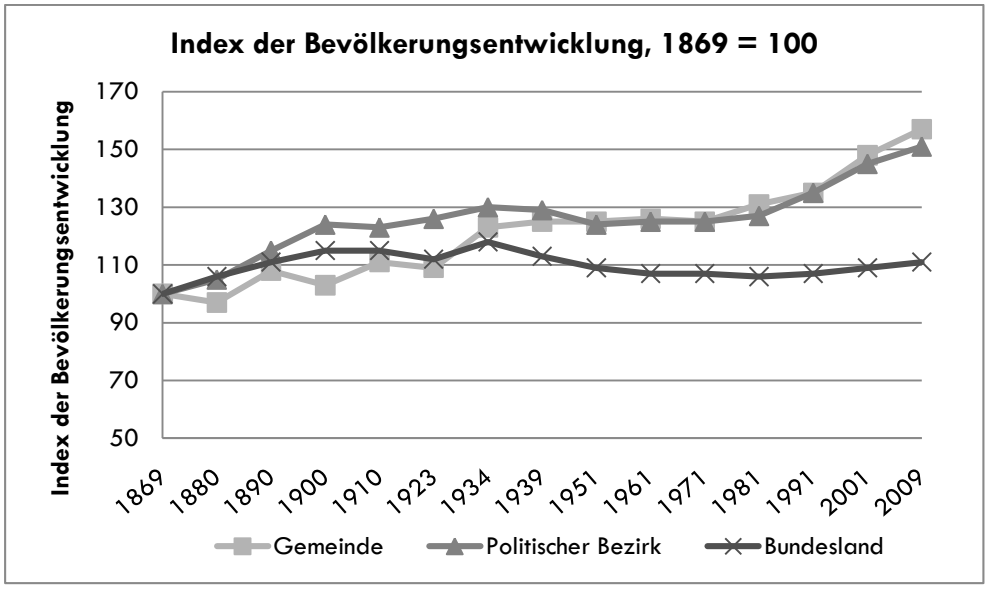


Abbildung 57 Bevölkerungsentwicklung in Purbach (Statistik Austria 2010b)

RÜCKGANG DER LANDWIRTSCHAFT

Wie in ganz Österreich ist auch in Purbach die Bedeutung der Landwirtschaft zurückgegangen. Von 1995 auf 1999 ist die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe um 29 Prozent gesunken (vgl. im Burgenland sogar um 33 Prozent). Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind hingegen leicht gewachsen, was bedeutet, dass die Landwirtschaft auf wenige große Betriebe konzentriert ist. (Statistik Austria 2010b) Der Weinbau ist nach wie vor ein wirtschaftliches Standbein für die Gemeinde und hat vor allem auch für den Tourismus Bedeutung. Dank der Lage am Schilfgürtel des Neusiedlersees sowie des großen Angebots an Wein und Weinveranstaltungen kommen vor allem in den Sommermonaten viele Touristen. Die Stadt ist darauf bedacht, durch ein gepflegtes Erscheinungsbild und diverse Angebote und Veranstaltungen attraktiv für auswärtiges Publikum zu bleiben. Dabei spielt die Pflege des historischen Ortskerns eine große Rolle.

AUSPENDLERÜBERSCHUSS

Entsprechend dem Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe arbeiten immer mehr Erwerbstätige im tertiären Sektor. Nur knapp zehn Prozent der Erwerbstätigen arbeiten in der Land- und Forstwirtschaft (Wert von 2006: 9,9 Prozent). Da die Zahl der Betriebe in Purbach und der näheren Umgebung beschränkt ist, pendelt ein relativ hoher Anteil der Erwerbstätigen in die größeren Arbeitsplatzzentren. Darauf weist auch der relativ geringe Index des Pendlersaldos

[16] Eigene Berechnung auf Basis des Flächenwidmungsplans der Gemeinde Purbach

mit 58,6[17] hin. Die Arbeitsplätze, die in der Gemeinde verfügbar wären, sind dafür überwiegend mit Einpendlern belegt (vgl. Index der Pendlermobilität 93,1[18]). (Statistik Austria 2010b)

ÖPNV: BAHN, REGIONALBUS UND „GMOABUS“

Purbach verfügt über einen Bahn- und Regionalbusanschluss. Die Bahnlinie 730 verkehrt stündlich beziehungsweise Montag bis Freitag in der Hauptverkehrszeit auch öfter. Sie verbindet Purbach mit Wiener Neustadt beziehungsweise Neusiedl am See und Wien. Die Bahnhaltestelle befindet sich im Süden der Gemeinde. Die Regionalbus-Linie 580 bietet eine stündliche (in den Hauptverkehrszeiten häufigere) Verbindung Richtung Neusiedl am See oder Eisenstadt. Die einzige Bushaltestelle befindet sich nördlich des Ortskerns, vor dem Ruster Tor. Innerhalb des Gemeindegebiets sorgt der „Gmoabus“, ein bedarfsgesteuertes Rufbussystem für Transfers im öffentlichen Verkehr.

4.1.2 Erste Besiedlung im Raum Purbach

HALLSTATTSIEDLUNG

Die erste Besiedlung, die dem heutigen Purbach zugeordnet werden kann, war eine große Hallstattsiedlung[19] auf einer dreieinhalb Kilometer vom heutigen Purbach entfernten Kuppe, die heute „Burgstall“ genannt wird. Funde aus der Latene- und Völkerwanderungszeit sowie dem Mittelalter und der frühen Neuzeit deuten daraufhin dass der Burgstall über die Jahrhunderte hin immer wieder aufgesucht und benutzt wurde – etwa als Fluchtort bei Überfällen oder Überschwemmungen. (Stadtgemeinde Purbach 2006d)

4.1.3 Purbach im Mittelalter

„CASTRUM“ IM 13. JH.

Die Entstehung des Ortes kann bis in das dreizehnte Jahrhundert zurückverfolgt werden. Der Name „Purbach“ geht vermutlich auf die Bezeichnung „Burgbach“ zurück, als um das Jahr 1270 herum am heutigen Standort ein „castrum“ (lat.: Festung, Kastell) stand. Diese Festung wurde jedoch im Jahr 1273 bei einem Angriff König Ottokars von Böhmen zerstört und in weiterer Folge auch nicht wieder aufgebaut, wodurch der Ort nicht mehr „castrum“ genannt wurde sondern nur mehr als „posessio“ (lat.: Besitzung) galt. (Schlag o.J., 3)

[17] Erwerbstätige am Arbeitsort dividiert durch die Erwerbstätigen am Wohnort in Prozent

[18] Auspendler plus Einpendler dividiert durch die Erwerbstätigen am Wohnort in Prozent

[19] 750 – 450 v. Chr. (als Hallstattkultur wird die Ältere Eisenzeit bezeichnet)

Der Ort selbst war ursprünglich ein Breitangerdorf, dessen fast rechteckiger Anger von einem Bach durchflossen wurde. (Zech und Korner 2003) Eine Befestigung zum Schutz gegen Eindringlinge umgab das gesamte Dorf. Sie bestand aus einem Wall und einem Graben und besaß einen Speltenzaun aus Palisaden, einem Flechtwerk aus Holz und Dornengestrüpp. Der Zaun war mit einfachen Toranlagen ausgestattet, die bei Finsternis oder bei Bedrohung mit Querbalken geschlossen wurden. Diese Befestigung diente weniger der Abwehr eines großen Heeres, sondern schützte das Dorf im Alltag vor Räuberbanden oder sonstigen Eindringlingen. Dazu zählten auch wilde Tieren – wie etwa Wölfe, die im Winter häufig aus den Wäldern hervorkamen.

BREITANGERDORF MIT SPELTENZAUN

Die erste urkundliche Erwähnung der Kirche stammt erst aus dem Jahr 1418. Wegen der Bedeutung des Ortes kann jedoch davon ausgegangen werden, dass Purbach bereits sogar seit dem elften oder zwölften Jahrhundert eine Kirche besaß. Vermutlich befand sich der ursprüngliche Bau, ebenso wie der heutige, an zentraler Position auf dem Anger. (Stadtgemeinde Purbach 2006g)

KIRCHE AM ANGER

Exkurs Weinbau: *Die Bedeutung des Weinbaus geht bis in das 8. Jahrhundert vor Christus zurück und fand in der Römerzeit ihren Höhepunkt. Während der Völkerwanderung und unter Karl dem Großen verlor der Wein an Qualität, was sich erst Anfang des 13. Jahrhunderts wieder besserte. (Schlag o.J., 5) „Etwa um 1350 erlebte der Weinbau unter den in Winden angesiedelten Zisterziensern eine neue Blütezeit in unserem Gebiet. Der Wein war es auch, der den Purbachern schon ab dem 14. Jahrhundert immer wieder Privilegien brachte." (Stadtgemeinde Purbach 2006b) Die westlichen Nachbarn, Niederösterreich und Steiermark verhängten jedoch schon bald Einfuhrverbote für den „Ungarwein". Viele Österreicher erwarben in Folge dessen westungarische Weingärten und führten die Produkte als „Eigenwein" zollfrei nach Hause. Weingärten waren im Gegensatz zu den meisten Acker- und Wiesenflächen nicht an das Lehen gebunden und daher frei verkäuflich. Die Bearbeitung der Weingärten der auswärtigen Besitzer (im damaligen Westungarn oftmals auch Österreicher) erfolgte durch ortsansässige Kleinbauern oder Handwerker im Nebenerwerb. Gegen Lohn oder Teilpacht verrichteten diese jeweils über ein Jahr lang alle notwendigen Arbeiten in den Weingärten. Die Arbeiter waren am Ertrag prozentuell beteiligt. Der Eigentümer erhielt meist erst das fertige Produkt, den Wein. (Schlag o.J., 7) Mit dem im Jahr 1372 für die Herrschaft Hornstein[20] erlassenen „großen Weinhandelsprivileg" wurde der zollfreie Weinhandel nach Oberungarn (heute Slowakei), Schlesien und Polen sowie später auch nach Böhmen und Mähren eröffnet. Durch den gegenseitigen Austausch von Wein und Waren entwickelte sich eine rege Wirtschaft, die Purbach großen Wohlstand brachte. (Schlag o.J., 6)*

4.1.4 Weiterentwicklung und Verdichtung als Markt

Im Jahr 1515 wurde Purbach in die Herrschaft Eisenstadt aufgenommen und erhielt im Jahr 1527 den Status als Markt. (Schmeller 1974, 184) Entsprechend der höheren Bedeutung des Ortes war auch die Bevölkerung von 65 Lehensfamilien im Jahr 1515 auf 95 Lehensfamilien im Jahr 1527 angewachsen. Im Jahr 1569 wurde erstmals eine Schule neben der Kirche genannt. (Egermann o.J.)

BEVÖLKERUNGSWACHSTUM – AUFBAU EINER SOZIALEN INFRASTRUKTUR

[20] Purbach gehörte bis 1392 zur Herrschaft Hornstein und fiel danach aufgrund der Teilung der Herrschaft in die Herrschaft Eisenstadt

Nach den Türkeneinfällen im 16. Jahrhundert war die Angst vor weiteren Angriffen groß. Daher ließ Esterhazy, der Grundherr der Herrschaft Eisenstadt, im Jahr 1630 den Speltenzaun durch eine steinerne Wehranlage mit drei Toren - eines davon wird noch heute „Türkentor“ genannt - ersetzen.

PURBACH MITTE DES 17.JH. MIT WEHRANLAGE

In der Mitte des 17. Jahrhunderts war der Markt dank der blühenden Weinwirtschaft mit Wohlstand gesegnet. Im Jahr 1634 wurde im Norden außerhalb des Ortes, vermutlich aus sanitären Gründen in einer Entfernung von rund 300 Metern, ein Armenhaus und Spital errichtet, das fortan vom Pfarrer verwaltet wurde. (Stadtgemeinde Purbach 2006b)

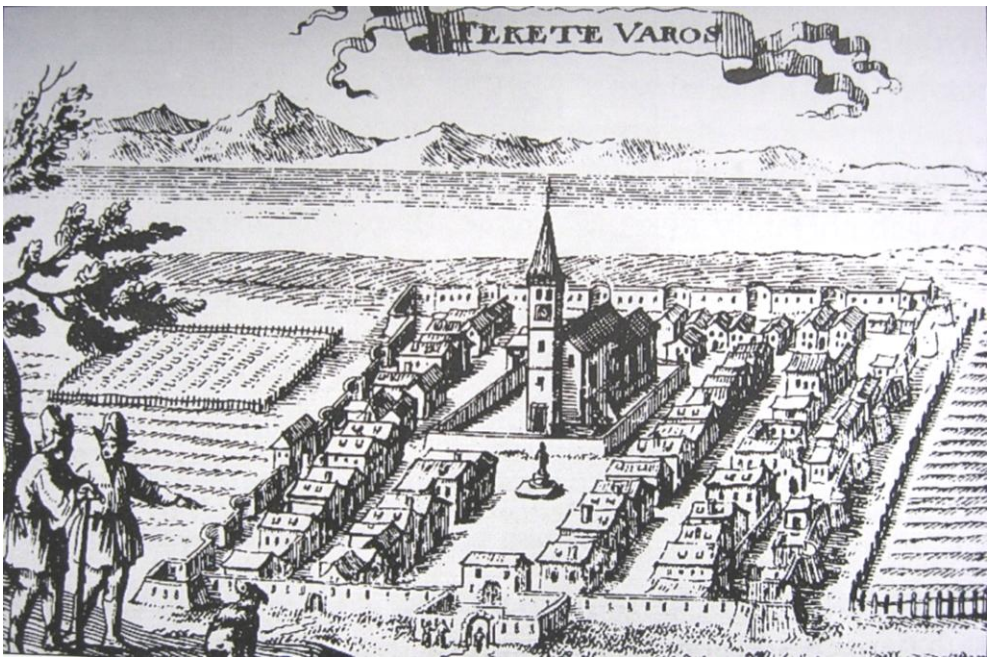


Abbildung 58 Purbach mit Befestigungsanlage, Kupferstich von Justus van Nypoort, 1689 (Bundesdenkmalamt 2008)

Der Kupferstich aus dem Jahr 1689 zeigt den befestigten Markt Purbach von einer Anhöhe im Norden aus betrachtet. Gut erkennbar ist der von Bebauung freigehaltene Weg zwischen der Befestigungsmauer und den Gebäuden, der einer besseren Verteidigung diente. Auf dem Bild ist aber auch die im 17. Jahrhundert beginnende Verbauung des rechteckigen Breitangers erkennbar. Bei den kleinen Gebäuden auf dem Anger handelt es sich vermutlich um Gewerbehäuser, die üblicherweise zentral und in Wassernähe errichtet wurden. Der Anger wird von der 1674 bis 1677 (Zech und Korner 2003) errichteten Pfarrkirche, die bis heute in ihrer Form erhalten ist, dominiert.

ENTFERNUNGEN UM ~1650 (ARMENHAUS IM NORDEN)

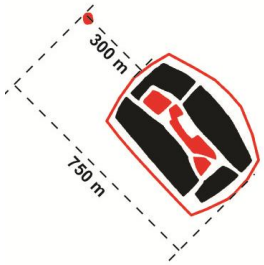


Abbildung 59 Verbauter Anger mit Kirche und Türkentor (Burgenländisches Landesarchiv o.J.)

BEVÖLKERUNGSWACHSTUM ERFORDERT NEUEN WOHNRAUM

Der Wohlstand machte sich auch an der Bevölkerungszahl bemerkbar. Während sich die Bevölkerung zwischen der Mitte des 16. Jahrhunderts bis zur Mitte des 17. Jahrhunderts fast unverändert geblieben war, wuchs sie im Zeitraum 1675 bis 1715 von 104 auf 159 Lehensfamilien an (Egermann o.J.), was die Beschaffung von neuem Wohnraum erforderte. Dieses Bevölkerungswachstum hielt sogar der Bedrohung durch die Pest stand, die ab Mitte des 17. Jahrhunderts in mehreren Schüben (zuletzt im Jahr 1713) nach Purbach kam. (Stadtgemeinde Purbach 2006a)

UM 1700: VERDICHTUNG MIT KLEINHÄUSERN

Während der Ort im Mittelalter kaum verändert worden war, wurde im Jahr 1696 aufgrund der hohen Nachfrage erstmals der Gebäudebestand deutlich erweitert. Fürst Esterhazy (1652 bis 1713) veranlasste den Bau von insgesamt 32 Kleinhäusern an mehreren Orten innerhalb der Marktmauern. Von den 32 Kleinhäusern entstanden 18 Klein- oder Neuhäuser in der Nähe des Ruster Tors in der Stiefelgasse. Weitere neun Kleinhäuser wurden beim Brucker Tor, drei beim Türken Tor und zwei anschließend an das Ruster Tor errichtet. (Stadtgemeinde Purbach 2006g)

ERSTE ERWEITERUNG NACH AUßEN

Die freien Flächen im Inneren des Marktes waren jedoch bald ausgeschöpft, woraufhin erstmals auch außerhalb der Mauer gebaut werden musste. In der heutigen Unteren Bahngasse entstanden 32 weitere Kleinhäuser. Die Häuser waren jedoch aufgrund ihrer ungeschützten Lage immer wieder feindlichen Überfällen ausgesetzt, während die Mauern größere Schäden im Ortskern abwehren konnten. (Stadtgemeinde Purbach 2006b)

Laut dem Urbar aus dem Jahre 1710 gab es zu dieser Zeit in Purbach insgesamt 64 Neuhäusler. (Stadtgemeinde Purbach 2006a) Doch nach wie vor herrschte Wohnungsnot. Purbach hatte um das Jahr 1715 rund 2.000 Einwohner und 159 Häuser. Auf ein Haus kamen also zwölf Einwohner. (Egermann o.J.)

Ein Brand im Jahr 1767 zerstörte einen Großteil des Gebäudebestandes. Aber nicht nur die Gebäude, sondern auch etliche Bewohner fielen dem Brand zu Opfer und so reduzierte sich die Bevölkerungszahl auf 1.500 Menschen. (Egermann o.J.) Auch in den Jahrzehnten und Jahrhunderten danach war der Ort immer wieder

von Bränden betroffen. Darin zeigt sich, dass die enge Bauweise, vielmehr aber die leicht brennbaren Baumaterialien aus der Region neben vielen Vorteilen auch einen Nachteil hatten. Die Liste der Brände kann in regelmäßigen Abständen bis in das 20. Jahrhundert weitergeführt werden. Jedesmal war der Gebäudebestand betroffen, wurde aber an selber Stelle wieder aufgebaut. An der Bauweise wurde kaum etwas verändert, wodurch die alten Strukturen – auch wenn es sich nicht um die ursprünglichen Gebäude handelt – sehr lange erhalten blieben.

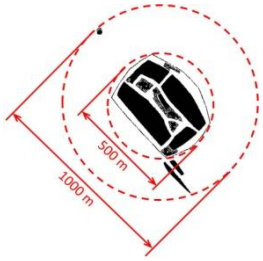
Bebauungsdichte Kleinhäuser

KLEINHÄUSER: GFZ BIS 1,0

Die Streckhöfe im Ortskern waren dicht aneinander gereiht. Durch die Länge der Grundstücke, die im hinteren Bereich nur wenig verbaut waren, war jedoch eine gewisse Auflockerung vorhanden. Eine besonders hohe Bebauungsdichte weisen hingegen die Kleinhäuser innerhalb der Stadtmauer auf. In der Stiefelgasse waren sie äußerst dicht aneinander gebaut und besaßen kaum Freiflächen. Die Häuser bestanden aus Erdgeschoß und Dachboden, der jedoch nicht als Vollgeschoß gewertet werden kann. Geht man von nur einem Vollgeschoß aus, so gab es in der Stiefelgasse eine Bebauungsdichte (GFZ) von bis zu 1,0. Im Durchschnitt betrug die Dichte in der Stiefelgasse zwischen 0,8 und 0,9.

Entfernungen im 18. Jahrhundert

ENTFERNUNGEN ENDE 18./ANFANG 19. JH.



Im 18. Jahrhunder befanden sich alle Einrichtungen mit Ausnahme des Armenhauses, des Armenspitals und des Friedhofs innerhalb der Mauer. An ihrer längsten Ausdehnung maß der Abstand von Mauer zu Mauer knapp 500 Meter – dementsprechend gering waren die zu überwindenden Distanzen.

Im 18. Jahrhundert bestand die soziale Infrastruktur unter anderem aus folgenden Einrichtungen: Kirche (seit 1418 beziehungsweise 1677), Pfarrhof, Schule (seit 1569), Armenhaus mit Spital (seit 1634), Friedhof (seit spätestens 1634) und Gemeindekeller (seit spätestens 1675. An Gewerben waren zumindest Schmied (seit 1591), Schneider (seit spätestens 1681), Fleischer (seit spätestens Mitte 17. Jahrhundert), Binder und eine Mühle (seit spätestens 17. Jahrhundert) vorhanden. (Stadtgemeinde Purbach 2006f)

KLEINHAUSSIEDLUNG LAG AM WEITESTEN VOM ORTSZENTRUM ENTFERNT

Die meisten öffentlichen Einrichtungen und Gewerbehäuser befanden sich innerhalb der Mauer in zentraler Lage. Am Beispiel der Kirche, die den zentralsten Platz einnahm, zeigt sich, dass die Entfernung von allen Wohngebäuden sehr gering war (Abbildung 60). Bereits der zweite Entfernungsring von 250 Metern deckt beinahe den ganzen Ort innerhalb der Mauer ab. Die Kleinhaussiedlung im Süden außerhalb der Marktmauer war am weitesten von den gemeinnützigen Einrichtungen und den Gewerbehäusern, die sich zum Großteil am Anger befanden, entfernt. Bis zum Spital im Norden war ein Fußweg von ungefähr 960 Metern beziehungsweise 15 Minuten zurückzulegen. In der Randlage der Kleinhäuser kommt auch die soziale Stellung ihrer Bewohner, die aus der ärmsten Bevölkerungsschicht kamen, zum Ausdruck.

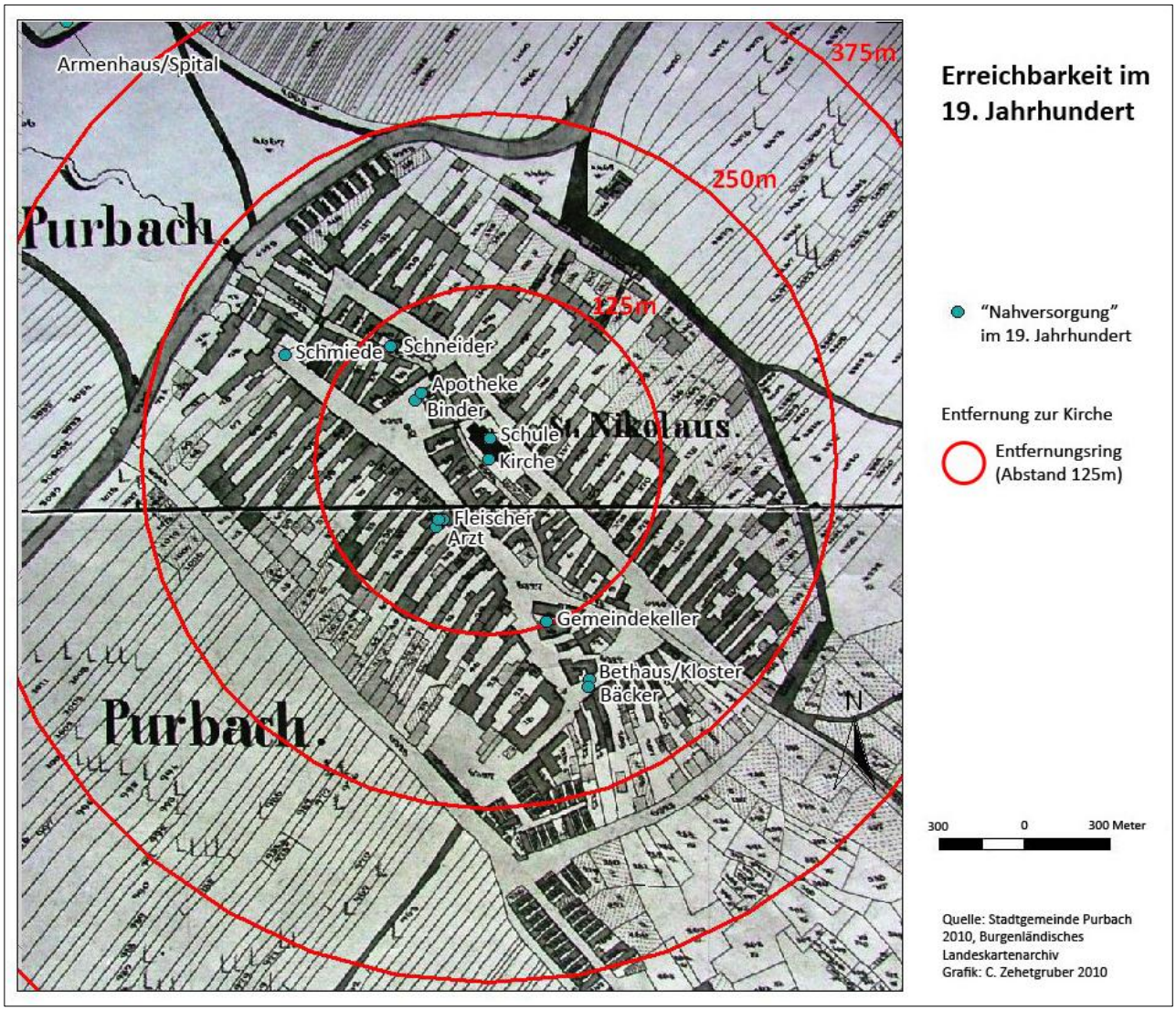


Abbildung 60 Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen und Gewerbebetrieben in der Mitte des 19. Jahrhunderts, dargestellt an Original Karte von 1856

ANDERE BEDEUTUNG DER „NAHVERSORGUNG" ALS HEUTE

Abgesehen davon hatte die Nahversorgung zu dieser Zeit eine andere Bedeutung als in der Gegenwart. Die Hauptversorgung mit Nahrungsmitteln fand meist am eigenen Hof statt – denn neben dem Weinbau betrieben die Bauern auch eine kleine Viehzucht und bauten Obst- und Gemüse an. Konsumgüter im heutigen Sinn waren dadurch überflüssig.

Dafür müssten bei der Betrachtung der Erreichbarkeitsverhältnisse auch andere Wege berücksichtigt werden. Eine wichtige Rolle nimmt dabei der tägliche Weg zu den Weingärten und Feldern ein. Zwar besaßen die meisten Bauern gleich im Anschluss an ihre Hofstätten einen oder mehrere Weingärten, doch war der Landbesitz oft größer und weiter verstreut. Wie groß die zu überwindenden Distanzen waren war nicht Gegenstand der Arbeit.

4.1.5 Purbach im 19. Jahrhundert

SIEDLUNGSENTWICKLUNG VERLIEF WEITER NACH INNEN

Auch im 19. Jahrhundert erfolgte die Siedlungsentwicklung überwiegend nach innen. Auf einer Perspektivkarte aus den Jahren 1830 bis 1938 sind die zwei Häuserreihen in Straßendorfform in der heutigen Unteren Bahngasse gut zu erkennen. Vermutlich waren sie schon mehrere Male nach Bränden wieder aufgebaut worden.

Abbildung 61 Schweickhardtsche Perspektivkarte aus 1838 (Burgenländisches Landesarchiv o.J.)

KLEINHÄUSER AUSSERHALB DER MAUER: GFZ 0,6

Die Kleinhäuser außerhalb der Marktmauer hatten im Gegensatz zu jenen innerhalb des Marktes jeweils ein kleines Gartengrundstück. Auch der Grundriss war etwas großzügiger, aber die Dachböden konnten in beiden Fällen nicht vom Hof aus erreicht werden. Sie mussten von der Straße über ein „Bodentürl“ mit einer Leiter betreten werden. Die Bebauungsdichte dieser Kleinhäuser lag bei einer GFZ von ungefähr 0,6.

NUR EINZELOBJEKTE IN ABLAGE DES SIEDLUNGSSCHWERPUNKTS

Auf Abbildung 61 sind neben den ersten Kleinhäusern in der heutigen Bahngasse noch weitere Einzelbauten außerhalb der Stadtmauer erkennbar. Nördlich des Ortes in einiger Entfernung befand sich das damalige Spital, außerdem eine Kapelle. Noch weiter im Norden waren eine Mühle und der Wienerhof.

1830: 8 PERSONEN PRO GEBÄUDE

Laut der Beschreibung der Perspektivkarte lebten zu dieser Zeit (um 1830) 1.370 Menschen in 169 Häusern – durchschnittlich acht Personen pro Gebäude. Ab der Mitte des neunzehnten Jahrhunderts stieg die Bevölkerung wieder stärker an, nachdem die hygienischen Bedingungen in Purbach besser geworden waren. Dadurch entstand Nachfrage nach neuen Bauplätzen. Im Norden des Ortes wurden zwischen 1838 und 1856 Kleinhäuser errichtet. Dabei wurde die alte Befestigungsmauer als Außenwand verwendet. (Egermann o.J.)

Im Süden – in der heutigen Unteren Bahngasse – wurden im selben Zeitraum weitere Kleinhäuser im Anschluss an die bestehenden errichtet. Während die Bebauungsdichte innerhalb der Befestigungsmauer aufgrund der Verdichtung immer höher wurde, nahm sie in der Unteren Bahngasse eher ab. Besonders an der westlichen Straßenseite unweit der Stadtmauer war die Bebauungsdichte vergleichbar hoch mit jener der Stiefelgasse. Weiter südlich lockerte die jüngere Bebauung etwas auf (GFZ 0,6). Die Grundstücke wurden größer, die Gebäude wuchsen in ihrer Größe aber nur geringfügig.

BAULICHE VERDICHTUNG ENTLANG DER MARKTMAUER

Entlang der Befestigungsmauer fand seit Ende des 17. Jahrhunderts generell eine Verdichtung statt, die jedoch nicht unbedingt neuen Wohnraum schuf. Einer Quelle zufolge wurde bereits im Jahr 1686 – also nur rund 40 Jahre nach Errichtung der Mauer – die Scheunenfront, die zuvor eine zweite Verteidigungslinie innerhalb der Mauer dargestellt hatte, in die Ortsbefestigung einbezogen. (Schmeller 1974, 44)

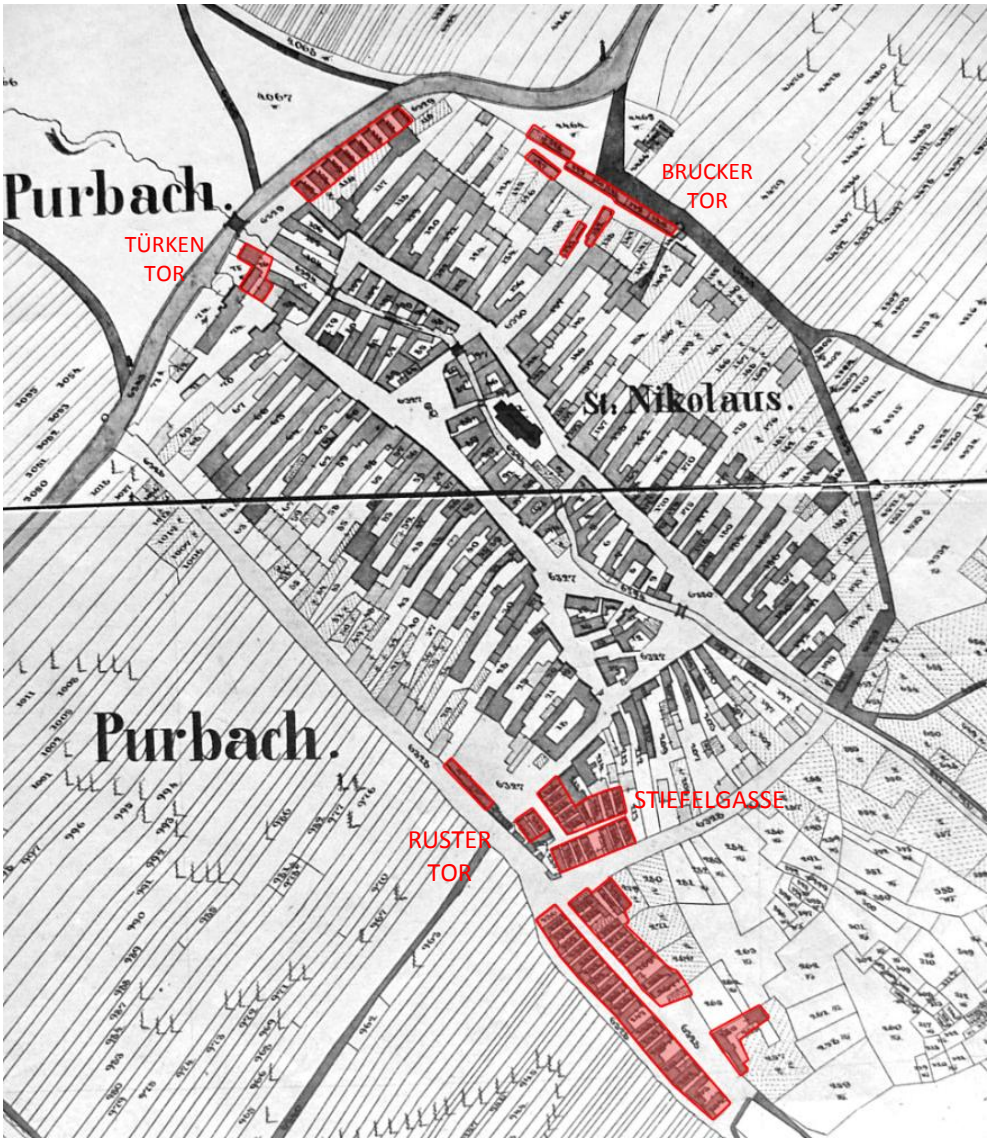


Abbildung 62 Kataster 1856 – Lage der Kleinhäuser rot eingefärbt (Burgenländisches Landesarchiv o.J.) – eigene Bearbeitung

PURBACH IN DER ZWEITEN HÄLFTE DES 19. JH.

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts war Purbach von vielen Infektionskrankheiten, darunter auch die Tuberkulose, befallen. Die hohe Einwohnerdichte – in manchen Kleinhäusern lebten bis zu drei Familien – begünstigte die Ausbreitung der Krankheit. (Stadtgemeinde Purbach 2006a) Die Abbildung 63 aus der Franzisco-Josephinischen Landesaufnahme zeigt Purbach im Jahr 1873. Die durchgehende Scheunenfront ist zumindest auf der südlichen Seite gut erkennbar. Auch die Nutzung der umliegenden Flächen lässt sich entnehmen. Im Südwesten lagen direkt hinter den Höfen Wein- und Ackerflächen. Weitere Weingärten befanden sich im Norden des Ortes östlich des Baches. Obst- und Gemüsegärten gab es vereinzelt auf den Hofgrundstücken innerhalb des Ortes. Große Flächen befanden sich hingegen im Südosten des Ortes entlang des Baches – bereits in der Nähe des Feuchtgebiets Neusiedlersee.

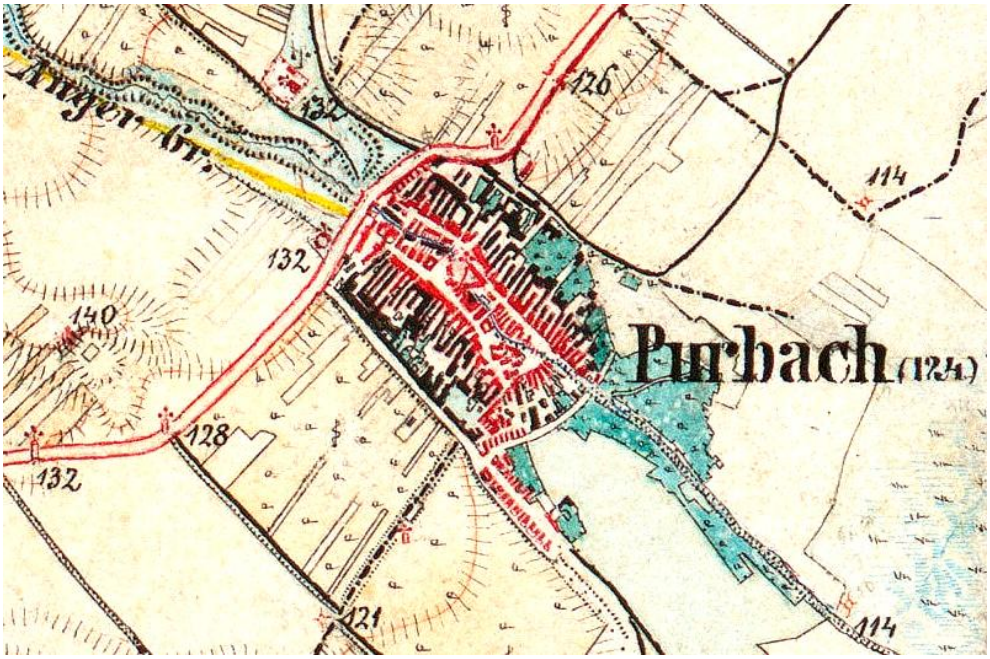


Abbildung 63 Purbach im Jahr 1873 am damals fast ausgetrockneten Neusiedler See (Franzisco-Josephinische Landesaufnahme) (BEV o.J.)
Rot = Wohngebäude, schwarz = Wirtschaftsgebäude, grün = Obst- und Gemüsegärten (restliche Legende im Anhang)

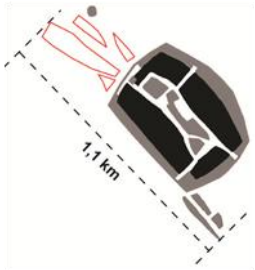
PURBACH UM 1900: WEINKELLER IM NORDEN DES ORTES

Im Jahr 1873 wurde wiederum außerhalb der ehemaligen Marktmauer gebaut. Weil durch die Schneeschmelze der Grundwasserspiegel stieg, wurden die Hauskeller im Frühling stets überschwemmt. Diese Nässe behagte weder den Holzfässern noch dem Wein. Nach der Loslösung Purbachs von der Grundherrschaft Eisenstadt im Jahr 1873 ergab sich die Möglichkeit, außerhalb der Marktmauer, nördlich des Türkentors, neue Weinkeller zu errichten. Um Überschwemmungen zu vermeiden, wurden diese nicht zu tief in der Erde gebaut, sondern es wurde nur eine Grube ausgehoben, auf der das Kellergewölbe aufgebaut wurde. Zur Wärmedämmung diente eine dicke Erdschicht. Das Kellerviertel bestand aus sechs parallelen Kellerreihen, die, jeweils mit dem Rücken zueinander liegend, drei Gassen bildeten (Fellner- und Kellergasse und heutiger Kellerplatz). Der Großteil der Keller entstand zwischen den Jahren 1873 und 1900. Der erste und größte Keller wurde jedoch schon früher, im Jahr 1852, errichtet. Insgesamt wurden 80 Keller gebaut. In der Fellnergasse wurden die Keller nach und nach für Wohnzwecke überbaut. Um eine weitere Zerstörung des Kellerviertels zu verhindern, wurde in den 1970er Jahren von der Gemeinde ein Bauverbot verhängt. (Stadtgemeinde Purbach 2006e)

Entfernungen im 19. Jahrhundert

Die Siedlungsentwicklung war nach wie vor überwiegend nach innen verlaufen. Einzig die Weinkeller stellten eine wesentliche Erweiterung der Siedlung dar. Die Keller waren jedoch kaum weiter vom Ortskern entfernt als das bereits seit der Mitte des 17. Jahrhunderts bestehenden Spitals. Die Erreichbarkeitsverhältnisse im 19. Jahrhundert hatten sich somit gegenüber jenen des 17. und 18. Jahrhundert nicht wesentlich verändert.

19.JH. NORD-SÜD-AUSDEHNUNG DER SIEDLUNG



Mit dem Bau der Keller wurde der Weg für eine Siedlungserweiterung im Norden bereitet. Zum Teil wurden die Keller überbaut, aber auch weiter nördlich und parallel zu den Kellergassen fand im 20. Jahrhundert eine höhere Siedlungstätigkeit statt, die durch die bereits bestehende Erschließung des Gebiets erleichtert wurde.

Abbildung 64 Überbauter Keller (Eigene Bilder 2010) und Kellerviertel mit teilweise überbauter Fellnergasse (Rösener 2007)

4.1.6 Purbach im 20. Jahrhundert

Abbildung 65 zeigt den Ortskern im Jahr 1985. Die Farben der Gebäude stellen ihre Entstehungszeit dar. Das Baualter der Gebäude variiert stark, obwohl bereits aus den vorhergehenden Kapiteln bekannt ist, dass sich die Form des Ortskerns innerhalb der Befestigungsmauern über Jahrhunderte kaum verändert hat. Das jüngere Baualter ist jedoch darauf zurückzuführen, dass die Gebäude im 20. Jahrhundert, wie auch schon in den Jahrhunderten davor, insbesondere aufgrund der Zerstörungen durch die beiden Weltkriege, auf älterer Grundlage wieder aufgebaut wurden. Einige Gebäude im Ortskern stammen aus der Zwischen- oder Nachkriegszeit. Ein größerer Anteil der Gebäude wurde jedoch in der Zeit zwischen 1956 und 1985 erbaut. Möglicherweise konnten viele zerstörte Häuser aufgrund fehlender finanzieller Mittel erst lange nach dem Ende des zweiten Weltkriegs wieder aufgebaut werden.

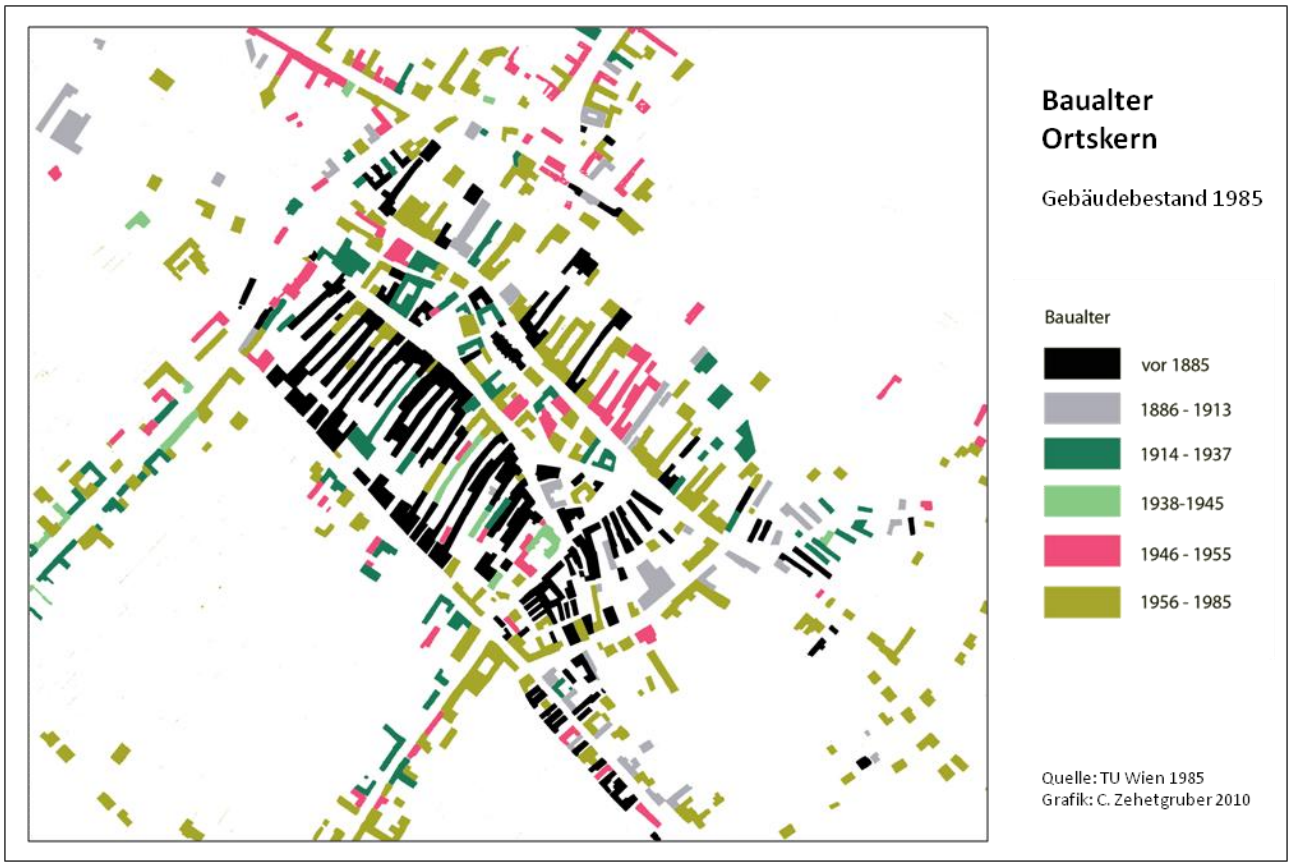


Abbildung 65 Ortskern Purbach um 1985 - Baualterklassen (TU Wien 1985) - eigene Darstellung

Im Folgenden wird auf die wesentlichen Siedlungserweiterungen im 20. Jahrhundert eingegangen. Dabei wird der Ortskern als unverändert betrachtet, weil es sich bei den Bautätigkeiten hauptsächlich um einen Wiederaufbau auf älterer Grundlage handelte.

Die Siedlungsentwicklung im 20. Jahrhundert ist im Vergleich zu den Jahrhunderten davor so dynamisch, dass die Entwicklung nun differenzierter in kleineren Zeitintervallen beschrieben wird.

Eine grobe Gesamtdarstellung der Siedlungsentwicklung in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhundert in Zeitintervallen zeigt Abbildung 66 (größere Darstellung im Anhang).

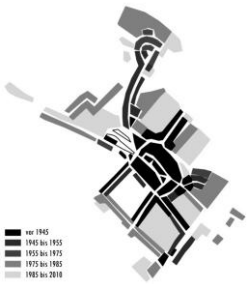


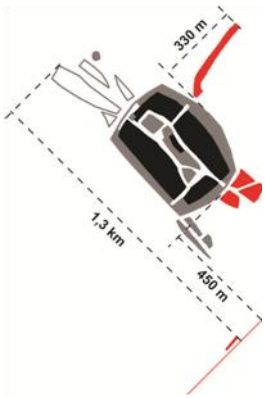
ABBILDUNG 66 PURBACH NACH 1945

4.1.6.1 Siedlungsentwicklung 1886 bis 1913

Um die Jahrhundertwende entstanden allmählich weitere Gebäude außerhalb der Marktmauer. Die erste Erweiterung, die vermutlich kurz nach 1900 begann, fand nordöstlich des Ortskerns statt. Entlang der Südseite der heutigen Bundesstraße beziehungsweise Neusiedlerstraße Kleinhäuser, die in regelmäßigen Abständen angeordnet waren. Die Grundstücke waren schon viel großzügiger bemessen, die Abstände zwischen den Häusern betrug etwa eine Hauslänge. Im Südosten des Ortskerns wurden im Anschluss an die Marktmauer einige Streckhöfe gebaut.

Im Jahr 1898 erhielt Purbach einen Bahnanschluss. Der Bahnhof befindet sich im Süden der Gemeinde in etwa 450 Meter Entfernung vom südlichen Rand des Ortskerns.

ERWEITERUNG 1886 – 1913 (ROT)



4.1.6.2 Siedlungsentwicklung 1914 bis 1937

Die Untere Bahngasse wurde in den zwanziger Jahren des 20. Jahrhunderts weiter verlängert. Außerdem kann die Bebauung der Türkenstraße – gegenüber der nördlichen Stadtmauer – in diese Zeit eingeordnet werden (der Quelle zufolge zumindest vor 1938). Während des ersten Weltkrieges war die Siedlungstätigkeit eher gering, in der Zwischenkriegszeit konzentrierte man sich auf den Wiederaufbau der zerstörten Bausubstanz. Da die verwendeten Quellen teilweise widersprüchlich sind, kann nicht genau bestimmt werden, ob es in der Zeit zwischen 1914 und 1937 außer der Verlängerung der Bahngasse noch weitere Erweiterungen gegeben hat. Eine Quelle (Egermann o.J.) deutet darauf hin, dass an den orthogonalen Achsen im Westen des Ortskerns bereits einige Gebäude errichtet wurden (in der Abbildung nicht dargestellt).

ERWEITERUNG 1914 – 1937 (ROT)

4.1.6.3 Siedlungsentwicklung 1938 bis 1945

In diesem Zeitraum wurde die sternförmige Ausbreitung der Siedlungstätigkeit fortgesetzt. Im Südwesten erfolgte an zwei Ausfallstraßen eine Straßenrandbebauung. Die Bebauung in Straßendorfform war noch relativ kompakt, die meisten Häuser waren zumindest gekuppelt, teilweise zog sich sogar eine geschlossene Bauweise durch. Auch die Form des Hakenhofes war durchaus noch prägend. Dennoch ist erkennbar, dass die Häuser in dieser Zeit schon deutlich großzügiger geschnitten gebaut wurden als etwa die Kleinhäuser in der Unteren Bahngasse. Die Grundstücke waren länglich, aber viel kürzer als etwa jene Streifengrundstücke im Ortskern. Die GFZ dieser Art von Bebauung beträgt rund 0,5.

Neben diesen Erweiterungen im Südwesten, wurde auch die bereits in früheren Zeiten begonnene Erweiterung im Nordosten (Neusiedlerstraße) fortgesetzt.

ERWEITERUNG 1938 – 1945 (ROT)

4.1.6.4 Siedlungsentwicklung 1945 bis 1955

ERWEITERUNG 1945 – 1955 (ROT)

Nach Ende des zweiten Weltkrieges wurde laut der Ortschronik von Purbach mit der Aufschließung neuer Baugründe begonnen. Dabei ist besonders die Florianisiedlung hervorzuheben. Warum die Gemeinde sich für die Aufschließung einer so weit vom Ortszentrum entfernten Fläche (Luftliniendistanz rund 1,2 Kilometer) entschied ist unklar. Fest steht, dass die im Gemeindeeigentum befindlichen Bauplätze sehr billig – zu einem Quadratmeterpreis von 1,- ATS – vergeben wurden und die Nachfrage dementsprechend vor allem bei der ärmeren Bevölkerung sehr groß war. (Hoffmann 2010) Bis zum Jahr 1947 entstanden an diesem entlegenen Standort ungefähr 50 neue Wohngebäude. (Egermann o.J.)

Im Süden des Ortes – ebenfalls recht weit vom Ortszentrum entfernt – entstand gegenüber dem bereits im Jahr 1898 errichteten Bahnhof, eine Reihe von ebenerdigen hakenförmigen Kleinhäusern in geschlossener Bauweise (Fischergasse). (Egermann 2010) Laut Auskunft der Gemeinde war dies ein Projekt der Siedlungsgenossenschaft „Frieden“. Es ist naheliegend, dass es sich dabei zumindest teilweise um Arbeiterunterkünfte der benachbarten Schilfrohrfabrik (Hoffmann 2010) handelte. Auf eine Arbeitersiedlung würde auch der Bau der Kleinhäuser auf der nördlichen Seite des Bahnhofs hindeuten (Untere Bahngasse). Diese gleichmäßig angeordneten aber weder in geschlossener noch gekuppelter Bebauungsweise errichteten Kleinhäuser entstanden vermutlich ebenso in der Nachkriegszeit aber erst später als die südlichere Bebauung. Diese Art von Kleinhäusern ähnelt dem typischen Einfamilienhaus der siebziger und achtziger Jahre schon sehr.

Abbildung 67 Reihenhäuser Untere Bahngasse und Fischergasse (Amt der Bgld. Landesregierung 2010) – eigene Ergänzung

MODERNE KLEINHÄUSER MIT GARTEN – GFZ 0,43

BEBAUTE FLÄCHE: 100M²

Hinsichtlich der baulichen Ausnutzung und der Bebauungsdichte sind die Kleinhäuser, die um die Mitte des 20. Jahrhunderts entstanden sind, nicht mehr mit den früheren Kleinhäusern vergleichbar. Die bebaute Fläche beträgt – anhand des Beispiels „Untere Bahngasse“ – ungefähr 100 Quadratmeter. Die Gebäude besitzen neben dem Erdgeschoß ein Dachgeschoß, das in die Bruttogeschoßfläche zur Hälfte mit eingerechnet wird. Die großen länglichen Grundstücke (rund 670 Quadratmeter), wurden zu Beginn vermutlich zum Anbau von Obst- und Gemüse, eventuell auch zur Kleintierhaltung, verwendet. Ursprünglich waren keine weiteren Gebäude auf dem Grundstück. Bei den nachträglich errichteten Zubauten handelte es sich meist um Garagen, die aufgrund des geringen Abstands zwischen den Häusern, an der Rückseite errichtet werden mussten und dadurch großfläche Zufahrten erforderlich machten. Im heutigen Zustand beträgt die GFZ in dieser Siedlung durchschnittlich 0,43.

GEBÄUDE- UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN ZAHLEN

Zwischen 1945 und 1956 wurden in Purbach insgesamt 140 neue Gebäude errichtet, obwohl die Bevölkerung im selben Zeitraum nur um 100 Menschen anstieg (entspricht 1,4 Gebäude pro zusätzlichen Einwohner).

4.1.6.5 Siedlungsentwicklung 1956 bis 1985

ERWEITERUNG 1956 – 1985 (ROT)

In den siebziger Jahren fand eine besonders hohe Bautätigkeit statt. Nördlich der in sich relativ kompakten Florianisiedlung wurden 1972 weitere Baugründe erschlossen und in bereits eher aufgelockerter Bebauungsweise bebaut – die „Opl-Siedlung“. Im Osten entstanden einige locker bebaute Siedlungen wie „Schmallkräften“, „Untere Haussatzen“, „Hofgartl“.[21] Im Südwesten wurden die Enden der beiden Ausfallstraßen durch bebaute Querstraßen verbunden. Im Süden wurde das bestehende Betriebsgebiet erweitert. Im Norden entwickelte sich nördlich des Kellerviertels ein neues Siedlungsgebiet weit abseits des Ortskerns. Im Jahr 1975 entstand der Campingplatz im Südosten des Ortes. Ende der siebziger Jahre wurde die erste Wohnhausanlage Purbachs in der Fischergasse errichtet. Anschließend folgte eine weitere Anlage am Kulmainplatz. Später kamen die Bauten in der Friedhofgasse und in der Kreuzgasse hinzu. (Egermann o.J.)

<u>Gebäude- und Bevölkerungsentwicklung in Zahlen</u>

1961: 4,1 EW PRO GEBÄUDE

Laut der Ortschronik gab es im Jahr 1961 532 Gebäude. Damals lebten 2.184 Menschen in Purbach. (Egermann o.J.) Auf ein Gebäude kamen somit rund vier Personen, wobei leider keine Daten über den Anteil der Gebäude ohne Wohnungen vorliegen. Zwischen 1961 und 1980 wurden in Purbach 417 Gebäude errichtet, während die Bevölkerung nur um circa 90 Personen anstieg. (Statistik Austria 2004b)

2001: 2,3 EW PRO GEBÄUDE

Im Zeitraum zwischen 1979 und 1993 wurden insgesamt 326 Baubewilligungen

[21] Beschriftete Karte siehe Abbildung 72

erteilt und eine Fläche von 260.800 Quadratmeter verbaut. (Egermann o.J.) Im Jahr 2001 zählte Purbach 1.095 Gebäude, was einer Verdoppelung des Gebäudebestands in einem Zeitraum von vierzig Jahren entspricht. Darunter waren 1.007 Wohngebäude. Im selben Jahr lebten 2.570 Menschen in der Gemeinde. Auf ein Wohngebäude entfielen daher 2,6 Personen. Zu dieser Zeit gab es aber bereits einige Wohnhausanlagen. (Statistik Austria 2004b)

Neben der weiteren flächigen Ausdehnung des Ortes, fand aber auch eine Verdichtung statt. Der Ortskern wurde, wie bereits in Abbildung 65 dargestellt, in seinen ursprünglichen Zustand zurückgeführt, indem ein Großteil der in den Kriegen zerstörten Häuser wieder aufgebaut wurde. Vor allem auf der nordöstlichen Seite wurde aber oft auf den Wiederaufbau der Stallungen verzichtet. Auf der Südwest-Seite waren jedoch vielfach die Original-Gebäude, die vor dem Jahr 1885 erbaut worden waren, erhalten. Der Ortskern machte somit den gleichen kompakten und auch wehrhaften Eindruck wie zu früheren Zeiten.

4.1.6.6 Die aktuelle Siedlungsgestalt - Siedlungsentwicklung 1985 bis 2010

ERWEITERUNG 1985 – 2010 (ROT)

Die neueren Siedlungsteile sind alleine anhand der beinahe quadratischen Grundstücke erkennbar. Dies bietet rein optisch einen deutlichen Unterschied zur historischen Streifenflur, die im Ortskern, aber auch in den nordwestlichen Ortsteilen an den Hängen der Weinberge vorherrschend ist. Die Bebauungsweise ist überwiegend offen und knüpft somit nicht an die alte geschlossene Struktur des Dorfes an. Die Einfamilienhäuser dienen im Gegensatz zu den Höfen in den älteren Siedlungsteilen fast ausschließlich Wohnzwecken.

Die GFZ liegt in diesen typischen Neubaugebieten bei etwa 0,38 und ist somit geringer als in der Kleinhaussiedlung „Untere Bahngasse“ aus den fünfziger Jahren. Die Grundflächen der Gebäude haben sich seit den fünfziger Jahren deutlich vergrößert. Etwa 180 Quadratmeter misst die Fläche, die ein modernes freistehendes Einfamilienhaus in Purbach beansprucht.

Abbildung 68 Gegenüberstellung historische Flurform im Ortskern und Parzellierung heute im Einfamilienhaus-Gebiet „Am Wehrturm“ (Amt der Bgld. Landesregierung 2010)

Abbildung 69 Nebeneinander von alten Streckhöfen und modernen Einfamilienhäusern (Google 2010)

MODERNES FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS – GFZ 0,38

WOHNBAUSTATISTIK

Der im 21. Jahrhundert anhaltende Trend wird in der Wohnbaustatistik bestätigt. Im Jahr 2002[22] wurden in Purbach insgesamt 17 Wohnungen fertiggestellt, darunter 15 in Neubauten und ausschließlich in Ein- und Zweifamilienhäusern. (Statistik Austria 2002) Im Jahr 2006 waren in Purbach 78 Prozent aller Gebäude im Bestand Wohngebäude mit nur einer Wohnung (beziehungsweise „Einfamilienhäuser"). Dreizehn Prozent waren Wohngebäude mit zwei oder mehreren Wohnungen.

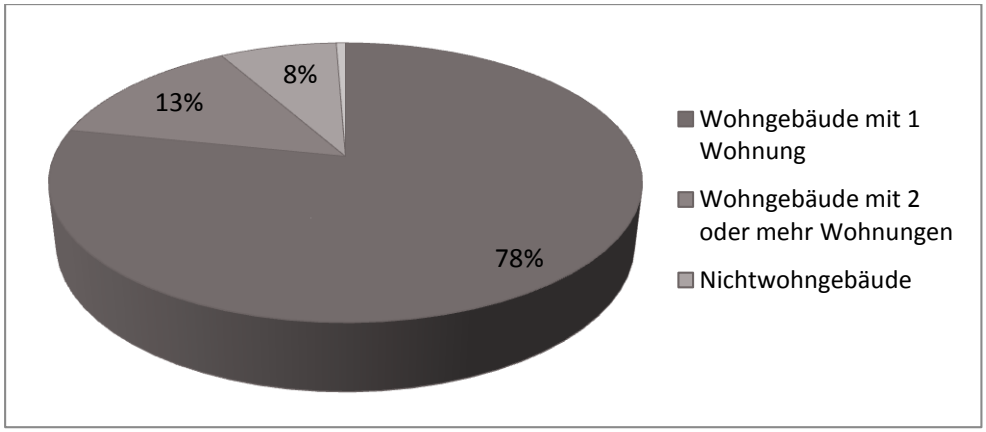


Abbildung 70 Gebäudestruktur in Purbach 2006 (Statistik Austria 2010b)

Wie die aktuelle Wohnbaustatistik zeigt, sind neben den Einfamilienhäusern in den vergangenen 25 Jahren auch einige Mehrfamilienhäuser errichtet worden, beispielsweise am Kulmainplatz (erste Wohnhausanlage Purbachs) oder in der Friedhofgasse.

ABBILDUNG 71 ERSTE WOHNHAUSANLAGE AM KULMAINPLATZ (EIGENES FOTO 2010)

Nicht nur im Wohnbau fand in Purbach im vergangenen Vierteljahrhundert eine Erweiterung statt. Die Fläche des Betriebsgebietes im Südwesten der Gemeinde hat sich gegenüber 1985 fast verdoppelt. Am westlichen und östlichen Ortsrand hat sich jeweils eine Supermarktkette angesiedelt.

[22] Aktuellere Daten nicht verfügbar

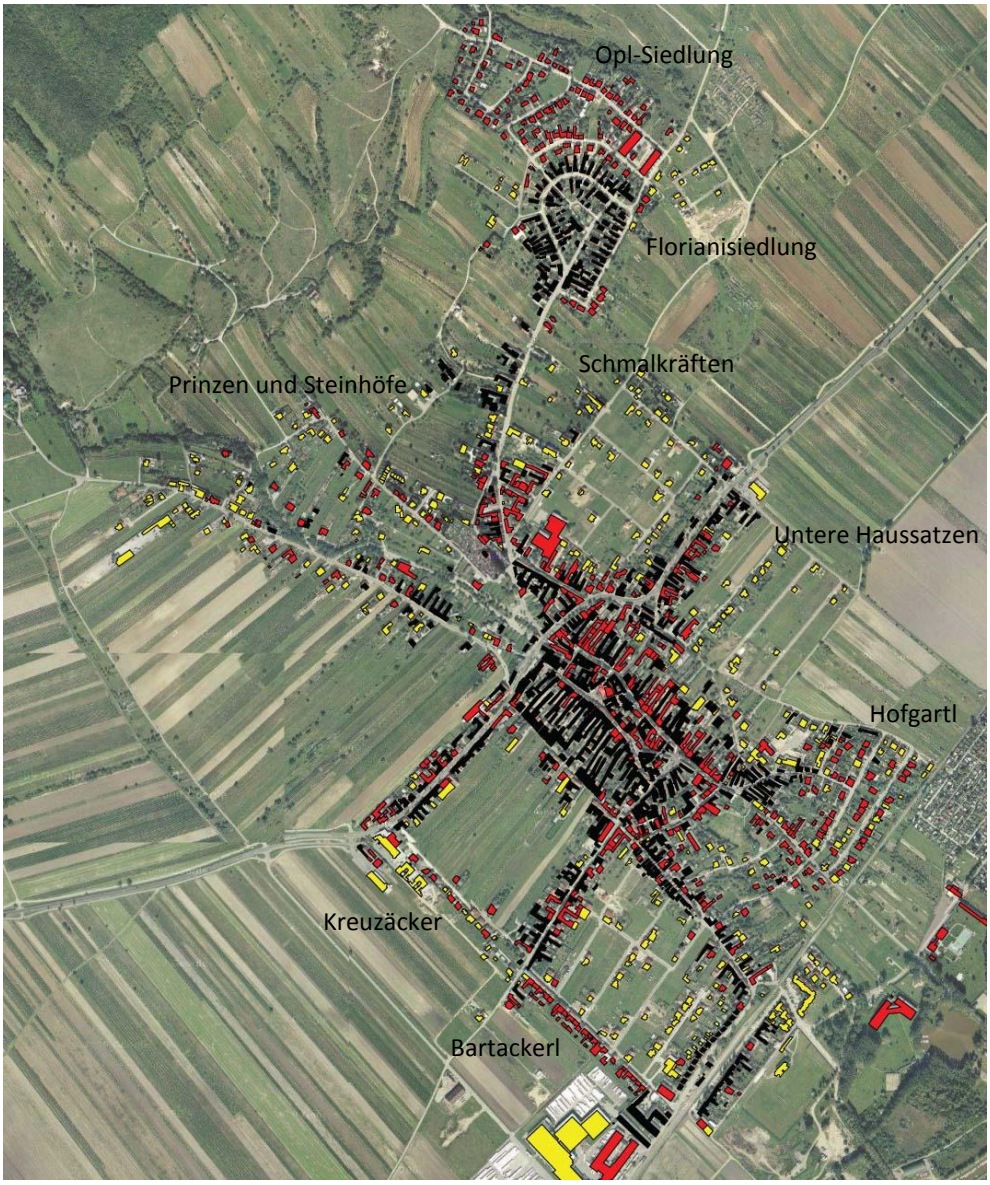


ABBILDUNG 72 JÜNGSTE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

KARTENGRUNDLAGE (GOOGLE 2010A) – EIGENE DARSTELLUNG

SCHWARZ = VOR 1956

ROT = 1956 – 1985

GELB = 1985 - 2009

Erreichbarkeit und Nahversorgung im 21. Jahrhundert in Purbach

KONSUM STATT PRODUKTION

Die Versorgung der Bevölkerung mit Konsumgütern wird heute als selbstverständlich betrachtet. Für die meisten Menschen ist die Konsumption die Lebensgrundlage, da sie selbst keine wirtschaftliche Produktion ausüben. Die Nahversorgung hat sich jedoch im Laufe des 20. Jahrhunderts drastisch verändert. Wurden die Einkäufe früher kurzfristig beim Greißler, Fleischhauer und Bäcker im Ort erledigt, übernimmt heute der Großeinkauf im gut sortierten Supermarkt die längerfristige Lebensmittelversorgung.

EINKAUFSWEGE WERDEN IM MIV ZURÜCKGELEGT

Aufgrund des hohen Motorisierungsgrades wird in der heutigen Zeit oft darauf verzichtet im eigenen Wohnort einzukaufen. Häufig werden Einkäufe auf dem Nachhauseweg von der Arbeit erledigt – entweder in einem Großmarkt am Arbeitsort oder in einem leicht erreichbaren Großmarkt am Wohnort. Auch in Purbach haben sich bereits Lebensmittel-Ketten am Ortsrand angesiedelt, beispielsweise „Penny-Markt“ an der westlichen oder „Spar“ an der östlichen

Ortseinfahrt. Dieser ist nur von einem kleinen Teil der Bevölkerung zu Fuß erreichbar (siehe Abbildung 75) und wird vermutlich hauptsächlich im MIV zurückgelegt. Darauf deutet auch das großzügige Parkplatzangebot hin.

Abbildung 73 Penny-Markt am westlichen und Spar am östlichen Ortsrand (eigene Fotos 2010)

DIE WENIGEN NAHVERSORGER IM ORTSZENTRUM SIND VON GROSSEN BEVÖLKERUNGSTEILEN NICHT FUßLÄUFIG ERREICHBAR.

Neben diesen Großmärkten in peripherer Lage gibt es im Ortszentrum Purbachs einige Nahversorger, wie in Abbildung 74 ersichtlich ist. In den Siedlungen außerhalb des Ortskerns, etwa in der Florianisiedlung, aber auch in den anderen Randgebieten, gibt es hingegen keine Nahversorgungseinrichtungen. Die Entfernung (Luftliniendistanz) in das Ortszentrum, wo sich die noch verbliebenen Nahversorger und soziale Infrastruktur befinden, beträgt bis zu eineinhalb Kilometer – eine Distanz, die bei Einkäufen zu Fuß kaum zu bewältigen ist. Auch die im Randbereich angesiedelten Supermärkte sind nur für einen kleinen Teil der Bevölkerung zu Fuß erreichbar. Die Luftliniendistanz zwischen der Florianisiedlung und dem Supermarkt am östlichen Ortsrand beträgt zwar 700 Meter, der tatsächliche Wegaufwand ist aufgrund der Wegestruktur jedoch als viel höher einzuschätzen.

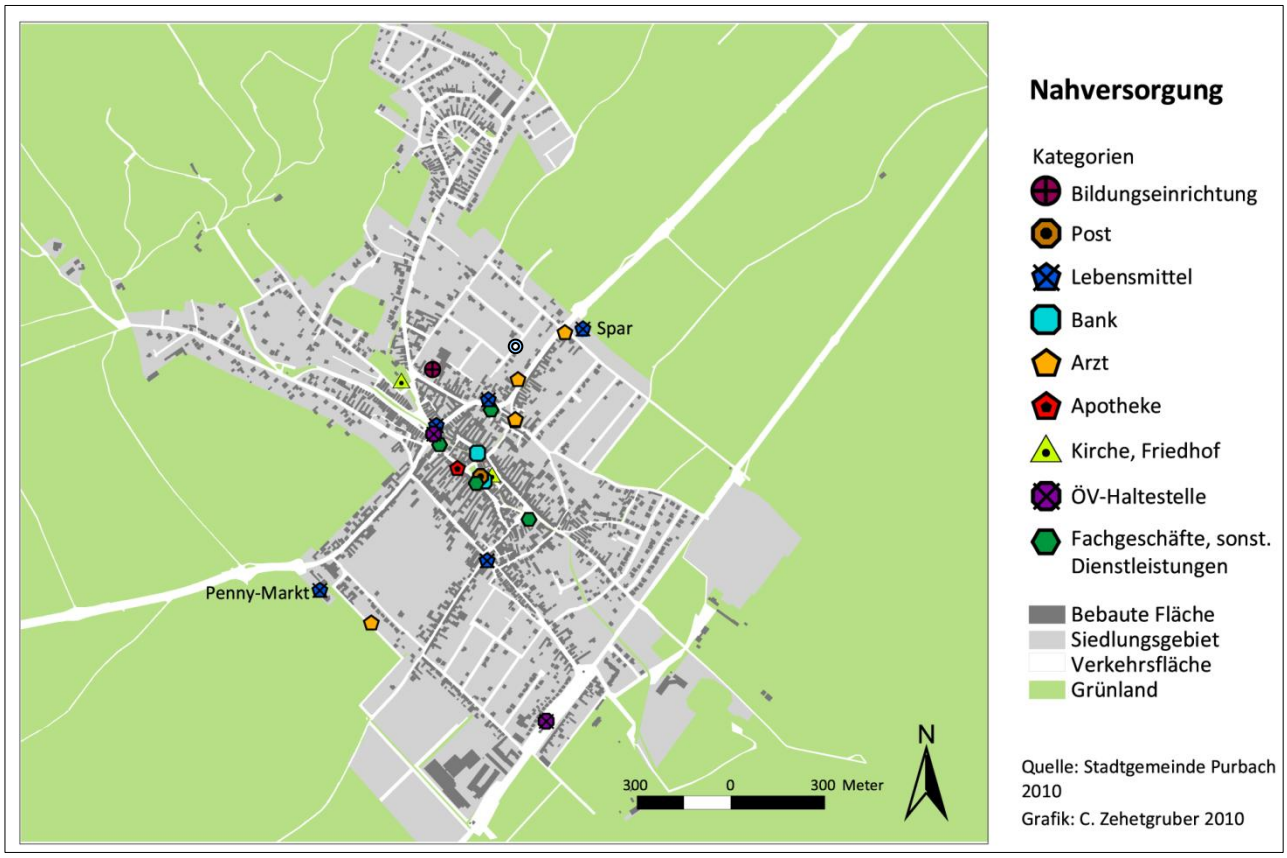


Abbildung 74 Infrastruktur und Nahversorgung (im weiteren Sinn) in Purbach 2010

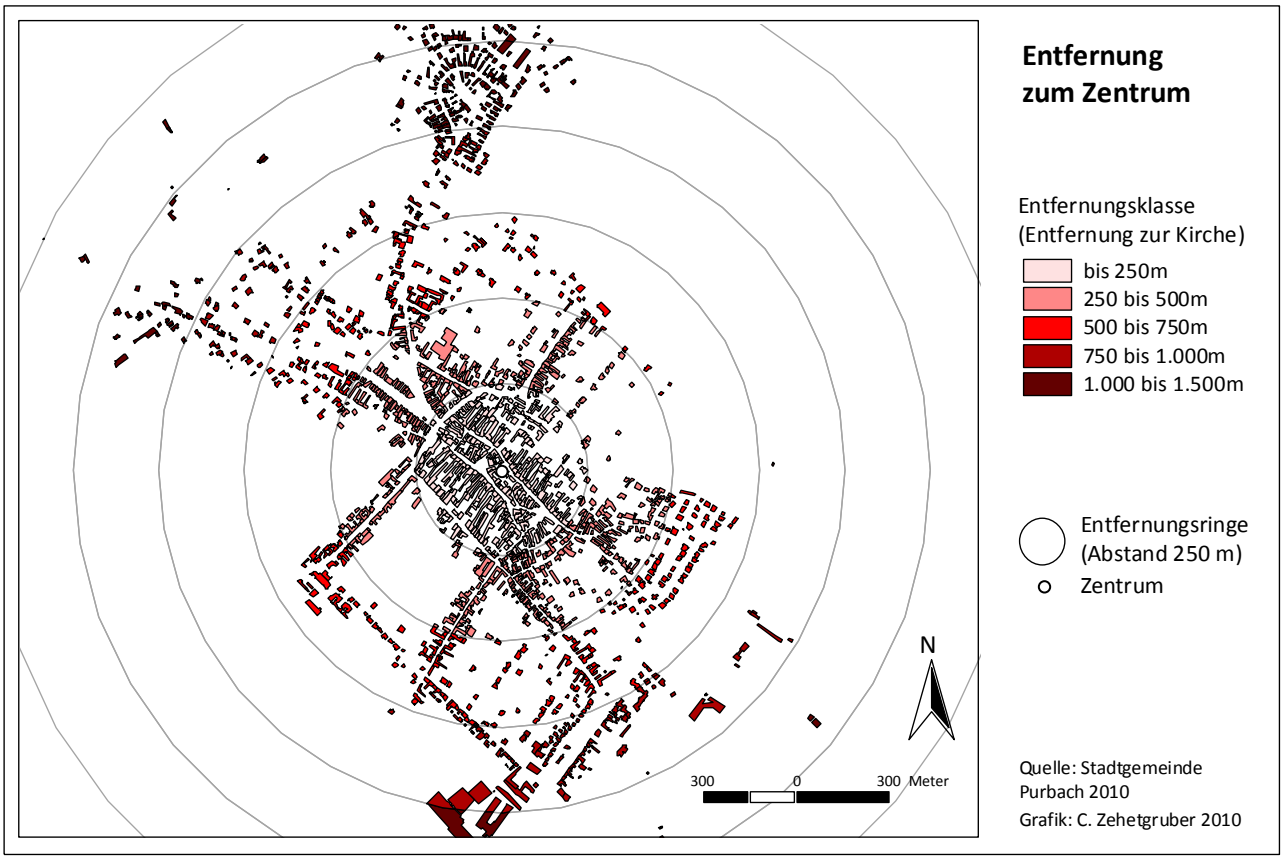


Abbildung 75 Erreichbarkeit nach Luftlinien-Entfernung zur Kirche

GROSSE ENTFERNUNG ZUM ZENTRUM

Knapp dreißig Prozent der gesamten bebauten Fläche über 750 Metern vom Zentrum entfernt. Dies entspricht bereits einem Fußmarsch von zehn Minuten. Weniger als ein Viertel der bebauten Gesamtfläche liegt in einem Umkreis von 250 Metern der Kirche.

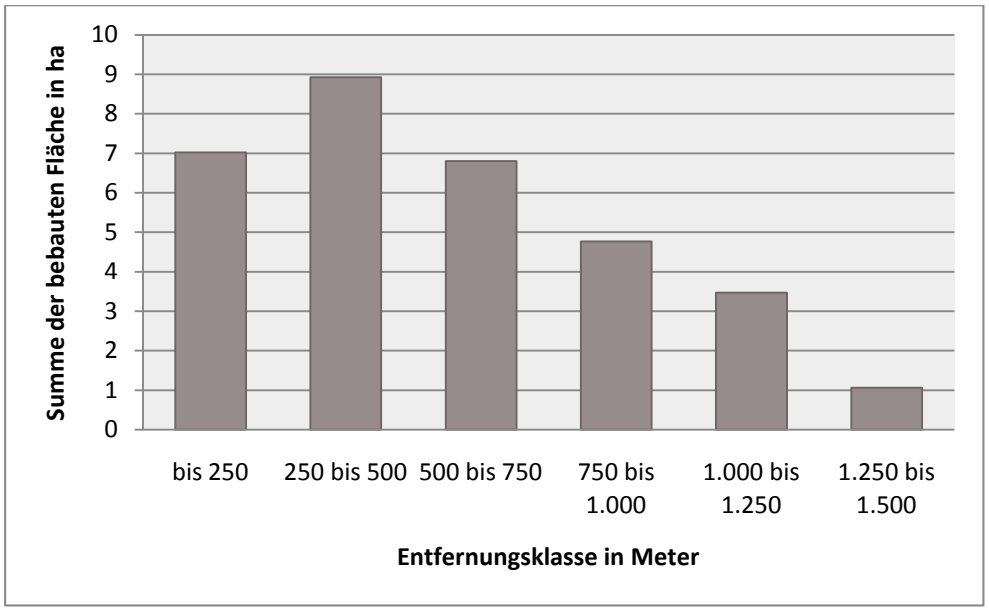


Abbildung 76 Bebaute Fläche nach Entfernung zum Zentrum (Kirche) (Stadtgemeinde Purbach 2010) - eigene Berechnung und Darstellung

4.1.7 Bebauungsdichte im Überblick

BAULICHE AUSNUTZUNG

Neben der Ausdehnung des Siedlungsgebietes sind auch die unterschiedlichen Dichten im Siedlungsgebiet von Interesse. Die Abbildung 77 zeigt daher die bauliche Ausnutzung (Grundflächenzahl) der Baugrundstücke im Überblick.

HÖCHSTE AUSNUTZUNG IM ORTSKERN

Im Ortskern sowie in den ersten sternförmigen Erweiterungsgebieten (erste Hälfte des 20. Jahrhunderts) ist der Bebauungsgrad (GRZ) der Grundstücke am höchsten. Als Bebauungstypen überwiegen hier geschlossene Straßenrandbebauungen mit Streck-, Haken- und Zwerchhöfen oder Kleinhäusern.

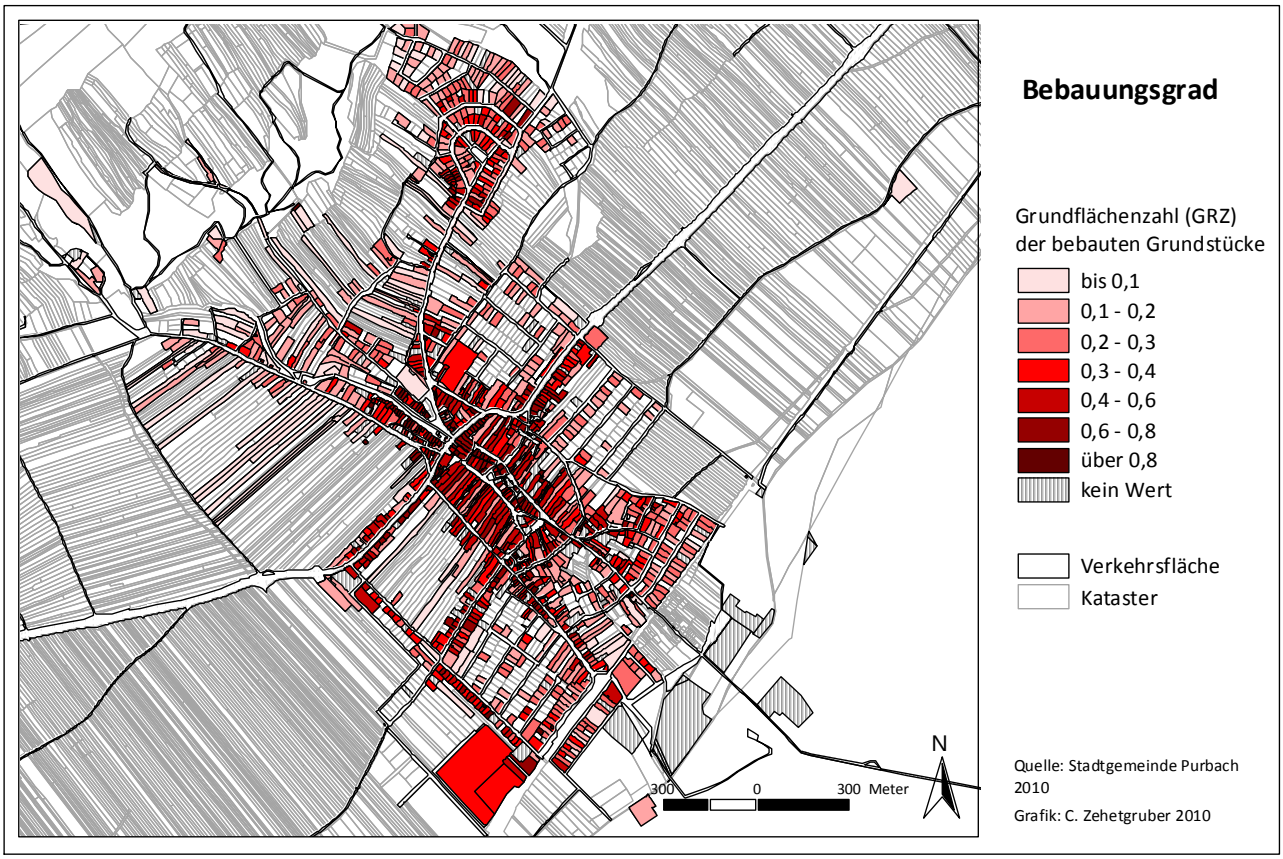


Abbildung 77 Bauliche Ausnutzung (GRZ) des heutigen Siedlungsgebietes (Stadtgemeinde Purbach 2010) - eigene Berechnung und Darstellung

ZUSAMMENHANG BAUALTER UND GRZ

Ein Zusammenhang zwischen dem Baualter der Gebäude und der baulichen Ausnutzung der Grundstücke ist - wie in Abbildung 78 ersichtlich – durchaus gegeben. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei Grundstücken, die vor 1885 bebaut worden sind, bei durchschnittlich rund 0,5 und sinkt mit dem Gebäudealter auf durchschnittlich rund 0,2 (bei einer Bebauung zwischen 1985 und 2009).

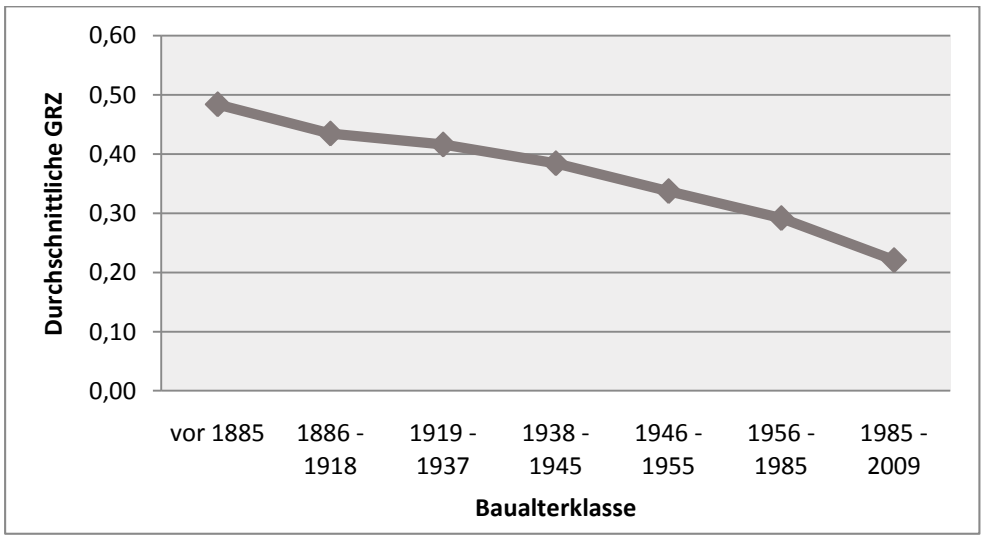


Abbildung 78 Zusammenhang zwischen dem Baualter und der Grundflächenzahl (GRZ) (Stadtgemeinde Purbach 2010) - eigene Berechnung

4.2 Siedlungsentwicklung Bad Vöslau

KG BAD VÖSLAU

Auf eine allgemeine Vorstellung der Gemeinde Bad Vöslau (insbesondere der KG Bad Vöslau) folgt eine detaillierte Auseinandersetzung mit der historischen Siedlungsentwicklung, angefangen mit der ersten Besiedlung im Raum des heutigen Bad Vöslau bis zu ihrer heutigen Ausdehnung.

Die Entwicklung von Bad Vöslau vollzog sich in mehreren Phasen, wobei die Entwicklung der heutigen drei Katastralgemeinden zuerst relativ eigenständig und unabhängig voneinander verlief. Die Ortskerne von Bad Vöslau, Gainfarn und Großau sind historische Straßendörfer. Im Folgenden wird speziell die Siedlung (Bad) Vöslau betrachtet.

4.2.1 Vorstellung der Gemeinde

LAGE IM „SPECKGÜRTEL" WIENS

Die Stadtgemeinde Bad Vöslau befindet sich am südlichen Ende eines fast durchgängigen Siedlungsbandes südlich von Wien und kann durchaus als noch dem Speckgürtel Wiens zugehörig beschrieben werden. Dass die Gemeinde sehr stark nach Wien orientiert ist, spiegelt sich auch in der Verkehrsanbindung, sowohl im Individual- als auch im öffentlichen Verkehr, wieder. Zwischen Bad Vöslau und Wien verkehren tagsüber mindestens halbstündlich Regionalzüge beziehungsweise S-Bahnen. Die Pendlerrate nach Wien ist dementsprechend hoch (Index des Pendlersaldos 55,7[23]). Neben der Abhängigkeit von der Bundeshauptstadt, hat Bad Vöslau aber auch selbst eine zentralörtliche Versorgungsfunktion. Der Anteil der Erwerbstätigen in der Land- und Forstwirtschaft betrug im Jahr 2006 nur mehr knapp über zwei Prozent. (Statistik Austria 2010b)

HOHE PENDLERMOBILITÄT

Im Norden des Gemeindegebietes befindet sich ein Betriebsgebiet, das neben Handelsbetrieben auch Fabriks- und Lagerhallen beinhaltet. Eine große Rolle für die Gemeinde spielt die Firma Vöslauer Mineralwasser AG. Die Arbeitsplätze in der Gemeinde werden jedoch überwiegend von auswärtigen Erwerbspersonen gedeckt, was der hohe Index der Pendlermobilität (108,2[24]) zeigt. (Statistik Austria 2010b)

ZENTRUMSFERNES GEWERBEGEBIET MIT STARKER MIV-ORIENTIERUNG

Für den Einkaufsweg zu den großen Ketten dient aufgrund der relativ großen Entfernung zu anderen Ortsteilen meistens der eigene Pkw. Diese Praktik wird auch durch die große Anzahl an Kundenparkplätzen unterstützt.

[23] Ein Wert unter 100 weist auf eine Auspendlergemeinde hin: es pendeln mehr Beschäftigte aus als ein, es gibt weniger Arbeitsplätze als Beschäftigte dort wohnen.

[24] Ein hoher Wert bei ausgeglichenem Pendlersaldo weist auf eine „Durchgangsgemeinde" hin: die eigenen (wohnhaften) Beschäftigten arbeiten in der nahen Stadt, während die dadurch freigebliebenen Arbeitsplätze von Einpendlern aus den Nachbargemeinden abgedeckt werden.

LEICHTES BEVÖLKERUNGSWACHSTUM SEIT 2001

Seit Beginn der Datenaufzeichnung durch die Statistik Austria im Jahr 1869 entwickelte sich die Bevölkerung Bad Vöslaus recht konstant mit einem stetigen Wachstum. In der Gemeinde, die drei Katastralgemeinden umfasst, lebten im Jahr 2001 knapp elf tausend Einwohner. Die Größte der drei, Bad Vöslau, umfasste dabei 6.827, Gainfarn 3.622 und Großau 549. Im Jahr 2010 erreichte die Gemeinde eine Größe von 11.278 Einwohnern, was einem Anstieg von 2,5 Prozent gegenüber dem Jahr 2001 entspricht. (Statistik Austria 2010b)

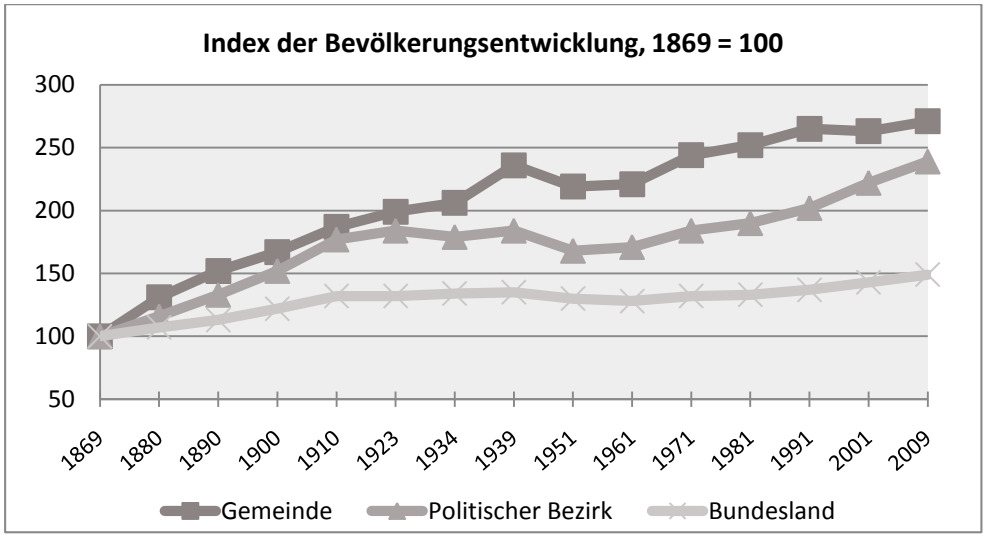


Abbildung 79 Bevölkerungsentwicklung (Statistik Austria 2010b)

HOHE POSITIVE WANDERUNGSBILANZ

Nach einem starken Bevölkerungszuwachs im Jahr 2008 (+1,1 Prozent) – bedingt durch eine hohe (Binnen-)Zuwanderung folgte im vergangenen Jahr 2009 ein Rückgang von 0,4 Prozent. Die Geburtenbilanz allein ist über viele Jahre hinweg bereits negativ und konnte immer nur durch die positive Wanderungsbilanz ausgeglichen werden.

DAUERSIEDLUNGSRAUM UND SIEDLUNGSDICHTE

Die Katasterfläche der Gemeinde Bad Vöslau beträgt rund 39 Quadratkilometer und ist somit um sechs Quadratkilometer kleiner als das Gemeindegebiet von Purbach. Rund 17,3 Quadratmeter (44 Prozent) davon sind Dauersiedlungsraum. Die Katastralgemeinde Vöslau weist nur eine Fläche von 8 Quadratkilometer auf. Davon sind 2,7 Quadratkilometer (33 Prozent) Waldgebiet. Die Siedlungsdichte bezogen auf die Gesamtfläche ist daher in der Katastralgemeinde Vöslau mit fast 830 Einwohnern pro Quadratkilometer (bzw. 8,3 EW/ha) sehr hoch. Im gesamten Gemeindegebiet von Bad Vöslau entfallen auf einen Quadratkilometer „nur“ etwa 290 Einwohner, aber immer noch fast fünfmal mehr als in der Gemeinde Purbach.

Bezogen auf den Dauersiedlungsraum der Gemeinde Bad Vöslau liegt die Siedlungsdichte bei rund 650 Einwohnern pro Quadratkilometer. Die Bau- und Verkehrsfläche[25] nimmt einen ungefähren Anteil am Dauersiedlungsraum von 25 Prozent ein. Für die Katastralgemeinde Vöslau liegen keine genauen Zahlen über

[25] Werte aus dem Jahr 2007: Baufläche = bebautes Bauland= 283,55ha (Calließ, et al. 2007, 9)

die bebauten Flächen und den Dauersiedlungsraum vor. Schätzungsweise werden die Bau-[26] und Verkehrsflächen in der Katastralgemeinde Vöslau aber einen Anteil von rund 45 Prozent am „Dauersiedlungsraum“[27] ausmachen.

4.2.2 Bad Vöslau als ländliche Siedlung

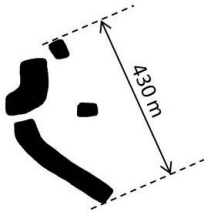
11.JH.: WASSERBURG „VESELOVE“

Im elften Jahrhundert gab es am Standort des heutigen Bad Vöslaus eine Wasserburg. Der Ort wurde urkundlich erstmals im Jahr 1136 als "Veselove" genannt. (TU Graz 2009) Der Name geht wahrscheinlich auf die Grundherrren des Ortes, die Familie „de Feselove“ zurück. (Dippelreiter 1986, 17 ff) Die Siedlung entstand westlich der Burg und war bis in das 18. Jahrhundert eher bäuerlich geprägt. Die Wasserburg wurde im Jahr 1483 vom Ungarnkönig Mathias Corvinus ausgeplündert und anschließend zerstört. Was blieb, war die Kapelle der Vöslauer Wasserburg. Die wichtigste wirtschaftliche Grundlage war bereits im Mittelalter der Weinbau.

ZERSTÖRUNG BEI DER ZWEITEN TÜRKENBELAGERUNG

Nachdem das Wiener Becken lange Zeit von direkten feindlichen Übergriffen verschont gewesen war, kam es im Jahr 1683 zu einem Großangriff der Türken. Dabei wurde das ganze Wiener Becken verwüstet und die Bevölkerung ausgerottet. Dies geschah auch in den Gemeindegebieten von Vöslau, Großau und Gainfarn, wo nur ein kleiner Teil der Bevölkerung in Erdhöhlen und ähnlichen Verstecken überleben konnte. Nach all diesen Verlusten wurde mit dem Wiederaufbau begonnen und zu Beginn des 18. Jahrhunderts waren die meisten Schäden in den Ortschaften nicht mehr erkennbar. (Dippelreiter 1986, 32 ff)

ÄLTESTER SIEDLUNGSTEIL: ZEILENDORF



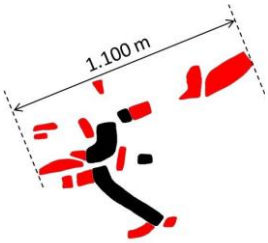
Um 1700 wurden das Schloss und die Herrschaft Vöslau von Graf Leopold Josef von Lamberg übernommen. Im Jahr 1713 war Vöslau von der Pest betroffen, wodurch die Bevölkerung deutlich reduziert wurde. Die Bevölkerung lebte auch im 18. Jahrhundert noch hauptsächlich vom Feld- und Weinbau. (Dippelreiter 1986, 58 ff) Im Jahr 1773 ging die Herrschaft Vöslau in den Besitz der Familie Fries. Johann von Fries (1719 bis 1785) war einer der einflussreichsten Persönlichkeiten der österreichischen Hochfinanz und erhielt im Jahr 1783 von Josef II. die Reichsgrafenwürde. Er ließ das Schloss in seine jetzige Gestalt umbauen. (Stadtgemeinde Bad Vöslau 2010a)

Das Dorf Vöslau bestand in der Mitte des 18. Jahrhunderts aus wenigen Häusern, die im Halbkreis um das Schloss angeordnet waren. Der südliche Teil hatte die Form eines Zeilendorfes und bestand ursprünglich aus Haken- und Zwerchhöfen. Die GFZ der vermutlich eineinhalb geschossigen Höfe lag durchschnittlich bei 0,6.

[26] Als bebaut werden 79 Prozent des Baulands angenommen (entspricht Anteil für gesamtes Gemeindesgebiet): rd. 213 ha

[27] Wurde hier berechnet aus: Katastralgemeinde-Fläche abzüglich Wald- und Gewässerflächen

ERSTE GRÖSSERE ERWEITERUNGEN BIS 1820:



Um 1820 war bereits westlich des bestehenden Zeilendorfes ein deutlicher Siedlungsast in Form eines Straßendorfes entstanden, der nach Westen hin leicht erweitert werden konnte. Die Bebauung mit Haken- und Zwerchhöfen wies eine durchschnittliche GFZ von 0,85 auf.

Im ältesten Siedlungsteil wiesen die Gebäude eine maximale Distanz von 300 Metern zum Ortszentrum (Hauptplatz) auf. Auch die Erweiterung, die bis etwa 1820 stattfand, blieb zum Großteil innerhalb dieses Einzugsbereichs. Etwas abgelegener im Osten entstand in der heutigen Bahnstraße eine kleine Gruppe von Häusern, die rund 500 Meter vom Hauptplatz entfernt lagen. Noch weiter im Nordosten befand sich ein größeres Einzelgehöft, das bereits eine Distanz von fast 900 Metern zum Ortszentrum aufwies.

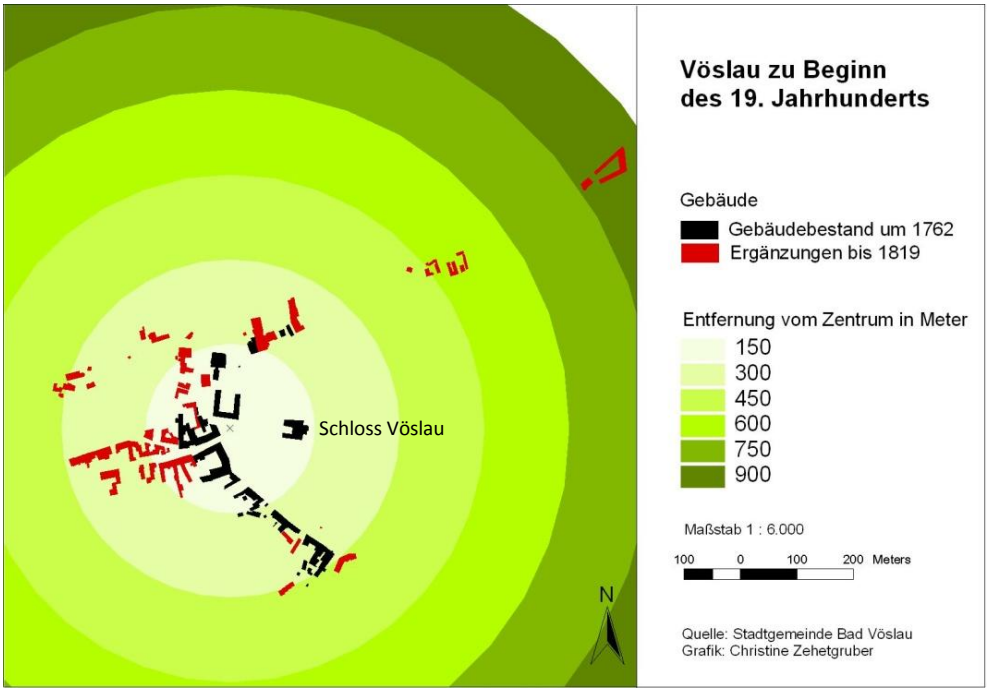


Abbildung 80 Siedlung Vöslau zu Beginn des 19. Jahrhunderts

4.2.3 Bad Vöslau zur Zeit der Industrialisierung

WIENER NEUSTÄDTER KANAL (1803) UND SÜDBAHN (1841)

Bis in das 18. Jahrhundert war Vöslau nur ein kleines Bauerndorf, das hauptsächlich von der Landwirtschaft und dem Weinbau lebte. Doch bereits zu Beginn des 19. Jahrhunderts erlebte Vöslau einen Wandel, der mit dem Bau des Wiener Neustädter Kanals (er wurde am zwölften Mai 1803 in Betrieb genommen (NÖ Museum BetriebsgesmbH. 2010)) initiiert wurde. Somit lag Vöslau am zu dieser Zeit wohl wichtigsten Handelsweg. Nachdem im Jahr 1841 die Südbahn eröffnet wurde, entwickelte sich Vöslau bald zum bedeutenden Kur- und Industrieort. (Dippelreiter 1986, 58ff)

THERMALBAD: ERSTMALS 1787 ERWÄHNT

Bevor das Thermalbad in Vöslau gebaut wurde, wurde seit Ende des 16. Jahrhunderts an derselben Stelle eine Mühle betrieben. (NÖ Museum

BetriebsgesmbH. 2010) Im Jahr 1787 wurde zum ersten Mal ein zum Baden bestimmtes Objekt erwähnt, worauf kurz danach ein zweites folgte. Demnach sollten bereits um 1790 zwei Badehäuser existiert haben. Das Bad wurde im Jahr 1816 vom damaligen Herrschenden Graf Fries aufgekauft und samt Mühle vorerst verpachtet. Bald entschied er sich zum Bau einer größeren Anlage, die schließlich im Jahr 1822 eröffnet wurde. Im Jahr 1837 begann der Ausbau dieser Badeanlage. (Dippelreiter 1986, 88ff)

1833: GRÜNDUNG DER KAMMGARNFABRIK

Fries musste im Jahr 1826 den Konkurs anmelden, woraufhin Georg Simon von Sina die Herrschaft Vöslau erwarb. Von Sina gilt als Wegbereiter der Südbahn. Bereits ein Jahr später ging die Herrschaft an Freiherr Johann von Geymüller, der im Jahr 1833 die Kammgarnfabrik gründete. (Stadtgemeinde Bad Vöslau 2010a) Bis zum Jahr 1840 erstreckte sich der Grundbesitz der Fabrik auf zweieinhalb Hektar mit einer bebauten Fläche von 8.200 Quadratmeter. Die Arbeiter stammten meist von Bauernfamilien aus der Umgebung. (Dippelreiter 1986, 95ff)

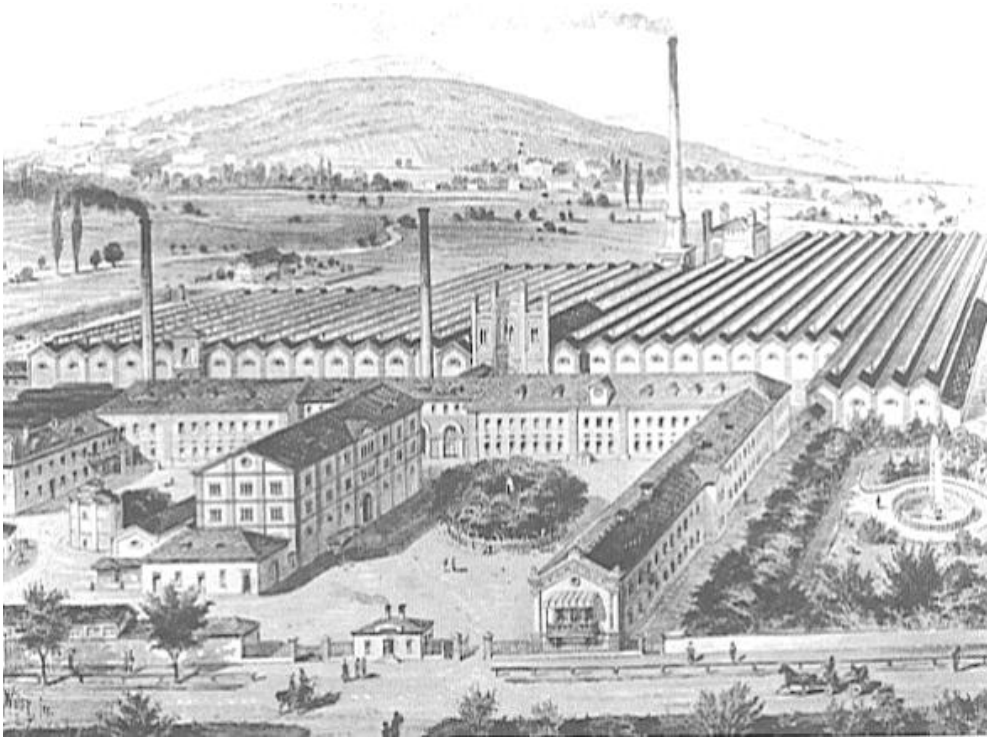


Abbildung 81 Kammgarnfabrik (Haininger, Foschum, & Staudinger 1994, 43)

WIRTSCHAFTLICHER AUFSCHWUNG AUCH IM WEINBAU

Wegen seines aufwendigen Lebenswandels musste der Gründer der Fabrik, Geymüller, im Jahr 1841 in Konkurs gehen. Im selben Jahr wurde die Südbahn eröffnet. Robert Schlumberger mietete in Vöslau den Maitalkeller und im Jahr 1846 konnte der erste aus österreichischen Trauben erzeugte Schaumwein verkostet werden. Bad Vöslau gewann an große Bedeutung in der Weinindustrie bis im Jahr 1888 die Reblaus die Weingärten der Umgebung verwüstet.

Im Jahr 1849 wurde von Kaiser Franz Josef I. ein Gemeindegesetz verabschiedet, welche die Basis des österreichischen Gemeindewesens bildet. Daraufhin bestellten Vöslau, Gainfarn und Großau eine Gemeindevertretung, welche die früheren Arbeiten der Herrschaftsverwaltung übernahm.

VÖSLAU UM 1860:

Im Jahr 1852 wurde das erste Schulgebäude errichtet, in dem heute das Stadtmuseum untergebracht ist. (Stadtgemeinde Bad Vöslau o.J.)

Bis zur ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts hatte Vöslau keine eigene Kirche, obwohl immer wieder der Wunsch danach geäußert wurde. So betraute die gräfliche Familie im Jahr 1860 die Architekten Franz und Camillo Sitte mit dem Bau der Kirche, der jedoch erst im Jahr 1868 vollendet wurde.

Siedlungsentwicklung im 19. Jahrhundert

VILLEN: GFZ 0,4

Zwischen den Jahren 1820 und 1850 werden nordwestlich des bestehenden Dorfes einige Villen am Hang des Harzberges gebaut. Die zwei- bis dreistöckigen Villen waren meist von einem großen Gartengrundstück umgeben. Die Bestimmung der GFZ ist aus heutiger Sicht schwierig, da im Laufe der Zeit auch in den Villengebieten nachverdichtet wurde. Die Darstellung der Villengrundstücke auf dem Situationsplan aus dem Jahr 1868 lässt aber vermuten, dass die GFZ der Villenbebauung in der damaligen Zeit etwa bei 0,4.

Abbildung 83 Villa Steinberg (NÖ Museum BetriebsgesmbH. 2010)

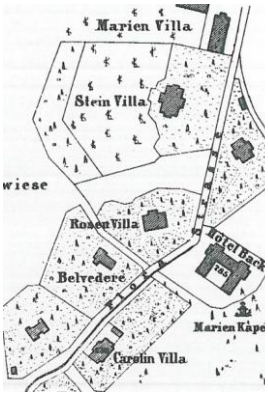


ABBILDUNG 82 VILLENVIERTEL IN VÖSLAU IM JAHR 1904 (STADTGEMEINDE BAD VÖSLAU 2010C)

STRASSENDORF: GFZ 0,6

Im Norden des Gemeindegebietes entwickelt sich ein neues Straßendorf. Die geschlossene Bebauung aus Streck- und Zwerchhöfen weist eine durchschnittliche GFZ von 0,6 auf. Westlich davon entsteht die Produktionsstätte der Firma Schlumberger. In Abbildung 84 ist der älteste Siedlungsteil Vöslaus, der als Straßendorf Richtung Westen erweitert wurde, gut erkennbar. Parallel zur

Hauptstraße entstehen sowohl südlich als auch nördlich weitere Häuserreihen, die südliche vorerst nur einseitig.

KLEINHAUS: GFZ 0,6

Zwischen Kammgarnfabrik und Bahnhof entsteht eine Werksiedlung mit unterschiedlichen Bebauungsformen. Eine davon ist das Kleinhaus mit einer durchschnittlichen GFZ von 0,6. (siehe auch Kapitel 5.2.2)

VÖSLAU UM 1870:

Zwischen den Jahren 1850 und 1872 entwickelt sich vor allem der Süden des bestehenden Siedlungsgebiets von Vöslau weiter. Die oben genannte Erweiterung südlich des ursprünglichen Straßendorfs, erhält eine zweite Zeile. Das Straßendorf im Norden der Gemeinde wird verdichtet.

Somit sind in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts in Vöslau bereits recht unterschiedliche Bebauungsformen vertreten. Zum einen das Straßendorf mit Streck- und Zwerchhöfen, das im ältesten Siedlungsteil sowie im Norden des Gemeindegebiets vertreten ist. Zum anderen gibt es das Arbeiter-Mehrfamilienhaus in der Werksiedlung zwischen Bahnhof und Fabrik. Im starken Kontrast dazu steht die lockere Villenbebauung an den attraktiven Hanglagen des Harzbergs.

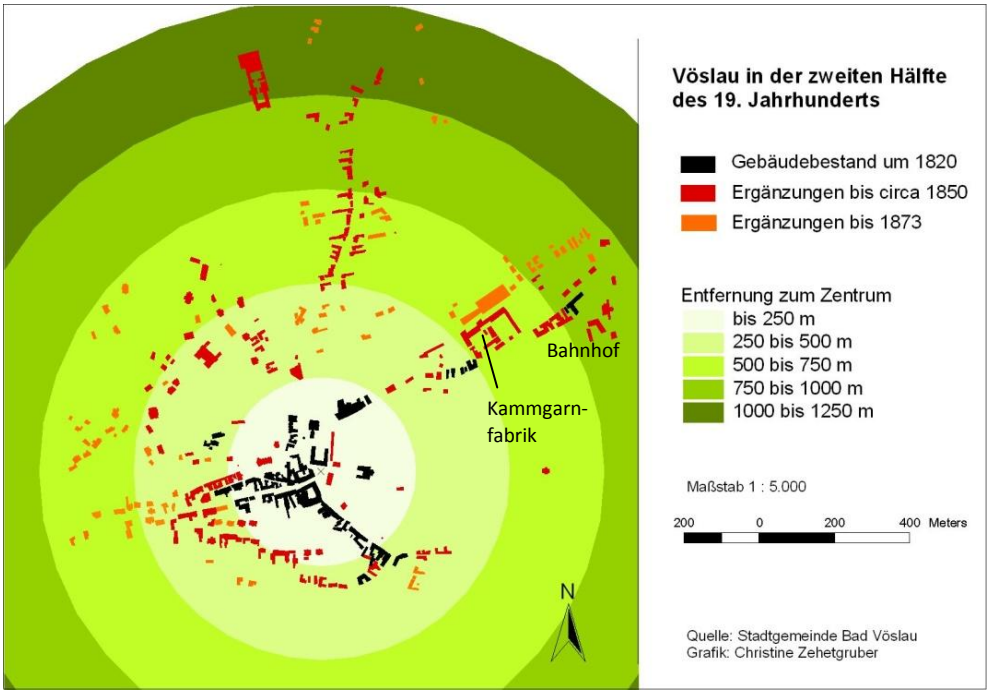


Abbildung 84 Vöslau in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts (Stadtgemeinde Bad Vöslau 2007) - eigene Nachbearbeitung auf Vorlage der Franzisco-Josephinischen Landesaufnahme der österreichisch-ungarischen Monarchie (BEV o.J.)

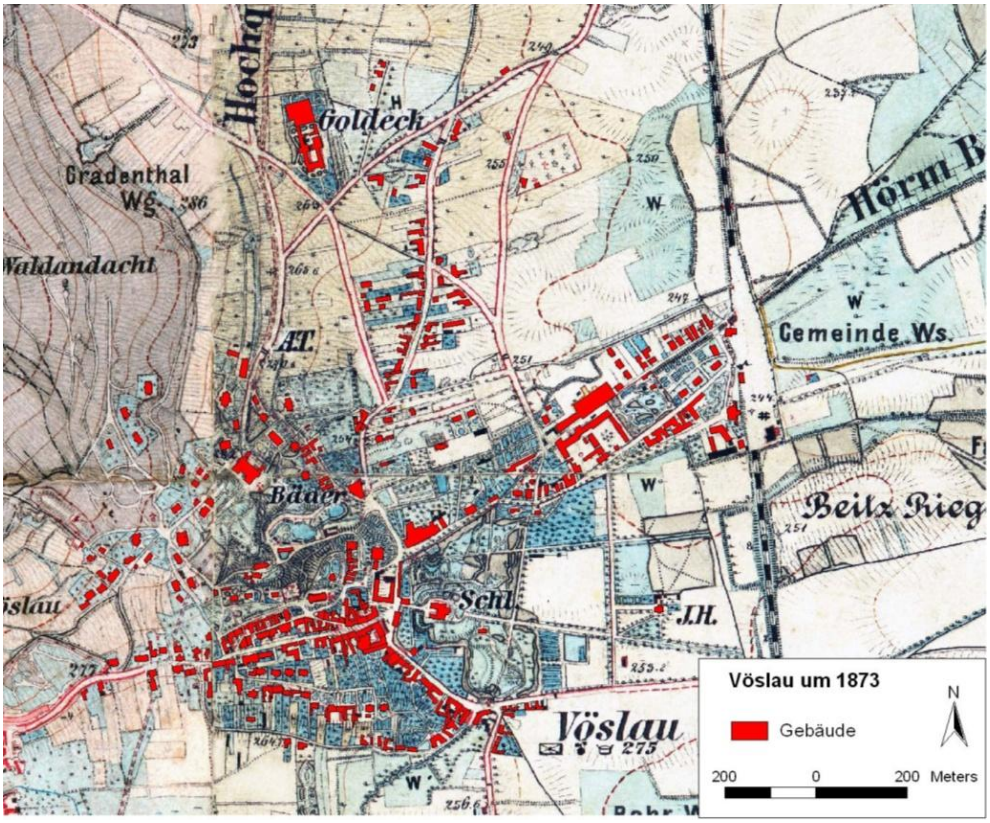


Abbildung 85 Vöslau im Jahr 1873 (ohne Gainfarn und Großau) auf einem Ausschnitt der Franzisco-josephinischen Landesaufnahme der österreichisch-ungarischen Monarchie (BEV o.J.) – eigene Bearbeitung

VÖSLAU WIRD MODERNER KURORT

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde Vöslau zu einem bekannten modernen Ort. Aufgrund der hohen Nachfrage der Kurgäste entstanden viele Hotels, Gaststätten und Kaffeehäuser. Vöslau wurde auch zu einem beliebten Wohnort für wohlhabende Leute, die sich in den attraktiven Lagen an den Hängen des Harzberges eine Villa errichten ließen. Im Jahr 1895 wurde eine elektrische Bahnverbindung zwischen Baden und Vöslau eröffnet, wodurch die beiden Kurorte näher zusammenrückten. Der Tourismus wurde dadurch noch mehr angekurbelt, weil die öffentliche Verbindung von beiden Orten aus Ausflüge in die nähere Umgebung ermöglichte.

HAUPTPLATZ UND BASAR

Der Schlossplatz bildete das belebte Zentrum Vöslaus. Vermutlich seit der Mitte des 19. Jahrhunderts gab es auf dem Schlossplatz schräg gegenüber dem Meierhof einen Basar. Es ist anzunehmen, dass diese Markthalle, die erst nach dem zweiten Weltkrieg abgerissen wurde, den Großteil der Nahversorgung übernahm.

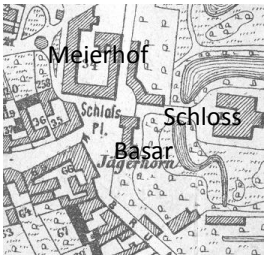


ABBILDUNG 86 ZENTRUM VÖSLAU IM 19. JAHRHUNDERT (SCHLOSSPLATZ MIT BASAR UND MEIERHOF) (STADTGEMEINDE BAD VÖSLAU 2010C)

Abbildung 87 Hauptplatz mit Basar (links) um die Jahrhundertwende (Stadtgemeinde Bad Vöslau 2010b)

1900: 9 EW PRO GEBÄUDE

SIEDLUNGSAUSDEHNUNG UM 1900:

Neben der Vöslauer Kirche wurden im 19. Jahrhundert auch andere öffentliche Gebäude – darunter neue Schulen - errichtet. Der Ausbau der Infrastruktur war auch notwendig, denn der Aufschwung in der zweiten Hälfte des Jahrhunderts kam so schnell, dass bereits um die Jahrhundertwende 418 Häuser mit 3.699 Einwohnern in Vöslau bestanden und Vöslau somit Gainfarn überholte. Der Gebäudebestand konnte nicht mit dem Bevölkerungswachstum mithalten – dementsprechend hoch war die Belegungsziffer. In einem Haus lebten durchschnittlich fast 9 Personen.

Im Jahr 1904 wurde Vöslau endlich offiziell zum Kurort ernannt. Mit dem Ausbruch des ersten Weltkrieges war jedoch auch dieser Aufschwung wieder vorbei. Kuraufenthalte waren nicht mehr leistbar und anstelle der Kurgäste wurde Militär einquartiert. Nach Zusammenbruch der Monarchie stand auch Vöslau schwer zertrümmert da. (Dippelreiter 1986, 101ff)

Exkurs Bedeutung des Weinbaus für Vöslau: *Ab dem elften Jahrhundert finden sich Belege über den Weinbau in der Gegend von Vöslau. Vöslau selbst war das ganze Mittelalter hindurch eine kleine eher unbedeutende Siedlung, was auch die belegte Siedlungsentwicklung bestätigt. Bedeutend als Weinbaugemeinde war im Mittelalter vor allem Gainfarn. Wichtig für die Weinbaugebiete im damaligen Österreich waren die Bestimmungen über den Verkauf und das Durchzugsrecht ausländischer Weine. So war der Ausschank von landesfremden (vor allem burgenländischen und steirischen) Weinen verboten.*

Mit Robert Schlumberger, der im Jahr 1846 den ersten österreichischen Schaumwein produzierte, erfolgte der Durchbruch. Der Weinbau war sicherlich mitbestimmend für den enormen Aufstiege Vöslaus in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts.

4.2.4 Bad Vöslau im 20. Jahrhundert

AUSBAU UND KRISE DES THERMALBADES UND DER KAMMGARNFABRIK

Nach dem ersten Weltkrieg wurde die Badeanstalt aus- beziehungsweise umgebaut und schließlich im Jahr 1928 fertiggestellt. Im Jahr davor war aus Gründen der Vermarktung der Ortsname auf Bad Vöslau geändert worden. Ab

1930 machte sich jedoch die Rezession bemerkbar. Auch die Kammgarnfabrik erlebte eine Krise und die Gemeinde lukrierte immer weniger Einnahmen. Daher wurde im Jahr 1936 die Badeanlage verkauft. In der Zwischenkriegszeit konnte endlich mit dem Bau einer Wasserleitung begonnen werden, welche im Jahr 1932 in Betrieb genommen wurde. Der im Jahr 1928 errichtete Sportflughafen wurde in einen Militärflughafen ausgebaut und viele deutsche Soldaten waren in Vöslau stationiert, wodurch es zu Wohnungsproblemen kam. Die Umstände, dass die Kammgarnfabrik zu 35 Prozent für den Heeresbedarf arbeitete und dass die Konstruktionsbüros der Wiener Neustädter Flugmotorenwerke nach Bad Vöslau verlegt wurden, führte zu zahlreichen Luftangriffen auf die Gemeinde. (Dippelreiter 1986, 121ff)

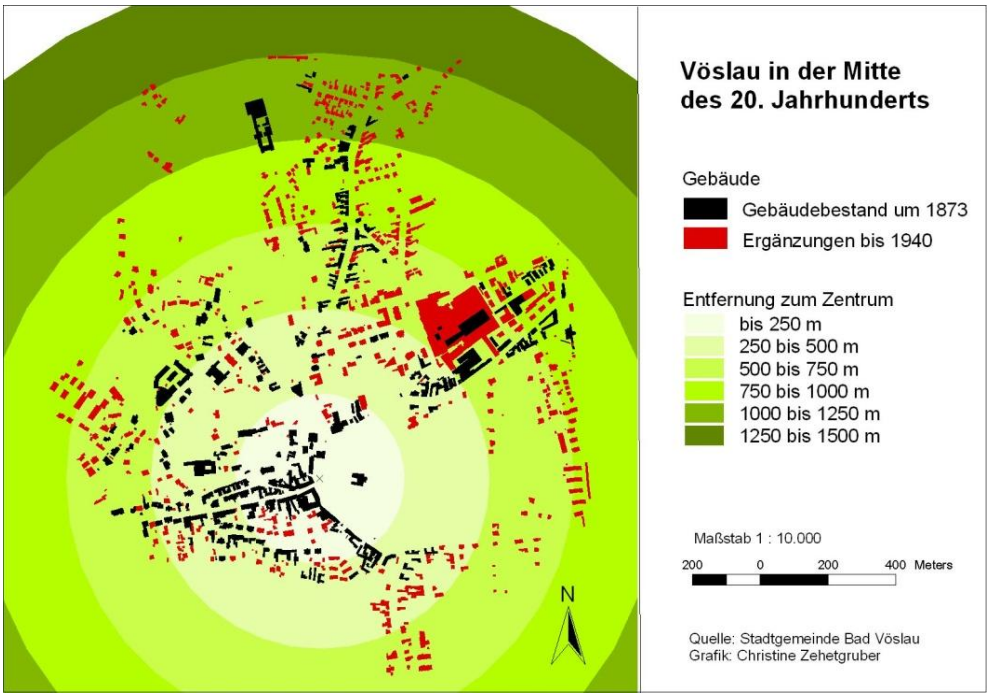


Abbildung 88 Bad Vöslau Veränderung 1872 – 1940 (ohne Gainfarn und Großau)

ZERSIEDELUNG BEREITS MITTE 20. JH. FORTGESCHRITTEN

Bereits in der Mitte des 20. Jahrhunderts kann Vöslau nicht mehr als kompakte Siedlung bezeichnet werden. Von den ehemaligen Straßendörfern entwickelten sich etliche Querstraßen weiter und auch die östlicheren Harzberghänge werden mit Einfamilienhäusern besiedelt.

RASCHER WIRTSCHAFTLICHER AUFSCHWUNG NACH 2. WELTKRIEG

Nach dem Ende des zweiten Weltkrieges erholte sich Bad Vöslau wirtschaftlich relativ rasch. Die Hauptaufgabe war die Schaffung von Wohnraum, da wie auch in der Wachstumsphase um die Jahrhundertwende ein sehr hoher Bedarf bestand. Zunächst kaufte die Gemeinde einige Privathäuser auf. Später wurde Gemeindegrund an gemeinnützige Wohnungsgesellschaften vergeben, die viele Wohnungen errichteten. Der Bade- und Kurbetrieb konnte nicht sofort wieder aufgenommen werden, da viele Anlagen schwere Schäden aufwiesen. Der Ortskern wurde stark verändert. Schlossmauer, Bazar und Meierhof wurden abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Am dritten Februar 1954 erhielt Bad

Vöslau das Stadtrecht. Im Jahr 1972 wurden die Gemeinden Bad Vöslau, Gainfarn und Großau zu einer Großgemeinde zusammengeschlossen. (Dippelreiter 1986, 135ff)

DAS ENDE DER KAMMGARNFABRIK

Die weltweite Textilkrise in den siebziger Jahren machte es auch in Bad Vöslau schwierig, den Betrieb der Kammgarnfabrik aufrechtzuerhalten. Im Jahr 1978 konnte der Konkurs nicht mehr verhindert werden und die Fabrik wurde endgültig geschlossen. (Boczek 2003)

GRÖSSTE AUSDEHNUNG ZWISCHEN 1940 UND 1980

Betrachtet man die Siedlungsform so fanden im Zeitraum 1940 bis 1980 weiträumige Erweiterungen statt. Einerseits kam es zum Zusammenschluss der drei Katastralgemeinden, aber auch für Vöslau allein betrachtet, fand die größte Siedlungsausdehnung zwischen den Jahren 1940 und 1980 statt. Die Siedlungserweiterung erfolgte im Norden, Süden und Osten (jenseits der Bahnlinie). Gainfarn und Vöslau wuchsen nicht nur „politisch“ sondern auch räumlich zusammen. Einzig Großau ist bis heute eine eigene Siedlungseinheit mit einer nach wie vor agarischen Prägung geblieben.

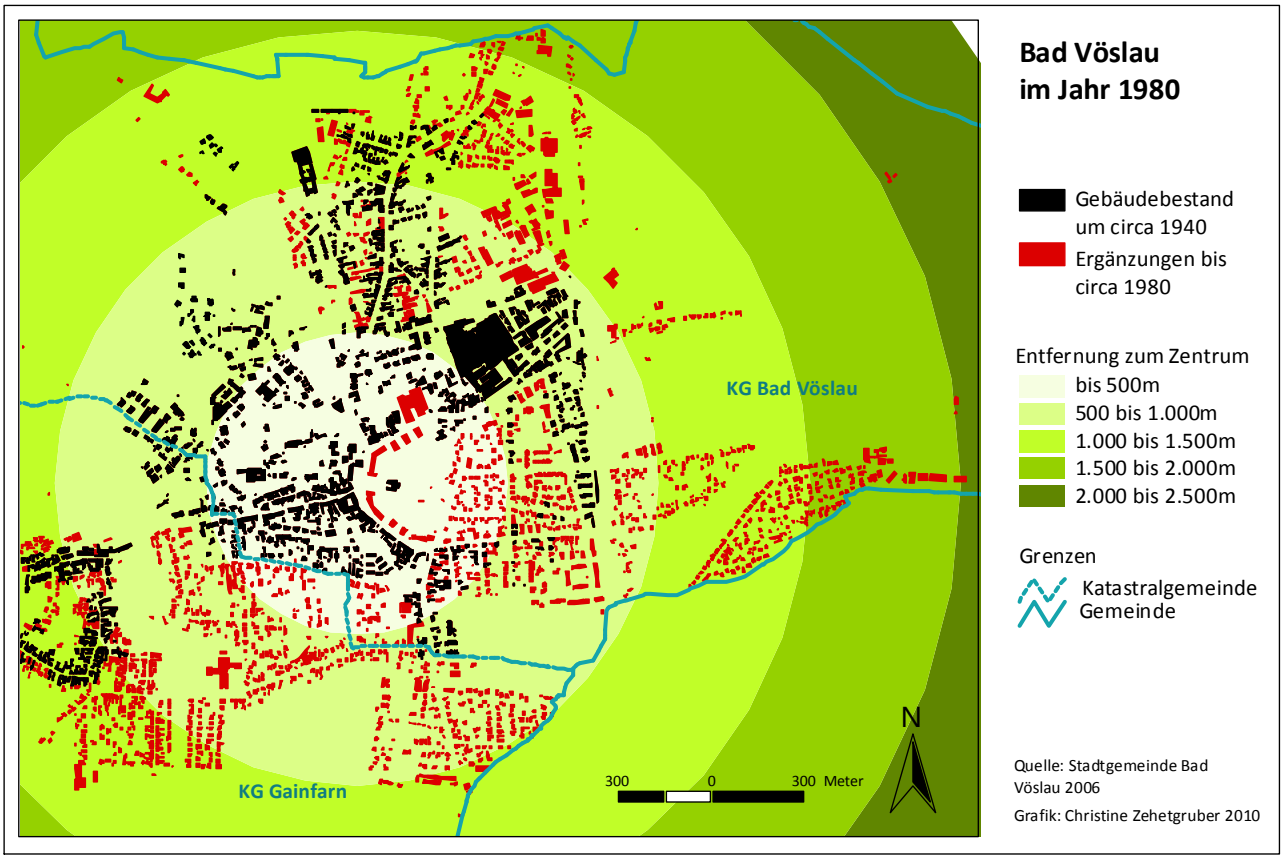


Abbildung 89 Siedlungsentwicklung 1940 bis 1980 (mit Gainfarn)

4.2.5 Die aktuelle Siedlungsgestalt

WENIGER DYNAMISCHE ENTWICKLUNG SEIT 1980

Abbildung 90 zeigt die Katastralgemeinde Bad Vöslau mit den seit 1880 neu errichteten Gebäuden. Die Siedlungsentwicklung zwischen 1980 und 2006 erfolgte weit weniger dynamisch als in den Jahrzehnten davor. Im Nordosten der Gemeinde wurde an das Wohngebiet östlich der Bahn angeknüpft. Außerdem erfolgten großflächige Erweiterungen der Betriebsgebiete im Norden und Nordosten. Im Süden wurde das Einfamilienhaus-Gebiet erweitert.

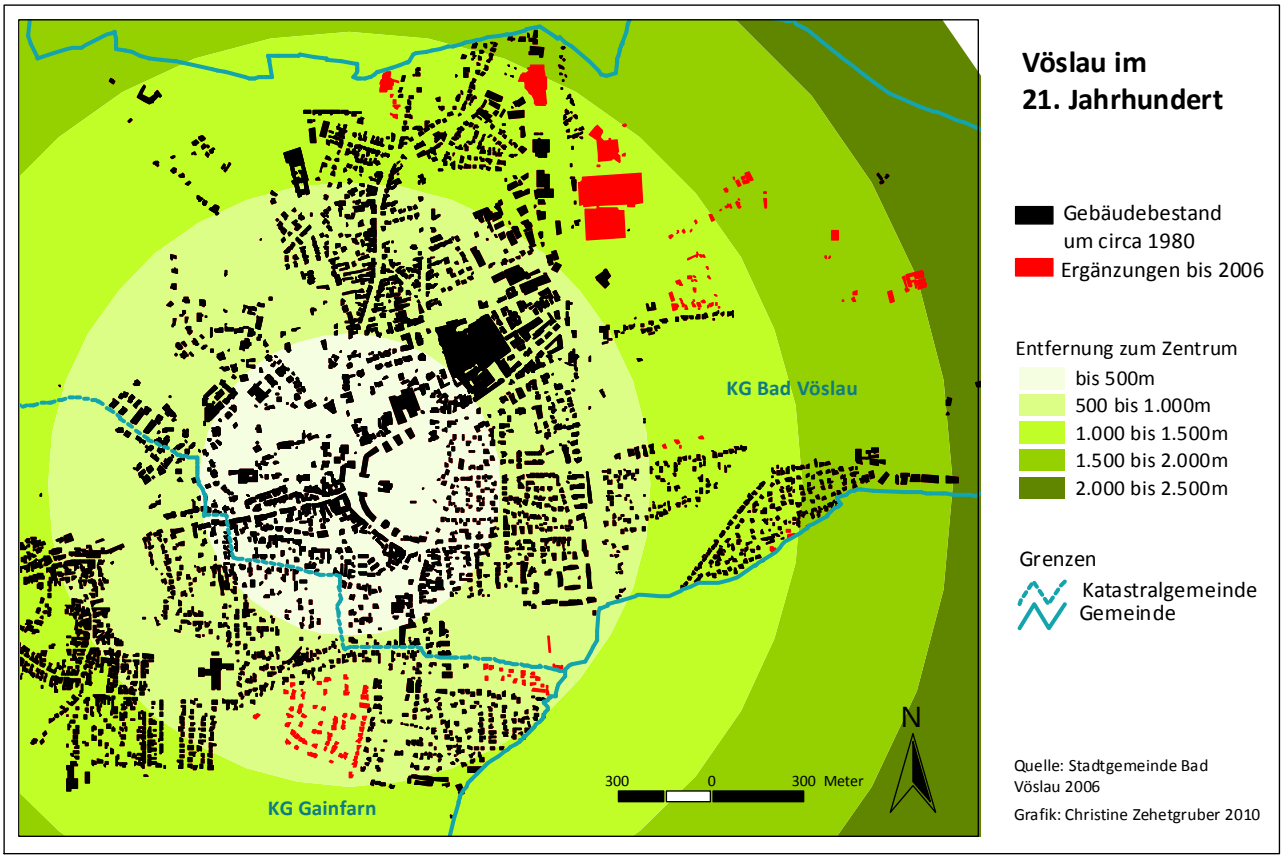


Abbildung 90 Siedlungsentwicklung 1980 bis 2006

ANHALTENDER TREND ZUM EINFAMILIENHAUS

Die anhaltende Dominanz der Einfamilienhäuser bestätigt auch die Wohnbaustatistik. Im Jahr 2006 waren zwei Drittel aller Gebäude in Bad Vöslau mit nur einer Wohnung ausgestattet. 27 Prozent waren Gebäude mit zwei oder mehr Wohnungen.

Abbildung 92 Neubaugebiet im Süden der Gemeinde (Amt der NÖ Landesregierung 2009b)

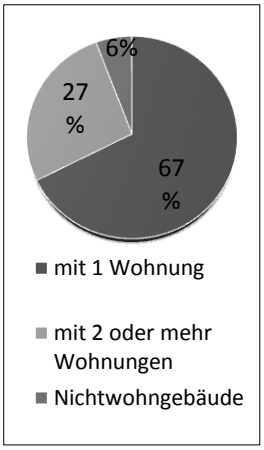


ABBILDUNG 91 GEBÄUDESTRUKTUR IN DER GEMEINDE BAD VÖSLAU 2006 (STATISTIK AUSTRIA 2010B)

Erreichbarkeit

Die folgende Abbildung zeigt die aktuelle Ausdehnung des Siedlungsgebietes der Katastralgemeinde Bad Vöslau. Die Gebäude sind mit Entfernungsringen, die die Distanz zum Zentrum veranschaulichen, überlagert. Aus Abbildung 93 geht hervor, dass rund 45 Prozent der bebauten Fläche in den Katastralgemeinden Bad Vöslau und Gainfarn über einen Kilometer vom Zentrum Bad Vöslau entfernt sind. In einer Distanz von über 750 Meter befinden sich sogar mehr als 60 Prozent der bebauten Flächen.

KEINE FLÄCHENDECKENDE NAHVERSORGUNG

Die großen Distanzen innerhalb des Siedlungsgebietes sind auch hinsichtlich der Nahversorgung problematisch. Eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben ist sowohl im Zentrum als auch im Einkaufszentrum am nördlichen Rand des Gemeindegebietes auszumachen. In den reinen Wohngegenden, die in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstanden sind, befinden sich hingegen kaum Nahversorgungseinrichtungen. (Abbildung im Anhang)

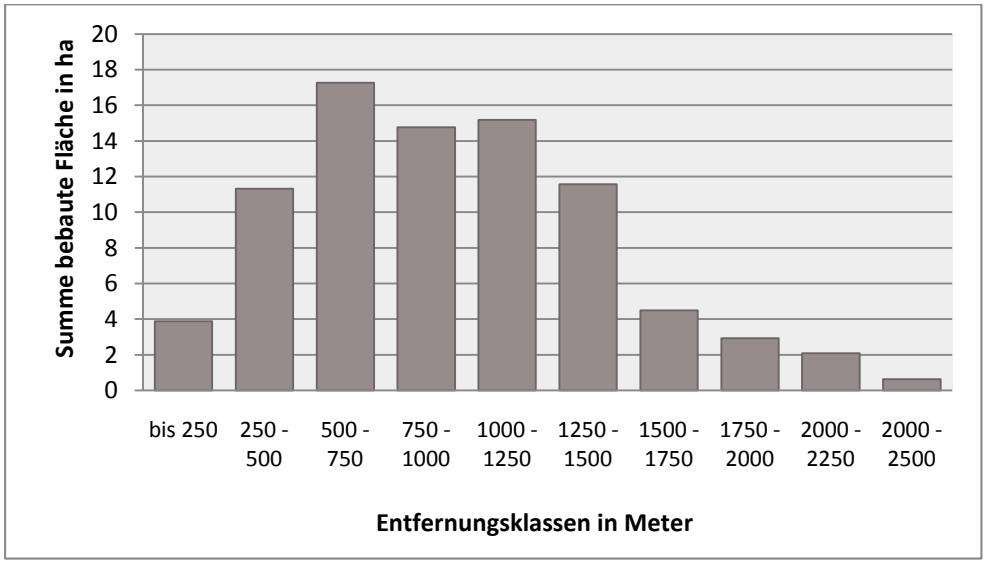


Abbildung 93 Bebaute Flächen nach ihrer Entfernung zum Zentrum (Gebäude der KG Bad Vöslau und Gainfarn, ohne Großau)

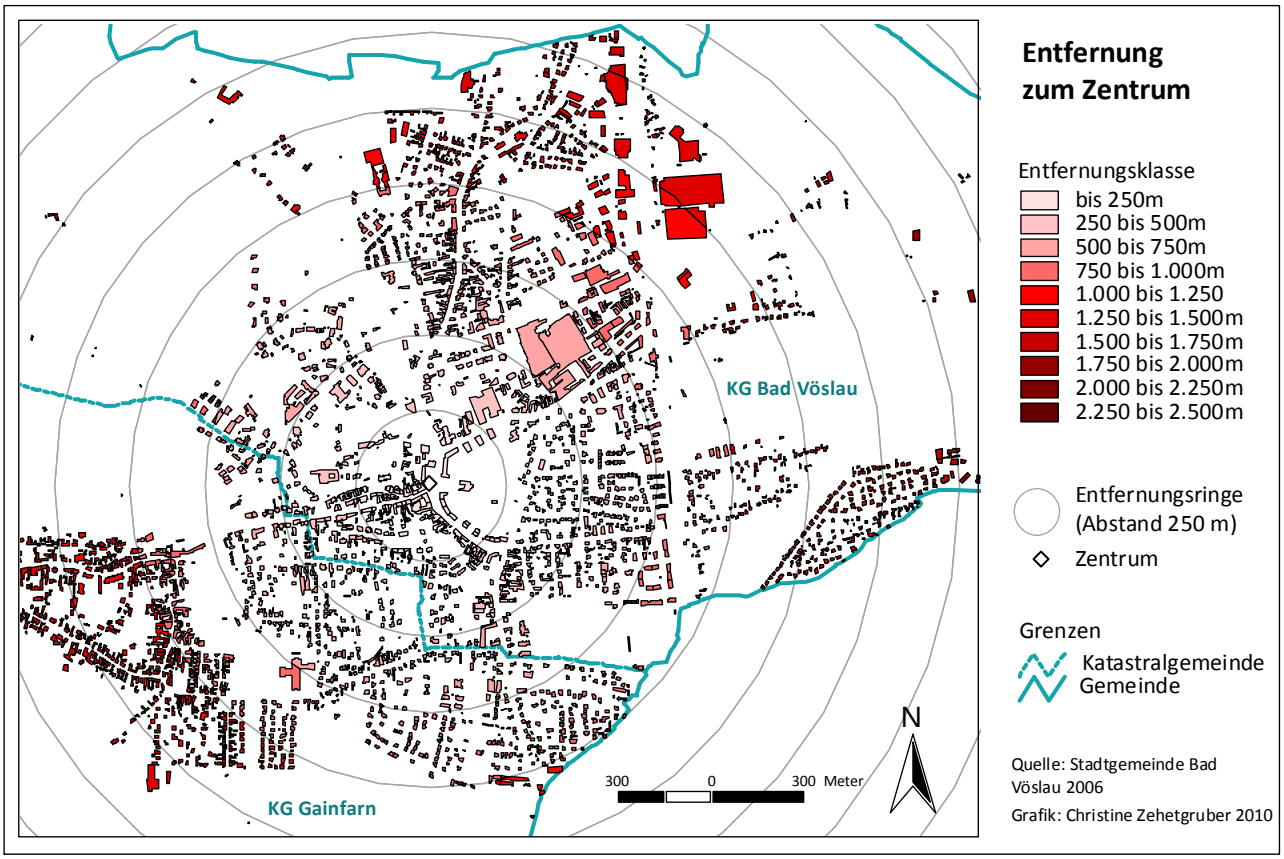


Abbildung 94 Entfernung der Gebäude zum Zentrum

4.2.6 Bebauungsdichte im Überblick

HOHE DICHTE IN DEN ÄLTEREN SIEDLUNGSTEILEN

Bereits aus der Betrachtung des Bebauungsgrades lassen sich die älteren Siedlungsteile erkennen, die eine höhere durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) aufweisen als etwa moderne Einfamilienhaus-Siedlungen. Eine durchschnittliche GRZ von über 0,3 weist unter anderem der älteste Siedlungsteil beziehungsweise das heutige Zentrum von Bad Vöslau auf. Durch die enge Straßenrandbebauung war eine gute Ausnutzung der Grundstücke möglich. Ähnliche Merkmale treffen auch auf das Straßendorf im Norden der Gemeinde zu, das vermutlich in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstanden ist, ebenso auf die Arbeitersiedlung zwischen dem Bahnhof und dem Kammgarnareal aus der Zeit der Industrialisierung. Einen hohen Bebauungsgrad weisen auch die in den sechziger und siebziger Jahren des 20. Jahrhunderts entstanden Geschoßwohnbauten im Zentrum auf.

Gebiete mit besonders niedriger Flächenausnutzung befinden sich im Wohngebiet östlich der Bahnlinie und im Süden der Gemeinde. Dabei handelt es sich um relativ strukturierte Wohngebiete in überwiegend offener Bebauungsweise.

Bezogen auf Bauland-Widmungskategorien ist die durchschnittliche GRZ im Bauland-Wohngebiet am niedrigsten. Hohe Durchschnittswerte weisen hingegen neben der Kategorie Bauland-Einkaufszentrum das Bauland-Kerngebiet und auch das Bauland-Agrargebiet auf (Tabelle 12).

TABELLE 12 DURCHSCHNITTLICHE GRZ NACH BAULAND-WIDMUNGSKATEGORIE

BAULAND-WIDMUNG	Ø GRZ
BK	0,31
BW	0,20
BA	0,32
BB	0,27
BS	0,24
B-EKZ	0,39

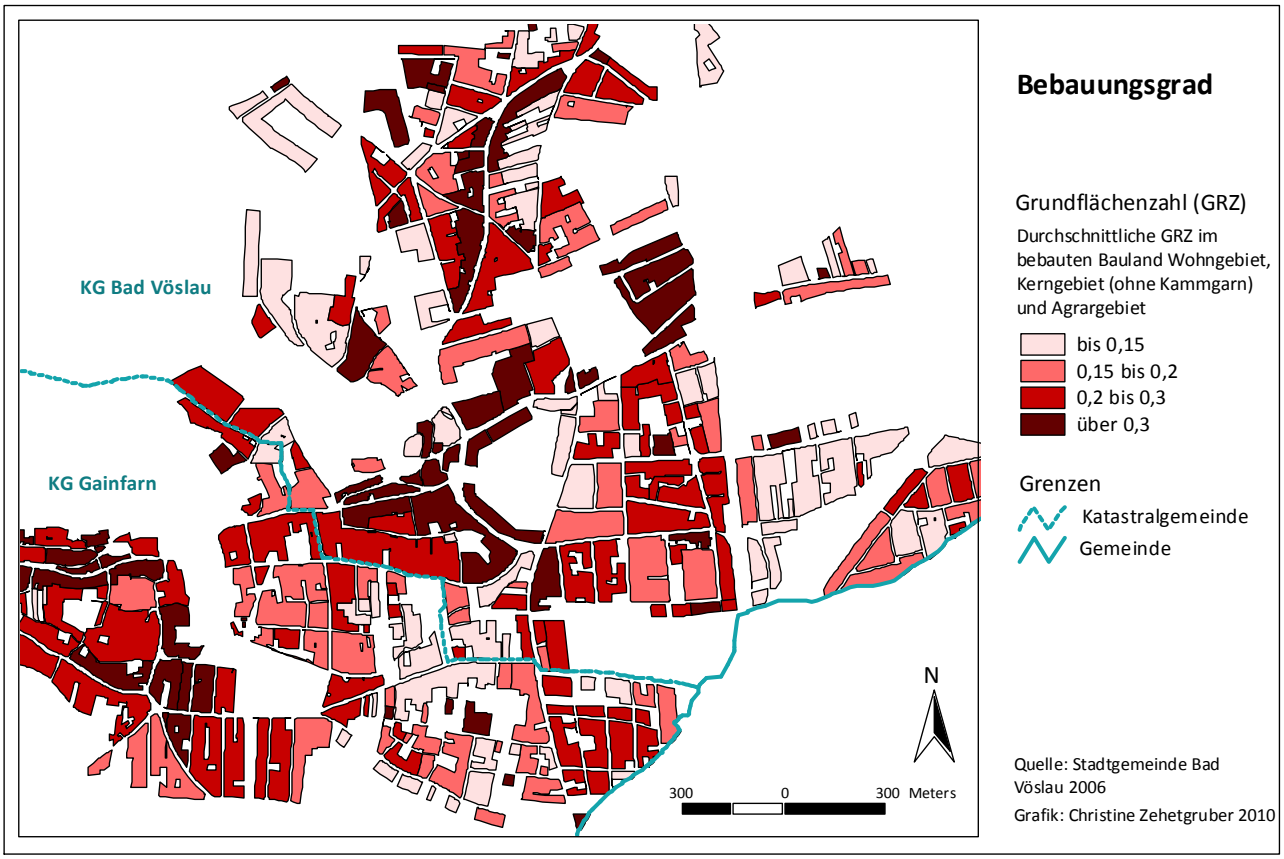


Abbildung 95 Durchschnittlicher Bebauungsgrad (GRZ) im bebauten Siedlungsgebiet von Vöslau

5 ANALYSE DER VERÄNDERUNG DER BEBAUUNGSSTRUKTUREN UND IHRER DICHTE

IM VORDERGRUND: ENTWICKLUNG DES FREISTEHENDEN EINFAMILIENHAUSES

Ein wesentlicher Faktor, der in beiden Untersuchungsgemeinden als Ursache der Zersiedelung betrachtet werden kann, ist die Entwicklung des modernen Einfamilienhauses. Nach dem zweiten Weltkrieg kam es zu einer enormen Bautätigkeit, die nicht nur den Wiederaufbau zerstörter Bausubstanz betraf. Die Bautätigkeit nahm in den darauf folgenden Jahrzehnten immer mehr zu und erreichte in den siebziger und achtziger Jahren ihren Höhepunkt. Der Bauboom kann aber nicht allein durch das Ende des zweiten Weltkrieges und den Bedarf nach Wohnraum erklärt werden. Die Gestalt dieser neuen Wohnhäuser war vielmehr das Ergebnis einer mit der Industrialisierung einsetzenden sozioökonomischen Entwicklung, die mit der Trennung von Wohnen und Arbeiten begann. Neben der allmählichen „Privatisierung" der Wohnformen des Arbeitermilieus gab es auch schon in früherer Zeit Verwandte des Einfamilienhauses.

VERÄNDERUNG DER BEBAUUNGSTYPEN

Im Folgenden wird konkret auf die Veränderungen der Bebauungstypen in ausgewählten Siedlungsbereichen der Untersuchungsgebiete Purbach und Bad Vöslau eingegangen. Dazu werden Hintergründe über die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geliefert. Konkrete Beispiele unterschiedlicher Dichtebereiche ergänzen die Beschreibung der sich verändernden Bebauungstypen.

5.1 Die kompakte ländliche Siedlung als Ausgangslage

Als Ausgangslage und Referenz für die Veränderungen, die durch die Industrialisierung eingeleitet wurden, werden die Ortskerne der ursprünglich kompakten ländlichen Siedlungen herangezogen. Für die Ermittlung der Dichte wird aber jeweils von der heutigen Bebauungs- und Grundstücksstruktur ausgegangen, die jedoch in den meisten Fällen der ursprünglichen Struktur der Entstehungszeit noch sehr ähnlich ist.

5.1.1 Ortskern Purbach

EINGESCHOSSIGE STRECKHÖFE IN GESCHLOSSENER BEBAUUNGSWEISE

Die ursprünglich eingeschossigen Streckhöfe stellen auch heute noch die vorherrschende Bebauungsform im Ortskern dar. Im 20. Jahrhundert wurden allerdings viele Gebäude umgebaut und zum Teil aufgestockt. Auch die ehemaligen Gewerbehäuser auf dem Anger sind vorwiegend zweigeschossig. Für die Dichteberechnung wird daher von eineinhalb Vollgeschoßen ausgegangen. Wird als Bruttobauland die gesamte Fläche innerhalb der ehemaligen Stadtmauer betrachtet, erhält man nach Abzug der öffentlichen Verkehrsflächen die Fläche, die im Wesentlichen dem Nettobauland entspricht. Die GFD netto beträgt unter

diesen Annahmen im Ortskern ungefähr 0,7. Dies entspricht einer Dichte, wie sie etwa in sehr dichten Reihenhaussiedlungen zu finden ist.

TABELLE 13 DICHTEBEREICH „ORTSKERN“ IN PURBACH

Entstehungszeit	14. Jahrhundert
Bebaute Grundstücke	125.100 m²
Bebaute Flächen	64.170 m²
Durchschnittliche Geschoßanzahl	1,5
GFD netto	0,75

KLEINHAUSSIEDLUNGEN IM ORTSKERN WEISEN EINE BESONDERS HOHE BEBAUUNGSDICHTE AUF

Innerhalb des Ortskerns von Purbach gibt es einige Bereiche mit kleineren beziehungsweise kürzeren Grundstücken, die jedoch eine umso höhere bauliche Ausnutzung aufweisen – beispielsweise die Bauplätze auf dem Anger oder die Randlagen, insbesondere im Bereich der Tore der ehemaligen Marktmauer. Einer dieser Bereich ist die Stiefelgasse in der südlichen Ecklage des Ortskerns. Die Bauplätze sind teilweise vollständig bebaut. Das Dachgeschoß der Kleinhäuser kann für die Ermittlung der Bruttogeschoßfläche als halbes Geschoß berücksichtigt werden. Dadurch erreicht die GFD netto in diesem Gebiet 1,0.

Entstehungszeit	Ende 17. Jahrhundert
Bebaute Grundstücke	3.000 m²
Bebaute Flächen	2.050 m²
Durchschnittliche Geschoßanzahl	1,5
GFD netto	1

TABELLE 14 DICHTEBEREICH „KLEINHÄUSER STIEFELGASSE“ IN PURBACH

5.1.2 Ortskern und Straßendorf Vöslau

Der Bereich „Hermanngasse“ stellt einen der ältesten Siedlungsteile im Ortskern von Bad Vöslau dar. Hier trifft eine geschlossene Bebauungsweise auf eine niedrige bis mittlere Gebäudehöhe (ein bis zwei Geschoße). Die hohe Ausnutzung der kleinen Grundstücke im ausgewählten Gebiet führt zu einer GFD netto von circa 0,85.

Entstehungszeit	Ende 18. Jahrhundert
Bebaute Grundstücke	14.330m²
Bebaute Fläche	8.070m²
Durchschnittliche Geschoßanzahl	1,5
GFD netto	0,85

TABELLE 15 DICHTEBEREICH „HERMANNGASSE“ IN BAD VÖSLAU

STRASSENDORF

Das Straßendorf im Norden der heutigen Katastralgemeinde Bad Vöslau entwickelte sich relativ unabhängig vom Ortskern im Bereich des Schlosses, stammt jedoch aus einer Zeit, in der Vöslau noch als ländliche Siedlung bezeichnet werden konnte.

EINGESCHOSSIGE GESCHLOSSENE BEBAUUNGSWEISE

Die Bebauung der schmalen länglichen Grundstücke entlang der Badener Straße bildet nur teilweise geschlossene Gebäudefronten. Dennoch sind die Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden gering. Als Bebauungstyp überwiegt die Zwerchform. Teilweise sind auch noch ältere langgestreckte Zwerchhöfe erhalten. Die Gärten befinden sich oft auf eigenen Grundstücken. Durch die hohe Ausnutzung der Bauplätze trotz eher niedriger Gebäudehöhen (eingeschossig) wird im ausgewählten Gebiet eine GFD netto von rund 0,5 erreicht.

TABELLE 16 DICHTEBEREICH „STRAßENDORF NORD“ IN BAD VÖSLAU

Ausgewähltes Gebiet
Bauplätze
Unbebaute nicht berücksichtigte Bauplätze
Gebäude
Verkehrsflächen

Entstehungszeit	Erste Hälfte 19. Jahrhundert
Bebaute Grundstücke	16.200m²
Bebaute Fläche	5.400m²
Durchschnittliche Geschoßanzahl	1,5
GFD netto	0,5

5.2 Veränderung der Wohntypologie seit der Industrialisierung

Die durch die Industrialisierung hervorgerufene Trennung der Bereiche Wohnen und Arbeiten sowie die allmählich einsetzende Massenmotorisierung (siehe Kapitel 3) bewirkten eine Veränderung der Wohntypologie, die sich auch in den Bebauungsstrukturen niederschlug.

VORGÄNGER DES FREISTEHENDEN EINFAMILIENHAUSES

Diese Wohnform des freistehenden Einfamilienhauses findet in der Geschichte des Wohnens mehrere Vorgänger, wovon auf zwei näher eingegangen werden soll. Zum einen übernimmt das moderne freistehende Einfamilienhaus viele Elemente der Villa, einer Wohnform, die stets dem Adel und Großbürgertum vorbehalten war. Zum anderen gab es auch in den unteren Gesellschaftsschichten

im ländlichen Raum bereits sehr früh nichtlandwirtschaftliche Kleinhäuser, die im Zeitalter der Industrialisierung als Wohnformen des Arbeiter- und Angestelltenmilieus weiterentwickelt wurden. Für beide Vorgänger des freistehenden Einfamilienhauses können Beispiele aus Purbach und Bad Vöslau herangezogen werden.

5.2.1 Die Villa

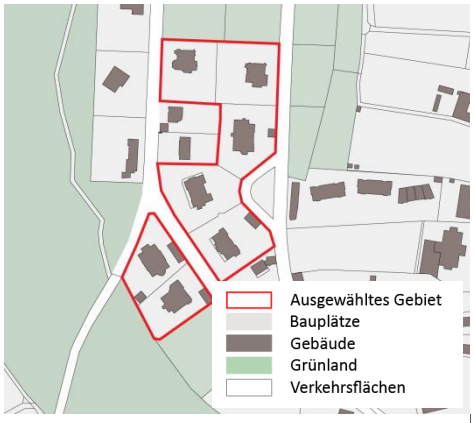
VILLENSIEDLUNGEN IN BAD VÖSLAU

In Bad Vöslau entstanden in der Zeit der Industrialisierung – insbesondere in der Mitte des 19. Jahrhunderts – einige Villensiedlungen. In ihrem Erscheinungsbild, das durch die zentrale Position der Gebäude inmitten der umzäunten Grundstücke eine gewisse Unnahbarkeit ausstrahlt, können sie als Vorgänger der modernen freistehenden Einfamilienhäuser gedeutet werden.

Abbildung 96 Villen in Gainfarn im "Vorstadt-Villa"-Typ (Stadtgemeinde Bad Vöslau 2010b)

AUSGEWÄHLTE VILLENSIEDLUNG

Für die Ermittlung der Bebauungsdichte in den Villensiedlungen des 19. Jahrhunderts wurde ein Bereich ausgewählt, in dem sich die heutige Grundstücksstruktur im Wesentlichen mit jener aus der Entstehungszeit deckt. In vielen anderen Bereichen kam es zu einer Veränderung der Grundstücks- und Bebauungsstruktur, indem die ursprünglich sehr großen Grundstücke geteilt und nachträglich bebaut wurden. Das ausgewählte Gebiet weist in der Annahme einer durchschnittlich zweieinhalb geschossigen Bebauung eine GFD netto von rund 0,35 auf.



Entstehungszeit	Mitte 19. Jahrhundert
Bebaute Grundstücke	14.460m²
Bebaute Fläche	2.150m²
Durchschnittliche Geschoßanzahl	2,5
GFD netto	0,35

TABELLE 17 DICHTEBEREICH "VILLENVIERTEL" IN BAD VÖSLAU

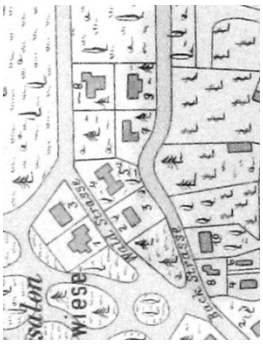


ABBILDUNG 97 URSPRÜNGLICHE BEBAUUNG 1880 (STADTGEMEINDE BAD VÖSLAU 2010C)

Die Villa war als Wohnform für die obere Gesellschaftsschicht jedoch nicht nur ein Phänomen in der Zeit der Industrialisierung, sondern geht bis in die Antike auf die römischen Villen zurück. (Meier-Oberist 1956, 24f zit. nach Schader-Stiftung 2005) In der Neuzeit entwickelte sich ab dem 16. Jahrhundert eine Form des freistehenden Einfamilienhauses, die jedoch nur der adeligen und wohlhabenden Schicht der Städter vorbehalten war, worin auch der Unterschied zum heutigen freistehenden Einfamilienhaus der breiten Masse liegt.

Geschichtlicher Hintergrund: Repräsentative Eigenheime des städtischen Großbürgertums vor den Toren der Stadt

BEI EINER ANSIEDLUNG VOR DEN TOREN DER STADT DROHTE GEFAHR.

Als Ideal galten in der Neuzeit zum Beispiel die vor der Stadtmauer Genuas (Italien) zwischen 1550 und 1620 errichteten freistehenden Paläste der Patrizier an der „Strade Nuove“. (Fehl 2001, 18) Generell war bis zum 19. Jahrhundert jedoch eine Ansiedlung vor den Toren der Städte aufgrund der Gefährdung durch Angriffe nicht ratsam beziehungsweise gar nicht möglich. Mit dem Wegfall der Stadtmauern ab dem ausgehenden 17. Jahrhundert begann sich die harte Grenze zwischen Stadt und Umland allmählich aufzuweichen. Anfangs waren es jedoch die Armen, die vor der Stadt in spärlichen Behausungen lebten. Ein freistehendes bürgerliches Einfamilienhaus konnte in dieser Zeit (zwischen 16. und 18. Jahrhundert) also weder in der Stadt – aus Platzmangel, noch vor der Stadt – aus Sicherheitsgründen - realisiert werden.

VON LUSTHÄUSERN ZU LANDHÄUSERN

Zuerst behalfen sich die wohlhabenden Städter mit Lust- und Gartenhäusern, die in unmittelbarer Nähe zur Stadt errichtet wurden. Diese Häuser waren inmitten eines großzügigen Gartens angelegt und dienten als saisonale Unterkunft für die städtische Oberschicht. Daneben entwickelten sich gegen Ende des 17. Jahrhunderts sogenannte Landhäuser, die zunächst dem höfischem Adel vorbehalten waren. Landhäuser waren im Unterschied zu Villen und Palästen

ohne Sockelgeschoß ausgestattet und somit direkter mit dem Garten verbunden. Im 18. Jahrhundert setzte sich schließlich auch das bürgerliche Landhaus durch, das besonders bei wohlhabenden Händlern beliebt war, die als Freizeitbeschäftigung einer kleinen Landwirtschaft nachgehen wollten. (Fehl 2001, 20ff)

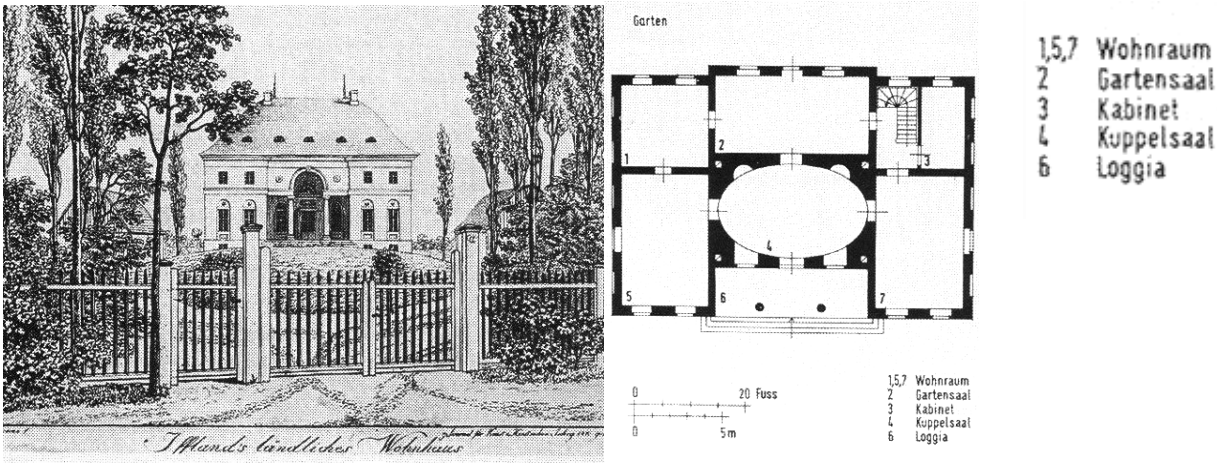


Abbildung 98 Landhaus an der Berliner Tiergartenstraße um 1800 (Fehl 2001, 39)

BÜRGERLICHER WOHN- UND REPRÄSENTATIONSSITZ

In der Mitte des 19. Jahrhunderts begann sich in der städtischen Oberschicht ein dauerhafter Umzug von der Stadt an die Peripherie durchzusetzen. Durch die räumliche Trennung von Arbeiten und Wohnen wurden Arbeits- und Lagerräume überflüssig und daher durch Räume für die bürgerliche Repräsentation und Geselligkeit ersetzt, die bisher dem Garten- oder Landhaus zugeschrieben waren. Aufgrund steigender Nachfrage verschmälerten sich die Grundstücke im unmittelbaren Nahbereich zur Stadt und der Haustyp der „Vorstadt-Villa“ als bürgerlicher „Wohn- und Repräsentationssitz“ entstand. Bei diesen Villen spielte die Frage der Nachbarschaft bei der Wahl des Bauplatzes bereits eine große Rolle. In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, als die Nachfrage nach Vorstadt-Villen weiter gestiegen war, kam es sogar zu planmäßigen Anlagen von Villen-Kolonien. (Fehl 2001, 42)

VILLENVIERTEL IN VÖSLAU

Das Villenviertel am Harzberg in Vöslau (Abbildung 99) wurde vermutlich nicht als Gesamtprojekt im Sinne einer Villen-Kolonie geplant, sondern ist allmählich durch Einzelbauten entstanden. Dennoch weist es die, von Bodenschatz (2001, S.95) für Villen-Kolonien als Charakteristikum beschriebene Polyzentralität mit mehreren Platz- und Grünanlagen auf. Auch ist die Siedlung städtebaulich nur wenig mit dem Ortskern verbunden.

Energetische Effizienz war für die wohlhabenden Bauherren keine Notwendigkeit weder hinsichtlich der Bebauungsweise noch in Bezug auf den Flächenverbrauch sowie die Gesamtausdehnung.

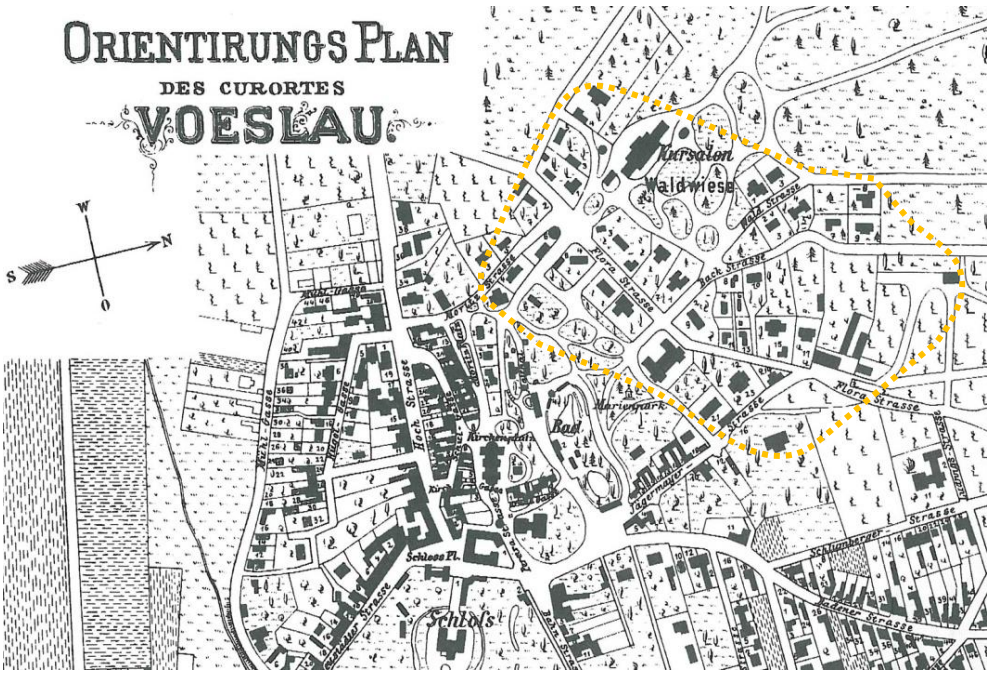


Abbildung 99 Villensiedlung im Nordwesten Vöslaus auf einem Lageplan von 1904 (Stadtgemeinde Bad Vöslau 2010c)

„Villengemeinschaft“

GEMEINSCHAFT OHNE GEGENSEITIGE ABHÄNGIGKEIT

Durch die Ansiedlung in den Gunstlagen der Stadtränder oder in attraktiven Urlaubsgebieten – wie es Vöslau dank des boomenden Kurtourismus im 19. Jahrhundert ohne Zweifel war – verwirklichte das städtische Großbürgertum eine stadtferne Lebensweise in *„sozialer Distanz von unerwünschten Nutzungen und Klassen“* (Bodenschatz 2001, 101), was bis zu dieser Zeit nur dem höfischen Adel möglich gewesen war. In den Villensiedlungen wurde eine Gemeinschaft gelebt, die der Anonymität der Großstadt gegenüberstand. Anders als in der Dorfgemeinschaft war jedoch kaum eine gegenseitige Angewiesenheit vorhanden. Diese Gemeinschaft wurde im Gegensatz zu jener im Dorf frei gewählt. Der Bau von Villenkolonien in großer Distanz zu den Städten veranschaulichte erstmals das Phänomen der Stadtflucht führender sozialer Schichten vor der Verantwortung für die Stadt, die eine Verinselung des Wohnens in einer weder in der Stadt noch im Dorf bisher bekannten Form auslöste. (Bodenschatz 2001, 101)

5.2.2 Wohnformen des Arbeiter- und Angestelltenmilieus

GENERELLE DIFFERENZIERUNG DER WOHNFORMEN

Die Villensiedlungen, die nur von einer bestimmten Gesellschaftsschicht bewohnt waren, wiesen bereits große Ähnlichkeiten mit heutigen Einfamilienhaus-Siedlungen auf. Mit der Industrialisierung begann aber auch eine Differenzierung der Wohnformen der unteren Gesellschaftsschichten. Während bis zum 19. Jahrhundert der Großteil der Bevölkerung in den Dörfern aufgrund der vorherrschenden Wirtschaftsstruktur in Bauernhöfen untergebracht war, entwickelten sich im Bereich der neu entstandenen Fabriken plötzlich eigene

Arbeiterwohnviertel, die (nach gesellschaftlichen Rängen) unterschiedliche Bebauungstypen aufwiesen.

5.2.2.1 Werksiedlungen

WERKSIEDLUNG IN BAD VÖSLAU

In Bad Vöslau entstand im Bereich zwischen der im Jahr 1833 gegründeten Kammgarnfabrik und dem Bahnhof eine solche Wohnsiedlung. Gemeinsam mit der Fabrik bildete sie ein relativ abgeschlossenes Ensemble in einiger Entfernung zum Ortskern. Es ist naheliegend, dass diese Siedlung eigene gemeinnützige Einrichtungen besaß und somit von der örtlichen Infrastruktur relativ unabhängig war. Pollak et al. (2002, 27f) zufolge verfügten die Werksiedlungen üblicherweise über eine eigene Schule, ein Spital oder ein Krankenzimmer, ein Gasthaus, ein Geschäft und ab Ende des 19. Jahrhunderts auch über eine Badeanstalt.

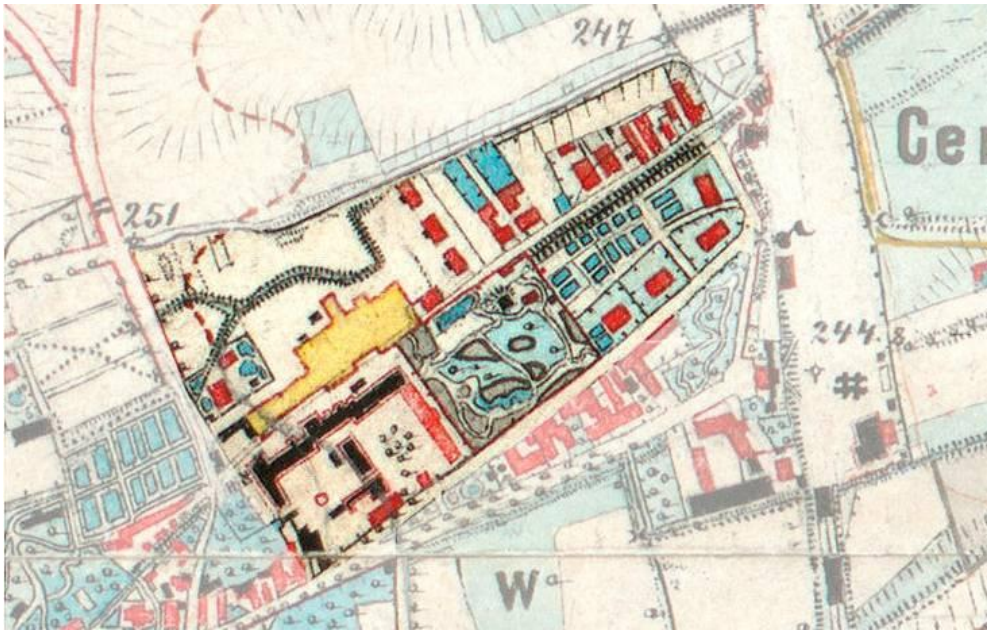


Abbildung 100 Oben: Lageplan der Fabriksiedlung in Bad Vöslau westlich des Bahnhofs (Ausschnitt aus der Franzisco-Josephinischen Landesaufnahme aus dem Jahr 1873 – eigene Bearbeitung)

DICHTEBEREICH „KAMMGARN – WOHNEN“

Die gemischte Bebauung in offener und gekuppelter Bebauungsweise führt im ausgewählten Gebiet heute zu einer GFD netto von 0,65. Bis auf einige zusätzliche Bauten ist die ursprüngliche Bebauungsstruktur aus dem 19. Jahrhundert noch zu einem Großteil erhalten. Als Bebauungstypen sind sowohl Geschoßwohnbauten als auch langgestreckte Kleinhäuser in Streckhofform vertreten.

TABELLE 18 DICHTEBEREICH „KAMMGARN - WOHNEN ZWISCHEN FABRIK UND BAHNHOF“ IN BAD VÖSLAU

Entstehungszeit	19. Jahrhundert
Bebaute Grundstücke	14.288m²
Bebaute Fläche	4.785m²
Durchschnittliche Geschoßanzahl	2
GFD netto	0,65

INDUSTRIALISIERUNG LEITET ZERSIEDELUNGSPROZESS EIN

Das Beispiel in Bad Vöslau zeigt zum einen, wie die Industrialisierung in neu entstandenen Industriezentren eine Siedlungsentwicklung abseits der Ortskerne eingeleitet hat. Die Standortwahl der Fabriken und Bahnhöfe war meistens wegweisend für eine langfristige Siedlungsentwicklung, wobei diese dadurch entstehenden Randbereiche von sozial schwachen Gruppen besetzt wurden. Zum anderen veranschaulicht die Fabriksiedlung in Bad Vöslau auch die beginnende Differenzierung der Wohnformen des Arbeiter- und Angestelltenmilieus.

HINTERGRUND ZU DEN WERKSIEDLUNGEN

Der Bau von Werksiedlungen wurde als soziale Leistung des Fabrikbesitzers für die eigenen Arbeiter verstanden, deren Produktivität dadurch gesteigert werden sollte. In abgelegenen Industriestandorten war es aber rein aus Transportmangel – trotz des stattfindenden Eisenbahnbaus – erforderlich, die Arbeiterschaft in der Nähe der Arbeitsstätten anzusiedeln. (Moser, et al. 2002, 93) Eine Trennung von Wohnen und Arbeiten war zwar zu beobachten, zumal die Produktion nicht mehr im eigenen Haus oder Hof stattfand, regional betrachtet schienen die Fabrikkomplexe diese beiden Bereiche aber wieder zu vereinen.

TRENNUNG PRIVAT UND ÖFFENTLICH WAR ZUNÄCHST NUR IDEALVORSTELLUNG

Die damaligen Wohnverhältnisse spiegelten die schlechten Lebensbedingungen der Arbeiterschicht wider. Die Trennung von Privatheit und Öffentlichkeit (siehe Kapitel 3.2) war zunächst in der Arbeiterschicht nur eine Idealvorstellung nach

dem bürgerlichen Familienleitbild. Aufgrund der beengten Wohnsituation hielten sich die Menschen wenn möglich außerhalb der Wohnung auf. *„Das Leben spielte sich vielfach in Hauseingängen und Höfen, in Kneipen und Läden um die Ecke oder auf der Straße vor dem Haus ab. (…) Quartiersöffentlichkeit war von der Privatsphäre nicht getrennt und voll von Leben."* (von Saldern 1997, 200 zit. nach Schader-Stiftung 2005)

Trotz der ärmlichen Verhältnisse sind einige Elemente der frühen Werksiedlungen durchaus als wertvoll zu bezeichnen, werden sie in modernen Wohnsiedlungen doch vermisst – beispielsweise die fußläufig erreichbare Infrastruktur, die Funktion des Straßenraums als Spielplatz oder die sozialen Kontakte auf den Freiflächen und im Gasthaus.

5.2.2.2 Kleinhäuser

NICHTLANDWIRTSCHAFTLICHE WOHNGEBÄUDE

Wie die Beschreibungen im vorhergehenden Kapitel vermuten lassen, waren die Arbeitersiedlungen zu Beginn sehr beengt, die Wohnbedingungen ließen zu wünschen übrig. Mit der Zeit wurden die Arbeiterwohnungen jedoch größer und es entwickelten sich verschiedene Formen des verdichteten Flachbaus aber auch des freistehenden Eigenheims. Auch abseits geschlossener Werksiedlungen entstanden am Rande der Dörfer nichtlandwirtschaftliche Wohnsiedlungen. In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts treten sowohl in Bad Vöslau als auch in Purbach zunehmend „neue" Kleinhäuser auf.

Die Form des Kleinhauses ohne landwirtschaftliche Produktion war jedoch auch im ländlichen Untersuchungsraum keine Neuerfindung des 20. Jahrhunderts. Als Gegenstück zum Bauernhof oder Gewerbehaus wurden je nach Region Kleinhäuser vereinzelt schon im 17. oder 18. Jahrhundert errichtet. Da die Bewohner aus der armen Bevölkerungsschicht kamen, wurde besonderer Wert auf eine effiziente Ausnützung der Fläche gelegt. Nur teilweise waren kleine Anbauflächen auf dem Grundstück vorhanden.

FRÜHERE KLEINHÄUSER IN PURBACH

In Purbach ist zwischen den älteren Kleinhäusern im Ortskern und jenen der ersten und zweiten Erweiterungsphasen außerhalb der Marktmauer zu unterschieden. Im Vergleich zur Kleinhaussiedlung in der Stiefelgasse im Ortskern (siehe Kapitel 5.1.1) sind die Grundstücke der Kleinhäuser in der Oberen Bahngasse außerhalb der Marktmauer bereits etwas größer. Die Gebäudeform unterscheidet sich nicht wesentlich von den Kleinhäusern in der Stiefelgasse. Die GFD netto beträgt in diesem Gebiet unter Berücksichtigung einer eineinhalbgeschossigen Bebauung rund 0,7 beziehungsweise 0,5 bei einer eingeschossigen Bebauung.

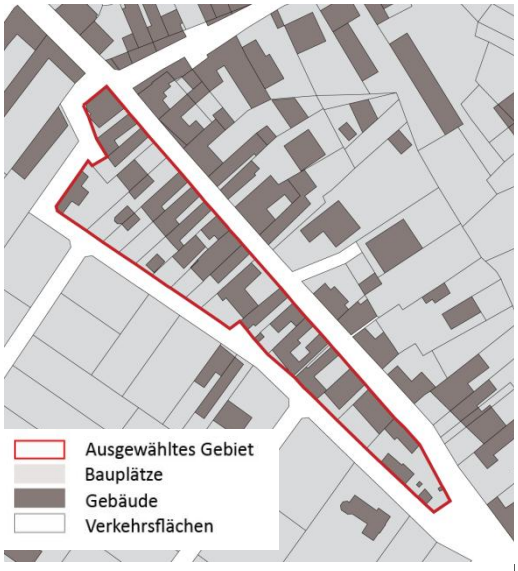


TABELLE 19 DICHTEBEREICH KLEINHÄUSER „OBERE BAHNGASSE“ IN PURBACH

Entstehungszeit	Anfang 18. Jahrhundert
Bebaute Grundstücke	5.480 m²
Bebaute Flächen	2.560 m²
Durchschnittliche Geschoßanzahl	1 (bzw. 1,5)
GFD netto	0,5 (0,7)

BEDEUTUNGSGEWINN DER FREIFLÄCHEN

Die „neuen“ Kleinhäuser aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts zeichneten sich hingegen vor allem durch besonders großzügige Gartenflächen aus, die auch für den eigenen Anbau gedacht waren. Die Größe der Grünflächen erlaubte aber auch eine gewisse Gestaltungsfreiheit um dem Garten neben der Nutzfunktion auch einen Erholungswert zu verleihen.

VOLKSGESUNDHEIT UND MINDESTWOHNSTANDARDS

Das aufkeimende Bewusstsein über den Zusammenhang von Wohnen und Gesundheit war ein Produkt des sozioökonomischen Wandels und wurde von staatlicher Seite unterstützt. Von der Gartenstadt beeinflusst wurde auch hierzulande der Volksgesundheit und dem Mindestwohnstandard allmählich Aufmerksamkeit geschenkt. Die Arbeiterfamilien bekamen jeweils ein Stück Freifläche zur Verfügung gestellt, auf dem sie in billigster Bauweise Eigenheime errichten konnten. Für die Arbeiterschaft spielte der eigene Garten, der die Gartenarbeit als Gegenstück zur eintönigen Fabrikarbeit ermöglichte, eine wichtige Rolle. Auch in den früheren Werksiedlungen mit Mietskasernen wurden Anbauflächen für die Bewohner zur Verfügung gestellt. In den höheren Gesellschaftsschichten bereits schon früher realisierter Standard, wurde das „gesunde Wohnen im Grünen“ nun auch zum Wohnideal der Arbeiterfamilie. Der Staat hatte das Ziel, dieses für eine möglichst breite Bevölkerungsschicht zu erfüllen. (Moser, et al. 2002, 93ff)

„NEBENERWERBSHÄUSER“ GEGEN DIE HUNGERSNOT

Vor allem in der Versorgungskrise in der Zwischenkriegszeit sahen viele das eigene kleine Haus mit Garten als eine Möglichkeit, durch eigenen Anbau und Viehzucht, der drohenden Hungersnot zu entkommen. In diesem Zusammenhang setzte sich auch in klarer Distanz zum repräsentativen Villengarten der Begriff des

„Wohngartens“ durch. (Kuhn 2001, 191f)

RANDSIEDLUNGSAKTIONEN IN LÄNDLICHEN GEBIETEN

Von staatlicher Seite wurde der Bau von Einfamilienhäusern in Form von zwei „Randsiedlungsaktionen“ (1932 und 1938) gefördert, die ausschließlich an Personen in ländlichen Gegenden gerichtet waren. Der Siedlungsbau sollte unter anderem die heimische Bauwirtschaft ankurbeln und so der Wirtschaftskrise entgegenwirken. Die Aktionen unterlagen strengen Auflagen – als Bauträger kamen nur gemeinnützige Bau- und Siedlungsvereinigungen oder Gebietskörperschaften in Frage. Um ein Darlehen zu erhalten, mussten die Siedler ein geringes Eigenkapital besitzen und sich aktiv am Bau der Siedlung beteiligen. In der ersten Randsiedlungsaktion wurden nur ganze Siedlungen gefördert, wodurch ein einheitliches Siedlungsbild entstand. Eine dementsprechend hohe Bedeutung wurde der Nachbarschaftshilfe zugemessen. Am häufigsten wurden in Österreich sogenannte Nebenerwerbssiedlungen mit Kleingarten in einem Grundausmaß von 600 bis 1.200 Quadratmetern errichtet. Die Auflage, dass nur gesamte Siedlungskomplexe gefördert wurden, garantierte ein, nach damaligem Verständnis, geordnetes Siedlungsbild. (Pollak, Haselsteiner und Tusch 2002, 73 f)

ELEMENTE DES GARTENSTADT-KONZEPTS

In Purbach gibt es im Bereich des Bahnhofs zwei Kleinhaussiedlungen, die mit hoher Wahrscheinlichkeit als Ensemble geplant wurden. Der hohe Freiflächenanteil, die Reihenhausbebauung und der öffentliche Verkehrsanschluss lassen in der vermutlich in den vierziger Jahren entstandenen Wohnsiedlung „Fischergasse“ Vergleiche mit dem Gartenstadt-Konzept zu. (siehe Exkurs)

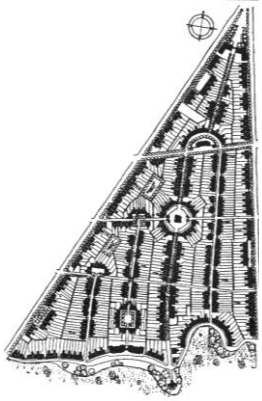
Abbildung 101 Reihenhausbebauung mit großzügigen Gärten in Purbach – Elemente der Gartenstadt werden aufgegriffen (eigenes Foto) und (Google 2010)

Exkurs Gartenstadtbewegung: *Das Modell der Gartenstadt von Ebenezer Howard entstand aus einer Kritik an den schlechten Lebensbedingungen insbesondere aufgrund der geringen Luftqualität und des Fehlens von Natur in den Industriestädten. Städte nach diesem Konzept wurden nur wenige verwirklicht, allerdings finden sich Elemente der Gartenstadt in vielen Städten Europas wieder. (Rudlin und Falk 2009, 37 f) Dem großen Mietshaus wurde Ende des 19. Jahrhunderts ein negatives Bild der sittlichen Verwahrlosung angehaftet. Der Eigenheimbau stand nicht im Vordergrund, vielmehr ging es um die Schaffung hoher Wohnstandards und gelebter Gemeinschaft. Als Wohnform sollten Einfamilienhäuser, unabhängig davon ob diese Eigenheime oder genossenschaftliche Mietwohnungen darstellten, für eine breite Mittelschicht geschaffen werden. Dies sollte durch rational geplante Siedlungen mit verdichtetem Mittelpunkt*

inmitten der Natur, jedoch mit einer öffentlichen Verkehrsanbindung in die Stadt realisiert werden. Dieses Konzept war in weiterer Folge maßgeblich für den Eigenheimbau in ganz Europa – unter anderem aufgrund der Lösungsvorschläge für die Anordnung und Gruppierung von Einzelhäusern. Dieser Einfluss wird in zahlreichen Angestellten- und Arbeiter-Eigenheimsiedlungen, aber auch in Villenkolonien sichtbar. (Zimmermann 2001, 68f)

Die Siedlungen im Einfluss der Gartenstadtbewegung werden meist in der Form des verdichteten Flachbaus mit Gärten beziehungsweise kleinen Anbauflächen realisiert. Für die Siedlungen, die in Österreich als Gartenstadt bezeichnet werden, gibt es keine einheitliche Bebauungsform. Der verdichtete Flachbau in Form von Reihenhäusern unterschiedlicher Art ist zwar vorherrschend, jedoch werden auch Kleinhaussiedlungen mit freistehenden Gebäuden als Gartenstadt bezeichnet – etwa die Arbeiterkolonie in Berndorf. (Pollak, Haselsteiner und Tusch 2002)

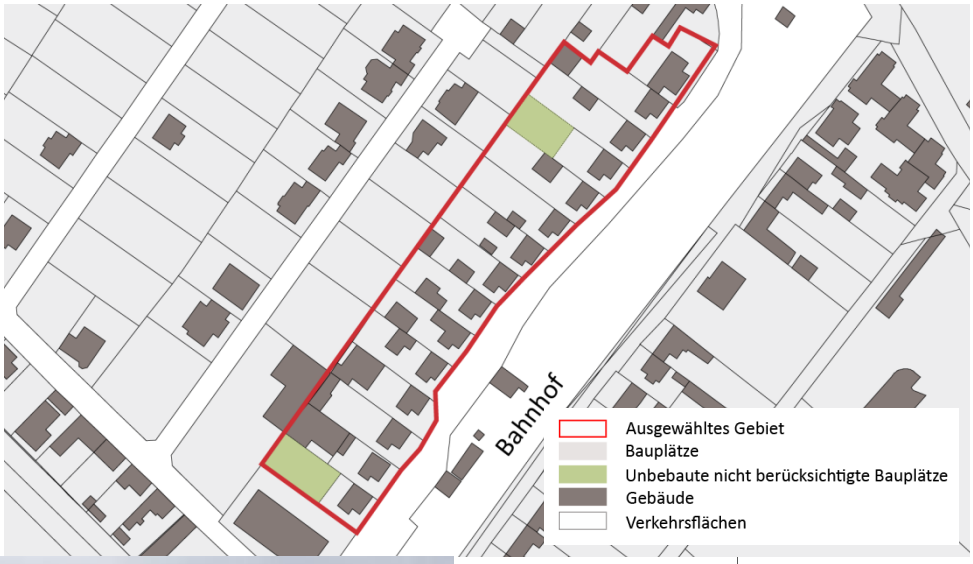
ABBILDUNG 102 REIHENHAUSSIEDLUNG IN HERMSDORF BEI BERLIN, NICHT REALISIERT (BODENSCHATZ 2001, 99)



Etwa zeitgleich mit der oben beschriebenen Reihenhaussiedlung entstand in Purbach im Bereich des Bahnhofs in der „Unteren Bahngasse“ eine zweite Wohnsiedlung. Diese wurde für die Arbeiter der im Westen angrenzenden Schilfrohrfabrik mit Hilfe einer Baugenossenschaft errichtet.

Als eine der ersten Siedlungen in Purbach in offener Bebauungsweise weisen die Kleinhäuser „Untere Bahngasse“ unter Berücksichtigung der nachträglichen Zubauten eine GFD netto von circa 0,45 auf.

TABELLE 20 DICHTEBEREICH MODERNE KLEINHÄUSER „UNTERE BAHNGASSE“ IN PURBACH



Entstehungszeit	Mitte 20. Jahrhundert
Bebaute Grundstücke	10.420 m²
Bebaute Flächen	2.990 m²
Durchschnittliche Geschoßanzahl	1,5
GFD netto	0,45

Aufbau eines Kleinhauses aus der Zwischen- und Nachkriegszeit

PROTOTYP EINFAMILIENHAUS

Im Nationalsozialismus galt als Prototyp des deutschen Einfamilienhauses *„das alleinstehende Haus mit steilem Sattel- oder Walmdach, einem Stallanbau und einem ausreichend großen Nutzgarten zur Selbstversorgung und für Kleintierhaltung“.* (Weihsmann 1998 zit. nach Pollak, Haselsteiner und Tusch 2002, 137)

Die durchschnittliche Wohnnutzfläche eines Kleinhauses der Zwischen- und Nachkriegszeit – wie etwa in der Siedlung „Untere Bahngasse“ in Purbach - betrug zwischen 75 und 85 Quadratmetern. Der Grundriss unterschied sich nicht wesentlich von der frühen Form des Kleinhauses. Im Erdgeschoß befanden sich die Wohnküche sowie zwei weitere Zimmer. Zusätzlich gab es einen Dachboden, der in besseren Zeiten ausgebaut werden konnte, und einen Kellerraum. Ein Wasseranschluss war in der Küche vorhanden. Vor allem die früheren Kleinhäuser, die vor dem zweiten Weltkrieg erbaut worden waren, besaßen kein Badezimmer. Erst in den späten fünfziger Jahren wurde ein Badezimmer zum Standard. (Pollak, Haselsteiner und Tusch 2002, 77)

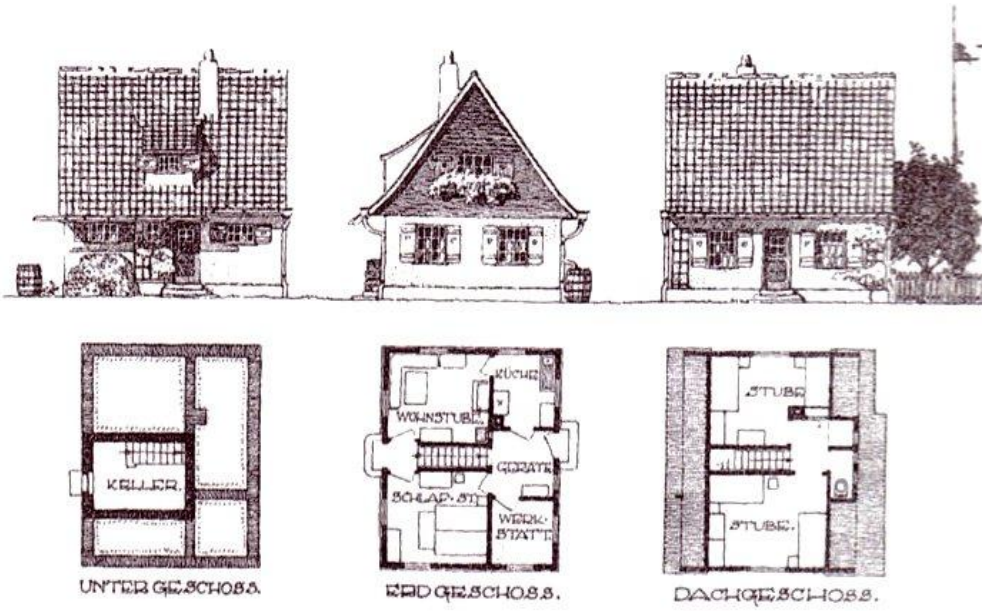
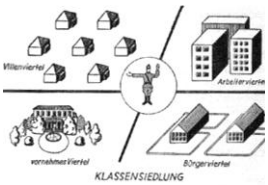


Abbildung 103 Kriegerheimstätten, Entwürfe von 1915 (Zimmermann 2001, 73)

„DAS ENDE DER KLASSENSIEDLUNGEN“ (SIEHE ABBILDUNG 104 S.143)



Am Beispiel der Siedlung „Untere Bahngasse“ in Purbach kommt sowohl die Schlichtheit der Siedlungen als auch die Uniformität ihrer Entstehungszeit zum Ausdruck. Die Einheitlichkeit im Siedlungsbau wurde vor allem von den Nationalsozialisten propagiert. Für sie waren der Wohnhausblock ebenso wie die Villenbebauung Feindbilder – das wilde Durcheinander im Städtebau musste eingeschränkt werden. Die Lösung wurde in der einheitlichen städtebaulichen Ordnung mit einfachen uniformen Einfamilienhäusern. Die Muster-Wohnsiedlungen des Nationalsozialismus zeichneten sich neben der einheitlichen Hausform häufig auch durch einen zentralen Dorfanger aus, der als sozialer

Treffpunkt dienen sollte. (Harlander 2001, 269 f) Schwab (1930/1973 zit. nach Kuhn 2001, 184) zufolge wurde nach dem ersten Weltkrieg das *„Ideal des eigenen kleinen Häuschens und Gartens als eines der wichtigsten Ziele in die Herzen der Massen“* gepflanzt. Gleichzeitig aber wurde verdeutlicht, dass Individualismus in einer solchen „Volksgemeinschaft“ keinen Platz haben würde. (Harlander 2001, 271)

STANDARDISIERUNG KLEINHAUS UND REIHENHAUS

Das Konzept des „Neuen Bauens“, das der Siedlungsentwicklung in Holland und Deutschland entsprungen ist, wurde auch in Österreich übernommen. Die Übernahme von industriellen Prinzipien in den Wohnbau führte zu einer Standardisierung und Typisierung der Neubausiedlungen. Dies förderte neben einheitlichen freistehenden Kleinhäusern auch die Entwicklung von Reihenhausanlagen. (Pollak, Haselsteiner und Tusch 2002, 136) Die kurz nach dem zweiten Weltkrieg errichteten Siedlungen unterschieden sich kaum von jenen, die vor dem Krieg errichtet worden waren, da die finanziellen Mittel sehr beschränkt waren. Dietmar Steiner bezeichnete diesen Stillstand als *„die nicht vorhandene Stunde Null im ideologischen und personellen nachwirken der wohnungspolitischen und stadtplanerischen Ideen und Konzepte des Nationalsozialismus“.* (Steiner 1998, 10) Die Planung qualitativer Siedlungen im verdichteten Flachbau stand in dieser Zeit eher im Hintergrund. Gleichzeitig entwickelten sich in den fünfziger Jahren erste Systeme vorgefertigter Bauteile.

Exkurs Begriffswandel

Ursprünglich war der Kleinhäusler – wie das Beispiel Purbachs zeigt - ein Angehöriger einer diskriminierten ländlichen Sozialklasse. Allmählich kam es in der bürgerlichen Wohnreformbewegung aber zu einer Aufwertung des Begriffes Kleinhaus. Zuerst war das Kleinhaus noch nicht gleichbedeutend mit einem Eigenheim, was sich jedoch mit der Einführung des Begriffes „Heimstätte“ änderte. Dieser stand nach 1900 für die gesicherte Verbindung einer Familie mit Grund und Boden zur Verbesserung der Lebensbedingungen der Arbeiter beziehungsweise den bisherigen Bewohnern der Mietskaserne. Ab den zwanziger Jahren kam der Begriff des „Kleinwohnungshauses“ auf, das ein rein vom Besitzer genutztes Familieneigenheim darstellte. (Zimmermann 2001, 71ff)

5.2.3 Das Eigenheim für alle

NUTZGARTEN UND LANDWIRTSCHAFTLICHE BAUTEN VERLIEREN AN BEDEUTUNG - ES ENTSTEHEN REINE WOHNHÄUSER.

Der Nationalsozialismus hatte das Ende der Klassensiedlungen eingeleitet. Das Einfamilienhaus galt fortan als ideale Wohnform für alle Bürgerschichten. Auch die Funktion des Eigenheims erfuhr einen erneuten Wandel. War in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts noch die Möglichkeit der Selbstversorgung auf dem eigenen Grundstück relevant (vgl. „Nebenerwerbshäuser“), so entwickelte sich nach dem zweiten Weltkrieg allmählich das freistehende Einfamilienhaus ohne wirtschaftliche Produktion. (Pollak, Haselsteiner und Tusch 2002, 73) Im Gartenbau wurde der in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts vollzogene Wandel von Zier- zu Nutzgarten wieder umgekehrt. Die Anzahl der nichtlandwirtschaftlichen Neubauten nahm auch in den bis zu dieser Zeit von der Landwirtschaft dominierten ländlichen Siedlungen – etwa im Nordburgenland - immer mehr zu. Eine neue Entwicklung dieser Zeit bestand in der einheitlich angelegten, reinen Wohnsiedlung. Laut Henkel (1995, 194) sind die *„Neubausiedlungen am Ortsrand zur zweiten dörflichen Realität geworden“.*

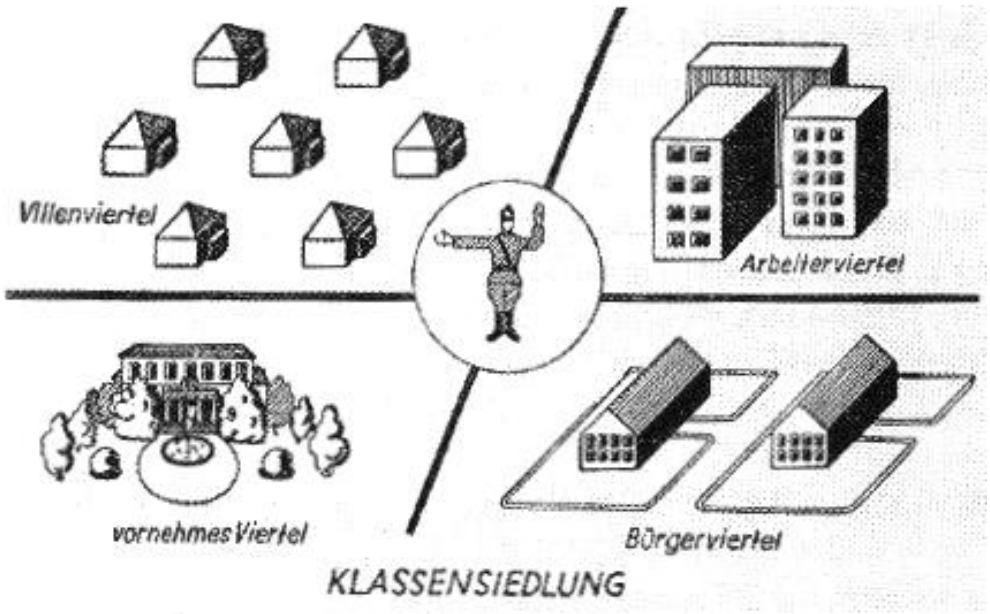


Abbildung 104 Aufhebung der Klassensiedlung im Nationalsozialismus. Abb. aus der Schrift "Das deutsche Siedlungswerk" von Wilhem Ludowici (1937) (Harlander 2001, 269)

EINFAMILIENHAUS-GEBIET DER SECHZIGER JAHRE IN BAD VÖSLAU

Die folgende Einfamilienhaus-Siedlung in Bad Vöslau befindet sich zwischen zwei großen Verkehrsachsen – zum einen der Trasse der Südbahnlinie und zum anderen der Südautobahn. Die sehr langgestreckten schmalen Grundstücke sind mit Einfamilienhäusern mit beinahe quadratischem Grundriss in offener Bebauungsweise bebaut. Die Art der Bebauung scheint wenig geeignet für diese Grundstücksform. Der Großteil der hinteren Grundstücksbereiche ist unbebaut. Eine andere Grundstücksstruktur hätte vermutlich eine andere Erschließungsform und damit vermutlich eine bessere Ausnutzung der Bauplätze ermöglicht. So erreicht die Siedlung nur eine GFD netto von circa 0,25.

TABELLE 21 EINFAMILIENHAUS-SIEDLUNG DER SECHZIGER JAHRE IN BAD VÖSLAU

Entstehungszeit	2. Hälfte 20. Jahrhundert
Bebaute Grundstücke	53.950m²
Bebaute Fläche	5.790 (+730[28])m²
Durchschnittliche Geschoßanzahl	2
GFD netto	0,25

Die modernen repräsentativen Einfamilienhäuser haben kaum noch etwas mit den früheren schlichten Kleinhäusern gemeinsam. Während damals die Leistung, ein Haus erbaut zu haben, im Vordergrund stand, bedarf es heute einer schönen Fassade oder weiterer Luxusgegenstände, um gesellschaftlichen Beifall zu ernten. (Pollak, Haselsteiner und Tusch 2002, 78)

SINKENDE BELEGUNGSZIFFER

Die Verbreitung des freistehenden Einfamilienhauses wurde durch den steigenden Lebensstandard und den Autobesitz gefördert. Die Platzansprüche wuchsen mit dem Wohlstand der Bevölkerung. Hinzu kamen Flächen für das Auto in Form eigener Garagen und Zufahrtswegen, aber auch die Wohnfläche pro Person stieg enorm an. Die durchschnittliche Belegungsziffer der Gebäude sank etwa in Purbach im Laufe des 20. Jahrhunderts von sieben Personen im Jahr 1910 auf knapp fünf im Jahr 1951. Im Jahr 2001 entfielen durchschnittlich nur mehr zwei Personen auf ein Gebäude[29].

[28] Eingeschossige Nebengebäude

[29] Gebäude inklusive Nichtwohngebäude

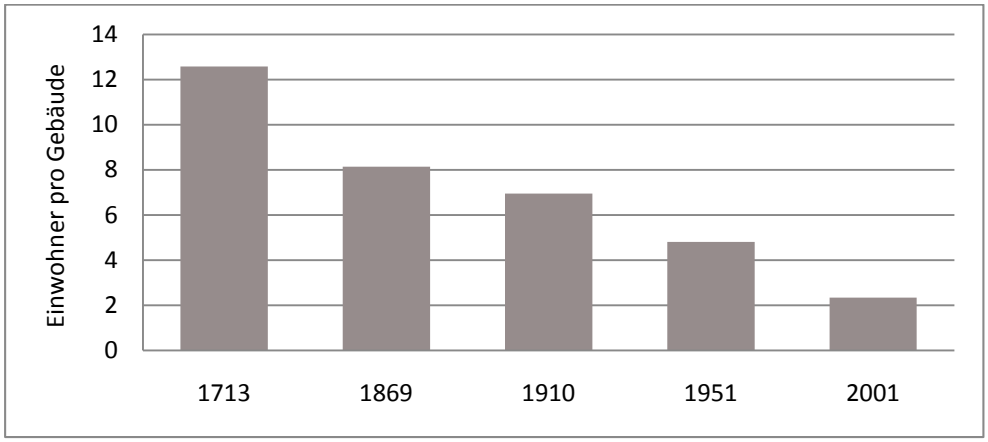


Abbildung 105 Durchschnittliche Belegungsziffer in Purbach im Zeitvergleich (Egermann o.J.) – eigene Berechnung und Darstellung

ERLEICHTERTER ZUGANG ZU STANDARDISIERTEN FERTIGTEILEN

Die Entwicklung der Fertigteilindustrie und Schwarzarbeit ersetzten zunehmend die in der früheren Dorfgemeinschaft verankerte gegenseitige Hilfe beim Hausbau von Nachbarn, Freunden und Verwandten, was von Jessen und Simon (2001, 353) als Prozess zunehmender Marktintegration mit dem Fertighaus als Endprodukt beschrieben wird. Großbaumärkte erleichtern zudem den Zugang zu standardisierten Baumaterialien für jedermann.

ANGEPASSTE GRUNDSTÜCKSFORM

Die modernen Einfamilienhaus-Siedlungen in Purbach zeichnen sich durch eine fast quadratische Grundstücksform und eine offene durchschnittlich zweigeschossige Bebauungsweise aus. Das ausgewählte Gebiet „am Wehrturm“ weist so eine GFD netto von circa 0,35 auf. Ähnliche Merkmale sind in den meisten neueren Einfamilienhaus-Siedlungen sowohl in Purbach als auch in Bad Vöslau zu finden.

TABELLE 22 DICHTEBEREICH FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER „AM WEHRTURM“ IN PURBACH

Ausgewähltes Gebiet
Bauplätze
Unbebaute nicht berücksichtigte Bauplätze
Gebäude
Verkehrsflächen

Entstehungszeit	21. Jahrhundert
Bebaute Grundstücke	10.050 m²
Bebaute Flächen	1.940 m²
Durchschnittliche Geschoßanzahl	2
GFD netto	0,35

MODERNE EINFAMILIENHÄUSER IN VERDICHTETER BEBAUUNGSWEISE

Das folgende Beispiel zeigt, wie moderne Einfamilienhäuser in geschlossener beziehungsweise gekuppelter Bebauungsweise errichtet werden können, ohne dabei auf einen Swimmingpool im Garten zu verzichten. Die Wohnsiedlung zeigt wie durch die geschlossene Bebauung zur Straße hin, geschützte Freiräume im Hinterbereich geschaffen werden können. Die durch die Bebauungsweise erreichte GFD netto von 0,55 ist deutlich höher als bei Einfamilienhaus-Siedlungen in offener Bebauungsweise. Betrachtet man die in den vergangenen Jahrzehnten entstandenen Wohnsiedlungen in den beiden Gemeinden, so überwiegt jedoch die offene Bebauungsweise.

TABELLE 23 MODERNE GEKUPPELTE EINFAMILIENHÄUSER

Entstehungszeit	2. Hälfte 20. Jahrhundert
Bebaute Grundstücke	10.080m²
Bebaute Fläche	2.760m²
Durchschnittliche Geschoßanzahl	2
GFD netto	0,55

5.3 Die Rolle der Raumplanung beim Umgang mit historischen Bebauungsstrukturen des ländlichen Raums im 20. Jahrhundert

UMGANG MIT DER BEGINNENDEN ZERSIEDELUNG IM 20. JH.

Architekt Clemens Holzmeister bezeichnete die Missstände am Bestand österreichischer Siedlungen zu Beginn des 20. Jahrhunderts unter anderem als *„(…) Verschleuderung kostbaren Geländes durch viel zu weit auseinandergezogene Besiedlung (…)* [Anm.: und] *ein Durcheinander von Erscheinungen, die so recht geeignet sind, einem die Landschaft gänzlich zu verleiden“.* (Holzmeister 1932, 242 zit. nach Pollak, Haselsteiner und Tusch 2002, 75) Bald danach wurden die beiden Randsiedlungsaktionen gestartet, die durch ihre Beschränkung auf ganze Siedlungskomplexe eine kontrollierte Siedlungsentwicklung – jedoch am Rande der Dörfer - beabsichtigten. Wie wurde im Laufe des 20. Jahrhunderts hingegen mit den historischen Ortskernen umgegangen? Wann wurde ihnen überhaupt erst Aufmerksamkeit geschenkt?

2 HERAUSFORDERUNGEN DER LÄNDLICHEN SIEDLUNGEN

Die zunehmende Zersiedelung, die durch die in den vorhergehenden Kapiteln beschriebenen Entwicklungen, begleitet wurde, war eine der Herausforderungen

der ländlichen Siedlungen in der Mitte des 20. Jahrhunderts. Die Neubaugebiete entstanden scheinbar unabhängig und beziehungslos von den bestehenden Ortskernen, die dadurch an Attraktivität verloren. Die Wohnungen innerhalb der dichten Bebauungsstruktur der historischen Anger- und Straßendörfer konnten nicht dem Idealbild des Eigenheims gerecht werden. Daher wurden die ohnehin in der Kriegszeit stark beschädigten Ortskerne angepasst. Besondere Bedeutung spielte dabei die Adaptierung für den motorisierten Verkehr. Der Umgang mit den historischen Ortskernen war aus heutiger Sicht die zweite Herausforderung der ländlichen Siedlungen.

Exkurs Entstehung der Raumplanung- und Raumordnungssdiziplin: *Während der Staat im 19. Jahrhundert in der Zeit der Reformen der räumlichen Planung eher passiv gegenüberstand, bestanden die in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts einsetzenden raumordnungspolitischen Bestrebungen in erster Linie aus „Reaktionen auf das vielerorts schnelle und ungeordnete Wachstum von Siedlungen, Industrie- und Verkehrsanlagen seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts". Untersuchungsgegenstand waren das unkoordinierte Wachstum der Vororte der Städte sowie das Ungleichgewicht zwischen Kernstadt und Umland – zum Beispiel hinsichtlich der Sozialstruktur, der Haushaltsbilanzen der einzelnen Gemeinden oder der Verkehrssituation. (Henkel 1995, 196)*

Es entwickelten sich eigenständige voneinander abgetrennte Systeme in der Planung. Dieses Denken in Teilsystemen bestand darin, die einzelnen Aspekte des Stadtganzen isoliert zu behandeln und unabhängig von den anderen Aspekten zu optimieren. Umso schwieriger war es, die Teile wieder zu einem Ganzen zusammenzufügen. Zudem tendieren Teilsysteme dazu, sich immer weiter auszudifferenzieren und zu verselbstständigen. Als die ersten negativen Auswirkungen des modernen Städtebaus offensichtlich wurden, wurden die Planungsmethoden in den 1970er Jahren erstmals in Frage gestellt. Allerdings war es schwierig, die mittlerweile im Rechtssystem fest verankerte Planung und ihre Instrumente aufzuheben. (Luchsinger 2010)

SCHWERPUNKTE STAATLICHER AKTIVITÄTEN

Henkel (1995, 214f) nennt zwei Schwerpunkte staatlicher Aktivitäten zur Entwicklung und Erneuerung der ländlichen Siedlungen – die Agrarstrukturverbesserung und die Dorfverschönerung. Nach dem zweiten Weltkrieg konzentrierten sich die Bemühungen in einer ersten Phase auf die „Ortsauflockerung" und „Sanierung" (bis etwa 1975) und in einer zweiten Phase auf die „Dorferneuerung" (seit etwa 1975).

ORTSAUFLOCKERUNG

In der ersten Phase kam es neben Flurbereinigungen zur Agrarstrukturverbesserung auch zu Entkernungen von besonders dichten Gebäudekomplexen. Die im Krieg stark beschädigte Bausubstanz im Ortskern wurde teilweise vollständig entfernt und die dadurch entstehenden Freiflächen nicht selten für Verkehrsflächen genutzt, was dem steigenden Motorisierungsgrad und den zunehmenden Flächenansprüchen dieser Zeit entsprach. Die Dorfstraßen wurden zugunsten des flüssigen Durchgangsverkehrs ausgebaut. Der baulichen Sanierung zur Erhaltung der alten Bebauungsstrukturen wurde anfangs kaum Beachtung geschenkt.

DORFSANIERUNG

Allmählich in den sechziger Jahren gewann die bauliche und infrastrukturelle Sanierung der Dörfer an Bedeutung, was sich in der Verbesserung beziehungsweise Schaffung technischer Infrastruktur (Wasserleitungen,

Abwasserkanäle, Gehsteige, Asphaltierung von Straßen und Plätzen) aber auch sozialer Infrastruktur (Schulen, „Dorfgemeinschaftshäuser“ u.a.) zeigte. Vorrangiges Ziel der Dorfsanierung der sechziger und siebziger Jahre war die Beseitigung baulicher Missstände, was jedoch eher durch Abriss und Neubau als durch Objektsanierung realisiert wurde. Viele wertvolle Elemente der ursprünglichen Ortsgrundrisse gingen verloren und wurden durch – aus heutiger Sicht – unpassende Neubauten, die in keiner Beziehung zum historischen Bestand waren, ersetzt.

GANZHEITLICH ORIENTIERTE DORFERNEUERUNG

Ende der siebziger Jahre begann die eigentliche „Dorferneuerung“ – die auch heute noch unter diesem Begriff verwendet wird. Sie wird von Henkel (1995, 222) als ganzheitlich orientierte und erhaltende Dorferneuerung bezeichnet, die alle Lebens- und Wirtschaftsbereiche in ländlich geprägten Orten umfasst. Den charakteristischen Elementen des Dorfes wurde wieder Beachtung geschenkt. Henkel (1995, 226) nennt einerseits die Dorfstraße, die als vielschichtiger Lebensraum der Dorfbewohner anerkannt und entsprechend gestaltet beziehungsweise rückgebaut wurde, andererseits den Dorfbach, der wieder offengelegt und zugänglich gemacht wurde.

BAULANDNEUAUSWEISUNGEN

Neben dem falschen Umgang mit dem Bestand der historischen Ortskerne, kam im 20. Jahrhundert mit dem Instrument der Flächenwidmung die überzogene Ausweisung von Bauland hinzu. Diese beiden Trends führten in Kombination einerseits zu einer Zerstörung und Auflösung der alten Ortskerne und andererseits zu einem ungeordneten flächigen Wachstum der Neubaugebiete.

Das Salzburger Raumordnungsgesetz von 1968 enthielt etwa die Forderung, dass bei der Festlegung von Bauland darauf Bedacht zu nehmen sei, „dass genügend Raum für eine aufgelockerte Bebauung und möglichst geringe Wohndichten gesichert wird“. Es kam zur Ausweisung enormer Baulandreserven, wodurch die Gemeinden jeden Handlungsspielraum für eine geordnete Siedlungsentwicklung verloren. (Dollinger, Dosch und Schultz 2009, 105) Förderlich für die Zersiedelung waren unter anderem auch die Ausnahmeregelungen für Baulichkeiten im Grünland, die in vielen Regionen Österreichs zu regen Bautätigkeiten in bisher unbebauten Bereichen führte. (ÖROK 2009)

JÜNGERE RAUMPLANUNGSGESETZE BERÜCKSICHTIGEN BAULANDMOBILISIERUNG

In den späten 1980er und frühen 1990er Jahren kam es infolge der explodierenden Bodenpreise – speziell in den alpinen und touristisch geprägten Bundesländern – zu einer neuen Generation von Raumplanungsgesetzen, die Instrumente zur Baulandmobilisierung beinhalteten. Seit Anfang der neunziger Jahre wird von verschiedenen Seiten auf das Problem des steigenden Flächenverbrauchs durch Zersiedelung hingewiesen. Die fehlende länderübergreifende Abstimmung erschwert jedoch eine wirkungsvolle nachhaltige Flächenhaushaltspolitik. (Dollinger, Dosch und Schultz 2009, 111)

FLÄCHENWIDMUNG: ENTMISCHUNG ODER FUNKTIONSMISCHUNG?

Nach wie vor stellt die Zonierung die Hauptfunktion der Flächenwidmung dar. Die parzellenscharfe Festlegung von Widmungsarten führt zu einer räumlichen Trennung einzelner Daseinsfunktionen, wodurch Nutzungs- und Interessenskonflikte reduziert werden sollen. Heute werden strikte Nutzungstrennungen jedoch zunehmend hinterfragt, da die dadurch eingeschränkte funktionelle Vielfalt einer dynamischen Siedlungsentwicklung auch im Weg stehen kann. Die funktionale Entmischung auf regionaler Ebene führt dazu, dass monostrukturierte Funktionsregionen beziehungsweise Funktionsinseln (zum Beispiel für Wohnen, Freizeit und Einkaufen) entstanden sind, die der Benutzung des motorisierten Individualverkehrs bedürfen. (ÖROK 2009, 130)

5.4 Resümee

TRENNUNG WOHNEN UND ARBEITEN, PRIVATHEIT UND ÖFFENTLICHKEIT

Die Industrialisierung setzte mehrere Entwicklungen in Gang (vgl. die Trennung Wohnen und Arbeiten, der Wandel ländlicher Raum, die Massenmotorisierung etc.) die letztendlich zu einer Veränderung der Bebauungsstrukturen geführt haben. Zuerst kam es durch die Einführung der Lohnarbeit zu einer Trennung der Bereiche Wohnen und Arbeiten. Mit der Zeit wurden immer mehr ursprünglich im Haushalt verankerte Arbeiten ausgelagert. Auch die soziale Struktur innerhalb eines Haushalts veränderte sich. Die Arbeits- und Wohngemeinschaft, die neben der Familie noch weitere am Hof lebende Personen miteinschloss, löste sich auf und reduzierte sich auf die Kleinfamilie, bestehend aus Vater, Mutter, Kind. Hinzu kam die Idealvorstellung des „trauten Heims“, als privates Refugium der Familie.

UNTERSCHIEDLICHE RAHMENBEDINGUNGEN IN DEN UNTERSUCHUNGSRÄUMEN

Aus dem ursprünglich eher gleichsamen ländlichen Raum traten binnen kürzester Zeit Industriezentren hervor. In dieser Hinsicht unterscheiden sich die beiden Untersuchungsräume. Während im Raum Bad Vöslau die Auswirkungen der in Österreich einsetzenden Industrialisierung bereits in der Mitte des 19. Jahrhunderts sichtbar wurden, begann diese Entwicklung in weit geringerem Ausmaß im Nordburgenland, das bis 1921 zu Ungarn gehörte, ein Jahrhundert später. Die Einflüsse der Industrialisierung auf die Siedlungsentwicklung waren somit vor allem von den politischen Rahmenbedingungen und Grenzen abhängig.

VON DER VILLA ÜBER DAS KLEINHAUS ZUM EINFAMILIENHAUS FÜR ALLE

Vor dem ersten großen Suburbanisierungsschub, der durch den Wegfall der Bindungen des Bodens, dem Fall der Stadtmauern und der Ausbreitung des Schienenverkehrs eingeleitet wurde, war das zuerst temporär bewohnte Landhaus nur in der privilegierten Adelsschicht sowie für einzelne wohlhabende Stadtbürger leistbar. Das Eigenhaus mit einem gewissen Standard war auch zu Beginn des 20. Jahrhunderts einer kleineren gesellschaftlichen Schicht vorbehalten, was vor allem im Bautyp der Villa und in den Villenkolonien zum Ausdruck kam. Dieser Bautyp verlor nach dem ersten Weltkrieg an Bedeutung, die Grenze zum bürgerlichen Einfamilienhaus verschwamm zunehmend. In der wirtschaftlich schwierigen Zeit rückte der Bau von staatlich geförderten Kleinhäusern für die Masse in den Vordergrund. Politisches Ziel war die

Verminderung der aus dem Kaiserreich hervorgegangenen sozialräumlichen Unterschiede im Wohnungswesen. Die endgültige Öffnung des Eigenheims für die breite Masse setzte jedoch nach Ende des zweiten Weltkrieges ein. (Harlander, Bodenschatz, et al. 2001, 493)

ROLLE DES STAATES UND DER RAUMPLANUNG

Die Entwicklung der Einfamilienhaus-Siedlungen wurde von der Eigenheim-Ideologie des Nationalsozialismus unterstützt und vom Staat sogar direkt zum Beispiel in Form von Randsiedlungsaktionen gefördert. In der Raumplanung, die überhaupt erst Mitte des 20. Jahrhunderts gesetzlich verankert wurde, stand die Trennung der Funktionen zur Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen als Hauptaufgabe der Flächenwidmung im Vordergrund, wodurch reine Wohngebiete ohne jegliche Durchmischung entstanden. Den Ortskernen wurde in der Nachkriegszeit Aufmerksamkeit geschenkt – was sich jedoch zu Beginn nur darin äußerte, dass alte im Krieg zerstörte Bausubstanz abgerissen und durch Neubauten ersetzt wurde. Erst in den siebziger Jahren begann ein Sinneswandel, woraufhin endlich auch der Sanierung Platz eingeräumt wurde.

6 STRATEGIEN UND INSTRUMENTE ZUR VERDICHTUNG VON SIEDLUNGSSTRUKTUREN

Die Vorteile einer Verdichtung von Siedlungsstrukturen liegen auf der Hand. Zu Beginn dieser Arbeit wurde bereits darauf eingegangen, welche ökonomischen, sozialen und ökologischen Auswirkungen geringe Bebauungsdichten und zunehmende Zersiedelung haben.

VORTEILE AUS SICHT DER GEMEINDE

Durch eine Verdichtung können daher aus Sicht der Gemeinde unter anderem die Nutzung bestehender technischer Infrastruktur und somit eine Kosteneinsparung, eine bessere Auslastung sozialer Infrastruktur durch eine höhere Wohndichte und bessere Voraussetzungen für Nahversorger, öffentlicher Verkehr etc. erzielt werden.

VORTEILE AUS SICHT DER BEVÖLKERUNG

Die Bevölkerung, insbesondere die Gruppe der „weniger mobilen“ – etwa Kinder und Jugendliche, Behinderte und ältere Menschen, profitiert wiederum von einem dichteren Netz an sozialer Infrastruktur, Nahversorgung und öffentlichem Verkehr. Bei gleichzeitiger Nutzungsdurchmischung tragen höhere Bebauungsdichten zu einer Verkürzung der Wege bei und verringern damit die Notwendigkeit des motorisierten Individualverkehrs. Kompakte Siedlungen tragen somit generell zu einer höheren Lebensqualität sowie zu einer höheren Selbstständigkeit von in ihrer Mobilität eingeschränkten Personengruppen bei.

HEIKLES THEMA

Nach wie vor werden Neubauten in Ablage zum Siedlungsschwerpunkt zugelassen, wenn nicht sogar durch ökonomische Instrumente indirekt gefördert. Das Thema Nachverdichtung stellt vor allem in Abwanderungsgemeinden, in der die Furcht vor Bevölkerungsverlust präsent ist, ein heikles Thema dar. Gerade in strukturschwachen Regionen in ungünstiger Lage, die vor demographischen Herausforderungen stehen, ist es jedoch nicht sinnvoll auf große abgelegene Einfamilienhäuser zu setzen.

INHALT DIESES KAPITELS

RAUMPLANERISCHE UND ÖKONOMISCHE INSTRUMENTE

GESTALTERISCHE LÖSUNGEN

In diesem Kapitel soll daher geklärt werden, welche rechtlichen Rahmenbedingungen und ökonomischen Instrumente eine Innenentwicklung und Nachverdichtung begünstigen beziehungsweise welche sie eher behindern. Es werden ausgewählte raumplanungsrechtliche Instrumente in Bezug auf die Innenentwicklung und speziell die „Ortskern-Weiterentwicklung“ vorgestellt und darauf hingewiesen wie diese derzeit in den Untersuchungsgemeinden eingesetzt werden. Außerdem wird ein Überblick über bestehende und mögliche ökonomische Instrumente, die grundsätzlich für eine Innenentwicklung geeignet wären, gegeben. Zuletzt sollen gestalterische Lösungen der Nachverdichtung, die auch oder speziell für den ländlichen Raum angewendet werden können, aufgezeigt werden.

6.1 Begriffe

Innenentwicklung

KEINE RECHTLICHE DEFINITION

Für den Begriff „Innenentwicklung“ ist keine rechtliche Definition vorhanden. Im Allgemeinen wird „Innenentwicklung“ als Oberbegriff für eine Siedlungsentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes anstelle von zusätzlichem Flächenverbrauch außerhalb der Siedlung verstanden. Gleichbedeutend wird auch der Begriff „Siedlungsentwicklung nach innen“ verwendet.

BESTAND VOR NEUBEBAUUNG

AKTIVER PROZESS

Nach einer Definition des deutschen Umweltministeriums und des Wirtschaftsministeriums aus dem Jahr 2003 liegt der Schwerpunkt der Innenentwicklung *„auf dem Management des Bestandes an Bauten, Werken und Anlagen“,* welche *„es zu unterhalten, zu erneuern und zu betreiben“* gilt. Hinzugefügt wird, dass Innenentwicklung als aktiver Prozess verstanden werden muss. Die reine Schließung von Baulücken wäre nicht ausreichend, vielmehr benötigt ein solcher Prozess *„eine Strategie mit Teilzielsetzungen und entsprechende Maßnahmen“.* (UVM und WM 2003, 115 zit. nach Ackermann 2007, 7)

Nachverdichtung

Der Begriff „Nachverdichtung“ weist auf konkrete bauliche Maßnahmen zur Erreichung einer höheren Wohndichte und/oder Bebauungsdichte in bereits bebauten Gebieten hin. (Fischer 2009) Eine „Nachverdichtung“ dient somit der übergeordneten „Innenentwicklung“.

Möglichkeiten der Nachverdichtung wären laut Fischer (2009) zum Beispiel *„innere Ausbauten, Aufstockungen, Anbauten, die Füllung von Baulücken oder dichtere Neubebauung“.* (Fischer 2009)

BEGRIFF „WEITERENTWICKLUNG“

Nach Landbrecht (1991 zit. nach Schweitzer, Gutmann und Pletzer 2003, 17) wäre der Begriff der Nachverdichtung für Gemeinden abschreckend und beinhalte auch nur den baulichen Aspekt. Begriffe wie Siedlungen im Wandel oder „Weiterentwicklung von Siedlungen“ wären dagegen umfassender, *„da sie auch demographische, soziale und wirtschaftliche Aspekte einbeziehen würden“.*

Es empfiehlt sich somit bei Nachverdichtungsvorhaben in der Praxis ein sorgfältiger Umgang mit Begrifflichkeiten.

WOHNDICHTEN BERÜCKSICHTIGEN

Abgesehen davon gilt es zu berücksichtigen, dass eine Erhöhung der Bebauungsdichte nicht immer auch zu einer höheren Wohndichte führen muss, wodurch sich die Sinnhaftigkeit der Nachverdichtung teilweise relativiert. Die Vorteile einer höheren Dichte – etwa in Hinsicht auf den Auslastungsgrad sozialer Infrastruktur – beziehen sich häufig auf die Einwohner und weniger auf die Bebauung.

6.2 Bestehende rechtliche Rahmenbedingungen

EIGENER WIRKUNGSBEREICH DER GEMEINDEN

Die örtliche Raumplanung, die durch die Flächenwidmung und Bebauungsplanung großen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinde ausüben kann, liegt im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden. Auf Landesebene gibt es jedoch einige mehr oder weniger konkrete beziehungsweise restriktive Zielsetzungen und Vorgaben in Bezug auf die Innenentwicklung. Im Wesentlichen sind diese in den Raumordnungsgesetzen und den überörtlichen Konzepten, Programmen und Plänen enthalten.

Die Raumordnungsgesetze bestimmen unter anderem die Inhalte des Flächenwidmungsplans, in manchen Bundesländern – etwa im Burgenland - auch die des Bebauungsplans. In Niederösterreich ist der Bebauungsplan in der Bauordnung des Landes geregelt.

6.2.1 Zielsetzungen auf überörtlicher Ebene

RAUMORDNUNGSGESETZE

In den Raumordnungsgesetzen der österreichischen Bundesländer ist der haushälterische Umgang mit Grund und Boden in unterschiedlicher Form als Aufgabe der Raumordnung angeführt.

ZIELE IM NÖ ROG

In den allgemeinen Zielen des NÖ ROG 1976 idgF ist gemäß §1 Abs.2 Z.3b das *„Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, sowie Bedachtnahme auf die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel([…)“* verankert. Des Weiteren ist nach §2 Abs.2 Z.6 NÖ ROG 1976 idgF eine Siedlungstätigkeit in isolierter Lage zu vermeiden.

Unter den besonderen Zielen für die örtliche Raumplanung ist unter anderem die *„Sicherung und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne als funktionaler Mittelpunkt der Siedlungseinheiten, insbesondere als Hauptstandort zentraler Einrichtungen, durch Erhaltung und Ausbau*

- *einer Vielfalt an Nutzungen (einschließlich eines ausgewogenen Anteils an Wohnnutzung)*
- *der Bedeutung als zentraler Handels- und Dienstleistungsstandort*
- *als Schwerpunkt für Kultur- und Verwaltungseinrichtungen*
- *als attraktiver Treffpunkt für die Bewohner angrenzender Siedlungsbereiche*
- *als touristischer Anziehungspunkt.“*

verankert.

ZIELE IM BGLD ROG

Zielsetzungen hinsichtlich einer Siedlungsentwicklung nach innen sind im burgenländischen Raumplanungsgesetz spärlich vorhanden. Gemäß §1 Abs.13 des Bgld RPG 1969 idgF muss die Bevölkerungsdichte eines Raums mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang stehen.

ÜBERÖRTLICHE RAUMPLÄNE

Neben restriktiven Zielsetzungen in den Raumordnungsgesetzen der Länder wird in der ÖROK-Schriftenreihe Nr.179 auch den überörtlichen Raumplänen, etwa den Landesentwicklungskonzepten, Einflusspotenzial zugesagt. Der Empfehlungscharakter dieser Pläne und somit deren Einfluss auf die örtliche Raumplanung wäre nicht zu unterschätzen. (ÖROK 2009, 120) Daneben spielen natürlich die verbindlichen Festlegungen in regionalen Raumordnungsprogrammen (Niederösterreich) beziehungsweise Landesraumordnungsplan und Landesentwicklungsplan (Burgenland) - etwa in Form von überörtlichen Siedlungsgrenzen oder Grünzonen – eine Rolle.

LEK NÖ

Im strategischen Landesentwicklungskonzept Niederösterreich aus dem Jahr 2004, das Empfehlungscharakter hat, sind unter anderem folgende Ziele hinsichtlich einer integrierten Siedlungsentwicklung verankert: (ÖROK 2009, 122)

- Klar abgegrenzte, gegliederte Siedlungsstrukturen
- Erhaltung der Orts- und Stadtkerne
- Siedlungen als kompakte Raumeinheiten
- Kommunale Siedlungsschwerpunkte und Schwerpunkte in Streusiedlungsgebieten
- Flächensparende Siedlungsentwicklung sowie Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Minimierung des lokalen motorisierten Verkehrs
- Aktive Bodenpolitik

REGROP

Die für die Siedlungsentwicklung relevanten Festlegungen für die Siedlungsentwicklung im regionalen Raumordnungsprogramm Wiener Umland-Süd (LGBl. 8000/85-3), die auch für das Gemeindegebiet von Bad Vöslau gelten, bestehen im Wesentlichen aus den regionalen Grünzonen, den Siedlungsgrenzen, regionalen Eignungszonen, Vorranggebieten und erhaltenswerten Landschaftsteilen. Diese Festlegungen sind für die örtliche Raumplanung bindend.

BEISPIEL BAD VÖSLAU

Die vom Land Niederösterreich festgelegten Siedlungsgrenzen sowie der hohe Auslastungsgrad der technischen Infrastruktur veranlassen die Stadtgemeinde Bad Vöslau zu einer Festlegung einer Obergrenze von 15.000 Einwohnern. Die Einhaltung der Siedlungsgrenzen erfordert eine gezielte Siedlungsentwicklung nach innen, wobei besonderes Augenmerk auf die Schließung von Baulücken gelegt wird. Zusätzlich dienen Maßnahmen wie die Zentrumsumgestaltung - in Verbindung mit einem Straßenrückbau oder der Ausbau des Rad- und Fußwegenetzes zur Attraktivierung der Innenlagen.

MANAGEMENTPLAN WELTERBEGEBIET NEUSIEDLER SEE

Im Jahr 2001 wurden der Neusiedler See und seine Umgebung als UNESCO-Welterbegebiet ausgewiesen, zu dessen Kernzone Purbach gehört. Der Managementplan des Welterbegebietes ist ein Strategieplan mit

Empfehlungscharakter. Eine rechtliche Verbindlichkeit erhält er erst in den Gesetzen und Verordnungen von Bund, Land und Gemeinden – etwa im Landesentwicklungsplan, wo der Neusiedler See als Sonderzone angeführt wird (siehe unten). Für die Umsetzung der im Managementplan definierten Ziele setzt sich außerdem der Regionalverband Neusiedler See - Leithagebirge ein. Generell wird im Managementplan auf die Bewahrung der historischen Ortsbilder und Bebauungsstrukturen sowie die sanfte Eingliederung der neuen Siedlungsgebiete in die Natur- und Kulturlandschaft großes Augenmerk gelegt. Für die Region Neusiedler-See, in der sich Purbach befindet, stellt neben dem Managementplan das Landschaftskonzept Neusiedler See West ein weiteres strategisches Instrument, das Empfehlungen für die Siedlungsentwicklung enthält, dar.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN

Der Landesentwicklungsplan (LEP 1994, LGBl. 48/1994) ist rechtlich bindend und beinhaltet im Gegensatz zum burgenländischen Raumplanungsgesetz detailliertere Aussagen über die anzustrebende Siedlungsentwicklung. Im Landesentwicklungsplan wird der Neusiedler See als eigene Sonderzone behandelt. Sie umfasst die Tourismus-Eignungszone „Neusiedler See“ mit dem Landschaftsschutzgebiet und dem Nationalpark. Innerhalb der Sonderzone ist gemäß Punkt 2.2.3. im Anhang des LEP 1994 für sämtliche räumlich relevanten Maßnahmen der Nachweis zu erbringen, dass der besondere Wert des Gebietes (unter anderem die Charakteristik der Siedlungsstruktur) nicht beeinträchtigt wird.

BEISPIEL PURBACH

Das gesamte Siedlungsgebiet der Stadtgemeinde Purbach befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Neusiedler See und Umgebung“ und im Natura 2000-Gebiet „Neusiedler See-Seewinkel“, außerdem im Ramsar - Gebiet Neusiedler See (Feuchtgebiets-Schutzabkommen) und im UNESCO-Biosphärenreservat Neusiedler See.

6.2.2 Instrumente auf kommunaler Ebene

Auf kommunaler Ebene dient das örtliche Entwicklungskonzept zur Definition von Zielen für die Gemeindeentwicklung. Zur Förderung der Innenentwicklung wurden seit der zweiten Generation der Raumordnungsgesetzte (achtziger/neunziger Jahre) einige Instrumente zur Baulandmobilisierung und zur Zentrumsbelebung zur Verfügung gestellt.

Örtliches Entwicklungskonzept

ZIELE ZUR INNENENTWICKLUNG: KANN-BESTIMMUNG

Auf der kommunalen Ebene kommt dem örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) bei der Festlegung grundsätzlicher Ziele für die Siedlungsentwicklung Bedeutung zu. In Niederösterreich sind Entwicklungskonzepte als Teil des örtlichen Raumordnungsprogramms zu erstellen. Die Gemeinden können, müssen jedoch nicht, Ziele und Maßnahmen in Zusammenhang mit flächensparenden Raumstrukturen festlegen. Mittels dieses strategischen – auf langfristigen Vorgaben basierenden - Instruments können beispielsweise hochwertige

Freiflächen vor kurzfristigen baulichen Nutzungen geschützt werden. In der Praxis ist die Wirkung des Entwicklungskonzeptes eher beschränkt. (ÖROK 2009, 125)

BEISPIEL BAD VÖSLAU

Die Stadtgemeinde Bad Vöslau verfügt seit dem Jahr 1981 über ein Örtliches Raumordnungsprogramm (ÖROP), das seitdem mehrmals abgeändert und im Jahr 2004 schließlich neu erstellt wurde. Im ÖROP ist neben dem Flächenwidmungsplan unter anderem auch ein Entwicklungskonzept enthalten.

ZIELE ZUR INNENENTWICKLUNG: MUSS-BESTIMMUNG

Im Burgenländischen Landesentwicklungsplan (LGBl. 48/1994) ist unter Punkt 3.1. festgehalten, dass für höherrangige Standorte die Änderung des Flächenwidmungsplans sowie die Erstellung von Bebauungs- und Teilbebauungsplänen auf Basis eines örtlichen Entwicklungskonzeptes erfolgen müssen. Darin sind unter anderem Aussagen über *„siedlungspolitische Grundlagen und Ziele insbesondere unter Berücksichtigung von Baulandreserven, Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung und Infrastruktur“* sowie *„den abschätzbaren Baulandbedarf einschließlich der vorgesehenen Maßnahmen zur Erhöhung der Verfügbarkeit von Bauland“* zu treffen.

BEISPIEL PURBACH

Die im Zuge der achten Änderung des Flächenwidmungsplans im Jahr 1999 erarbeiteten „Grundsätze eines örtlichen Entwicklungskonzeptes“ (Kaitna 1999) sind im Bereich des Wohnbaulands eindeutig auf Innenentwicklung ausgerichtet. Kleinräumige Baulandwidmungen sollen dazu dienen, den bestehenden Siedlungskörper abzurunden, eine darüber hinausreichende Ausweitung des Baulands sollte nicht erfolgen. Speziell für Jungfamilien war 1999 die Errichtung einer Wohnhausanlage vorgesehen, die mittlerweile bereits realisiert wurde.

Als langfristiges Ziel ist unter anderem eine Verkehrsberuhigung im Ortskern genannt, der Durchfahrtsverkehr sollte durch Umlenkung verringert werden. In diesem Zusammenhang wird besonders der fußläufigen Durchquerbarkeit des Ortskerns Beachtung geschenkt.

Flächenwidmungsplan – Funktionstrennung und -mischung

FLÄCHENWIDMUNG

Der Flächenwidmungsplan dient insbesondere dazu, sensible Bereiche – zum Beispiel Wohngebiete – von Störquellen abzugrenzen und zu schützen. Verfahren zur Anpassung der Flächenwidmungspläne – zum Beispiel an geänderte Rahmenbedingungen sind meist sehr aufwendig und langwierig (mit Ausnahme der vereinfachten Verfahren wie etwa im Burgenland), zumal die Widmungen auch unter einem bestimmten Bestandsschutz stehen. Hinzu kommt, dass die strikte Zonierung zu einer Entmischung führt, was wiederum die Schaffung kurzer Wege behindert. (ÖROK 2009, 130f)

Um dennoch einen gewissen Durchmischungsgrad zu ermöglichen, wurden bestimmte Widmungskategorien eingeführt, innerhalb derer verschiedene Nutzungen erlaubt sind. Diese Kategorien sind jedoch im Burgenland und in Niederösterreich sehr unterschiedlich definiert und benannt.

KERNGEBIETE

In Niederösterreich ist das „Bauland-Kerngebiet“ (Signatur „BK“) eine solche Widmungsart. Diese Gebiete sind gemäß §16 Abs.1 Z.2 NÖ ROG 1976 idgF für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt.

ERHALTENSWERTE ORTSSTRUKTUREN

Speziell zur Sicherung historischer Ortsteile können *„Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen, die für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und für Kleinwohnhäuser sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich in Erscheinungsform und Auswirkungen in den erhaltenswerten Charakter der betreffenden Ortschaft einfügen“* definiert werden. Die Signatur im Flächenwidmungsplan lautet „BO“.

BEISPIEL BAD VÖSLAU

In Vöslau und Gainfarn wurde jeweils eine zentrale Bauland-Kerngebietszone festgelegt. Diese sollen die multifunktionale Durchmischung von öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistungsbetrieben sowie Wohnnutzungen fördern. Die Kerngebietszone erstreckt sich im Wesentlichen auf die ältesten, in Straßendorfform errichteten, Siedlungsteile.

Abgesehen von dem relativ großflächig ausgewiesenen Kerngebiet besteht der Großteil des Baulands in der KG Bad Vöslau aus Wohngebieten. Gebiete für „erhaltenswerte Ortsstrukturen“ sind im Gemeindegebiet nicht festgelegt.

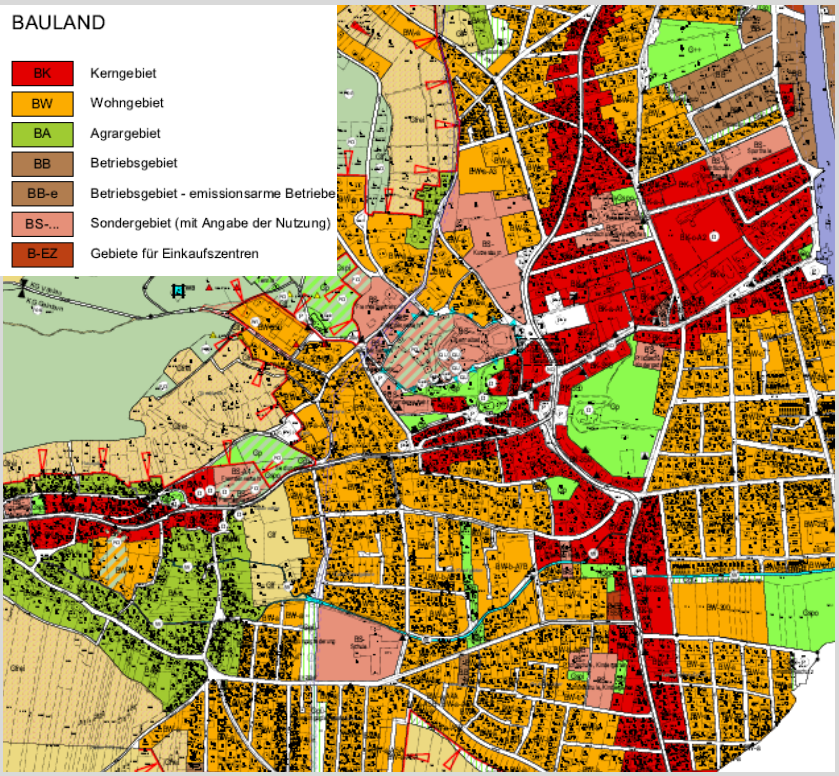


Abbildung 106 Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan 2004 (Stadtgemeinde Bad Vöslau 2004)

DORFGEBIETE

Im Burgenland ist gemäß §14 Abs.3b BGLD RPG 1969 idgF die Festlegung von „Dorfgebieten“ (Signatur „BD“) möglich. Das sind Flächen, *„(…) die vornehmlich für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, im übrigen aber für Gebäude bestimmt sind, die den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung des Dorfgebietes dienen (Wohngebäude, Gebäude für gewerbliche Kleinbetriebe, Gebäude für den Fremdenverkehr, öffentliche Gebäude usw.) und sich dem Charakter eines Dorfes anpassen“.*

GESCHÄFTSGEBIETE

Daneben können gemäß §14 Abs. 3c BGLD RPG 1969 idgF „Geschäftsgebiete“ (Signatur „BG“) ausgewiesen werden, *„(…) die vorwiegend für öffentliche Bauten, Verwaltungsgebäude, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, für Gebäude und*

Einrichtungen des Fremdenverkehrs, für Versammlungs- und Vergnügungsstätten, im übrigen aber für Wohngebäude bestimmt sind".

GEMISCHTE BAUGEBIETE

Auch „gemischte Baugebiete" (Signatur „BM") können vorgesehen werden. Gemäß §14 Abs. 3f BGLD RPG 1969 idgF sind auf diesen Flächen Wohngebäude mitsamt zugehöriger Nebenanlagen und sonstige Gebäude und Betriebsanlagen erlaubt, sofern sie nicht das örtlich zumutbare Maß an Gefährdung übersteigen oder eine Belästigung der Nachbarn oder eine übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen.

BEISPIEL PURBACH

Die ältesten Ortsteile – im Wesentlichen jene Bereiche die vor 1940 errichtet wurden – sind als Dorfgebiete ausgewiesen. Die in der Zeit bis 1960 errichteten Siedlungsteile sind überwiegend als Mischgebiete ausgewiesen, während vor allem die nach 1960 entstandenen Bereiche reines Wohngebiet sind.

Bis auf einige punktuelle Bauland-Wohngebiet Ausweisungen im Norden des Siedlungsgebietes (Waldsiedlung), ist das Bauland relativ kompakt. Auffallend ist, dass es keine Gebäude im Grünland Land- und Forstwirtschaft gibt.

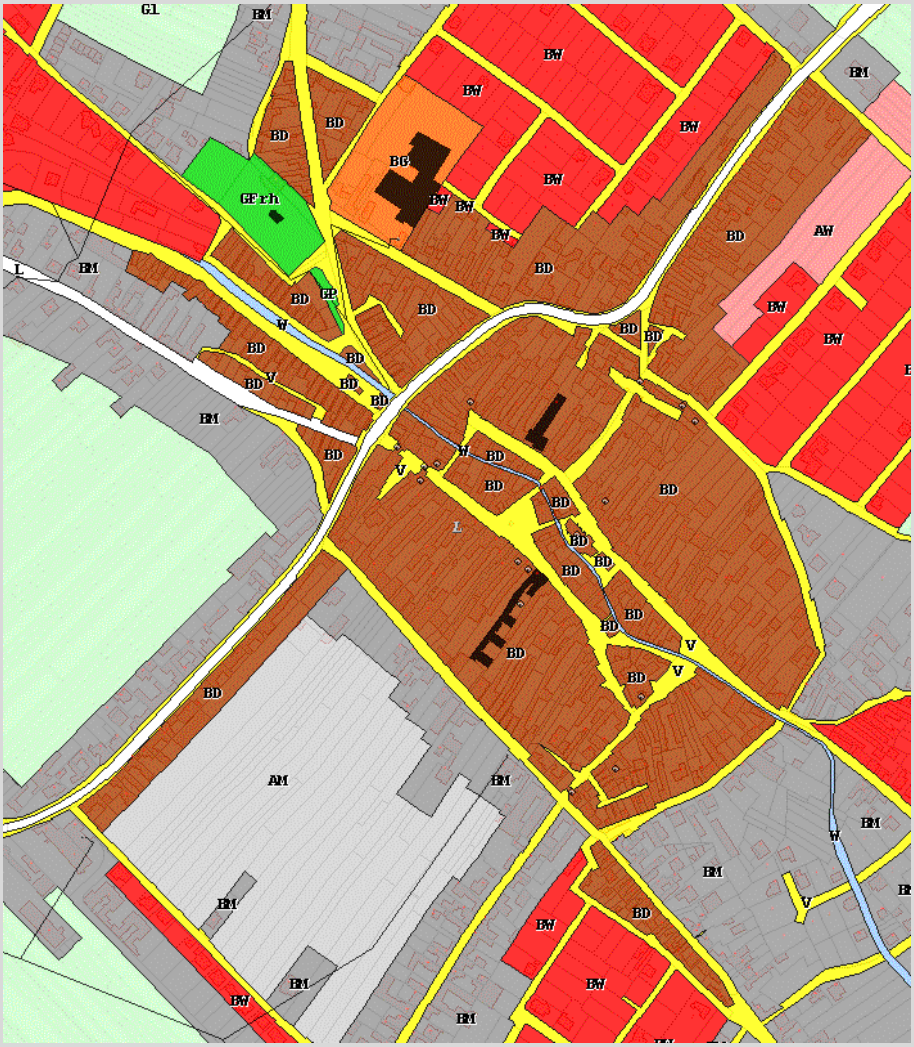


Abbildung 107 Ortskern - Ausschnitt aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan (Amt der Bgld. Landesregierung 2010)

Im Burgenland gibt es eine eigene Kategorie des Baulands für Baugebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen (Signatur BF). Diese sind sowohl für Erholungseinrichtungen der ortsansässigen Bevölkerung als auch für Auswärtige als Feriensiedlungen gedacht. Als solches ist in Purbach der nördliche Teil der Florianisiedlung ausgewiesen. Weiteres BF gibt es im Nahbereich des Neusiedler-Sees, nordöstlich und südwestlich des Campingsplatzes und im Nordwesten am Waldrand.

Laut Auskunft der Gemeinde war die Widmung BF Voraussetzung, dass im Bereich der Florianigründe gebaut werden konnte. Mittlerweile wurde bereits ein großer Teil der Gebäude zu ganzjährig genutzten Einfamilienhäusern ausgebaut, woraufhin die Widmung teilweise in Bauland-Wohngebiet geändert wurde. Auch die Hauptwohnsitzmeldungen nehmen zu.

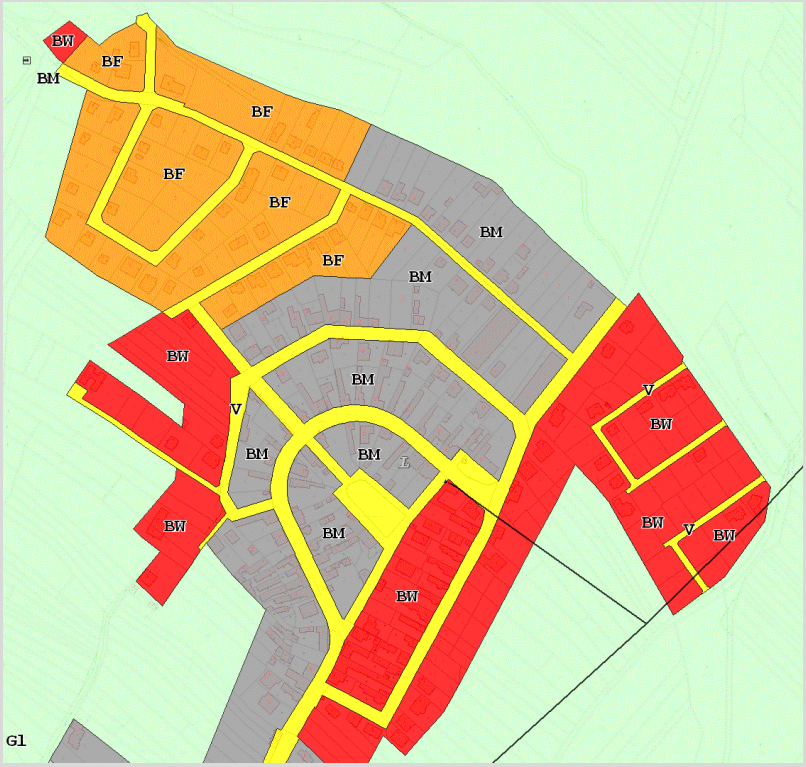


Abbildung 108 Florianisiedlung - Ausschnitt aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan (Amt der Bgld. Landesregierung 2010)

Instrumente zur Innenentwicklung in Niederösterreich

Im Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz sind für die örtliche Raumplanung einige Maßnahmen, die für eine gezielte Innenentwicklung eingesetzt werden können, festgelegt.

BAULANDMOBILISIERUNG

Für die Sicherung von Bauland kann nach §16a Abs.1 NÖ ROG 1976 idgF bei Neuwidmungen eine Frist von fünf Jahren gesetzt werden, innerhalb derer das Bauland bebaut werden muss. Erfolgt keine Bebauung, so kann Bauland ohne Entschädigung des Grundstückseigentümers rückgewidmet werden. In der Praxis würden solche Fristen nach (ÖROK 2009, 139) selten angewendet werden, zumal aus Sicht der Gemeinde eine Rückwidmung zentrumsnaher Grundstücke in Grünland hinsichtlich einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nicht zielführend ist.

VERTRAGSRAUMORDNUNG

Hingegen wird der Vertragsraumordnung große Bedeutung als Ergänzung zu hoheitlichen Planungsmaßnahmen bei der Baulandmobilisierung beigemessen. §16a Abs. 2 NÖ ROG 1976 idgF beinhaltet die Regelungen für Verträge zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern („Vertragsraumordnung"). Diese Verträge können sehr flexibel gestaltet werden und scheinen daher in der Praxis besser geeignet als die Befristung von Baulandwidmungen. (ÖROK 2009, 142f)

BEISPIEL BAD VÖSLAU

In Bad Vöslau sind Baulücken in großer Anzahl vorhanden – auch in sehr zentralen Gebieten. Das Problem ist wie so oft die Verfügbarkeit, denn der Großteil der Reserven befindet sich im Privatbesitz. Die Gemeinde selbst besitzt keine nennenswerten Grundstücksreserven.

Bei Neuwidmungen wird darauf Rücksicht genommen, so ist im Erläuterungsbericht zum (Stadtgemeinde Bad Vöslau 2004) als Maßnahme zur Mobilisierung von Bauland fixiert, dass im Falle von umfangreicheren Neuwidmungen von Wohnbauland dessen Verfügbarkeit und zeitgerechte Nutzung durch die Abschließung von Baulandsicherungsverträgen gewährleistet wird.

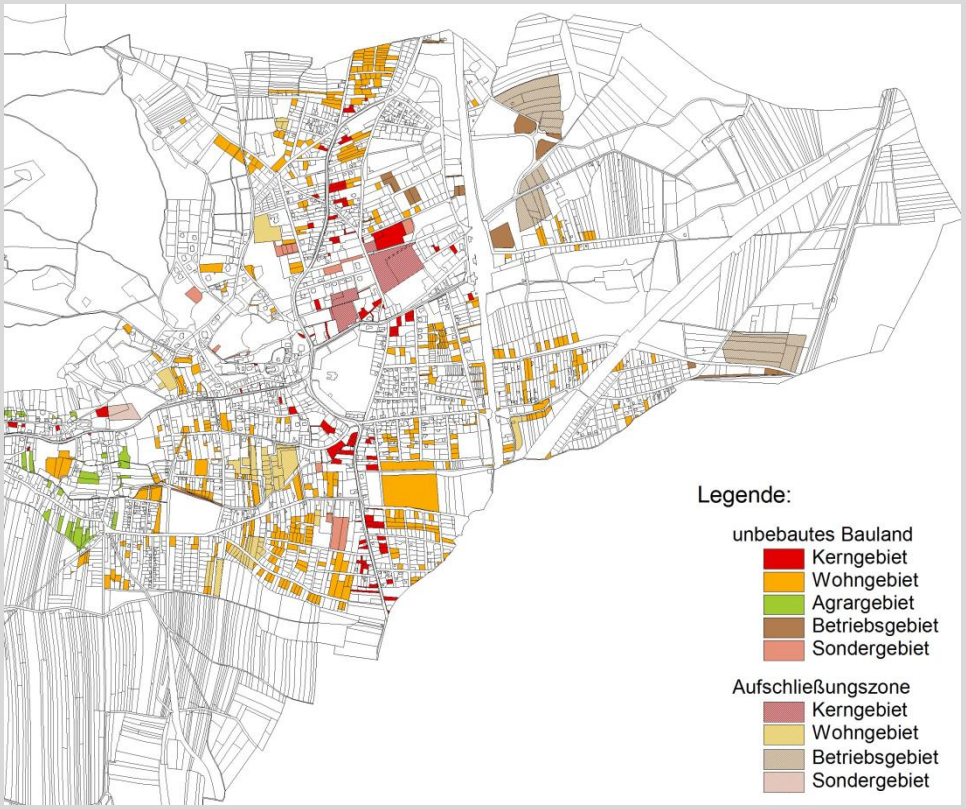


Abbildung 109 Baulandreserven in Bad Vöslau (Calließ, et al. 2007)

FREIHALTEFLÄCHEN

Für die Sicherung von Flächen, die aufgrund öffentlicher Interessen (zum Beispiel Hochwasserschutz, Umfahrungsstraßen, Landschaftsbild prägende Freiräume etc.) von jeglicher Bebauung freigehalten werden sollen, wurden gemäß §19 Abs. 2 Z. 18 NÖ ROG 1976 idgF Freihalteflächen eingeführt. (ÖROK 2009, 130) In der Praxis werden Freihalteflächen auch über Gebiete verhängt, die für eine spätere gezielte Bebauung von der Gemeinde als geeignet betrachtet werden.

BEISPIEL BAD VÖSLAU

Die Stadtgemeinde Bad Vöslau hat am östlichen Siedlungsrand (zwischen der Bahntrasse und der Remise) eine Freihaltefläche – vormals Grünland Land- und Forstwirtschaft – ausgewiesen. Nach eigenen Angaben diente diese Maßnahme zur Sicherstellung der künftigen Verfügbarkeit dieser zentral gelegenen Fläche für die Umwidmung in Bauland. Anmerkung: Die zentrale Lage der Fläche lässt sich zwar in Frage stellen, der Anschluss an bereits bebautes Gebiet ist jedoch durchaus gegeben.

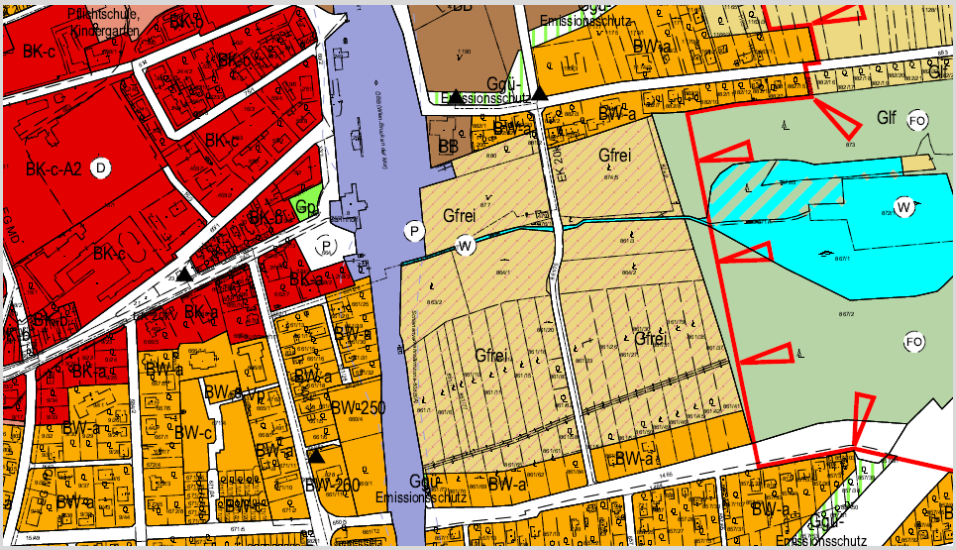


Abbildung 110 Freihaltefläche in Bad Vöslau – Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan 2004

DICHTEANGABEN IM FWP

Die Festlegung der Dichte ist eigentlich Aufgabe des Bebauungsplanes. Die Angabe einer Dichte im Flächenwidmungsplan ist jedoch oft eine wichtige Orientierungshilfe, unter anderem zur Ermittlung des künftigen Baulandbedarfs. In Niederösterreich, wo viele Gemeinden keine Bebauungspläne erlassen, stellen sie ein Mindestmaß an Vorgaben für die bauliche Nutzung dar. (ÖROK 2009, 136)

WOHNDICHTEKLASSEN

Gemäß §14 Abs.2 Z.4 NÖ ROG 1976 idgF sind im Wohnbauland Wohndichteklassen festzulegen. Das Gesetz definiert drei Wohndichteklassen (Klasse a – bis 60 Einwohner je ha, Klasse b – 60 bis 120 Einwohner je ha, Klasse c – 120 bis 200 Einwohner je ha), darüber hinaus kann die Wohndichte aber auch durch eine Zahlenangabe erfolgen.

Die Festlegung der Wohndichteklassen bietet jedoch keine Sicherheit, dass in den jeweiligen Bereichen wirklich hohe Wohndichten entstehen (in Neubaugebieten) beziehungsweise erhalten bleiben (in bereits bebauten Gebieten). Auf die Belegungsziffer der Gebäude hat die Raumplanung im Rahmen der derzeit bestehenden Instrumente keinen unmittelbaren Einfluss. (ÖROK 2009, 136)

BEISPIEL BAD VÖSLAU

Bei der Neuerstellung des Flächenwidmungsplans der Gemeinde Bad Vöslau erfolgte eine Festlegung in Wohndichteklassen. Dabei orientierte man sich an den bestehenden Festlegungen und den realen Gegebenheiten und achtete gleichzeitig darauf, dass für potenzielle Verdichtungsmaßnahmen genügend Spielraum bliebt. (Stadtgemeinde Bad Vöslau 2004, 4)

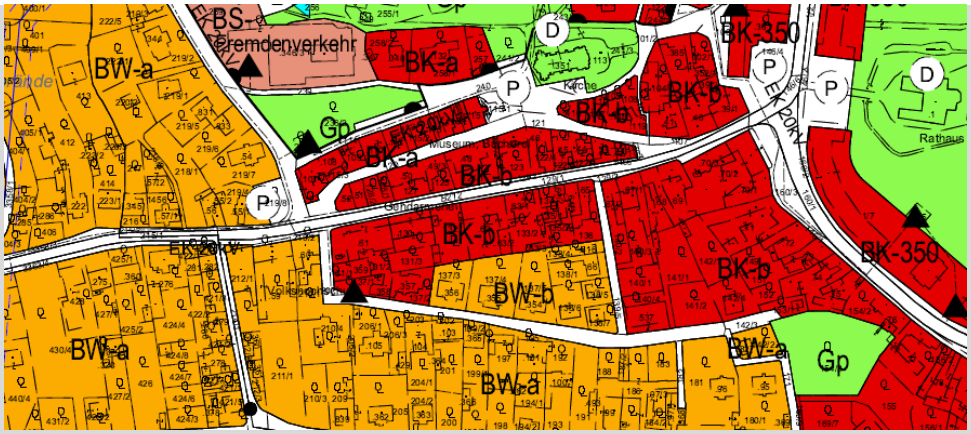


Abbildung 111 Wohndichteklassen in Bad Vöslau

ZENTRUMSZONEN

Im Flächenwidmungsplan können des Weiteren seit der 14. Novelle (beschlossen am 09. Dezember 2004) unter Erfüllung verschiedener Kriterien sogenannte „Zentrumszonen“ ausgewiesen und im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht werden. Voraussetzungen für die Ausweisung einer Zentrumszone sind unter anderem: (gem. §14 Abs.2 Z.16 NÖ ROG 1976 idgF)

- Ausweisung der Zone muss auf Grundlage eines verordneten Entwicklungskonzeptes erfolgen
- Lage innerhalb einer bestehenden zusammenhängenden Siedlungseinheit mit mindestens 1.800 Einwohnern beziehungsweise mit mindestens 1.000 Einwohnern (wenn in angrenzenden Ortschaften zumindest 800 Einwohner sind)
- Gute Verkehrsanbindung im MIV und öffentlichem Verkehrsnetz, welche die Ansiedlung von Handelseinrichtungen zulässt
- Dichtere Baustrukturen als der Umgebungsbereich
- Durchmischungsgrad von Wohn- und anderen Nutzungen, der über das in Wohngebieten übliche Ausmaß hinausgeht.

Mit Einführung dieser Novelle dürfen nach §17 Abs.1 NÖ ROG Handelseinrichtungen ohne Größenbeschränkung nur mehr in Zentrumszonen errichtet werden. Außerhalb der Zone, aber innerhalb des geschlossenen Ortsgebietes, darf die Bruttogeschoßfläche von Handelseinrichtungen höchstens 1.000 Quadratmeter betragen. Dieses Instrument ist somit besonders für die Verhinderung von Einkaufszentren in peripherer Lage – etwa am Ortsrand – bedeutend.

BEISPIEL BAD VÖSLAU

Im Jahr 2008 wurde gemäß gem. §14 Abs.2 Z.16 NÖ ROG idgF (14. Novelle 2004) in der Katastralgemeinde Bad Vöslau eine Zentrumszone festgelegt.

Abbildung 112 Zentrumszone - Planausschnitt (Land Niederösterreich 2008)

Die Festlegung der Zentrumszone war in Bad Vöslau auch der erste Schritt für eine intensivere Auseinandersetzung mit der Gestaltung des Zentrums. Die Zentrumsgestaltung ist schon seit längerem ein Vorhaben, das von der Gemeinde selbst auch als ausstehendes Projekt im Arbeitsübereinkommen mit der Stadterneuerung Niederösterreich genannt wurde. (Bily 2007) Bisher war jedoch die Hochrangigkeit der durch das Zentrum verlaufenden Straße ein Hindernis. Anlässlich der Eröffnung des Autobahnanschlusses im Jahr 2011, wodurch die Landesstraße zur Gemeindestraße rückgestuft wird, ergibt sich endlich die Möglichkeit den Straßenraum in Verbindung mit Rückbaumaßnahmen neu zu gestalten. Ende Oktober 2010 fand ein Innenstadtforum in der Gemeinde statt, bei dem die Ergebnisse eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes (Wettbewerbssieger: Scheuvens, Hartlock, Krassnitzer, Walchhofer) zur Innenstadtgestaltung präsentiert wurden. (Liste Flammer 2010)

Instrumente zur Innenentwicklung im Burgenland

BGLD RPG: WENIGER FESTLEGUNGEN

ZUSAMMENLEGUNGS-ÜBEREINKOMMEN

Im Burgenländischen Raumplanungsgesetz sind weder Freihaltezonen, Wohndichteklassen noch Zentrumszonen verankert. Als Instrument zur Innenentwicklung werden jedoch Maßnahmen zur Baulandmobilisierung angeführt. Ähnlich wie in Niederösterreich sind die Befristung von Baulandwidmungen auf fünf bis zehn Jahre sowie privatrechtliche Vereinbarungen möglich. Darüber hinaus wird - im Unterschied zum NÖ Raumordnungsgesetz – speziell auf die Möglichkeit von Zusammenlegungsübereinkommen hingewiesen. Zusammenlegungen zur Beseitigung von Mängeln in der Grundstücksstruktur im

Sinne der Baulandmobilisierung sollen gemäß §11 Abs. 4 und §14 Abs.2 Bgld RPG 1969 idgF einer geordneten und flächensparenden Bebauung dienen.

BEISPIEL PURBACH

Die Gemeinde Purbach schließt bei Neuwidmungen zivilrechtliche Vereinbarungen mit den Liegenschaftseigentümern ab, wodurch geregelt wird, dass die Eigentümer für sämtliche Aufschließungskosten aufkommen. Darüber hinaus wird eine Frist gesetzt, bis wann die einzelnen Maßnahmen zur Aufschließung umgesetzt werden müssen. Die Sanktionierung einer Nichterfüllung dieser Vereinbarung wäre laut eigenen Angaben der Gemeinde jedoch politisch gesehen sehr bedenklich. (Hoffmann 2010)

Anders als im Raumplanungsgesetz gibt es im ebenfalls rechtlich bindenden Landesentwicklungsplan (LEP 1994) für die örtliche Raumplanung darüber hinaus detaillierte Festlegungen hinsichtlich einer Siedlungsentwicklung nach innen.

KOMPAKTE SIEDLUNGSFORM UND DURCHMISCHUNG

Neubaugebiete sind möglichst im Einzugsbereich von Haltestellen des ÖPNV ausgewiesen werden. Ältere Baulandgebiete, die innerhalb von zehn Jahren nicht bebaut worden sind, sind als Aufschließungsgebiete oder Grünflächen zu widmen. Neue Baulandausweisungen sind nur zur Ergänzung und Abrundung bestehender Siedlungsgruppen zulässig, insbesondere in Streusiedlungsgebieten. Bei der Gliederung des Baulandes ist eine funktionelle Beziehung zwischen den einzelnen Nutzungen zu ermöglichen, sodass ein übermäßiges motorisiertes Verkehrsaufkommen vermieden wird (Punkt 3.1.1. LEP 1994).

MINDESTWOHNDICHTE

Für die Bedarfsabschätzung des Wohngebietes ist von einer wirtschaftlichen Baulandnutzung und einer Mindestwohndichte von 55 Einwohnern pro Hektar Bruttobauland auszugehen. (Punkt 3.1.1.1. LEP 1994)

„LEBENSRAUM" STRASSE

Straßenräume müssen als Lebensraum für alle Verkehrsteilnehmer, insbesondere für den nichtmotorisierten Verkehr (Fußgänger und Radfahrer), gehandhabt werden. Verkehrsfreie und –arme Zonen sollen Raum für das öffentliche Leben schaffen (Punkt 3.1.2.2. LEP 1994).

Bebauungsplan

BBP NICHT ZWINGEND

Die Erlassung von Bebauungsplänen für das Gemeindegebiet beziehungsweise Teilbereiche des Gemeindegebietes ist nicht zwingend. Die Inhalte der Bebauungspläne sind in Niederösterreich in der §69 der Bauordnung 1996, im Burgenland in §22 des Raumplanungsgesetzes 1969 geregelt.

DICHTE: KANN-BESTIMMUNG

Zwingende Inhalte des Bebauungsplans beziehen sich unter anderem auf die Bebauungsweisen und die maximalen Gebäudehöhen. Sowohl in Niederösterreich als auch im Burgenland ist die Angabe einer Dichte nicht zwingend Inhalt des Bebauungsplans. In beiden Ländern dürfen Dichteangaben jedoch zusätzlich getroffen werden. In Niederösterreich ist gemäß §69 Abs.2 Z.6 NÖ BO 1996 idgF die „Bebauungsdichte oder höchstzulässige Geschoßflächenzahl", in §22 Abs.2b Bgld RPG 1969 idgF die „die bauliche Ausnutzung der Bauplätze" möglicher zusätzlicher Inhalt des Bebauungsplans.

DICHTE IM LEP

Im Burgenländischen LEP 1994 wird der Dichte jedoch wieder mehr Bedeutung zugemessen. So ist laut Punkt 3.2.4. bei der Ausnutzung des Baulands grundsätzlich verdichteten Bebauungsweisen der Vorzug zu geben.

QUALITÄTSVOLLE ÖFFENTLICHE RÄUME

Unter dem Punkt 3.2 „Bebauungsplan und Teilbebauungsplan“ im LEP 1994 wird etwa die Bedeutung einer zeitgemäßen Gestaltung des öffentlichen Raums und der Verkehrsflächen hervor gestrichen. Es gilt zu berücksichtigen, dass bestimmte Straßen außer der Verkehrsfunktion auch andere Funktionen erfüllen können.

Die Wirkung von festgelegten Bebauungsdichten wird in der ÖROK-Schriftenreihe Nr. 179 als eingeschränkt beurteilt. Während die Einhaltung von Obergrenzen noch relativ leicht überprüfbar ist, stellt das Sanktionieren einer Nichtausschöpfung von Mindestgrenzen eine schwierige Aufgabe dar. (ÖROK 2009, 136)

BEISPIEL PURBACH

Purbach verfügt als eine der wenigen Gemeinden Burgenlands über einen Teilbebauungsplan für den Ortskern. Bebauungspläne sind nicht für alle Siedlungsteile der Gemeinde vorhanden, jedoch werden vor allem im Rahmen von Neuaufschließungen von Bauland-Wohngebiet in jüngerer Zeit Teilbebauungspläne oder zumindest Bebauungsrichtlinien erlassen. Teilweise sind in den Plänen Bebauungsdichten festgelegt, so etwa im Teilbebauungsplan „Ortskern“, wo die zulässige GFZ gegenüber der ursprünglich definierten Bebauungsdichte mittlerweile auf 1 erhöht wurde. Diese Erhöhung war laut Auskunft der Gemeinde erforderlich, um den bestehenden Betrieben im Ortskern Möglichkeiten für den Ausbau zu bieten und die Attraktivität des Ortskerns als Geschäftsstandort zu sichern. (Hoffmann 2010)

Die den Ortskern umgebenden Wehranlagen gelten nach dem Bundesdenkmalschutzgesetz 1923 idgF als Baudenkmal mit dem Status Ensembleschutz, die Kellergassen sind als Ensemble teilgeschützt. Innerhalb des Ortskerns sind einzelne erhaltenswerte Bauten denkmalgeschützt. Bei Umbauarbeiten ist daher neben der baubehördlichen Genehmigung auch eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich und strenge Auflagen (zum Beispiel hinsichtlich des zu verwendenden Baumaterials) einzuhalten. Neben den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei einem Umbau auch die Festlegungen des Teilbebauungsplans einzuhalten, der vor allem darauf abzielt, die ursprüngliche Charakteristik der Streckhofbebauung zu erhalten und somit nur „sanft“ zu erneuern („Sanfter“ Umbau - siehe auch Kapitel 6.3.1).

Laut Auskunft der Gemeinde hält der administrative und finanzielle Aufwand viele potenzielle Interessenten davon ab, Umbaumaßnahmen im Ortskern durchzuführen. Die Gemeinde versucht dem Verfall der denkmalgeschützten Gebäude entgegenzuwirken, indem sie eine vermittelnde Rolle einnimmt.

6.2.3 Resümee

UNTERSCHIEDLICHER DETAILGRAD DER RECHTLICHEN BESTIMMUNGEN IN NÖ UND BGLD

Die raumordnungsrechtlichen Grundlagen sind in den beiden Bundesländern Niederösterreich und Burgenland sehr unterschiedlich organisiert. Während das Niederösterreichische Raumordnungsgesetz sehr umfassend ist und viele Zielformulierungen beinhaltet, beschränkt sich das Burgenländische Raumplanungsgesetz auf wenige Grundsätze. Beide Gesetze regeln die Inhalte des Flächenwidmungsplans. Der Bebauungsplan ist im Burgenland ebenfalls Inhalt des Raumplanungsgesetzes, in Niederösterreich ist er in der Bauordnung geregelt. Eine wichtige und rechtlich bindende Ergänzung zum Raumplanungsgesetz ist im

Burgenland der Landesentwicklungsplan, der viele Festlegungen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung beinhaltet, die im Raumplanungsgesetz teilweise vermisst werden.

Hinsichtlich der Formulierung von Zielen zur Innenentwicklung im örtlichen Entwicklungskonzept beinhaltet das burgenländische Recht durch das rechtlich bindende Instrument des Landesentwicklungsplans zwingendere Vorschriften als das niederösterreichische.

INNENENTWICKLUNG VS. EINSCHRÄNKUNG DER SIEDLUNGSAUSDEHNUNG

Maßnahmen für eine Siedlungsentwicklung nach innen erfordern von den Gemeinden ein anderes Vorgehen als bei der Einschränkung der Ausdehnung der Siedlungsgebiete. Nachverdichtung in bestehenden Siedlungsbereichen ist ohne die Bereitschaft der Bewohner kaum zu realisieren. Bei Neuausweisungen von Bauland kann im Flächenwidmungs- und/oder Bebauungsplan eine bestimmte Dichte leichter vorgegeben werden, die Sanktion einer Nichteinhaltung (im Sinne einer Unterschreitung) ist jedoch schwierig.

DICHTEBESTIMMUNGEN

In Niederösterreich werden im Flächenwidmungsplan für das gesamte Wohnbauland Wohndichteklassen festgelegt. Im Burgenland gibt es im Flächenwidmungsplan keine Dichtebestimmungen. Lediglich bei der Bedarfsabschätzung des Wohngebietes ist von einer festgesetzten Mindestwohndichte auszugehen. In beiden Ländern ist die Bebauungsdichte beziehungsweise die bauliche Ausnutzung der Bauplätze kein zwingender Inhalt des Bebauungsplans. Abgesehen davon ist die Erlassung eines Bebauungsplans weder für das gesamte Gemeindegebiet noch für Teilbereiche zwingend.

KAUM EINFLUSSNAHME AUF BELEGUNGSZIFFERN DURCH DIE RAUMPLANUNG

Dichteangaben in Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen stellen jedoch meist nur Richtwerte dar und sind – wie auch in der ÖROK-Schriftenreihe Nr. 179 festgestellt wurde – nur schwer bis gar nicht sanktionierbar. Die bestehenden Raumplanungsinstrumente können keinen direkten Einfluss auf die Belegungsziffer und somit in weiterer Folge auf die Wohndichte eines Gebietes ausüben.

6.2.4 Ökonomische Instrumente

ÜBERBLICK

Im Folgenden soll ein Überblick über ausgewählte ökonomische Instrumente, die die Siedlungsentwicklung mehr oder weniger stark beeinflussen können beziehungsweise die für die Innenentwicklung gezielt eingesetzt werden können, gegeben werden. Eine detailliertere Auseinandersetzung mit diesem Instrumentarium würde den Rahmen der vorliegenden Diplomarbeit überschreiten.

6.2.4.1 Wohnbauförderung

NEUN VERSCHIEDENE REGELUNGEN DER LÄNDER

Die Wohnbauförderung verfügt über ein gesamtes Aufgabevolumen von ca. 2,3 Milliarden Euro pro Jahr (Bund und Länder, davon etwa 1,4 Milliarden Euro

rückzahlbar). Als Länderkompetenz ist sie in neun verschiedenen Gesetzen geregelt. Generell enthalten diese Gesetze Regelungen zur Förderung der Errichtung, des Erwerbs und der Sanierung von Wohnraum (Objektförderung) und Bestimmungen für die Gewährung von Wohnkostenzuschüsse an bedürftige Haushalte (Subjektförderung). Direkten Einfluss auf die Siedlungsentwicklung hat aber nur die Objektförderung. (ÖROK 2009, 146)

Die Zersiedelungsabwehr und die Lenkung der Siedlungsentwicklung sind keine primären Ziele der Wohnbauförderung, jedoch sind sie teilweise – von Bundesland zu Bundesland in sehr unterschiedlicher Form - als sekundäre Ziele enthalten. Für die Bundesländer Niederösterreich und Burgenland sollen in dieser Hinsicht einige ausgewählte Regelungen der Wohnbauförderung herausgegriffen werden.

NÖ: BONUS LAGEQUALITÄT

Der Bonus Lagequalität gemäß den Förderrichtlinien der Niederösterreichischen Wohnbauförderung bezieht sich auf Widmungskategorien des NÖ ROG (Zentrumszone beziehungsweise Kerngebiet). Im Rahmen dieses Bonus werden gekuppelte Bebauungsweisen mit einem Darlehen von 1.500 Euro und geschlossene Bebauungsweisen in Zentrumszonen beziehungsweise Kerngebieten mit einem Darlehen von 4.500 Euro gefördert.

BGLD: ORTSKERNZUSCHLAG

In der Wohnbauförderung des Landes Burgenland ist ein Ortskernzuschlag vorgesehen. Der Ortskern muss im Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan als solcher ausgewiesen oder das entsprechende Objekt beziehungsweise die Freifläche muss in einem Gutachten eines Sachverständigen für Raumplanung und Raumordnung als besonders erhaltenswert für den Ortskern eingestuft sein. Der Ortskernzuschlag beträgt 50 Euro je Quadratmeter Wohnnutzfläche bis zu einem maximalen Gesamtbetrag von 10.000 Euro. (Amt der Bgld. Landesregierung 2010, 9)

BGLD: ALTHAUSANKAUF

Auch der Althausankauf wird im Burgenland gefördert. Beim Kauf eines nicht geförderten Althauses kann ein Darlehen gewährt werden, sofern die Baubewilligung mindestens 20 Jahre zurückliegt. (Amt der Bgld. Landesregierung 2010, 17)

FEHLENDE REGELUNGEN HINSICHTLICH DER BEBAUUNGSDICHTE

Hinsichtlich der Dichte gibt es in beiden Ländern keine Regelungen in der Wohnbauförderung. Der Dichte wird in Vorarlberg und Tirol mehr Beachtung geschenkt, indem die Höhe des Förderungsdarlehens von der Nutzflächenzahl des Grundstücks abhängt. Auch für die Nachverdichtung gibt es in anderen Bundesländern – etwa in Salzburg oder Vorarlberg – Anreize. In Salzburg werden Zu-, Auf- und Ausbauten zu einem höheren Fördersatz gefördert als Neubauten. In Vorarlberg werden zusätzliche „Ökopunkte“ für „Nach- und Ortskernverdichtung“ vergeben. Einige Bundesländer legen eine Obergrenze des Grundstücksbedarfs pro Wohneinheit als Voraussetzung für die Förderfähigkeit fest. (ÖROK 2009, 148ff)

FEHLENDE GANZHEITLICHE AUSRICHTUNG

Zwar sind Ansätze zur gezielteren Förderung der Innenentwicklung in den Wohnbauförderungsrichtlinien der Länder Burgenland und Niederösterreich vorhanden, jedoch wird den bestehenden Anreizen noch ein relativ geringer Lenkungseffekt zugesagt. Die Förderungen, die sich etwa auf eine zentrale Lage beziehen, können aufgrund der ungleich höheren Grundstückspreisunterschiede zwischen Kern- und peripherer Lage kaum einen Lenkungseffekt bewirken. Jene, die von vornherein in Zentrumslage bauen wollen, nehmen die Förderung „mit“, andere würden sich von diesem Bonus jedoch nicht beeinflussen lassen, wird in der ÖROK-Schriftenreihe Nr. 179 festgestellt. (ÖROK 2009, 150) Auch in den anderen Bundesländern gibt es teilweise recht vielversprechende Ansätze, jedoch fehlt eine ganzheitliche Ausrichtung.

6.2.4.2 Stadt- und Dorferneuerung

UMFASSENDE DORFERNEUERUNG

Die Stadt- und Dorferneuerung wird heute im Gegensatz zu der ersten Phase der Dorferneuerung (siehe Kapitel 5.3) als „umfassend“ verstanden. Damit ist gemeint, dass neben baulichen Maßnahmen auch speziell partizipativen und prozessorientierten Projekten Bedeutung zukommt.

Im Maßnahmenkatalog der burgenländischen Dorferneuerung sind unter anderem Maßnahmen zur Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde, bauliche Maßnahmen im Bereich der Ortsbildgestaltung und Maßnahmen im Bereich Mobilität in der Gemeinde als förderfähig angeführt. Die restlichen Maßnahmenbereiche behandeln überwiegend soziale und Identitätsbezogene Themen. (Regionalmanagement Burgenland GmbH 2009)

ATTRAKTIVIERUNG DER INNENLAGEN UND IDENTITÄTSBILDUNG

Die Stadt- und Dorferneuerung im Sinne von baulichen Maßnahmen trägt zu einer Aufwertung des Ortsbildes und zu einer Steigerung der Attraktivität der Ortskerne bei. Wichtig im Sinne der Innenentwicklung ist aber auch die zweite Schiene der modernen Dorferneuerung, die speziell auch in der Initiative „Lokale Agenda 21“ Ausdruck findet. Durch den vermehrten Einsatz partizipativer und prozessorientierter Elemente kann die Identitätsbildung der Bevölkerung mit dem Ort gefördert werden.

BEISPIEL PURBACH

Die Stadtgemeinde Purbach ist zurzeit aktiv an der Erstellung eines Leitbildes im Sinne der Initiative „Lokale Agenda 21“ beteiligt. Die Arbeiten dazu wurden unter Betreuung eines Prozessbegleiters im Jahr 2009 begonnen und sollen im Frühjahr 2011 abgeschlossen sein. Im Zuge der Leitbilderstellung wurde großer Wert auf eine Bürgerbeteiligung gelegt – so fanden unter anderem öffentliche Stadtgespräche und Jugendworkshops statt.

Als konkrete baulich-gestalterische Projekte, die aus Mitteln der Dorferneuerung kofinanziert werden, können etwa die Neugestaltung eines öffentlichen Platzes im Bereich des neuen Pfarrheims oder der geplante Umbau des leerstehenden alten Feuerwehrhauses zu einer Naturparkzentrale inklusive Tourismusbüro und Regionalvinothek (geplanter Umsetzungsbeginn 2011) angeführt werden. (Hoffmann 2010)

BEISPIEL BAD VÖSLAU

Auch Bad Vöslau profitierte bereits mehrmals von den Förderungen der Stadterneuerung des Landes Niederösterreich. Im Jahr 2007 wurde ein Stadterneuerungskonzept erstellt. Darauf aufbauend wurden Im Jahr 2009 wurden vorbereitende Maßnahmen für die geplante Zentrumsumgestaltung – etwa der städtebauliche Ideenwettbewerb – durch die

Stadterneuerung begleitet. Ende Oktober 2010 wurde ein öffentliches Innenstadtforum veranstaltet, wo die Bevölkerung zum einen mit den Ergebnissen des Wettbewerbs bekannt gemacht und andererseits an der Diskussion um die weitere Entwicklung der Innenstadt beteiligt wurde. (Liste Flammer 2010)

6.2.4.3 Überblick über weitere ökonomische Instrumente zur Förderung der Innenentwicklung im ländlichen Raum

EINFÜHRUNG NEUER UND ADAPTIERUNG BESTEHENDER INSTRUMENTE

Die Diskussion um Zersiedelung und Flächenverbrauch hat bereits eine Vielzahl an unterschiedlichen Lösungsvorschlägen für ökonomische Instrumente zur Förderung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung hervorgebracht. Teilweise gehen die Empfehlungen dahin, bestehende Instrumente zu adaptieren. Daneben gibt es zahlreiche Vorschläge für zusätzliche Instrumente, die speziell für die Eindämmung des Flächenverbrauchs und der Zersiedelung eingesetzt werden können. Aus diesem Maßnahmenkatalog sollen einige der wichtigsten Grundsätze und Maßnahmen vorgestellt werden:

FÖRDERUNG VON INVESTITIONEN IM BESTAND

Apel (2005) empfiehlt etwa, dass grundsätzlich bei allen raumwirksamen finanziellen Unterstützungen - wie der Wohnbauförderung, der Wirtschaftsförderung, strukturpolitischen Förderungen etc. - Investitionen in den Bestand gegenüber der Neuerschließung von Bauland der Vorzug gegeben werden soll.

FLÄCHENRECYCLING

Vom Umweltbundesamt (2010c) werden einige innovative Instrumente zur Beschränkung des Flächenverbrauchs vorgestellt. So soll etwa dem Flächenrecycling, also der Wiedernutzung industrieller Brachflächen mehr Bedeutung zukommen. In Bad Vöslau gibt es dafür große Flächenpotenziale im Bereich der ehemaligen mittlerweile brachliegenden Kammgarnfabrik, über deren zukünftige Nutzung seit langem diskutiert wird. Im Zuge der Zentrumsgestaltung werden Wiedernutzungsmöglichkeiten erneut aufgegriffen.

GRUNDSTEUER

Bei der Grundsteuer gäbe es Vorschläge für eine Bevorzugung dichter Bebauungsstrukturen, zum Beispiel in Form einer Flächennutzungssteuer. Derzeit hängt die Grundsteuer vom Einheitswert der Grundstücke ab. Der aus Deutschland kommende Vorschlag geht von einer Abhängigkeit der Höhe der Steuer vom Grad der Flächenverbrauchsintensität und der Umweltbelastung einzelner Flächennutzungen aus. (Umweltbundesamt 2010b)

GRUNDERWERBSSTEUER

Auch bei der Grunderwerbssteuer, die wie die Grundsteuer vom Einheitswert des Grundstücks abhängig ist, gäbe es laut Apel (2005) Verbesserungsbedarf. Apel schlägt vor, die Grunderwerbssteuer beim Erwerb von Grundstücken, Häusern oder Wohnungen im Bestand beziehungsweise im bestehenden Siedlungsgebiet zu streichen und dafür höhere Abgaben bei Neuerschließungen einzuführen.

FLÄCHENZERTIFIKATE

Daneben gibt es noch eine Reihe anderer Vorschläge, beispielweise die handelbaren Flächenzertifikate - wie bereits in Baden-Württemberg realisiert

(ÖROK 2009, 154) – oder eine Ökologisierung des kommunalen Finanzausgleichs (Umweltbundesamt 2010a).

BAULÜCKENKATASTER

Für die Baulandmobilisierung ist eine höhere Transparenz über Angebot und Nachfrage auf dem kommunalen Grundstücksmarkt erforderlich. Sogenannte „Baulückenkataster“ können eine flächendeckende Übersicht über die unbebauten (und verfügbaren) Grundstücke in einer Gemeinde schaffen. (Apel, Böme, et al. 2001, 177) Wie viele andere Maßnahmen zur Innenentwicklung findet auch diese Maßnahme in Deutschland schon länger Anwendung, in Österreich wurden öffentlich zugängliche Baulückenkataster in den letzten Jahren zumindest in einigen größeren Städten – zum Beispiel in Linz[30] – realisiert.

VERKEHRSBEREICH

Neben diesen direkt „flächenbezogenen“ Maßnahmen darf aber nicht außer Acht gelassen werden, dass auch Abgaben oder Zuschüsse im Verkehrsbereich indirekt Einfluss auf die Siedlungsentwicklung haben können. Genannt sei hier nur beispielsweise die Pendlerpauschale, die weite Distanzen zwischen Wohn- und Arbeitsort mit höheren Beträgen unterstützt und somit indirekt zur Zersiedelung beiträgt.

6.3 Möglichkeiten der Weiterentwicklung ländlicher Siedlungen

GESTALTERISCHE LÖSUNGEN FÜR ORTSKERNE UND EINFAMILIENHAUS-GEBIETE

Dieses Kapitel beschäftigt sich zum einen mit der Frage aufgrund welcher Qualitäten historischen beziehungsweise kompakten Bebauungsweisen gegenüber dem freistehenden Einfamilienhaus der Vorzug gegeben werden sollte. Konkrete Beispiele sollen veranschaulichen, wie einzelne Höfe oder ganze Hofkomplexe in Anger- und Straßendörfern den modernen Ansprüchen entsprechend weiterentwickelt werden können. Zum anderen wird auf grundsätzliche Möglichkeiten der Nachverdichtung von Einfamilienhaus-Gebieten eingegangen.

6.3.1 Weiterentwicklung der historischen Ortskerne in Anger- und Straßendörfern

DER SANIERUNG HISTORISCHER BAUSUBSTANZ IN ORTSKERNEN WURDE ZUNÄCHST WENIG BEACHTUNG GESCHENKT.

In der Wiederaufbauzeit nach dem zweiten Weltkrieg wurde der Sanierung der bestehenden Bausubstanz zuerst wenig Beachtung geschenkt. Im Gegenteil, es kam es zu vielen Abrissen und Neubauten im Ortskern (siehe auch Kapitel 5.3). Ohne Beachtung des gesamten Ortsbildes kam es dabei aus heutiger Sicht zu vielen Bausünden. Nicht selten wurden in Anger- und Straßendörfern alte an den öffentlichen Straßenraum angrenzende Gebäude abgerissen und an ihrer Stelle in einem größeren Abstand zur Straße neue Wohnhäuser mit Vorgärten errichtet. (Gangoly 2002) Mit steigendem Bewusstsein für den Wert der historischen Bebauungsstrukturen kam es aber im Laufe der vergangenen Jahrzehnte vereinzelt immer wieder zu guten Beispielen des Umbaus und der Wiedernutzung

[30] Über http://www.linz.at/stadtplan.asp (Stand: 12.12.2010) können Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan und Baulandreserven der Stadt Linz aufgerufen werden.

von Bauernhöfen. In diesem Kapitel sollen einige dieser „Good-Practice“-Beispiele vorgestellt werden.

6.3.1.1 Gegenwärtige Bedeutung und Qualität der historischen Bebauungsstruktur

Die Bebauungsstruktur eines Anger- oder Straßendorfes besitzt sowohl aus Sicht der Raumplanung als auch hinsichtlich der Wohnqualität der Bewohner viele Qualitäten, die leider zu wenig erkannt und geschätzt werden.

QUALITÄTEN AUS SICHT DER BEWOHNER

Theoretisch würde der Bebauungstyp des Streck- beziehungsweise Haken- oder Zwerchhofes vielen Ansprüchen der heutigen Einfamilienhaus-Anwärter gerecht werden:

UNEINSEHBARE FREIRÄUME

Die aus heutiger Sicht wichtigste Qualität ist vermutlich der uneinsehbare private Freiraum durch die Hofsituation. In der Regel ist auf den schmalen aber sehr langen Hofflächen ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung des Freiraums und zur Schaffung einer besonderen Intimität. Das freistehende Einfamilienhaus bietet diese Eigenschaften in der Regel nicht. Bei der offenen und durchschnittlich zweigeschossigen Bebauungsweise herrschen Sichtbeziehungen in alle Richtungen – in benachbarte Gärten und in viele Wohnräume, was durch großflächige Verglasungen noch begünstigt wird.

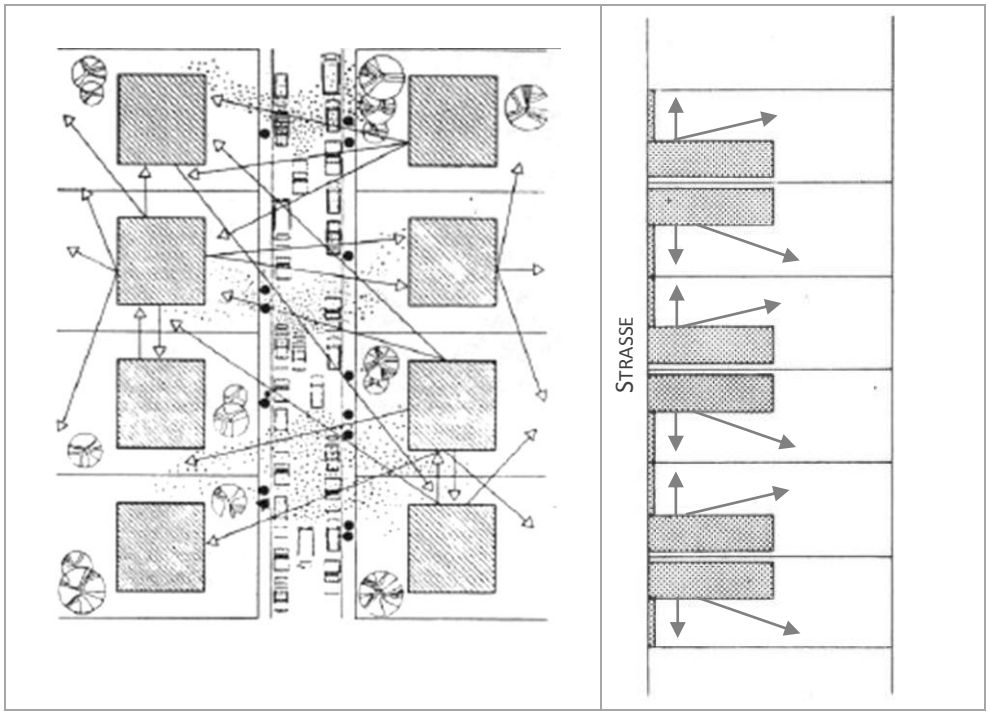


Abbildung 113 Sichtbeziehungen in Einfamilienhaus-Siedlungen, im Vergleich dazu Streckhofbebauung (Dungl 1988, 102 und 50) – eigene Bearbeitung

BARRIEREFREIHEIT

Neben der Uneinsehbarkeit weisen die Hoftypen auch andere Qualitäten auf. Die ebenerdigen Gebäude bieten etwa gute Voraussetzungen für eine barrierefreie und behindertengerechte Gestaltung.

ENERGIEEFFIZIENZ

Die höhere Energieeffizienz der geschlossenen Bebauungsweise der Streckhöfe ist ein weiteres Kriterium, das angesichts des wachsenden Klimaschutzbewusstseins und nicht zuletzt aus rein wirtschaftlichen Überlegungen nicht außer Acht gelassen werden darf. Wie bereits im ersten Teil der vorliegenden Arbeit dargestellt wurde, ist für den Energieaufwand ausschlaggebende A/V-Wert bei einem freistehenden Gebäude weit höher als bei einer geschlossenen Bebauung.

FEHLENDE ANERKENNUNG

Oft werden diese Qualitäten von der Bevölkerung nicht erkannt. Mag es daran liegen, dass sie die Zierelemente eines modernen Einfamilienhauses vermisst oder dass mit der alten Bebauungsstruktur auch schlechte Zeiten in Erinnerung gerufen werden. Fakt ist, dass bei Versuchen, diese Bebauungsstruktur auch in Neubaugebieten fortzusetzen, die Nachfrage nach den schmalen Parzellen so gut wie nicht vorhanden ist. Nach Bauer (2002) hat dies auch finanzielle Gründe – die langgestreckte Bebauung mit den 100 Meter langen Mauern wäre viel zu aufwendig und kostenintensiv. Gangoly (2002) sieht zudem ein Identitätsproblem der Bevölkerung mit den dichten Bebauungsstrukturen, die ursprünglich sehr funktionell auf eine bestimmte Bewirtschaftungsform ausgerichtet war, was heute aufgrund des Strukturwandels kaum mehr relevant ist.

6.3.1.2 Sanfter versus radikaler Umbau – Einschränkungen und deren Folgen

SANFTER VS. RADIKALER UMBAU

Prinzipiell ist beim Umbau von Bauernhöfen zwischen sanften und radikalen Varianten zu unterscheiden, was am Beispiel eines Streckhofes verdeutlicht werden soll. Der Dachausbau ist unter Beibehaltung der alten erdgeschossigen Streckhofvariante meist erforderlich, um dem vermehrten Raumanspruch gerecht zu werden. Wird dieser im Mittelteil des Hofes realisiert, ist der Eingriff in die ortsbildprägende Bebauungsstruktur weit geringer als etwa bei der Errichtung eines „Stockhauses“ an der Straßenfront. (Schickhofer 1987, 34)

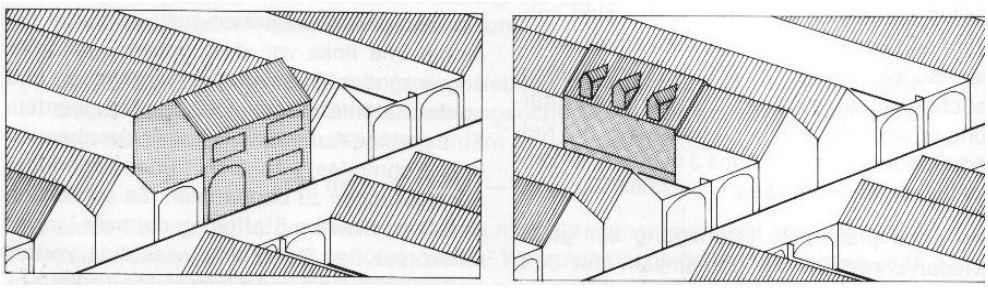


Abbildung 114 Radikale Variante – „Stockhaus“ (links) und sanfte Variante (rechts) (Schickhofer 1987, 34)

SPIELRAUM KANN IM BEBAUUNGSPLAN FESTGELEGT WERDEN

Manche Gemeinden legen den Spielraum beim Umbau der historischen Bausubstanz mit dem Bebauungsplan fest – so etwa auch die Gemeinde Purbach. Mit den Bebauungsbestimmungen im Teilbebauungsplan „Ortskern“ wird dafür gesorgt, dass der Streckhofcharakter im Ortsbild erhalten bleibt. Für einzelne Gebäude gelten zusätzlich die strengen Auflagen des Denkmalschutzes. Dieser höhere Aufwand – meist auch in finanzieller Hinsicht – hält viele davon ab,

Umbaumaßnahmen durchzuführen. (Hoffmann 2010) Nach Bauer (2002) führte der Versuch die geschlossene Bebauungsstruktur im Ortskern durch den Bebauungsplan zu bewahren bereits in einigen Gemeinden dazu, dass im Ortskern nicht mehr gebaut wurde.

LIMITIERUNG DES BAULANDS NACH AUSSEN IST VORAUSSETZUNG

Eine restriktive Regelung der Bebauungsweise im Ortskern beziehungsweise in bestehenden ortkernnahen Siedlungsgebieten kann daher nur in Verbindung mit einer Limitierung des Baulands nach außen funktionieren. Teilweise müssen die ländlichen Gemeinden aber um jeden Einwohner kämpfen. In einer Abwanderungsgemeinde ist es somit aus Sicht der Gemeinde besonders wichtig, den Bewohnern mit Bauplätzen in der von ihnen gewünschten Form und Lage zur Verfügung zu stellen. In der Regel wird der einfachere Weg eingeschlagen.

6.3.1.3 Good-Practice

KATEGORIEN DES UMBAUS

In den Beispielen, die im Folgenden vorgestellt werden, dient der Umbau der Bauernhöfe verschiedenen Nutzungen, die im Groben folgendermaßen unterschieden werden können:

- Bestehende Wohnnutzung wird weitergeführt (Beispiel: Familie baut ihren alten Streckhof um, wodurch eine höhere Wohnqualität erreicht wird)
- Zusätzliche Wohneinheiten werden geschaffen (Beispiel: ein alter (unbewohnter) Bauernhof wird zu einem Mehrfamilienwohnhaus umgebaut)
- Kulturelle, gemeinnützige oder gewerbliche Nutzung (Beispiel: die Gemeinde kauft alten (ungenutzten) Bauernhof und führt diesen nach Umbau einer öffentlichen Nutzung zu)

Weiterführung der bestehenden Wohnnutzung unter verbesserter Wohnqualität

Ändert sich die Nutzung des Gebäudes nach dem Umbau nicht wesentlich, so dient der Umbau vor allem der Schaffung von neuem Wohnraum und der Erhöhung der Wohnqualität.

DACHGESCHOSSAUSBAU

Mit einem Dachgeschoßausbau kann in dieser Hinsicht bereits viel bewirkt werden. Ein Dachgeschoßausbau beziehungsweise eine Dachstuhlanhebung schaffen zum einen zusätzlichen Wohnraum und können zum anderen in Verbindung mit einem Lichtkonzept zu einer modernen hellen Wohnatmosphäre beitragen.

BEISPIEL DONNERSKIRCHEN (SCHICKHOFER 1987)

Wie von Schickhofer (1987) in einem Bericht über den Umbau von Bauernhäusern dargestellt wird, wurde bei einem alten Streckhof in Donnerskirchen in den frühen achtziger Jahren eine Teilerneuerung durchgeführt. Der Mittelteil wurde neu errichtet und mit einem ausgebauten Dachgeschoß versehen. Der vordere straßenseitige Teil des Wohngebäudes wurde beibehalten. Dadurch entstanden

zwei voneinander getrennte Wohneinheiten, eine für die Eltern und eine für den Sohn mit Familie.

SANFTE LÖSUNG FÜR DIE BELICHTUNG

Bei der Erhaltung der ursprünglichen Form des Streckhofes ergibt sich oft das Problem der optimalen Ausnutzung des langen schmalen Baukörpers, zumal die erdgeschossigen Räume nur einseitig natürlich belichtet werden können, während auf der anderen Seite lediglich eine sehr enge „Reiche“ zum Nachbarn besteht. In diesem Beispiel wurde das Problem der Belichtung durch die Anordnung der Nebenräume (Vorraum und Stiege) und der Sanitärräume (Bad und WC) zur unbelichteten Seite hin gelöst. Die Belichtung erfolgt durch den Einbau von Glasbausteinen, die zumindest minimal natürliches Licht über die „Reiche“ einlassen. Das neu errichtete Dachgeschoß wird über Gaupen belichtet, was den ursprünglichen Charakter des Streckhofes unterstreicht. Diese Wahl der Belichtung bei dem aus den achtziger Jahren stammenden Umbau kommt einer besonders „sanften“ Variante gleich.

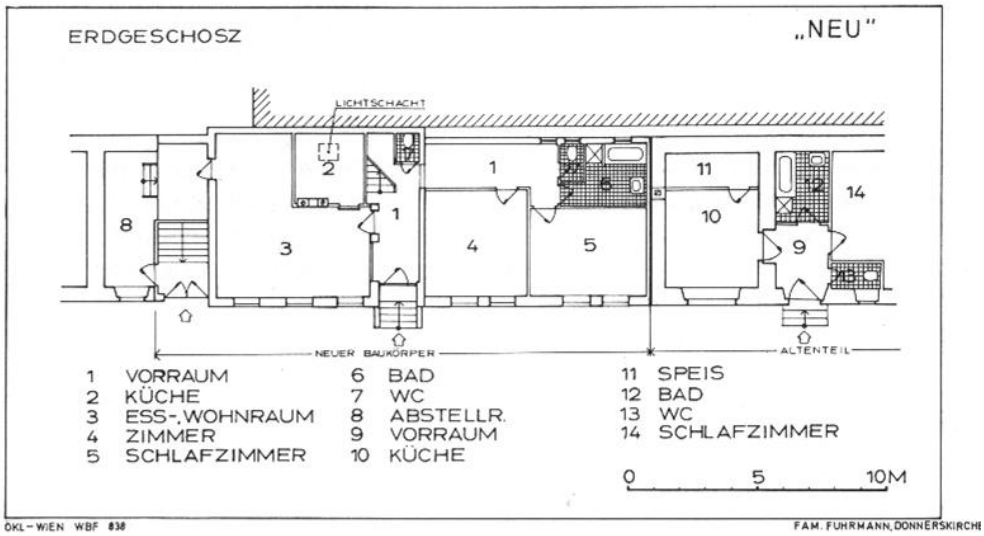


Abbildung 115 Umbau Streckhof in Donnerskirchen, neuer Erdgeschoß-Grundriss – weitere Grundrisse im Anhang (Schickhofer 1987, 30)

In der heutigen Zeit kann die sanfte Variante des Umbaus aber etwas weiter ausgelegt werden. In jüngeren Entwürfen kommt der Helligkeit und Offenheit eine weit größere Bedeutung zu als etwa noch in den achtziger Jahren.

BEISPIEL STUDIERENDENPROJEKT DRASSMARKT

Ein Entwurf für den Umbau eines Zwerchhofes von Melanie Bankl im Rahmen des im Jahr 2002 durchgeführten Studierendenprojekts in Draßmarkt sieht beispielsweise eine Dachstuhlanhebung in Verbindung mit einem großzügigen Einsatz von Glasflächen vor.

Abbildung 116 Entwurf für eine Dachstuhlanhebung bei einem Zwerchhof in Draßmarkt (Bankl 2002)

VERWENDUNG MODERNER MATERIALIEN

Die bereits realisierten Umbauten der Architekten Dickinger oder Gangoly in Horitschon beziehungsweise in Stoob (beide Orte im Burgenland) beinhalten moderne Elemente und Baumaterialien und bewahren trotzdem den ursprünglichen Charakter der Streckhöfe.

Abbildung 117 Links: Raimund Dickinger: Weingut Weninger, Horitschon, rechts: Hans Gangoly: Galerie Hametner, Stoob (Architekturstiftung Österreich 2002)

PRIVATE FREIRÄUME

Bei der Erhöhung der Wohnqualität kommt auch den privaten Freiräumen zunehmend größere Bedeutung zu. In untenstehendem Beispiel aus Neusiedl am See wurde bei der Restaurierung eines Streckhofes besonderer Wert auf die Gestaltung der Außenräume gelegt. In Purbach gibt es ähnlich gelungene Beispiele.

Abbildung 118 Restaurierter Streckhof in Neusiedl am See – Hofansicht (eigene Fotos 2008)

Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten

NACHVERDICHTUNG INNERHALB DER ORTSKERNE

Der reine Umbau von Bauernhöfen beruht meist auf Einzelvorhaben der Hauseigentümer, wobei die bestehende Nutzung nach Fertigstellung im Wesentlichen beibehalten wird. Innerhalb der historischen Bebauungsstrukturen können durch eine Nachverdichtung aber auch zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Damit könnte nicht nur die Bebauungsdichte sondern auch die Wohndichte gehoben werden.

UMWANDLUNG BAUERNHOF IN MEHRFAMILIENHAUS

Für die Umwandlung von ehemaligen Bauernhöfen in Mehrfamilienhäuser gibt es bereits österreichweit Beispiele. Bekannt sind diese bisher jedoch eher in Streusiedlungsgegenden beziehungsweise bei Vierkanthöfen oder anderen freistehenden Hoftypen.

KÖTSCHACH-MAUTHEN

In Kötschach-Mauthen (Kärnten) wurde – wie von Keckstein (1999, 98f) dargestellt - beispielsweise ein alter Bauernhof in ein Mehrfamilienhaus umgebaut. Der kurz vor dem Abriss stehende Hof wurde aufgrund zu hoher Abrisskosten vom Eigentümer an eine Wohnbaugenossenschaft verkauft. Durch den Umbau konnten sieben Mietwohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus im ehemaligen Bauernhof untergebracht werden.

Innerhalb der dichten Bebauungsstruktur der Anger- und Straßendörfer im Nordburgenland und östlichen Niederösterreich muss bei der Umnutzung von Höfen besonders auf die räumlichen Voraussetzungen eingegangen werden.

ZEITGERECHTE AUSNUTZUNG DER LANGGESTRECKTEN GRUNDSTÜCKE

Konkret wird in diesem Kapitel auf die Möglichkeiten einer zeitgerechten Ausnutzung der bestehenden langen Grundstücke in Anger- und Straßendörfern hingewiesen. Durch den Rückgang der Landwirtschaft haben die hinteren Bereiche der länglichen Grundstücke mit den früheren Wirtschaftsgebäuden ihre Funktion oft verloren. Genutzt werden häufig nur noch die Wohnräume im vorderen Teil des Hofgrundstücks. Die hinteren Bereiche können somit für eine Neubebauung genutzt werden. Das Ortsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt, zumal die Neubebauung im Hinterbereich vom Anger aus gar nicht sichtbar sein muss.

HAKENHAUS ALS GRUNDELEMENT DER VERDICHTUNG

Als Bebauungstyp für die Verdichtung innerhalb der langgestreckten Grundstücke in den Ortskernen alter Anger- und Straßendörfer bieten sich Hakenhäuser an, die den ursprünglichen Streck-, Haken- und Zwerchhöfen ähnlich sind. Dieser Grundgedanke zieht sich etwa durch den Großteil der - im Jahr 2002 von einer Gruppe Architektur-Studierender der Technischen Universität durchgeführten - Arbeiten in Draßmarkt.

<u>Beispiel Draßmarkt im Burgenland</u>

Ein Bebauungskonzept (Würfel 2002) sieht eine Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche mit Hakenhäusern vor. Die Hakenhäuser fügen sich aufgrund ihrer Ähnlichkeit mit Hakenhöfen gut in die alte Bebauungsstruktur ein.

Abbildung 119 Beispiel für Verdichtung mit Hakenhäusern in Draßmarkt (Würfel 2002)

Ähnlich dem Konzept von Würfel basiert auch der Entwurf von Grandits (2002) auf einer Nachverdichtung mit Hakenhäusern. Das Konzept sieht eine Verdichtung zur Straße hin sowie eine Auflockerung Richtung Hintausgasse durch eine stufenweise

Bauhöhenverringerung und eine zunehmende Transparenz Richtung „hintaus“ vor.

QUALITÄT DER PRIVATEN FREIRÄUME DURCH DIE ANEINANDERREIHUNG DER GEBÄUDE

Die Qualität des Bebauungstyps „Hakenhaus“ liegt – wie auch beim ursprünglichen Streckhof - vor allem in dem uneinsehbaren Hof- beziehungsweise Terassenbereich, wie bereits zu Beginn dieses Kapitels dargestellt wurde. Aus Abbildung 120 lässt sich jedoch erkennen, dass die Intimität erst durch die Anordnung der Gebäude entsteht. Wie Schatovich (2002) in einem Interview erklärte, hat auch der ursprüngliche Streckhof *„von der Aneinanderreihung in der Dorfsstruktur gelebt“*.

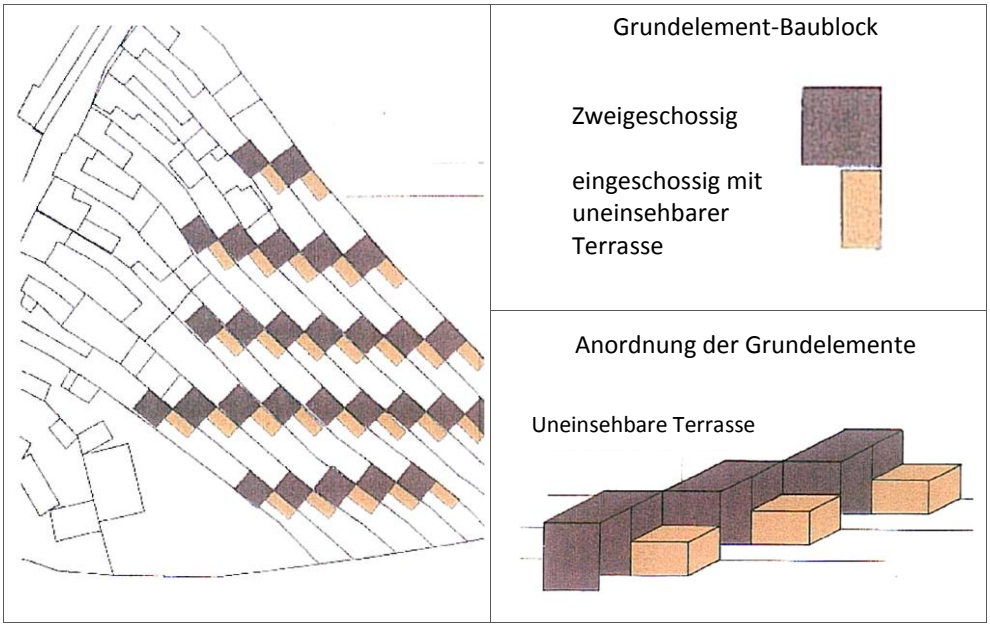
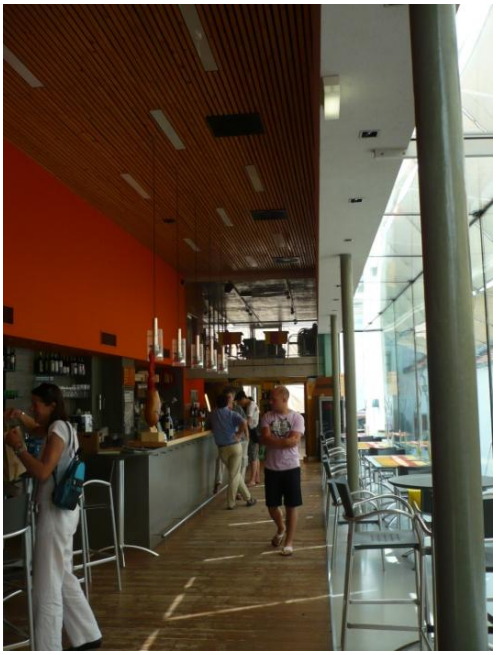


Abbildung 120 Ausschnitt aus Konzept für Verdichtung (Hinterkirchner 2002)

Kulturelle, öffentliche oder gewerbliche Nutzungen

BEISPIEL „HAUS IM PULS“

Das „Haus im Puls“ wurde vom Kulturverein „Impulse“ im Jahr 1998 aus einem alten Bürgerhaus im Ortskern von Neusiedl am See geschaffen. Es entstand ein „multifunktionales Kultur- und Genusszentrum“. Hier ist auch das Weinwerk Burgenland mit einer Vinothek sowie einem Spezialitätengeschäft untergebracht. Neben dem Weinwerk haben in dem denkmalgeschützten Gebäude außerdem örtliche Kultur-, Musik- und Jugendvereine ihren Sitz. Das „Haus im Puls“ versteht sich somit als Kommunikationsplattform für Kunst und Kultur in der Region und dient zudem als Veranstaltungsort für den Kulturverein „Impulse“. Kofinanziert wurde das Projekt aus Mitteln der EU, des Bundes und des Landes.



LOGO DES „WEINWERK BURGENLAND“ IN NEUSIEDL

Abbildung 121 "Haus im Puls" in Neusiedl am See: links oben: Ansicht vom hinteren Teil des Hofes ausgehend, rechts oben: Vinothek, unten: Vinothek von außen (eigene Fotos 2008)

BEISPIEL „GUT PURBACH“

Alte Bausubstanz sorgfältig zu restaurieren und verschiedenen Zwecken zuzuführen wäre laut Tschach-Sauerzopf (2002) ein Marketingansatz in Richtung „typisch burgenländisch-romantisch wohnen“. Dieses authentische Wohnen wäre eine Marktnische, die durchaus Zukunft hat. Ein Beispiel, wo diese Marketingstrategie angewandt wurde, ist das „Gut Purbach“. Hier werden Restaurant, Appartements und gute Weine in einem gehobenen aber gleichzeitig

ursprünglichen Ambiente geboten. Die Außenfassade des Vierkanthofes im Ortszentrum strahlt dies in ihrer Einfachheit aus.

Abbildung 122 Internetauftritt „Gut Purbach“ (Stiegl 2010)

6.3.2 Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Gebieten

TEILWEISE HOHE VERDICHTUNGSPOTENZIALE IN WOHNGEBIETEN

Rund vierzig Prozent aller Ein- und Zweifamilienhäuser befinden sich auf Bauplätzen mit einer Größe von 800 Quadratmetern oder mehr. (Apel, Böme, et al. 2001, 183) Die Verdichtungspotenziale sind daher in diesen meist locker bebauten Wohngebieten teilweise sehr groß. Die Bebauungsdichte steht jedoch nicht in direktem Zusammenhang mit der Wohndichte. Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Wohndichte in einem Gebiet trotz erhöhter Bebauungsdichte sogar sinken.

6.3.2.1 Sinkende Wohndichten trotz steigender Bebauungsdichten

Das Problem von Einfamilienhaus-Gebieten liegt nicht in den geringen Bebauungsdichten an sich. Durch die gealterte Bevölkerungsstruktur und den Wegzug der Kinder aus den ursprünglich für die klassische Familie mit zwei Kindern errichteten Wohnhäusern geht Wohndichte im Vergleich zur Errichtungszeit oft stark zurück.

ERWEITERUNG DER WOHNFLÄCHE DURCH UM-, ZU- UND AUFBAUTEN

Mit zunehmenden Wohlstand der Eltern – etwa aufgrund der beruflichen Situation - und dem Heranwachsen der Kinder werden in Einfamilienhäusern sehr häufig Maßnahmen wie Um-, Zu- oder Aufbauten durchgeführt. Einzelmaßnahmen dieser Art zielen in der Regel auf die Erweiterung des WohnRaums für die bereits vorhandenen Bewohner des Gebäudes ab. Beispielsweise dient ein Dachgeschoßausbau der Schaffung eines eigenen Bereichs für die heranwachsenden Jugendlichen im Haushalt. Ein seitlicher Anbau wird vielleicht als Atelier oder Werkstatt oder einfach als zusätzlicher Wohnraum

genutzt. Zwar können diese Maßnahmen zu einer Erhöhung der Bebauungsdichte und einer besseren baulichen Ausnutzung der Grundstücke führen, die Wohndichte verändert sich dadurch eher nicht.

LEBENSZYKLUSBETRACHTUNG

Gerade diese Maßnahmen, die eigentlich eine (bauliche) Verdichtung bewirken, führen aber gleichzeitig zu sehr großen Wohnnutzflächen in den einzelnen Wohnhäusern. In einer späteren Phase des Lebenszyklus (siehe Abbildung 123) steigt mit dem Wegzug der Kinder der individuelle Wohnraum weiter an. Der Tod eines Partners kann schließlich dazu führen, dass eine einzelne Person ein Einfamilienhaus mit einer Wohnnutzfläche von beispielsweise 150 Quadratmeter bewohnt.

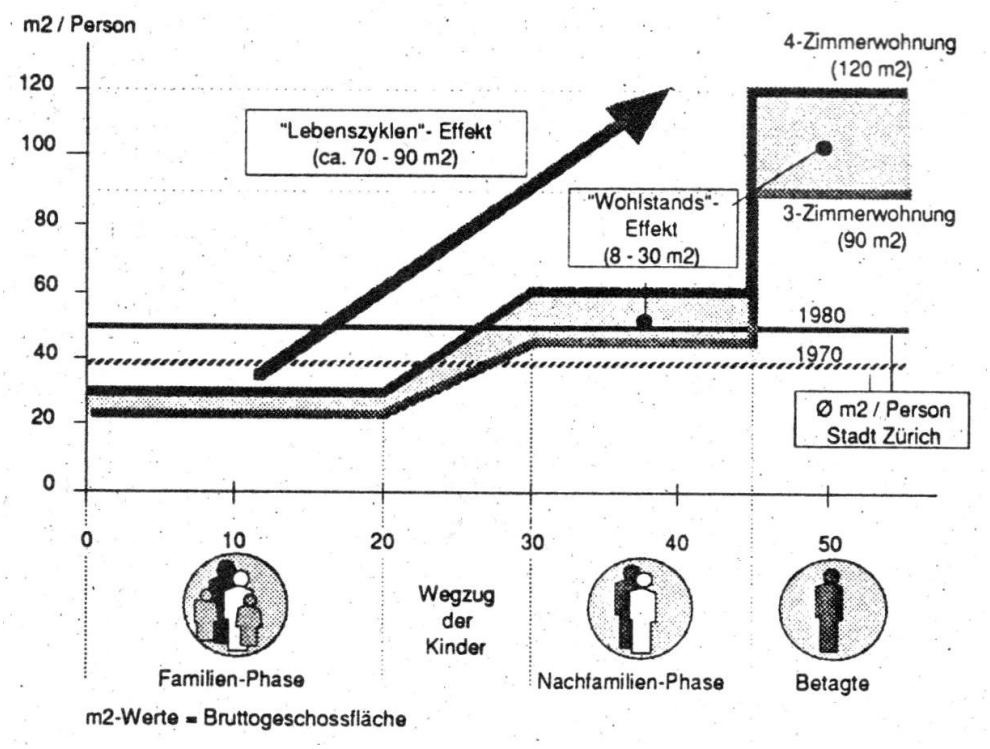


Abbildung 123 Lebenszyklus und Flächenverbrauch (Bernath, Schlegel und Gerber 1991, 50)

MAßNAHMEN ZUR AUFWERTUNG DES BESTANDES

Um- und Zubauten fanden im Laufe der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts vor allem auch in den frühen Kleinhaussiedlungen statt, wo diese Maßnahmen dazu dienten, die Gebäude den zeitgemäßen Ansprüchen anzupassen. Der ursprüngliche Grundriss der in den dreißiger Jahren errichteten Wohnhäuser in der Kleinhaussiedlung in Amstetten beinhaltete zum Beispiel kein Badezimmer. Dieser – aus heutiger Sicht – Mangel wurde relativ bald behoben, indem – wie Abbildung 125 zeigt – zum Beispiel ein Anbau mit einem Vorhaus und einem Badezimmer errichtet wurde. Diese Maßnahmen sind teilweise notwendig um den Wert des Hauses zu erhalten.

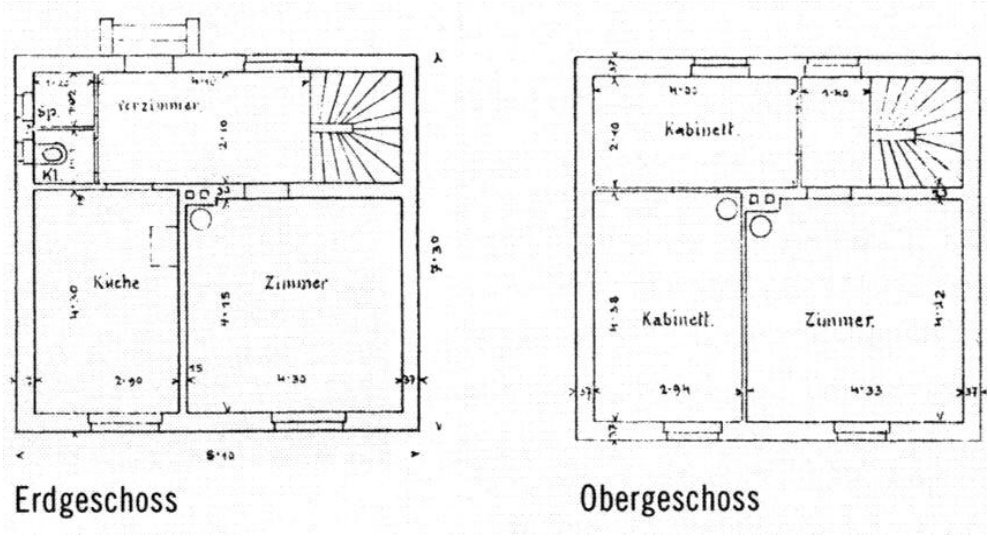


Abbildung 124 Ursprünglicher Grundriss des Kleinhauses in der zwischen 1925 und 1927 errichteten Siedlung in Amstetten (Pollak, Haselsteiner und Tusch 2002, 80)

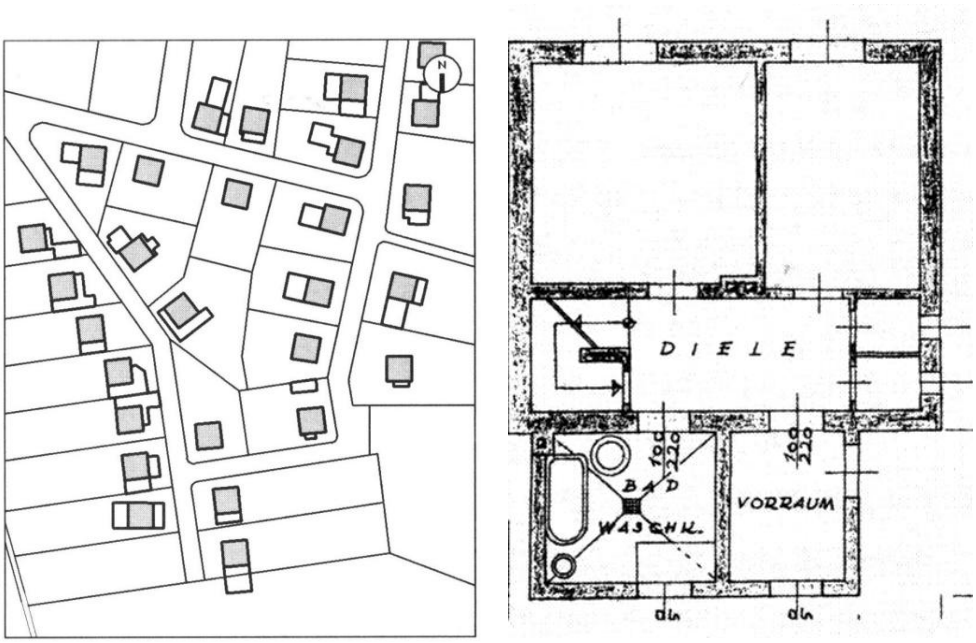


Abbildung 125 Lageplan der heutigen Siedlung in Amstetten mit Zubauten (weiß) und Grundriss des Erdgeschoßes mit Zubau (Vorraum und Bad) 1952 (Pollak, Haselsteiner und Tusch 2002, 80 und 74)

6.3.2.2 Verdichtung mit Erhöhung der Wohndichte

SCHAFFUNG ZUSÄTZLICHER WOHNEINHEITEN

In selteneren Fällen dienen bauliche Veränderungen auf einem bereits bebauten Grundstück der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten, etwa durch eine Zweitbebauung (Apel, Böme, et al. 2001, 183). Ein fiktives Fallbeispiel soll mögliche Anreize und die nötigen Voraussetzungen aufzeigen.

FIKTIVES FALLBEISPIEL

Die Tochter errichtet auf dem Grundstück ihrer Eltern ein zweites Wohnhaus, das in weiterer Folge von ihr und ihrer Familie bewohnt wird. Angenommen, die Tochter hat zuvor mit ihrem Lebensgefährten und dem gemeinsamen Kind im

Haus der Eltern gewohnt. Durch den Bau des zweiten Wohngebäudes verändert sich die bauliche Ausnutzung des Grundstücks, nicht aber die Wohndichte. Allerdings wird die Jungfamilie, die aus Platzgründen nicht mehr länger im Haus der Eltern gewohnt hätte, auch keine zusätzliche unbebaute Fläche in einem Neubaugebiet beanspruchen.

BEISPIEL SALZBURG

Die Erweiterung eines Einfamilienhauses in Salzburg (Abbildung 126) zeigt, wie das oben beschriebene fiktive Fallbeispiel in der Realität aussehen könnte. Ein Architektenteam rund um DI Paul Schweizer hat in der Stadt Salzburg exemplarische Lösungen von Nachverdichtungen dokumentiert. Als eine dieser Lösungen wird ein Einfamilienhaus (Eigentum) angeführt, dass um einen eigenständigen Anbau erweitert wurde. Dadurch entstanden insgesamt zwei Wohneinheiten mit einer Gesamt-Nettonutzfläche von 290 Quadratmeter. Durch diese Maßnahme wurde das Grundstück baulich, aber auch in Hinsicht auf die Belegungsziffer, besser ausgenutzt. Die GFZ lag nach der Fertigstellung im Jahr 2005 bei 0,59.

BAUEN IN ZWEITER REIHE

Diese Form des Bauens in „zweiter Reihe“ (Apel, Böme, et al. 2001, 183) bietet sich vor allem für die Nachverdichtung von länglichen nicht besonders breiten Grundstücken an. Benötigt das hintere Gebäude eine eigene Zufahrt, so kann dies etwa in Form einer „Hammererschließung“ erfolgen. Die Freiräume werden jedoch bei dieser Art von Verdichtung – insbesondere bei einer zusätzlichen inneren Erschließung – stark reduziert.

Abbildung 126 Schaffung einer zweiten Wohneinheit durch Anbau eines eigenständigen Baukörpers – Architekt: Peter Titze (Gutmann, Pletzer und Schweizer 2005, o.S.)

VERTIKALE VERDICHTUNG

Natürlich kann obiges Beispiel auch auf einen Dachgeschoßausbau oder sogar eine Aufstockung umgelegt werden. Bei dieser vertikalen Verdichtung könnten etwa zwei übereinanderliegende Wohneinheiten entstehen, die mit einem Umbau beziehungsweise Anbau eines Stiegenhauses sogar getrennt voneinander

begehbar wären. Dadurch, dass der direkte Zugang zum Garten bei der Wohneinheit im Obergeschoß fehlt, geht in dieser Variante aber ein wichtiges Element des Einfamilienhauses verloren.

ERSCHWERTE ANWENDUNG ÜBER DEN FAMILIENKREIS HINAUS

Nachverdichtungen beziehungsweise „Neubauten in zweiter Reihe“ wie in den bereits genannten Beispielen werden in der Regel innerhalb von Familien realisiert. Sprechen die Bebauungsvorschriften im Bebauungsplan nicht gegen die geplante Bauausführung, so kann relativ leicht ohne Änderung der Grundstücksgrenzen eine Verdichtung erfolgen. Besteht beim Eigentümer beziehungsweise innerhalb dessen Familie kein Bedarf für einen Ausbau wird die Grundstücksfläche in der Regel auch nicht besser ausgenutzt werden.

UMWANDLUNG EINES EINFAMILIENHAUSES IN EIN MEHRFAMILIENWOHNHAUS

Es gibt natürlich auch andere Situationen, wo durch eine Nachverdichtung bei bestehender Grundstücksstruktur sehr wohl auch eine gemischte Haushaltsstruktur erzielt wird. Beispielsweise wird ein leerstehendes Haus von der Gemeinde oder einer Wohnbaugenossenschaft gekauft und in ein Mehrfamilienhaus umgebaut. Auch private Eigentümer – die nicht unbedingt gleichzeitig Bewohner der Anlage sein müssen - nehmen die Möglichkeit der Nachverdichtung ihrer Liegenschaft wahr, um etwa durch die Errichtung von Wohnungen Mieteinnahmen zu lukrieren. Der Umbau der Stadtvilla (siehe Abbildung 127) ist ein ebenfalls ein Beispiel aus der Dokumentation von DI Paul Schweizer. Die Ausgangslage war eine sanierungsbedürftige Villa mit einer Nutzfläche von 326 Quadratmeter auf einem fast 1.100 Quadratmeter großen Grundstück. Durch den Umbau und Anbau wurde die Nutzfläche auf 810 Quadratmeter erhöht und jeweils sechs Wohneinheiten im Althaus und im Neubau geschaffen. Die GFZ lag nach der Fertigstellung im Jahr 2006 bei 0,88.

Abbildung 127 Umbau einer Stadtvilla und Ergänzung um Neubau zur Schaffung eines Mehrfamilienhauses, Architektur: H. Stromberger (Gutmann, Pletzer und Schweizer 2005, o.S.)

EINGRIFFE IN GRUNDSTÜCKSSTRUKTUR UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Sollen jedoch bei einer großräumigen Nachverdichtung die Vorteile des Einfamilienhauses mit eigenem Garten im Vergleich zur Wohnung im Geschoßbau erhalten bleiben, sind eine Änderung der Grundstücksstruktur und eine Anpassung der Bebauungsweisen im Bebauungsplan voraussetzend. Die oftmals fast quadratischen Grundstücke müssten geteilt werden, sodass schmalere – der Breite der Gebäude entsprechenden Grundstücke – entstehen. Allein durch die Änderung der Bebauungsweise von frei stehend zu geschlossen könnte eine viel höhere Ausnutzung eines Gebietes erreicht werden, wie folgendes Beispiel zeigt.

KONKRETES BEISPIEL – SZENARIEN DER VERDICHTUNG

Anhand einer konkreten Einfamilienhaus-Siedlung in Ebelsberg veranschaulichte Rosenberger (1990) die Verdichtungspotenziale in verschiedenen Szenarien.

ÄNDERUNG IN GESCHLOSSENE BEBAUUNGSWEISE ERZIELT GRÖSSTE EFFEKTE

Im Vergleich zu den Verdichtungsszenarien „Vertikale Verdichtung“ und „Gekuppelte Bebauungsweise“ ist der Effekt beim Szenario „Geschlossene Bebauungsweise“ am größten. Das Szenario sieht eine grundsätzliche Beibehaltung der bestehenden Gebäude mit teilweiser Aufstockung vor. Die Lücken zwischen den ursprünglich freistehenden Gebäuden werden in geschlossener Bebauungsweise „aufgefüllt“. Die geänderte Grundstücksstruktur ist auf eine Reihenhausbebauung ausgerichtet, wobei die schmalsten Parzellen eine Breite von sieben Metern aufweisen. Die Gebäudetiefen liegen bei den im Szenario vorgesehenen Neubauten bei 14 Metern. Die Reihenhäuser weisen zwei Geschoße teilweise mit und teilweise ohne ausgebautes Dachgeschoß auf.

Mit einer geschlossenen Bebauungsweise im gesamten Gebiet würden sich die Geschoßflächendichte (GFD) brutto von 0,24 auf 0,6 und die GFD netto von 0,27 auf 0,7 erhöhen. Der Flächenverbrauch pro Wohneinheit beträgt bei einer geschlossenen Bebauungsweise im konkreten Beispiel nur mehr 235 Quadratmeter. Bei einer Trendfortführung, also einer Auffüllung der Baulücken in der im Gebiet vorherrschenden Bebauungsweise und Ausführung, läge dieser Wert hingegen bei 462 Quadratmetern je Wohneinheit. (Rosenberger 1990)

ENORMER AUFWAND BEI NACHTRÄGLICHER ÄNDERUNG VON OFFENER ZU GESCHLOSSENER BEBAUUNGSWEISE

Natürlich wurde in diesem Szenario nicht im Detail berücksichtigt, wie groß der Aufwand wäre, die bestehenden freistehenden Einfamilienhäuser zu adaptieren um die Wohnqualität durch die Änderung der Bebauungsweise nicht zu schmälern. Als Beispiel wären nur die Anordnung der Fenster zu nennen, die bei einer geschlossenen Bebauungsweise ausschließlich zweiseitig (straßenseitig und gartenseitig) möglich ist. Ungeachtet der schwierigen Umsetzbarkeit insbesondere des Szenariums „Geschlossene Bebauungsweise“ dient diese Studie dazu, die Verdichtungspotenziale in Einfamilienhaus-Gebieten überhaupt erst anschaulich zu machen.

Der besondere Wert der geschlossenen Bebauungsweise liegt zum einen in der Erhöhung der privaten Freiraumqualität durch eine deutlichere Abtrennung gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche. In die rückwärtigen Gärten wird nicht eingegriffen. Im Gegensatz zum „Bauen in zweiter Reihe“ werden zusätzliche

Erschließungsflächen vermieden und kurze Wege von der Straße zu den Hauseingängen geschaffen. Durch die geschlossene Bebauungsweise werden die Außenflächen minimiert und somit eine höhere Energieeffizienz erzielt. Andererseits trägt die Geschlossenheit zu einer besseren Raumbildung im öffentlichen Straßenraum bei.

Abbildung 128 Verdichtungsszenario 3 - "Geschlossene Bebauungsweise" (Rosenberger 1990)

LAGE DES VERDICHTUNGSGEBIETES IST ZU BERÜCKSICHTIGEN

Das Bestehen von Verdichtungspotenzialen ist jedoch in der Regel nicht ausreichend für die tatsächliche Realisierung einer Nachverdichtung. Gerade in Einfamilienhaus-Gebieten sind die Hindernisse groß. Zu berücksichtigen ist außerdem die Lage des potenziellen Verdichtungsgebietes. Die typischen Einfamilienhaus-Quartiere der großflächigen Siedlungserweiterungen in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts liegen innerhalb der Gemeindegebiete oft peripher. Die Sinnhaftigkeit einer Verdichtung in Gebieten abseits jeglichen öffentlichen Verkehrs und der sozialen Infrastruktur ist zu hinterfragen. (Bernath, Schlegel und Gerber 1991, 45)

GESAMTKONZEPT IST SINNVOLLER ALS EINZELMASSNAHMEN

Einzelne bauliche Maßnahmen in Form von An-, Auf- oder Zubauten tragen zwar zu einer besseren Ausnutzung der vorhandenen Flächen bei, jedoch leisten sie nur einen geringen Beitrag zu einer qualitativen Verbesserung der gesamten Siedlungsstruktur. Bei einer Betrachtung eines Gebietes als Ensemble, also über die Grundstücksgrenzen hinaus, kann etwa der Gestaltung des AußenRaums im

Sinne eines Gesamtkonzeptes eine höhere Aufmerksamkeit geschenkt werden. (Bernath, Schlegel und Gerber 1991, 46)

EINSCHÄTZUNG DER REALISIERUNGSCHANCEN

Von den Nachverdichtungsmaßnahmen, die auch zu einer höheren Wohndichte beitragen, sind wahrscheinlich zum einen das „Bauen in zweiter Reihe“ innerhalb einer Familiensituation und zum anderen das Umwandeln vor allem ungenutzter älterer Einfamilienhäusern zu Mehrfamilienwohnhäusern am ehesten realisierbar. Dies zeigt auch eine große Auswahl an bereits realisierten Beispielen.

Das Umwandeln eines in offener Bebauungsweise errichteten Einfamilienhaus-Gebietes in eine geschlossene Bebauung bedarf hingegen - abgesehen von einer Änderung der baurechtlichen Bestimmungen beziehungsweise Eingriffen in die Grundstücksstruktur – zuerst vor allem einer erheblichen Veränderung der gesellschaftlichen Wertvorstellungen.

6.3.3 Resümee

UMGANG MIT HISTORISCHEN ORTSKERNEN

Alte Bebauungsstrukturen und Bebauungstypen – wie etwa der Streckhof – sind nicht nur aus der Sicht einer flächensparenden Siedlungsentwicklung besonders wertvoll und erhaltenswert sondern können nicht zuletzt Wohnqualitäten bieten, die ein freistehendes Einfamilienhaus in der Regel vermisst.

FEHLENDES BEWUSSTSEIN UND HÖHERER AUFWAND

Das Problem liegt darin, dass diese Qualitäten nicht erkannt werden beziehungsweise der Umbau oder Kauf eines Hofes im Ortskern als Alternative zum Einfamilienhaus im Grünen erst gar nicht in Erwägung gezogen wird. Besteht zumindest in irgendeiner Weise Interesse, sind es oft die strengeren Auflagen für Umbaumaßnahmen, durch Bestimmungen im Bebauungsplan oder sogar Denkmalschutz, weshalb die Entscheidung doch auf einen Neubau im Wohngebiet am Ortsrand fällt.

PUNKTUELLE BEISPIELE

Dabei gibt es immer wieder gute Einzelbeispiele, wie durch den Umbau eines alten Streckhofes eine hohe und individuelle Wohnqualitäten geschaffen werden beziehungsweise auch andere Nutzungen verwirklicht werden. Meistens bleibt es jedoch bei punktuellen Maßnahmen und Einzelprojekten.

WEITERENTWICKLUNG HISTORISCHER ORTSKERNE

Konzepte für eine großräumige Weiterentwicklung historischer Ortskerne sind bereits ausreichend vorhanden, jedoch haben diese derzeit noch keine Chance zur Verwirklichung. Vor allem liegt dies an der geringen Vorstellungkraft der Eigentümer und der Nachgiebigkeit der Gemeinde.

NACHVERDICHTUNGSMÖGLICHKEITEN IN EINFAMILIENHAUS-GEBIETEN

Der zweite Teil des Kapitels befasste sich mit Weiterentwicklungsmöglichkeiten von Einfamilienhaus-Siedlungen. Maßnahmen wie Zu-, Um- oder Aufbauten, die unter den Begriff der Nachverdichtung fallen, werden in Einfamilienhaus-Siedlungen – vor allem der älteren Generation häufig durchgeführt. Meist dienten beziehungsweise dienen sie dazu, den veralteten Bestand zu modernisieren oder einfach den veränderten Bedürfnissen anzupassen.

Erweiterungen dieser Art dienen in der Regel nicht dazu, neue Wohneinheiten zu schaffen, sondern erhöhen lediglich die Wohnnutzfläche pro Person. Eine Erhöhung der Bebauungsdichte führt somit nicht gleichzeitig zu einer Erhöhung der Wohndichte.

GROSSER EFFEKT DURCH VERÄNDERUNG DER BEBAUUNGSWEISE

Bauten in „zweiter Reihe“ stellen eine weitere Möglichkeit dar, die Ausnutzung eines Grundstücks zu erhöhen, meist beschränkt sich ihre Anwendung aber auf das familiäre Umfeld. Die Veränderung der offenen auf eine geschlossene Bebauungsweise stellt eine weitere Alternative dar, die noch dazu sehr große Flächeneinsparungen erzielen kann. Die Umsetzungschance ist jedoch hinsichtlich der bestehenden Grundrisse sowie der notwendigen umfassenden Änderungen in der Grundstücksstruktur und im Bebauungsplan gering.

SCHLUSSFOLGERUNG

GEÄNDERTE FUNKTIONEN DES ANGERS

Die in den Ortskernen der Angerdörfer noch erhaltenen Anger haben unter den geänderten politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ihre ursprüngliche Funktion als Wirtschaftsfläche sowie Versammlungsplatz weitgehend verloren. Sie wurden im Laufe der Zeit zur Verkehrsfläche umgestaltet und werden als solche von der Bevölkerung wahrgenommen. Ebenso wie die meisten Straßendörfer durchquert viele Angerdörfer eine Durchzugsstraße. Durch die Bevorzugung des motorisierten Individualverkehrs wurde der Fußgängerverkehr dicht an die Gebäudefronten gedrängt. Für die Anrainer ergeben sich dadurch mehrere Nachteile. Einerseits trägt der stark gestiegene Durchzugsverkehr zu einer hohen Emissionsbelastung der straßenseitig orientierten Wohnräume bei. Andererseits führen die Emissionen zu einer geringen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Zusätzlich beeinträchtigen die an den Rand gedrängten Fußgänger die Privatsphäre in den an den Straßenraum angrenzenden Wohngebäuden.

Die Fußgänger werden streng in ihre Grenzen gewiesen. Wie die Autos „ziehen“ auch sie nur „durch“, um von A nach B zu gelangen. Die von Gemeinde und Dorferneuerung geschaffenen Sitzmöglichkeiten auf der autofreien Restfläche des ehemaligen Angers sind mehr Ziergegenstand als Notwendigkeit.

VERKEHRSPROBLEMATIK

Wie bereits dargestellt, ist der Verkehr die Ursache warum in vielen Fällen die Wohnqualität in alten Straßen- und Angerdörfern stark gesunken ist. Die Zunahme des Verkehrsaufkommens geht weit zurück auf die räumliche Funktionstrennung, die im großen Maßstab nicht mehr umkehrbar ist. Es können lediglich die räumlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass ein Teil der Wege mit dem öffentlichen Verkehr zurückgelegt wird. Die öffentliche Verkehrsanbindung sollte bei Baulandausweisungen berücksichtigt werden.

KOMPAKTE SIEDLUNGSFORM ALS VORAUSSETZUNG FÜR DIE REDUKTION DES VERKEHRS

Für die Beschränkung des innerörtlichen Verkehrs ist eine kompakte Siedlungsform durchaus relevant. Diese ermöglicht durch eine höhere Wohndichte eine effektivere Planung und Umsetzung des öffentlichen Verkehrs. Flexible Angebote im öffentlichen Verkehr, etwa in Form eines Rufbussystems, wie es in Purbach bereits realisiert wurde, können zum einen dazu beitragen, dass der motorisierte Individualverkehr für manche Wege nicht mehr eingesetzt wird und können andererseits die Selbstständigkeit mobilitätseingeschränkter Personen erhöhen. Darüber hinaus bieten dichtere Bebauungsstrukturen die Chance, in Verbindung mit einer gemischten Nutzungsstruktur, kurze Wege zu schaffen, die zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs Voraussetzung sind.

UMFAHRUNG IST KEINE PAUSCHALLÖSUNG

Eine Reduzierung des motorisierten Verkehrsaufkommens ermöglicht eine breitere Nutzung des Angers abseits der Verkehrsfunktion. Um dies zu erreichen, ist eine Umfahrung nicht pauschal die bestmögliche Lösung. Wie bereits in den Grundlagen erwähnt wurde, führt der Straßenbau neben dem zusätzlichen

Flächenverbrauch auch zu einem höheren Gesamtverkehrsaufkommen und treibt die Zersiedelung weiter voran.

PRIVATSPHÄRE

Trotz des engen Nebeneinanders von öffentlichem und privatem Raum ergibt sich bei einer geschlossener Bebauung keine signifikante Einschränkung der Privatsphäre im Vergleich zum freistehenden Einfamilienhaus. So ist die gesamte private Freifläche vom öffentlichen Straßenraum sichtgeschützt. Auch die Sichtbeziehungen zwischen den einzelnen Wohngebäuden sind bei geschlossener Bebauungsweise günstiger.

GESAMTHEITLICHE SICHT

Ein weiterer Vorteil einer verdichteten Bebauung liegt in der höheren Energieeffizienz aufgrund des niedrigeren A/V-Wertes. Zwar wird im Wohnbau generell vermehrt auf Energieeffizienz geachtet (vgl. Passivhaus), der Umsetzung als Gesamtkonzept in Siedlungen wird noch zu wenig Rechnung getragen. Aus Sicht der Gemeinde ist eine Verdichtung auch in Hinblick auf geringere Kosten für die Errichtung und Erhaltung der Infrastruktur relevant.

HISTORISCHE BEBAUUNGSSTRUKTUR IST BEISPIELGEBEND

Die genannten Vorteile unterstreichen nicht nur, dass die bestehende Bebauungsstruktur in den Ortskernen erhaltenswert ist. Die Bebauungsform der Streckhöfe, wie sie in Anger- und Straßendörfern vorherrschend war, ist vielmehr beispielgebend für eine maßvoll verdichtete Bebauung als Teil einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Beispiele in Stadterweiterungsgebieten bestätigen die gute Anwendbarkeit von Haken- oder Atriumhäusern, die den historischen Streckhoftypen sehr ähnlich sind.

UMSETZUNG DER GESCHLOSSENEN BEBAUUNGSWEISE

Das größte Potenzial zur Flächeneinsparung weist, wie die in Kapitel 9 angeführte Studie (Rosenberger 1990) veranschaulicht, die Verdichtung in einer geschlossenen Bebauungsweise auf. Zur Realisierung sind schmale, längliche Grundstücke – ähnlich der ursprünglichen Flurform der betrachteten Gebiete, förderlich. In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurden diese zunehmend in quadratische Einheiten „zerstückelt“. Die Beibehaltung der älteren Grundstücksstruktur könnte in Verbindung mit einer Anpassung des Bebauungsplans in vielen ländlichen Gemeinden gut mit dem Ortsbild verträgliche Verdichtungsmöglichkeiten eröffnen. Der Einsatz geschlossener Bebauungsweisen würde auch zu einer besseren Raumbildung in den sonst „strukturlosen“ Wohnsiedlungen beitragen.

NACHVERDICHTUNGS-POTENZIALE

Die Betrachtung ausgewählter Siedlungsbereiche anhand der Bebauungsdichte zeigte, wie gering die Grundstücksflächen in heutigen Einfamilienhaus-Siedlungen im Vergleich zu den Ortskernen oder alten Straßendörfern baulich ausgenutzt werden. In den Bereichen mit einer durchschnittlichen GFZ unter 0,4 ist durchaus Nachverdichtungspotenzial gegeben. Teilweise ist die offene Bebauungsweise in Anbetracht der vorliegenden länglichen schmalen Grundstücke nicht nachvollziehbar (Beispiel Bad Vöslau „Autobahn“). In solchen Fällen – noch dazu wenn es sich um ältere renovierungsbedürftige Bausubstanz handelt – wäre eine

nachträgliche Bebauung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen überlegenswert. Bei einer Betrachtung auf eine größere Siedlungseinheit könnte auch die Gestaltung der Außenräume besser berücksichtigt werden.

FAZIT

Als Fazit dieser Arbeit konnte gezeigt werden, dass eine mäßig verdichtete Bebauungsweise in Anlehnung an die vorhandene historische Bebauungsstruktur ohne Verlust an Wohnqualität für den Einzelnen durchaus möglich ist. Vielmehr stellt die Verdichtung eine Möglichkeit oder sogar Notwendigkeit für den haushälterischen Umgang mit Boden, ein energieeffizientes Siedlungsentwicklungskonzept und die nachhaltige Errichtung von Infrastruktur dar.

ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

Abbildung 1 Brutto- und Nettobauland 13
Abbildung 2 Geschlossene und gekuppelte Bebauungsweise 15
Abbildung 3 Offene Bebauungsweise und freie Anordnung der Bebauung 16
Abbildung 4 Exemplarische Einfamilienhaus-Typen 16
Abbildung 5 Horizontale Verdichtungsmöglichkeiten 17
Abbildung 6 Geschoßbauweisen 17
Abbildung 7 Beispiel für drei- bis viergeschossige Wohnbebauung in Bad Vöslau 19
Abbildung 8 Beispiel für Zersiedelung in ländlichen Gebieten „Rural sprawl“ 22
Abbildung 9 Bau- und Verkehrsfläche in den Bundesländern 2001 und 2009 23
Abbildung 10 Entwicklung der Bevölkerung und des Flächenverbrauchs 23
Abbildung 11 Siedlungsfläche pro Einwohner in Gemeinden der Region Hannover und in Stadtteilen der Kernstadt 24
Abbildung 12 Anteil der Einfamilienhäuser an den Haushalten 25
Abbildung 13 Anteil der Ein- und Zweifamilienhäusern an den Gebäuden sowie Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 26
Abbildung 14 Motorisierungsgrad ausgewählter Städte 28
Abbildung 15 Entwicklung des Motorisierungsgrades in Österreich seit 1971 28
Abbildung 16 Abhängigkeit der Motorisierung von der Besiedlungsdichte 28
Abbildung 17 Abhängigkeit der Netzlänge der Wasserversorgung von der Einwohnerdichte am Beispiel der Landeshauptstadt Erfurt 31
Abbildung 18 Zusammenhang zwischen Bebauungsart und Flächenverbrauch 32
Abbildung 19 Infrastrukturerrichtungskosten je Wohneinheit 33
Abbildung 20 Oberflächenanteile verschiedener Anordnungen von Würfeln 34
Abbildung 21 Passivhaus im Grünen 35
Abbildung 22 (Gesamt-)Energieverbrauch von Einfamilienhäusern 35
Abbildung 23 Einfamilienhaus auf der grünen Wiese 37
Abbildung 24 Veränderung der Aktivitäten im öffentlichen Raum 39
Abbildung 25 oben: „La Rambla“ in Barcelona, unten: Zentrum Bad Vöslau 40
Abbildung 26 Gebiete Österreichs und deren typische Siedlungsstruktur 43
Abbildung 27 Lage der Gemeinden 44
Abbildung 28 Einflussgrößen auf Lage und Gestalt von Haus und Hof, Ort und Flur 46
Abbildung 29 Beispiele für Streu- und Sammelsiedlungen 47
Abbildung 30 Untersuchungsgebiet im Westen der römischen Provinz Pannonien – Lage des heutigen Vöslaus südlich von Aquae (Baden) und Purbach am Neusiedler See 48
Abbildung 31 Herzogtum Österreich 50
Abbildung 32 „Ingenieurdorf“ St. Andrä am Zicksee mit rechtwinkeligem Anger (circa 620x50m) 53
Abbildung 33 Klassizistische Straßenfassade in Purbach 54
Abbildung 34 Zusammenhang zwischen Flur- und Siedlungsform am Beispiel von Streifen- und Gewannflur 55
Abbildung 35 Ausgewählte Formen des Angerdorfes 56
Abbildung 36 Teilweise verbauter Anger in Purbach auf einer Ansichtskarte im Jahr 1901 57
Abbildung 37 Purbach im 18. Jahrhundert – Die regionale Verkehrsverbindung tangiert den nördlichen Dorfabschluss 57
Abbildung 38 Exemplarisches Straßendorf (Eicha, Deutschland) 58
Abbildung 39 Hintausgasse mit Scheunenfront in Purbach 59
Abbildung 40 Mörbisch Hofgässchen, eigene Darstellung in Anlehnung an 60

Abbildung 41 Streck- und Zwerchhof in geschlossener Bebauungsweise 61
Abbildung 42 Nutzflächen eines mittelalterlichen Dorfes im Burgenland 62
Abbildung 43 Streifenflur – zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehörende Flächen 62
Abbildung 44 Streck- und Zwerchhöfe in Großwarasdorf im Burgenland 63
Abbildung 45 Zwerchhöfe in Bad Vöslau 64
Abbildung 46 Rauchküche im Dorfmuseum Mönchhof 65
Abbildung 47 Grundriss eines Streckhofes 66
Abbildung 48 Grundriss Streck- und Zwerchhof 66
Abbildung 49 Kleinhäuser in Streckhofform, Purbach Stiefelgasse 67
Abbildung 50 Kleinhäuser in Haken- (links) und Zwerchform (rechts) in Purbach 68
Abbildung 51 Gassenfronthaus in der Eisenstädterstraße in Purbach 68
Abbildung 52 Gassenfronthäuser in Vöslau - Hauptstraße 69
Abbildung 53 Volkschule und Kaufhaus in Purbach 73
Abbildung 54 Eisenbahnlinien im Jahr 1892 76
Abbildung 55 Belebter autofreier Straßenraum in Vöslau 81
Abbildung 56 Motorisierung in Bad Vöslau – Thermalbad Vorplatz 82
Abbildung 57 Bevölkerungsentwicklung in Purbach 85
Abbildung 58 Purbach mit Befestigungsanlage, Kupferstich von Justus van Nypoort, 1689 88
Abbildung 59 Verbauter Anger mit Kirche und Türkentor 89
Abbildung 60 Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen und Gewerbebetrieben in der Mitte des 19. Jahrhunderts, dargestellt an Original Karte von 1856 91
Abbildung 61 Schweickhardtsche Perspektivkarte aus 1838 92
Abbildung 62 Kataster 1856 – Lage der Kleinhäuser rot eingefärbt 94
Abbildung 63 Purbach im Jahr 1873 am damals fast ausgetrockneten Neusiedler See 95
Abbildung 64 Überbauter Keller Abbildung 65 Heutiges Kellerviertel mit teilweise überbauter Fellnergasse 96
Abbildung 66 Ortskern Purbach um 1985 - Baualterklassen 97
Abbildung 67 Purbach nach 1945 99
Abbildung 68 Reihenhäuser Untere Bahngasse und Fischergasse 99
Abbildung 69 Gegenüberstellung historische Flurform im Ortskern und Parzellierung heute im Einfamilienhaus-Gebiet „Am Wehrturm“ 101
Abbildung 70 Gebäudestruktur in Purbach 2006 102
Abbildung 71 Erste Wohnhausanlage in Purbach am Kulmainplatz 102
Abbildung 72 Jüngste Siedlungsentwicklung (rot = 1956 - 1985, gelb = 1985 - 2009) 103
Abbildung 73 Penny-Markt am westlichen und Spar am östlichen Ortsrand 104
Abbildung 74 Infrastruktur und Nahversorgung (im weiteren Sinn) in Purbach heute 105
Abbildung 75 Erreichbarkeit nach Luftlinien-Entfernung zur Kirche 105
Abbildung 76 Bebaute Fläche nach Entfernung zum Zentrum (Kirche) 106
Abbildung 77 Bauliche Ausnutzung (GRZ) des heutigen Siedlungsgebietes 107
Abbildung 78 Zusammenhang zwischen dem Baualter und der Grundflächenzahl (GRZ) 107
Abbildung 79 Bevölkerungsentwicklung 109
Abbildung 80 Siedlung Vöslau zu Beginn des 19. Jahrhunderts 111
Abbildung 81 Kammgarnfabrik 112
Abbildung 82 Villenviertel in Vöslau – Ausschnitt aus Orientierungsplan aus dem Jahr 1904 113
Abbildung 83 Villa Steinberg 113
Abbildung 84 Vöslau in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts 114
Abbildung 85 Vöslau im Jahr 1873 (ohne Gainfarn und Großau) auf einem Ausschnitt der Franzisco-Josephinischen Landesaufnahme der österreichisch-ungarischen Monarchie 115
Abbildung 86 Zentrum Vöslaus im 19. Jahrhundert (Schlossplatz mit Basar und Meierhof) 116

Abbildung 87 Hauptplatz mit Basar (links) um die Jahrhundertwende 116
Abbildung 88 Bad Vöslau Veränderung 1872 – 1940 (ohne Gainfarn und Großau) 117
Abbildung 89 Siedlungsentwicklung 1940 bis 1980 (mit Gainfarn) 118
Abbildung 90 Siedlungsentwicklung 1980 bis 2006 119
Abbildung 91 Gebäudestruktur in der Gemeinde Bad Vöslau 2006 120
Abbildung 92 Neubaugebiet im Süden der Gemeinde 120
Abbildung 93 Entfernung der Gebäude zum Zentrum 121
Abbildung 94 Bebaute Flächen nach ihrer Entfernung zum Zentrum (Gebäude der KG Bad Vöslau und Gainfarn, ohne Großau) 120
Abbildung 95 Durchschnittlicher Bebauungsgrad (GRZ) im bebauten Siedlungsgebiet von Vöslau 122
Abbildung 96 Villen in Gainfarn im "Vorstadt-Villa"-Typ 127
Abbildung 97 Ursprüngliche Bebauung - Ausschnitt aus einem Orientierungsplan aus dem Jahr 1880 128
Abbildung 98 Landhaus an der Berliner Tiergartenstraße (1800) 129
Abbildung 99 Villensiedlung im Nordwesten Vöslaus auf einem Lageplan von 1904 130
Abbildung 100 Oben: Lageplan der Fabriksiedlung in Bad Vöslau westlich des Bahnhofs, unten: Geschoßwohnbau und Kleinhäuser 131
Abbildung 101 Reihenhausbebauung mit großzügigen Gärten in Purbach – Elemente der Gartenstadt werden aufgegriffen 135
Abbildung 102 Reihenhaussiedlung in Hermsdorf bei Berlin, nicht realisiert 136
Abbildung 103 Kriegerheimstätten, Entwürfe von 1915 137
Abbildung 104 Aufhebung der Klassensiedlung im Nationalsozialismus. Abb. aus der Schrift "Das deutsche Siedlungswerk" von Wilhem Ludowici (1937) 139
Abbildung 105 Durchschnittliche Belegungsziffer in Purbach im Zeitvergleich 141
Abbildung 106 Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan 2004 153
Abbildung 107 Ortskern - Ausschnitt aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan 154
Abbildung 108 Florianisiedlung - Ausschnitt aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan 155
Abbildung 109 Baulandreserven in Bad Vöslau 156
Abbildung 110 Freihaltefläche in Bad Vöslau – Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan 2004 157
Abbildung 111 Wohndichteklassen in Bad Vöslau 158
Abbildung 112 Zentrumszone - Planausschnitt 159
Abbildung 113 Sichtbeziehungen in Einfamilienhaus-Siedlungen, im Vergleich dazu Streckhofbebauung 167
Abbildung 114 Radikale Variante – „Stockhaus“ (links) und sanfte Variante (rechts) 168
Abbildung 115 Umbau Streckhof in Donnerskirchen, neuer Erdgeschoß-Grundriss – weitere Grundrisse im Anhang 170
Abbildung 116 Entwurf für eine Dachstuhlanhebung bei einem Zwerchhof in Draßmarkt 171
Abbildung 117 Links: Raimund Dickinger: Weingut Weninger, Horitschon, rechts: Hans Gangoly: Galerie Hametner, Stoob 171
Abbildung 118 Restaurierter Streckhof in Neusiedl am See – Hofansicht 172
Abbildung 119 Beispiel für Verdichtung mit Hakenhäusern in Draßmarkt 173
Abbildung 120 Ausschnitt aus Konzept für Verdichtung 174
Abbildung 121 "Haus im Puls" in Neusiedl am See: links oben: Ansicht vom hinteren Teil des Hofes ausgehend, rechts oben: Vinothek, unten: Vinothek von außen 175
Abbildung 122 Internetauftritt „Gut Purbach“ 176
Abbildung 123 Lebenszyklus und Flächenverbrauch 177
Abbildung 124 Ursprünglicher Grundriss des Kleinhauses in der zwischen 1925 und 1927 errichteten Siedlung in Amstetten 178
Abbildung 125 Lageplan der heutigen Siedlung in Amstetten mit Zubauten (weiß) und Grundriss des Erdgeschoßes mit Zubau (Vorraum und Bad) 1952 178

Abbildung 126 Schaffung einer zweiten Wohneinheit durch Anbau eines eigenständigen Baukörpers – Architekt: Peter Titze 179
Abbildung 127 Umbau einer Stadtvilla und Ergänzung um Neubau zur Schaffung eines Mehrfamilienhauses, Architektur: H. Stromberger 180
Abbildung 128 Verdichtungsszenario 3 - "Geschlossene Bebauungsweise" 182

Tabelle 1 Einfamilienhaus-Typen und deren Dichtewerte 18
Tabelle 2 Dichtewerte des Geschoßwohnbaus mit 3 bis 4 Geschoßen 18
Tabelle 3 Verdichteter Flachbau in Linz, Puchenau 19
Tabelle 4 Verhältnisse der Kostensummen an Infrastrukturkosten aus unterschiedlicher Bebauungsformen ... 33
Tabelle 5 Investitionskosten der technischen Infrastruktur nach Kostenträgern 34
Tabelle 6 Aufwand zur Wärmeversorgung nach Siedlungstypen (Kosten pro m² beheizter Fläche) 35
Tabelle 7 Gemeindebedarfseinrichtungen 38
Tabelle 8 Gemeinden im Überblick 44
Tabelle 9 Größenklassen ländlicher Sammelsiedlungen in Mitteleuropa 47
Tabelle 10 Entwicklung der Bevölkerung und der Häuseranzahl in Purbach und Vöslau 78
Tabelle 11 Pendlersaldo und Pendlermobilität der Gemeinden 83
Tabelle 12 Durchschnittliche GRZ nach Bauland-Widmungskategorie 122
Tabelle 13 Dichtebereich „Ortskern“ in Purbach 124
Tabelle 14 Dichtebereich „Kleinhäuser Stiefelgasse“ in Purbach 125
Tabelle 15 Dichtebereich „Hermanngasse“ in Bad Vöslau 125
Tabelle 16 Dichtebereich „Straßendorf Nord“ in Bad Vöslau 126
Tabelle 17 Dichtebereich "Villenviertel" in Bad Vöslau 128
Tabelle 18 Dichtebereich „Kammgarn - Wohnen zwischen Fabrik und Bahnhof“ in Bad Vöslau 132
Tabelle 19 Dichtebereich Kleinhäuser „Obere Bahngasse“ in Purbach 134
Tabelle 20 Dichtebereich Moderne Kleinhäuser „Untere Bahngasse“ in Purbach 136
Tabelle 21 Einfamilienhaus-Siedlung der sechziger Jahre in Bad Vöslau 140
Tabelle 22 Dichtebereich Freistehende Einfamilienhäuser „Am Wehrturm“ in Purbach 141
Tabelle 23 Moderne gekuppelte Einfamilienhäuser 142

QUELLENVERZEICHNIS

Literaturquellen

Ackermann, Patrick. *Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Abschlussarbeit MAS ETH in Raumplanung.* Zürich, 2007.

Amt der Bgld. Landesregierung. „bauen wohnen sanieren." *Wohnbaufibel Auflage VII.* Herausgeber: Amt der Burgenländischen Landesregierung. Eisenstadt, Jänner 2010.

Apel, Dieter. *Wechselseitige Abhängigkeit und Gestaltungsaufgabe.* 2005. http://www.bdwi.de/forum/archiv/themen/stadt/97700.html (Zugriff am 2010).

Apel, Dieter, Christa Böme, Ulrike Meyer, und Luise Preisler-Holl. *Szenarien einer nachhaltig flächensparenden und landschaftsschonenden Siedlungsentwicklung.* Herausgeber: Umweltbundesamt. Berlin: Erich Schmidt Verlag, 2001.

Bernath, Hans-Jakob, Werner Schlegel, und Andreas Gerber. „Haushälterische Bodennutzung bei der Realisierung von Bauvorhaben." Themenbericht des Nationalen Forschungsprogramms "Boden", Liebefeld-Bern, 1991.

bmvit. „Verkehr in Zahlen." *Österreich.* Nr. 2007. Herausgeber: Innovation und Technologie Bundesministerium für Verkehr. Wien, November 2007.

Bodenschatz, Harald. „Städtebau - Von der Villenkolonie zur Gartenstadt." In *Villa und Eigenheim - Suburbaner Städtebau in Deutschland*, Herausgeber: Tilman Harlander, 76-. Stuttgart, München: Deutsche Verlagsanstalt, 2001.

Bourdieu, Pierre, und al. „Der Einzige und sein Eigenheim." *Schriften zu Politik & Kultur.* Bd. 3. Hamburg, 1998.

Braumann, C. *Siedlungsstruktur und Infrastrukturaufwand. Auswirkungen unterschiedlicher Siedlungsstrukturen auf den Aufwand für die kommunale Infrastruktur, gezeigt an ausgewählten Salzburger Gemeinden.* Salzburg, 1988.

Buschan, Georg H.T. *Illustrierte Völkerunde.* Stuttgart: Strecker und Schröder, 1922 - 1926.

Cording, Elke. „Wohnen in der Dichte. Bauliche Bedingungen der Privatheitsregulation im Außenraum verdichteter Wohnformen ." Herausgeber: Universität Oldenburg. Oldenburg, 2007.

Difu. *Difu-Berichte 2/2000 - Flächensparende Siedlungsentwicklung.* Herausgeber: Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH. 2002. http://www.difu.de/node/4589 (Zugriff am 20. August 2010).

Dippelreiter, Michael. *Bad Vöslau 1136-1986 – Ein historischer Streifzug.* Bad Vöslau: Bad Vöslau, Stadtgemeinde, 1986.

Dollinger, Franz, Fabian Dosch, und Barbara Schultz. „Fatale Ähnlichkeiten? Siedlungsflächenentwicklung und Steuerungsinstrumente in Österreich, Deutschland und der Schweiz." *Wissenschaft & Umwelt*, 2009, Interdisziplinär Ausg.: 104-187.

Doubek, C., und G. Zanetti „Siedlungsstruktur und öffentliche Haushalte." *ÖROK-Schriftenreihe.* Nr. 143. Herausgeber: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK). Wien, 1999.

Dungl, Leopold. „Das Angerdorf im Weinviertel. Geschichte - Entwicklung - Elemente." Diplomarbeit, Institut für Hochbau , TU Wien, Wien, 1988.

Ebster, Silke. *Ein treuer und dankbarer Freund Vöslau - Mietvillen, ihre Besitzer und Gäste im Kur- Und Sommerfrischeort Bad Vöslau während der franzisko-josephinischen Epoche (1852-1914).* Wien, 1996.

Egermann, Hans. *Siedlungsstruktur - Entwicklung des Ortes und seiner Bevölkerung.* Purbach: Stadtgemeinde Purbach, o.J.

Ernst, August. *Geschichte des Burgenlands.* 2.Auflage. Herausgeber: Johann Rainer. München: Verlag für Geschichte und Politik, 1991.

Espinoza, Liendo Luis. „Soziologie Uni Linz." 2005. soziologie.soz.uni-linz.ac.at/sozthe/lehre/ws04-05/zu385%5CLiendo.doc (Zugriff am 30. August 2010).

Fackler, Andreas, und Christoph Braumann. „Infrastrukturkostenstudie Salzburg." *SIR - Konkret*, 2007: 27.

Fehl, Gerhard. „"Jeder Familie ihr eigenes Haus und jedes Haus in seinem Garten!"." In *Villa und Eigenheim. Suburbaner Städtebau in Deutschland*, von Tilman Harlander, 18-48. Ludwigsburg, Stuttgart und München: Wüstenrot Stiftung, Deutsche Verlagsgesellschaft, 2001.

Galster, G. „Wrestling Sprawl to the Ground: Defining and Measuring an Elusive Concept." *Housing Policy Debate*, 2000: 681–717.

Gutmann, Raimund, Thomas Pletzer Pletzer, und Paul Schweizer. „Stadtumbau durch qualifizierte Innenentwicklung. Dokumentation exemplarischer Lösungen von." *Potenziale Stadtumbau Salzburg.* Herausgeber: Stadt Salzburg - MA 5 Stadtplanung und Verkehr. Salzburg, August 2005.

Gutmann, Raimund, Thomas Pletzer, und Paul Schweizer. „Baulandgewinn ohne Erweiterung - Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen." Herausgeber: Innovation und Technologie Bundesministerium für Verkehr. Wien, 2003.

Haininger, Rober, Markus Foschum, und Reinhard Staudinger. *Historische Bilder - Vöslau Gainfarn Großau.* Bad Vöslau: Stadtgemeinde Bad Vöslau, 1994.

Hangarter, Ekkehard. *Grundlagen der Bauleitplanung: der Bebauungsplan.* Düsseldorf: Werner-Verlag GmbH, 1992.

Harlander, Tilman. „Städtebau - Dorfidylle, Mustersiedlung und "totale Planung"." In *Villa und Eigenheim - Suburbaner Städtebau in Deutschland*, Herausgeber: Tilman Harlander, 268-283. Stuttgart, München: Deutsche Verlags-Anstalt Stuttgart München, 2001.

Harlander, Tilman, Harald Bodenschatz, Gerhard Fehl, Johann Jessen, Gerd Kuhn, und Clemens Zimmermann, . *Villa und Eigenheim-Suburbaner Städtebau in Deutschland.* Stuttgart, München, 2001.

Hausen, Karin. „Die Polarisierung der „Geschlechtercharaktere" – eine Spiegelung der Dissoziation von Erwerbs- und Familienleben." In *Sozialgeschichte der Familie in der Neuzeit Europas*, von W. Conze, 367-393. Stuttgart, 1976.

Henkel, Gerhard. *Der ländliche Raum. Gegenwart und Wandlungsprozesse seit dem 19. Jahrhundert in Deutschland.* 2. Auflage. Stuttgart: Teubner, 1995.

Hölzel, E. *Österreichischer Mittelschulatlas.* Wien, 1985.

Holzmeister, Clemens. „Innenkolonisation - Eine Kulturaufgabe." In *Die Bau- und Werkkunst*, Herausgeber: Zentralvereinigung der Architekten Österreichs, 241-243. Wien, 1932.

Ilien, A., und U. Jeggle. *Leben auf dem Dorf. Zur Sozialgeschichte des Dorfes und Sozialpsychologie seiner Bewohner.* Opladen, 1978.

Jessen, Joachim, und Christina Simon. „Städtebau-Vom eigenen Haus mit Garten zum suburbanen Wohnquartier." In *Villa und Eigenheim-Suburbaner Städtebau in Deutschland*, 350-381. Stuttgart, München: Deutsche Verlagsanstalt, 2001.

Judeich, Albert. *Die Grundentlastung in Deutschland.* Leipzig: Brockhaus-Verlag, 1863.

Kaitna, W, R Reichel, und K. Smetana. *Das Ortsbild als kommunale Aufgabe. Am Beispiel der Ortsbildgestaltung und Teilbebauungsplanung Donnerskirchen.* Donnerskirchen - Wien, 1981.

Keckstein, Veronika. „Kleinstädte und Marktgemeinden zwischen Urbanität und Zersiedelung." *Revue de géographie alpine*, 1999: 89-103.

Klaar, Adalbert. „Baualterpläne österreichischer Städte - Niederösterreich." *Bad Vöslau.* 1979.

Kuhn, Gerd. „Städtebau-Heimstätten, Kleinhäuser und Kleinsiedlungen." In *Villa und Eigenheim - Suburbaner Städtebau in Deutschland*, Herausgeber: Tilman Harlander, 184-197. Stuttgart, München: Deutsche Verlagsanstalt, 2001.

Kuhn, Gerhard. „Wohnungspolitik - Flachbausiedlungen für "Minderbemittelte"." In *Villa und Eigenheim - Suburbaner Städtebau in Deutschland*, Herausgeber: Tilman Harlander, 174-183. Stuttgart, München: Deutsche Verlagsanstalt, 2001.

Landbrecht, Bernhard. *Unterhaching – Siedlungsumbau Bayersiedlung.* München, 1991.

Läpple, Dieter. „Stadt und Verkehr." *Raum und Verkehr*, 2004.

Lehmann, Franziska. „Public space, public relations. Großformatige Werbung als ein Beispiel des Umgangs mit öffentlichen Räumen." *Schriftenreihe "Lebendige Stadt"*, 2008: 39 - 44.

Lexer, Wolfgang, und Stefanie Linser. *Nicht-nachhaltige Trends in Österreich: Qualitative Lebensraumveränderung durch Flächenverbrauch.* Herausgeber: Umweltbundesamt. Wien: Umweltbundesamt, 2005.

Lienau, Cay. *Die Siedlungen des ländlichen Raums.* Braunschweig, 1995.

Luchsinger, Christoph. „Zur „Krise“ der klassischen Raumplanung.“ *dérive - Zeitschrift für Stadtforschung*, 2010.

Macho, Andreas. *Eine kurze Geschichte Niederösterreichs.* Wien: Verlag Carl Ueberreuter, 2005.

Meier-Oberist, Edmund. *Kulturgeschichte des Wohnens im abendländischen Raum.* Hamburg: Holzmann, 1956.

Meth, Dagmar. „Mobilität im ländlichen Raum - Lösungsansätze zur Sicherung der Erreichbarkeit.“ Herausgeber: Umwelt und Wasserwirtschaft Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft. 2002. http://www.laendlicher-raum.at/article/archive/10574 (Zugriff am 10. Oktober 2010).

Meyer, K. *Ordnung im ländlichen Raum.* Stuttgart, 1964.

Moser, Friedrich, Wolf-Dieter Frei, und Andreas Voigt. *Wohnbau im Ortsbild.* Wien: Picus Verlag, 1988.

Moser, Peter (Stadt+Regionalforschung GmbH). „Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen – eine Motivenanalyse.“ Endbericht, Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie (Hrg.), Wien, 2001.

Moser, Winfried, Rainer Rosegger, Dieter Reicher, Monika de Frantz, und Margarethe Havel. „Was ist so schön am Eigenheim? - Ein Lebensstilkonzept des Wohnens.“ Berichte aus Energie- und Umweltforschung 17/2002, Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, Graz, 2002.

Natural Resources Defense Council. *Another Cost of Sprawl. The Effects of Land Use on Wastewater Utility Costs.* New York, 1998.

Neufert, Peter, und Ludwig Neff. *Gekonnt planen - richtig bauen: Haus, Wohnung, Garten.* Braunschweig/Wiesbaden: Vieweg Verlag, 1996.

ÖROK. „Räumliche Entwicklungen in österreichischen Stadtregionen.“ *Handlungsbedarf und Steuerungsmöglichkeiten.* Nr. Schriftenreihe Nr.179. Herausgeber: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK). Wien: Eigenverlag, April 2009.

Pichler, Christian. „Dichte und Flächenverbrauch im verdichteten Flachbau.“ Diplomarbeit, Institut für Örtliche Raumplanung, Technische Universität Wien, Wien, 1996.

Pollak, Sabine, Edeltraud Haselsteiner, und Roland Tusch. *In nächster Nähe. Ein Handbuch zur Siedlungskultur in Niederösterreich.* Wien, 2002.

Prinz, Dieter. *Städtebau: Städtebauliches Entwerfen.* Bd. 1. Stuttgart: Kohlhammer, 1983.

Prinz, Thomas, und Wolfgang Spitzer. „Entwicklung von räumlichen Indikatoren für Raumbeobachtung und nachhaltige Regionalentwicklung.“ Endbericht zum Forschungsprojekt, Amt der Salzburger Landesregierung - Abt. 7 Raumplanung, Salzburg, 2007.

Rainer, Roland. *Lebensgerechte Außenräume.* Zürich: Verlag für Architektur, 1972.

Ranft, F. *Energetische Optimierung.* o.J., 1994.

Reinalter, Helmut. *Josephinismus als Aufgeklärter Absolutismus.* Wien-Köln-Weimar: Böhlau-Verlag, 2008.

Reulecke, Jürgen. *Die Mobilisierung der Kräfte und Kapitale: der Wandel der Lebensverhältnisse im Gefolge von Industrialisierung und Verstädterung.* Bd. 3, in *Geschichte des Wohnens*s, Herausgeber: Ders, 15-144. Deutsche Verlagsansanstalt, 1997.

Rosenberger, Sabine. „Handlungsalternative Innenentwicklung.“ Diplomarbeit, Institut für örtliche Raumplanung, Technische Universität Wien, Wien, 1990.

Rudlin, David, und Nicholas Falk. *Sustainable Urban Neighbourhood - Building the 21st century home.* London: Elsevier-Verlag, 2009.

Schader-Stiftung. *Wohn:Wandel - Geschichte des modernen Wohnbaus.* 29. Juni 2005. http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/841.php (Zugriff am 11. November 2010).

Schickhofer, G. et al. *Umgebaute Bauernhäuser - Beispiele aus dem Burgenland und der Steiermark.* Bd. 4. Wien: Österreichisches Kuratorium für Landtechnik, 1987.

Schiller. „Erschließungsaufwand für Wohngebiete - Ansatzpunkt für Ressourcenschonung.“ *Bundesbaublatt*, 2002: 26-27.

Schiller, Georg, und Stefan Siedentop. „Infrastrukturfolgekosten der Siedlungsentwicklung unter Schrumpfungsbedingungen.“ *Urban Sprawl.* Bd. DISP 160. Nr. 1. Herausgeber: NSL - Netzwerk Stadt und Landschaft. 2005. 83-93.

Schlag, Gerald. *Purbach im Mittelalter.* Purbach, o.J.

Schmeller, Alfred. *Das Burgenland. Seine Kunstwerke, historischen Lebens- und Siedlungsformen.* Salzburg: Verlag St. Peter, 1974.

Schöning, Georg, und Klaus Borchard. *Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert.* Stuttgart: Krämer, 1992.

Schramm, Helmut. *Low Rise - High Denisity - Horizontale Verdichtungsformen im Wohnbau.* Wien/New York: Springer, 2005.

Schwab, Alexander. *Das Buch vom Bauen. Wohnungsnot, Neue Technik, Neue Baukunst, Städtebau aus sozialistischer Sicht.* Neuauflage. Düsseldorf, 1930/1973.

Schwackhöfer, W. „Bundesanstalt für Agrarwirtschaft.“ *Publikationen: Raumordnung und Landwirtschaft in Österreich.* Herausgeber: Bundesanstalt für Agarwirtschaft. 1988. http://www.agraroekonomik.at/index.php?id=srzusfass&SELECTPRO_PUBID=364 (Zugriff am 30. September 2010).

Schweitzer, Paul, Raimund Gutmann, und Thomas Pletzer. *BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung. Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen.* Salzburg: Bmvit, 2003.

Siedentop, Stefan. „Urban Sprawl – verstehen, messen, steuern.“ *disP – The Planning Review*, 2005: 23-35.

Sieverts, Thomas. *Zwischenstadt Zwischen Ort und Welt, Raum und Zeit, Stadt und Land.* Braunschweig, Wiesbaden (Vieweg): Bauwelt Fundamente 118, 1999 .

Spitthöver, Maria. „Städtische Freiraumqualitäten als Chance.“ *Wissenschaft und Umwelt*, 12 2009, Verbaute Zukunft? Ausg.: 242.

Steiner, Dietmar. „Einfach nur Häuser bauen. Das ist Architektur.“ *Wir Häuselbauer bauen in Österreich*, 1998: 8 - 15.

Stollberg-Rilinger, Barbara. *Soziale Ordnung der frühen Neuzeit - Das "Ganze Haus".* Uni Münster. 2003. http://www.uni-muenster.de/FNZ-Online/sozialeOrdnung/haus_familie/unterpunkte/ganzes_haus.htm (Zugriff am 4. September 2010).

Tomasi, E. *Historische Flurformen.* Bd. 6. Lieferung, in *Österreichischer Volkskundeatlas*s. 1977.

UBA Berlin. „Umweltbundesamt Deutschland.“ *Umweltdaten - Flächenverbrauch.* Herausgeber: Umweltbundesamt Deutschland. o.J. http://www.umweltdaten.de/uba-infopresse/hintergrund/flaechenverbrauch.pdf (Zugriff am 10. Juli 2010).

Uhlig, H., und Cay Lienau. *Die Siedlungen des ländlichen Raumes. Materialien zur Terminologie der Agrarlandschaft II.* Giessen, 1972.

UVM und WM. „Innenentwicklung vor Aussenentwicklung Strategien. Konzepte Instrumente, Dokumentation des Fachkongresses am 15./16. Mai 2003.“ Ministerium für Umwelt und Verkehr (UVM), Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (WM), Stuttgart, 2003.

VCÖ. „Einfluss der Raumordnung auf die Verkehrsentwicklung.“ *VCÖ-Schriftenreihe „Mobilität mit Zukunft“.* Nr. 3/2007. Herausgeber: VCÖ. Wien: VCÖ, 2007.

—. „Fokus Energieeffizienz im Verkehr.“ *VCÖ-Schriftenreihe "Mobilität mit Zukunft".* Herausgeber: VCÖ-Forschungsinstitut. Wien, 2006.

—. „Wie Wohnen Mobilität lenkt.“ *Schriftenreihe "Mobilität mit Zukunft" 4/2010.* Herausgeber: VCÖ-Forschungsinstitut. Wien, 2010.

von Hohberg, Wolf Helmhard. *Georgica curiosa oder Adeliges Land- und Feldleben.* 1682.

von Saldern, Adelheid. *Im Haus, zu Hause. Wohnen im Spannungsfeld von Gegebenheiten und Aneignungen.* Bde. 3, 1800-1918, Das bürgerliche Zeitalter, in *Geschichte des Wohnen*s, von Jürgen Reulecke, Herausgeber: Jürgen Reulecke. Deutsche Verlagsanstalt, 1997.

Weihsmann, Helmut. *Bauen unterm Hakenkreuz. Architektur des Untergangs.* Wien, 1998.

Widder, Roland. „Geschichte der österreichischen Bundesländer ab 1945.“ *Burgenland.* Bd. 6. Nr. 5. Herausgeber: Herbert Dachs, Ernst Hanisch und Robert Kriechbaumer. Wien - Köln - Weimar: Böhlau Verlag, 2000.

Wien 3420 Aspern Development AG & MA 18. „Partitur des öffentlichen Raums.“ *Planungshandbuch.* Wien, Oktober 2009.

Wischermann, Clemens. *Mythen, Macht und Mängel: Der deutsche Wohnungsmarkt im Urbanisierungsprozess.* Bde. 3, 1800-1918, Das bürgerliche Zeitalter, in *Geschichte des Wohnens*s, Herausgeber: Jürgen Reulecke, 335-636. 1997.

Wurzbacher, G. *Das Dorf im Spannungsfeld industrieller Entwicklung.* Stuttgart, 1961.

Zech, Sybilla, und Ingo Korner. „Managementplan .“ *Welterbe Fertö-Neusiedler See.* Herausgeber: Verein Welterbe Neusiedler See. 2003. http://www.welterbe.org/files/downloads/managementplan_de/whfns_1_deutsch.pdf (Zugriff am 14. Mai 2010).

Zimmermann, Clemens. „Wohnungspolitik - "Die irdische Heimstätte".“ In *Villa und Eigenheim - Suburbaner Städtebau in Deutschland*, Herausgeber: Tlman Harlander, 64-75. Stuttgart, München: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001.

Zinn, Hermann. „Entstehung und Wandel bürgerlicher Wohngewohnheiten und Wohnstrukturen.“ In *Wohnen im Wandel. Beiträge zur Geschichte des Alltags in der bürgerlichen Gesellschaft*, Herausgeber: Lutz Niethammer, 13 - 27. Wuppertal: Peter Hammer Verlag, 1979.

Amtliche Quellen

Gesetzesblätter

NIEDERÖSTERREICHISCHES RAUMORDNUNGSGESETZ 1976 (NÖ ROG 1976), LGBl. Nr. 13/77 zuletzt in der Fassung 72/2007.

BURGENLÄNDISCHES RAUMORDNUNGSGESETZ 1969 (BGLD RPG 1969), LGBl. Nr. 18/1969 zuletzt in der Fassung 23/2007.

NIEDERÖSTERREICHISCHE BAUORDNUNG 1996 (NÖ BO 1996), LGBl. Nr. 129/96 zuletzt in der Fassung 94/08.

NIEDERÖSTERREICHISCHE PLANZEICHENVERORDNUNG 2002, LGBl. Nr. 56/02

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES 1979, LGBl. Nr. 84/79 zuletzt in der Fassung 51/98.

BURGENLÄNDISCHES LANDESENTWICKLUNGPROGRAMM 1994 (LEP 1994), LGBl. Nr. 48/1994 zuletzt in der Fassung 37/2000.

Statistik

Statistik Austria.. „Errichtung von Wohnungen und Gebäuden - Fertigstellungen.“ *Statistik Austria-Website.* 15. Juli 2002. http://www.statistik.at/web_de/statistiken/wohnen_und_gebaeude/errichtung_von_gebaeuden_und_wohnungen/fertigstellungen/index.html (Zugriff am 22. Juli 2010).

—. „Gebäude- und Wohnungszählung.“ *Hauptergebnisse Niederösterreich 2001.* Herausgeber: Statistik Austria. Wien: Verlag Österreich GmbH, 2004a.

—. „Gebäude- und Wohnungszählung Burgenland.“ *Hauptergebnisse Burgenland 2001.* Herausgeber: STATISTIK AUSTRIA. Wien: Verlag Österreich GmbH, 2004b.

—. *Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte - Konsumerhebungen 1999 und 2004/05.* 2006. http://www.statistik.at/web_de/statistiken/soziales/verbrauchsausgaben/index.html (Zugriff am 23. November 2010).

—. *Statistik der Kraftfahrzeuge.* 2010a. http://www.statistik.at/web_de/statistiken/verkehr/strasse/kraftfahrzeuge_-_bestand/index.html (Zugriff am 19. August 2010).

—. *Blick auf die Gemeinde.* April 2010b. http://www.statistik.at/blickgem/index.jsp (Zugriff am 15. Juli 2010).

—. *Dauersiedlungsraum.* 26. April 2010c. http://www.statistik.at/web_de/statistiken/regionales/regionale_gliederungen/dauersiedlungsraum/index.html (Zugriff am 23. November 2010).

—. *Ausstattung privater Haushalte - Mobilität privater Haushalte.* 2010d. http://www.statistik.at/web_de/statistiken/soziales/ausstattung_privater_haushalte/index.html (Zugriff am 23. November 2010).

—. *Bestand an Wohnungen und Gebäuden.* 2010e. http://www.statistik.at/web_de/statistiken/wohnen_und_gebaeude/bestand_an_gebaeuden_und_wohnungen/index.html (Zugriff am 14. Juli 2010).

—. *Bevölkerungsstatistik.* 2010f. http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/index.html (Zugriff am 10. Juli 2010).

Daten

Amt der Bgld. Landesregierung. *E- government Burgenland: Geodaten: Öffentliche Online-Dienste.* 2010. http://gis.bgld.gv.at/WebGISBurgenland/FrontController?project=kataster (Zugriff am 13. Juni 2010).

Amt der NÖ Landesregierung. *NÖ Atlas.* 2009b. http://www.intermap1.noel.gv.at/webgisatlas/(S(bkl3xartfe2n4v55px1jqa45))/init.aspx?karte=atlas_bh (Zugriff am 1. Oktober 2010).

BEV. *Austrian Map.* 2010. www.austrianmap.at (Zugriff am 23. August 2010).

Kaitna, Wolfgang. „Grundsätze eines örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) für die Stadtgemeinde Purbach am See." Herausgeber: Stadtgemeinde Purbach. Wien/Purbach, 26. 11 1999.

Land Niederösterreich. „Abgrenzung von Zentrumszonen." *Raumordnung und Regionalpolitik.* 2008. http://www.raumordnung-noe.at/uploads/bad_voeslau.pdf (Zugriff am 17. November 2010).

Regionalmanagement Burgenland GmbH. „Gesetzliche Grundlagen." *zukunft burgenland. Dorferneuerung NEU.* 2009. http://www.zukunftburgenland.at/front_content.php?idcat=319 (Zugriff am 17. November 2010).

Stadtgemeinde Bad Vöslau. „Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan (Neuerstellung 2004, Plannummer: Bad Vöslau 9/A) ." Bericht, Bad Vöslau, 2004.

Stadtgemeinde Bad Vöslau. *Digitale Geodaten.* Bad Vöslau, 2007.

Sonstige Quellen

Bildquellen

BEV. „Franzisco-josephinische (3.) Landesaufnahme der österreichisch-ungarischen Monarchie." *Archiv des Militärgeographischen Institutes.* Herausgeber: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen - Abteilung Landesaufnahme. Wien, o.J.

Bundesdenkmalamt. „Bildergalerie zu: Das Ruster Tor in Purbach ." *Denkmal des Monats/2008.* Wien, 2008.

—. *Das Ruster Tor in Purbach.* 8. März 2010. http://bda.at/text/136/1548/10282/ (Zugriff am 8. März 2010).

Burgenländisches Landesarchiv. „Foto- und Kartenarchiv:" Herausgeber: Amt der Burgenländischen Landesregierung. Eisenstadt, o.J.

CRM. *The Center for Rural Massachusetts.* University of Massachusetts. o.J. http://www.umass.edu/ruralmass/images.html (Zugriff am 25. August 2010).

de.academic.ru. 2010. http://de.academic.ru/dic.nsf/dewiki/1339137 (Zugriff am 20. September 2010).

de.academic.ru. 2010. http://de.academic.ru/dic.nsf/dewiki/1074226 (Zugriff am 24. September 2010).

Der Standard. *Der Standard.* 11. Februar 2007. http://images.derstandard.at/t/12/20070211/mhaus1.jpg (Zugriff am 20. August 2010).

flaechenverbrauch.de. o.J. www.flaechenverbrauch.de (Zugriff am 20. Dezember 2009).

Google. *Google Maps - Österreich.* 2010a. maps.google.at (Zugriff am 5. November 2010).

—. *Google Maps Österreich.* 2010. http://maps.google.at/ (Zugriff am 10. Juni 2010).

Jursitzky, Christian. *Familienchronik Jursitzky.* 2010. http://www.jursitzky.net/Landkarten_Oesterreich.htm (Zugriff am 5. August 2010).

Lechmann-Demund. *Ferienwohnungen Familie Lechmann-Demund - Fotogalerie.* 2007. http://www.fewo-lechmann.ch/images/Trun_Dorf.jpg (Zugriff am 10. Oktober 2010).

Rösener, Ralf. *Luftbilder von Purbach.* Purbach.2007

Stadtgemeinde Bad Vöslau. „Historische Fotos." Bad Vöslau, 2010b.

Stadtgemeinde Bad Vöslau. „Historische Karten." Vöslau, 2010c.

Stiegl, Max. *Gut Purbach.* 2010. http://www.gutpurbach.at/sidebar/eventgalerie/hoffest-2010/ (Zugriff am 21. November 2010).

Vereinigung: Auf den Spuren der Habsburger. *Auf den Spuren der Habsburger.* 4. August 2010. http://www.habsburg.net/typo3temp/pics/a22faffdbc.jpg (Zugriff am 4. August 2010).

Wilfrid Laurier University . *Figures Germany - Straßendorf.* o.J. http://info.wlu.ca/~wwwgeog/special/vgt/Figures_Germany/mod1_figures_G/strassendorf.jpg (Zugriff am 23. Juni 2010).

Zängl, Wolfgang. *Nolympia 2018.* Herausgeber: Gesellschaft für ökologische Forschung e.V. 2009. http://www.nolympia.de/grunde-gegen-olympia-2018/verkehrsentwicklung/ (Zugriff am 13. August 2010).

Interviews

Architekturstiftung Österreich. „Architekturwirklichkeiten III: Burgenland." *Architektur im Gespräch.* o.O., 2002.

Bauer, Klaus-Jürgen, Interview geführt von Christian Kühn. „Kumpf ist fast schon Konzept." *Architektur im Gespräch: Architekturwirklichkeiten III: Burgenland.* o.O., (2002).

Bily, Interview geführt von Angela Muth und Christine Zehetgruber. *Planungen in der Stadtgemeinde Bad Vöslau* (23. Oktober 2007).

Egermann, Hans, Interview geführt von Christine Zehetgruber. *Geschichte und Siedlungsentwicklung Purbachs* (17. Mai 2010).

Gangoly, Hans, Interview geführt von Christian Kühn. „Kumpf ist fast schon Konzept." *Architektur im Gespräch: Architekturwirklichkeiten III: Burgenland*, Herausgeber: Architekturstiftung Österreich, ARCHITEKTUR & BAU FORUM und Tageszeitung Der Standard. o.O., (2002).

Hoffmann, Michael, Interview geführt von Christine Zehetgruber. *Fragebogen zur Siedlungsentwicklung und der Rolle der Gemeinde bei der Innenentwicklung* (22. November 2010).

Schatovich, Rupert, Interview geführt von Christian Kühn. „Architekturwirklichkeiten III: Burgenland - " Kumpf ist fast schon Konzept"." *Architektur im Gespräch*, Herausgeber: Architekturstiftung Österreich, ARCHITEKTUR & BAU FORUM und Tageszeitung Der Standard. o.O., (2002).

Tschach-Sauerzopf, Ulrike, Interview geführt von Christian Kühn. „Architekturwirklichkeiten III: Burgenland - " Kumpf ist fast schon Konzept"." *Architektur im Gespräch*, Herausgeber: Architekturstiftung Österreich, ARCHITEKTUR & BAU FORUM und Tageszeitung Der Standard. o.O., (2002).

Informationen von Internetseiten

Amt der Bgld. Landesregierung. *Das Burgenland und der Fall des Eisernen Vorhanges.* 2009. http://www.burgenland.at/kultur/landesmuseum/sonderausstellung/eiserner_vorhang (Zugriff am 27. Juli 2010).

Amt der NÖ Landesregierung. *Geschichte und Landeskunde in Niederösterreich.* 13. Juli 2009a. http://www.noel.gv.at/Land-Zukunft/Geschichte-Landeskunde/Landesgeschichte/Landesgeschichte.wai.html (Zugriff am 4. März 2010).

Amt der NÖ Landesregierung . *Burgenland.* 8. März 2010. http://www.argedonau.at/neu/arge/mitglieder/06-Bgld.htm (Zugriff am 8. März 2010).

„Austria Lexikon." http://www.austria-lexikon.at/af/Wissenssammlungen/Geschichtsatlas/Siedlungen%20fr%C3%BChes%20Mittelalter.

Austrotherm GmbH. *Unternehmen: Geschichte.* 2010. http://www.austrotherm.at/front_content.php?idcat=55 (Zugriff am 05. November 2010).

Boczek, Robert. *Die Vöslauer Kammgarnfabrik.* 2003. http://home.schule.at/member/voeslau/heimat/seiten/garn.htm (Zugriff am 10. Februar 2010).

Fischer, Robert. *Die Typologie der Nachverdichtung in Wohnquartieren.* Herausgeber: Hochschule Luzern. 2009. http://www.hslu.ch/technik-architektur/t-forschung-entwicklung/t-forschung_entwicklung_architektur/t-forschung_entwicklung_typologie_planung/t-fat_projekte/t-fat_projekt_nachverdichtung.htm (Zugriff am 30. Oktober 2010).

Liste Flammer. *Presseaussendungen.* Oktober 2010. http://www.listeflammer.at/flammer/flammer_2007.nsf/alldocs/4589DD29CDDB4928C12577C500379776?OpenDocument (Zugriff am 17. November 2010).

MRSC. *What to Do About Rural Sprawl?* Municipal Research and Services Center Washington. 2010. http://www.mrsc.org/subjects/planning/rural/daniels.aspx (Zugriff am 10. 10 2010).

NABU. *Nachhaltiges Bauen.* Herausgeber: NABU Naturschutzbund Deutschland e.V. 2010. http://www.nabu.de/themen/siedlungsentwicklung/darumgehts/ (Zugriff am 10. Juli 2010).

NÖ Museum BetriebsgesmbH. *Gedächtnis des Landes - Bibliothek.* Herausgeber: Niederösterreichische Museum BetriebsgesmbH. 2010. http://geschichte.landesmuseum.net/ (Zugriff am 20. März 2010).

Österreich-Lexikon. *Österreich Lexikon: Burgenland.* 1996. http://www.aeiou.at/aeiou.encyclop.b/b944915.htm (Zugriff am 27. Juli 2010).

Stadtgemeinde Bad Vöslau. *Chronik Bad Vöslau.* 2010a. http://www.badvoeslau.at/de/tourismus/wissenswertes/chronik/bad-voeslau/chronik-von-bad-voeslau.html (Zugriff am 18. Februar 2010).

Stadtgemeinde Bad Vöslau. *Stadtmuseum.* o.J. http://www.badvoeslau.at/visitenkarte/stadtmuseum.html (Zugriff am 20. August 2010).

Stadtgemeinde Ebreichsdorf. *Geschichte.* o.J. http://root.riskommunal.net/gemeinde/ebreichsdorf/gemeindeamt/html/Geschichte.htm (Zugriff am 25. Juli 2010).

Stadtgemeinde Purbach. *Die Stiefelgasse.* 2006a. http://www.purbach.at/seite.mv?40-21-39-00 (Zugriff am 25. März 2010).

—. *Geschichte.* 2006b. http://www.purbach.at/seite.mv?20-12-10-00 (Zugriff am 5. März 2010).

—. *Tourismus Information - Purbach im Mittelalter.* 2006c. http://www.purbach.at/seite.mv?20-12-13-00 (Zugriff am 10. Februar 2010).

—. *Der Burgstall.* 2006d. http://www.purbach.at/seite.mv?40-21-31-00 (Zugriff am 10. März 2010).

—. *Kulturverein: Das Kellerviertel.* 2006e. http://www.purbach.at/seite.mv?40-21-37-00 (Zugriff am 8. März 2010).

—. *Tourismus Information - Purbacher Rundgang.* 2006f. http://www.purbach.at/seite.mv?20-12-41-00 (Zugriff am 3. März 2010).

—. *Kulturverein:Das Spital in Purbach*. 2006g. http://www.purbach.at/seite.mv?40-21-33-00 (Zugriff am 5. August 2010).

Stadtgemeinde Purbach. *Digitale Geodaten.* Purbach, März 2010.

TU Graz. *ABC zur Volkskunde Österreichs: Flurformen.* 3. März 2010. http://austria-lexikon.at/af/Wissenssammlungen/ABC_zur_Volkskunde_%C3%96sterreichs/Flurformen (Zugriff am 8. März 2010).

—. *Orte in Niederösterreich: Bad Vöslau.* 1. Oktober 2009. http://www.austria-lexikon.at/af/Wissenssammlungen/Bildlexikon_%C3%96sterreich/Orte_in_Nieder%C3%B6sterreich/Bad_V%C3%B6slau (Zugriff am 27. Februar 2010).

UMIZ. *Die Geschichte der burgenländischen Ungarn. Neuzeitliche Entwicklungsgeschichte.* Herausgeber: UMIZ - Ungarisches Medien- und Informationszentrum. o.J. http://www.umiz.at/geschichte/geschichte8.html (Zugriff am 8. Oktober 2010).

Umweltbundesamt. *Ökonomische Instrumente für nachhaltiges Flächenmanagement - Ökologischer Finanzausgleich.* 2010a. http://www.ubavie.gv.at/umweltsituation/raumordnung/steuerung/flaechenmanagement/oeko_finanzausgl/ (Zugriff am 20. November 2010).

—. *Ökonomische Instrumente zum nachhaltigen Flächenmanagement - Flächennutzungssteuer.* 2010b. http://www.ubavie.gv.at/umweltsituation/raumordnung/steuerung/flaechenmanagement/nutzungssteuer/ (Zugriff am 20. November 2010).

—. *Ökonomische Instrumente zum nachhaltigen Flächenmanagement - Flächenrecycling.* 2010c. http://www.ubavie.gv.at/umweltsituation/altlasten/projekte1/nat/brachflaechen_oe/ (Zugriff am 20. November 2010).

Umweltbundesamt Österreich. *Flächenverbrauch: Versiegelung nimmt zu .* 10. Februar 2010d. http://www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/raumordnung/flaechenverbrauch/ (Zugriff am 10. Februar 2010).

Zeitlhuber, Richard. *Siedlung Teil 8 - Der öffentliche Raum.* Herausgeber: "NÖ Gestalten" - Baudirektion im Amt der NÖ Landesregierung. o.J. http://www.noe-gestalten.at/siedlung_mit_zukunft8.htm (Zugriff am 10. September 2010).

Studierendenprojekte

Bankl, Melanie. „Studentenprojekt "auf - um - zu...bau. bauen im Burgenland": Entwurf - Dachstuhlanhebung.“ Projektbericht, Institut für Tragwerkslehre und Ingenieurholzbau, Technische Universität Wien, Wien, 2002.

Calließ, Peter, Andrea Pumberger, Martin Spalt, Michael Ernst, und Gregory Telepak. „Flächenwidmungsplan und Rechtsbestand - Bericht zur Bestandsanalyse.“ Projektbericht, Institut für Örtliche Raumplanung, Technische Universität Wien, Wien, 2007.

Fritz, Michaela, Josef Hutter, Justin Kadi, Martina Riessland, und Anna Vardai. „Sektoranalyse Einzelhandel und persönliche Dienstleistungen.“ Projektbericht, Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik, TU Wien, Wien, 2006.

Grandits, Kristina. „auf - um - zu...bau. bauen im Burgenland: Bebauungskonzept.“ Projektbericht, Institut für Tragwerkslehre und Ingenieurholzbau, Technische Universität Wien, Wien, 2002.

Hinterkirchner, Heike J. „auf - um - zu...bau. bauen im Burgenland. Grundstruktur für das Planungsgebiet 1.“ Projektbericht, Institut für Tragwerkslehre und Ingenieurholzbau, Technische Universität Wien, Wien, 2002.

TU Wien. „Purbach: Baualter der Gebäude.“ *Projekt 1 85-86.* Herausgeber: TU Wien - Institut für örtliche Raumplanung. Wien, 27. März 1985.

Würfel, Matthias. „auf - um - zu...bau. bauen im Burgenland: "Raumplanungskonzept".“ Projektbericht, Institut für Tragwerkslehre und Ingenieurholzbau, Technische Universität Wien, Wien, 2002.

Vorlesungsunterlagen

IFOER. „Teil 4 - Örtliche Raumplanung.“ Vorlesungsunterlagen, Institut für örtliche Raumplanung, Technische Universität Wien, Wien, o.J.

Linzer, Helena. „Unterlagen zur Modul 6-Vorlesung "Entwicklungs- und Erneuerungsplanung".“ Wien, 2008.

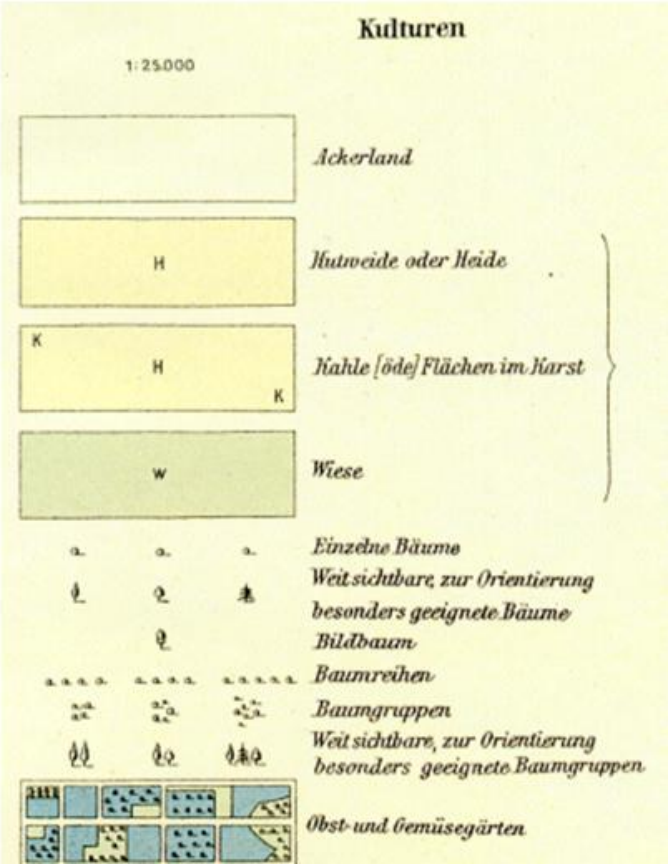
Uni Salzburg. o.J. www.uni-salzburg.at/pls/portal/docs/1/550975.PPT (Zugriff am 31. August 2010).

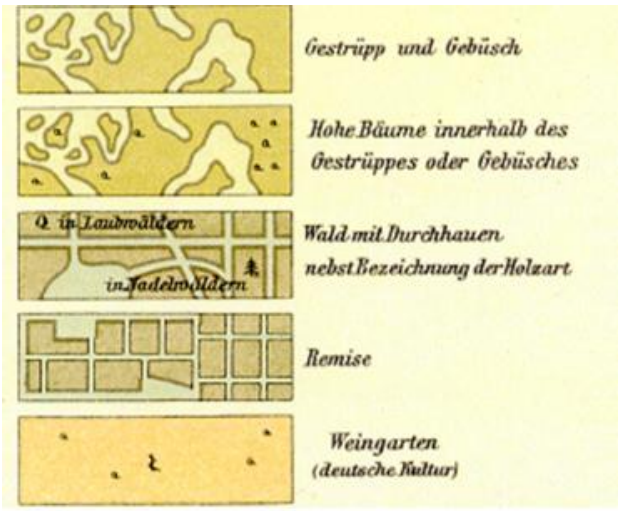
Weber, Gerlind. „Bodenpolitische Maßnahmen - Arbeitsunterlagen zur Vorlesung Bodenmanagement.“ Skript, Institut für Raumplanung und Ländliche Neuordnung, Universität für Bodenkultur, Wien, 2007.

ANHANG

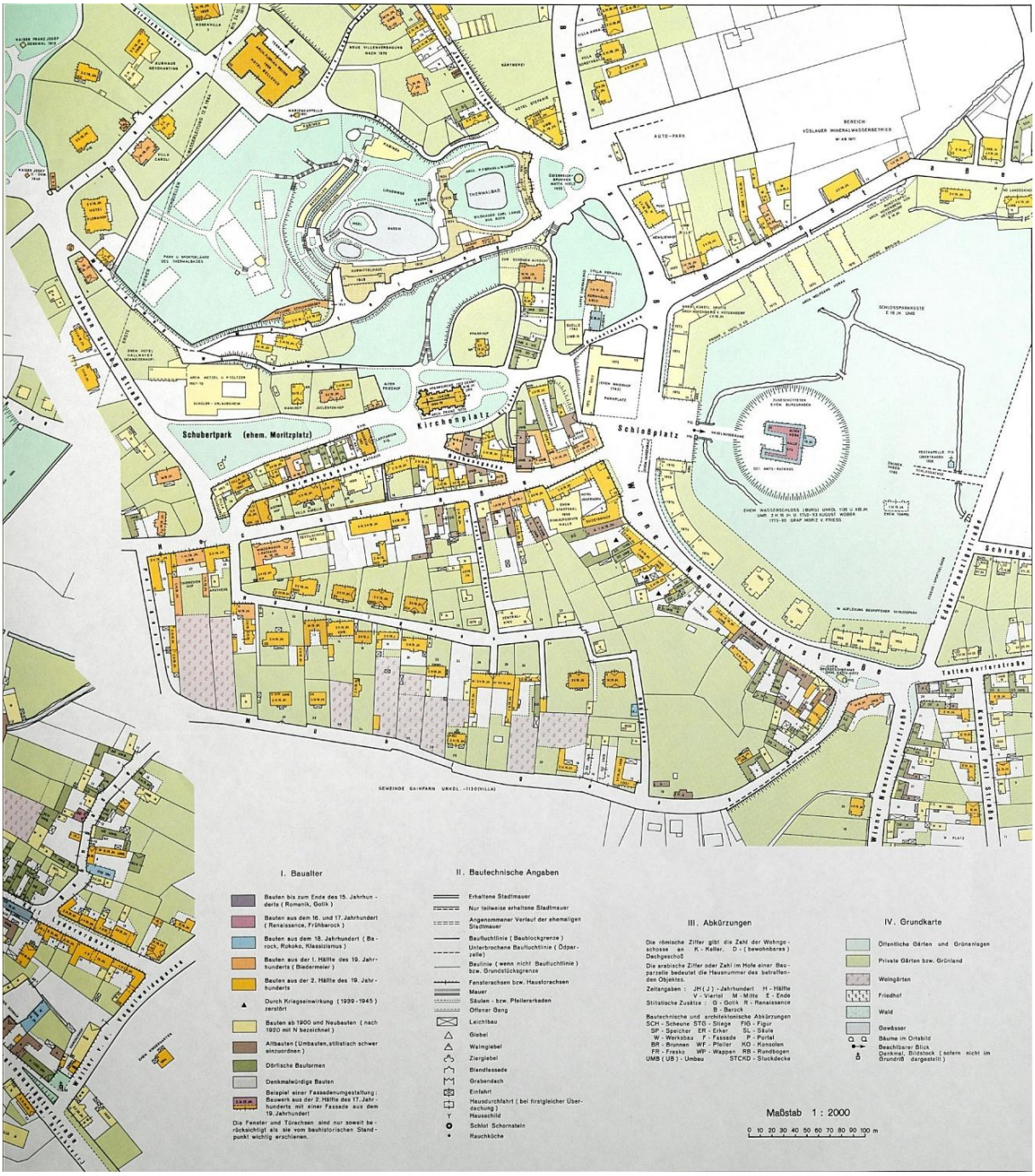
Anhang I: Historische Karten

Anhang I-a: Ausschnitte aus dem Zeichenschlüssel der Franzisco-Josephinischen Landesaufnahme (3.Landesaufnahme) (zur besseren Lesbarkeit der Abbildungen Abbildung 63 und Abbildung 85)





Anhang I-b: Baualterplan Vöslau Zentrum:

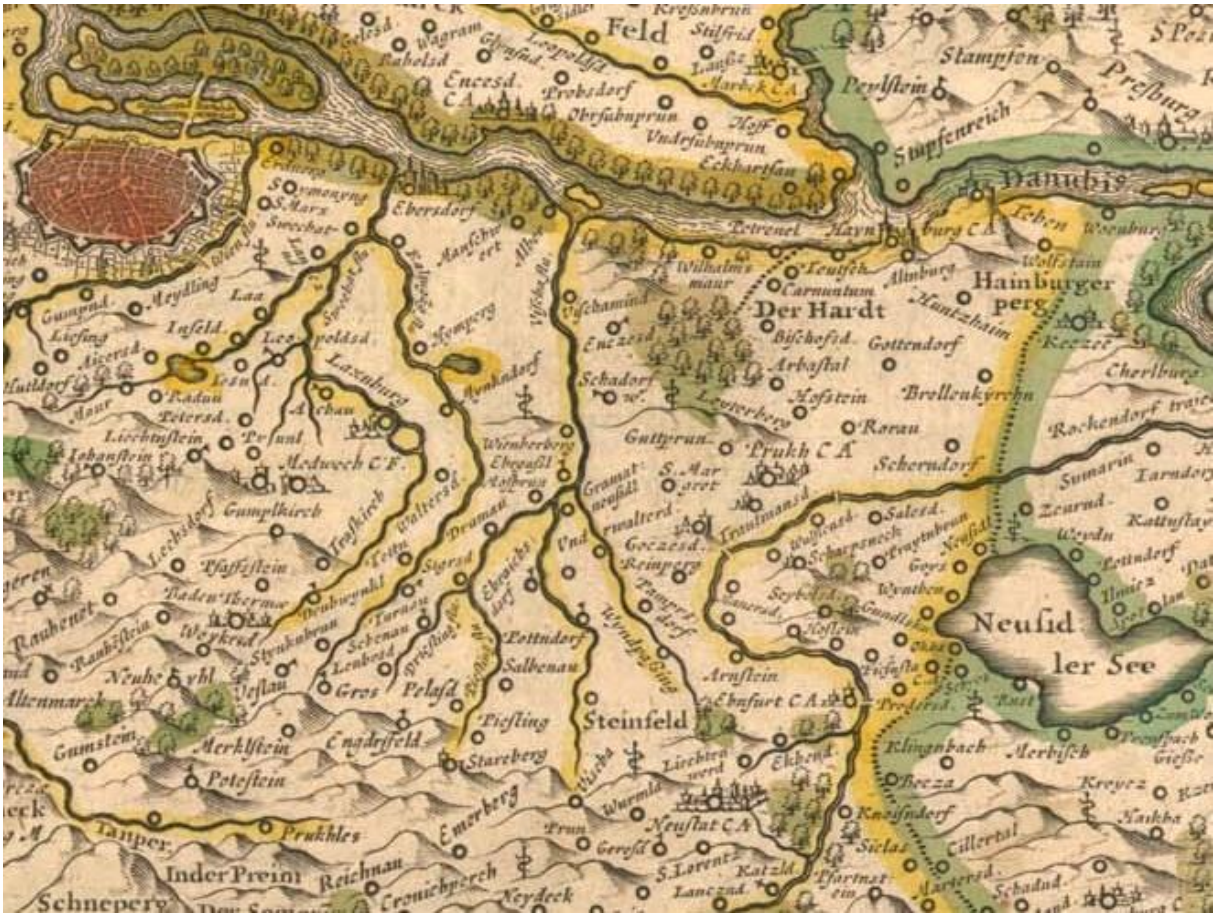


Quelle: Klaar 1979

Anhang I-c: Situationsplan des Badeortes Vöslau im Jahr 1868:

Quelle: Dippelreiter, 1986, S. 104

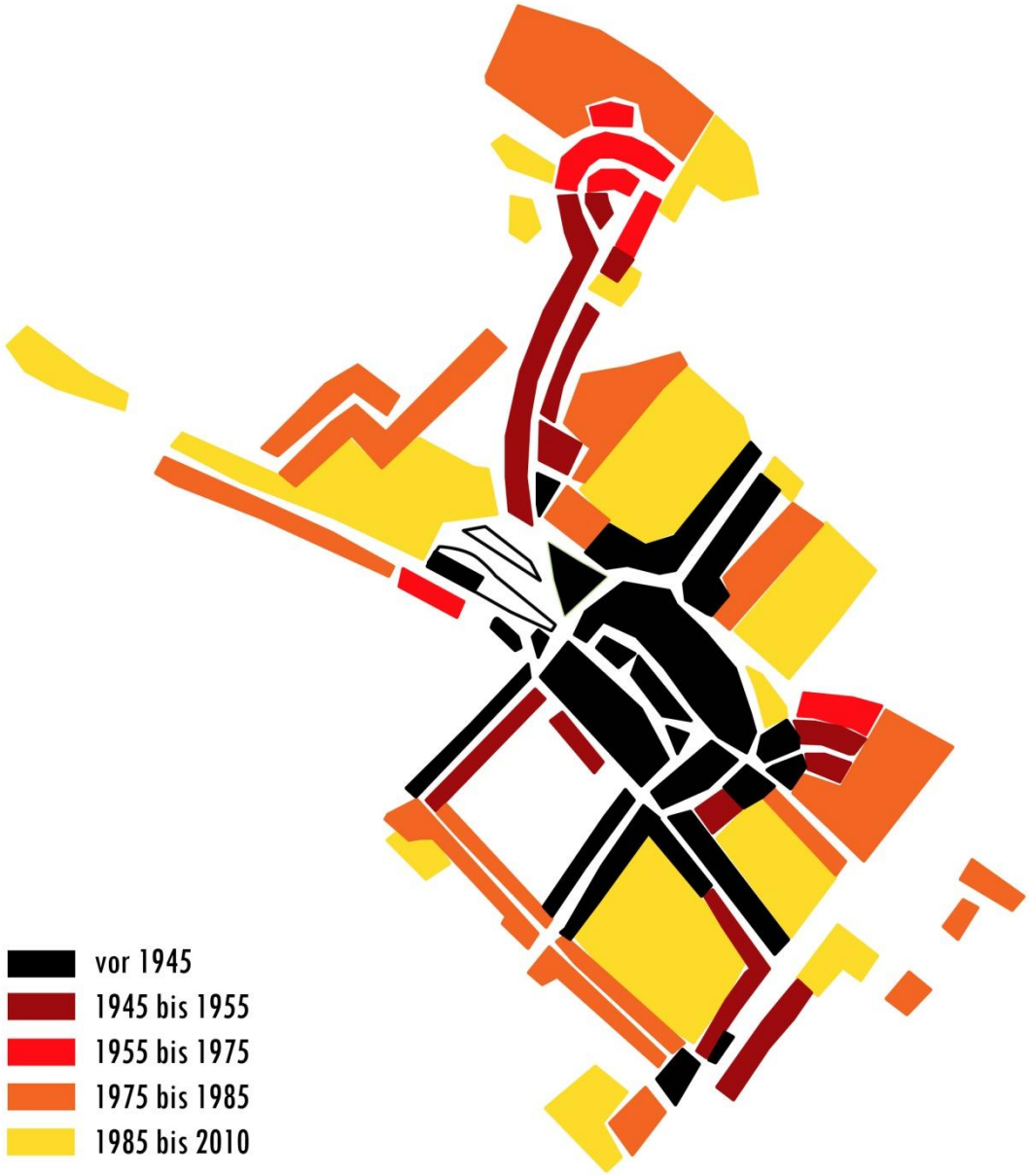
Anhang I-d: Herzogtum Österreich um 1675



Quelle: Jursitzky 2010

Anhang II: Siedlungsentwicklung Purbach im 20. Jahrhundert

Anhang II-a: Überblick über die wesentlichen Erweiterungen im 20. Jahrhundert



Anhang II-b: Siedlungsentwicklung Purbach 1838 bis 1945 (Veränderungen in rot dargestellt)

Orthophotos (Google Maps) mit Siedlungsentwicklung überlagert

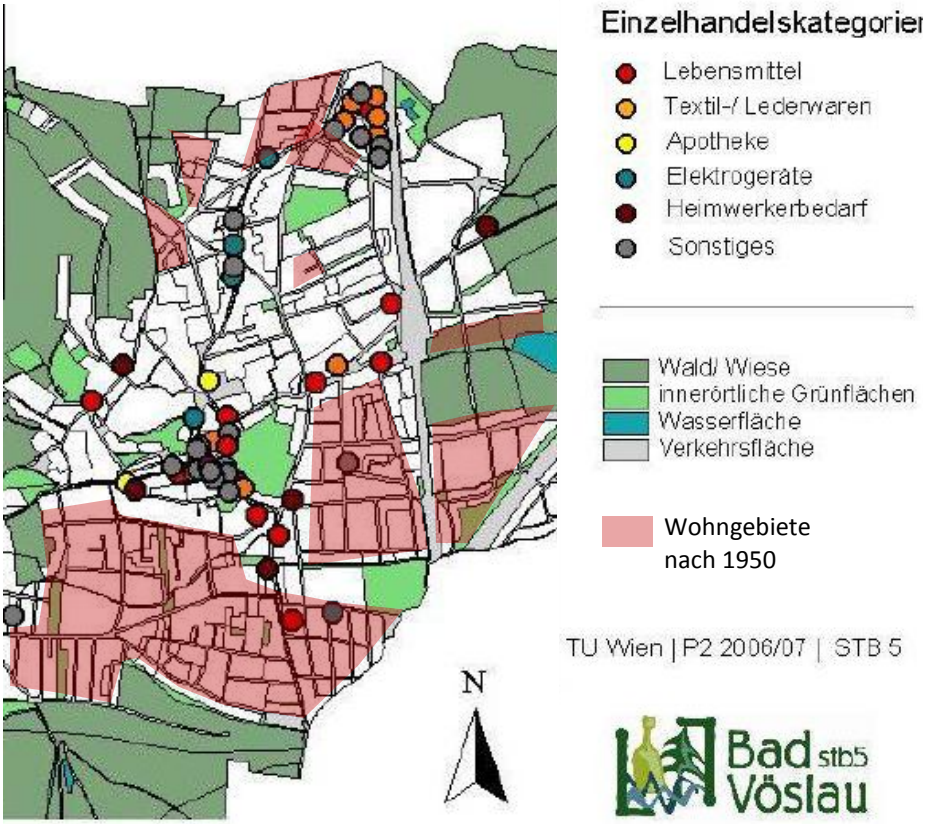
Anhang II-c: Siedlungsentwicklung Purbach 1945 bis 1955 (Veränderungen in rot dargestellt)

Orthophotos (Google Maps) mit Siedlungsentwicklung überlagert

Anhang II-d: Siedlungsentwicklung Purbach 1956 bis 1985 (Veränderungen in rot dargestellt)

Orthophotos (Google Maps) mit Siedlungsentwicklung überlagert

Anhang III: Verteilung von Einzelhandelsbetrieben in Bad Vöslau

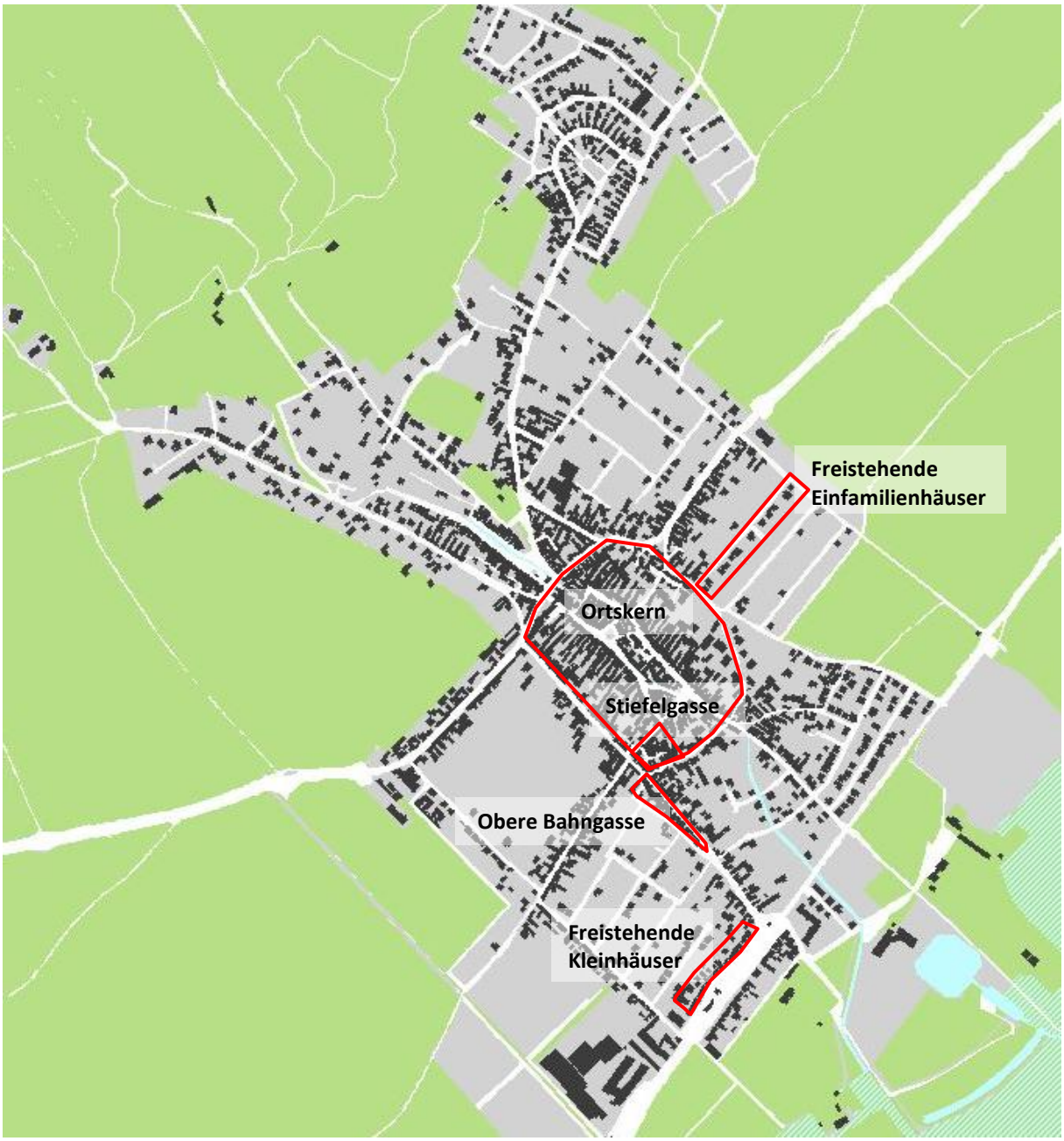


Quelle: Fritz, et al. 2006, 18

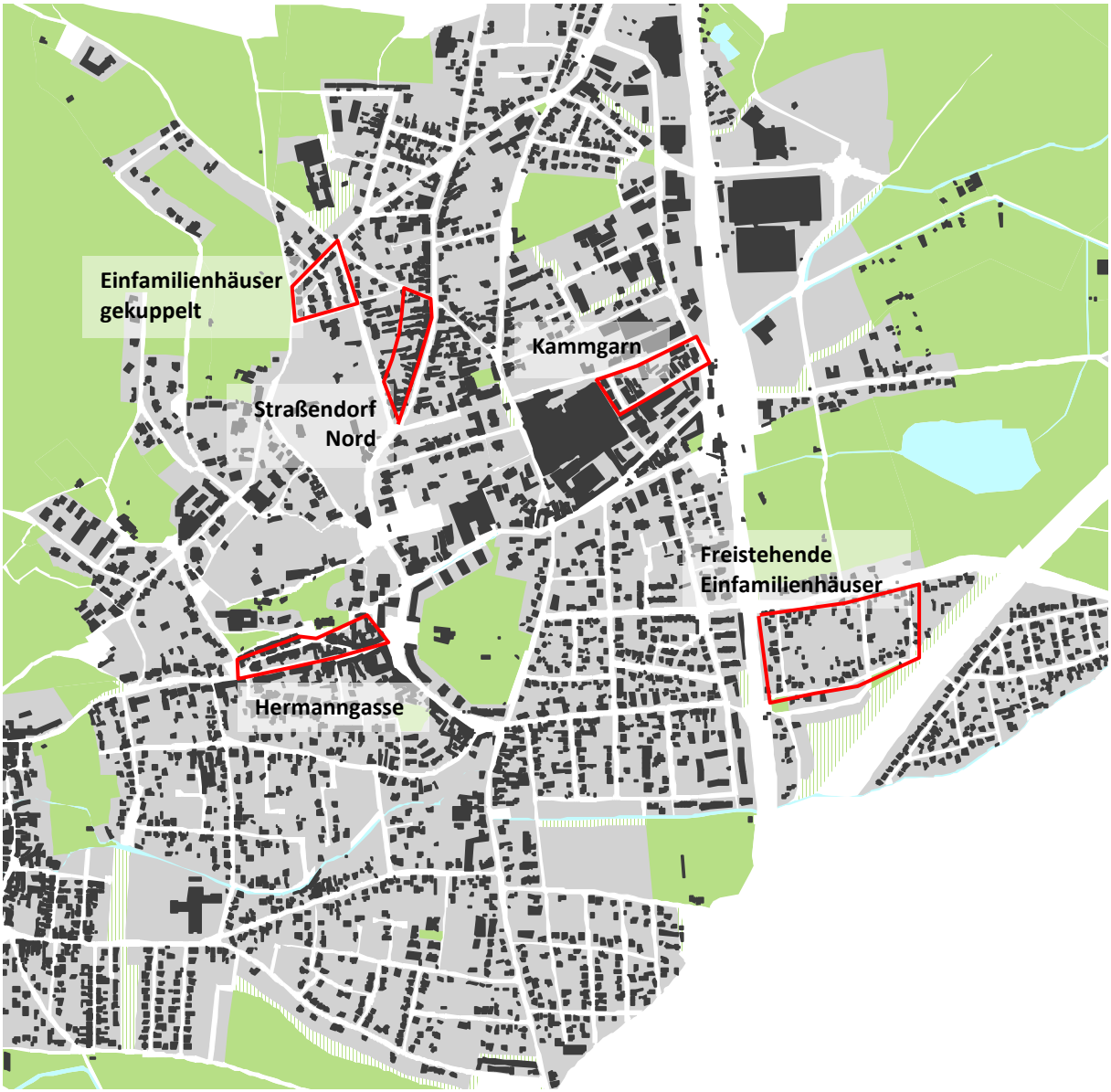
Anhang IV: Ausgewählte Dichtebereiche in Purbach und Bad Vöslau

Die beiden folgenden Abbildungen dienen zur Verortung der in Kapitel 5 vorgestellten Dichtebereiche in den Siedlungsgebieten der beiden Gemeinden.

Anhang IV-a: Übersichtsplan des Siedlungsgebietes der Gemeinde Purbach mit ausgewählten Dichtebereichen (rot)

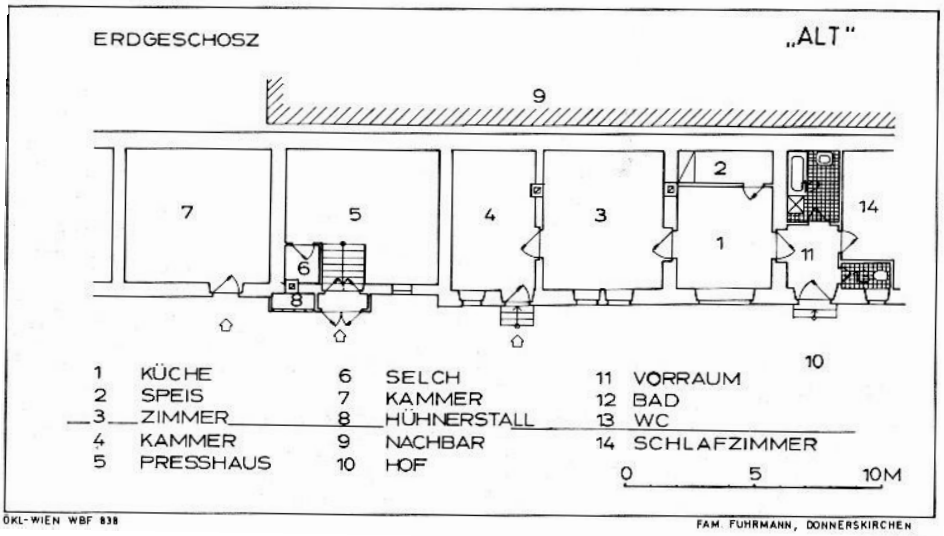


Anhang IV-b: Übersichtsplan des Siedlungsgebietes der Katastralgemeinde Bad Vöslau mit ausgewählten Dichtebereichen (rot)



Anhang V: Grundrisse

Umbau Bauernhaus Donnerskirchen



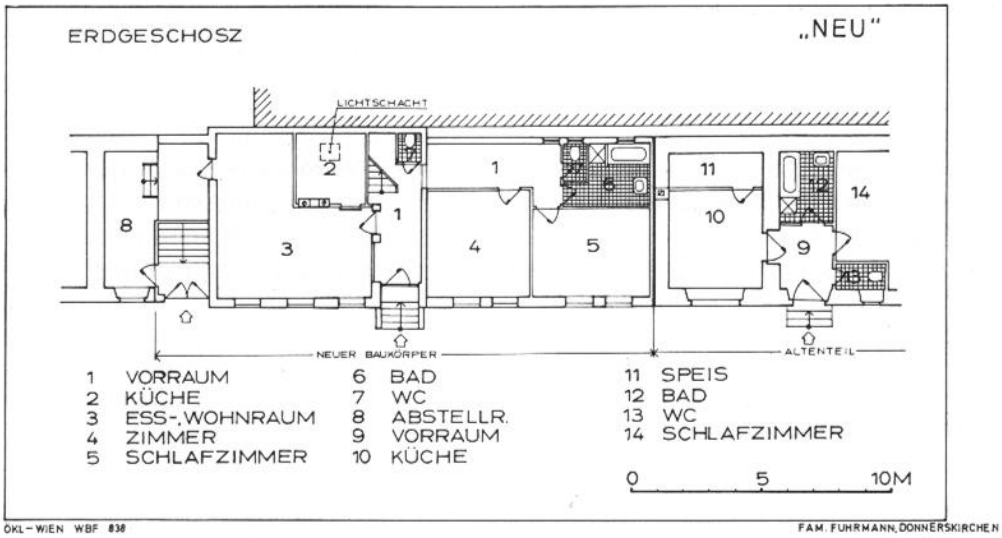
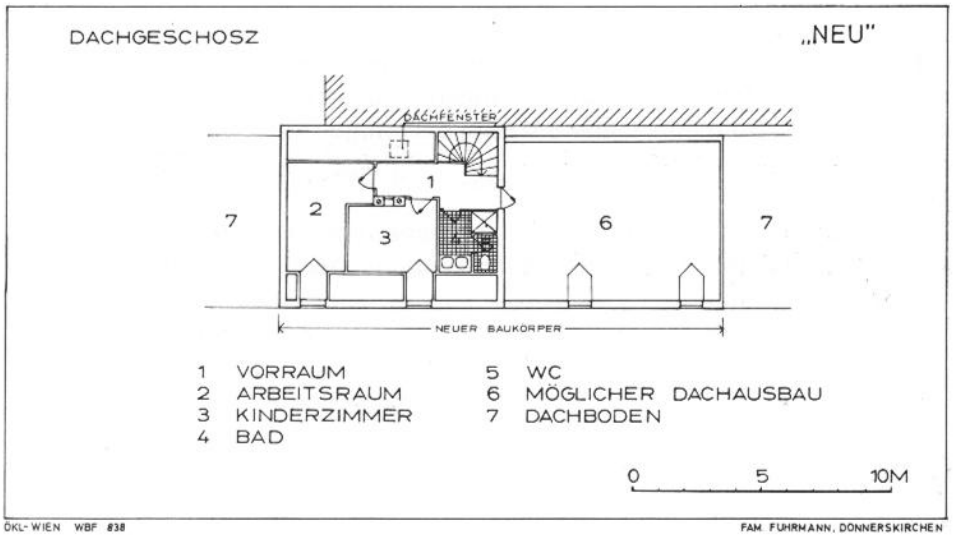


Abb. 28



Quelle: Schickhofer 1987