

# Der Einfluss der Corona-Pandemie auf den Wohnungsmarkt im Ballungsraum Wien: Nachhaltige Siedlungsentwicklung entlang von Bahnkorridoren am Beispiel der Marktgemeinde Göllersdorf

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades  
“Master of Science”

eingereicht bei  
Ao.Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Andreas Voigt

Dipl.-Ing. Birgit Müllner BSc.

00925222

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, **DIPL.-ING. BIRGIT MÜLLNER BSC.**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "DER EINFLUSS DER CORONA-PANDEMIE AUF DEN WOHNUNGSMARKT IM BALLUNGSRAUM WIEN - NACHHALTIGE SIEDLUNGSENTWICKLUNG ENTLANG VON BAHNKORRIDOREN AM BEISPIEL DER MARKTGEMEINDE GÖLLERSDORF", 82 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 26.02.2022

---

Unterschrift

## DANKSAGUNG

Allen voran möchte ich mich bei Herrn Ao.Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Andreas Voigt für die Betreuung dieser Masterthese bedanken. Ohne seine Gedankenanstöße und sein Feedback wäre es nicht möglich gewesen, diese Abschlussarbeit im vorgegeben Terminplan zu verfassen.

An dieser Stelle bedanke ich mich auch bei meinen Freundinnen Constanze Frech für ihr Input und die anregenden Fachgespräche sowie Laura Fautschek für das Lektorat.

Nicht zuletzt bin ich dankbar für die Unterstützung meiner Familie während der gesamten Studiendauer.

## KURZFASSUNG

Diese Masterthese wurde eineinhalb bis zwei Jahre nach Ausbruch der Corona-Pandemie verfasst und untersucht die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt im Ballungsraum Wien. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Gesundheitskrise auf Lebensmodelle und in weiterer Folge auf Mobilität auswirkt. Veränderungen in Präsenzkultur und Digitalisierung steigern die Attraktivität des Wiener Umlands als Wohnlage. Es ist evident, dass es nachhaltige, ressourcenschonende Planungsansätze in der Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum braucht, um die Situation der Klimakrise nicht durch die Deckung des Wohnraumbedarfs zu verschärfen. Ziel dieser Arbeit ist es, Schwächen und Defizite der gebauten Umwelt zu analysieren und einen Aktionsplan für die Regional- und Siedlungsentwicklung zu definieren. Zu Beginn wird mittels Literaturrecherche ein historischer Bezug zur Spanischen Grippe und den im Zuge der Pandemiebekämpfung etablierten Planungsstandards des Roten Wien hergestellt. Es folgt eine problemorientierte Analyse der Veränderungen der Lebensstile und -modelle und deren Konsequenzen. Die Erkenntnisse werden anhand des gewählten Forschungslaborraums, des Bahnkorridors von Wien nach Hollabrunn, weiterbearbeitet. Auf die deskriptive Analyse des Siedlungsprojektes ‚Wohnen morgen‘ in Hollabrunn baut eine konzeptive Fallstudie für ein Projektgebiet in der Marktgemeinde Göllersdorf auf. Aus den konkreten Planungsvorschlägen werden allgemeine Handlungsansätze für die verantwortlichen Akteure aus Politik, Immobilienwirtschaft und Planung abgeleitet. Es wird der Schluss gezogen, dass nachhaltige Siedlungsentwicklung vor allem entlang von Bahnkorridoren stattfinden und im Wesentlichen Innen- vor Außenentwicklung forciert werden muss. Im Sinne der Flächenökonomie muss der Schwerpunkt auf verdichtetem Wohnbau mit entsprechendem Angebot an alternativen Wohnformen liegen. Nicht zuletzt sollte bei der Siedlungsentwicklung auf akzeptanzschaffende Maßnahmen sowohl bei den ansässigen Nachbarn als auch bei den zukünftigen Nutzern Wert gelegt werden.

---

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wird in dieser Arbeit auf die Verwendung beider Geschlechterformen verzichtet.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1. Begriffsbestimmungen	1
1.2. Motivation und Problemstellung	5
1.3. Formulierung der Forschungsfragen	7
1.4. Stand der Forschung	7
1.5. Zielformulierung und Aufbau der Arbeit	9
<b>2. Historischer Bezug zur Grippepandemie des Ersten Weltkriegs</b>	<b>11</b>
2.1. Innovationen aus vergangenen Gesundheitskrisen in Wien	11
2.1.1. Cholera und Typhus	11
2.1.2. Tuberkulose	12
2.2. Wien zum Zeitpunkt des Ausbruches der Spanischen Grippe	13
2.3. Verlauf der Spanischen Grippe in Wien	16
2.4. Das Rote Wien: Städtebauliche Reaktion auf pandemiebedingte Defizite	18
2.5. Erkenntnisgewinn   Resümee	22
<b>3. Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Lebensstile und -modelle</b>	<b>24</b>
3.1. Arbeits- und Ausbildungsmodelle	25
3.2. Freizeitverhalten	26
3.3. Mobilitätsverhalten	27
3.4. Einkaufsverhalten	28
3.5. Erkenntnisgewinn   Resümee	29

<b>4. Forschungslaborraum Bahnkorridor Wien – Korneuburg – Hollabrunn</b>	<b>31</b>
4.1. Schienenorientierte Siedlungsentwicklung – wo?	34
4.2. Strategien zur nachfrageorientierten Stationsentwicklung	34
4.2.1. Siedlungsentwicklung im Stationsumfeld	35
4.2.2. Adaption des Stationsnetzes	35
4.2.3. Anpassung des Ausbaugrads	36
4.2.4. Verbesserung der Verkehrsverknüpfung für intermodale Wege	36
4.3. Siedlungsentwicklung: Praxisbeispiel ‚Wohnen Morgen‘ in Hollabrunn	36
4.4. Siedlungsentwicklung: Konzept für die Marktgemeinde Göllersdorf	43
4.4.1. Analyse der Marktgemeinde Göllersdorf	43
4.4.2. Lage und aktuelle Nutzung der ausgewählten Grundstücke	49
4.4.3. Entwicklungskonzept	50
4.5. Erkenntnisgewinn   Resümee	55
<b>5. Schlussbetrachtung zum Wohnungsmarkt im Ballungsraum Wien</b>	<b>57</b>
5.1. Ausgangssituation vor Ausbruch der Corona-Pandemie	57
5.2. Konsequenzen der Pandemie und Prognose	59
5.3. Aktionsplan für die Raumplanung, Regional- und Siedlungsentwicklung	60
5.3.1. Planungsinstrumentarien	60
5.3.2. Planungsansätze und Handlungsempfehlungen	63
5.4. Praxistauglichkeit	67
<b>Bibliographie</b>	<b>70</b>
Literaturquellen	70
Umfragen   Marktberichte	72
Artikel   Veröffentlichungen	73
Gesetzesquellen	74
Internetquellen	74
<b>Bildcredits</b>	<b>76</b>

## 1. Einleitung

Die Corona-Pandemie ist eine Gesundheitskrise, die weitreichende Konsequenzen für das Zusammenleben im städtischen und ländlichen Raum mit sich bringt. Sie ist aber nicht die erste Gesundheitskrise, die Österreich und die Welt zu bekämpfen haben. Diese Masterthese wurde während der Pandemie in einem Zeitraum von eineinhalb bis zwei Jahre nach deren Ausbruch und dem ersten Lockdown in Österreich verfasst. Sie untersucht die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt im Ballungsraum Wien.

### 1.1. Begriffsbestimmungen

Zu Beginn der Arbeit werden vorerst einige Begriffe definiert, die sich in den späteren Forschungsfragen wiederfinden, um diese wiederum exakt beantworten zu können.

#### Regionalentwicklung

Der Begriff Regionalentwicklung ist rechtlich wie fachlich nicht eindeutig definiert und kann unterschiedlich interpretiert werden, zum Beispiel als öffentliche Aufgabe zur Umsetzung der Europäischen Regionalpolitik. In dieser Arbeit steht Regionalentwicklung für den Bestandteil einer Kooperativen Planung im Handlungsfeld von Politik, Markt und Zivilgesellschaft.

Es handelt sich um eine Querschnittsaufgabe mit dem Ziel, verschiedene gesellschaftliche Aktivitäten und raumwirksame Planungen zur Verbesserung der Lebens- und Wirtschaftsbedingungen bestmöglich aufeinander abzustimmen, konsensuale Lösungsansätze zu erarbeiten und handlungs- sowie projektorientiert vorzugehen. Einen Teil dieser Aufgabenstellung stellt die Infrastruktur- und Bildungspolitik dar.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> HEINTEL, Martin, Regionalentwicklung, In: Hg. Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung, Hannover, Eigenverlag, 2018, S. 2008-2010

Eine eigenständige und innovationsorientierte Regionalentwicklung verfolgt den Ansatz, vermehrt Stärken auszubauen und zu verbessern, anstatt Schwächen zu kompensieren, indem durch Wertvorstellungen geprägte Leitbilder gebündelt werden.<sup>2</sup>

Die Verknüpfung unterschiedlicher ökonomischer, sozialer, kultureller und physischer Faktoren innerhalb einer räumlichen Einheit und die Kooperation der maßgeblichen Akteure ist entscheidend für eine erfolgreiche Regionalentwicklung.<sup>3</sup>

### Stadtentwicklung

In der Disziplin der Stadtentwicklung gilt es, Veränderungen der Stadtstruktur z.B. hinsichtlich Bevölkerungsaufbau, Beschäftigtenstruktur, Arbeitsplätze, räumliche Verteilung der Bevölkerung und Flächennutzung zu verstehen. Die Analyse kann sich auf das gesamte Stadtgebiet oder einzelne Teilgebiete beziehen.

Die strukturelle Stadtentwicklung wird in fünf Dimensionen eingeteilt: demografisch, ökonomisch, sozial, politisch und fiskalisch. Die Analyse der einzelnen Dimensionen erfolgt jeweils für sich alleinstehend und hinsichtlich ihrer Zusammenhänge. Auf der Analyse des strukturellen Wandels baut noch eine Analyse dessen auf, wie sich die strukturellen Veränderungen auf den Raum auswirken.<sup>4</sup>

Der Begriff Stadtentwicklungsplanung geht auf Norbert Lenort zurück, der diesen in den 1960er Jahren als: *„Gesamtheit der Tätigkeiten, mit denen die Schaffung, nachhaltige Sicherung und ständige Verbesserung der materiellen und immateriellen Voraussetzungen für das Wohl der Gemeindemitglieder und für die Funktionsfähigkeit des Gemeindeorganismus unter Berücksichtigung der Dynamik des sozialen Lebens angestrebt wird“*, definierte.

---

<sup>2</sup> HEINTEL, Martin, Regionalentwicklung, ... S. 2011

<sup>3</sup> HUMMELBRUNNER, Richard; BAUMFELD, Leo; LUKESCH, Robert, Anwendung systemischer Instrumente in der Regionalentwicklung, in: Hg. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Informationen zur Raumentwicklung, Heft 1.2013, Bonn, Franz Steiner Verlag, 2013, S. 97

<sup>4</sup> FRIEDRICHS, Jürgen, Stadtentwicklung, In: Hg. Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung, Hannover, Eigenverlag, 2018, S. 2422-2423



Weiters legte er folgende Stufen der Entwicklungsplanung fest:

- Konzeption des Leitbildes
- Feststellung der Entwicklungsmöglichkeiten
- Formulierung des Programms
- Durchführung

Heute wäre es wohl zeitgemäß, dieser Liste die Evaluierung der Planungsverfahren und Ergebnisse hinzuzufügen.<sup>5</sup>

### Siedlungsentwicklung

Der Begriff Siedlungsentwicklung kann grundsätzlich synonym zum Begriff Stadtentwicklung verwendet werden und beschreibt die Veränderungen der Siedlungs- bzw. Stadtstruktur<sup>6</sup> (s.o.). In dieser Arbeit kommt vorrangig der Terminus Siedlungsentwicklung zur Anwendung, da sich die Forschung primär auf den ländlichen Raum und dörfliche Siedlungsstrukturen konzentriert.

### Innenentwicklung

Dieser Begriff kann einerseits als Leitbild der Raum- und Stadtentwicklung, andererseits als Strategie der räumlichen Planung verstanden werden. Unter Innenentwicklung versteht man anstatt erstmaliger Inanspruchnahme von Flächen jenseits der Siedlungsgrenzen (= Außenentwicklung) die bauliche (Wieder-)Nutzung von un- oder untergenutzten Flächen innerhalb des Siedlungskörpers. Diese Flächen können Baulücken, Grundstücke mit Umstrukturierungs- bzw. Nachverdichtungspotenzial oder brachliegende, ursprünglich industriell oder gewerblich genutzte Flächen sein.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> WÉKEL, Julian, Stadtentwicklungsplanung, In: Hg. Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung, Hannover, Eigenverlag, 2018, S. 2436

<sup>6</sup> <https://www.forschungsinformationssystem.de/servlet/is/355116/> (Stand: 30.01.2022)

<sup>7</sup> REIß-SCHMIDT, Stephan, Innenentwicklung, In: Hg. Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung, Hannover, Eigenverlag, 2018, S. 996

## Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt kann als Zusammenspiel aus Angebot und Nachfrage definiert werden, beeinflusst durch vorgelagerte Märkte wie dem Bodenmarkt oder dem Markt für Immobilienfinanzierungen.

Es ist auf einige Besonderheiten des Wohnungsmarkts hinzuweisen:

- Die Wohnung ist ein soziales Gut, da Wohnen ein Grundbedürfnis des Menschen darstellt.
- Die Wohnung ist ein langlebiges Gut, da die Nutzungsdauer meist 100 Jahre überschreitet, dadurch bilden Neubauten auch bei reger Bautätigkeit nur einen geringen Teil des Gesamtbestandes.
- Die Wohnung ist ein immobiles Gut, daher sind Wohnungsmärkte in regionalen und lokalen Dimensionen zu betrachten. Eine Koexistenz von angespannten, ausgeglichenen und schrumpfenden Märkten ist möglich.<sup>8</sup>

Es ist hinlänglich bekannt, dass der Wohnungsmarkt ein inhomogener Markt ist, der nach Rechtsform, Eigentumsform, Gebäudealter, Wohnlage, Gebäudetyp, Größe, Ausstattung und Preissegment differenziert werden kann.<sup>9</sup>

In der Entwicklung bzw. Planung und daher auch in dieser Arbeit sind folgende Merkmale relevant:

- Wohnlage: Das Image des Wohnumfelds ist wesentlich für die Qualität des Wohnens.
- Gebäudetyp: Es wird zwischen Mehrfamilienhäusern und Ein- bzw. Zweifamilienhäusern unterschieden.
- Wohnungsgröße: Die Größe der Wohnung wird weniger nach Quadratmetern definiert, sondern nach Anzahl der Aufenthaltsräume.
- Ausstattung: Diesbezüglich werden Standards oft über die Qualität von Gebäudehülle, Heizsystem und Sanitärausstattung definiert.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> WIEßNER, Reinhard, Wohnungsmarkt, In: Hg. Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung, Hannover, Eigenverlag, 2018, S. 2940

<sup>9</sup> WIEßNER, Reinhard, Wohnungsmarkt, ..., 2944-2946

<sup>10</sup> WIEßNER, Reinhard, Wohnungsmarkt, ..., S. 2941, 2944-2945

## Wohnformen

Der Begriff Wohnform beschreibt einerseits die Typologie einer Wohnstätte und unterscheidet zwischen freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Wohnungen in mehrgeschoßigen Wohnbauten.

Andererseits können Wohnformen auch nach der Art des Zusammenlebens unterschieden werden. Damit sind das Zusammenleben mit der eigenen Familie, in Form von Wohngemeinschaften oder andere Modelle beispielsweise des betreuten bzw. betreubaren Wohnens gemeint.<sup>11</sup>

## Pandemie

Der Begriff Pandemie wird von den griechischen Worten ‚pān‘ (pan-, Pan-), zu deutsch ‚all, ganz, gesamt, völlig‘, und ‚dēmos‘, zu deutsch ‚Volk‘, abgeleitet. Er bezeichnet eine weit verbreitete Seuche, von der ganze Länder betroffen sind<sup>12</sup>, also eine globale Epidemie.<sup>13</sup> Die starke, großräumige Ausbreitung einer neuen Infektionskrankheit ist temporär begrenzt, jedoch mit hohen Infektionszahlen und schweren Krankheitsverläufen verbunden.<sup>14</sup>

### 1.2. Motivation und Problemstellung

Anlass dieser Arbeit ist die Corona-Pandemie, durch die der eigene Wohnraum für jeden Einzelnen maßgeblich an Bedeutung gewonnen hat, sowie die öffentliche und mediale Debatte über ein funktionierendes Zusammenleben und welche Lehren aus der Pandemie gezogen werden können.

---

<sup>11</sup> LINDENTHAL, Julia, <https://rehabitatprojekt.wordpress.com/category/architektur/wohnformen/> (Stand: 30.01.2022)

<sup>12</sup> <https://www.duden.de/rechtschreibung/Pandemie> (Stand: 26.02.2022)

<sup>13</sup> <https://www.rki.de/SharedDocs/FAQ/Pandemie/FAQ18.html> (Stand: 26.02.2022)

<sup>14</sup> KIEHL, Wolfgang, Infektionsschutz und Infektionsepidemiologie, Fachwörter – Definitionen – Interpretationen, Berlin, Robert Koch-Institut, 2015, S. 99

Dieser Arbeit wird die These zugrunde gelegt, dass nicht nur ein funktionierendes Sozialsystem und die bereitgestellte medizinische Infrastruktur per se, sondern auch das Zusammenspiel aus Wohn-, Verkehrs- und Freirauminfrastruktur gesundheitsfördernd auf unser (Zusammen-)Leben wirken.

Unsere Gesellschaft befindet sich im stetigen Wandel. Die demographischen, wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, kommunikationstechnologischen und wertemäßigen Veränderungen der Gesellschaft werden durch die Krise noch weiter beschleunigt. Es wird davon ausgegangen, dass Veränderungen der Lebensmodelle und Verhaltensmuster ausgelöst durch die Corona-Pandemie Auswirkung auf die Mobilität im Ballungsraum Wien haben. Durch die zunehmende Digitalisierung, eine veränderte Präsenzkultur und den durch die Corona-Lockdowns hervorgerufenen Wunsch nach mehr Wohn- und Freiraum, ist es naheliegend, dass das Wiener Umland als Wohnlage zunehmend an Attraktivität gewinnt und der Speckgürtel weiter wächst. Folglich wird durch die Bewohner des Stadtumlands mitunter zwar seltener Verkehr produziert, dafür werden jedoch längere Distanzen in Kauf genommen.

In diesem Zusammenhang ist auch die Baulandverfügbarkeit in den Speckgürtel-Bezirken ein wesentliches Thema. Denn die beliebte Wohnform des freistehenden Einfamilienhauses erfüllt zwar das pandemiebedingte Bedürfnis nach mehr (Frei-)Raum und Abstand, stellt aber leider auch einen verschwenderischen Umgang mit der Ressource Boden dar.

Die Siedlungsentwicklung, der Wohnungsmarkt und die Verkehrsinfrastruktur im ländlichen Raum gewinnen folglich zunehmend an Bedeutung und werden von verantwortlichen Akteuren aus Politik, Raum- und Verkehrsplanung sowie Stadt- und Immobilienprojektentwicklung gesteuert.

Es ist evident, dass es nachhaltige, ressourcenschonende Planungsansätze braucht, um einerseits die Wohn- und Lebensqualität sowohl am Land als auch in der Stadt zu erhalten bzw. zu verbessern und andererseits die Situation der Klimakrise nicht durch die Deckung des Wohnraumbedarfs zu verschärfen.

### 1.3. Formulierung der Forschungsfragen

Aufbauend auf dieser Problemstellung kann eine zentrale Forschungsfrage formuliert werden:

Welche Rolle spielt eine nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung zum gesundheitsfördernden Zusammenleben?

Die Bearbeitung dieser Frage erfolgt in mehreren Sub-Fragen:

- Ein Blick in die Vergangenheit: Welche Lehren können aus der Pandemiebekämpfung der Spanischen Grippe und den Maßnahmen des Roten Wien gezogen werden?
- Wie verändern sich die Lebensstile und -modelle der Menschen infolge der Corona-Pandemie und welche Konsequenzen bzw. Szenarios entwickeln sich daraus für den Ballungsraum Wien?
- Wie funktioniert moderne und nachhaltige Regional-, Stadt- und Siedlungsentwicklung? Welche Wohnformen eignen sich dafür und werden den neuen, pandemiebedingten Anforderungen gerecht?
- Welche Planungsansätze und Handlungsempfehlungen ergeben sich für die Akteure des Wohnungsmarkts?

### 1.4. Stand der Forschung

Die Erstellung dieser Masterthese erfolgt eineinhalb bis zwei Jahre nach Ausbruch der Corona-Pandemie in Österreich. Forschungen zu den Auswirkungen der Pandemie werden folglich erst seit einem für wissenschaftliche Bearbeitungen kurzen Zeitraum betrieben. Bis dato wurden einige Hochschulabschlussarbeiten veröffentlicht, die sich mit verschiedenen corona-bedingten Entwicklungen beschäftigen.

Teresa Zandanel untersucht in ihrer Masterarbeit „*Urbane Grünflächennutzung in Zeiten einer Pandemie*“ die Ungleichheiten hinsichtlich Wohnungsgröße und mangelnde Grünflächenausstattung in verschiedenen Wohnregionen, die infolge der

Corona-Pandemie sichtbar werden sowie die Umweltgerechtigkeit in unterschiedlichen Bezirken Wiens.<sup>15</sup>

Christian Zeitelhofer hinterfragt in seiner Diplomarbeit „*Raumressource Parkplatz – Über Auswirkungen und Umgangsmöglichkeiten mit Parkplätzen im Straßenraum*“ die Berechtigung der Flächeninanspruchnahme von Straßenraum durch parkende Autos vor dem Hintergrund der Klima- und Corona-Krise und zeigt auf, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen vielfach fortschrittlichen Alternativlösungen im Weg stehen.<sup>16</sup>

Anna Zillner bearbeitet in ihrer Masterthese „*New World of Work – Veränderung der Form des Arbeitens*“ die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Form des Arbeitens sowie auf den Wiener Büroimmobilienmarkt und kommt zu dem Schluss, dass sich das Arbeiten im Home Office mittel- bis langfristig etablieren wird und dass in Zukunft die Qualität einer Büroimmobilie selbst und ihr Standort weiter in den Vordergrund treten wird.<sup>17</sup>

Hinsichtlich der gesamtheitlich zu betrachtenden Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Lebensstile und -modelle der Bevölkerung im Ballungsraum Wien sowie die dadurch in Erscheinung tretenden Mängel und die infolgedessen empfohlenen Planungs- und Handlungsansätze im Sinne eines nachhaltigen und gesundheitsfördernden Zusammenlebens besteht bis dato eine Forschungslücke.

---

<sup>15</sup> ZANDANEL, Teresa, Urbane Grünflächennutzung in Zeiten einer Pandemie, Masterarbeit, Wien, Fachhochschule FH Campus Wien, 2020, S. 1-2

<sup>16</sup> ZEITELHOFER, Christian, Raumressource Parkplatz – Über Auswirkungen und Umgangsmöglichkeiten mit Parkplätzen im Straßenraum, Diplomarbeit, Wien, Technische Universität Wien, 2021, S. 138-141

<sup>17</sup> ZILLNER, Anna, New World of Work – Veränderung der Form des Arbeitens, Masterthese, Wien, Technische Universität Wien, 2021, S. 92-94

## 1.5. Zielformulierung und Aufbau der Arbeit

Ziel dieser Arbeit ist es, die raumrelevanten Auswirkungen der Corona-Pandemie interdisziplinär zu analysieren, Schwächen bzw. Defizite in der aktuellen Raum-, Regional- und Stadtplanung zu erkennen und diesen durch geeignete Planungsansätze entgegenzuwirken. Die zu formulierenden Handlungsempfehlungen sollen über eine kurzfristige Krisenbewältigung hinausgehen und die Pandemie als Chance genutzt werden, das offenzulegen, was bereits vorher für eine nachhaltige, räumliche Entwicklung sinnvoll gewesen wäre und weiterhin ist.

Zum Einstieg wird ein historischer Bezug zur Spanischen Grippe hergestellt. Mittels Literaturrecherche wird analysiert, was vor etwa 100 Jahren bei der Bewältigung der letzten weltweiten Gesundheitskrise gelernt wurde. Dabei werden die damaligen Entwicklungen des ‚Roten Wien‘ in den Ebenen der Raumplanung, des Städtebaus, der Gebäudetypologien und des Nutzerverhaltens untersucht und Parallelen zur Corona-Pandemie identifiziert. Es wird deutlich, dass damals (Planungs-)Standards etabliert wurden, die heute als selbstverständlich angesehen werden und in der zeitgenössischen Planung nicht mehr wegzudenken sind.

Die Bearbeitung der gegenwärtigen Situation beginnt mit einer problemorientierten Analyse dessen, wie sich die Lebensstile und -modelle der Menschen nachhaltig verändert haben und noch verändern werden. Die sich daraus ergebenden Konsequenzen und Zusammenhänge zeigen einerseits Missstände und Konflikte, andererseits jedoch auch Chancen auf und bilden den Ausgangspunkt der Forschungsarbeit.

Durch die Definition eines konkreten Forschungslaborraums werden die Erkenntnisse aus der Problemanalyse in einen räumlichen Kontext gebracht. Um die Frage nach einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu beantworten, wird zunächst ein lokales, in der Vergangenheit umgesetztes Best-Practice-Beispiel deskriptiv untersucht und anhand von Qualitätsmerkmalen bewertet. Darauf aufbauend werden anhand einer

konzeptiven Fallstudie konkrete Planungsansätze für ein Projektgebiet innerhalb des Forschungslaborraums erarbeitet.

Zu guter Letzt ist es Ziel, einen Aktionsplan bzw. allgemein gültige, geeignete Handlungsempfehlungen für die verschiedenen Akteure der Raumplanung und Immobilienentwicklung aufzustellen und die propagierten Entwicklungen hinsichtlich ihrer Praxistauglichkeit zu prüfen bzw. mögliche relevante Zusammenhänge aufzuzeigen.



## 2. Historischer Bezug zur Grippepandemie des Ersten Weltkriegs

Als im Frühjahr 2020 die Corona-Pandemie Europa erreicht, trifft ein neuartiges Virus auf eine Bevölkerung, die bisher selbst noch keine Gesundheitskrise in der eigenen Heimat erlebt hat. Seit der letzten Pandemie sind rund 100 Jahre vergangen. Medizin und Wissenschaft, aber auch Gesellschaft und Politik haben sich in dieser Zeit stark gewandelt. Dennoch lohnt sich ein Blick in die Vergangenheit, um Hintergründe zu verstehen und (teilweise nach wie vor geltende) Lehren aus diesen Krisen zu ziehen.

### 2.1. Innovationen aus vergangenen Gesundheitskrisen in Wien

Die Wiener Bevölkerung hat im 19. und beginnenden 20. Jahrhundert mit mehreren Gesundheitskrisen zu kämpfen. Vor der Spanischen Grippe treten Cholera-, Typhus- und Tuberkuloseepidemien auf. Die Entstehung und Ausbreitung dieser Krankheiten steht auch im Zusammenhang mit den damaligen Wohn- und Hygienezuständen in der Stadt. Einige städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungen gehen auf die Bemühungen, die Lebensumstände zu verbessern, zurück.

#### 2.1.1. Cholera und Typhus

Etwa 90 Jahre vor der letzten Pandemie in Europa, der Spanischen Grippe, wird die Wiener Bevölkerung von der Cholera heimgesucht. Seit dem ersten Cholerafall im August 1831 wird Wien bis 1873 von sechs Krankheitswellen überrollt.

Die Cholera führt oft schnell unter schweren Bauch- und Muskelkrämpfen zum Tod durch Austrocknung. Damals herrscht Unklarheit über Leitsymptome und Ansteckungswege, der tatsächliche Übertragungsweg erfolgt über durch Fäkalien kontaminiertes Trinkwasser. Da zu dieser Zeit Abfälle und Abwässer in Bächen und Gewässern entsorgt werden, finden sich hervorragende Bedingungen für wasser-gebundene Krankheiten.

Weil man damals den Gestank von verfaulendem Abfall, verschmutzten Straßen und unreinen Wohnungen als krankheitserregend hält, reagiert die Wiener Stadtregierung

1831 mit dem Bau sogenannter ‚Cholerakanäle‘ entlang beider Ufer des Wienflusses. Diese weisen aber eine schwerwiegende hygienische Schwäche auf. Aufgrund von zu geringem Gefälle und einem Mangel an Wasser zum Spülen verbleiben Unrat und Exkreme lange in den Kanälen.<sup>18</sup>

Mitte des 19. Jahrhunderts führt man die Typhus- und Choleraepidemien auf die mangelhafte Trinkwasserversorgung zurück. Aus diesem Grund beschließt der Wiener Gemeinderat am 12. Juli 1864 auf Initiative des Geologen und Politikers Prof. Eduard Suess den Bau der I. Wiener Hochquellenleitung. Die ursprüngliche Lieferleistung liegt bei 138.000m<sup>3</sup> Quellwasser aus dem Rax-Schneeberg- Gebiet.

1965 wird das Rax-Schneeberg-Schneealpen-Massiv wasserrechtlich unter Schutz gestellt, um das Einzugsgebiet vor Verunreinigungen schützen und die Reinheit der Quellen sicherzustellen.<sup>19</sup>

### 2.1.2.Tuberkulose

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts kämpft Wien mit der Tuberkulose, auch bekannt als ‚Wiener Krankheit‘.<sup>20</sup> 1913 sind 20,7% der Wiener Todesfälle auf die Tuberkulose zurückzuführen, 1919 sogar 25%.<sup>21</sup>

Universitätsprofessor und Leiter des Anatomischen Instituts der Universität Wien Julius Tandler ist damals federführend in der Bekämpfung der Tuberkulose. Als Stadtrat und Unterstaatssekretär für Volksgesundheit sorgt er dafür, dass neben dem Wohnbau auch der Auf- und Ausbau eines städtischen Fürsorgesystems mit den

---

<sup>18</sup> HAIDVOGL, Gertrud; WINIWARTER, Verena; Die Gefahr aus dem Wasser; in: DIE FURCHE vom 16. April 2020

<sup>19</sup> Stadt Wien – MA 31 Wiener Wasser, Geschichte der Wiener Wasserversorgung, Wien, Eigenverlag, 2013, 6. Auflage, S. 4-5

<sup>20</sup> SANDNER, Günther, Geplante Gesundheit. Visuelle Erziehung von der „Wiener Methode der Bildstatistik“ zu „Isotype“, in: Hg. STIFTER, Christian, Die Bildung des Körpers - Medizin, Gesundheit und Bewegung in der Volks- und Erwachsenenbildung des 19. und 20. Jahrhunderts, Reihe: Spurensuche. Zeitschrift für Geschichte der Erwachsenenbildung und Wissenschaftspopularisierung, Nr. 27, Wien, Österreichisches Volkshochschularchiv, 2019, S. 84

<sup>21</sup> <https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Tuberkulose> (Stand: 29.10.2021)

Bereichen Gesundheitsfürsorge, Säuglingsfürsorge, Kinder-, Jugend- und Schulfürsorge im Mittelpunkt der sozialdemokratischen Kommunalpolitik steht.<sup>22</sup>

Tandler sorgt zudem für die Gründung und den Betrieb von Heilanstalten für Tuberkulosekranke und setzt sich für sogenannte Tuberkulosefürsorgestellen ein. Diese werden als Übergangunterkunft für aus Tuberkulosespitälern und -heilstätten Entlassene eingesetzt, um die Übertragung auf Wohnungsgenossen und Familienangehörige zu verhindern. Wesentlich ist damals vor allem die Aufklärung in den Fürsorgestellen über die Gefährlichkeit der Krankheit für das Umfeld von Erkrankten und die erforderliche Disziplin für die erfolgreiche Bekämpfung der Tuberkulose. So wird eine Hausordnung nach wissenschaftlichen Grundsätzen etabliert und die Aufenthaltsdauer für Invalide grundsätzlich auf vier Monate festgesetzt.<sup>23</sup>

## 2.2. Wien zum Zeitpunkt des Ausbruches der Spanischen Grippe

Als die Spanische Grippe 1918 in Wien ausbricht, ist die Stadt von einer schweren Versorgungskrise betroffen. Nahrungs- und Heizmittel sind, wenn überhaupt, am Schwarzmarkt zu bekommen.<sup>24</sup> Während Wien vor dem Krieg mit 900.000 Litern Milch beliefert worden war, sind es im Jahr 1920 nur mehr 60.000 Liter.<sup>25</sup> Die Unterernährung und der Hunger führen zu mehreren Streikbewegungen, die jedoch erfolglos bleiben, da Nahrungsmittel einfach nicht vorhanden sind.<sup>26</sup>

Der Kohlebedarf von 10 Millionen Tonnen kann im Jahr 1919 nur zu 20% aus heimischen Kohlegruben gedeckt werden. Der Ausfall von tschechischen Lieferungen

---

<sup>22</sup> SANDNER, Günther, Geplante Gesundheit. ..., S. 84

<sup>23</sup> ATEFIE, Irene, Julius Tandler - Anatom und Gemeindepolitiker, Diplomarbeit, Universität Wien, 2012, S. 95, 97-98

<sup>24</sup> [https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Wien\\_1918](https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Wien_1918), Stand: 25.10.2021

<sup>25</sup> PFOSE, Alfred, WEIGL, Andreas, Die erste Stunde Null: Gründungsjahre der österreichischen Republik 1918-1922, Salzburg-Wien, Residenz Verlag GmbH, 2017, Abschnitt 7 (keine Seitenangabe vorhanden)

<sup>26</sup> [https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Wien\\_1918](https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Wien_1918), Stand: 25.10.2021

führt zu einem äußerst eingeschränkten Eisenbahnbetrieb, was wiederum die Versorgung erschwert.<sup>27</sup>

Zudem kämpft die Bevölkerung mit einer 14-fachen Inflation im Vergleich zum Vorkriegsniveau.<sup>28</sup> Die Wohnsituation ist für viele Wiener prekär. Die durch den Mieterschutz festgeschriebenen Mieten bringen keine Erleichterungen für Mieter, sondern verschärfen die Situation des akuten Wohnungsmangels, da die geltenden Reglementierungen den Anreiz für gewinnbringende Bauinvestitionen zunichte machen.<sup>29</sup>

Die Einwohnerzahl Wiens inkl. der Vororte war von 1840 bis 1918 von etwa 440.000 auf über zwei Millionen angestiegen, der Ausbau von sozialer und technischer Infrastruktur kann diesem Tempo nicht standhalten. Arbeitnehmer im traditionellen Kleingewerbe wohnen üblicherweise in den Häusern ihrer Meister, der damalige Wandel in der Produktionsstruktur hin zu Großindustriebetrieben löst den Bedarf an neuen Wohnformen für Industriearbeiter aus. Dem spekulativen Bau von Mietshäusern sind Tür und Tor geöffnet. Durch die überdurchschnittliche Abnutzung dieser Häuser aufgrund minderwertiger Ausführung und häufiger Mieterwechsel, erweist sich die Errichtung von Mittel- und Großwohnungen für wohlhabendes Publikum rasch als lukrativer, was wiederum zu einem Unterangebot an Kleinwohnungen für Arbeiter führt.

Die damals typische ‚Bassena-Wohnung‘ besteht aus Zimmer und Küche, wobei letztere nur vom Gang aus belichtet und belüftet ist. Eine Wasserentnahmestelle, die sogenannte Bassena, und ein WC für mehrere Wohnungen befinden sich am Gang. Aus Kostengründen werden diese Wohnungen meist mit ca. sechs Personen pro Wohnung überbelegt.<sup>30</sup>

---

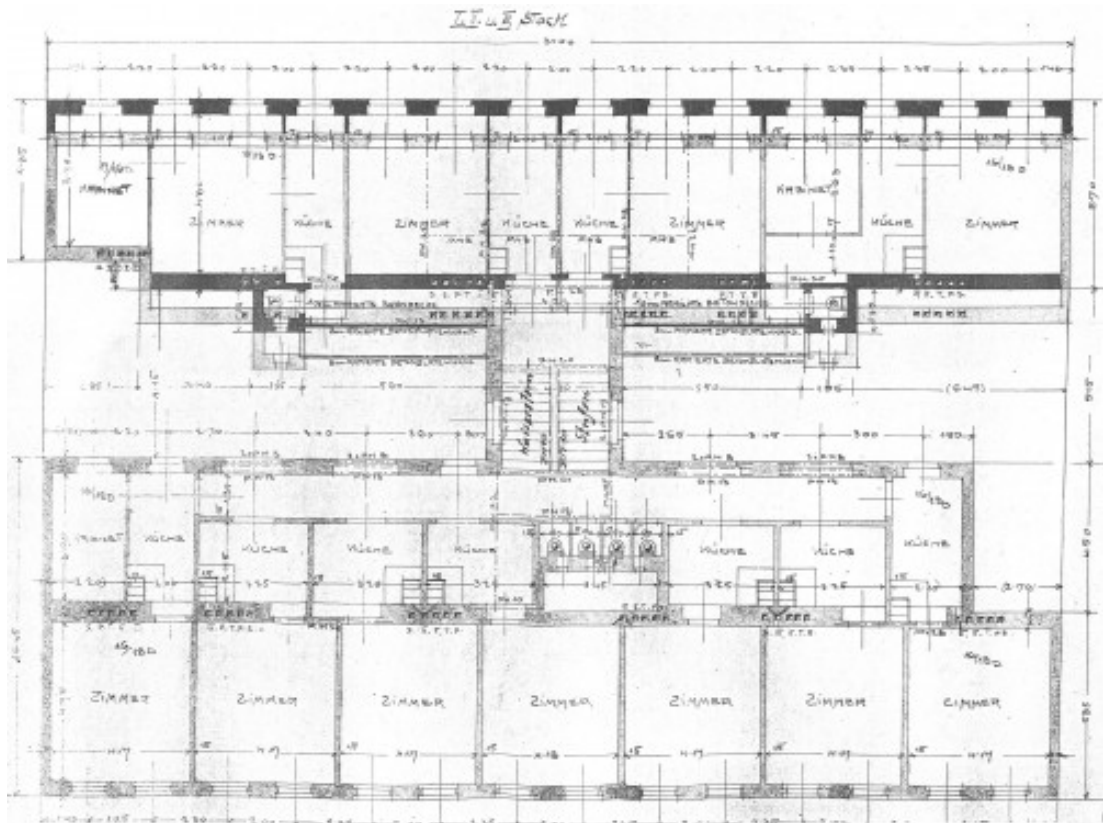
<sup>27</sup> PFOSER, Alfred, WEIGL, Andreas, Die erste Stunde Null: ..., Abschnitt 7 (keine Seitenangabe vorhanden)

<sup>28</sup> [https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Wien\\_1918](https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Wien_1918), Stand: 25.10.2021

<sup>29</sup> EIGNER, Peter; MATIS, Herbert; RESCH, Andreas; Sozialer Wohnbau in Wien, Eine historische Bestandsaufnahme, in: Hg. Verein für Geschichte der Stadt Wien, Jahrbuch des Vereins für die Geschichte der Stadt Wien 1999, Wien, Eigenverlag, 1999, S. 9

<sup>30</sup> EIGNER, Peter; MATIS, Herbert; RESCH, Andreas; Sozialer Wohnbau in Wien, ..., S. 3-4

Abbildung 1: Grundriss Bassena-Wohnungen



2,5 5m Abb. 1: <https://www.bereuter-zt.com/projekte/nauseagasse/> (Stand: 10.01.2022)

Um die Jahrhundertwende wird noch kein kommunaler Wohnbau durch die damalige christlich-soziale Wiener Stadtverwaltung errichtet. Als Maßnahme gegen die Wohnungsnot werden jedoch Werkwohnungen von den Kommunalbetrieben, z.B. 2.000 Kleinwohnungen der Straßenbahndirektion, zur Verfügung gestellt.

1910 folgt die Gründung eines „*Wohnungspolitischen Ausschuß*“ der Gemeinde Wien und 1913 wird dieser durch Bürgermeister Weiskirchner in eine eigene Magistratsabteilung für städtische Wohnungsfürsorge umgewandelt. Die wahrlich bedeutenden Entwicklungen im kommunalen Wohnbau werden jedoch erst nach dem Ersten Weltkrieg durch die Wiener Stadtverwaltung in den Händen der Sozialdemokratische Arbeiterpartei realisiert.<sup>31</sup>

<sup>31</sup> EIGNER, Peter; MATIS, Herbert; RESCH, Andreas; Sozialer Wohnbau in Wien, ..., S. 8

Als die ersten Fälle der Spanischen Grippe in Wien auftreten, ist das Land bereits einerseits von vielen Toten an der Front erschüttert, andererseits gibt es zahlreiche Hungertote aufgrund der schlechten Lebensmittelversorgung.

Darüber hinaus ist man 1918 mit einem Mangel an Ärzten, Pflegepersonal, Medikamenten, Krankenhausplätzen und medizinischer Betreuung zu Hause konfrontiert.<sup>32</sup> Der Einbruch der Spanischen Grippe folgt auf eine bereits jahrzehntelange währende „*Volksseuche*“, Lungentuberkulose Tbc (s. Kap. 2.1.2), infolge gesundheits- und wohnungspolitischer Missstände.<sup>33</sup>

Um das Durchhaltevermögen nicht zu brechen, halten die am 1. Weltkrieg beteiligten Mächte zu Anfang die Grippepandemie geheim, erste Veröffentlichungen erfolgen durch die spanische Presse.<sup>34</sup> In Wien wird die Berichterstattung zensiert und erfolgt lediglich auf den letzten Seiten der Zeitungen.<sup>35</sup>

Es kommt zum endgültigen Scheitern der Habsburgermonarchie, woraufhin am 12. November 1918 der Ausruf der Republik folgt.<sup>36</sup>

### 2.3. Verlauf der Spanischen Grippe in Wien

Die damalige Pandemiebekämpfung ist geprägt von den Versäumnissen der Militärverwaltung, da medizinisches Personal und Infrastruktur lange Zeit ausschließlich den Militärs vorbehalten bleiben. Erst nach großem Druck durch den Bürgermeister der Stadt Wien Weiskirchner stellt die Armee den behandelnden Ärzten Autos zur Verfügung, um die Patientenversorgung zu ermöglichen.<sup>37</sup>

---

<sup>32</sup> PFOSER, Alfred, Medizingeschichte - Die Spanische Grippe in Wien, in: Wiener Zeitung vom 22.03.2020 [<https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/reflexionen/vermessungen/2055265-Die-Spanische-Grippe-in-Wien.html>], Stand: 25.10.2021]

<sup>33</sup> <https://www.arbeit-wirtschaft.at/historie-corona-schwindsucht/>, Stand: 25.10.2021

<sup>34</sup> [https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Spanische\\_Grippe](https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Spanische_Grippe), Stand: 25.10.2021

<sup>35</sup> PFOSER, Alfred, Medizingeschichte - Die Spanische Grippe in Wien, in: Wiener Zeitung vom 22.03.2020

<sup>36</sup> [https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Wien\\_1918](https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Wien_1918), Stand: 25.10.2021

<sup>37</sup> PFOSER, Alfred, Medizingeschichte - Die Spanische Grippe in Wien, in: Wiener Zeitung vom 22.03.2020

In der Wiener Zeitung vom 7. Oktober 1918 werden die empfohlenen Maßnahmen, Menschenansammlungen zu meiden, und damit die „*unglückselige[n] Verkehrsverhältnisse Wiens*“, kritisiert, da der eingeschränkte Betrieb der Straßenbahnen und die „*endlosen Intervalle*“ zu überfüllten Wägen und Stationen führen. Ebenso kommt es beim Anstellen für Lebensmittel aufgrund der damaligen Versorgungskrise zu wiederkehrendem Gedränge. Außerdem wird bemängelt, dass bisher nur einzelne Schulklassen gesperrt wurden, es wird die Forderung nach der Schließung aller Schulen artikuliert.<sup>38</sup>

Zu diesem Zeitpunkt hält man die Quarantäne bzw. Absonderung aller Erkrankten nicht für zielführend, da sie nicht durchführbar scheint. Es ist eine Übertragung sowohl durch Leicht- als auch Schwerekrankte zu beobachten, Symptome sind oftmals nicht eindeutig auf die Spanische Grippe zurückführbar und Ansteckungen erfolgen bereits vor Symptombeginn.<sup>39</sup>

Die Wochenzeitung *Der Kinobesitzer* berichtet Mitte Oktober davon, dass es dem Präsidenten des Reichsverbands der Kinematographenbesitzer in Österreich, Architekt Goldschläger, gelungen sei, die von der Behörde vorgesehene Schließung der Wiener Kinos abzuwenden. Als Kompensationsmaßnahme sollen Perolinspritzen mit Lysoform zerstäubt und so eine desinfizierende und antiseptische Wirkung erzielt werden. Seitens der Behörde wird außerdem empfohlen, während der Zeit der Schulschließungen wenigstens keine Jugendvorstellungen zu zeigen. Zu diesem Zeitpunkt war über die Grazer Kinos bereits eine Betriebssperre durch die steiermärkische Statthalterei verfügt worden.<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup> Wiener Allgemeine Zeitung vom 7. Oktober 1918, <https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=waz&datum=19181007&seite=2&zoom=33&query=%22spanische%22%2B%22gripe%22&ref=anno-search> (Stand: 27.10.2021)

<sup>39</sup> Neues 8 Uhr Blatt vom 5. Oktober 1918, <https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=nab&datum=19181005&seite=2&zoom=33&query=%22spanische%22%2B%22gripe%22&ref=anno-search> (Stand: 27.10.2021)

<sup>40</sup> *Der Kinobesitzer* vom 14. Oktober 1918, <https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=kib&datum=19181014&seite=8&zoom=33&query=%22spanische%22%2B%22gripe%22&ref=anno-search> (Stand: 27.10.2021)

Im Herbst 1918 kommt es in Wien zu Schließungen von Theatern, Kinos, Konzerthäusern und Singspielhallen.<sup>41</sup> Am 27. Oktober 1918 wird die Verfügung des Landesschulrats über Schließung aller Volks- und Bürgerschulen bis 4. November im Volksblatt für Stadt und Land veröffentlicht.<sup>42</sup>

Zu den sozialen Folgen der Pandemie zählt der Jobverlust vieler Hausbediensteter im Krankheitsfall, da ihre Arbeitgeber Angst vor Ansteckung haben.<sup>43</sup>

#### 2.4. Das Rote Wien: Städtebauliche Reaktion auf pandemiebedingte Defizite

Ab dem Jahr 1923 setzt eine umfangreiche kommunale Bautätigkeit ein, um der akuten Wohnungsnot resultierend aus dem 1. Weltkrieg entgegenzuwirken und damit einhergehend auch die hygienischen Umstände und somit den Gesundheitszustand der Stadtbevölkerung zu verbessern.

Mittels einer zweckgebundenen, progressiv gestaffelten „*Wohnbausteuer*“ können in den folgenden Jahren über ein Drittel der Ausgaben für Wohnbauzwecke finanziert werden und so entstehen bis 1933 durchschnittlich 5.500 Wohnungen pro Jahr.<sup>44</sup>

Als Ziele des damaligen Wohnbauprogramms werden die Schaffung von ausreichend Wohnraum und das Anheben des Standards definiert. Die Typologie der Gemeindebauprojekte weist eine Bebauungsdichte von max. 50% und vier Wohnungen pro Stiegenhaus und Geschoß auf. Die Wohnungsgrundrisse gliedern sich in mindestens zwei Aufenthaltsräume (Wohnküche und Zimmer) mit natürlicher Belichtung. Die Küche ist mit einem Gasherd und fließendem Wasser ausgestattet,

---

<sup>41</sup> PFOSER, Alfred, Medizingeschichte - Die Spanische Grippe in Wien, in: Wiener Zeitung vom 22.03.2020

<sup>42</sup> Volksblatt für Stadt und Land vom 27. Oktober 1918, <https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=vbl&datum=19181027&seite=4&zoom=33&query=%22spanische%22%2B%22grippe%22&ref=anno-search> (Stand: 27.10.2021)

<sup>43</sup> PFOSER, Alfred, Medizingeschichte - Die Spanische Grippe in Wien, in: Wiener Zeitung vom 22.03.2020

<sup>44</sup> EIGNER, Peter; MATIS, Herbert; RESCH, Andreas; Sozialer Wohnbau in Wien, ..., S. 10-11



zudem hat jede Wohnung einen Vorraum und ein eigenes WC. Dieses Raumprogramm wird auf 38m<sup>2</sup> Nutzfläche umgesetzt<sup>45</sup>. Im 2. Wohnbauprogramm verfügen die Wohnungen über zwei Zimmer und ein Kabinett und weisen eine Nutzfläche von 57m<sup>2</sup> auf.<sup>46</sup>

Ein Teil der neu geschaffenen Kommunalwohnprojekte wird als refugiumsartige, blockhafte „*Superblocks*“ mit mehr als 1.000 Wohnungen konzipiert. Die sogenannten „*Volkswohnpaläste*“ werden mit gemeinschaftlichen Einrichtungen wie Waschküchen, Badeanstalten, Kindergärten, Vortragssälen, städtischen Bibliotheken, Vereinslokalen, Mutterberatungsstellen, Zahnambulatorien, Tuberkulosestellen und Geschäftslokalen zur Förderung des Gemeinschaftsgefühls und als Mehrwert für das gesamte Grätzel ausgestaltet.<sup>47</sup>

Abbildung 2: Lageplan Karl-Marx-Hof, Architekt Karl Ehn, Baujahr 1927

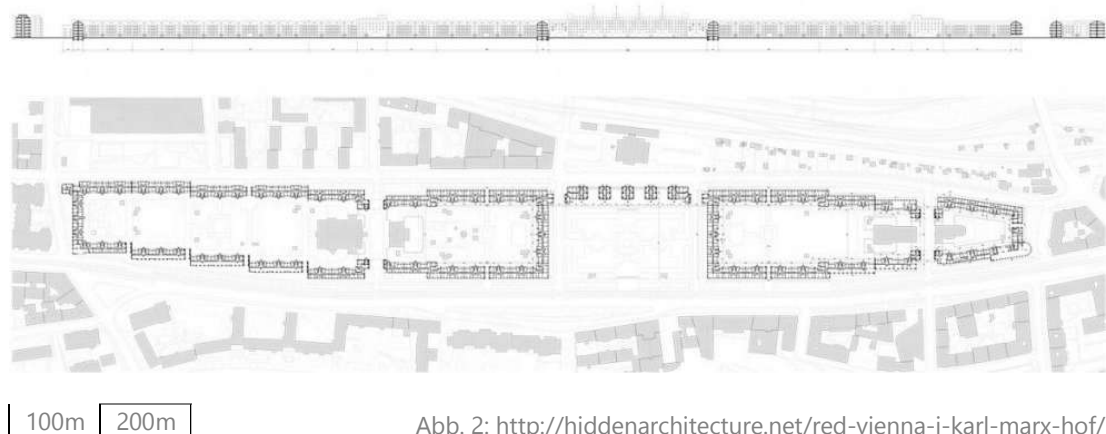


Abb. 2: <http://hiddenarchitecture.net/red-vienna-i-karl-marx-hof/>  
(Stand: 11.01.2022)

Charakteristisch für die Wohnbauten des Roten Wien ist die überaus großzügige Grünflächengestaltung der Gemeinschaftshöfe. So werden über die vorgeschriebenen 20% hinausgehend ein Anteil von 50% bis teilweise sogar 80% der Grundstücksfläche für die Freiraumgestaltung genutzt und ausreichend Licht und Luft sichergestellt.

<sup>45</sup> EIGNER, Peter; MATIS, Herbert; RESCH, Andreas; Sozialer Wohnbau in Wien, ..., S. 11-12

<sup>46</sup> EIGNER, Peter; MATIS, Herbert; RESCH, Andreas; Sozialer Wohnbau in Wien, ..., S. 13

<sup>47</sup> EIGNER, Peter; MATIS, Herbert; RESCH, Andreas; Sozialer Wohnbau in Wien, ..., S. 13

Diese ausgesprochen geringe Bebauungsdichte ist im Vergleich zum privaten Wohnbau nur aufgrund der geringen Grundkosten und der Vermietung durch die Gemeinde nach dem Kostendeckungsprinzip möglich.<sup>48</sup>

Parallel zu den Wohnbautätigkeiten des Roten Wien werden durch den Arzt und Stadtrat Julius Tandler Entwicklungen im Sozial- und Gesundheitswesen umgesetzt. Es ist sein Verdienst, dass zahlreiche Kindergärten, Schulzahnkliniken und Mutterberatungsstellen eingerichtet werden, um die gesellschaftlichen Missstände zu beseitigen und damit Erkrankungen vorzubeugen.

In der Stadt Wien wird darüber hinaus ein Bäderkonzept etabliert, um für eine Millionenmetropole adäquate Hygienestandards zu ermöglichen. Im Zuge dessen werden von 1919 bis 1929 25 neue Badeanstalten errichtet.<sup>49</sup>

In den neuen Arbeiterbädern werden Schwimmhallen, Dampfbäder und Kurabteilungen eingerichtet, die die Möglichkeit zur regelmäßigen Körperpflege und sportlichen Betätigung als Alternative zu Wirtshausbesuch und Alkoholkonsum bieten sollen. Eines der bekanntesten Beispiele ist das von 1923-1926 errichtete Amalienbad. Weitere städtebaulich relevante Maßnahmen des Roten Wien sind die Schaffung sowie der Ausbau von Freiluftbädern wie dem Gänsehäufel oder dem Arbeiterstrandbad.<sup>50</sup>

---

<sup>48</sup> <http://www.dasrotewien.at/seite/kommunaler-wohnbau> (Stand: 30.01.2022)

<sup>49</sup> BAUER, Lilli und Werner, Das Rote Wien im Waschsalon Karl-Marx-Hof, Presseinformation zur Dauerausstellung, Wien, 2018, [http://dasrotewien-waschsalon.at/fileadmin/DOCS/2018/WS\\_presseinfo\\_2018.pdf](http://dasrotewien-waschsalon.at/fileadmin/DOCS/2018/WS_presseinfo_2018.pdf) (Stand: 27.10.2021)

<sup>50</sup> <http://www.dasrotewien.at/seite/baeder-oeffentliche> (Stand: 27.10.2021)

Abbildung 3: Lageplan Gänsehäufelbad, Architekten Max Fellerer, Eugen Wörle, Baujahr 1950



100m 200m

Abb. 3: <https://m.wien.gv.at/stadtplan/> (Stand: 26.02.2022)

Darüber hinaus erfolgen in dieser Zeit nach den Entbehrungen der Kriegsjahre auch Weiterentwicklungen im Bereich der Freizeitgestaltung. Die Sozialdemokratische Arbeiterpartei (SDAP) führt Arbeitszeitbeschränkungen, einen einwöchigen Mindesturlaub und das freie Wochenende ab Samstagnachmittag ein. Diese Maßnahmen ermöglichen eine neue, urbane Konsum- und Freizeitkultur: Kino, Radio, Sport, Mode, Tourismus sowie Automobilismus werden erstmals auch für eine breite Bevölkerungsschicht zugänglich.<sup>51</sup>

Auch Fortschritte im Bereich der Mobilität gehen auf das Rote Wien zurück. Von 1923-1925 erfolgt die Elektrifizierung der Dampf-Tramways sowie der Wiener Stadtbahn, um das kohlemangelbedingte Betriebsdefizit auszugleichen. Das Wiener Straßennetz umfasst zu dieser Zeit 300km und 106 Linien.<sup>52</sup>

---

<sup>51</sup> McFARLAND, Rob; SPITALER, Georg; Zechner, Ingo, Das Rote Wien: Schlüsseltexte der Zweiten Wiener Moderne 1919–1934, Berlin/Boston, Walter de Gruyter GmbH & Co KG, 2020, S. 66

<sup>52</sup> <https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Verkehrsgeschichte>, Stand: 26.10.2021

## 2.5. Erkenntnisgewinn | Resümee

Aus der Analyse der vergangenen Gesundheitskrisen geht hervor, dass Defizite in der gebauten Umwelt und gesellschaftliche Ungerechtigkeiten nicht allein für die Entstehung von Epidemien bzw. Pandemien verantwortlich sein können. Fest steht jedoch, dass Krisen den Blick für jene Missstände schärfen und sie deutlich und sichtbar machen.

Von der heutigen Situation unterscheiden sich die Tuberkuloseepidemie und die Grippepandemie durch eine vollkommen andere Ausgangslage: Der allgemeine Gesundheitszustand der Bevölkerung war aufgrund der Kriegsstrapazen und der Mangelernährung damals sehr angeschlagen, die hygienischen Umstände sind mit den heutigen nicht zu vergleichen, ebenso wenig die generellen Arbeits- und Lebensbedingungen und die medizinische Versorgung.

Dennoch lassen sich zwischen damals und heute einige Parallelen ziehen. Herrschte damals allgemein Ungewissheit über die Ansteckungswege, so wurden zu Anfangs der Corona-Pandemie ebenso die Ansteckungswahrscheinlichkeiten ausführlich diskutiert. Eine weitere Analogie liegt in der allgemeinen Diskussion über die Verhältnismäßigkeit der Pandemiebekämpfungsmaßnahmen sowie über die Art der Maßnahmen selbst. Quarantäne sowie die Schließung von öffentlichen Einrichtungen, Betrieben und Schulen gehören damals wie heute zum notwendigen Übel.

Es zeigt sich, dass die einstigen mangelhaften Wohnstandards, Infrastruktur und Gesundheitsversorgung ihre Folgeerscheinungen insbesondere bei ärmeren Arbeiterfamilien entfalten.

Auch die gegenwärtige Situation der Corona-Pandemie verdeutlicht die soziale Ungleichheit. Zwar unterscheidet das Virus nicht zwischen ‚Reich‘ und ‚Arm‘, die Vermutung legt jedoch nahe, dass das Ansteckungspotenzial im Falle eines infizierten Familienmitglieds in überbelegten Wohnungen, in denen große Familien auf engem

Raum leben, deutlich höher ist, als in Wohnstätten, in denen es möglich ist, erkrankte Familienmitglieder in separaten Schlafzimmern und Sanitärräumen unterzubringen.

Schließlich bleibt die Frage, welche Lehren aus der Bekämpfung vergangener Gesundheitskrisen gezogen werden können. Durch diese Krisen haben sich Standards etabliert, die aus der heutigen Planung und im Städtebau nicht mehr wegzudenken sind. Die Bedeutung von Licht, Luft und Hygiene findet auch Einzug im Baurecht. In der Wiener Bauordnung von 1929 sind Bestimmungen zur Wasserver- und entsorgung von Gebäuden (§91f), zur Ausnützbarkeit der Bauplätze und damit eine Maximalfestlegung für die bebaubare Fläche (§84), zur Belichtung und Belüftung von Räumen (§83), zur Dimensionierung und Positionierung von Haupt- und Nebenfensern (§82) und zur Ausstattung von Wohnungen mit eigener Kochgelegenheit und eigenem „Abort“ im Wohnungsverband (§90) verankert.<sup>53</sup>

Die Entwicklungen des Roten Wien stellen in dieser Arbeit auch ein Rollenbild für heute dar und veranschaulichen, dass an verschiedenen Stellschrauben gedreht werden kann und muss. Es ist ein Zusammenspiel aus den Ebenen der Raumplanung, des Städtebaus, der Gebäudetypologien und nicht zuletzt des Nutzerverhaltens, das ein gesundheitsförderndes und qualitatives Zusammenleben im urbanen Raum ermöglicht.

---

<sup>53</sup> Bauordnung für Wien, Gesetz vom 25. November 1929, veröffentlicht im Landesgesetzblatt für Wien 11/1930, <https://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/landesgesetzblatt/jahrgang/1954ua/pdf/lg1930003.pdf> (Stand: 03.02.2022)

### 3. Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Lebensstile und -modelle

Die Wahl des gewünschten Wohnorts und der individuellen Wohnform ist für die meisten Menschen von verschiedenen Faktoren abhängig. Relevant sind die Erreichbarkeit von Arbeits- bzw. Ausbildungsstätte und die allgemeinen Lebensumstände wie das gewünschte Freizeit- und Erholungsangebot und die gebotene Infrastruktur.

Im Ballungsraum Wien lassen sich bereits vor Ausbruch der Corona-Pandemie zwei wesentliche Tendenzen am Wohnimmobilienmarkt beobachten – einerseits die Entstehung von zahlreichen Stadtentwicklungsgebieten in noch unverbauten Stadtrandzonen, andererseits die ungebrochene Nachfrage nach Wohnraum oder Bauland in den Vororten. Auch Michael Pisecky, Fachgruppenobmann der Immobilien-treuhänder der WKO, prognostiziert ein Ausdehnen des Speckgürtels und ein Schrumpfen der dortigen Baulandreserven.<sup>54</sup>

Die Folgeerscheinungen der Pandemie, sprich die Entbehrungen des Freizeit-, Konsum- und Soziallebens bedingt durch Lockdowns, Ausgangsbeschränkungen sowie Angst vor Ansteckung haben Einfluss auf unsere Verhaltensmuster und Anforderungen an das Wohnumfeld. In den folgenden Kapiteln erfolgt eine Analyse der entstandenen Trends und ihrer potenziell positiven sowie negativen Konsequenzen, um erstere durch adäquate Planungsansätze zu unterstützen und letzteren entsprechend entgegenwirken zu können.

*„Zukunft entsteht aus dem Neuen, das Sinn ergibt, und dem Bewährten, das gut war.“<sup>55</sup>*

---

<sup>54</sup> BITTERMANN, Theresa; PEKOVICS, Michael, "Fantasiepreise" für Häuser im Wiener Umland, Siedlungsdruck: Statt 20 setzen sich die Leute auch 60 Minuten ins Auto, so ein Experte. Die Flucht aus der Stadt könne immer weiter wegführen. in: KURIER vom 13.09.2020

<sup>55</sup> HORX, Tristan, Zukunftsforscher am Zukunftsinstitut, Keynote beim Jahreskongress pma focus 2021

### 3.1. Arbeits- und Ausbildungsmodelle

Den möglicherweise größten Wandel bedingt durch die Corona-Pandemie verspüren Arbeitnehmer vieler Branchen in ihrem Berufsleben. Der erste Lockdown im März und April 2020 veranlasst viele Unternehmen, alle Beschäftigten, deren Tätigkeit auch außerhalb der Betriebsstätte durchgeführt werden kann, ins Home Office zu entsenden.

Das belegt auch die Flexible Working Studie 2020 „*Wie COVID-19 das Arbeiten in Österreich verändert*“, durchgeführt von der Unternehmensberatung Deloitte in Kooperation mit der Universität Wien und Universität Graz. An der Studie nahmen im April und Mai 2020 300 Unternehmen teil. Während vor Ausbruch der Pandemie ausschließlich vereinzelt Personen in 75% der Unternehmen im Home Office arbeiteten, waren es während des ersten Lockdown der Großteil der Mitarbeiter in 80% der Unternehmen.<sup>56</sup>

Claus Michelsen, dem Leiter der Abteilung Konjunkturpolitik am DIW Berlin, zufolge wurde der Home Office-Trend zwar durch die Pandemie ausgelöst, dieser wird aber aufgrund des demografischen Wandels erhalten bleiben müssen, weil mehr Flexibilität bei Arbeitszeit und -ort mehr Menschen die Teilnahme am Erwerbsleben ermöglicht.<sup>57</sup> Die Vorteile des Arbeitens im Home Office liegen klar in der verbesserten Vereinbarkeit von Beruf und privaten Interessen, hinzu kommt in vielen Fällen eine ruhigere Arbeitsumgebung aufgrund geringerer Ablenkung durch Kollegen.

---

<sup>56</sup> KELLNER, Barbara; KORUNKA, Christian; KUBICEK, Bettina; WOLFSBERGER, Juliana; in: Hg. Deloitte Consulting GmbH, Universität Wien, Universität Graz, Flexible Working Studie 2020 „Wie COVID-19 das Arbeiten in Österreich verändert“, Wien, 2020, S. 4, [https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/at/Documents/human-capital/Deloitte-Flexible-Working-Studie-2020.pdf?logActivity=true&utm\\_campaign=Final\\_DF\\_Studiendownload\\_Flexible\\_Working\\_Studie\\_20200721&utm\\_source=newsletter&utm\\_medium=newsletter](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/at/Documents/human-capital/Deloitte-Flexible-Working-Studie-2020.pdf?logActivity=true&utm_campaign=Final_DF_Studiendownload_Flexible_Working_Studie_20200721&utm_source=newsletter&utm_medium=newsletter) (Stand: 20.11.2021)

<sup>57</sup> MICHELSEN, Claus, Corona und das Home-Office: Zäsur für den Wohnungsmarkt?, in: Hg. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), DIW Wochenbericht, Nr. 45/2020, Berlin, Eigenverlag, 2020, S. 850

Ein Verbesserungsbedarf wird vielfach beim Mobiliar, der technischen Ausstattung und dem Internetanschluss zu Hause gesehen.<sup>58</sup>

Einen Blick in die Zukunft zeigt eine weitere Studie der Unternehmensberatung EY unter 1.000 Angestellten: Vier von fünf Arbeitnehmern wollen dauerhaft zumindest phasenweise im Home Office weiterarbeiten, 25% bevorzugen darüber hinaus einen beliebigen Ort, um zu arbeiten, wie zum Beispiel am Urlaubsort.<sup>59</sup>

Was die möglichen Ausbildungsmodelle betrifft, ist zunehmendes Interesse auch bei Fernstudien zu beobachten. An der IUBH in Deutschland sind im Frühjahr 2021 35% mehr Fernstudierende inskribiert als 2019. Dr. Carmen Thoma, COO Fernstudium an der IUBH, begründet den Trend damit, dass digitale Studien mit der heutigen Lebenswelt und den Anforderungen, denen die Studenten gerecht werden müssen, am besten vereinbar sind.<sup>60</sup>

### 3.2. Freizeitverhalten

Home Office bzw. ortsunabhängiges Arbeiten bietet auch mehr Flexibilität in der Freizeit und könnte möglicherweise die Rückkehr der sogenannten Sommerfrische hervorrufen.

Laut Tourismus- und Freizeitforscher Peter Zellmann hat sich der Trend, Urlaub in der eigenen Stadt oder Region zu machen, durch die Pandemie verstärkt.<sup>61</sup>

Dies spiegelt sich auch in einer Erhebung der Statistik Austria wider, derer zufolge es mit Anfang 2021 um fast 5% mehr Nebenwohnsitze als Anfang 2020 gibt. Den

---

<sup>58</sup> REIBETANZ, Michaela; SCHMIDHÄUSER, Paul; SCHÖLLHAMMER, Oliver; HEIDELBACH, Joachim; in: Hg. Fraunhofer-Institut für Produktionstechnik und Automatisierung, Next Normal – Vom pandemiebedingten Homeoffice zum flexiblen Arbeiten post Corona, Stuttgart, 2021, S. 13  
[https://www.ipa.fraunhofer.de/content/dam/ipa/de/documents/Kompetenzen/Unternehmensstrategie\\_und-entwicklung/Whitepaper\\_NextNormal\\_Fraunhofer\\_IPA\\_2021\\_Mobile\\_offen.pdf](https://www.ipa.fraunhofer.de/content/dam/ipa/de/documents/Kompetenzen/Unternehmensstrategie_und-entwicklung/Whitepaper_NextNormal_Fraunhofer_IPA_2021_Mobile_offen.pdf) (Stand: 21.11.2021)

<sup>59</sup> [https://www.ey.com/de\\_de/workforce/arbeiten-nach-corona-neue-beduerfnisse-ernst-nehmen](https://www.ey.com/de_de/workforce/arbeiten-nach-corona-neue-beduerfnisse-ernst-nehmen) (Stand: 21.11.2021)

<sup>60</sup> <https://nachrichten.idw-online.de/2021/03/08/trendstudie-fernstudium-2021-happy-trotz-corona-mehr-wissen-mehr-geld-mehr-glueck/> (Stand: 28.11.2021)

<sup>61</sup> SUBAK, Edgar, Freizeitforscher: „Corona verstärkt Trend zum Urlaub zuhause“, in: KURIER vom 10.08.2021



höchsten Zuwachs gibt es in Kärnten mit +12,4%, gefolgt vom Burgenland mit +10,4% und OÖ mit +9,4%. Auf Gemeindeebene ist ein besonders hoher Zuwachs im Salzkammergut, in den Speckgürtelgemeinden Niederösterreichs und in den Gemeinden am Neusiedler See zu verzeichnen, wobei es sich hier um keine vermeintlichen „*Corona-Flüchtlinge*“ handelt, sondern in den meisten Fällen um die Legalisierung eines bereits bestehenden „*De-Facto-Wohnsitzes*“, der bisher nicht im Melderegister eingetragen worden war.<sup>62</sup>

Die Vermutung legt nahe, dass diese Wohnsitze künftig häufiger und länger aufgrund der neuen Home Office-Möglichkeiten genutzt werden. Dies stellt eine Chance für die Gemeinden aufgrund der Belebung ihrer Ortszentren dar.

### 3.3. Mobilitätsverhalten

Einen beachtlichen Einfluss hat die Corona-Pandemie auf das Mobilitätsverhalten. Der erste Lockdown reduzierte die allgemeine Mobilität um 60-80%. Nach der Lockerung der Maßnahmen erfolgte ein sukzessiver Anstieg, sodass Ende Juni die Fahrgastzahlen im ÖV<sup>63</sup> wieder 80% des Präpandemie-Niveaus erreichten, der MIV<sup>64</sup> erreichte bereits Anfang Juni 100%. Parallel zu diesen Entwicklungen stieg der Fahrradverkehr noch vor der Pandemie stark an und verzeichnete auch während des ersten Lockdowns nur ein geringes Minus. Die Reduktion des Fahrgastaufkommens im ÖV lässt sich im ländlichen und suburbanen Raum auf den Umstieg zum MIV erklären, dies steht klarerweise entgegen den nunmehrigen Bemühungen, das Mobilitätsverhalten auf umweltfreundliche Transportmittel zu verlagern.<sup>65</sup>

---

<sup>62</sup> MATZENBERGER, Michael; PUTSCHÖGL, Martin; NEUHOLD, Thomas; FELLNER, Sebastian; Corona sorgte für Allzeithoch bei Nebenwohnsitzen, in: DER STANDARD vom 17.03.2021

<sup>63</sup> Öffentlicher Verkehr

<sup>64</sup> Motorisierter Individualverkehr

<sup>65</sup> FREY, Harald; LAA, Barbara; LETH, Ulrich; KRATOCHWIL, Florian; SCHÖBER, Philipp, im Auftrag der Mobilitätsagentur Wien, Mobilität in Wien unter COVID19, Begleituntersuchung Temporäre Begegnungszonen und Pop-Up Radinfrastruktur, Hg. Technische Universität Wien, Institut für Verkehrswissenschaften, Wien, Eigenverlag, 2020, S. 8

Zum MIV ist festzuhalten, dass vor der Pandemie 60% der Arbeits- und 47% der Alltagswege in Österreich mit dem Auto zurückgelegt wurden, im Jahr 2018 erfolgten zudem 46% der Geschäftsreisen im In- und ins Ausland mit dem PKW. Es ist evident, dass die veränderte Anwesenheitskultur und das Abhalten von Meetings via Videokonferenz-Tools die Wege deutlich reduzieren. Dies wiederum birgt großes Potenzial zur CO<sub>2</sub>-Einsparung. Laut einer Studie von Greenpeace ist in Deutschland eine Reduktion von 5,4 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> möglich, wenn 40% der Beschäftigten dauerhaft zwei Mal pro Woche im Home Office arbeiten. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass der Wohnort der Beschäftigten nicht weiter entfernt vom Arbeitsort verlagert wird.<sup>66</sup>

### 3.4. Einkaufsverhalten

Die coronabedingten Schließungen des stationären Handels erforderten allseits ein verändertes Einkaufsverhalten während der Lockdowns. Für die Zukunft relevant ist jedoch, wie sich dieses nachhaltig entwickeln wird und welche Konsequenzen daraus zu erwarten sind.

Einer Studie des Gallup Instituts für die WKO zufolge geben 70% der Befragten an, seit der Pandemie mehr bei lokalen Händlern einzukaufen, 68% achten nach eigenen Angaben stärker auf Regionalität und heimische Produkte. Dem gegenüber bestätigen 54%, seit der Pandemie mindestens einmal wöchentlich und 51% mindestens einmal monatlich online einzukaufen. Diese Werte lagen vor der Pandemie lediglich bei 9% bzw. 7%.<sup>67</sup>

Rainer Trefelik, Obmann der Bundesparte Handel in der Wirtschaftskammer Österreich (WKO), betont, dass für den stationären Handel eine Koexistenz mit der Gastronomie

---

<sup>66</sup> <https://www.vcoe.at/news/details/home-office-videokonferenzen-und-mobilitaet> (Stand: 27.11.2021)

<sup>67</sup> TREFELIK, Rainer; FRONASCHÜTZ, Andrea; Pressekonferenz – Zukunft des Österreichischen Handels, Unterlagen zur Pressekonferenz vom 13.09.2021, Wien, 2021, [https://news.wko.at/news/oesterreich/20210913\\_Zukunft-des-Handels-PK-AKTUELL.pdf](https://news.wko.at/news/oesterreich/20210913_Zukunft-des-Handels-PK-AKTUELL.pdf) (Stand: 27.11.2021)

von Bedeutung wäre, um die Einkaufsfrequenz und Verweildauer der Kunden zu erhöhen.<sup>68</sup>

Laut Zukunftsforscher Ulrich Reinhardt wird der stationäre Einzelhandel jedoch langfristig mit sinkenden Umsätzen konfrontiert bleiben. Es wurde verabsäumt, während der Phase des Stillstands neue Konzepte und Kooperationen zu entwickeln, bei denen die Vorteile für den Kunden gegenüber dem Komfort des Onlinehandels überwiegen.<sup>69</sup>

### 3.5. Erkenntnisgewinn | Resümee

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Corona-Pandemie einerseits als Trendverstärker von bereits Dagewesenem zu verstehen ist, andererseits deckt sie auf, was vor der Krise weniger bewusst war.

Fest steht, dass die Veränderungen hinsichtlich der Arbeitsbedingungen, sowie dem Freizeit- und Einkaufsverhalten Potenzial haben, Wege sowohl zu reduzieren als auch zusätzliche hervorzurufen.

Dabei ist Mobilität per se nicht als definitiv negativ zu qualifizieren.

Wenn das Pendeln zum Arbeitsweg aufgrund von Home Office weniger häufig pro Woche als vor der Pandemie erforderlich wird, könnte die Bereitschaft, auf ÖV umzusteigen, wachsen. Hierfür muss ein attraktives Angebot sichergestellt werden. Dies kann entweder durch Ausbau des ÖV-Netzes oder durch Siedlungsentwicklung entlang vorhandener Routen erfolgen.

Das Pendeln zwischen Haupt- und (ggf. bereits vor der Pandemie vorhandenem) Nebenwohnsitz und die Rückkehr zur Sommerfrische erzeugen zwar u.U. Mobilität im

---

<sup>68</sup> <https://news.wko.at/news/oesterreich/WKOe-Trefelik:-Konsumenten-sehnen-sich-nach-Normalitaet.html> (Stand: 27.11.2021)

<sup>69</sup> <https://www.manager-magazin.de/lifestyle/zukunftsforscher-ulrich-reinhardt-ueber-die-folgen-der-pandemie-die-leute-denken-mehr-darueber-nach-was-ihnen-wirklich-wichtig-ist-a-19ba855d-7183-43cf-81a6-ab8e44d7253f> (Stand: 27.11.2021)

Bereich des MIV, reduzieren aber im Gegenzug möglicherweise die Zahl der Fernreisen, wenn sich der Trend hin zur Regionalität fortsetzt.

Der Boom des Online-Handels ist zweifellos nicht neu, sondern wurde durch die Pandemie lediglich beschleunigt. Dies bedeutet Einbußen für den stationären Handel und gleichzeitig eine neue Chance für die bisher genutzten Flächen. Die Pandemie kann zum Anlass genommen werden, um beispielsweise Konzepte für die Umnutzung oder den Rückbau von bereits vor der Pandemie kritisierten Fachmarktzentren in entlegenen Industriegebieten zu entwickeln.

Überlegungen braucht es auch für leerstehende Gewerbeflächen in den Orts- und Stadtzentren, sei es für den Erhalt der gemischten Nutzung oder als Chance, um zentral gelegene Flächen wieder dem leistbaren Wohnungsmarkt zuzuführen.

Dass von einem auf den anderen Tag zahlreiche Bildungsbauten in Österreich leer standen, zeigt erst die Dimension der betroffenen Flächen. Im Sinne einer sparsamen Flächeninanspruchnahme und vor dem Hintergrund, dass ein Teil des Bildungsangebots dauerhaft im virtuellen Raum stattfinden könnte, sind auch Konzepte für die hybride Nutzung dieser Gebäude denkbar. Ebenso verhält es sich mit Büroflächen, denn die Vermutung legt nahe, dass diese trotz des nachhaltigen Home Office-Trends nicht im großen Stil reduziert werden können. Eine optimale Ausnutzung ist aber sowohl aus wirtschaftlichen als auch ökologischen Gründen erstrebenswert.

Die Corona-Pandemie bringt neben all dem Leid und den Entbehrungen eine Vielzahl an Denkanstößen, die bezogen auf den gewählten Forschungslaborraum im nächsten Kapitel näher untersucht werden sollen.

#### 4. Forschungslaborraum Bahnkorridor Wien – Korneuburg – Hollabrunn

Wie bereits im vorherigen Kapitel ausführlich erläutert birgt das veränderte Mobilitätsverhalten Chancen für eine nachhaltige Regional- und Siedlungsentwicklung, sofern der Fokus der Entwicklung auf den Raum entlang von Bahnkorridoren gelegt wird.

In den letzten Jahrzehnten stand die Etablierung von autogerechten Siedlungsstrukturen herbeigeführt durch Zersiedelung, geringe Dichten, räumliche Funktionstrennung, Wegzug in die Peripherie etc. im Vordergrund. Die Konsequenz daraus war der steigende Aufwand für Erschließung, Ver- und Entsorgung, Energiekosten und nicht zuletzt negative Umfeld- und Umweltauswirkungen wie Unfälle, Verkehrslärm und Feinstaub.<sup>70</sup>

Der Anteil des ÖV auf allen von und nach Wien strahlenden Korridoren liegt im Jahr 2011 unter 50 %. Es zeigt sich jedoch beispielsweise am Bahnkorridor nach Klosterneuburg, dass der Bahnanteil nicht unbedingt auf den sozialen Status der Pendler zurückzuführen ist, sondern vielmehr auf ein überlastetes Straßenverkehrsnetz und im Gegenzug auf ein attraktives ÖV-Angebot.<sup>71</sup>

Durch schienenorientierte Siedlungsentwicklung und Erreichbarkeitsoptimierung können Anreize geschaffen werden, um den ÖV-Anteil generell zu erhöhen. Dies kann durch ein Zusammenspiel mehrerer Handlungsfelder erreicht werden: Siedlungsentwicklung im Bahnhofsumfeld, Adaption des Stationsnetzes, Anpassung des Ausbaugrades und Verbesserung der Verkehrsverknüpfung.<sup>72</sup>

---

<sup>70</sup> stadtländl. Dipl.-Ing. Sibylla Zech GmbH, Technische Universität Wien, yverkehrplanung GmbH, im Auftrag des Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie (bmvit) ÖBB Infrastruktur AG, Arbeitsbericht BahnRaum, Schienenorientierte Siedlungsentwicklung und Erreichbarkeitsoptimierung, Wien, Eigenverlag, 2017, S. 8

<sup>71</sup> KÄFER, Andreas; PEHERSTORFER, Herbert; Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien; S-Bahn in Wien, Chance für die wachsende Stadt, Wien, Eigenverlag, 2016, S. 37

<sup>72</sup> stadtländl. Dipl.-Ing. Sibylla Zech GmbH, ..., Arbeitsbericht BahnRaum, ..., S. 8

Es ergibt sich somit folgende Leitfrage, die in diesem Kapitel geklärt werden soll: Welche Strategien für eine schienenorientierte Siedlungsentwicklung lassen sich in der Post-Pandemie-Ära umsetzen, um positive Trends zu unterstützen und negativen entgegenzuwirken?

Es ist evident, dass die Bahnnutzung von der Qualität des Bahnangebotes (Reisezeit, Takt etc.) und der Lagegunst der Stationen abhängig ist und dass die grundsätzliche Entscheidung zwischen ÖV und MIV von der Entfernung zwischen Wohnung und ÖV-Station beeinflusst wird. 75% der Bahn-Nutzer leben innerhalb von drei Kilometern zur nächsten Station.<sup>73</sup>

Ebenso wirken sich siedlungsstrukturelle Eigenschaften auf das Mobilitätsverhalten aus:

- Eine hohe Funktionsmischung in Siedlungen reduziert die Versorgungswege des täglichen Bedarfs und erhöht somit die Wahrscheinlichkeit, ÖV für diese Wege zu nutzen.
- Eine hohe räumliche Arbeitsplatzdichte in Siedlungen erhöht wiederum die Wahrscheinlichkeit, dass Bewohner kurze Arbeitswege haben und deshalb den ÖV nutzen.<sup>74</sup>

Bezogen auf den Ballungsraum Wien ist hinsichtlich der Qualität des ÖV-Angebots festzuhalten, dass die nördlichen Korridore in der Morgenspitze ein Sitzplatzangebot in den Zügen der ÖBB von rund 18.000 Sitzen für 22.000 Pendler bieten, während dieses Angebot im Südkorridor auf etwa 30.000 Pendler entfällt.<sup>75</sup> Das veränderte Pendelverhalten infolge der Corona-Pandemie ist als Chance zu sehen, trotz des gut ausgebauten Straßenverkehrsnetzes insbesondere entlang der nördlichen Korridore den ÖV-Anteil zu steigern und damit die Regionen nachhaltig weiterzuentwickeln.

---

<sup>73</sup> stadtland Dipl.-Ing. Sibylla Zech GmbH, ..., Arbeitsbericht BahnRaum, ..., S. 11, 14

<sup>74</sup> stadtland Dipl.-Ing. Sibylla Zech GmbH, ..., Arbeitsbericht BahnRaum, ..., S. 12

<sup>75</sup> KÄFER, Andreas; PEHERSTORFER, Herbert; ...; S-Bahn in Wien, ..., S. 37

Abbildung 4: Bahnlinien NÖ, Forschungslaborraum Nordwestbahn Teilstrecke Wien - Hollabrunn

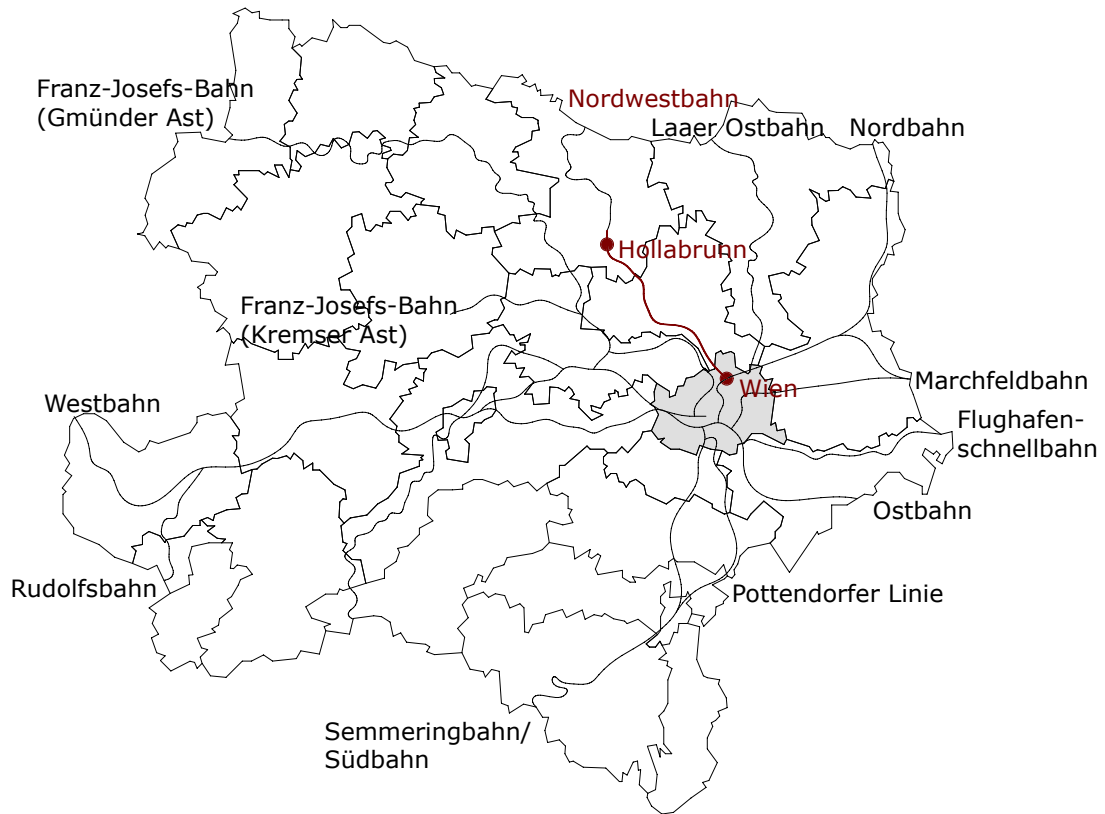


Abb. 4: eigene Darstellung nach <https://www.vor.at/> (Stand: 26.02.2022)

Verglichen mit den Korridoren nach Klosterneuburg, Mistelbach und Gänserndorf weist der Korridor nach Korneuburg – Stockerau – Hollabrunn (s. rote Linienführung in Abbildung 4) im Jahr 2011 den geringsten Bahn- und generell ÖV-Anteil iHv 18,8% auf<sup>76</sup>, weshalb in den folgenden Kapiteln die Potenziale der Siedlungsentwicklung entlang dieses Bahnkorridors analysiert werden. Im ersten Schritt wird ermittelt, an welchen Haltestellen generell Entwicklungspotenziale bestehen, im zweiten Schritt wird definiert, welche Entwicklungsstrategien anwendbar und geeignet sind. Anhand eines Praxisbeispiels aus der Vergangenheit wird aufgezeigt, welche Planungsansätze sich auch nach der Corona-Pandemie als nachhaltige Konzepte erweisen. Zu guter Letzt wird exemplarisch ein Entwicklungskonzept für einen Ort entlang des Bahnkorridors erarbeitet.

<sup>76</sup> KÄFER, Andreas; PEHERSTORFER, Herbert; ...; S-Bahn in Wien, ..., S. 38

#### 4.1. Schienenorientierte Siedlungsentwicklung – wo?

In einem vom Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie in Auftrag gegebenen Arbeitsbericht wird das Potenzial für die schienenorientierte Siedlungsentwicklung von Bahnstationen anhand ihrer Erreichbarkeit und räumlichen Integration bewertet:

Von einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit spricht man, wenn

- weitere öffentliche, liniengebundene Verkehrsmittel im Umkreis von max. 100 Metern um den Bahnhof halten,
- Siedlungen und Infrastruktur in einem Umkreis von 500 Metern um die Station fußläufig
- und in einem Umkreis von zwei Kilometern per Rad erreichbar sind
- und für den MIV Stellplätze vorhanden und die Verträglichkeit des Zugangsverkehrs entlang relevanter Zufahrtstraßen zur Station gewährleistet sind.

Die räumliche Integration ist von der

- Anzahl und Nutzungsmischung der Einwohner, Schüler und Beschäftigten im zweiten und dritten Sektor im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle und
- der stadträumlichen Einbettung und Qualität der Dienstleistungen und Sozialeinrichtungen sowie des Handels

abhängig.<sup>77</sup>

#### 4.2. Strategien zur nachfrageorientierten Stationsentwicklung

In Abhängigkeit der Stärken und Schwächen eines Bahnhofs oder Haltestelle ergeben sich für die Stationsentwicklung mehrere Strategien (s. auch Abbildung 5), die nachstehend näher erläutert werden.

---

<sup>77</sup> stadtländ Dipl.-Ing. Sibylla Zech GmbH, ..., Arbeitsbericht BahnRaum, ..., S. 52-55



Abbildung 5: Prinzipskizzen zur nachfrageorientierten Stationsentwicklung

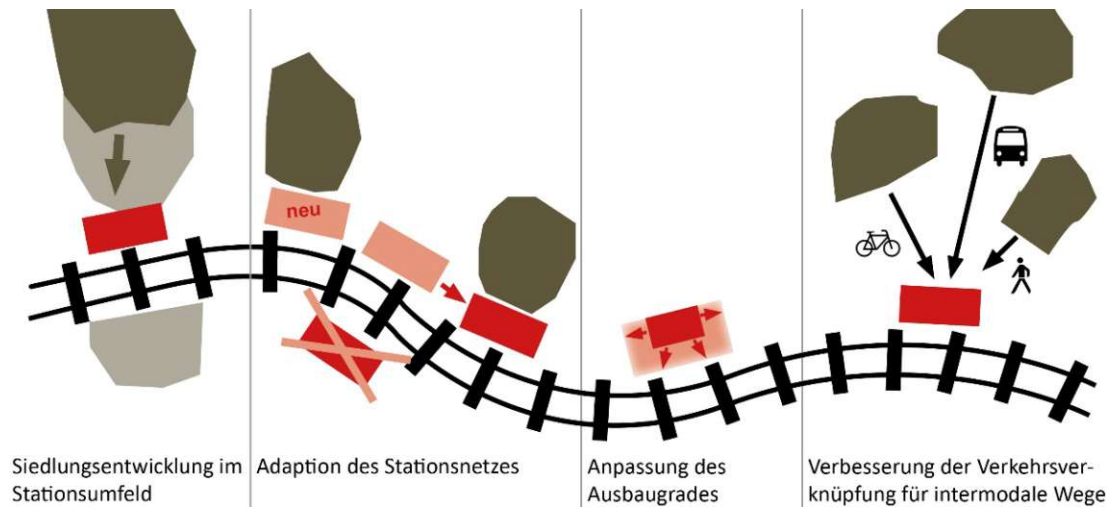


Abb. 5: stadtländ Dipl.-Ing. Sibylla Zech GmbH, ..., Arbeitsbericht BahnRaum, ..., S. 73

#### 4.2.1. Siedlungsentwicklung im Stationsumfeld

Mit dieser Strategie soll durch räumliche Abstimmung von Siedlungsstruktur und Stationen ermöglicht werden, dass eine größere Zahl von Zielen und Quellen über kurze Wege von der Haltestelle aus zu erreichen sind. Die Siedlungsentwicklung im Bahnhofsumfeld kann dabei prinzipiell durch Neuwidmung von Bauland oder Nutzung von unbebauten gewidmeten Flächen, Geschößflächenreserven oder Brachflächen erfolgen.<sup>78</sup>

#### 4.2.2. Adaption des Stationsnetzes

Um die Zahl der im Einzugsbereich lebenden Menschen zu erhöhen, können Bahnhöfe näher an bestehende Siedlungen herangerückt werden. Dies ist durch zusätzliche Stationen, Stationsreaktivierung oder Stationsverlegung umsetzbar.<sup>79</sup>

<sup>78</sup> stadtländ Dipl.-Ing. Sibylla Zech GmbH, ..., Arbeitsbericht BahnRaum, ..., S. 74

<sup>79</sup> stadtländ Dipl.-Ing. Sibylla Zech GmbH, ..., Arbeitsbericht BahnRaum, ..., S. 77

#### 4.2.3. Anpassung des Ausbaugrads

Als Maßnahme für die Steigerung der Nachfrage eignet sich der Ausbau der infrastrukturellen Ausstattung von Verkehrsstationen und damit die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität. Gemeint sind Annehmlichkeiten für den Fahrgast wie ein Personenschalter für den Fahrkartenverkauf oder Sanitäreinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten.<sup>80</sup>

#### 4.2.4. Verbesserung der Verkehrsverknüpfung für intermodale Wege

Um die Erreichbarkeit von bestehenden Bahnverkehrsstationen für die Bewohner von gewachsenen Siedlungen zu erhöhen, braucht es oftmals Qualitätsverbesserungen im Bereich der Zubringerverkehrsmittel. Es gibt Handlungsspielraum hinsichtlich der Dimensionierung und Lage von Bushaltestellen, Radabstellanlagen, P&R-Parkplätzen etc.<sup>81</sup>

Der Fokus in dieser Arbeit liegt auf der Strategie der Siedlungsentwicklung im Stationsumfeld (s. Kap. 4.2.1), die jedoch im Kontext mit Maßnahmen der anderen Strategien betrachtet wird.

#### 4.3. Siedlungsentwicklung: Praxisbeispiel ‚Wohnen Morgen‘ in Hollabrunn

Der Bahnkorridor der Linie S3 führt ausgehend von Wien über die Städte Korneuburg, Stockerau und Hollabrunn weiter nach Retz und Znaim in Tschechien. An diesen Stationen halten ebenso Regionalzüge (Schnellzüge). Zwischen Korneuburg und Hollabrunn führt die Linie über Leobendorf-Burg Kreuzenstein, Spillern, Stockerau,

---

<sup>80</sup> stadtländ Dipl.-Ing. Sibylla Zech GmbH, ..., Arbeitsbericht BahnRaum, ..., S. 78

<sup>81</sup> stadtländ Dipl.-Ing. Sibylla Zech GmbH, ..., Arbeitsbericht BahnRaum, ..., S. 80

Ober Olberndorf, Sierndorf, Höbersdorf, Schönborn-Mallebarn, Göllersdorf und Breitenwaida.<sup>82</sup>

Aus vorhergehenden Analysen werden für die Siedlungsentwicklung drei Kriterien festgelegt, welche relevante Qualitätsmerkmale darstellen:

- 1) Lage im Stationsumfeld - fußläufige Erreichbarkeit möglichst vieler Ziele des täglichen Bedarfs, jedenfalls aber ohne MIV
- 2) Verdichteter Wohnbau anstelle von Einfamilienhaussiedlungen und damit Umsetzung einer höheren Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 3) Akzeptanz dieser Wohnform gegenüber dem freistehenden Einfamilienhaus

Ein Praxisbeispiel im Stationsumfeld des Bahnhofs Hollabrunn, dessen verkehrliche Erreichbarkeit und räumliche Integration (s. Kap. 4.1) evident ist, erfüllt alle drei dieser festgelegten Qualitätskriterien trotz bereits weiter zurückliegendem Errichtungsdatum.

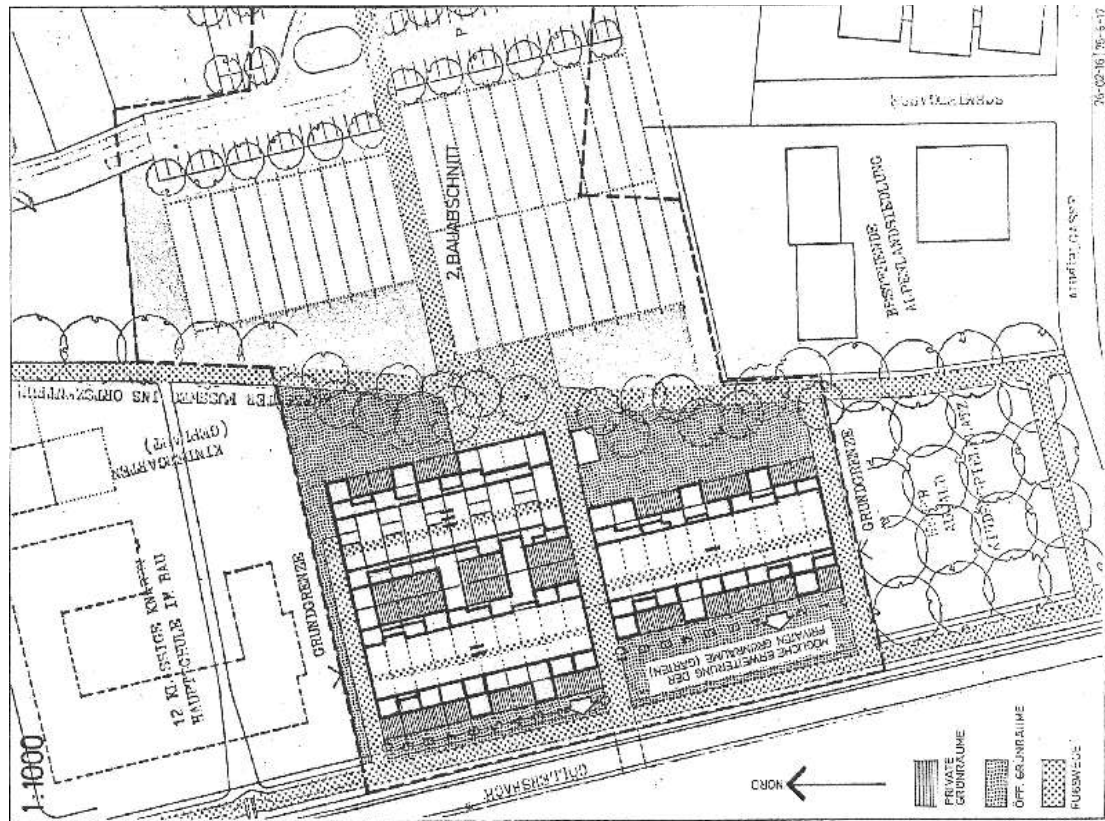
Das Projekt ‚Wohnen morgen‘ an der Hollabrunner Bachpromenade wurde von den Architekten Ottokar Uhl, Joseph P. Weber, Franz Kuzmich u.a. geplant und von der Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland im Jahr 1976 errichtet.<sup>83</sup>

---

<sup>82</sup> [https://www.oebb.at/de/dam/jcr:49d96900-a75d-4696-8931-f290d6597b8a/kif903\\_22.pdf](https://www.oebb.at/de/dam/jcr:49d96900-a75d-4696-8931-f290d6597b8a/kif903_22.pdf) (Stand: 30.12.2021)

<sup>83</sup> Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung F2-A,B Wohnungsförderung/Wohnbauforschung (Hg.), Schriftenreihe zur NÖ Wohnbauforschung, Band 1, Ausgewählte Siedlungen und Siedlungsprojekte in Niederösterreich, St. Pölten, Eigenverlag, ca. 2000 (keine Angabe), S. 6

Abbildung 6: Lageplan ‚Wohnen morgen‘, Architekt Ottokar Uhl u.a., Baujahr 1976



20m 40m Abb. 6: [http://www.jsbielicki.com/uhl/Projekte/Wohnen\\_morgen/m-plan/m-plan.html](http://www.jsbielicki.com/uhl/Projekte/Wohnen_morgen/m-plan/m-plan.html)  
(Stand: 11.01.2022)

Im Folgenden wird die Erfüllung der Qualitätskriterien näher analysiert:

Ad 1)

Die Projektliegenschaft befindet sich im unmittelbaren Stationsumfeld des Bahnhofs Hollabrunn und ist daher äußerst attraktiv für Pendler, die mit dem ÖV Wien oder andere Orte erreichen müssen.

Die Hollabrunner Volksschule, der nächste Kindergarten und sämtliche Infrastrukturangebote des täglichen Bedarfs befinden sich im fußläufigen Einzugsbereich der Siedlung. Den Bewohnern der Anlage ist es folglich möglich, weitestgehend auf MIV zu verzichten und ihre Wege mittels nachhaltiger Transportmittel wie ÖV oder Fahrrad bzw. zu Fuß zu erledigen.

Abbildung 7: Lage ‚Wohnen morgen‘ Hollabrunn

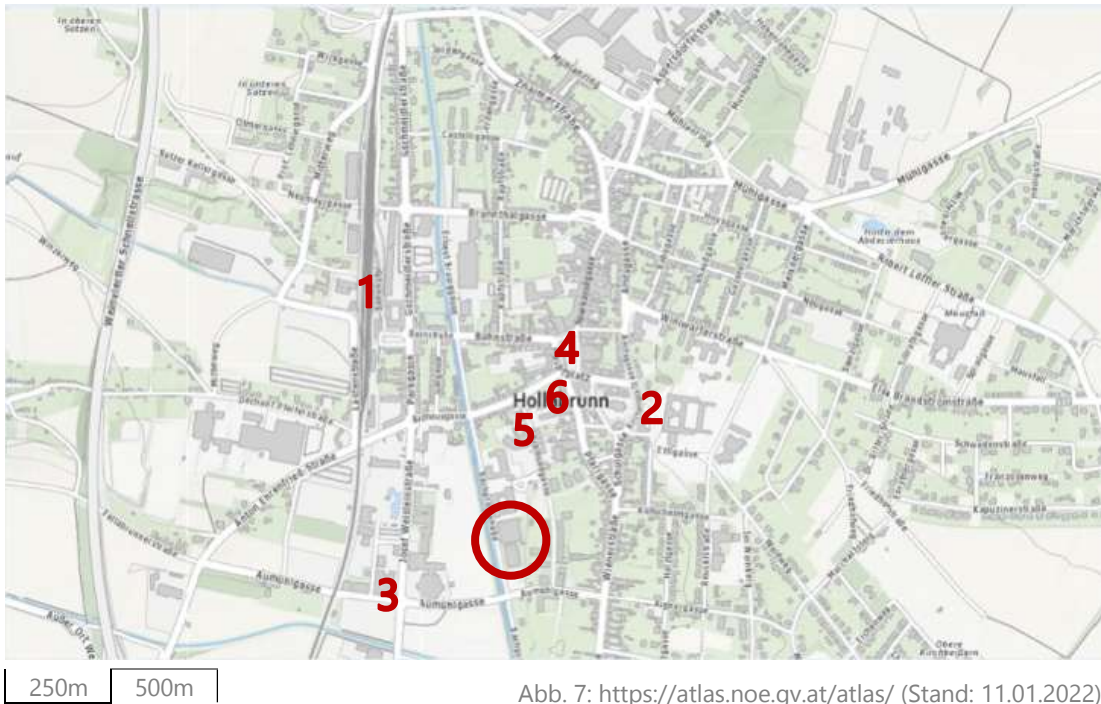


Abb. 7: <https://atlas.noe.gv.at/atlas/> (Stand: 11.01.2022)

Fußläufige Entfernungen zu folgenden Zielen:

1	Bahnhof	- 850 m	2	Volksschule	- 800 m
3	Kindergarten	- 500 m	4	Hauptplatz	- 600 m
5	Supermarkt	- 500 m	6	Apotheke	- 550 m <sup>84</sup>

Ad 2)

Nachdem die Frage nach geeigneten und nachhaltigen Wohnlagen geklärt werden konnte, ist ein Ansatz für eine nachhaltige Bebauungsart zu treffen. Österreich ist „Europameister“ beim Flächenverbrauch<sup>85</sup>, die Ursachen hierfür liegen jedoch weniger an Großprojekten, sondern an der Summe aus Einzelentscheidungen in den Gemeinden und somit nicht zuletzt Einfamilienhaussiedlungen mit geringer Bebauungsdichte. Ein Folgeproblem solcher Siedlungen sind hohe Infrastrukturkosten der Gemeinde (Wasser-, Abwasser, Stromversorgung, Straßenerschließung), die in

<sup>84</sup> Google Maps (Stand: 04.01.2022)

<sup>85</sup> Hagelversicherung, Presseausendung, <https://www.hagel.at/presseausendungen/taeglich-verlieren-wir-boden-oesterreich-ist-europameister/> (Stand: 11.07.2021)

Einfamilienhaussiedlungen pro Wohneinheit zwei Mal so teuer wie in Reihenhaussiedlungen sind.<sup>86</sup>

Eine Maßnahme, um einerseits die Flächeninanspruchnahme so gering wie möglich zu halten und andererseits den Bedarf an Wohnraum zu decken, ist die Errichtung von verdichtetem Siedlungsbau.

Aufgrund der in den 1970er Jahren erwarteten gesteigerten Wohnungsnachfrage in der Bezirkshauptstadt aufgrund der Entstehung neuer Schulen und Betriebe wurde vom Bundesministerium für Bauten und Technik der Wettbewerb ‚Wohnen morgen‘ auslobt.<sup>87</sup>

Das Siegerprojekt von Ottokar Uhl u.a. war als Komplex von drei aneinandergebauten dreigeschoßigen Baukörpern mit 70 Eigentumswohnungen konzipiert.<sup>88</sup>

Somit wurde auf einer Grundstücksgröße von 6.933 m<sup>2</sup> eine Wohnnutzfläche von 5.794 m<sup>2</sup> umgesetzt.<sup>89</sup>

Effizient geplante Reihenhäuser mittleren Standards weisen ein durchschnittliches Verhältnis der NUF<sup>90</sup>/BGF<sup>91</sup> von 71,7% auf.<sup>92</sup> Daraus kann eine BGF von etwa 8.080m<sup>2</sup> errechnet werden.

---

<sup>86</sup> ÖROK – Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz, ÖROK-Empfehlung Nr. 56: „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“, Wien, Eigenverlag, 2017, S. 7-8

<sup>87</sup> [http://www.jsbielicki.com/uhl/Projekte/Wohnen\\_morgen/S\\_A\\_R/\\_s\\_a\\_r\\_.html](http://www.jsbielicki.com/uhl/Projekte/Wohnen_morgen/S_A_R/_s_a_r_.html) (Stand: 03.01.2021)

<sup>88</sup> KRANSY, Elke, Wohnen morgen, Individualisierte Standardisierung, [http://www.architektur-noe.at/html2ps/demo/html2ps.php?process\\_mode=single&URL=http%3A%2F%2Fwww.architektur-noe.at%2Fbe%2Fdetailansicht\\_print.php%3Farchitekturobjekt\\_id%3D751&batch%5B%5D=www.google.com&batch%5B%5D=www.altavista.com&batch%5B%5D=www.msn.com&batch%5B%5D=www.msn.com&proxy=&pixels=640&scalepoints=1&renderimages=1&renderlinks=1&renderfields=1&media=A4&cssmedia=print&leftmargin=20&rightmargin=15&topmargin=15&bottommargin=15&encoding=&headerhtml=&footerhtml=&watermarkhtml=&toc-location=before&smartpagebreak=1&pslevel=3&method=fpdf&pdfversion=1](http://www.architektur-noe.at/html2ps/demo/html2ps.php?process_mode=single&URL=http%3A%2F%2Fwww.architektur-noe.at%2Fbe%2Fdetailansicht_print.php%3Farchitekturobjekt_id%3D751&batch%5B%5D=www.google.com&batch%5B%5D=www.altavista.com&batch%5B%5D=www.msn.com&batch%5B%5D=www.msn.com&proxy=&pixels=640&scalepoints=1&renderimages=1&renderlinks=1&renderfields=1&media=A4&cssmedia=print&leftmargin=20&rightmargin=15&topmargin=15&bottommargin=15&encoding=&headerhtml=&footerhtml=&watermarkhtml=&toc-location=before&smartpagebreak=1&pslevel=3&method=fpdf&pdfversion=1) (Stand: 03.01.2022)

<sup>89</sup> Amt der NÖ Landesregierung, ..., Ausgewählte Siedlungen und Siedlungsprojekte in NÖ, ..., S. 6

<sup>90</sup> Nutzungsfläche lt. DIN 277-2016: Summe der Grundfläche mit Nutzungen (derjenige Teil der NRF (Netto-Raumfläche), der der Nutzung des Bauwerks aufgrund seiner Zweckbestimmung dient)

<sup>91</sup> Brutto-Grundfläche lt. DIN 277-2016: Netto-Raumfläche + Konstruktionsgrundfläche

<sup>92</sup> BERTHOLD, Manfred, Flächen und Rauminhalte, Gebäude Neubau, Statistische Kennwerte (BKl, 2019), Hg. TU Wien Forschungsbereich für Hochbau und Entwerfen, Wien, Eigenverlag, ca. 2020 (keine Angabe) S. 15

[http://zeus.h1arch.tuwien.ac.at/tuwis\\_img/berthold/planB/Berthold-Diplom-Planungskennwerte.pdf](http://zeus.h1arch.tuwien.ac.at/tuwis_img/berthold/planB/Berthold-Diplom-Planungskennwerte.pdf) (Stand: 07.01.2022)

Aus dem Verhältnis von BGF zu Grundstücksfläche ergibt sich eine GFZ von 1,17. Vergleichsweise beträgt diese für ein Einfamilienhaus 0,27 bei einer angenommenen Bauplatzgröße iHv 600 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen BGF iHv 160 m<sup>2</sup>.

Ad 3)

In Betrachtung der vergangenen Siedlungsentwicklung scheint das freistehende Einfamilienhaus die vermeintlich ideale Wohnform für viele Österreicher zu sein, welche jedoch auch für die Nutzer diverse Nachteile mit sich bringt: Einerseits müssen hohe Kosten aufgrund gestiegener Grundpreise in Kombination mit hohem Flächenbedarf in Kauf genommen werden, andererseits ist die Steuerung der Privatsphäre durch Positionierung der Fenster nur im verdichteten Wohnbau möglich, da die Entscheidungen des Nachbarn, sofern baurechtskonform, bei Einfamilienhaussiedlungen nicht beeinflussbar sind. Weiters dürfen die Annehmlichkeiten des verdichteten Wohnbaus wie die Durchführung von Bewirtschaftungsmaßnahmen wie Schneeräumung etc. durch den Bauträger oder die Hausverwaltung nicht außer Acht gelassen werden. Dennoch stellt das Einfamilienhaus für viele ein Statussymbol bzw. Prestigeobjekt dar und ist mit dem Gedanken des „*Wohnen im Schloss*“ verbunden. In diesem Zusammenhang verfolgt Architekt Walter Stelzhammer folgenden Ansatz, um mehr Akzeptanz für das Wohnen im verdichteten Siedlungsbau zu schaffen: „*Wir sollten nicht um jeden Preis versuchen, das Szenario vom Wohnen im Schloss aufzulösen, sondern neue, adäquatere Bilder unserer Zeit aufbauen, die die alten überlagern.*“<sup>93</sup>

Ein weiteres Motiv vieler ‚Häuslbauer‘ ist der Gestaltungswille des eigenen Wohnraums. Diesem kann ein Stück weit mit der Idee der Planungspartizipation nachgekommen werden.

‚Wohnen morgen‘ ist eines der ersten Mitbestimmungsprojekte in Österreich und wurde nach der niederländischen S.A.R.-Methode errichtet. Diese Bauweise, die auf einem Bandraster mit abwechselnden 10 cm- und 20 cm-Streifen basiert, ermöglicht

---

<sup>93</sup> POZSOGAR, Wolfgang, Wohnbau: Viel Privatleben, mehr Gemeinschaft, in: DIE PRESSE vom 30.10.2014

Individualisierung in der Grundrissgestaltung. Es wurde eine umfassende Beratung durch Architekten und Soziologen für die Wohnungswerber geboten. Sogar die Mitbestimmung bei der Ausgestaltung der Fassade wurde durch einen Katalog von verschiedenen Fenster- und Wandelementen ermöglicht.<sup>94</sup>

Abbildung 8: Fassadengestaltung ‚Wohnen morgen‘



Abb. 8: SEISS, Reinhard, <http://www.gat.st/date/modellhafte-wohnbauten-niederoesterreich> (Stand: 11.01.2021)

Durch das kooperative Planungshandeln anstelle der bisher im Wohnbau üblichen Klientel-Beziehung zwischen Nutzer und Planer<sup>95</sup> wurde eine attraktive Alternative zum selbst gestalteten Einfamilienhaus geschaffen.

---

<sup>94</sup> [http://www.jsbielicki.com/uhl/Projekte/Wohnen\\_morgen/wohnen\\_morgen.html](http://www.jsbielicki.com/uhl/Projekte/Wohnen_morgen/wohnen_morgen.html) (Stand: 03.01.2022)

<sup>95</sup> [http://www.jsbielicki.com/uhl/Projekte/Wohnen\\_morgen/S\\_A\\_R/\\_s\\_a\\_r\\_.html](http://www.jsbielicki.com/uhl/Projekte/Wohnen_morgen/S_A_R/_s_a_r_.html) (Stand: 03.01.2022)



#### 4.4. Siedlungsentwicklung: Konzept für die Marktgemeinde Göllersdorf

In Anlehnung an das gezeigte Praxisbeispiel wird ein weiterentwickelter Konzeptvorschlag für die Siedlungsentwicklung entlang des Bahnkorridors erarbeitet. Zunächst erfolgt die Auswahl einer Ortschaft, wobei die Städte Korneuburg, Stockerau und Hollabrunn in dieser Betrachtung nicht näher behandelt werden, da sie ohnehin gut ausgebaute Haltestellen und bereits entwickelte Stationsumfelder aufweisen. Zudem ist aufgrund der Anbindung mit Schnellzügen und generell aufgrund der kurzen Fahrtintervalle ein attraktives ÖV-Angebot vorhanden. An dieser Stelle wird folglich der Schwerpunkt auf Stationen im ländlichen Raum gelegt und für die weitere Bearbeitung der Ort Göllersdorf gewählt.

##### 4.4.1. Analyse der Marktgemeinde Göllersdorf

Demographie:

Die Marktgemeinde Göllersdorf zählt im Jahr 2011 1.167 Haushalte auf einem Gemeindegebiet von 60km<sup>2</sup>, davon sind 59% Ein- oder Zweipersonenhaushalte und 41% Drei- oder Mehrpersonenhaushalte. Die Bevölkerung ist in den letzten zehn Jahren um 4,2% auf 3.112 Einwohner im Jahr 2021 angewachsen.<sup>96</sup>

Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von 51,87 Einwohnern pro Quadratmeter. Damit liegt Göllersdorf unter den ebenfalls am Bahnkorridor liegenden Nachbargemeinden Hollabrunn mit einer Bevölkerungsdichte von 76,96 EW/km<sup>2</sup> sowie Sierndorf mit 69,28 EW/km<sup>2</sup>.<sup>97</sup>

Erwerbstätigkeit:

Zirka 59% der Bewohner sind im erwerbsfähigen Alter, davon haben im Jahr 2011 6,0% einen Hochschulabschluss, 10,4% eine berufsbildende höhere Schule, 4,6% eine allgemeinbildende höhere Schule absolviert. Die große Mehrheit, nämlich 53,0%

---

<sup>96</sup> <https://www.noel.gv.at/noel/Goellersdorf.html#statistik> (Stand: 07.01.2022)

<sup>97</sup> <https://simil.io/politisch/hollabrunn/goellersdorf/bevoelkerungsdichte> (Stand: 09.01.2021)

können einen Fachschul- oder Lehrabschluss vorweisen, weitere 26,0% einen Pflichtschulabschluss.

Im Gemeindegebiet gibt es im Jahr 2010 95 land- und forstwirtschaftliche Betriebe (diese Zahl ist rückläufig gegenüber 1999) und 153 nichtlandwirtschaftliche Arbeitsstätten im Jahr 2011 (zunehmend im Vergleich zu 2001). Von den Erwerbstätigen in Göllersdorf arbeiten 17% im primären Sektor, 34% im sekundären Sektor und 49% im tertiären Sektor. Im Jahr 2011 gab es durchschnittlich täglich 339 Einpendler und 1.098 Auspendler.<sup>98</sup>

Verkehrliche Anbindung:

Die Erreichbarkeitssuche des VOR<sup>99</sup> zeigt, dass sämtliche größere Städte zwischen Wien und Retz innerhalb einer Stunde mit ÖV erreicht werden können.

Laut Fahrplanauskunft der ÖBB erreicht man werktags mit der S3 den Bahnhof Wien Mitte-Landstraße von Göllersdorf stündlich innerhalb von 55 Minuten. Jede weitere halbe Stunde erreicht man Wien mit einem zeitlichen Mehraufwand von fünf Minuten über einen Umweg nach Hollabrunn mit der S3 und retour mit dem REX3. Die Fahrzeit beträgt gesamt eine Stunde. Der Heimweg ist für Wien-Pendler durchaus noch attraktiver, da der REX3 nachmittags und abends zusätzlich zu den Städten Korneuburg, Stockerau und Hollabrunn auch in Sierndorf und Göllersdorf hält. Die Fahrzeit nach Göllersdorf beträgt dann lediglich 46 Minuten ausgehend von Wien Mitte-Landstraße.<sup>100</sup>

Die Bahnhöfe Korneuburg, Stockerau, Hollabrunn und Retz sind in 26, 15, neun bzw. 42 Minuten zu erreichen.

Vergleichsweise ergeben sich folgende Fahrzeiten mit dem PKW bei guter Verkehrslage: Wien Mitte-Landstraße in 36 Minuten, Korneuburg in 25 Minuten, Stockerau in 17 Minuten, Hollabrunn in 10 Minuten, Retz in 27 Minuten.<sup>101</sup>

---

<sup>98</sup> <https://www.noef.gv.at/noef/Goellersdorf.html#statistik> (Stand: 07.01.2022)

<sup>99</sup> Verkehrsverbund Ostregion

<sup>100</sup> <https://fahrplan.oebb.at> (Stand: 09.01.2022)

<sup>101</sup> <https://www.google.com/maps> (Stand: 09.01.2022)

Abbildung 9: Erreichbarkeit Göllersdorf ÖV

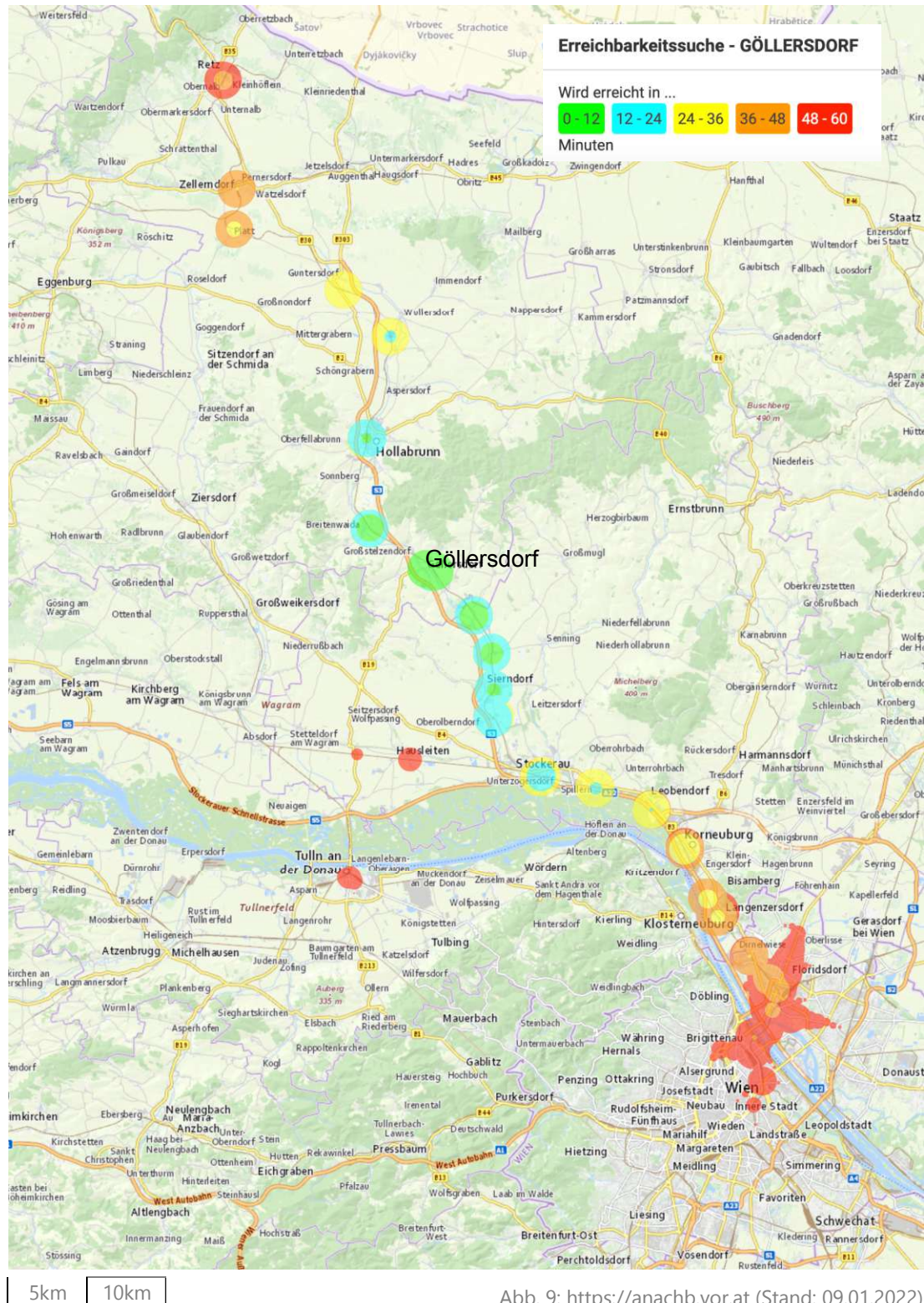


Abb. 9: <https://anachb.vor.at> (Stand: 09.01.2022)

Die regulären Bahnfahrzeiten nach Retz und Wien überschreiten zwar die prognostizierten Autofahrzeiten, jedoch ist insbesondere beim Pendelverkehr nach

Wien aufgrund von erhöhtem Verkehrsaufkommen mit Zeitverzögerungen zu rechnen. Seitens der ÖBB könnte insofern reagiert werden, als dass generell alle REX3-Züge in Göllersdorf halten könnten, um somit die Bahn als bevorzugtes Verkehrsmittel für den Pendelverkehr zu attraktivieren.

Bei der Erreichbarkeit der Städte Korneuburg, Stockerau und Hollabrunn ergibt sich kein relevanter Zeitunterschied in Abhängigkeit des gewählten Verkehrsmittels. Sofern die zu erreichenden Ziele von den jeweiligen Bahnhöfen fußläufig erreichbar sind, stellen die Bahnverbindungen von und nach Göllersdorf ergänzt durch 53 Park & Ride-Stellplätze und 50 Fahrradabstellplätze<sup>102</sup> direkt am Bahnhof ein durchaus attraktives Angebot dar und positionieren Göllersdorf als gut angebundenes Wohnort im ländlichen Raum.

#### Infrastruktur:

Göllersdorf liegt westlich des Bahnkorridors. Vom Bahnhof bis zum Hauptplatz geht man etwa sieben Minuten zu Fuß.

Im Dorfzentrum befinden sich die Pfarrkirche sowie eine Raiffeisenbank. Für die Nahversorgung stehen zwei Supermärkte zur Verfügung, ein kleinerer Spar-Markt direkt am Hauptplatz und ein größerer BILLA-Markt an der Abfahrt der Weinviertler Schnellstraße. Zentral gelegen befinden sich drei Gastronomiebetriebe, davon ein Heuriger und ein Bistro.

---

<sup>102</sup> [https://www.noel.gv.at/noel/Autofahren/bestehende\\_Park-Ride\\_Anlagen.html](https://www.noel.gv.at/noel/Autofahren/bestehende_Park-Ride_Anlagen.html) (Stand: 09.01.2021)

Abbildung 10: Ortsplan Göllersdorf

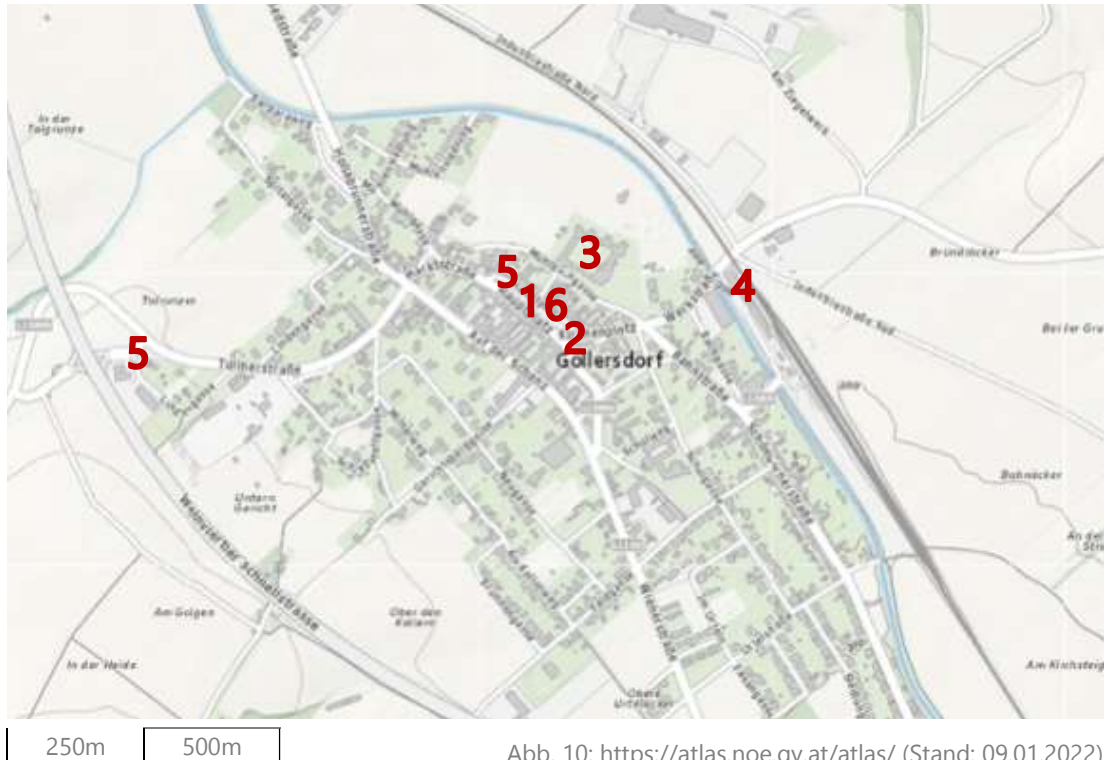


Abb. 10: <https://atlas.noel.gv.at/atlas/> (Stand: 09.01.2022)

1	Dorfanger	3	Justiz- und Strafanstalt	5	Nahversorger
2	Kirche	4	Bahnhof	6	Bank

#### Flächenwidmung und Bebauungsstruktur:

Der Ortskern von Göllersdorf ist nach der traditionell niederösterreichischen Bebauungsstruktur des Angerdorfs gestaltet. Im Bauland Kerngebiet rund um den begrünten Dorfanger bzw. Hauptplatz sind dicht verbaute Streck- bzw. Zwerchhöfe angeordnet. In diesem Bereich beträgt die Bebauungsdichte etwa 60-75%. Im restlichen Siedlungsgebiet des Dorfes dominieren Einfamilienhäuser. Die äußerst lockere Verbauung weist eine Bebauungsdichte von etwa 25% auf.<sup>103</sup>

<sup>103</sup> Eigene Berechnung anhand von Flächenangaben aus dem NÖ Atlas <https://atlas.noel.gv.at> (Stand: 09.01.2022)

Abbildung 11: Ausschnitt Flächenwidmungsplan (18.02.2020) mit Erweiterungspotenzial Göllersdorf

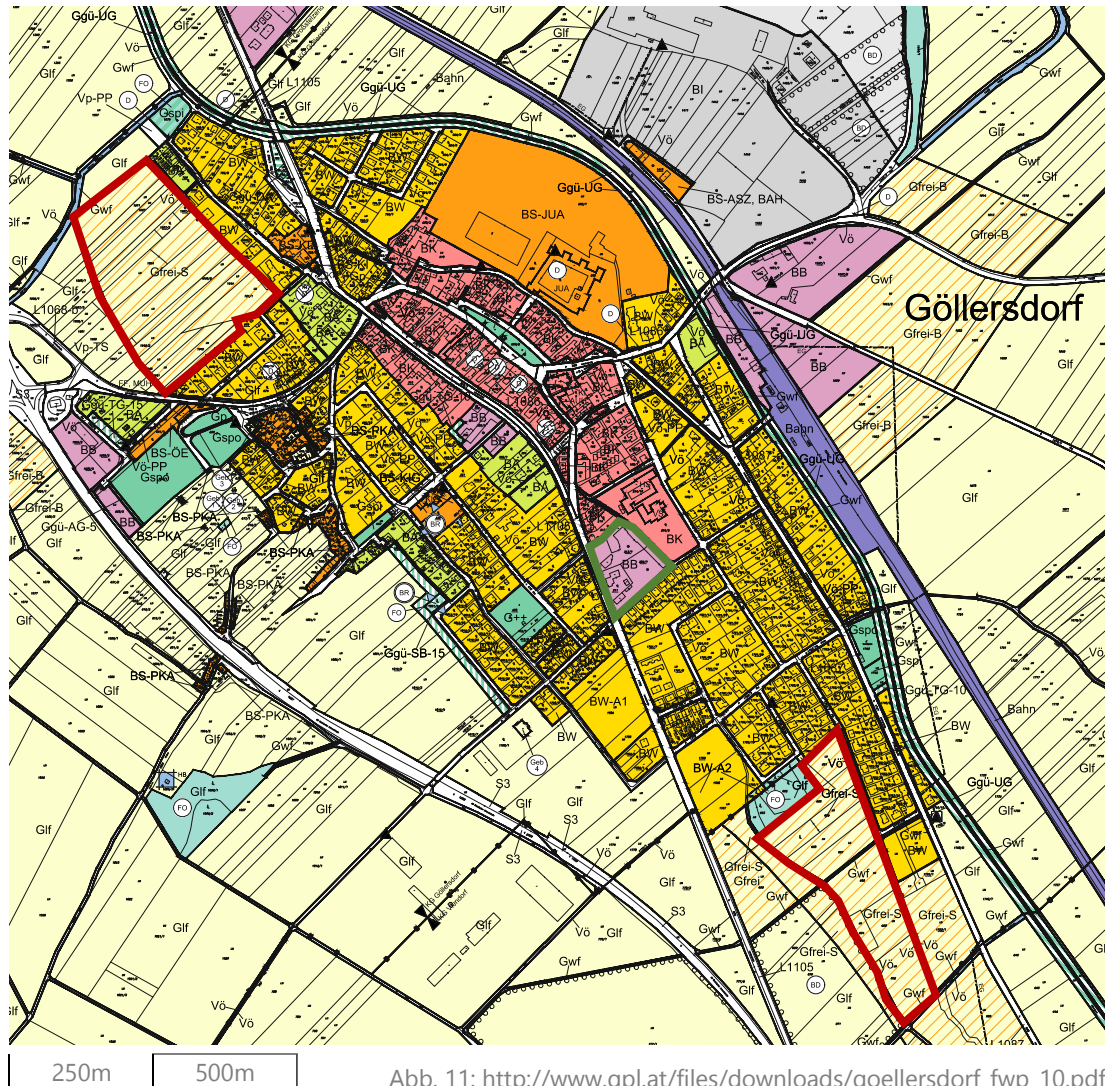


Abb. 11: [http://www.gpl.at/files/downloads/goellersdorf\\_fwp\\_10.pdf](http://www.gpl.at/files/downloads/goellersdorf_fwp_10.pdf)  
(Stand: 09.01.2022)

In Göllersdorf wurde kein Bebauungsplan verordnet<sup>104</sup>, es gibt jedoch ein Örtliches Entwicklungskonzept. Dieses Konzept sieht für die weitere Siedlungsentwicklung zwei Erweiterungsflächen im nordwestlichen und südlichen Anschluss der bestehenden Siedlung vor (s. rote Markierung in Abbildung 11)<sup>105</sup>. Positiv an der bisherigen Entwicklung sind die gut gefassten Siedlungsgrenzen, innerhalb derer sich das Dorf entwickelt hat. Kritisch zu sehen ist jedoch die über den gesamten Ort betrachtete

<sup>104</sup> Auskunft lt. Mail Amtsleiter Leopold Maurer vom 07.01.2022

<sup>105</sup> [http://www.gpl.at/files/downloads/goellersdorf\\_oeek\\_ek-2.pdf](http://www.gpl.at/files/downloads/goellersdorf_oeek_ek-2.pdf) (Stand: 09.01.2022)

geringe Bebauungsdichte, die eine beachtliche Flächeninanspruchnahme mit sich bringt. Um die Siedlungsgrenzen nicht weiter auszudehnen und dennoch zusätzlichen Wohnraum in Göllersdorf zu schaffen, ist folglich auf die Innenentwicklung des Orts zu setzen. Drei derzeit als Betriebsgebiet gewidmete Grundstücke zwischen Kern- und Wohngebiet (s. grüne Markierung in Abbildung 11) sollen im nächsten Schritt hinsichtlich ihres Nutzungspotenzials analysiert und ein Konzept hierfür erstellt werden.

#### 4.4.2.Lage und aktuelle Nutzung der ausgewählten Grundstücke

Abbildung 12: Flächenpotenzial Ortskern Göllersdorf

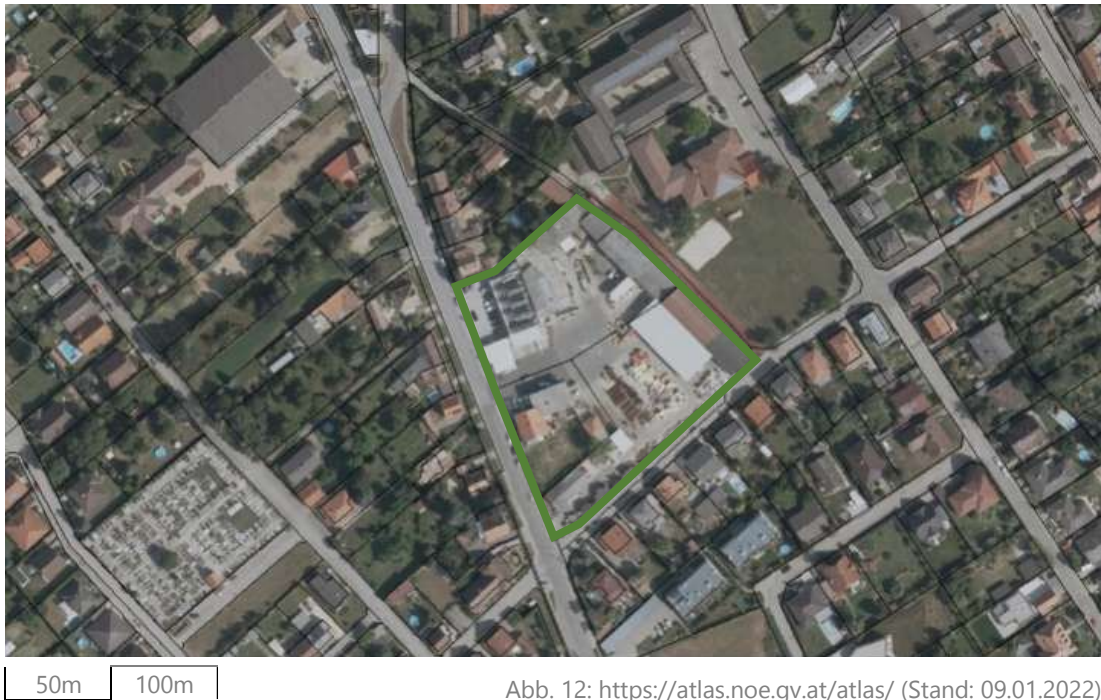


Abb. 12: <https://atlas.no.e.gv.at/atlas/> (Stand: 09.01.2022)

Die drei zu betrachtenden Grundstücke weisen insgesamt eine Fläche von 11.396 m<sup>2</sup> auf.<sup>106</sup> Sie sind zentral im Ort gelegen und bilden den Übergang vom Kerngebiet zum Wohngebiet. Der Hauptplatz ist fußläufig in sechs Minuten erreichbar, der Bahnhof in

<sup>106</sup> Lt. Flächenabfrage NÖ Atlas <https://atlas.no.e.gv.at/atlas> (Stand: 09.01.2022)

sieben Minuten.<sup>107</sup> Durch die perfekte ÖV-Anbindung eignen sich die Grundstücke für Pendler sowohl als Arbeitsstätte als auch als Wohnlage bestens.

Derzeit sind die als Betriebsgebiet gewidmeten Grundstücke zu etwa 33% bebaut.<sup>108</sup> Es sind ein Baumarkt und Lagerhallen der Aichinger Hoch- und Tiefbau GmbH angesiedelt. Zusätzlich wurde auf einem der Grundstücke ein Einfamilienhaus errichtet. Die derzeit geringe Bebauungsdichte spricht für das erweiterte Nutzungspotenzial dieser Flächen.

#### 4.4.3. Entwicklungskonzept

Nutzungsfestlegung:

Von den derzeit angesiedelten Nutzungen wird die Positionierung eines vom Großteil des Orts fußläufigen Baumarkts als äußerst positiv bewertet und die Erhaltung desselben festgelegt. Ergänzend dazu könnten nach ausführlicherer Bedarfsanalyse weitere Handelsflächen auf diesem Grundstück untergebracht werden.

Das bestehende Einfamilienhaus entspricht der im angrenzenden Wohngebiet üblichen Bebauung und soll in weitere Planungsüberlegungen einbezogen werden.

Die Lagerhalle für Baustoffe nimmt inmitten des Göllersdorfer Ortskerns unverhältnismäßig viel Fläche in Anspruch. Zudem erfordert der Transport dieser Baustoffe die Nutzung eines KFZ, was das Privileg auf eine fußläufige Erreichbarkeit aushebelt. Nordöstlich des Bahnhofs befindet sich das Aichinger Betonwerk. Das Örtliche Entwicklungskonzept sieht im Anschluss an dieses Betriebsgebiet ebenfalls Erweiterungspotenzial vor.<sup>109</sup> Daher wird vorgeschlagen, die Lagerhalle auf die Nachbarliegenschaft des Betonwerks abzusiedeln, um die Fläche im Ortskern für eine andere Nutzung zugänglich zu machen.

---

<sup>107</sup> <https://www.google.com/maps> (Stand: 09.01.2022)

<sup>108</sup> Eigene Berechnung anhand von Flächenangaben aus dem NÖ Atlas <https://atlas.noel.gv.at> (Stand: 09.01.2022)

<sup>109</sup> [http://www.gpl.at/files/downloads/goellersdorf\\_oEEK\\_ek-2.pdf](http://www.gpl.at/files/downloads/goellersdorf_oEEK_ek-2.pdf) (Stand: 09.01.2022)



#### Bauliche Ausnutzbarkeit:

Da kein Bebauungsplan verordnet wurde, können Bebauungsdichte, -höhe und Fluchtlinien selbst festgelegt werden. Damit das neu zu entwickelnde Siedlungsgebiet einen fließenden Übergang zwischen dem äußerst dicht verbauten Kerngebiet und dem locker bebauten Wohngebiet bildet, wird eine Bebauungsdichte von 50-60% und eine Bebauung innerhalb der Bauklassen I,II<sup>110</sup> vorgeschlagen. Als Planungsziel wird eine GFZ<sup>111</sup> von 1,0 und damit eine erzielbare BGF von etwa 11.400 m<sup>2</sup> festgelegt. Davon entfallen etwa 700 m<sup>2</sup> auf das bestehende Einfamilienhaus samt Nebengebäuden und 1.300 m<sup>2</sup> auf die bestehende Gewerbefläche des Baumarkts. Letztere soll in Abhängigkeit des Bauzustands erhalten oder in derselben Größenordnung neu errichtet werden.

Für die neu zu schaffenden Flächen verbleibt folglich eine erzielbare BGF von 9.400 m<sup>2</sup>. Bei einem im Wohnbau üblichen Verhältnis von Nutzfläche zu BGF von etwa 70% ergibt sich eine erzielbare Nutzfläche von etwa 6.600 m<sup>2</sup>.

#### Raumprogramm und Entwurfskonzept:

Die Bevölkerungsanalyse zeigt, dass die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte gegenüber den Familienhaushalten überwiegt. Die Vermutung legt nahe, dass viele allein oder zu zweit lebende Senioren in ihren Einfamilienhäusern verbleiben, nachdem ihre bereits erwachsenen Kinder einen eigenen Haushalt gegründet haben. Dies führt ebenfalls zu einer enormen Flächeninanspruchnahme von etwa 150 m<sup>2</sup> für ein oder zwei Personen, ist aber oftmals auch dem Umstand geschuldet, dass im gewohnten Umfeld keine alternativen Wohnformen für Ältere angeboten werden.

Aus diesem Grund sollen bei der gegenständlichen Projektentwicklung altersgerechte Wohneinheiten, die sich für betreubares Wohnen eignen, mitberücksichtigt werden. Dabei sind insbesondere die individuellen Bedürfnisse dieser Zielgruppe hinsichtlich des barrierearmen Wohnens zu beachten. Als Planungsreferenz kann das in Spillern errichtete Projekt von Koeb & Pollak Architektur herangezogen werden, bei dem die

---

<sup>110</sup> Bauklasse I bis 5m, Bauklasse II über 5m bis 8m gem. §31 NÖ Raumordnungsgesetz 2014

<sup>111</sup> Quotient von BGF durch Grundstücksfläche

einzelnen Wohneinheiten komplett offen ohne Wände und Türen (in Ausnahme der Sanitärzelle) gestaltet sind, was die Nutzbarkeit für alleinlebende Rollstuhlfahrer erheblich erleichtert.

Abbildung 13: offene Grundrisse im Betreuten Wohnen Spillern, Koeb & Pollak Architektur, Baujahr 2011

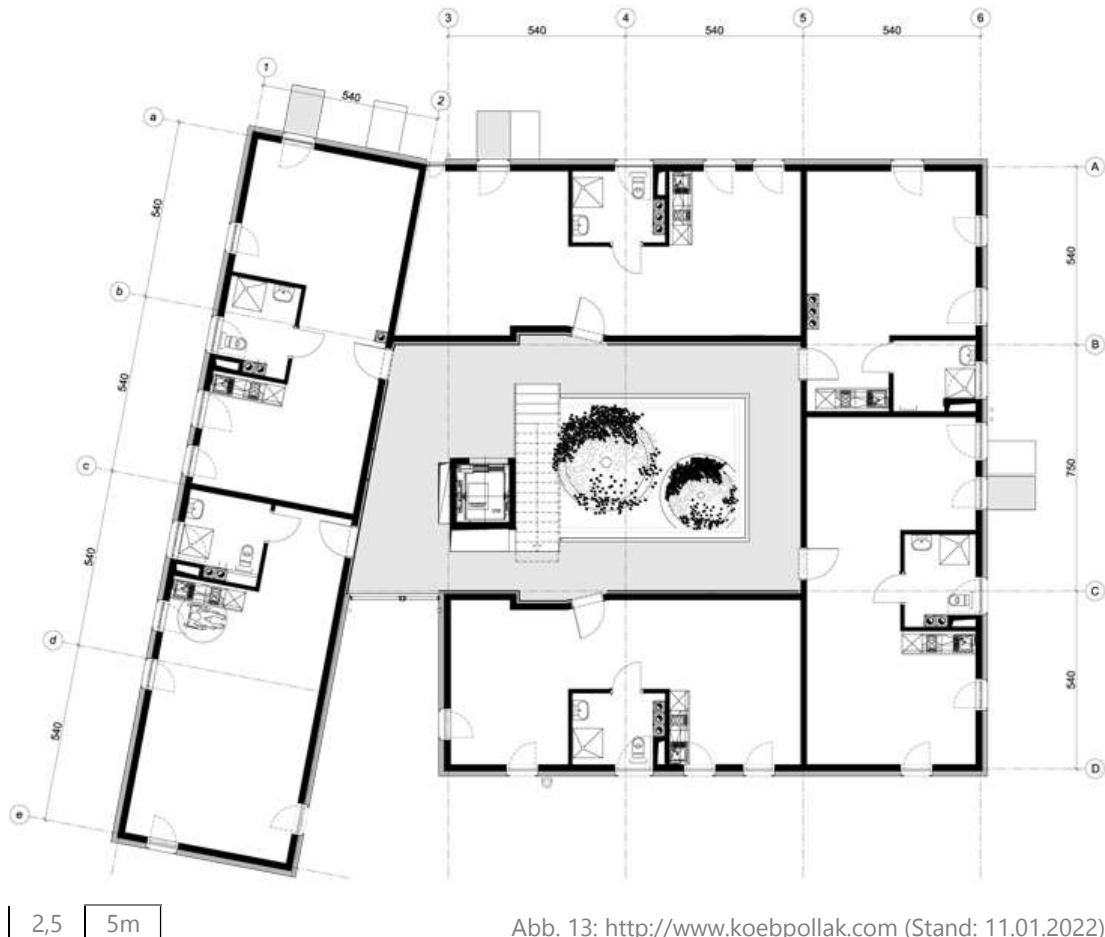


Abb. 13: <http://www.koebpollak.com> (Stand: 11.01.2022)

Im Umkehrschluss werden einige kompakte Einheiten für junges Wohnen geschaffen, um Wohnraum für beispielsweise allein oder als Paar lebende Auszubildende anbieten zu können, die aufgrund mangelnden Angebots andernfalls nach Wien ziehen würden. Gerade für Studenten, die infolge der Corona-Pandemie möglicherweise einen Teil ihrer Lehrveranstaltungen online absolvieren, liegt eine Wohnung in Göllersdorf in annehmbarer Pendeldistanz zu den Universitäten und Fachhochschulen in Wien.

Es wird vorgeschlagen, die Handelsflächen des Baumarkts zu überbauen und im OG Wohnungen zu errichten. Die Kombination von Gewerbe und Wohnbau ist im urbanen

Kontext längst üblich, ein Projekt aus dem Kleinwalsertal, bei dem Apartments über einem Supermarkt errichtet wurden, zeigt jedoch, dass dieses Konzept auch im ländlichen Raum funktioniert.

Abbildung 14: Alpen Select Apartments Kleinwalsertal, Architektur Nägele Waibel ZT GmbH



Abb. 14: <https://360ty.world/projekte/alpen-select-apartments-kleinwalsertal/> (Stand: 11.01.2021)

Zu guter Letzt wird ein Wohnangebot für Familien in Form von Reihenhäusern mit Eigengarten als flächensparende Alternative zum freistehenden Einfamilienhaus entwickelt.

Aus diesen Überlegungen ergibt sich für die geplanten Wohnnutzungen folgendes Raumprogramm:

Wohnform	NFL	Ø-Größe	Anzahl	Haushaltsgröße
Betreubares Wohnen	2.100 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup> /WE	32 WE	1-2 Personen
Junges Wohnen	900 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup> /WE	15 WE	1-2 Personen
Reihenhäuser	3.600 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup> /WE	24 WE	3-4 Personen
Summe	6.600 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup> /WE	71 WE	119-190 Personen

Die nachstehende Berechnung zeigt, dass durch das oben beschriebene Konzept die durchschnittliche Wohndichte im Vergleich zu Einfamilienhaussiedlungen um das Zwei- bis Zweieinhalbfache gesteigert werden kann.

Siedlungsform	Ø-Wohndichte Minimum	Ø-Wohndichte Maximum
	EW/m <sup>2</sup> Grundfläche	EW/m <sup>2</sup> Grundfläche
Entwicklungsgebiet neu	119/11.396 m <sup>2</sup> = 0,01044	190/11.396 m <sup>2</sup> = 0,01667
Einfamilienhaussiedlung	3/600 m <sup>2</sup> = 0,005	4/600 m <sup>2</sup> = 0,005
Steigerung	~ 2,0	~ 2,5

Soziale und mobile Nachhaltigkeit:

In Anlehnung an das Praxisbeispiel ‚Wohnen Morgen‘ in Hollabrunn empfiehlt es sich, insbesondere für die Planung und Gestaltung der Reihenhäuser einen Partizipationsprozess als akzeptanzschaffende und identitätsstiftende Maßnahme anzubieten. Darüber hinaus ist es denkbar, gerade für die Einheiten des Jungen Wohnen für die Erstbenutzer Ausstattungskataloge anzubieten, um hinsichtlich Oberflächen und Sanitärgegenständen Mitbestimmungsmöglichkeiten zu schaffen.

Abschließend gilt es noch, Überlegungen hinsichtlich der in § 11 NÖ BTV 2014 verordneten Pflichtstellplätze anzustellen.

Nutzung	Vorgabe	Erforderliche Anzahl
Handel	1/30 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	34
Betreubares Wohnen	2/Wohnung	16
Junges Wohnen	2/Wohnung	15
Reihenhäuser	1/Wohnung	24
Summe		89

Dies ergibt bei einer Stellplatzfläche von 12,5 m<sup>2</sup> einen Netto-Flächenbedarf von 1.112,5 m<sup>2</sup>.

Die Errichtung derartig vieler Stellplätze ist im Sinne einer nachhaltigen Mobilität unbedingt zu vermeiden und das Gespräch mit der Gemeinde zu suchen, um ein Stellplatzregulativ zu vereinbaren.

Diesbezüglich wird Folgendes empfohlen:

Da die Gewerbefläche zentral im Ort gelegen und somit für den Großteil der Bewohner fußläufig oder mit dem Rad erreichbar ist, zumal das Baustoffzentrum ausgelagert wurde, scheint eine Anzahl von 15 Stellplätzen als ausreichend.

Das Stellplatzkontingent für das Betreubare und Junge Wohnen wird zusammengefasst und um 50% auf 15 Stellplätze reduziert. Hier ergeben sich evtl. Synergien, da junge Menschen sich oftmals noch keinen eigenen PKW leisten können oder wollen, sich daher das Auto von in der Anlage wohnenden Senioren ausleihen und diese im Gegenzug mit Fahrdiensten und Hilfe bei diversen Erledigungen unterstützen können. Diese Stellplätze sollen ausschließlich unterirdisch unter dem Komplex des Betreubaren Wohnens errichtet werden.

Es wird vorgeschlagen, die Stellplatzverpflichtung von einem Stellplatz pro Reihenhäuser wie verordnet auszuführen, da in diesen Einheiten Familien mit Kindern wohnen werden und die Mobilität im ländlichen Raum ohne eigenen PKW nur schwer zu bewerkstelligen ist. Diese Stellplätze sollen daher auch, sofern mit der gärtnerischen Ausgestaltung der Vorzone vereinbar, direkt im Zusammenhang mit der jeweiligen Einheit errichtet werden.

In Summe ergibt sich eine Stellplatzanzahl iHv 54, was nunmehr einem Nettoflächenbedarf von 675 m<sup>2</sup>, davon 487,5 m<sup>2</sup> oberirdisch entspricht.

#### 4.5. Erkenntnisgewinn | Resümee

Die Festlegung eines Bahnkorridors als Forschungslaborraum für diese Arbeit verdeutlicht den Umfang bzw. die Reichweite des Themas allgemein. Es handelt sich um eine Querschnittsmaterie auf mehreren Ebenen.

Allen voran führt die Auseinandersetzung mit dem Bahnkorridor zur einer multi-skalaren Planungsaufgabe. Es muss in mehreren Maßstäben gedacht werden, einerseits von der Regionalentwicklung über die Stadt- und Siedlungsentwicklung bis hin zur Projektentwicklung auf Bauplatzebene und andererseits unterscheiden sich die städtebaulichen Dimensionen in Abhängigkeit von den urbanen oder ländlichen Standortgegebenheiten innerhalb des Forschungslaborraums.

Darüber hinaus erfordert diese Auseinandersetzung Expertise aus verschiedenen Disziplinen. Über die Fachrichtung der Raum- und Architekturplanung hinausgehend braucht es vor allem Know-How aus der Verkehrs- und Infrastrukturplanung sowie aus Soziologie und Marktforschung.

Wesentlich ist auch, dass sich politische Entscheidungsträger (vor allem auf Ebene der Kommunalpolitik) der Relevanz des Themas und somit ihrer Verantwortung bewusst sind und ihre Steuerungsmöglichkeiten beispielsweise im Bereich der Flächenwidmung basierend auf Konzepten aus den vorgenannten Disziplinen wahrnehmen.

## 5. Schlussbetrachtung zum Wohnungsmarkt im Ballungsraum Wien

Abschließend sollen die Zusammenhänge der bisher gewonnenen Erkenntnisse zu einem Aktionsplan für den Ballungsraum Wien und insbesondere für die in den Speckgürtel-Bezirken liegenden Gemeinden abgeleitet werden. Dazu wird zunächst auf den Immobilien- und insbesondere Wohnungsmarkt im Wiener Umland vor Ausbruch der Corona-Pandemie und auf die pandemiebedingten Entwicklungen eingegangen. Bevor konkrete Planungsansätze für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung definiert werden, werden geeignete Planungsverfahren für die effiziente und erfolgversprechende Durchführung entsprechender Entwicklungsprojekte erläutert. Den Abschluss der Arbeit bildet eine Sammlung von Kontextthemen bzw. -problemen, deren Bearbeitung bzw. Lösung die Praxistauglichkeit der Umsetzung gewährleisten. Diese Ansätze sind als weiterführende Gedanken zu verstehen, da eine nähere Ausführung den Rahmen dieser Masterthese sprengen würde.

### 5.1. Ausgangssituation vor Ausbruch der Corona-Pandemie

Niederösterreich hat nach Wien im Jahr 2019 vor Ausbruch der Corona-Pandemie den zweitgrößten Anteil am nationalen Immobilienumsatz. Die Bezirke Baden, Mödling und Tulln verzeichnen die meisten Liegenschaftsverbücherungen im Bundesland. Bezeichnend ist jedoch, dass die Wachstumsquoten in fünf von sechs an Wien grenzenden Nachbarbezirken unterhalb des Landesdurchschnitts von 9,1% liegen und lediglich im Bezirk Korneuburg eine überdurchschnittliche Steigerung iHv 14,6% gegenüber dem Vorjahr erreicht wurde.<sup>112</sup>

Eingeschränkt auf den Niederösterreichischen Einfamilienhausmarkt können im Jahr 2019 60% der Verkäufe auf acht Bezirke (Baden, Gänserndorf, St. Pölten Land,

---

<sup>112</sup> RE/MAX, RE/MAX-ImmoSpiegel 2019: Positiver Trend am heimischen Immobilienmarkt setzt sich fort, Presseinformation vom 10.03.2020, Amstetten, 2020, [https://www.remax.at/lkdok/pbc/us2\\_news/15804-172092-PA-REMAX-ImmoSpiegel-Gesamtmarkt-2019--13-Versand.pdf](https://www.remax.at/lkdok/pbc/us2_news/15804-172092-PA-REMAX-ImmoSpiegel-Gesamtmarkt-2019--13-Versand.pdf) (Stand: 25.01.2022), S. 3, 5-6

Neunkirchen, Wr. Neustadt, Tulln, Bruck/Leitha und Mistelbach) mit jeweils mehr als 200 Verkäufen zurückgeführt werden. Die Bezirke Mödling, Korneuburg, Krems (Stadt + Land), Melk, Hollabrunn und Amstetten inklusive Waidhofen/Ybbs folgen mit 100-200 Verkäufen. In Gmünd, Lilienfeld, Waidhofen/Thaya, Horn, Zwettl, St. Pölten und Scheibbs sind es pro Bezirk unter 100 Verkäufe.<sup>113</sup>

Die mit Abstand höchsten durchschnittlichen Kaufpreise verzeichnen Mödling mit über € 400.000 und Korneuburg mit über € 300.000. Es folgen die Bezirke Tulln, Baden, St. Pölten Stadt + Land, Bruck/Leitha, Wr. Neustadt, Amstetten und Gänserndorf mit über € 200.000 und Krems, Scheibbs und Neunkirchen mit über € 150.000. Die günstigsten Preise sind mit durchschnittlich über € 100.000 in Lilienfeld, Mistelbach, Hollabrunn und Horn sowie unter € 100.000 in Zwettl, Gmünd und Waidhofen/Thaya zu finden (s. auch Abbildung 15).<sup>114</sup>

Abbildung 15: Einfamilienhausmarkt Niederösterreich, 2019

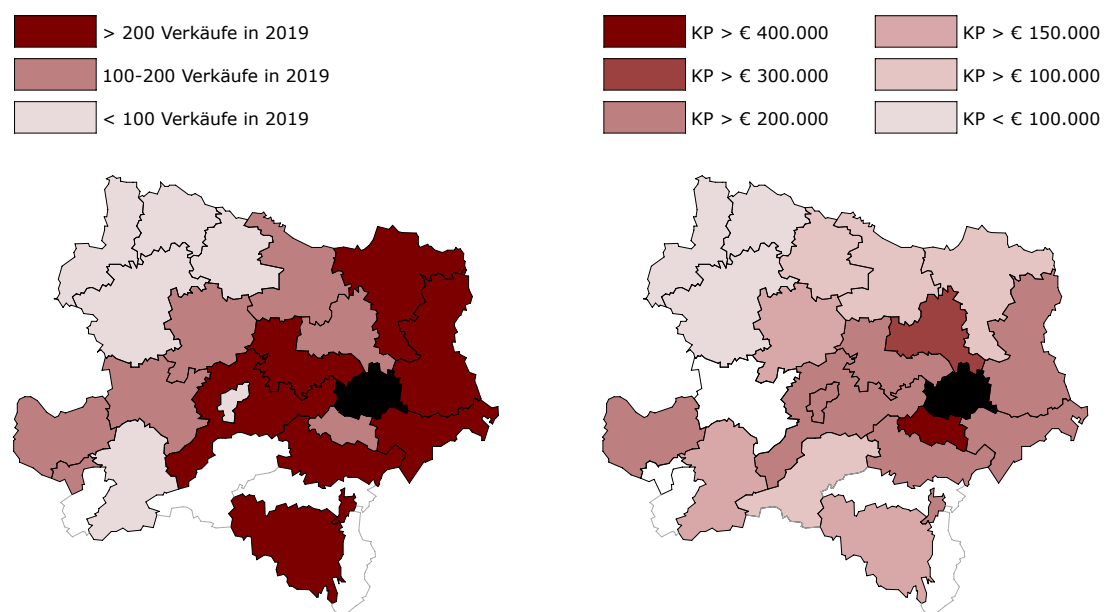


Abb. 15: eigene Darstellung nach [https://i2.remax.at/lkdokumente/pbc/us2\\_news/16154-328144-PA-EFH-2019-2020-05-04-31sw.pdf](https://i2.remax.at/lkdokumente/pbc/us2_news/16154-328144-PA-EFH-2019-2020-05-04-31sw.pdf) (Stand: 25.07.2021),

<sup>113</sup> RE/MAX, Pressekonferenz - Einfamilienhauspreise legten 2019 um +4,2 % zu, Unterlagen zur Pressekonferenz vom 06.05.2020, Amstetten, 2020, [https://i2.remax.at/lkdokumente/pbc/us2\\_news/16154-328144-PA-EFH-2019-2020-05-04-31sw.pdf](https://i2.remax.at/lkdokumente/pbc/us2_news/16154-328144-PA-EFH-2019-2020-05-04-31sw.pdf) (Stand: 25.07.2021), S. 3-4

<sup>114</sup> RE/MAX, Pressekonferenz - Einfamilienhauspreise legten 2019 um +4,2 % zu, ..., S. 4-5



Bei Überlagerung der beiden Graphiken zur Anzahl der Verkäufe und Kaufpreisdaten, wird die Bedeutung des Einfamilienhausmarkts in den Wiener Umlandbezirken und die daraus folgende Relevanz einer entsprechend nachhaltigen Regional- und Siedlungsentwicklung klar ersichtlich.

Neben der Beliebtheit der Wohnform im Einfamilienhaus werden auch steigende Wohnkosten in der Stadt dafür verantwortlich gemacht, dass immer mehr Personen mit durchschnittlichem Einkommen ins weitere Umland verdrängt werden. Dadurch ergeben sich negative Konsequenzen für die Menschen einerseits, da sie längere Arbeitswege und damit eine implizierte Arbeitszeitverlängerung in Kauf nehmen müssen. Andererseits wird die Lebensqualität in der Stadt Wien aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens durch Einpendler beeinträchtigt.<sup>115</sup>

Es ist unbestritten, dass bereits vor Ausbruch der Corona-Pandemie das Erfordernis besteht, den Ballungsraum Wien, sprich die Bundeshauptstadt und das niederösterreichische Umland als Einheit zu betrachten und besonderes Augenmerk auf sämtliche Mobilitätskorridore zu legen.

## 5.2. Konsequenzen der Pandemie und Prognose

Die Corona-Pandemie bringt nicht nur einen Wandel der Arbeitswelt mit sich, sondern auch Veränderungen des Konsum-/Freizeitverhaltens und der Einkaufsgewohnheiten. Diese Tendenzen haben beachtliche Auswirkungen auf das Mobilitätsverhalten und ganz spezifische auf das Pendelverhalten der Bevölkerung im Ballungsraum Wien.

Zweifelsohne gab es bereits vor der Pandemie die Notwendigkeit, Mobilitätsströme zu steuern, auch die Verlagerung vom stationären zum Online-Handel ist nicht neu. Die Pandemie und alle Maßnahmen zur Bekämpfung der Gesundheitskrise haben diese Entwicklungen jedoch enorm beschleunigt und verstärkt. Das Zusammenleben

---

<sup>115</sup> RITT, Thomas, Wien wächst – Erfordernisse für die wachsende Stadt, in: Pichler, Christian; Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, Wien wächst– Wien baut, Mehr Qualität in mehr Quantität?, Wien, Eigenverlag, 2018, S. 26-27

und die Zusammenarbeit finden nun zu einem beachtlichen Anteil im virtuellen Raum statt, räumliche Abhängigkeiten etwa von Wohnort und Arbeitsstätte verlieren an Bedeutung, was massiven Einfluss auf die Entwicklung und Planung von neuen Quartieren hat.

Dass die Mobilität im physischen Raum durch digitale Entwicklungen nicht ersetzt, sondern ebenso wie die persönlichen Anforderungen an den Wohnraum verändert wird, spricht für die Relevanz der Siedlungsentwicklung entlang von Bahnkorridoren. Die in Kapitel 5.3.2 beschriebenen Planungsansätze zeigen, wie die gebaute Umwelt gestaltet werden muss, um den virtuellen Entwicklungen und deren Konsequenzen gerecht zu werden.

### 5.3. Aktionsplan für die Raumplanung, Regional- und Siedlungsentwicklung

Anhand der Lehren, die aus vergangenen Gesundheitskrisen gezogen werden konnten, insbesondere am Beispiel des Roten Wien zeigt sich, dass sich die Etablierung gewisser Standards als lohnend erwiesen hat (s. Kap. 2.5). Folglich stellt sich die Frage, welche Standards künftig für die Zeit während und nach der Corona-Pandemie eingeführt werden könnten und sollten, um eine qualitative, nachhaltige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.

Der Aktionsplan für die verantwortlichen Akteure gliedert sich in zwei Teile. Im ersten werden geeignete Planungsverfahren für die Abwicklung von Siedlungsentwicklungsprojekten aufgezeigt. Im zweiten werden aus den in den Kapiteln 4.3 und 4.4 konkret erarbeiteten Beispielen und Vorschlägen allgemein gültige Planungsansätze und Handlungsempfehlungen abgeleitet.

#### 5.3.1. Planungsinstrumentarien

Nachhaltige Siedlungsentwicklung steht unweigerlich mit sparsamer Inanspruchnahme von Bauland in Zusammenhang. Der effiziente Umgang mit der Ressource Boden kann und sollte über die Festlegung von Bebauungsplänen gesteuert werden.

Derzeit sind für nur etwa 50% des in Niederösterreich gewidmeten Baulands Bebauungspläne verordnet<sup>116</sup> und es ist naheliegend, dass vor allem größere Stadtgemeinden diese für ihr Gemeindegebiet erlassen. In Anbetracht der zunehmenden Bedeutung der Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum wäre auch hier eine verstärkte Regulierung wünschenswert.

Die Genese von Bebauungsplänen ist eine komplexe Aufgabe, bei der viele Faktoren berücksichtigt werden sollten, weshalb es sich empfiehlt, Know-How aus verschiedenen Disziplinen und von unterschiedlichen Beteiligten einfließen zu lassen.

In der Bundeshauptstadt Wien wird in den vergangenen Jahren mitunter das kooperative Planungsverfahren als gemeinsamer Prozess aller relevanten Akteure zur Erstellung städtebaulicher Konzepte, Bebauungsstudien oder Rahmenplanungen angewandt. Man spricht von einem lernenden Verfahren, weil die Kompetenzen unterschiedlicher Fachrichtungen eingebracht werden. Zudem soll die Beteiligung der Bevölkerung die Qualität und praktische Umsetzbarkeit sicherstellen.<sup>117</sup>

Die handelnden Akteure können in drei Gruppen eingeteilt werden: einerseits Planer und Fachplaner, andererseits eine Begleitgruppe bestehend aus der Lenkungsgruppe (Politik, Grundeigentümer, MA21, Zielgruppenvertreter), beratenden (Fach-)Planern und Anrainern bzw. Bürgervertretern und zu guter Letzt die Verfahrensorganisatoren.<sup>118</sup>

Das Verfahren stellt in Wien die Basis für Widmungsverfahren oder Bauträger-, Objekt- oder städtebauliche Wettbewerbe dar. Als Ergebnisse werden Bebauungsstudien, städtebauliche Leitideen, Erschließungs- und Mobilitätskonzepte, Konzepte für Bauplatzteilungen, Definitionen des öffentlichen Raums sowie Strukturkonzepte

---

<sup>116</sup> AMANN, Wolfgang; MUNDT, Alexis; SPRINGLER, Elisabeth; IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, Im Auftrag des Landes Niederösterreich, Minderung des Grundflächenverbrauchs im Wohnbau, Wien, Eigenverlag, 2010, S. 35

<sup>117</sup> TEMEL, Robert; KORAB, Robert; WILTSCHKO, Gregor; NEISEN, Andreas; im Auftrag der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21 - Stadtteilplanung und Flächennutzung, Grundlagen für kooperative Planungsverfahren, Wien, Eigenverlag, 2015, S. 9

<sup>118</sup> TEMEL, Robert et al.; Grundlagen für kooperative Planungsverfahren, ..., S. 12

(Mengengerüst, Gebäudehöhen, Raumkanten und Nutzungsstruktur) für die Bauplätze erarbeitet.<sup>119</sup>

Das Kooperative Planungsverfahren könnte angepasst an die niederösterreichische Verwaltungsstruktur und den ländlichen Maßstab auch in diesem Bundesland als standardisiertes Planungsinstrument für die Entwicklung von Bebauungsplänen zur Anwendung kommen.

Im nächsten Schritt geht es um die Nutzung von konkreten Grundstücken. Es liegt in der Verantwortung der Grundeigentümer, das vorhandene Bauland sinnstiftend zu entwickeln.

In Wien werden seit 1995 Bauträgerwettbewerbe als Instrument des geförderten Wohnbaus angewendet. Es handelt sich um ein öffentlich ausgelobtes Verfahren, bei dem Projektteams bestehend aus Bauträger und Architekten Realisierungskonzepte für die ausgelobten Bauplätze vorlegen. Die Abwicklung erfolgt als ein- oder mehrstufiger, nicht anonymer Wettbewerb, bei dem eine interdisziplinär besetzte Jury die Projekte beurteilt und der siegreiche Bauträger zum Liegenschaftserwerb berechtigt wird.

Der Qualitätswettbewerb baute in den ersten Jahren auf dem 3-Säulen-Modell mit den Kriterien Architektur, Ökonomie und Ökologie auf<sup>120</sup>, seit 2009 fließt eine 4. Säule, die „*Soziale Nachhaltigkeit*“, in die Bewertung mit ein.<sup>121</sup>

Eine Evaluierung der Wiener Bauträgerwettbewerbe im Jahr 2008 ergab, dass die Stärken des Verfahrens ganz klar in der hohen Qualität der Projekte und im Fokus auf

---

<sup>119</sup> TEMEL, Robert et al.; Grundlagen für kooperative Planungsverfahren, ..., S. 18

<sup>120</sup> LISKE, Herbert; HAMETER, Josef; im Auftrag der Stadt Wien - Magistratsabteilung 50, Der Bauträgerwettbewerb – verfahrenstechnische und inhaltliche Evaluierung, Wien, Eigenverlag, 2008, S. 7

<sup>121</sup> NOVOTNY, Maik, Wiener Bauträgerwettbewerbe: Wohnen macht Stadt, in: DER STANDARD vom 28.06.2020

Innovationen liegen. Die wesentliche Schwäche des Wettbewerbs ist jedoch der hohe Aufwand für die Projektanten<sup>122</sup>.

Um das Konzept in Niederösterreich erfolgreich anwenden zu können, stellen evtl. geladene Wettbewerbe eine passende Alternative dar, wobei die Errichtung der Siegerprojekte nicht zwingend an eine Wohnbauförderung geknüpft werden muss.

Für Grundstücke, die im Eigentum von Gemeinden stehen, kann durch die Auslobung von Bauträgerwettbewerben jedenfalls eine Qualitätssicherung erfolgen.

Privateigentümer haben zwar einen Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung, solange das eingereichte Projekt die Vorgaben von Bebauungsplan und Bauordnung erfüllt. Es ist jedoch denkbar, beispielsweise Umwidmungen von Privatgrundstücken, die sich zur Innenentwicklung eignen, vertraglich an die Durchführung eines Bauträger- oder Architekturwettbewerbes zu knüpfen oder bei bereits gewidmeten Grundstücken als Gemeinde organisatorische und monetäre Unterstützung bei der Durchführung eines solchen Verfahrens anzubieten.

In Niederösterreich gibt es darüber hinaus viele Grundstücke, die dem Markt entzogen werden, da ihre Eigentümer diese als Wertanlage für ihre Nachkommen in Privatbesitz behalten möchten. Diesen Eigentümern könnte alternativ das Modell des Baurechtseigentums nähergebracht werden, um die Grundstücke einer Nutzung zuführen zu können.

### 5.3.2. Planungsansätze und Handlungsempfehlungen

Zusammenfassend aus den bisherigen Erkenntnissen dieser Arbeit und abgeleitet aus den Fallstudien der Kapitel 4.3 und 4.4 werden nachstehend die folgenden Planungsansätze und Handlungsempfehlungen für die verantwortlichen Akteure aus Politik, Immobilienwirtschaft und Planung gegeben.

Die Gliederung der Maßnahmen erfolgt nach den Fragen:

WO, WAS und WIE sollte entwickelt werden?

---

<sup>122</sup> LISKE, Herbert; HAMETER, Josef; ..., Der Bauträgerwettbewerb ..., S. 65

## WO?

- Da 80% der Wege am Wohnstandort beginnen oder enden<sup>123</sup>, ist das Mobilitätsangebot entscheidend für die Art der Fortbewegung und die daraus resultierende CO<sub>2</sub>-Emission. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass Siedlungsentwicklung vor allem entlang von Bahnkorridoren forciert werden muss, um nachhaltige Mobilität in den Vordergrund zu rücken. Siedlungen bzw. Ortschaften, die nicht direkt ans Bahnnetz angeschlossen sind oder an einen Bahnhof angebunden werden können, sollten mit ergänzenden, umweltschonenden Zubringerverkehrsmitteln unterstützt werden, wie etwa Shuttle-Bussen zum nächstgelegenen Bahnhof. Darüber hinaus wird die Ausstattung der Bahnhöfe mit ausreichend Park & Ride- sowie Bike & Ride-Anlagen empfohlen, um die Wege mit dem MIV so gering wie möglich zu halten und den Umstieg auf den ÖV so attraktiv wie möglich zu gestalten.
- Im Sinne der Flächenökonomie sollte Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum immer unter der Prämisse Innenentwicklung vor Außenentwicklung erfolgen. Ziel ist es, die bestehenden Siedlungsgrenzen nicht weiter auszudehnen, einerseits um die Bewohner nicht zu mehr Mobilität zu zwingen, andererseits um Erholungsräume und Agrarflächen im gewidmeten Grünland nicht weiter zu beschränken. Bei der Innenentwicklung sollten nicht nur unbebaute und brachliegende Flächen einer Nutzung zugeführt, sondern auch Konzepte für die Umnutzung und Sanierung von Bestandsgebäuden entwickelt werden.

## WAS?

- Die Mehrheit der Österreicher, nämlich 65%, empfindet das freistehende Einfamilienhaus nach wie vor als ideale Wohnform, der überwiegende Teil von ihnen, und zwar 76%, lebt in Niederösterreich und im Burgenland.<sup>124</sup> Losgelöst von der Klimadebatte und der Frage der sozialen Gerechtigkeit ist die Qualifizierung als

---

<sup>123</sup> <https://www.vcoe.at/publikationen/vcoe-factsheets/detail/vcoe-factsheet-2020-07-mobilitaetsfaktoren-wohnen-und-siedlungsentwicklung> (Stand: 06.02.2022)

<sup>124</sup> Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H., Presseinformation zur Studie über das „Trotz Klimawandel: Österreicher halten dem Einfamilienhaus die Treue“, Wien, 26.02.2021

Wohnideal für Familien durchaus nachvollziehbar, bietet doch ein Einfamilienhaus überdurchschnittlich viel Wohnfläche, meistens ein eigenes Zimmer für jedes Kind, zusätzliche Räume, die als Gäste- oder Arbeitszimmer, Fitness- oder Hobbyraum genutzt werden können, und großzügige Gartenflächen und erfüllt damit alle seit dem ersten Lockdown und im Falle einer Quarantäne hervorgetretenen Wohnbedürfnisse.

Umso mehr gilt es, bei der Entwicklung von Siedlungen nicht direkt mit dem Einfamilienhaus konkurrieren zu wollen, sondern Wohnformen anzubieten, die sich besser für bestimmte Lebensmodelle bzw. -phasen eignen. Im Jahr 2021 sind 34,8% aller niederösterreichischen Haushalte Einpersonenhaushalte. Die Statistik Austria prognostiziert für das Jahr 2060 einen Anstieg auf 38,7%.<sup>125</sup> Für diese alleinlebenden Menschen, aber auch für Paare ist ein ihren Bedürfnissen entsprechendes Wohnangebot zu schaffen. Erfolgserprobte Beispiele sind ‚Junges Wohnen‘ mit kompakten Grundrissen und eigenem Freiraum, oder ‚Betreubare Wohneinheiten‘, wo ältere Menschen eigenständig und selbstbestimmt aber ohne die Gefahr der Vereinsamung leben können.

- Wesentlich für die Flächenökonomie ist die Art der Bebauung und die dadurch erzeugte Dichte. Um dem Ziel, den Naturraum nicht weiter zu verbauen, nachkommen zu können, müssen mehr Menschen auf vorhandenem Bauland untergebracht werden als bisher. Dies ist durch die bis dato im ländlichen Raum dominierende Wohnform des Einfamilienhauses nicht zu bewerkstelligen. Daher sind Siedlungen abgestimmt auf die anzusprechenden Zielgruppen und eingebettet in die bestehende Bebauungsstruktur künftig vorrangig in horizontal verdichteter Bauweise etwa als Reihenhaus- oder Hofbebauung zu entwickeln.
- Neu- bzw. Umwidmungen von Bauland erfolgen in der Regel, um eine höhere Bebauungsdichte und damit Wohndichte zu erzeugen. Wo aber mehr Menschen auf gleicher Fläche untergebracht werden, wird zumeist auch der Auf- bzw. Ausbau der technischen und sozialen Infrastruktur erforderlich. In §17 Abs 3 des NÖ

---

<sup>125</sup> <http://wko.at/statistik/bundesland/Haushalte.pdf> (Stand: 06.02.2022)

Raumordnungsgesetzes ist geregelt, dass durch Vereinbarung von sogenannten städtebaulichen Verträgen, Grundeigentümer und deren Rechtsnachfolger zur Übernahme oder Beteiligung an den Kosten für die erforderliche Infrastruktur verpflichtet werden können. Ebenso sieht das Gesetz vor, dass dies nicht nur im Falle einer Änderung des Flächenwidmungsplans, sondern auch bei der Änderung des Bebauungsplans und damit üblicherweise einer Maximierung der baulichen Ausnützbarkeit des Grundstücks vereinbart werden kann.<sup>126</sup>

An dieser Stelle soll jedoch darauf hingewiesen werden, dass sich sämtliche den Grundeigentümern bzw. Bauträgern überbundene Kosten letztlich auf die Nutzerkonditionen auswirken, was bei der Forderung nach leistbarem Wohnbau oftmals vergessen wird.

Die Entwicklung von Siedlungen an die Errichtung der erforderlichen Infrastruktur zu knüpfen ist aber jedenfalls dafür zuträglich, dass Wege reduziert bzw. minimiert werden können und um für die Deckung des täglichen Bedarfs weitestgehend auf den MIV verzichten zu können.

#### WIE?

- Sobald erste Pläne über die Errichtung von verdichtetem Wohnbau an die Öffentlichkeit gelangen, sehen sich Projektentwickler und Gemeinden oft mit fehlender Akzeptanz in der Bevölkerung konfrontiert. Dichte wird in der öffentlichen Debatte meist mit Profit gleichgesetzt. Es ist die Verantwortung der Kommunalpolitiker, die Vorteile von Innenentwicklung entsprechend zu kommunizieren und die Zusammenhänge zwischen Siedlungsentwicklung, Flächeninanspruchnahme und Mobilität plakativ aufzuzeigen, um so zur Imagestärkung der Entwicklungsvorhaben und der Projektverantwortlichen beizutragen.
- Sobald ein Projekt die Errichtung von zusätzlicher sozialer Infrastruktur auslöst oder geplant ist, öffentlich nutzbare Flächen zu integrieren, ist es ratsam, die bereits

---

<sup>126</sup> NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF, beschlossen am 22. Oktober 2020, veröffentlicht im Landesgesetzblatt für Niederösterreich 97/2020



ansässige Bevölkerung im Rahmen eines Bürgerinformations- oder Bürgerbeteiligungsprozesses einzubinden. Wesentlich dabei ist die klare und eindeutige Kommunikation, ob es sich um Ersteres oder Zweiteres handelt, da vermeintliches Mitspracherecht sehr rasch mehr Unmut bei der Bevölkerung auslösen kann. Gespräche mit Nachbarn bringen jedoch mitunter Informationen über aktuelle Nutzungen und Bedarf an noch fehlendem Raumangebot zutage und können für die Projektentwicklung ausgesprochen wertvoll sein.

- Zu guter Letzt ist Siedlungsentwicklung vor allem dann nachhaltig, wenn sie nutzerorientiert ist. Aus diesem Grund und als identitätsstiftende Maßnahme sollte Planungspartizipation in die Projektentwicklung von Wohnbauvorhaben einfließen, um die Akzeptanz der alternativen Wohnformen und die spätere Wohnzufriedenheit sicherstellen zu können.

#### 5.4. Praxistauglichkeit

Für ein Gelingen der in dieser Masterthese erarbeiteten Siedlungskonzepte ist die Kooperation verschiedener Akteure und das Zusammenwirken unterschiedlicher Disziplinen und Kompetenzstellen erforderlich. Als weitere Gedankenanstöße sollen die folgenden Kontextthemen verstanden werden.

- Die Reduktion von Wegen verringert CO<sub>2</sub>-Emissionen. Dies kann entweder durch geringe räumliche Distanzen erfolgen oder durch einen Rückgang der Anzahl der Wege, im besten Fall ist es eine Kombination von beidem. Letzteres jedoch wurde durch die Corona-Pandemie verstärkt, denn ein Großteil der Arbeitnehmer verrichtete zumindest über einen gewissen Zeitraum lang seine Arbeit im Home Office. Dies wiederum verschafft dem ländlichen Raum eine Chance, sich als attraktive und nachhaltige Wohnlage zu bewähren. Die Ausdehnung des Speckgürtels im Wiener Umland findet bereits statt, daher liegt es in der Verantwortung der Arbeitgeber, Home Office auch weiterhin nach dem Ende der Pandemie zuzulassen, um die Anzahl der Fahrten nicht wieder zu steigern und um zu er-

reichen, dass beispielsweise Arbeitnehmer die reduzierte Anzahl der Fahrten trotz evtl. längerer Fahrzeit mittels ÖV anstelle von MIV bewältigen.

- Die Akzeptanz des ÖV als bevorzugtes Transportmittel ist unweigerlich an attraktive Fahrpläne und Ticketpreise gebunden. Mit der Einführung des Klimatickets am 26. Oktober 2021, mit dem zum Preis von € 1.095 pro Jahr alle öffentlichen Verkehrsmittel in Österreich benutzt werden können, ist bereits ein großer Schritt getan.<sup>127</sup> Dieses Angebot ist vor allem für Vielfahrer und Pendler ab einer gewissen Fahrstrecke optimal. Berücksichtigt man aber den Umstand, dass einige Arbeitnehmer durch die pandemiebedingte Einführung von Home Office nicht mehr fünf Mal die Woche zum Arbeitsplatz pendeln, sondern weitaus seltener, ist unter Umständen für die reine Pendelstrecke kein Preisvorteil mehr mit dem Klimaticket gegeben. Dazu kommt, dass die Fahrpläne an Wochenenden oft stark eingeschränkt sind und für die Freizeitmobilität wieder auf den PKW zurückgegriffen werden muss.

Es liegt also in der Verantwortung von Verkehrsunternehmen und Politik, ggf. weitere Tarifmodelle wie etwa vergünstigte 10er-Blocks von Einzelfahrscheinen für die sogenannten ‚Teilzeit-Pendler‘ anzubieten und die ÖV-Infrastruktur darüber hinaus auch abseits der klassischen Arbeitszeiten aufrecht zu erhalten, um mit der Attraktivität des MIV konkurrieren zu können.

- Im Widerspruch zu den Bemühungen, die Attraktivität des ÖV zu steigern, steht die aktuelle Stellplatzverpflichtung bei der Errichtung von Wohnhausanlagen. Öffentlich gut angebundene Grundstücke sollten im Zuge der Festlegung eines Bebauungsplans ebenfalls mit einem Stellplatzregulativ belegt werden. Wenn der Umstieg von MIV auf ÖV gelingen soll, wäre die Errichtung der aktuell vorgeschriebenen Pflichtstellplätze nicht nur überflüssig und kontraproduktiv, sie bedeutet auch übermäßige Inanspruchnahme von räumlichen und finanziellen Ressourcen.

---

<sup>127</sup> [https://www.bmk.gv.at/service/presse/gewessler/20210930\\_klimaticket.html](https://www.bmk.gv.at/service/presse/gewessler/20210930_klimaticket.html) (Stand: 06.02.2022)

- Die Regional- und Siedlungsentwicklung in Niederösterreich ist weiters von externen Faktoren wie die ab 01. März 2022 geltende flächendeckende Kurzparkzone in Wien abhängig.<sup>128</sup> Pendler, die bisher in Bezirken ohne ‚Parkpickerl‘ gearbeitet haben, werden nun – sofern sie nicht auf ÖV umsteigen – in die niederösterreichischen Umlandgemeinden verdrängt, um dort ihr Auto abzustellen. In diesen Gemeinden und generell entlang der Bahnkorridore sollte seitens ÖBB und Politik zusätzliche Park & Ride - Anlagen errichtet werden, denn mit der Einführung der flächendeckenden Parkraumbewirtschaftung in Wien bietet sich in Niederösterreich die Chance, das Straßenverkehrsnetz zu entlasten, indem Pendler auf ihrem Weg nach Wien den erst- und nicht den letztmöglichen Einstieg ins Bahnnetz wählen.
- Für alle vorhergehenden Überlegungen zu Mobilität im Zusammenhang mit Home Office ist eine gut ausgebaute Internetversorgung Voraussetzung. Nachhaltigkeitsexperte Martin Rohla sieht die Corona-Krise als kompletten Gamechanger für Stadt- und für Landflüchter und prognostiziert Städtewachstum nicht mehr zwingend entlang von Autobahnen und Bahnstrecken, sondern entlang von Internetkabeln.<sup>129</sup> Die Erkenntnisse aus dieser Arbeit zeigen, dass eines jeweils mit dem anderen einhergehen sollte und dass der ländliche Raum entlang von Bahnkorridoren durch den in der Verantwortung der Politik liegenden Ausbau entsprechender Internetinfrastruktur weiter gestärkt wird.

Zusammengefasst kann die effizienteste Siedlungsentwicklung in Niederösterreich nicht den gewünschten Erfolg bringen, wenn externe Einflüsse durch Entwicklungen in Wien nicht berücksichtigt und die Rahmenbedingungen hinsichtlich Gesetzgebung und infrastrukturellem Angebot nicht laufend optimiert werden.

---

<sup>128</sup> <https://www.wien.gv.at/verkehr/parken/kurzparkzonen/parkpickerl-stadtweit.html> (Stand: 06.02.2022)

<sup>129</sup> KROPF, Robert, #STADTFLUCHT #LANDFLUCHT Rückkehr in die Mikro-Heimat in: Otto, Eugen, OTTO Immobilien GmbH, #Wien, Das Wohnmarktmagazin powered by OTTO Immobilien, Wien, Eigenverlag, 2021, S. 23

## Bibliographie

### Literaturquellen

- AMANN, Wolfgang; MUNDT, Alexis; SPRINGLER, Elisabeth; IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, Im Auftrag des Landes Niederösterreich, Minderung des Grundflächenverbrauchs im Wohnbau, Wien, Eigenverlag, 2010
- Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung F2-A,B  
Wohnungsförderung/Wohnbauforschung (Hg.), Schriftenreihe zur NÖ Wohnbauforschung, Band 1, Ausgewählte Siedlungen und Siedlungsprojekte in Niederösterreich, St. Pölten, Eigenverlag, ca. 2000 (keine Angabe)
- ATEFIE, Irene, Julius Tandler - Anatom und Gemeindepolitiker, Diplomarbeit, Universität Wien, 2012
- BERTHOLD, Manfred, Flächen und Rauminhalte, Gebäude Neubau, Statistische Kennwerte (BKI, 2019), Hg. TU Wien Forschungsbereich für Hochbau und Entwerfen, Wien, Eigenverlag, ca. 2020 (keine Angabe)  
[http://zeus.h1arch.tuwien.ac.at/tuwis\\_img/berthold/planB/Berthold-Diplom-Planungskennwerte.pdf](http://zeus.h1arch.tuwien.ac.at/tuwis_img/berthold/planB/Berthold-Diplom-Planungskennwerte.pdf) (Stand: 07.01.2022)
- EIGNER, Peter; MATIS, Herbert; RESCH, Andreas; Sozialer Wohnbau in Wien, Eine historische Bestandsaufnahme, in: Hg. Verein für Geschichte der Stadt Wien, Jahrbuch des Vereins für die Geschichte der Stadt Wien 1999, Wien, Eigenverlag, 1999
- FREY, Harald; LAA, Barbara; LETH, Ulrich; KRATOCHWIL, Florian; SCHOBER, Philipp, im Auftrag der Mobilitätsagentur Wien, Mobilität in Wien unter COVID19, Begleituntersuchung Temporäre Begegnungszonen und Pop-Up Radinfrastruktur, Hg. Technische Universität Wien, Institut für Verkehrswissenschaften, Wien, Eigenverlag, 2020
- FRIEDRICHS, Jürgen, Stadtentwicklung, In: Hg. Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung, Hannover, Eigenverlag, 2018
- HEINTEL, Martin, Regionalentwicklung, In: Hg. Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung, Hannover, Eigenverlag, 2018
- HUMMELBRUNNER, Richard; BAUMFELD, Leo; LUKESCH, Robert, Anwendung systemischer Instrumente in der Regionalentwicklung, in: Hg. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Informationen zur Raumentwicklung, Heft 1.2013, Bonn, Franz Steiner Verlag, 2013
- KÄFER, Andreas; PEHERSTORFER, Herbert; Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien; S-Bahn in Wien, Chance für die wachsende Stadt, Wien, Eigenverlag, 2016
- KIEHL, Wolfgang, Infektionsschutz und Infektionsepidemiologie, Fachwörter – Definitionen – Interpretationen, Berlin, Robert Koch-Institut, 2015

- KRANSY, Elke, Wohnen morgen, Individualisierte Standardisierung, [http://www.architektur-noe.at/html2ps/demo/html2ps.php?process\\_mode=single&URL=http%3A%2F%2Fwww.architektur-noe.at%2Fbe%2Fdetailansicht\\_print.php%3Farchitekturobjekt\\_id%3D751&batch%5B%5D=www.google.com&batch%5B%5D=www.altavista.com&batch%5B%5D=www.msn.com&batch%5B%5D=www.msn.com&proxy=&pixels=640&scalepoints=1&renderimages=1&renderlinks=1&renderfields=1&media=A4&cssmedia=print&leftmargin=20&rightmargin=15&topmargin=15&bottommargin=15&encoding=&headerhtml=&footerhtml=&watermarkhtml=&toc-location=before&smartpagebreak=1&pslevel=3&method=fpdf&pdfversion=1](http://www.architektur-noe.at/html2ps/demo/html2ps.php?process_mode=single&URL=http%3A%2F%2Fwww.architektur-noe.at%2Fbe%2Fdetailansicht_print.php%3Farchitekturobjekt_id%3D751&batch%5B%5D=www.google.com&batch%5B%5D=www.altavista.com&batch%5B%5D=www.msn.com&batch%5B%5D=www.msn.com&proxy=&pixels=640&scalepoints=1&renderimages=1&renderlinks=1&renderfields=1&media=A4&cssmedia=print&leftmargin=20&rightmargin=15&topmargin=15&bottommargin=15&encoding=&headerhtml=&footerhtml=&watermarkhtml=&toc-location=before&smartpagebreak=1&pslevel=3&method=fpdf&pdfversion=1) (Stand: 03.01.2022)
- LISKE, Herbert; HAMETER, Josef; im Auftrag der Stadt Wien - Magistratsabteilung 50, Der Bauträgerwettbewerb – verfahrenstechnische und inhaltliche Evaluierung, Wien, Eigenverlag, 2008
- McFARLAND, Rob; SPITALER, Georg; Zechner, Ingo, Das Rote Wien: Schlüsseltexte der Zweiten Wiener Moderne 1919–1934, Berlin/Boston, Walter de Gruyter GmbH & Co KG, 2020
- MICHELSEN, Claus, Corona und das Home-Office: Zäsur für den Wohnungsmarkt?, in: Hg. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), DIW Wochenbericht, Nr. 45/2020, Berlin, Eigenverlag, 2020
- ÖROK – Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz, ÖROK-Empfehlung Nr. 56: „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“, Wien, Eigenverlag, 2017
- PFOSER, Alfred, WEIGL, Andreas, Die erste Stunde Null: Gründungsjahre der österreichischen Republik 1918-1922, Salzburg-Wien, Residenz Verlag GmbH, 2017, Abschnitt 7
- REIBETANZ, Michaela; SCHMIDHÄUSER, Paul; SCHÖLLHAMMER, Oliver; HEIDELBACH, Joachim; in: Hg. Fraunhofer-Institut für Produktionstechnik und Automatisierung, Next Normal – Vom pandemiebedingten Homeoffice zum flexiblen Arbeiten post Corona, Stuttgart, 2021, [https://www.ipa.fraunhofer.de/content/dam/ipa/de/documents/Kompetenzen/Unternehmensstrategie\\_und-entwicklung/Whitepaper\\_NextNormal\\_Fraunhofer\\_IPA\\_2021\\_Mobile\\_offen.pdf](https://www.ipa.fraunhofer.de/content/dam/ipa/de/documents/Kompetenzen/Unternehmensstrategie_und-entwicklung/Whitepaper_NextNormal_Fraunhofer_IPA_2021_Mobile_offen.pdf) (Stand: 21.11.2021)
- REIß-SCHMIDT, Stephan, Innenentwicklung, In: Hg. Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung, Hannover, Eigenverlag, 2018
- RITT, Thomas, Wien wächst – Erfordernisse für die wachsende Stadt, in: Pichler, Christian; Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, Wien wächst– Wien baut, Mehr Qualität in mehr Quantität?, Wien, Eigenverlag, 2018

- SANDNER, Günther, Geplante Gesundheit. Visuelle Erziehung von der „Wiener Methode der Bildstatistik“ zu „Isotype“, in: Hg. STIFTER, Christian, Die Bildung des Körpers - Medizin, Gesundheit und Bewegung in der Volks- und Erwachsenenbildung des 19. und 20. Jahrhunderts, Reihe: Spurensuche. Zeitschrift für Geschichte der Erwachsenenbildung und Wissenschaftspopularisierung, Nr. 27, Wien, Österreichisches Volkshochschularchiv, 2019
- Stadt Wien – MA 31 Wiener Wasser, Geschichte der Wiener Wasserversorgung, Wien, Eigenverlag, 2013, 6. Auflage
- stadtland Dipl.-Ing. Sibylla Zech GmbH, Technische Universität Wien, yverkehrsplanung GmbH, im Auftrag des Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie (bmvit) ÖBB Infrastruktur AG, Arbeitsbericht BahnRaum, Schienenorientierte Siedlungsentwicklung und Erreichbarkeitsoptimierung, Wien, Eigenverlag, 2017
- TEMEL, Robert; KORAB, Robert; WILTSCHKO, Gregor; NEISEN, Andreas; im Auftrag der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21 - Stadtteilplanung und Flächennutzung, Grundlagen für kooperative Planungsverfahren, Wien, Eigenverlag, 2015
- WÉKEL, Julian, Stadtentwicklungsplanung, In: Hg. Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung, Hannover, Eigenverlag, 2018
- WIEßNER, Reinhard, Wohnungsmarkt, In: Hg. Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung, Hannover, Eigenverlag, 2018
- ZANDANEL, Teresa, Urbane Grünflächennutzung in Zeiten einer Pandemie, Masterarbeit, Wien, Fachhochschule FH Campus Wien, 2020
- ZEITELHOFER, Christian, Raumressource Parkplatz – Über Auswirkungen und Umgangsmöglichkeiten mit Parkplätzen im Straßenraum, Diplomarbeit, Wien, Technische Universität Wien, 2021
- ZILLNER, Anna, New World of Work – Veränderung der Form des Arbeitens, Masterthese, Wien, Technische Universität Wien, 2021

## Umfragen | Marktberichte

- KELLNER, Barbara; KORUNKA, Christian; KUBICEK, Bettina; WOLFSBERGER, Juliana; in: Hg. Deloitte Consulting GmbH, Universität Wien, Universität Graz, Flexible Working Studie 2020 „Wie COVID-19 das Arbeiten in Österreich verändert“, Wien, 2020, [https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/at/Documents/human-capital/Deloitte-Flexible-Working-Studie-2020.pdf?logActivity=true&utm\\_campaign=Final\\_DF\\_Studiendownload\\_Flexible\\_Working\\_Studie\\_20200721&utm\\_source=newsletter&utm\\_medium=newsletter](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/at/Documents/human-capital/Deloitte-Flexible-Working-Studie-2020.pdf?logActivity=true&utm_campaign=Final_DF_Studiendownload_Flexible_Working_Studie_20200721&utm_source=newsletter&utm_medium=newsletter) (Stand: 20.11.2021)
- Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H., Presseinformation zur Studie über das „Trotz Klimawandel: Österreicher halten dem Einfamilienhaus die Treue“, Wien, 26.02.2021

- RE/MAX, Pressekonferenz - Einfamilienhauspreise legten 2019 um +4,2 % zu, Unterlagen zur Pressekonferenz vom 06.05.2020, Amstetten, 2020, [https://i2.remax.at/lkdokumente/pbc/us2\\_news/16154-328144-PA-EFH-2019-2020-05-04-31sw.pdf](https://i2.remax.at/lkdokumente/pbc/us2_news/16154-328144-PA-EFH-2019-2020-05-04-31sw.pdf) (Stand: 25.07.2021)
- RE/MAX, RE/MAX-ImmoSpiegel 2019: Positiver Trend am heimischen Immobilienmarkt setzt sich fort, Presseinformation vom 10.03.2020, Amstetten, 2020, [https://www.remax.at/lkdok/pbc/us2\\_news/15804-172092-PA-REMAX-ImmoSpiegel-Gesamtmarkt-2019--13-Versand.pdf](https://www.remax.at/lkdok/pbc/us2_news/15804-172092-PA-REMAX-ImmoSpiegel-Gesamtmarkt-2019--13-Versand.pdf) (Stand: 25.01.2022)
- TREFELIK, Rainer; FRONASCHÜTZ, Andrea; Pressekonferenz – Zukunft des Österreichischen Handels, Unterlagen zur Pressekonferenz vom 13.09.2021, Wien, 2021, [https://news.wko.at/news/oesterreich/20210913\\_Zukunft-des-Handels-PK-AKTUELL.pdf](https://news.wko.at/news/oesterreich/20210913_Zukunft-des-Handels-PK-AKTUELL.pdf) (Stand: 27.11.2021)

## Artikel | Veröffentlichungen

- BAUER, Lilli und Werner, Das Rote Wien im Waschsalon Karl-Marx-Hof, Presseinformation zur Dauerausstellung, Wien, 2018, [http://dasrotewien-waschsalon.at/fileadmin/DOCS/2018/WS\\_presseinfo\\_2018.pdf](http://dasrotewien-waschsalon.at/fileadmin/DOCS/2018/WS_presseinfo_2018.pdf) (Stand: 27.10.2021)
- BITTERMANN, Theresa; PEKOVICS, Michael, "Fantasiepreise" für Häuser im Wiener Umland, Siedlungsdruck: Statt 20 setzen sich die Leute auch 60 Minuten ins Auto, so ein Experte. Die Flucht aus der Stadt könne immer weiter wegführen. in: KURIER vom 13.09.2020
- Der Kinobesitzer vom 14. Oktober 1918, <https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=kib&datum=19181014&seite=8&zoom=33&query=%22spanische%22%2B%22grippe%22&ref=anno-search> (Stand: 27.10.2021)
- Hagelversicherung, Presseaussendung, <https://www.hagel.at/presseaussendungen/taeglich-verlieren-wir-boden-oesterreich-ist-europameister/> (Stand: 11.07.2021)
- HAIDVOGL, Gertrud; WINIWARTER, Verena; Die Gefahr aus dem Wasser; in: DIE FURCHE vom 16. April 2020
- HORX, Tristan, Zukunftsforscher am Zukunftsinstitut, Keynote beim Jahreskongress pma focus 2021
- KROPF, Robert, #STADTFLUCHT #LANDFLUCHT Rückkehr in die Mikro-Heimat in: Otto, Eugen, OTTO Immobilien GmbH, #Wien, Das Wohnmarktmagazin powered by OTTO Immobilien, Wien, Eigenverlag, 2021
- MATZENBERGER, Michael; PUTSCHÖGL, Martin; NEUHOLD, Thomas; FELLNER, Sebastian; Corona sorgte für Allzeithoch bei Nebenwohnsitzen, in: DER STANDARD vom 17.03.2021
- Neues 8 Uhr Blatt vom 5. Oktober 1918, <https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=nab&datum=19181005&seite=2&zoom=33&query=%22spanische%22%2B%22grippe%22&ref=anno-search> (Stand: 27.10.2021)

- NOVOTNY, Maik, Wiener Bauträgerwettbewerbe: Wohnen macht Stadt, in: DER STANDARD vom 28.06.2020
- PFOSER, Alfred, Medizingeschichte - Die Spanische Grippe in Wien, in: Wiener Zeitung vom 22.03.2020  
[<https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/reflexionen/vermessungen/2055265-Die-Spanische-Grippe-in-Wien.html>, Stand: 25.10.2021]
- POZSOGAR, Wolfgang, Wohnbau: Viel Privatleben, mehr Gemeinschaft, in: DIE PRESSE vom 30.10.2014
- SUBAK, Edgar, Freizeitforscher: „Corona verstärkt Trend zum Urlaub zuhause“, in: KURIER vom 10.08.2021
- Volksblatt für Stadt und Land vom 27. Oktober 1918,  
<https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=vbl&datum=19181027&seite=4&zoom=33&query=%22spanische%22%2B%22grippe%22&ref=anno-search> (Stand: 27.10.2021)
- Wiener Allgemeine Zeitung vom 7. Oktober 1918,  
<https://anno.onb.ac.at/cgi-content/anno?aid=waz&datum=19181007&seite=2&zoom=33&query=%22spanische%22%2B%22grippe%22&ref=anno-search> (Stand: 27.10.2021)

#### Gesetzesquellen

- Bauordnung für Wien, Gesetz vom 25. November 1929, veröffentlicht im Landesgesetzblatt für Wien 11/1930,  
<https://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/landesgesetzblatt/jahrgang/1954ua/pdf/lg1930003.pdf> (Stand: 03.02.2022)
- NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF, beschlossen am 22. Oktober 2020, veröffentlicht im Landesgesetzblatt für Niederösterreich 97/2020
- NÖ Bautechnikverordnung 2014 idgF, beschlossen am 01. Oktober 2021, veröffentlicht im Landesgesetzblatt für Niederösterreich 36/2021

#### Internetquellen

- <http://wko.at/statistik/bundesland/Haushalte.pdf> (Stand: 06.02.2022)
- <http://www.dasrotewien.at/seite/baeder-oeffentliche> (Stand: 27.10.2021)
- <http://www.dasrotewien.at/seite/kommunaler-wohnbau> (Stand: 30.01.2022)
- <https://www.duden.de/rechtschreibung/Pandemie> (Stand: 26.02.2022)
- [http://www.gpl.at/files/downloads/goellersdorf\\_oeek\\_ek-2.pdf](http://www.gpl.at/files/downloads/goellersdorf_oeek_ek-2.pdf) (Stand: 09.01.2022)
- [http://www.jsbielicki.com/uhl/Projekte/Wohnen\\_morgen/S\\_A\\_R/\\_s\\_a\\_r\\_.html](http://www.jsbielicki.com/uhl/Projekte/Wohnen_morgen/S_A_R/_s_a_r_.html) (Stand: 03.01.2022)
- [http://www.jsbielicki.com/uhl/Projekte/Wohnen\\_morgen/wohnen\\_morgen.html](http://www.jsbielicki.com/uhl/Projekte/Wohnen_morgen/wohnen_morgen.html) (Stand: 03.01.2022)
- <https://atlas.noel.gv.at> (Stand: 09.01.2022)
- <https://fahrplan.oebb.at> (Stand: 09.01.2022)



- <https://nachrichten.idw-online.de/2021/03/08/trendstudie-fernstudium-2021-happy-trotz-corona-mehr-wissen-mehr-geld-mehr-glueck/> (Stand: 28.11.2021)
- <https://news.wko.at/news/oesterreich/WKOe-Trefelik:-Konsumenten-sehnen-sich-nach-Normalitaet.html> (Stand: 27.11.2021)
- <https://rehabitatprojekt.wordpress.com/category/architektur/wohnformen/> (Stand: 30.01.2022)
- <https://simil.io/politisch/hollabrunn/goellersdorf/bevoelkerungsdichte> (Stand: 09.01.2021)
- <https://www.arbeit-wirtschaft.at/historie-corona-schwindsucht/>, Stand: 25.10.2021
- [https://www.bmk.gv.at/service/presse/gewessler/20210930\\_klimaticket.html](https://www.bmk.gv.at/service/presse/gewessler/20210930_klimaticket.html) (Stand: 06.02.2022)
- [https://www.ey.com/de\\_de/workforce/arbeiten-nach-corona-neue-beduerfnisse-ernst-nehmen](https://www.ey.com/de_de/workforce/arbeiten-nach-corona-neue-beduerfnisse-ernst-nehmen) (Stand: 21.11.2021)
- <https://www.forschungsinformationssystem.de/servlet/is/355116/> (Stand: 30.01.2022)
- [https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Spanische\\_Grippe](https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Spanische_Grippe), Stand: 25.10.2021
- <https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Tuberkulose> (Stand: 29.10.2021)
- <https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Verkehrsgeschichte>, Stand: 26.10.2021
- [https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Wien\\_1918](https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Wien_1918), Stand: 25.10.2021
- <https://www.google.com/maps> (Stand: 09.01.2022)
- <https://www.manager-magazin.de/lifestyle/zukunftsforscher-ulrich-reinhardt-ueber-die-folgen-der-pandemie-die-leute-denken-mehr-darueber-nach-was-ihnen-wirklich-wichtig-ist-a-19ba855d-7183-43cf-81a6-ab8e44d7253f> (Stand: 27.11.2021)
- [https://www.noe.gv.at/noe/Autofahren/bestehende\\_Park-Ride\\_Anlagen.html](https://www.noe.gv.at/noe/Autofahren/bestehende_Park-Ride_Anlagen.html) (Stand: 09.01.2021)
- <https://www.noe.gv.at/noe/Goellersdorf.html#statistik> (Stand: 07.01.2022)
- [https://www.oebb.at/de/dam/jcr:49d96900-a75d-4696-8931-f290d6597b8a/kif903\\_22.pdf](https://www.oebb.at/de/dam/jcr:49d96900-a75d-4696-8931-f290d6597b8a/kif903_22.pdf) (Stand: 30.12.2021)
- <https://www.vcoe.at/news/details/home-office-videokonferenzen-und-mobilitaet> (Stand: 27.11.2021)
- <https://www.vcoe.at/publikationen/vcoe-factsheets/detail/vcoe-factsheet-2020-07-mobilitaetsfaktoren-wohnen-und-siedlungsentwicklung> (Stand: 06.02.2022)
- <https://www.wien.gv.at/verkehr/parken/kurzparkzonen/parkpickerl-stadtweit.html> (Stand: 06.02.2022)

## Bildcredits

Abb. 1: <https://www.bereuter-zt.com/projekte/nauseagasse/> (Stand: 10.01.2022)

Abb. 2: <http://hiddenarchitecture.net/red-vienna-i-karl-marx-hof/> (Stand: 11.01.2022)

Abb. 3: <https://m.wien.gv.at/stadtplan/> (Stand: 26.02.2022)

Abb. 4: eigene Darstellung nach <https://www.vor.at/> (Stand: 26.02.2022)

Abb. 5: stadtland Dipl.-Ing. Sibylla Zech GmbH, ..., Arbeitsbericht BahnRaum, ..., S. 73

Abb. 6: [http://www.jsbielicki.com/uhl/Projekte/Wohnen\\_morgen/m-plan/m-plan.html](http://www.jsbielicki.com/uhl/Projekte/Wohnen_morgen/m-plan/m-plan.html)  
(Stand: 11.01.2022)

Abb. 7: <https://atlas.noe.gv.at/atlas/> (Stand: 11.01.2022)

Abb. 8: SEISS, Reinhard, <http://www.gat.st/date/modellhafte-wohnbauten-niederosterreich> (Stand: 11.01.2021)

Abb. 9: <https://anachb.vor.at> (Stand: 09.01.2022)

Abb. 10: <https://atlas.noe.gv.at/atlas/> (Stand: 09.01.2022)

Abb. 11: [http://www.gpl.at/files/downloads/goellersdorf\\_fwp\\_10.pdf](http://www.gpl.at/files/downloads/goellersdorf_fwp_10.pdf)  
(Stand: 09.01.2022)

Abb. 12: <https://atlas.noe.gv.at/atlas/> (Stand: 09.01.2022)

Abb. 13: <http://www.koebpollak.com> (Stand: 11.01.2022)

Abb. 14: <https://360ty.world/projekte/alpen-select-apartments-kleinwalsertal/>  
(Stand: 11.01.2021)

Abb. 15: eigene Darstellung nach  
[https://i2.remax.at/lkdokumente/pbc/us2\\_news/16154-328144-PA-EFH-2019-2020-05-04-31sw.pdf](https://i2.remax.at/lkdokumente/pbc/us2_news/16154-328144-PA-EFH-2019-2020-05-04-31sw.pdf) (Stand: 25.07.2021),