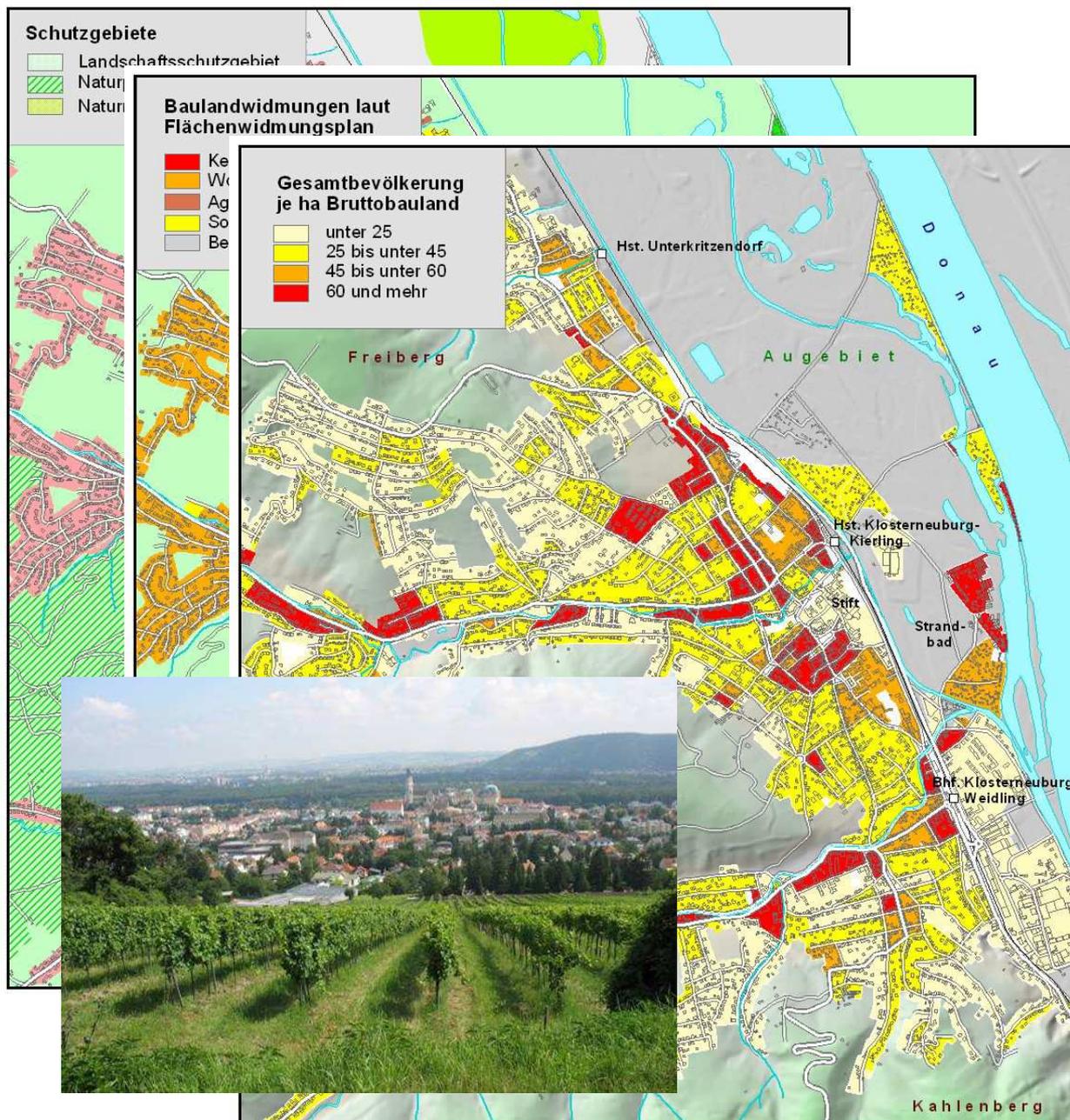


Wienerwaldatlas

Siedlungsausbreitung des Ballungsraumes Wien und deren Auswirkungen auf die Wienerwaldgemeinde Klosterneuburg (Band II)



Erich Wonka

Herausgegeben vom Institut für Geographic Information Science – Österreichische Akademie der Wissenschaften und dem Stadtmuseum der Stadtgemeinde Klosterneuburg

**Siedlungsausbreitung des Ballungsraumes Wien
und deren Auswirkungen auf die
Wienerwaldgemeinde Klosterneuburg**

(Band II)

Erich Wonka

Herausgegeben vom Institut für Geographic Information Science – Österreichische Akademie der Wissenschaften
und dem Stadtmuseum der Stadtgemeinde Klosterneuburg

Salzburg und Klosterneuburg 2011

Die Publikation ist in gedruckter Form bei der Stadtgemeinde Klosterneuburg erhältlich.

Inhaltsverzeichnis

Statistik, Kartographie und kommunale Planung	5
Stadtentwicklung bis ins 15. Jahrhundert	6
Stadtentwicklung bis 1900.....	8
Sommerfrische um das Jahr 1900.....	10
Stadtentwicklung 1900 bis 2000.....	12
Siedlungsausweitung auf Kosten der Landwirtschaft.....	14
Siedlungsentwicklung.....	16
Erreichbarkeit der Siedlungsgebiete mit Bahn und Bus	18
Große Unterschiede der Bevölkerungsdichte	20
Zahl der Akademiker und Maturanten kräftig gestiegen	22
Geringer Gastarbeiteranteil.....	24
Hoher Anteil an Personen mit Zweitwohnsitz aus Wien	26
Hohe Beschäftigtenzahl im Gewerbegebiet.....	28
Naherholungsgebiet Au	30
Hochwasser.....	32
Wildbach.....	34
Hohe Baulandreserven.....	36
Baulandpolitik gegen Ende der 1980er Jahre	38
Flächenwidmungsplan als Planungsinstrument	40
Bebauungsplan als Planungsinstrument der Bebauungsdichte	42
Bebauungsplan als Planungsinstrument für Bebauungshöhe.....	44
Schutzzone und Altortgebiete.....	46
Wohnnutzfläche und Wohnqualität steigen	48
Erhaltung der Grünräume innerhalb des Siedlungsgebietes	50
Erhaltung der Landschaftsvielfalt.....	52
Rückgang der Landwirtschaft.....	54
Erhaltung der Wienerwaldlandschaft.....	56
Kleingartensiedlungen und Gartenzonen.....	58
Wohngebäude im Grünland mit und ohne Baugenehmigung	60
Schutzgebiete.....	62
Natura 2000-Gebiete.....	64
Öffentlicher Verkehr.....	66
Straßenbau, (k)eine Verkehrslösung	68
Bau der Umfahrungsstraße	70
Trotz ausreichender Öffis bevorzugen Wienpendler das Auto.....	72
Hohe Infrastrukturkosten durch das Kanalnetz	74
Infrastrukturkosten werden (un)gleich aufgeteilt.....	76
Supermärkte lösten Nahversorgung ab	78
Topographie erschwert die Nahversorgung	80
Einkaufszentren	82
Luftschadstoffe durch Betriebe.....	84
Luftschadstoffe durch Individualverkehr.....	85
Luftschadstoffe durch Heizen.....	86
Baulandpolitik der Gemeinde bis 1963	88
Flächenwidmungsplan 1967	90
Flächenwidmungsplan 1987	91
Raumplanungspolitik des Landes ist Basis für die Gemeinde.....	92
Raumplanungspolitik außerhalb der Siedlungszentren.....	94
Raumplanungspolitik in Altortgebieten.....	96
Raumplanungspolitik im Grünlandgebiet.....	98
Illegale Bautätigkeit im Grünland.....	100
Eingriffe in die Schutzgebiete	102

Vorwort



Bürgermeister Mag. Stefan Schmuckenschlager

Der Wienerwaldatlas veranschaulicht die Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung in der Wienerwaldregion. Es wird auch deutlich, dass thematische Karten ein geeignetes Mittel sind, Entwicklungen und mit ihnen zusammenhängende Phänomene aufzuzeigen. Daher sind sie eine optimale Planungsgrundlage für kommunalpolitische Entscheidungen. Während der 1. Band des Wienerwaldatlases einen allgemeinen Überblick über die Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung der Wienerwaldregion gibt, greift der 2. Band exemplarisch die Wienerwaldgemeinde Klosterneuburg heraus.

Voraussetzung für die Erstellung der in dem vorliegenden Band gezeigten Karten war, dass das Datenmaterial mit Hilfe Geographischer Informationssysteme verarbeitet werden konnte. Nur so konnten die notwendigen Datenverknüpfungen und damit entsprechende räumliche Analysen durchgeführt werden. Die Stadtgemeinde Klosterneuburg war eine der ersten Gemeinden in NÖ, die ihre Planungsgrundlagen (z.B. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Luftbildauswertungen) in einem Geographischen Informationssystem gespeichert hatte. Ebenso ist es von großem Vorteil, dass die Volkszählungsdaten nicht nur auf der Basis von Gemeinden oder Statistischen Zählsprenkel zur Verfügung standen, sondern auch auf einer viel kleineren räumlichen Bezugsebene. Die Stadtgemeinde trägt ihrer Verantwortung für eine kontrollierte Entwicklung mit hohen Investitionen in diesem Bereich Rechnung. Je genauer die Siedlungsbewegung überwacht werden kann, desto besser ist der Naherholungsraum Wienerwald vor Fehlentwicklungen geschützt.

Der Autor des Buches, ehemals Leiter des Referates für Kartographie und Geographische Informationssysteme in der Bundesanstalt für Statistik sowie Mitglied des Planungsausschusses von Klosterneuburg im Rahmen seiner 15jährigen Gemeinderatstätigkeit, setzte sich seit Anfang der 80iger Jahren mit der Aufbereitung kleinräumiger statistischer Daten auseinander. Als Pilotprojekt diente dabei die Stadtgemeinde Klosterneuburg. Die ersten Karten in Österreich auf der Basis kleinräumiger Bezugseinheiten wurden 1984 im Rahmen der Österreichischen Akademie der Wissenschaften veröffentlicht. Das erste größere Kartenwerk auf der Basis von kleinräumigen statistischen Daten war der im Jahre 1998 erschienene „Computeratlas von Klosterneuburg“. Dieser war eine Koproduktion der Stadtgemeinde Klosterneuburg mit Statistik Austria und dem Institut für Informationsverarbeitung der Österreichischen Akademie der Wissenschaften. Die Stadtgemeinde war auch die erste Gemeinde Österreichs, die als Pilotprojekt im Jahre 2001 einen Emissionskataster auf der Basis kleinräumiger Rastereinheiten durchführen ließ.



Baudirektor Ing. Manfred Fitzthum

Aufgabe und Ziel der Raumplanung ist es, unterschiedliche Anforderungen, Konflikte und Chancen im Raum zu analysieren und darauf aufbauend Konzepte, Lösungswege und Strategien aufzuzeigen, sowie deren Umsetzung zu begleiten. Dies setzt aber auch das Wissen über die geschichtliche Entwicklung des Raumes voraus. Der vorliegende Band zeigt eindrucksvoll die Geschichte der Stadtgemeinde Klosterneuburg bis zu den Problematiken der heutigen Zeit.

Klosterneuburg unterliegt derzeit einem stets steigenden Zuzugstrend, der natürlich das Begehren nach Bauland enorm hebt. Dieser Druck führt wiederum dazu, dass schon in der Planungsphase die Gesetze meist bis zur Grenze ausgenutzt werden. Um rasch in der Raumplanung reagieren bzw. agieren zu können, bedarf es immer umfangreicherer Grundlagenforschung.

Durch die neue digitale Bearbeitung der Unterlagen ergaben sich viele neue Analysemöglichkeiten, die in Zusammenhang mit statistischen Daten im Wienerwaldatlas in beeindruckender Weise dargestellt wurden. Sei es digitalisierte Karten aus der Geschichte oder Baulandauswertungen aus der Gegenwart. Auf über 100 Seiten wird in anschaulicher Art die Entwicklung der Stadt Klosterneuburg in den letzten Jahrzehnten präsentiert. Pro Jahr findet im Normalfall in Klosterneuburg eine Auflage des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes statt, in der auf die laufenden Änderungen reagiert wird. Zusätzlich werden auf Basis des Örtlichen Entwicklungskonzeptes die Ziele der Flächenwidmung weiter verfolgt. Für diese Widmungsarbeit ist der vorliegende Wienerwaldatlas ein übersichtliches, hilfreiches und interessantes Nachschlagewerk.

Statistik, Kartographie und kommunale Planung



Die statistischen Daten, wie sie die Gemeinden bzw. Statdestatistiker in Österreich bereithalten, reichen schon lange nicht mehr aus, um einen Überblick über die räumliche Entwicklung einer Gemeinde oder Stadt zu geben. Statistische Tabellen erlauben zwar das Herauslesen einzelner Werte, geben aber keine regionalen Zusammenhänge wieder. Diese werden erst dann sichtbar, wenn Daten in einer Karte dargestellt werden.

Stadtplanungskarten sollen über die räumliche Entwicklung der Stadt informieren. Es geht um die Frage, wie die Bedürfnisse und Probleme innerhalb der Stadt gelöst werden können. Z.B. wie die Ver- und Entsorgung einer Stadt gedeckt werden können. Mit Hilfe von Karten ist man in der Lage, Zustände und Gegebenheiten in einer Gemeinde gut zu erfassen. Aus diesem Grund sind Karten eine wertvolle Grundlage für kommunalpolitische Entscheidungen und auch ein Hilfsmittel für wirksame Öffentlichkeitsarbeit. Diese Karten richten sich somit nicht nur an jene Personengruppe, die in irgendeiner Weise mit Orts- bzw. Stadtplanung befasst ist (z.B. Gemeindepolitiker, Verwaltungsangestellte, Raumplaner), sondern auch an die von der Planung betroffenen Bürger.

Die Erstellung von Stadtplanungskarten erfordert das Zusammenführen von Informationen aus unterschiedlichsten Quellen. Diese Informationen erstrecken sich vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan über Luftbilder bis hin zu den thematischen Karten bzw. statistischen Karten (z.B. über die Verteilung der Einwohner, Wohnungen oder Beschäftigten). Statistische Karten sind aber auch nur dann für die örtliche Raumplanung nützlich, wenn diese kleinräumig zur Verfügung gestellt werden können. Als regionale Bezugsbasis eignen sich dafür Karten auf der Basis von Baublöcken oder regionalstatistischen Rastereinheiten.

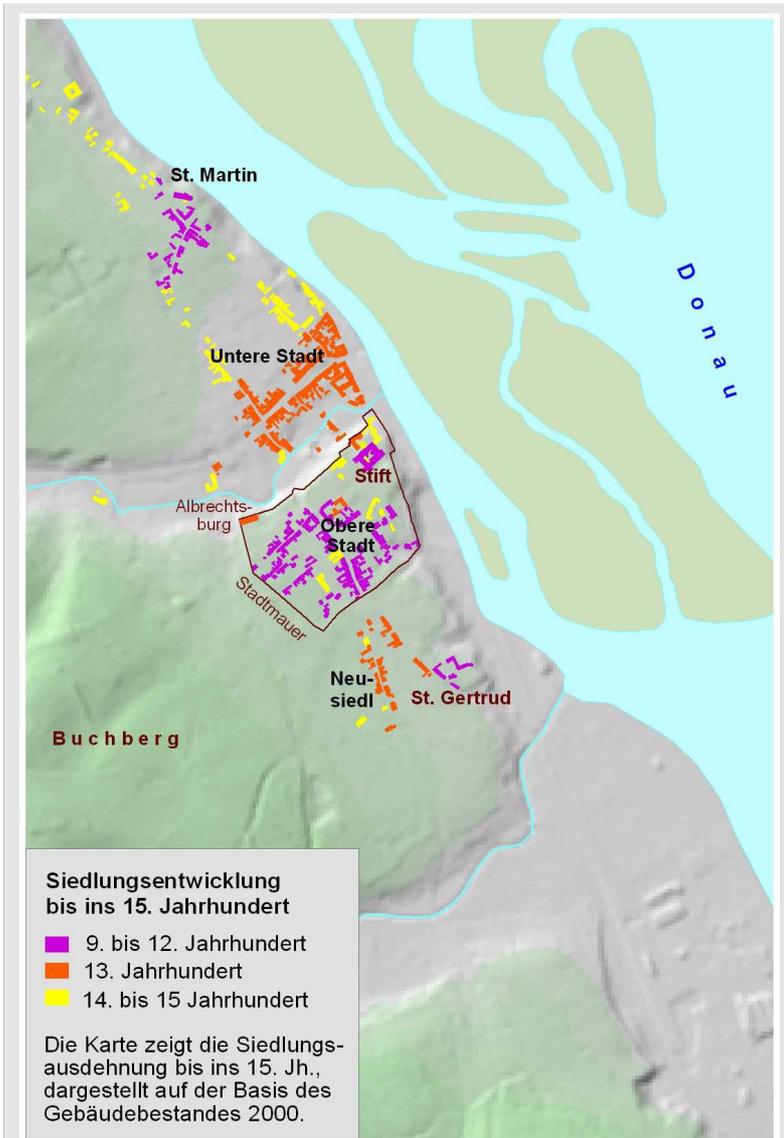
Statistische Karten in Österreich auf der Basis von 250m, 500m und 1km großen Rastereinheiten mit Daten aus der Volkszählung 1981 wurden erstmals im Jahre 1984 in einer Schriftenreihe der sterreichischen Akademie der Wissenschaften (WONKA 1984) veröffentlicht und die ersten Karten auf der Basis von Baublöcken erstmals im Jahre 1999 in den Wiener Schriften zur Geographie und Kartographie (WONKA 1999). In beiden Fällen beschränkten sich diese Pilotprojekte auf das Stadtgebiet Klosterneuburg. Dies deshalb, da zum damaligen Zeitpunkt die technischen Voraussetzungen für

eine standardisierte Auswertung über ganz Österreich noch nicht gegeben waren. In STATISTIK AUSTRIA wurden erstmals die Volkszählungsdaten 2001 standardmäßig in ganz Österreich auf der Basis von regionalstatistischen Rastereinheiten in verschiedener Größe angeboten. Mittlerweile bieten auch andere öffentliche und private Datenanbieter ihre statistischen Daten auf der Basis dieser Rastereinheiten an. Z.B. landwirtschaftliche Daten des Lebensministeriums über Wald, Grünland, Ackerland und Sonderkulturen oder die Bodendaten des Bundesforschungs- und Ausbildungszentrums für Wald, Naturgefahren und Landschaft (FAHRNER und SUCHER 2008).

Voraussetzung für das Zustandekommen dieses Kartenwerkes war, dass die Stadtgemeinde Klosterneuburg ihre Karten bereits digital aufbereitet hatte. Dabei handelte es sich nicht nur um Planungskarten wie Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, sondern auch um topographische Informationen wie z.B. die Gebäudegrundrisse oder das Geländemodell aus den Befliegungen der Stadt. Konkreter Ansprechpartner für den Autor war dabei Herr Grolig, der für die Bereitstellung des Geographischen Informationssystems der Stadtgemeinde verantwortlich ist. Ohne seine Unterstützung wären viele Karten in dieser Ausführlichkeit nicht zustande gekommen. Fachlich unterstützt wurde diese Arbeit von mehreren in der Bauabteilung der Stadtgemeinde Klosterneuburg tätigen Personen. Diese brachten Ideen und Verbesserungsvorschläge ein. Dankend erwähnt seien an dieser Stelle auch die Mitarbeiter des Klosterneuburger Stadtarchivs.

Durch die Kombination der verschiedenen thematischen Karten ist es möglich, das gesamte Gemeindegebiet als Einheit zu betrachten. Dadurch wird es viel leichter, die Gemeinde genau zu beschreiben und die entstehenden Nutzungskonflikte und gegenseitigen Beeinträchtigungen zu erkennen. Den Zielvorstellungen der Stadt folgend wird dabei besonderes Augenmerk auf die Zusammenhänge und möglichen Interessenskonflikte zwischen der Erhaltung des Naturraumes und der angestrebten Ausdehnung bzw. Verdichtung des Wohnbaulandes gerichtet.

Stadtentwicklung bis ins 15. Jahrhundert



Karte 1: Die Karte zeigt die drei alten Siedlungskerne der Stadt (Kartenentwurf: Wonka). Ab 15 v. Chr. wurde das keltische Siedlungsgebiet friedlich ins römische Reich eingegliedert. Während der 2. Hälfte des 1. Jahrhunderts haben römische Soldaten im Bereich der heutigen Stiftskirche (Obere Stadt) ein Hilfstruppenlager erbaut (siehe Abb. 1). Nach dem Abzug der Römer um 488 blieb nur mehr eine spärliche Restbevölkerung. Die Wiederbesiedlung setzte erst im 11. Jahrhundert ein. Hier erbaute Markgraf Leopold III. am Anfang des 12. Jahrhunderts das Stift (siehe Abbildung 2). Nach einer Neuplanung bildeten die alten Römermauern die erste Umwallung der mittelalterlichen Stadt. Der zweite Siedlungskern ist das um 800 errichtete Dorf um das heutige St. Martin. Die Kirchensiedlung dehnte sich mit der Zeit bis über die Donau aus. Der dritte Siedlungskern, die „Untere Stadt“ wurde um 1300 angelegt. Außerdem zeigt die Karte noch zwei ungeschützte Häusergruppen außerhalb der Stadtmauer, das „Neusiedl“ und den Gebäudekomplex um das alte Stiftsspital mit der Kirche St. Gertrud.

Zu Klosterneuburg (Neuburg klosterhalben) gehörte ursprünglich auch das jenseits der Donau um 1100 entstandene Korneuburg (Neuburg markthalben). Die Donau bedeutete für die Bewohner

dieser Siedlung eine große Bedrohung, war aber auch zugleich ihr Lebensraum, da auf dem Wasserweg ein Großteil der Handelsgüter befördert wurde. Die häufigen Überschwemmungen drängten die Bewohner jenseits der Donau immer mehr landeinwärts, sodass sich ab 1200 die beiden Stadtteile Klosterneuburg und Korneuburg auseinanderentwickelt hatten. Klosterneuburg und Korneuburg bildeten jedoch bis 1298 eine Stadtgemeinschaft.

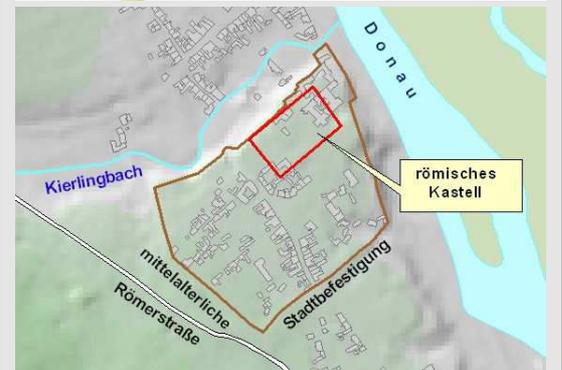
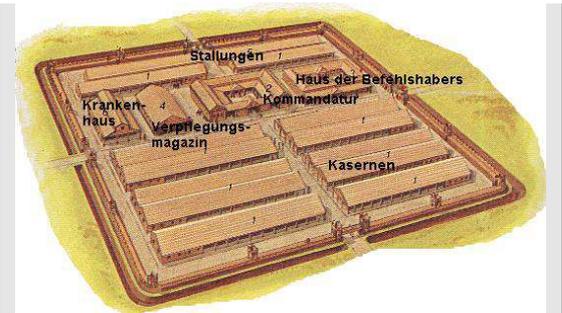


Abbildung 1: Rekonstruktion eines Kastells (Foto oben). Während der Römerzeit diente Klosterneuburg als Hilfskastell für die in Vindobona stationierten Truppen. Das Kastell befand sich wahrscheinlich dort, wo heute die Stiftsanlage steht. Der auf dem „Berg“ gelegene Stadtkern wurde im 13. Jahrhundert mit einem Mauerring umgeben.



Abbildung 2: Klosterneuburg gehört zu den geschichtsträchtigsten Orten Niederösterreichs, untrennbar verbunden mit Markgraf Leopold III. (1096 – 1136) der hier seine Residenz und ein Kloster errichten ließ, das Stift Klosterneuburg. (Stich von Festorazzo 1790)

Nach der Erhebung Klosterneuburgs zur selbständigen Stadt ging man daran, die Untere Stadt auszubauen. Diese liegt im Geländebereich des Kierlingbaches und hat die typische Form eines Straßenortes mit einem lang gestreckten schmalen Stadtplatz. Die schlecht umwehrte und daher schwer zu verteidigende „Untere Stadt“ musste immer wieder den feindlichen Belagerungen preisgegeben werden. Sie wurde mehrmals zerstört, während sich die Bevölkerung in den Schutz der stark befestigten „Oberen Stadt“ begab. So vor allem während der Türkenbelagerungen 1529 und 1683.

Um 1450 umfasste die Stadt 500 männliche Bürger, 2.000 bürgerliche Familienangehörige, 1.300 Bürger ohne Hausbesitz (davon 800 Lohnempfänger) und 200 Geistliche. Adelige und Juden wurden nicht angeführt. In Klosterneuburg wurden die Juden als Geldgeber geschätzt, zu handwerklichen oder sonstigen Tätigkeiten durften sie nicht ausüben. Immer wieder wurden sie auch in Klosterneuburg verfolgt.

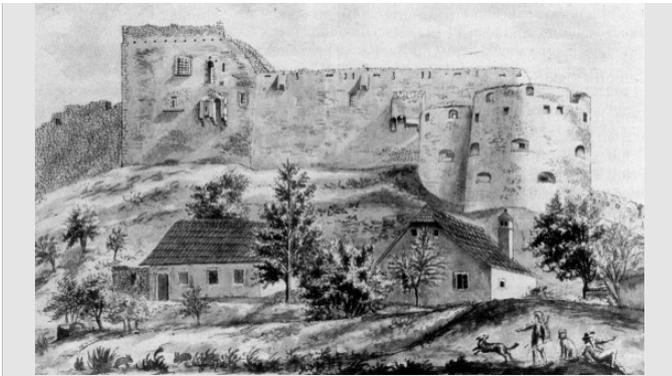
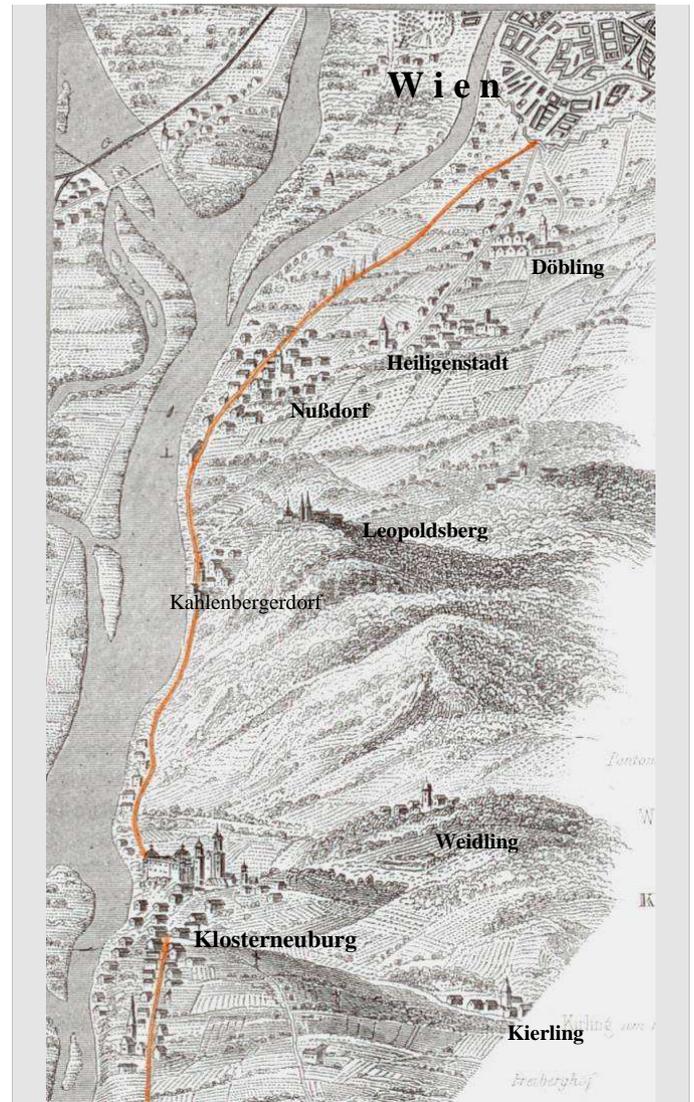


Abbildung 3: Die um das Jahr 1288 erbaute Albrechtsburg lag im Nordwesteck der ummauerten Oberen Stadt. Von der Burg ist heute nur mehr die ebenerdige Front der Stadtbefestigung erhalten.



Karte 2: Die alte Karte zeigt den damaligen Verlauf der Straße von Wien nach Klosterneuburg.

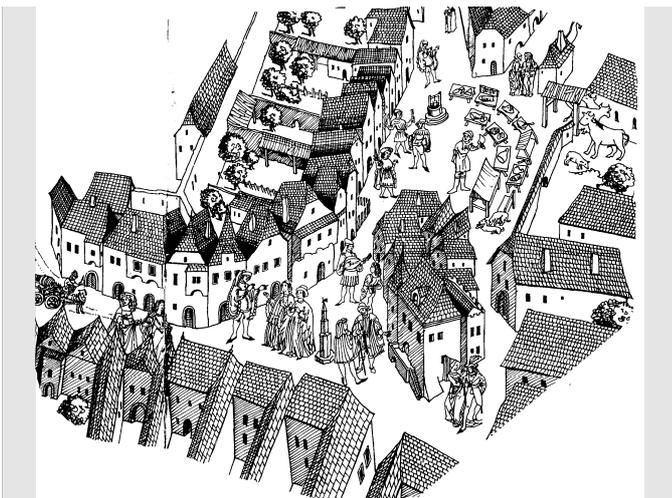
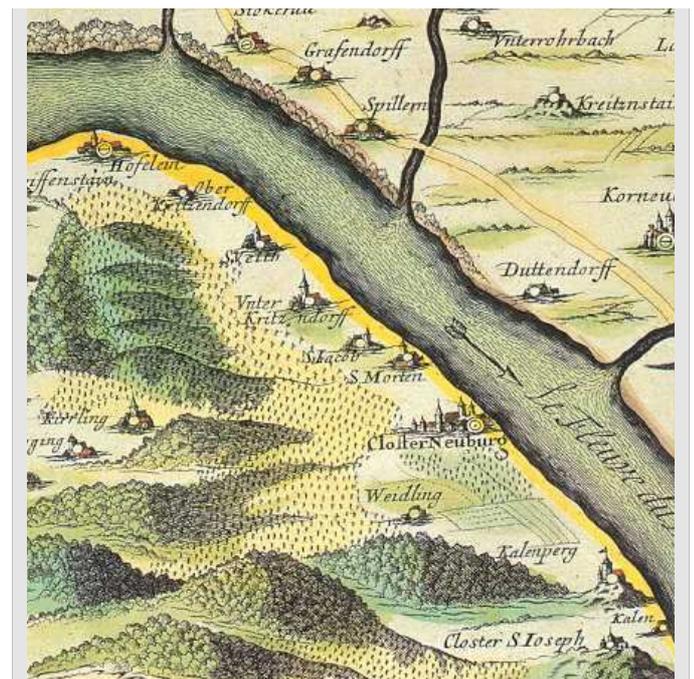
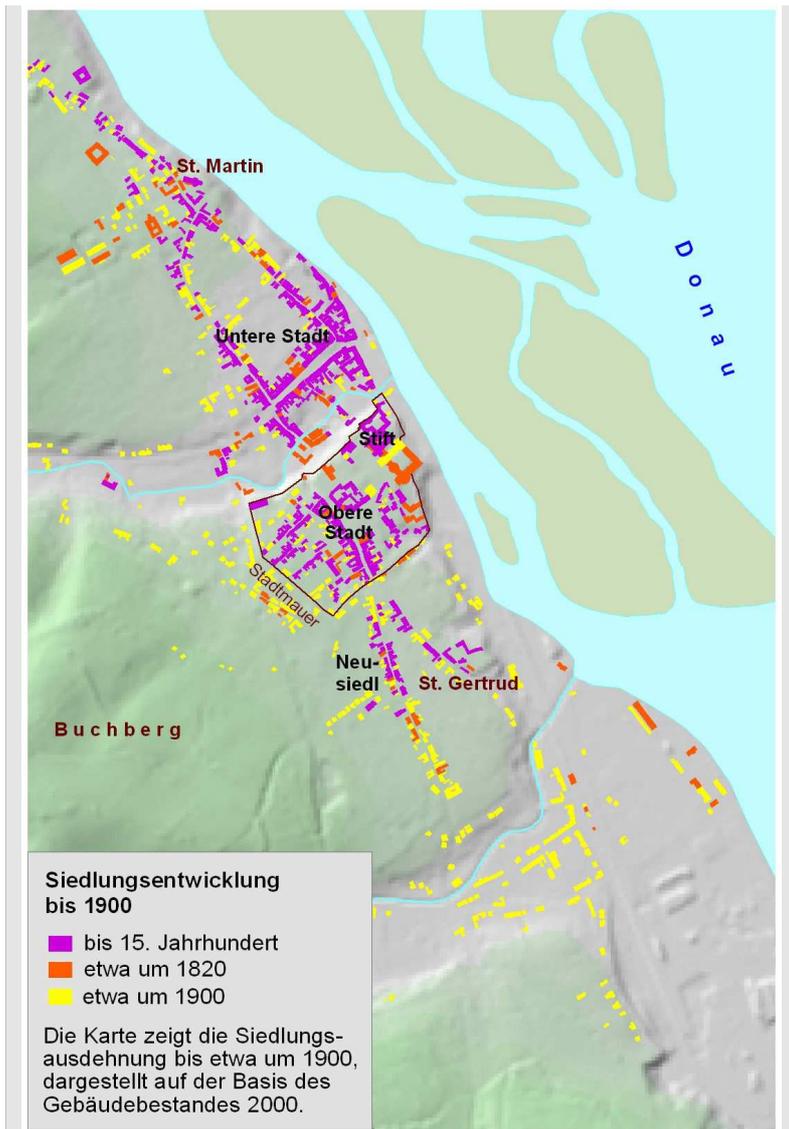


Abbildung 4: Der Rathausplatz Mitte des 15. Jh. in der „Oberen Stadt“ scheint seine bauliche Entwicklung weniger einer systematischen Planung zu verdanken, sondern entwickelte sich eher organisch. Die Ruinen des römischen Lagers und die anschließende Siedlung galt es zu nutzen. Zu den wesentlichen Merkmalen einer Stadt im Spätmittelalter gehörten die Ummauerung, die eigene Gerichtsbarkeit, das Marktrecht und die städtische Selbstverwaltung der Bürger. (Quelle: K. Mazakarini)



Karte 3: Plan von Wien und Umgebung 1692. (Quelle: NÖ Landesbibliothek)

Stadtentwicklung bis 1900



Karte 4: Vom 15. Jahrhundert bis 1820 hat sich die Stadt kaum und zwischen 1820 und 1900 auch nur gering in Richtung Kierlingtal ausgedehnt (Kartenentwurf: Wonka). Bevor die Donau in ihr Bett gezwungen wurde, bildete der Strom zahlreiche Arme, die Inseln und Schotterbänke einschlossen. Die Verhältnisse änderten sich ständig, vor allem nach großen Hochwässern. Der Hauptstrom zog unmittelbar an der Stadt und am Stift vorbei und es bot sich ein Anlegeplatz für die Schiffe längs der heutigen Wasserzeile an.

Die zwischen 1870 und 1875 durchgeführte Donauregulierung bedeutete einen folgenreichen Eingriff in das Landschaftsbild der Stadt. Klosterneuburg war plötzlich von dem Fluss abgeschnitten, der Jahrhunderte lang das Leben der Stadt bestimmt hatte. Zwischen Stadt und Donau fügte sich ein zirka 1km breiter Augürtel ein (siehe Karte 7). Die Stadt verlor dadurch den Zugang zu einem natürlichen Verkehrsweg, der immer große wirtschaftliche Bedeutung gehabt hatte. Da jetzt ein toter Arm der Donau entstand, konnten die Abwässer nicht abfließen. 1886 kam es zu einer Epidemie und 200 Soldaten der Klosterneuburger Garnison starben. Erst 1890 wurde der „Durchstich“, ein offenes Gerinne zur Abwasserbeseitigung, fertig gestellt.

Die Regulierung der Donau war eine wichtige Voraussetzung für die Trassenführung der Bahn. 1870 wurde die Strecke Wien – Eggenburg der Kaiser-Franz-Josefs-Bahn eröffnet. Mit der Zeit verdrängte der Bahnbetrieb den Personen- und Güterverkehr auf der Donau. Zwischen 1873 und 1878 war die stärksten benutzte Haltestelle der Franz-Josefsbahn die Station „Leopoldsberg-Drahtseilbahn“, ein beliebtes Ausflugsziel der Wiener auf den Kahlenberg. Zusätzlich zur Haltestelle wurde auch ein Anlegeplatz der Donaudampfschiffahrtsgesellschaft errichtet.

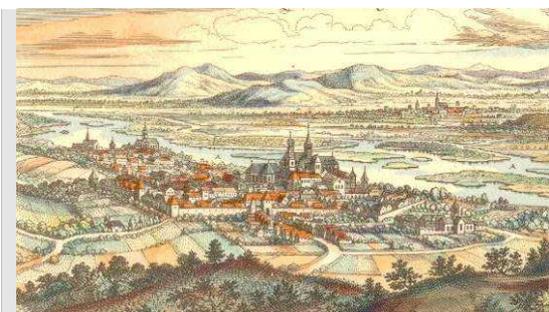


Abbildung 5: Im Vordergrund die Stadt Klosterneuburg; auf der anderen Seite der Donau Korneuburg. (Quelle: Matthäus Merian der Ältere, Kupferstich 1649)

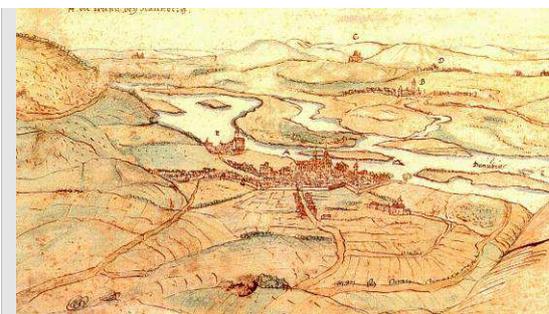
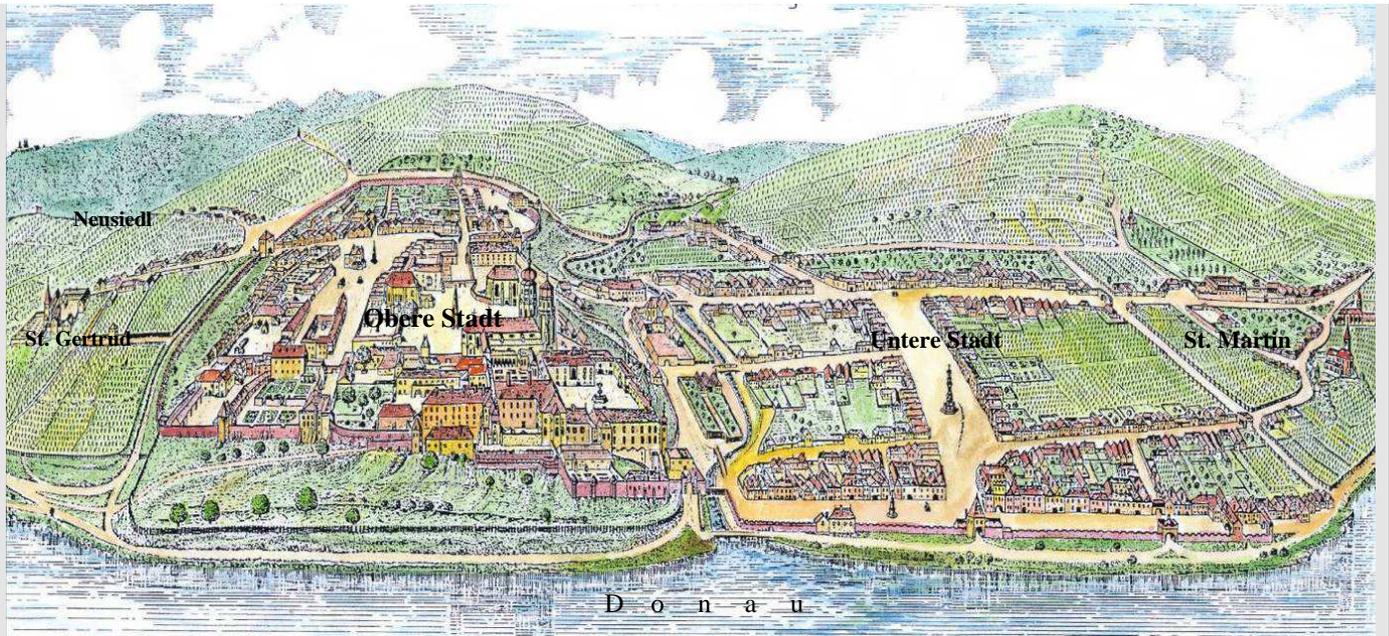


Abbildung 6: Klosterneuburg um 1670 mit der unregulierten Donau. (Quelle: Stiftsbibliothek Klosterneuburg)

Jahr	Stadt Klosterneuburg	
	Häuser	Einwohner
1560	571	-
1755	463	2.989
1830	-	4.083
1851	502	4.446
1869	499	5.330
1880	651	6.458
1890	734	7.969
1900	916	10.619

Tabelle 1: Die Stadt Klosterneuburg besaß im Jahr 1900 bereits 10.619 Einwohner. Hundert Jahre später wurden bei der Volkszählung 2001 13.781 Einwohner gezählt.



Karte 5: Stadt um 1725. Das Stadtgebiet Klosterneuburgs beschränkte sich damals auf das Hochgestade, die sogenannte Stiftsterrasse, die mit markantem Steilabfall (etwa 25m) zur Donau abfiel. Die Donau floss damals mit dem schiffbaren Klosterneuburger Arm unmittelbar an der Stadt vorbei. Die Obere Stadt war von massiven Mauern umgeben und nach zwei Seiten durch das natürlich abfallende Gelände geschützt. Während die Obere Stadt sehr gut befestigt und wegen ihrer Lage nur schwer einnehmbar war, galt das für die Untere Stadt nicht. Diese besaß nur entlang der Donau eine Mauer und sonst nur Hecken und Palisaden. Im Kriegsfall zog sich die Bevölkerung in die Obere Stadt und das Stift zurück. Nicht gesichert war der Vorort Neusiedl. Lediglich das Stiftsspital mit der St. Gertrudskirche war mit einer Mauer umfriedet. Die ebenfalls auf dem Hochgestade über der Donau liegende Kirchensiedlung St. Martin ist mit einer wehrhaft ausgebildeten Kirchenhofmauer ausgestattet.

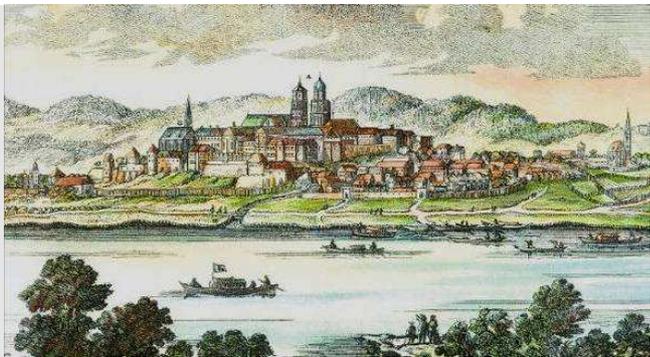
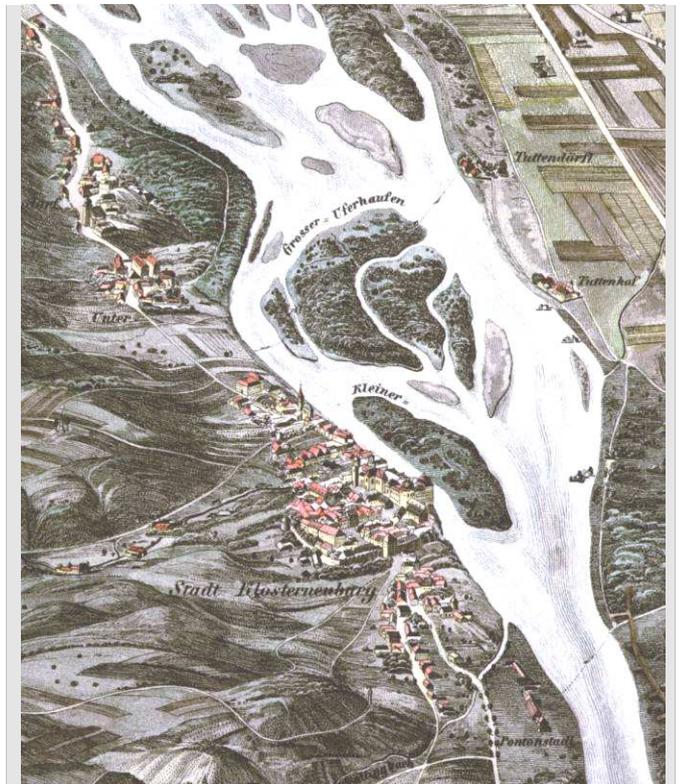


Abbildung 7: Blick auf die Stadt von der Donau in Richtung Buchberg.

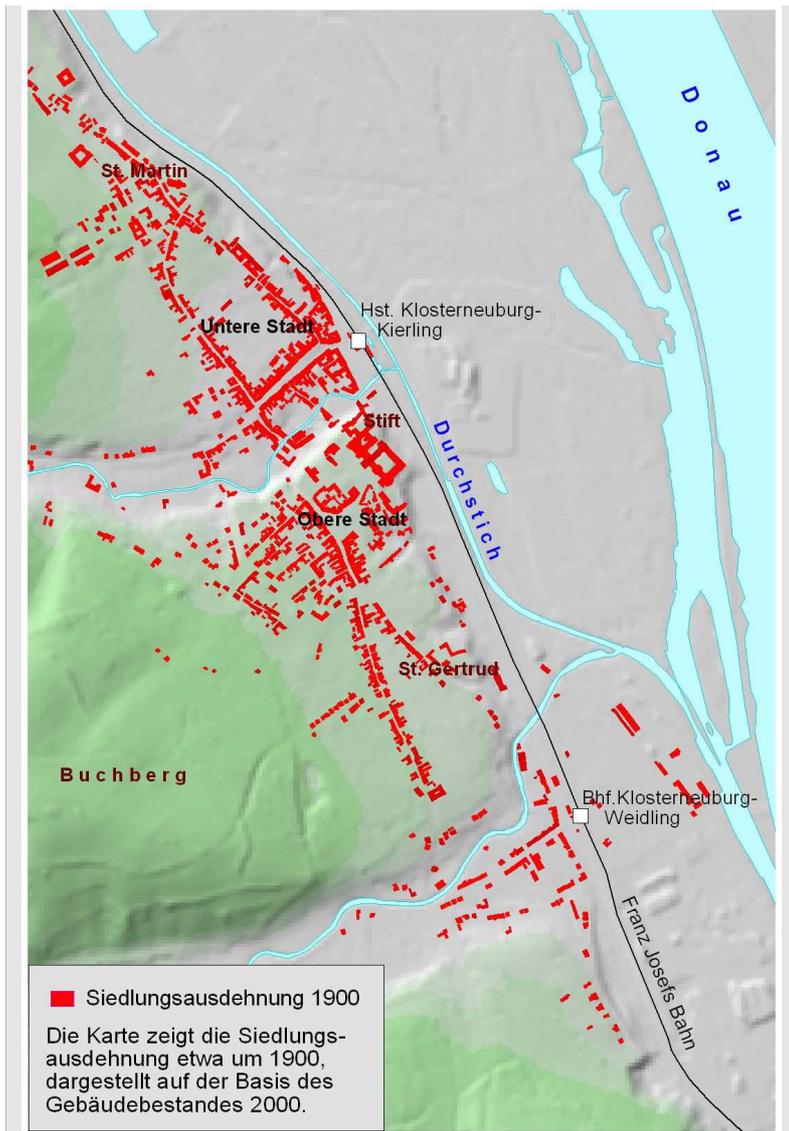


Abbildung 8: Blick auf die Stadt vom Buchberg in Richtung Donau. Deutlich im Hintergrund ist die unregulierte Donau mit den Inseln zu sehen. (Quelle: Stahlstich um 1750)



Karte 6: Die Karte von ca. 1840 zeigt die unregulierte Donau, die mit ihren zahlreichen Armen die verschiedenen Inseln umfließt. Über diese Inseln erstreckte sich zu jener Zeit der Lebensraum von Klosterneuburg. Nach 1850 wurden die Stadttore und fast die gesamte Stadtmauer geschleift. (Quelle: Schweickhardt von Sickingen)

Sommerfrische um das Jahr 1900



Karte 7: Noch in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts war Klosterneuburg ein Weinhauerstädtchen, das den Großstädtern aus Wien schon als Sommerfrischeziel bekannt war (Kartenentwurf: Wonka). Nicht nur heute, sondern bereits vor 1900 zog es viele Wiener und Wienerinnen aus der Großstadt nach Klosterneuburg.

Bereits um die Jahrhundertwende verbrachten viele wohlhabende Wiener Familien die Sommermonate (meist von Mai bis Oktober) im Wiener Umland. Da Wien schlechtes Wasser, schlechte Kanäle und daher während des Sommers Epidemien (z.B. Typhus) hatte, wollte man den Sommer außerhalb Wiens verbringen. Die Sommerfrische war damals ein Prestige für das Wiener Bürgertum. Sie war auch eine Übersiedelung auf Zeit mit jährlicher Regelmäßigkeit. Die Mütter verbrachten gemeinsam mit ihren Kindern jedes Jahr den Sommer an ein und dem selben Ort außerhalb der Stadt, und die Väter, die ihre Arbeitsstätten in Wien nicht so einfach im Stich lassen konnten, kamen an den Wochenenden nach. Schulpflichtige Kinder wechselten, sofern man sich keine Privatlehrer leistete, häufig für die letzten Schulmonate in die jeweilige Landschaft. Man übersiedelte den ganzen Haushalt für einen Teil des Jahres in eine gemietete Wohnung oder gar in eine eigene Landvilla.

Die große sommerliche Übersiedelung eines Haushaltes nach Klosterneuburg zu bewerkstelligen, war mit den damaligen Verkehrsmitteln nicht so einfach. Ab 1870 konnte die Mutter mit ihren Kindern und zumeist auch einigen Dienstboten die Franz-Josefs-Bahn benutzen, die im Vergleich zu früher eine enorme Verbesserung gebracht hatte. Klosterneuburg war vorerst nur durch den Bahnhof Weidling für den Personen- und Frachtverkehr an die Strecke angeschlossen. (siehe Foto 1). Erst 1882 bekam Klosterneuburg auf Drängen der Bürger eine zweite Haltestelle (siehe Foto 2).

1912 standen in Kierling den Sommerfrischlern 250 Wohnungen mit je einem, zwei oder drei Zimmern zur Verfügung. In Weidling standen sogar 335 Wohnungen, darunter auch geräumigere mit fünf Zimmern, zur Auswahl.



Foto 1: Vom Weidlinger Bahnhof bis zum Ort Weidling hatte man rund vier Kilometer zurückzulegen. 1884 wurde von der Bahnstation Klosterneuburg-Weidling ein Pferdewagenendienst eingerichtet und 1908 eine der ersten O-Bus-Linien Europas eröffnet. Am Eröffnungstag wurden über 2.000 Personen auf dieser Strecke befördert, abends waren zusätzliche Pferdewagen unterwegs, um die Menschenmengen zu bewegen.

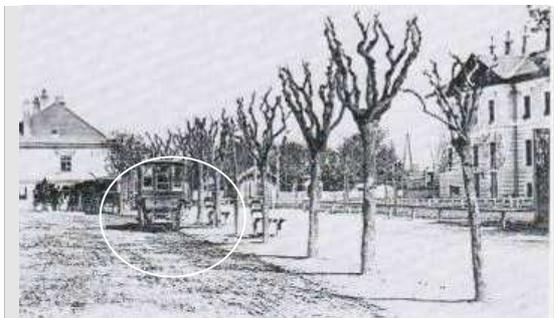


Foto 2: Bahnstation Klosterneuburg-Kierling um 1898. Am Kierlinger Bahnhof standen Pferdewagen zur Verfügung, die die Ankommenden bis in den Ort Kierling transportierten.

Sommerwohnungen, die allen Ansprüchen genügten, konnte man nicht leicht finden. Um mehr Raum für die Gäste zu schaffen und auf diesem Wege mehr Verdienst erzielen zu können, waren viele Klosterneuburger bereit, über den Sommer ihre eigenen Wohnräume den Wiener Familien zur Verfügung zu stellen. Die Bewohner selbst zogen sich dann auf den Dachboden oder – wie es für die Einwohner Klosterneuburgs typisch war – in kleine Hütten in die Weingärten zurück.

Wiener, die es sich leisten konnten, verzichteten auf die jährliche Zimmer- oder Wohnungssuche und ließen sich in bevorzugter Umgebung eine eigene Sommervilla errichten. Besonders auffallend ist diese Entwicklung in Weidling zu beobachten, weil hier im Sommer finanzkräftigere Wiener Familien anzutreffen waren und diese auch entsprechendes Kapital hatten, um an den Hängen des Wienerwaldes Prachtvillen zu errichten.

Die Epoche der Sommerfrische für wohlhabende Wiener und Wienerinnen ging mit dem Ausbruch des ersten Weltkrieges abrupt zu Ende. Erst in der Zwischenkriegszeit waren wieder erste Ansätze für Sommer- und Wochenendsiedlungen festzustellen.

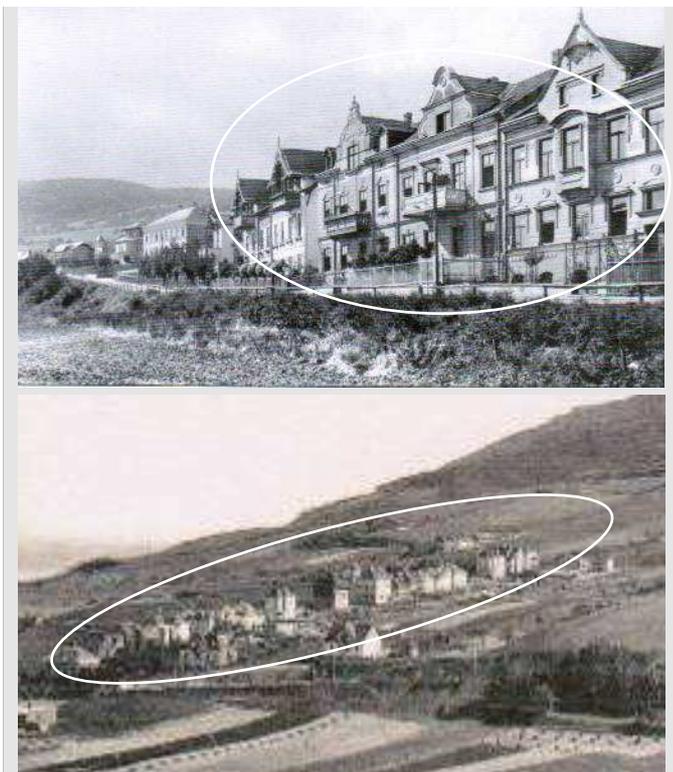


Foto 3: So wie in vielen Wienerwaldgemeinden auch, entstanden in der Nähe von Bahnstationen die Villenviertel. Mit den Häusern der Lothringerstraße nahm die Anlage unmittelbar neben der Bahnstation Klosterneuburg-Weidling ihren Anfang (siehe Foto oben). Sie wurden ab 1901 reihenhausartig, mit gleichen Proportionen, gleicher Dach- und Giebelgestaltung errichtet. Nur fünf Gehminuten davon entfernt entstand dann ein weiteres Villenviertel an den Hängen des Leopoldsberges, das Sachsenviertel. (siehe Foto unten). Bemerkenswert ist, dass schon die alten Villen zu ihrer Entstehungszeit von einigen Personen als Zersiedelung der Landschaft empfunden wurden.

Vor der großen Donauregulierung war kaum jemand in das hochwassergefährdete Gebiet vorgedrungen. Häufige Überschwemmungen und ständige Verlagerungen der Altarme machten eine Besiedlung unmöglich. 1898 wurde das Klosterneuburger Strandbad als Privatunternehmen gegründet und 1913 von der Gemeinde übernommen.

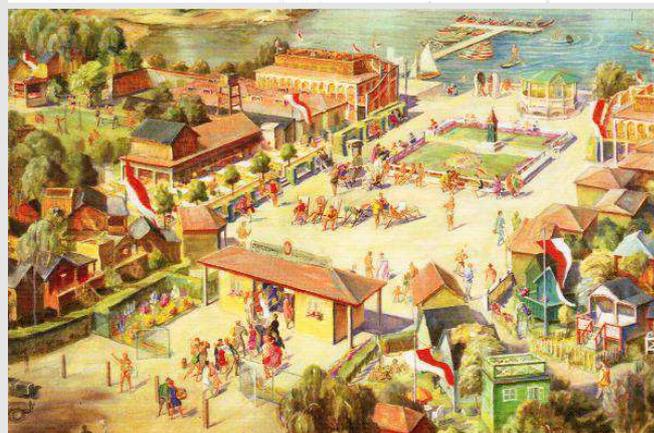
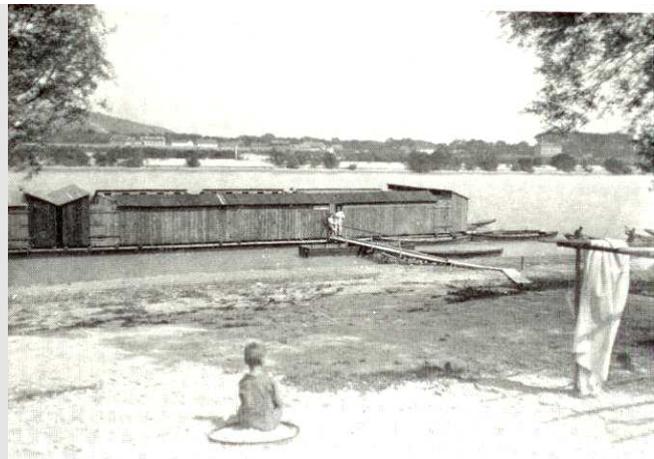


Foto 4: Relativ schnell, nachdem in Klosterneuburg die Donauregulierung abgeschlossen war, wurde das Engelbad (heute Strandbad) errichtet (siehe Foto oben aus dem Jahre 1903). Durch großzügige Erweiterungen in den 1920er Jahren war das Bad bald das größte und bestbesuchte in der Umgebung Wiens (siehe Foto unten um 1930).

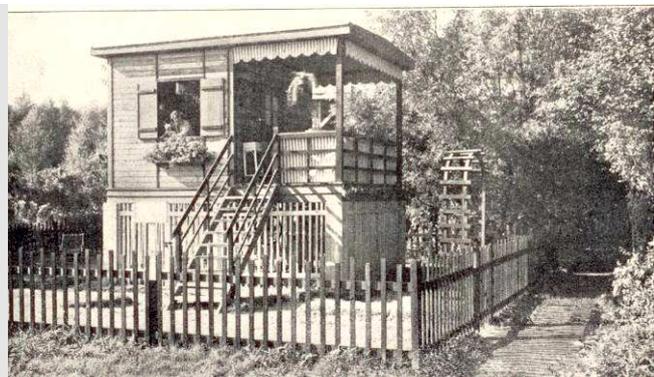
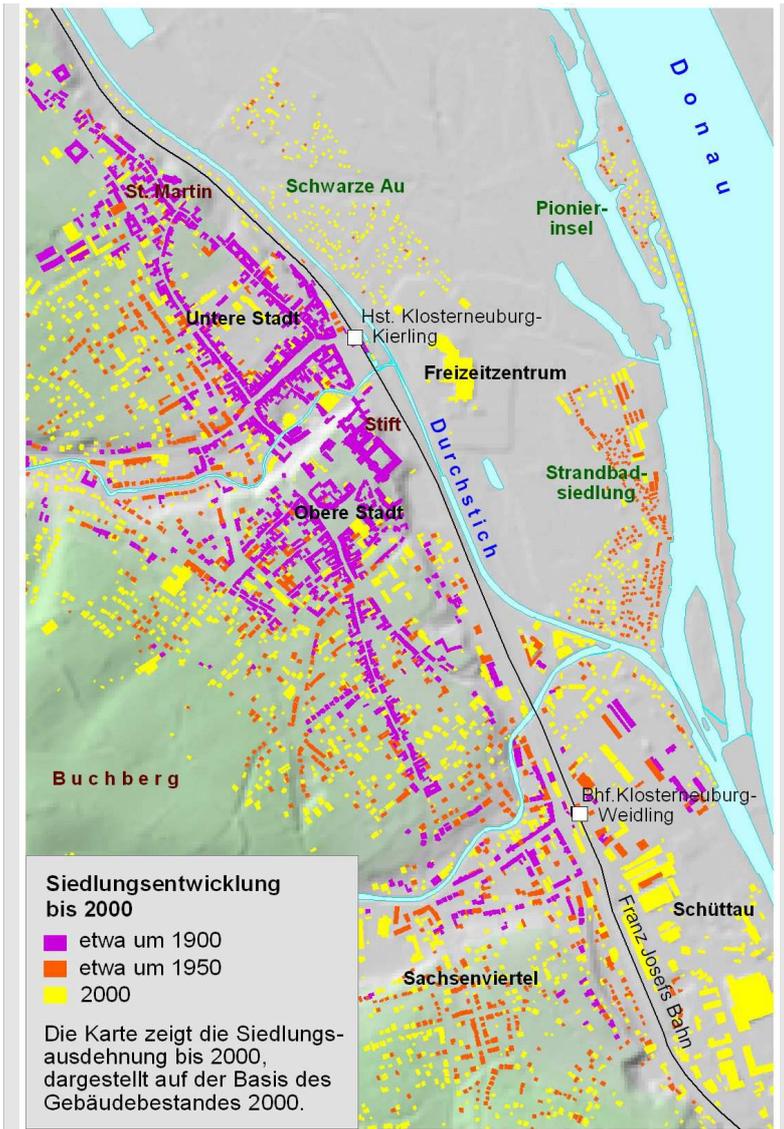


Foto 5: Im Augebiet begann man später mit der Errichtung von Kleingartenhütten. Das Foto zeigt ein von der Klosterneuburger Wagenfabrik Schwarzhuber AG errichtetes Badehaus in Fertigteilbauweise auf Piloten. So ein Haus kostete damals ca. 1.600 Schilling.

Stadtentwicklung 1900 bis 2000



Karte 8: Durch die Donauregulierung (1870 bis 1875) wurde neuer Siedlungsraum gewonnen (vgl. dazu Karte 4). Diese führte zur Verlandung und man errichtete Kleingartensiedlungen. Gleichzeitig dehnte sich das Siedlungsgebiet in Richtung Buchberg und Ölberg immer stärker aus (Kartenentwurf: Wonka).

Ursprünglich war Klosterneuburg als Gartenstadt geplant. Die Idee der Gartenstadt entstand Ende des 19. Jahrhunderts, als immer mehr Menschen von den Großstädten Europas auf Grund der dort schlechten Lebensbedingungen in das Umland zogen. Man wollte zumindest im Umland der größeren Städte bessere Voraussetzungen schaffen. Es sollten die Annehmlichkeiten ländlicher Gebiete – wie Ruhe, reine Luft und Grünräume – mit den Vorzügen der Stadt verknüpft werden.

Nach dem Zweiten Weltkrieg brauchten die russischen Besatzer Wohnraum und beschlagnahmten Wohnungen, Villen und Geschäftslokale, wobei die Wohnungsinhaber kurzfristig ausquartiert wurden. Erst durch den Abzug der russischen Besatzer im Jahre 1955 erfolgte eine Linderung der Wohnungsnot. Gleichzeitig begann der Wiederaufbau. Die Bautätigkeit beschränkte sich vorerst noch auf das unmittelbare Stadtgebiet und die Tallagen.

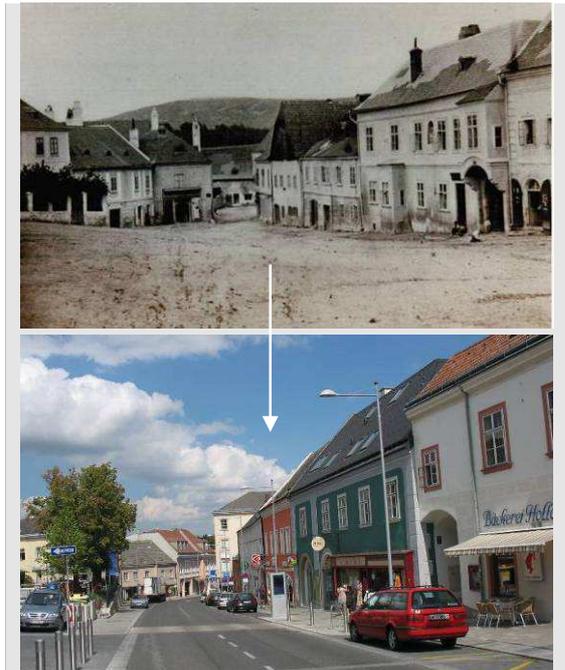


Foto 6: „Unterer Stadtplatz“ um 1870 (Foto oben). Heute ist der Untere Stadtplatz das Einkaufszentrum der Stadt (Foto unten). Viele Grundstücksbesitzer am Stadtplatz sind bestrebt, ihre Gebäude fachgerecht zu renovieren.

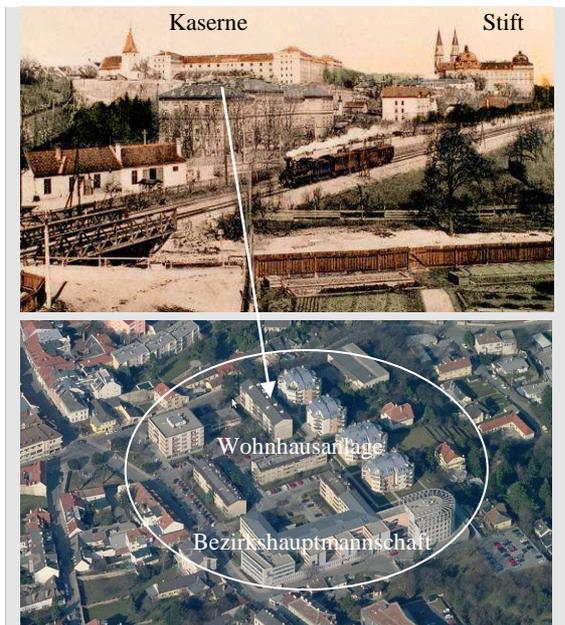


Foto 7: Die „alte Kaserne“ stellte das weltliche Zentrum, das „Stift“ das geistliche Zentrum der oberen Stadt dar (siehe Foto oben um 1917). Im Jahre 1960 kaufte die Stadtgemeinde das gesamte Kasernenareal, dessen Gebäude dann im Laufe der Zeit abgetragen wurden. Zuerst wurde eine Wohnhausanlage errichtet. Später dann die Bezirkshauptmannschaft Wien-Umgebung mit dem Bezirksgericht (siehe Foto unten).

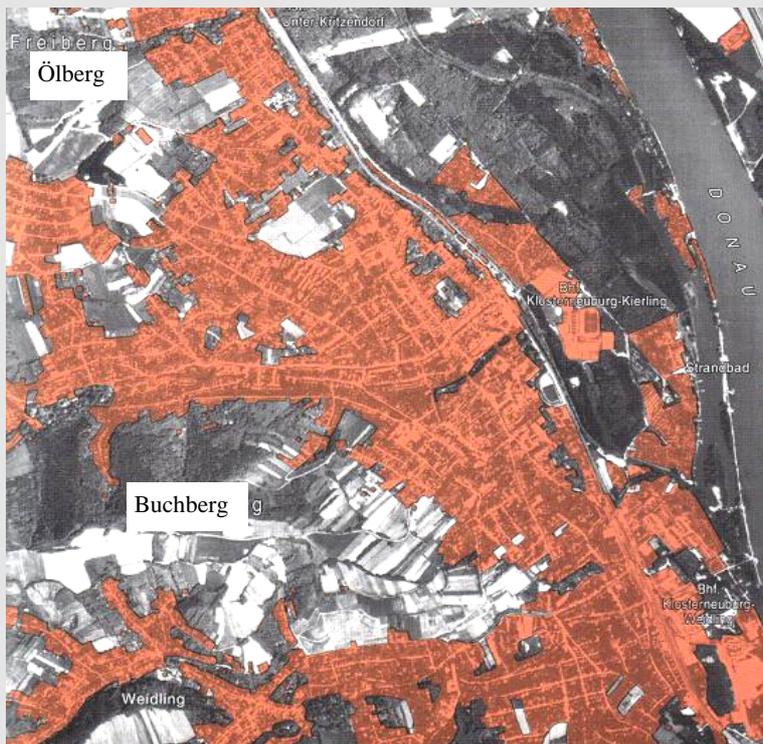
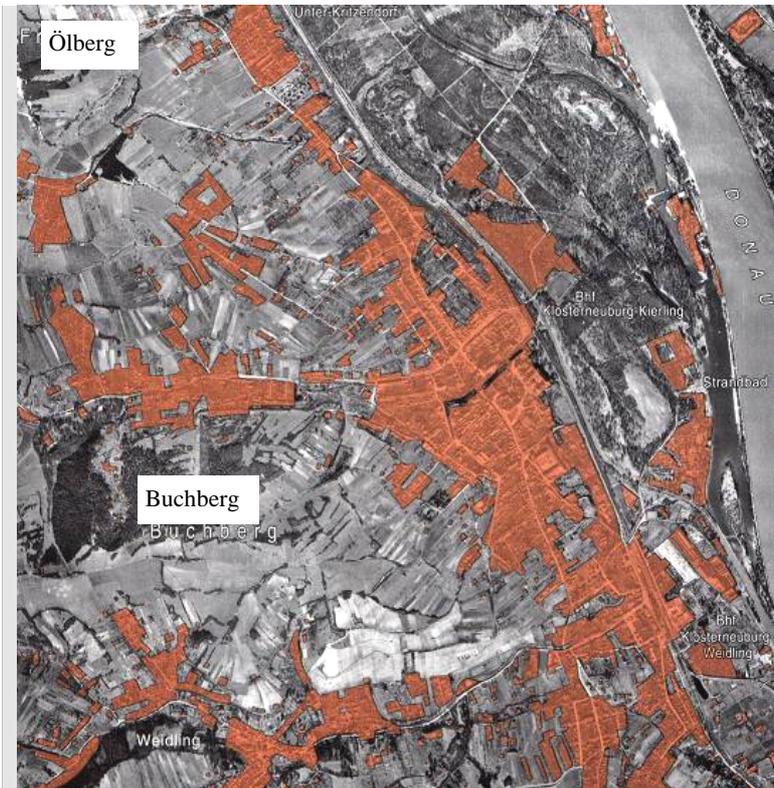


Abbildung 9: Wie sich das Siedlungsgebiet seit Anfang der 1950iger Jahre bis heute ausgedehnt hat, zeigt der Vergleich dieser beiden Luftbilder (Kartenentwurf: Wonka). Im Gegensatz zum heutigen Siedlungsgebiet beschränkte man sich damals auf die mit öffentlichem Verkehr leicht erreichbaren Gebiete. Außerhalb der Tallagen gab es damals nur vereinzelt kleinere Siedlungen. Diese wurden meist extensiv genutzt (große, unverbaute Parzellierungen) und waren mangelhaft aufgeschlossen. Auf aufgelassenen Weingartengründen standen aber bereits Häusergruppen und Einzelbauten. Eine von der Gemeinde im Jahre 1955 durchgeführte Bestandsaufnahme zeigte einen schlechten Straßenzustand, ein fehlendes Kanalnetz und das veraltete Wasserleitungssystem.

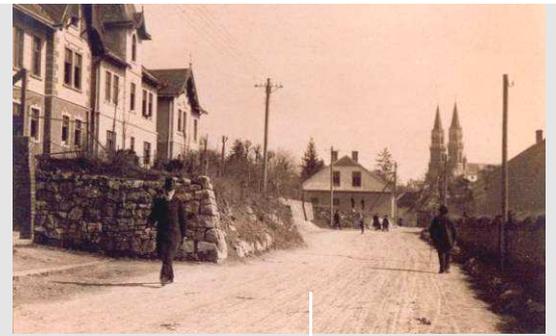
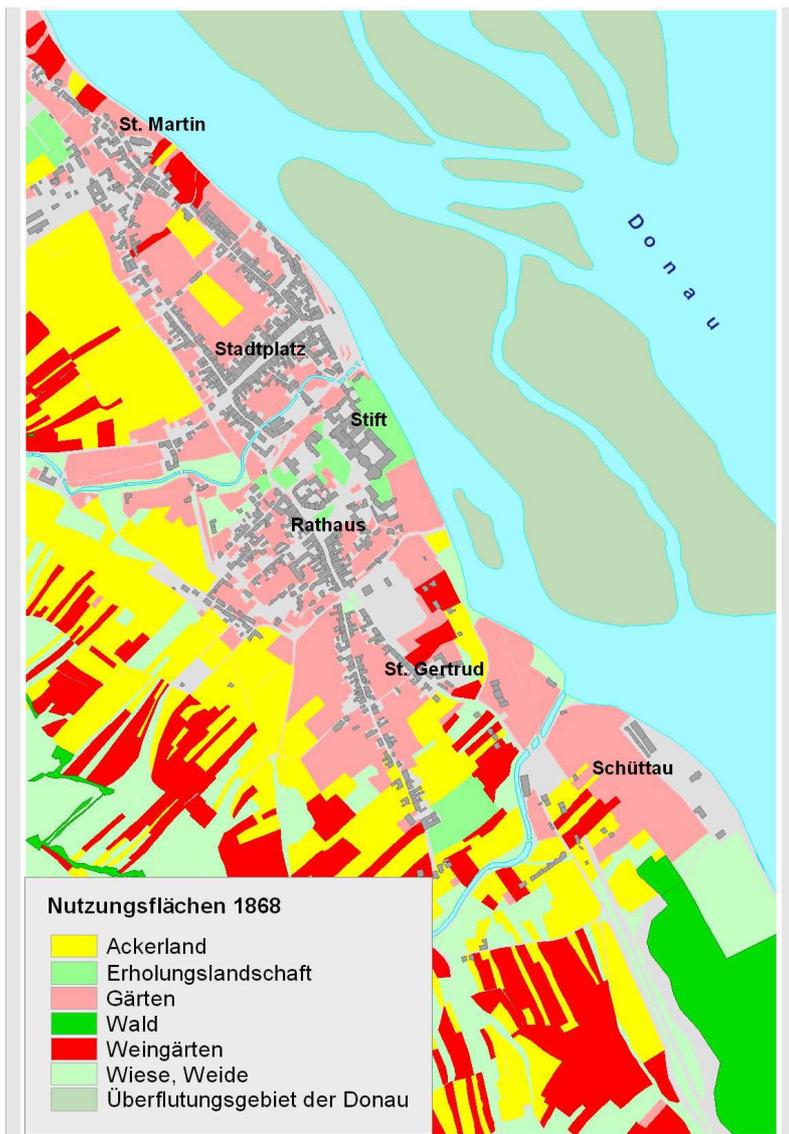


Foto 8: Durch die Siedlungstätigkeit und zunehmende Motorisierung stieg der Straßenverkehr und damit die Notwendigkeit, die Straßen zu verbreitern. Zwei Fotos der gleichen Straße vom gleichen Standpunkt, allerdings um ein Jahrhundert zeitverschoben. Das obere Foto zeigt die Kierlingerstraße um 1900 in Blickrichtung zur damaligen Straßengehe vor der Einmündung zum Stadtplatz. Der Abriss der Häuser an der Engstelle erfolgte 1904. Das untere Foto zeigt den derzeitigen Straßenverlauf.



Foto 9: Die beiden Fotos zeigen, wie sich das Stadtbild im Laufe eines Jahrhunderts verändert hat. Als Orientierung, wie sich die Siedlungsgrenze in Richtung Buchberg ausgedehnt hat, dient die Kapelle des Friedhofes der „Oberen Stadt“.

Siedlungsausweitung auf Kosten der Landwirtschaft



Karte 9: Das Siedlungsgebiet war 1868 noch durch die unregulierte Donau und die Hänge des Buchberges und Ölberges begrenzt. Die Gärten auch innerhalb der Siedlungen wurden landwirtschaftlich genutzt (Obst, Wiesen). Die Flächen außerhalb des Siedlungsgebietes waren vor allem geprägt durch Acker- und Weingartenflächen durchmischt mit Wiesen und Weiden. (Quelle: Franziszeische Landesaufnahme 1868)

In den offenen Landschaftsbereichen wird der Anbau von Wein vor allem aus kleinklimatischen Gründen, der Hanglage und der nahen Donau begünstigt. Begleitende Nutzungen sind Wiesen, Weiden, Streuobstwiesen und Brachen.

1850 wurden die gefährlichsten Pilzkrankheiten des Rebstocks und die Reblaus nach Europa eingeschleppt. 1880 waren alle Weingärten vom Schädling befallen oder schon gerodet (siehe Abbildung 10). Diese Katastrophe machte weite Teile der Weingartenflächen für die Bauern unbrauchbar und führte zu einer starken Umnutzung des Landschaftsraumes. Auch die darauf folgende Umstellung der Landwirtschaft auf Obst- und vor allem Ribiselanbau (bzw. Johannisbeeren) konnte den Verfallsprozess nur verzögern (starker Schädlingsbefall der Ribiselkulturen, große Absatzschwierigkeiten). Die Weinbauern verkauften ihre gerodeten Weinbauflächen an Bauwillige, egal ob sich diese für Bauland eigneten oder nicht.



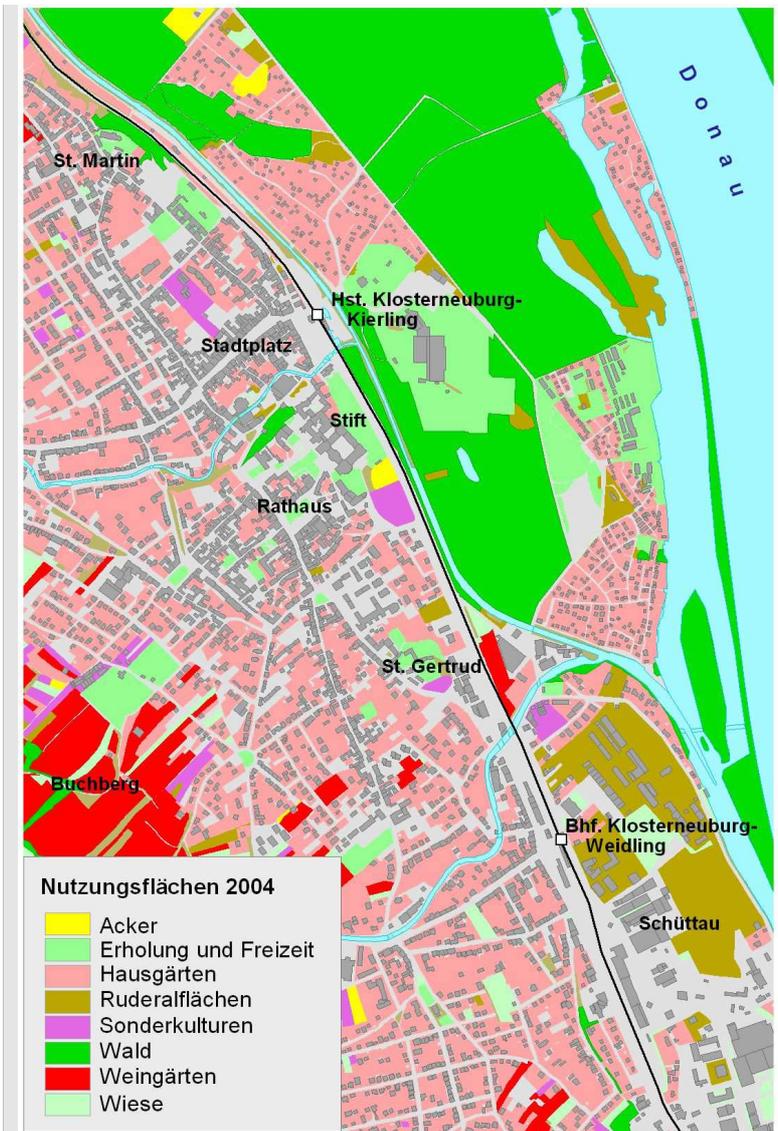
Abbildung 10: Das Ölgemälde zeigt verwüstete Weingärten. (Quelle: Stadtmuseum Klosterneuburg)



Abbildung 11: In der damaligen Landes-, Obst- und Weinbauschule (heute Höhere Bundeslehranstalt für Obst und Weinbau) trat 1871 die Reblaus zum ersten Mal in Österreich auf. Erst mit der Zeit konnte durch Züchtung widerstandsfähiger Weinsorten der Schaden wieder behoben werden. (Quelle: Gemälde von der Weinbauschule um 1930, Wosak)



Foto 10: Früher wurde das heutige Gewerbegebiet, die „Schüttau“, landwirtschaftlich genutzt (siehe dazu auch Foto 27).



Karte 10: Wie stark sich die Siedlungsfläche der Stadt seit dem Jahr 1868 auf Kosten des Ackerlandes und Weinbaues, der Wiesen und Weiden ausgedehnt hat, zeigt der Vergleich mit der Karte 9. Durch den Bau von Einfamilienhäusern kommt es zu einer starken Zunahme der Hausgärten. (Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg)

Kulturflächenverteilung des ursprünglichen Stadtgebietes			
	Jahr 1786	Jahr 1900	Jahr 1993
Wald	2,7%	15,3%	16,6%
Wiese, Weide	32,4%	43,6%	24,2%
Acker	6,6%	24,6%	12,0%
Obstgarten, Garten	4,4%	12,2%	39,8%
Weingarten	53,9%	4,3%	7,4%

Tabelle 2: Einen deutlichen Einschnitt brachte das Auftreten der Reblaus in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts. Während die Weinbauflächen 1786 mit 53,9% noch mehr als die Hälfte der Kulturflächen ausmachten, lag 1900 der Anteil nur mehr bei 4,3%. Dies ging vor allem zu Gunsten von Gärten und Bauland. Mittlerweile ist der Anteil der Weingartenfläche auf 7,4% gestiegen. Auf Grund der stark verbreiteten Viehwirtschaft war der Anteil von Wiese und Weide 1786 hoch (32,4%). Dieser erhöhte sich noch bis 1900 beträchtlich (43,6%) und ist dann auf Grund des Niederganges der Viehwirtschaft im Jahre 1993 auf 24,2% gesunken.

Ende des 2. Weltkrieges beschränkte sich die Besiedlung noch weitgehend auf die Tallagen. Erst in der Nachkriegszeit setzte der Trend ein, dass sich, ausgehend von den Bergrücken, die Besiedlung in Richtung der Täler entwickelte (siehe Foto 12). Die Ursache dieser Entwicklung war, dass die Bereiche zwischen den Bergrücken und den Tallagen überwiegend landwirtschaftlich genutzt waren, weil diese Flächen noch annähernd rentabel von den vielen landwirtschaftlichen Kleinbetrieben bewirtschaftet werden konnten.



Foto 11: Über 90 Heurige existierten im Klosterneuburg der 1970er Jahre, heute sind es nur mehr 35 Betriebe. Das Heurigensterben ist ein Problem, da einst schöne Weingärten verwildern. Die Erhaltung der Kulturlandschaft vor allem mit ihren Weingärten ist notwendig.

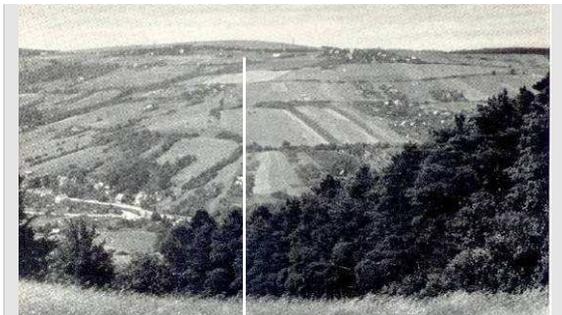
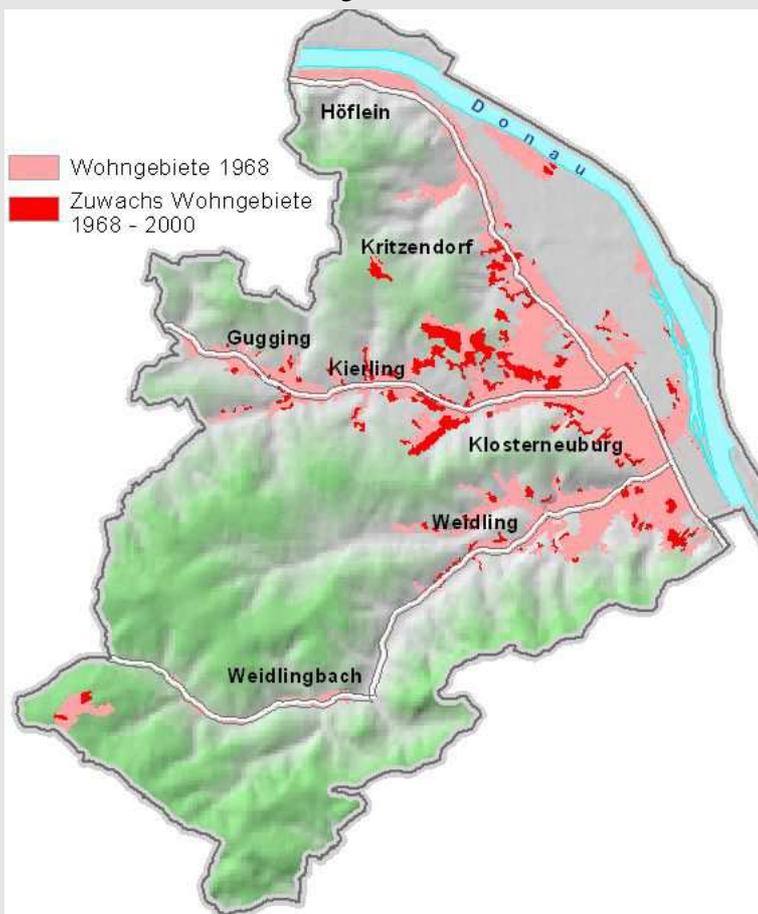


Foto 12: Noch in der Nachkriegszeit wurde auf dem Bergrücken des Ölberges (Freiberger) Ackerbau, auf den Südhängen Weinbau betrieben (Foto oben). Ziel in der Nachkriegszeit war die Sicherung landwirtschaftlicher Produktionsflächen als Grundlage für die Versorgungssicherheit in Krisensituationen. Heute ist der Ölberg stark verbaut (Foto unten).

Siedlungsentwicklung

Zunahme an Wohngebietsflächen 1968 - 2000



Karte 11: Die Karte zeigt, dass sich die enorme Bautätigkeit nicht nur auf den bestehenden Siedlungskörper beschränkt. Es wird auch in den steilen Hanglagen bis auf die Höhen der Wienerwaldhügel gebaut. Ein Grund für diese Entwicklung ist der Wunsch der Bevölkerung nach einem „Haus im Grünen“.

Mit Beginn der 1960er Jahre setzte ein reger Bauboom ein. Die Attraktivität des Landschafts- und Erholungsraumes in Klosterneuburg war und ist für viele Menschen ein Motiv, sich in Klosterneuburg einen Haupt- oder Zweitwohnsitz zu schaffen.

Jahr	Veränderung der Wohnbevölkerung in der Gemeinde Klosterneuburg		
	Geburtendefizit	Wanderungsgewinn	insgesamt
1961 - 1971	- 946	188	- 758
1971 - 1981	- 2.619	3.565	946
1981 - 1991	- 2.272	3.739	1.467
1991 - 2001	- 1.861	2.216	355
2001 - 2006	- 882	1.195	313

Tabelle 3: Zwischen 1961 und 1971 waren die Wanderungsgewinne (+188) so gering, dass es noch zu einer Bevölkerungsabnahme kam (-758). Der ab 1971 einsetzende „Wanderungsgewinn“ (Zahl der Zugewanderten minus Zahl der Abgewanderten) war seither so hoch, dass es trotz des hohen Geburtendefizits (= Zahl der Geborenen minus Zahl der Gestorbenen) zu einer starken Bevölkerungszunahme kam. Die höchste Zunahme mit knapp 1.500 Einwohnern war zwischen 1981 und 1991.

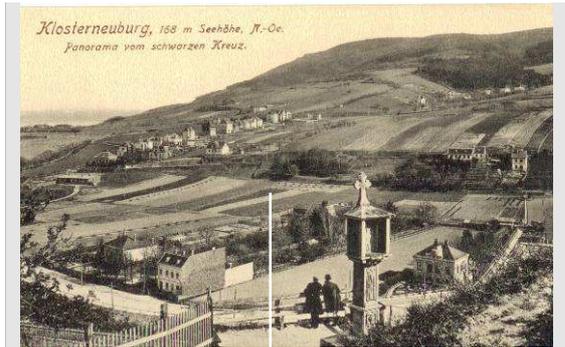
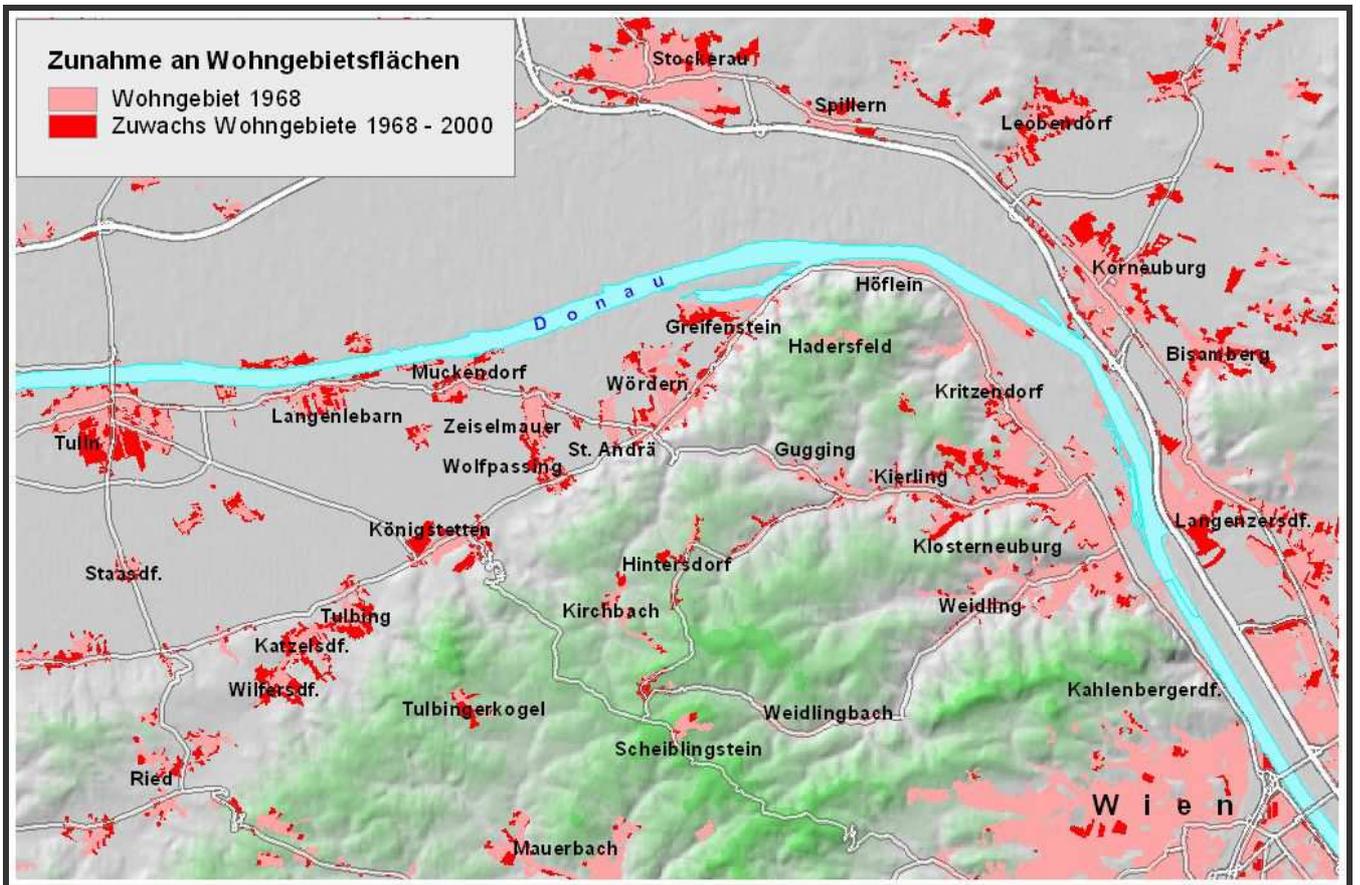


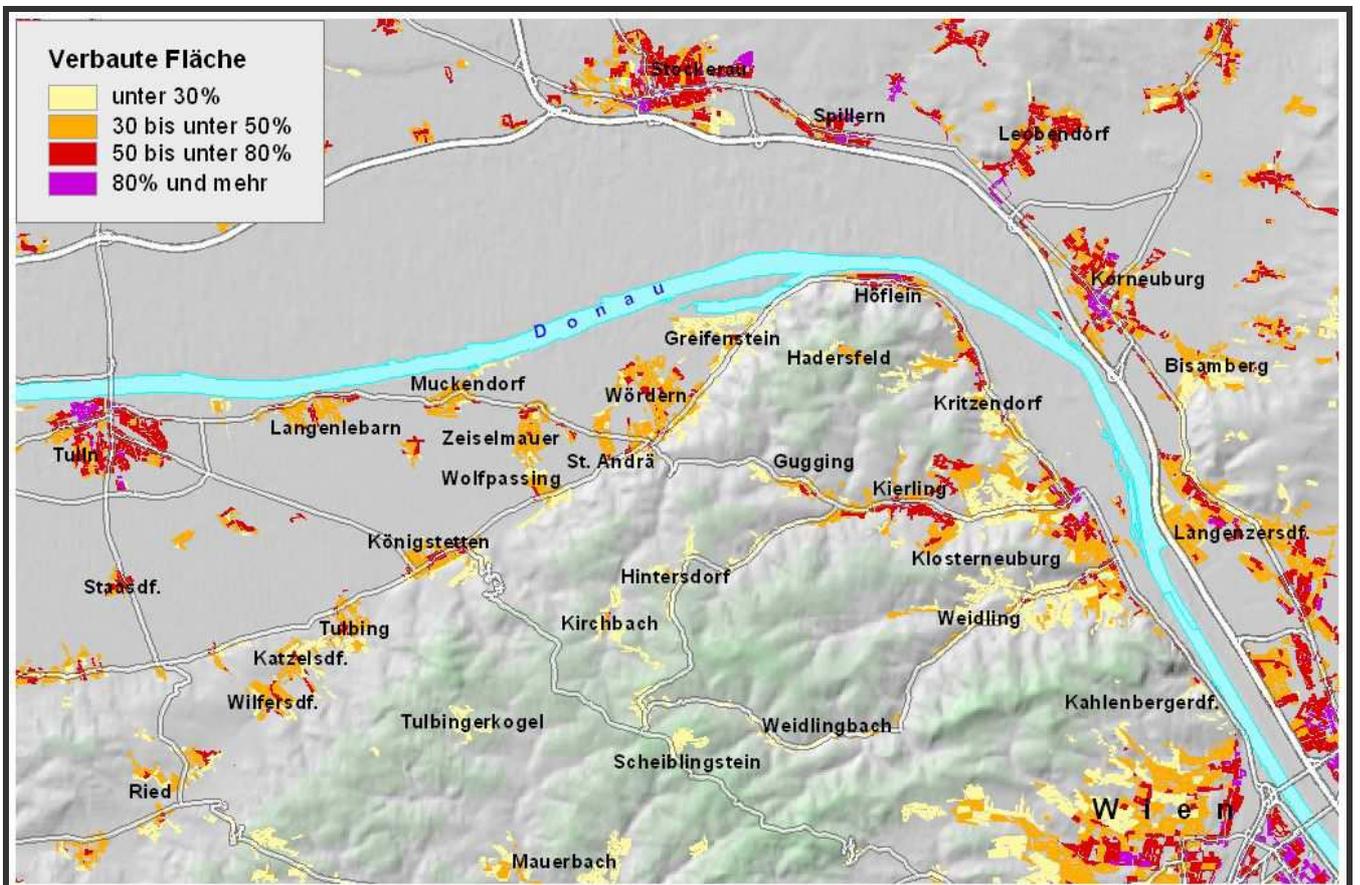
Foto 13: Der in der Nachkriegszeit einsetzende Siedlungsdruck auf die Wienerwaldgemeinden führte zu einer überdurchschnittlichen Inanspruchnahme der Flächen für Wohnbauten. Siedlungsdruck bedeutet auch einen stetigen Rückgang landwirtschaftlicher Nutzflächen. Das obige Foto zeigt den Blick auf das Sachsenviertel im Jahr 1911 und das untere Foto, wie sich die Siedlungsfläche seither ausgedehnt hat.



Foto 14: Reihenhäuser anstelle eines ebenerdigen Wohngebäudes. Nur der rechts im Bild stehende Geräteschuppen blieb erhalten.

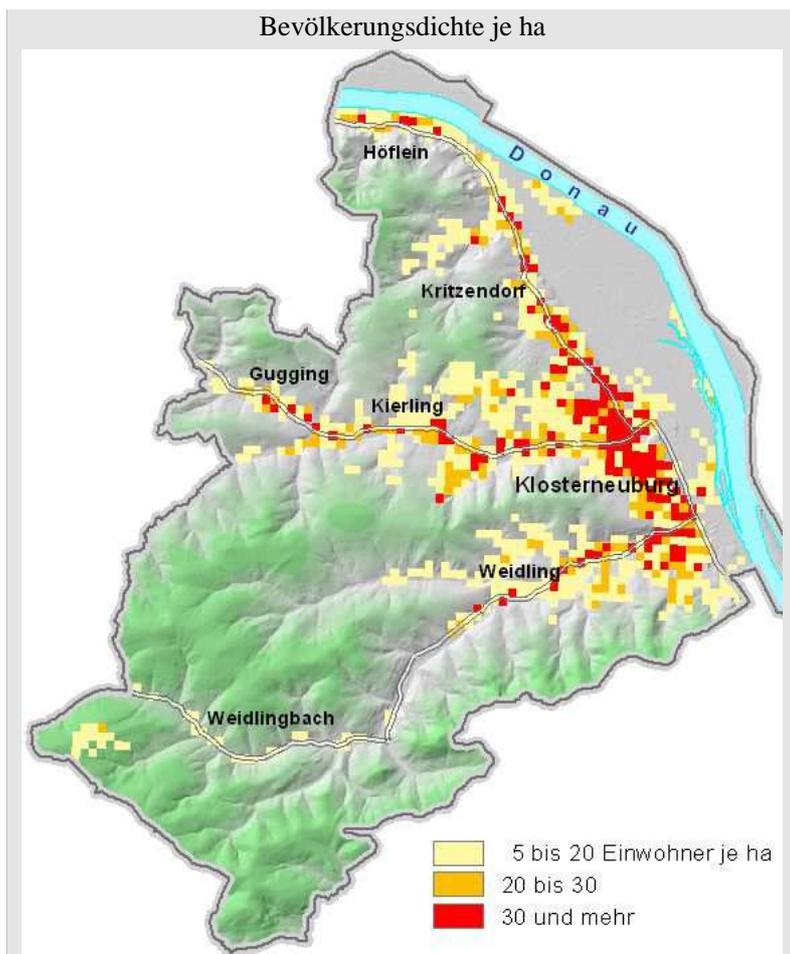


Karte 12: Satellitenbilder aus den Jahren 1968 und 2000 lieferten die Grundlage für diese Kartendarstellung. Es wird verdeutlicht, in welchem Ausmaß sich die Siedlungen seit 1968 in einem Zeitraum von nur drei Jahrzehnten ausgedehnt hatten. (Quelle: Austrian Research Wien, Centers – systems research)



Karte 13: Je geringer die Siedlungsdichte, desto stärker die Zersiedelung. (Quelle: Austrian Research Wien, Centers – systems research)

Erreichbarkeit der Siedlungsgebiete mit Bahn und Bus



Karte 14: Aus Erreichbarkeits-, Ver- und Entsorgungsgründen ist der Entwicklung von Siedlungsgebieten entlang der Regional- und Schnellbahnlinien Vorrang zu geben. Siedlungstätigkeit sollte hauptsächlich entlang der wichtigen Verkehrsachsen und nicht unkontrolliert in den abseits gelegenen Gebieten erfolgen. Viele der heutigen Verkehrsprobleme sind die Folge einer mangelnden Abstimmung von Verkehrs- und Siedlungspolitik.

Raumplaner forderten schon seit Langem kompakte Siedlungsstrukturen. Diese Ziele wurden zwar relativ bald von den Kommunalpolitikern in ihre Planungsziele aufgenommen, aber leider nicht entsprechend umgesetzt. Gerade die Kommunalpolitiker hätten es in der Hand gehabt, in ihren Flächenwidmungsplänen das Wohnbauland möglichst auf die gut erreichbaren Gebiete zu beschränken, um so der Zersiedelung Einhalt zu gebieten. Viel zu spät hatte man erkannt, dass eine kompaktere Siedlungsstruktur nicht nur eine starke Reduzierung der Infrastrukturkosten bedeutet, sondern auch der Energiekosten.

Wie hoch sind die Energieeinsparungen bei einem Null-Energie-Haus, Passiv- oder Ökohaus am Waldesrand, ohne gute infrastrukturelle Anbindung? Bei den Bemühungen, den Energieaufwand für Heizen und Warmwasseraufbereitung bei Gebäuden so gering wie möglich zu halten, dürfen wir nicht außer Acht lassen, welcher Energieaufwand für die erforderliche Infrastruktur benötigt wird, um ein „Null-Energie-Haus“ in peripherer Lage tatsächlich bewohnbar zu machen. Z.B. hohe Kosten durch den Bau und die Instandhaltung von Straßen, Kanal und Wasserleitungsnetz im meist unwegsamen Gelände. Dazu

kommen noch die zusätzlichen Kosten, die dem öffentlichen Verkehr erwachsen, wenn die Gebiete zersiedelt sind. Nicht gerade billig ist es für die Gemeinde, stark zersiedelte Gebiete mit dem Anrufsammeltaxi (AST) zu versorgen. Eine Fahrt für den Fahrgast kostet derzeit 1,80 Euro, wobei die Gemeinde bei jedem Fahrgast im Durchschnitt 3,70 Euro zuschießt.

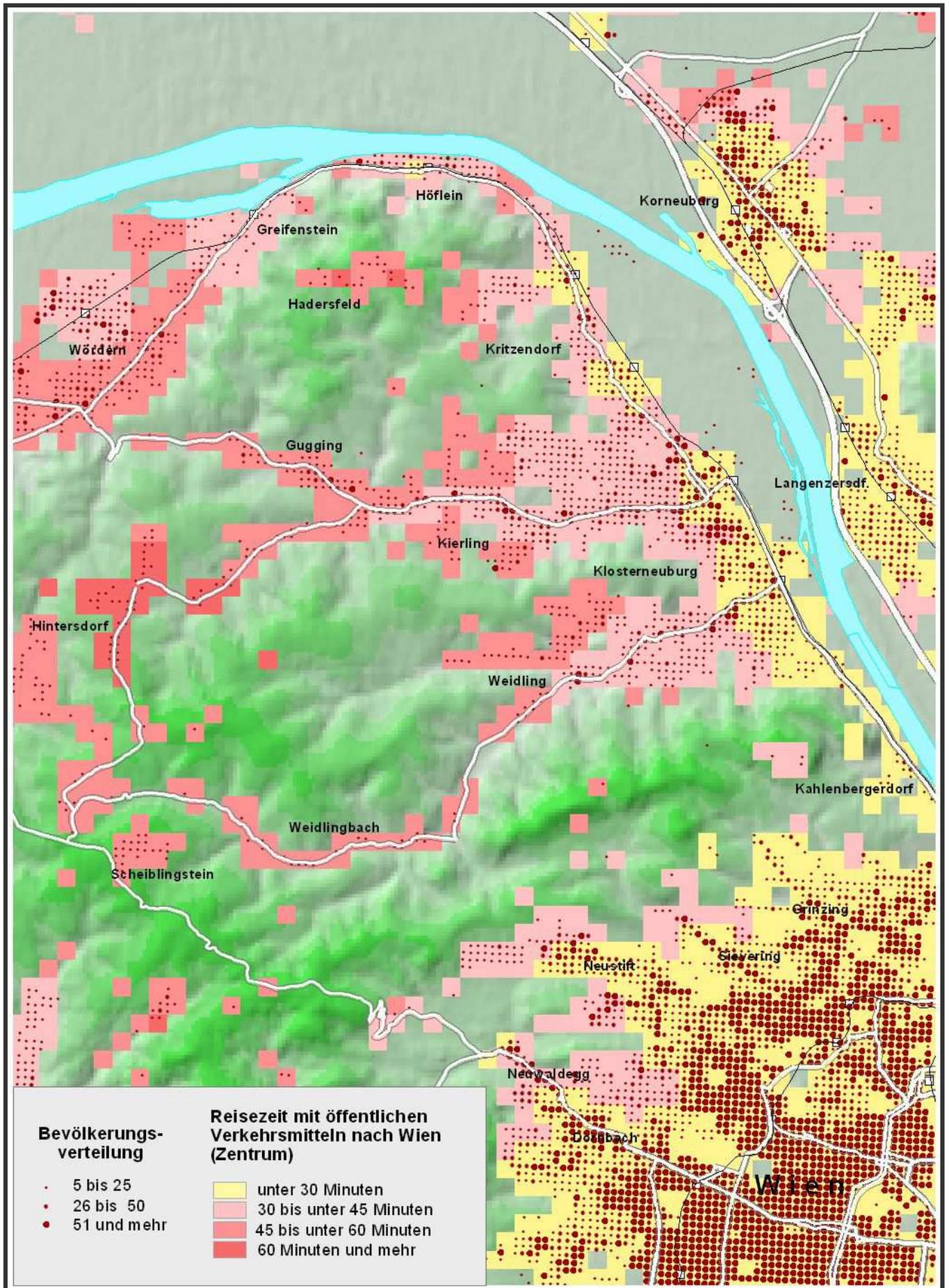
Der öffentliche Verkehr ist um ein Vielfaches energieeffizienter und damit umweltfreundlicher als das Auto. Die Bahn ist am energieeffizientesten. So ist der Energieverbrauch des Autos sogar 23 Mal höher als jener der Bahn (Quelle: Verkehrsclub Österreich).

Eine vom Verkehrsclub Österreich durchgeführte Studie zeigt, dass energiesparendes Bauen vor allem verkehrssparendes Bauen heißen sollte. Ein Durchschnitts-Haushalt innerhalb des Siedlungsgebietes ohne Auto im Haushalt hat einen niedrigeren Energieverbrauch als ein Energiesparhaus in peripherer Lage mit Auto im Haushalt. Aus diesem Grund fordert der VCÖ, dass die Entfernung zur nächsten Haltestelle des Öffentlichen Verkehrs bei der Wohnaufförderung berücksichtigt werden sollte.

Die Fortführung der gegenwärtigen Trends in der Raumentwicklung ist nicht nur für Klosterneuburg, sondern für die meisten Wienerwaldgemeinden schwer zu finanzieren. Mit der Zersiedelung drohen unverhältnismäßig hohe Kosten für den Bau und den Betrieb von Infrastrukturanlagen.

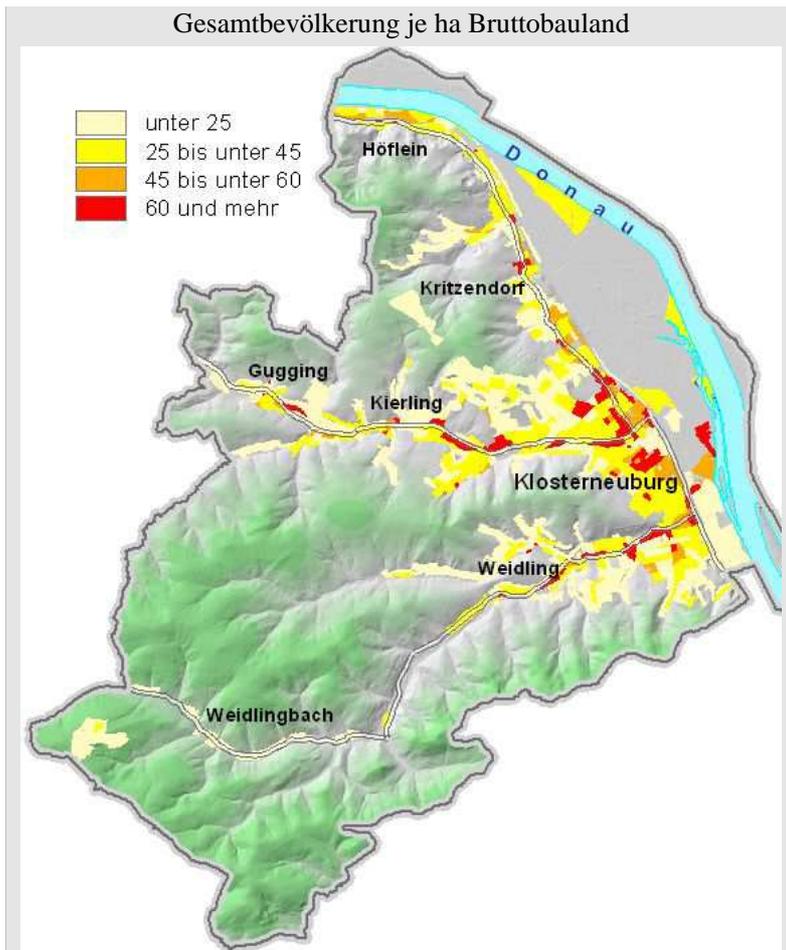


Foto 15: Von einem Klosterneuburger Immobilienbüro wurde im Internet dieses Einfamilienhaus angeboten. Gepriesen wird dabei, dass es sich um ein am Waldrand gelegenes Niedrigenergiehaus handelt mit nur 20 Minuten Fahrzeit mit dem Auto nach Wien. Wichtig wäre es auch zu wissen, wie lange man von hier aus mit einem öffentlichen Verkehrsmittel nach Wien unterwegs ist.



Karte 15: Fragen nach der Distanz zum Arbeitsplatz, zu Schulen und Einkaufsmöglichkeiten, sowie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, sollten bei der Wahl eines Wohnstandortes mehr berücksichtigt werden. Vor allem die Erreichbarkeit Wiens als übergeordnetes Zentrum ist für die Gemeinden des Wiener Umlandes von Bedeutung. (Quelle: Probezählung 2006 nach 100m-Rasterzellen, Erreichbarkeitsbasierte Raster Raumanalyse IPE)

Große Unterschiede der Bevölkerungsdichte



Karte 16: Klosterneuburg hatte bei der Volkszählung 2001 eine Wohnbevölkerungszahl von 24.797. Zählt man die ebenfalls in der Volkszählung 2001 erhobenen 5.400 Personen mit Zweitwohnsitz dazu, dann kommt man auf eine Gesamtbevölkerungszahl von 30.197. Höhere Bevölkerungsdichtewerte gibt es im historischen Stadtkern und auch entlang der Hauptsiedlungsachsen. Außerhalb dieser ist auch auf Grund der Topographie die Bevölkerungsdichte gering.

Die Bevölkerungsdichte bestimmt in hohem Maße die Lebensbedingungen der Bevölkerung. Zu dicht verbaute Gebiete führen zu einer Verschlechterung der Lebensqualität, etwa durch ungenügende Lichtverhältnisse der Wohn- und Arbeitsräume oder durch einen Mangel an Grünflächen. Zu dünn verbaute Gebiete hingegen weisen eine schlechte Nahversorgung auf.

Jahr	Wohnungen mit Haupt- und Zweitwohnsitz	
	absolut	1971 = 100%
1971	10.465	100,0
1981	12.438	118,9
1991	13.129	125,5
2001	13.557	129,5

Tabelle 4: Die Zahl der Wohnungen (einschließlich der Wohnungen mit Zweitwohnsitz) hat sich von 1971 bis 2001 um 29,5% erhöht. Da das Wohnbauland in der Gemeinde seit 1987 nicht mehr weiter ausgedehnt wird, bedeutet ab diesem Zeitpunkt jede weitere Wohnungszunahme eine höhere Wohnungs- und damit auch Bevölkerungsdichte.



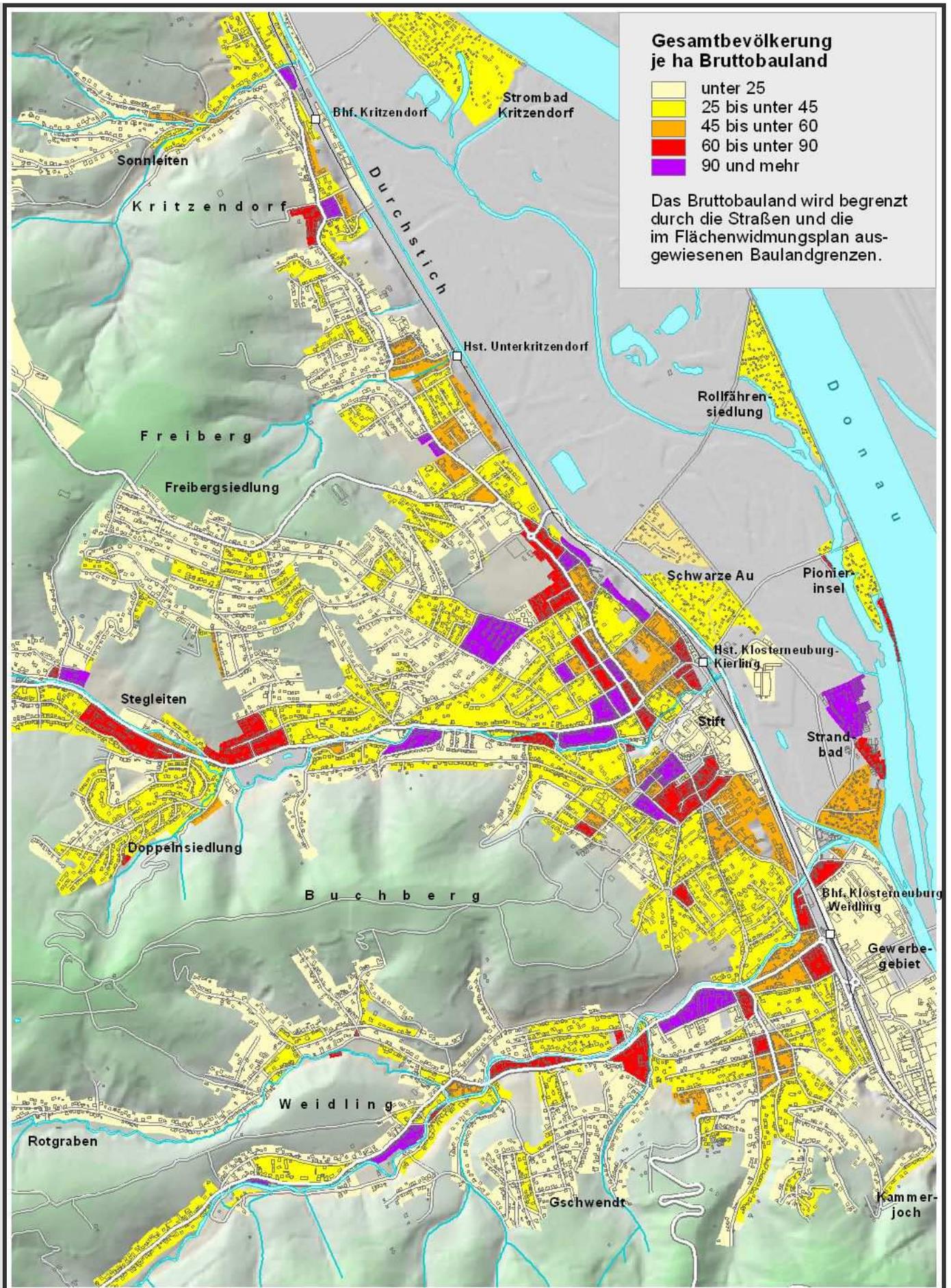
Foto 16: Wegen der hohen Grundstückspreise und des immer knapper werdenden Baulandes wächst der Druck zur Verdichtung des bestehenden Baulandes. Wohnblocks entstanden nicht nur im Stadtkern, sondern auch außerhalb davon.



Foto 17: In Einfamilienhausgebieten wie z.B. am Ölberg, sind die Bevölkerungsdichtewerte niedrig. Während einem Klosterneuburger, der in einem Einfamilienhaus wohnt, im Durchschnitt 51m² an Wohnfläche zur Verfügung stehen, sind es in den Mehrfamilienhäusern lediglich 37m². (Quelle: Gebäude und Wohnungszählung 2001)



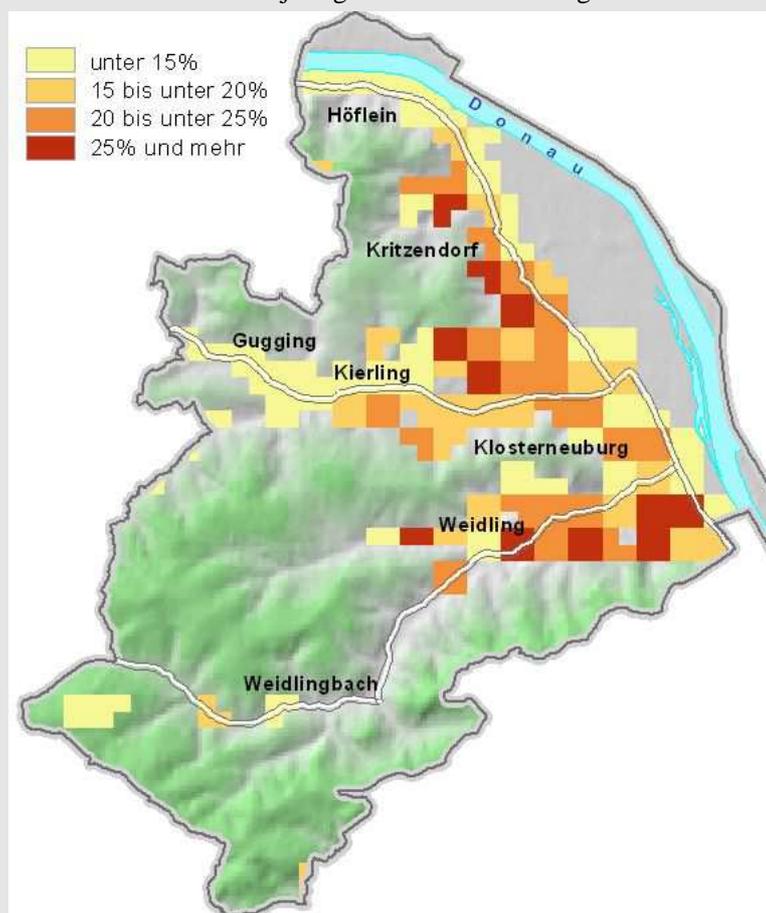
Foto 18: Besonders gering sind die Bevölkerungsdichtewerte in den engen Seitentälern. Die Infrastrukturkosten sind für die Gemeinde für Straße, Kanal und Wasserversorgung besonders hoch in den relativ steilen und dünn besiedelten Seitentälern (siehe Karte 72 und Karte 74).



Karte 17: Höhere Dichtewerte sind im Stadtkern und entlang des Weidling- und Kierlingtales sowie des Donautales. Auf Grund des hohen Anteils an Zweitwohnsitzern gibt es auch hohe Bevölkerungsdichtewerte während der Sommermonate im Augebiet. (Quelle: Volkszählung 2001 nach Baublöcken)

Zahl der Akademiker und Maturanten kräftig gestiegen

Wohnbevölkerung mit Hochschulabschluss in % der über 15-jährigen Wohnbevölkerung



Karte 18: Je nach Lage innerhalb der Gemeinde ist das Bildungsniveau unterschiedlich hoch. Besonders deutlich wird dies beim Akademikeranteil. Akademiker wohnen vor allem in den teuren Grünrandlagen der Stadt. Auf Grund ihres allgemein hohen Einkommens können sie sich auch die teuren Wohngebiete leisten. Im Vergleich dazu gering ist der Akademikeranteil in den Katastralgemeinden Maria Gugging und Höflein.

Höchste abgeschlossene Ausbildung der über 15-jährigen Wohnbevölkerung	
Universität, Fachhochschule	3.225 (= 15,4%)
Berufs- und lehrerbildende Akademie	435 (= 2,1%)
Kolleg, Abiturientenlehrgang	247 (= 1,2%)
Berufsbildende höhere Schule	1.701 (= 8,1%)
Allgemeinbildende höhere Schule	2.300 (= 11,0%)
Berufsbildende mittlere Schule	2.645 (= 12,7%)
Lehrlingsausbildung	4.893 (= 23,4%)
Allgemeinbildende Pflichtschule	5.447 (= 26,1%)

Tabelle 5: Im Vergleich zu vielen anderen österreichischen Städten ähnlicher Größe hat Klosterneuburg mit 15,4% einen sehr hohen Akademikeranteil. Diese Konzentration der Bildungsschicht hängt nicht zuletzt damit zusammen, dass das nahe Wien als Bundeshauptstadt über eine Vielzahl zentraler Einrichtungen (Spitäler, Universitäten, Berufsbildende Höhere Schulen, übergeordnete Behörden und Dienststellen, höherrangige Dienstleistungsbetriebe) verfügt, um die zahlreichen Maturanten und Akademiker auszubilden und zu beschäftigen.

Jahr	Personen mit Hochschulabschluss	
	absolut	1971 = 100%
1971	798	100,0
1081	1.396	174,9
1991	2.286	286,5
2001	3.225	404,1

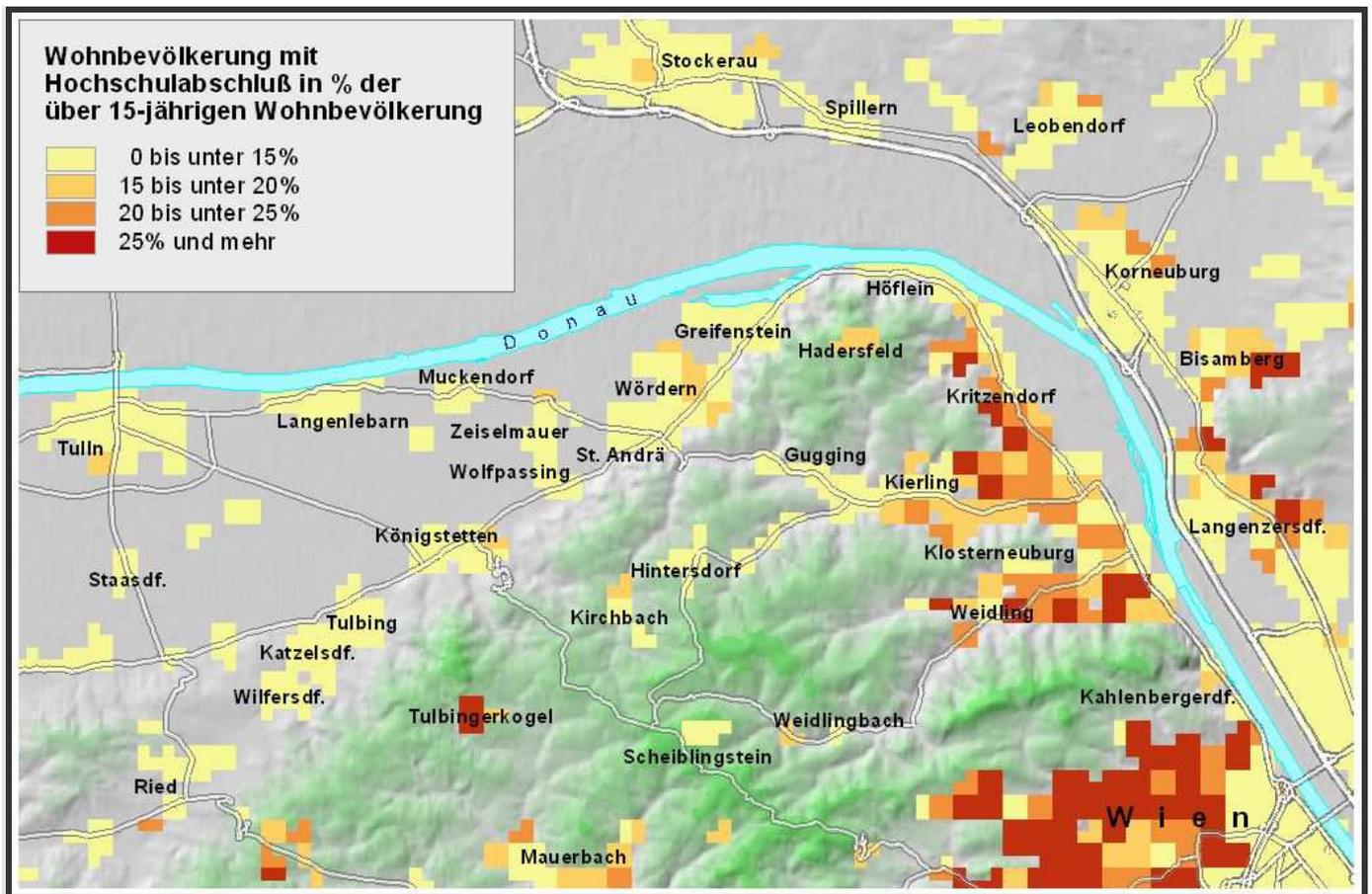
Tabelle 6: In den letzten 30 Jahren ist in Klosterneuburg die Zahl der Personen mit Hochschulabschluss von 789 auf 3.225 gestiegen. Das bedeutet eine Steigerung um das Vierfache. Besser gebildete jüngere Jahrgänge rücken nach, während die älteren weniger gut gebildeten Jahrgänge (geringere Bildungschance) wegsterben. (Quelle: Volkszählung 2001)



Foto 19: Das knapp nach 1900 errichtete Vilenviertel (Sachsenviertel), wo sich schon früher die vermögenden Wiener ansiedelten, hat heute einen Akademikeranteil von mehr als 25% (siehe auch Foto 3 unten).



Foto 20: Die Höhere Bundeslehranstalt für Wein- und Obstbau ist fünfjährig und schließt mit der Diplom- und Reifeprüfung ab. Pro Jahrgang wird an der Lehranstalt jeweils eine Klasse mit 25 bis 35 Schülern geführt. Im angeschlossenen Forschungszentrum werden Forschungsprojekte und Versuche mit hohem Praxisbezug ausgeführt. Die Gründung erfolgte 1860. Somit ist diese Schule eine der ältesten dieser Art.



Karte 19: Akademiker bevorzugen vor allem die locker verbauten Wohngebiete am Stadtrand. (Quelle: Volkszählung 2001 nach 500m-Rasterzellen)

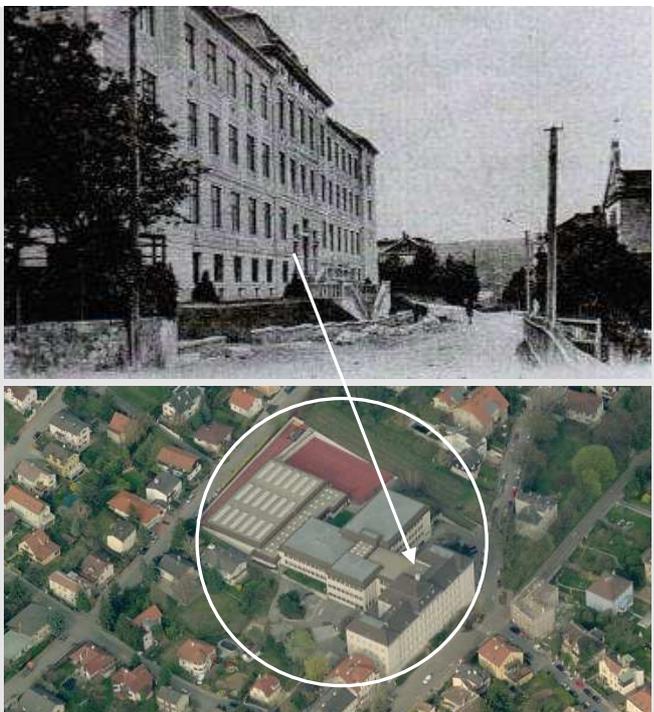


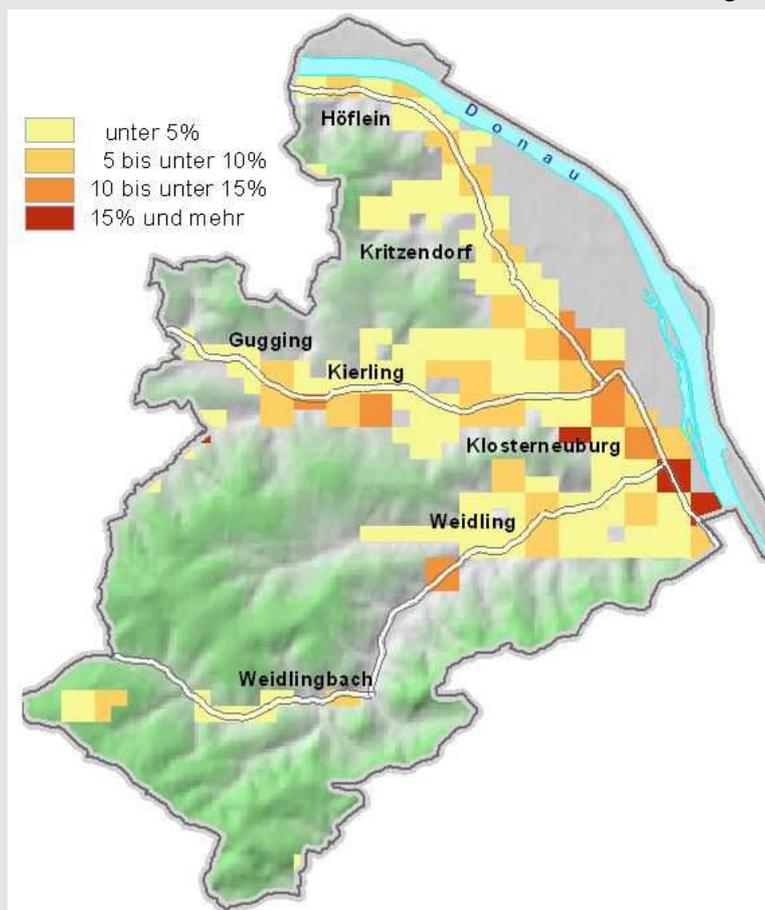
Foto 21: Das 1903 errichtete Gymnasium bestand aus einem Gebäude und war für 12 Klassen und maximal 350 Schüler geplant (Foto oben). In den 80er Jahren wurde das Gymnasium um einiges erweitert (Foto unten). Das Gymnasium ist heute mit ca. 40 Klassen und weit mehr als 1.000 Schülern eine der größten Allgemeinbildenden Höheren Schulen Niederösterreichs.



Foto 22: Auf dem ehemaligen sehr großen Areal der „Niederösterreichischen Landesnervenklinik“ wurde 2009 die Eliteuniversität „IST Austria“ in Maria Gugging eröffnet. Das Institut ist eine Forschungseinrichtung, die nach dem Vorbild internationaler Einrichtungen wie dem Weizmann Institut oder der Rockefeller Universität errichtet wurde.

Geringer Gastarbeiteranteil

Ausländer aus Nicht-EU-Ländern in % der Wohnbevölkerung



Karte 20: Bei den in Klosterneuburg wohnenden Ausländern gibt es bedeutende soziale Unterschiede, was sich im besonderen Maß in den Wohngebieten zeigt. Einerseits ist dies die Gruppe von Staatsangehörigen aus Nicht-EU-Ländern wie aus dem ehemaligen Jugoslawien und der Türkei (siehe obige Karte und Tabelle 7) und andererseits die Gruppe von Staatsangehörigen der EU-Länder wie z.B. Deutschland (Tabelle 9).

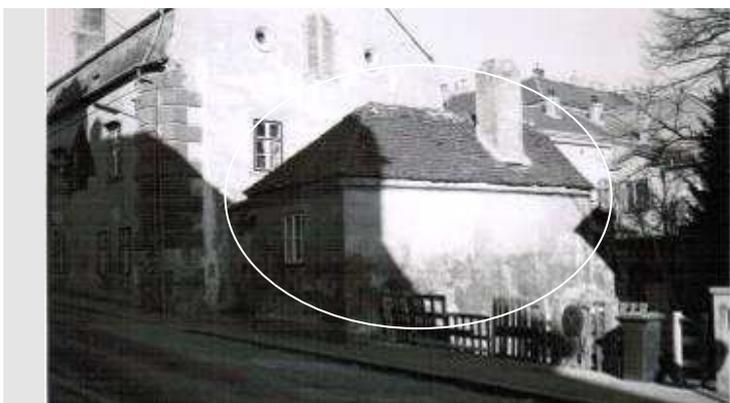


Foto 23: Da es sich bei den Staatsangehörigen aus Nicht-EU-Ländern, das sind die traditionellen Gastarbeiterländer, um gering qualifizierte Personen mit entsprechend niedrigem Einkommen handelt, wohnen diese eher in den weniger attraktiven Wohngebieten der Stadt. Sie können sich oft nur billige Substandardwohnungen leisten. In dem im Vordergrund stehenden kleinen Häuschen wohnte auf 15m² eine Frau aus dem ehemaligen Jugoslawien. Klosett und Wasser befanden sich sogar im Nachbarhaus.

Ausländer aus Nicht-EU-Ländern (Stand 2004)	
Jugoslawien	416 (= 1,7%)
Türkei	115 (= 0,5%)
Mazedonien	101 (= 0,4%)
Polen	93 (= 0,4%)
Vereinigte Staaten	78 (= 0,3%)

Tabelle 7: Die meisten Gastarbeiter, die in Klosterneuburg wohnen, kommen aus dem ehemaligen Jugoslawien, gefolgt von der Türkei. (Quelle: Volkszählung 2001)

Jahr	Ausländer aus Nicht-EU-Ländern (Stand 2004)
1971	436 (= 2,0%)
1981	760 (= 3,3%)
1991	1.189 (= 4,9%)
2001	1.430 (= 5,8%)

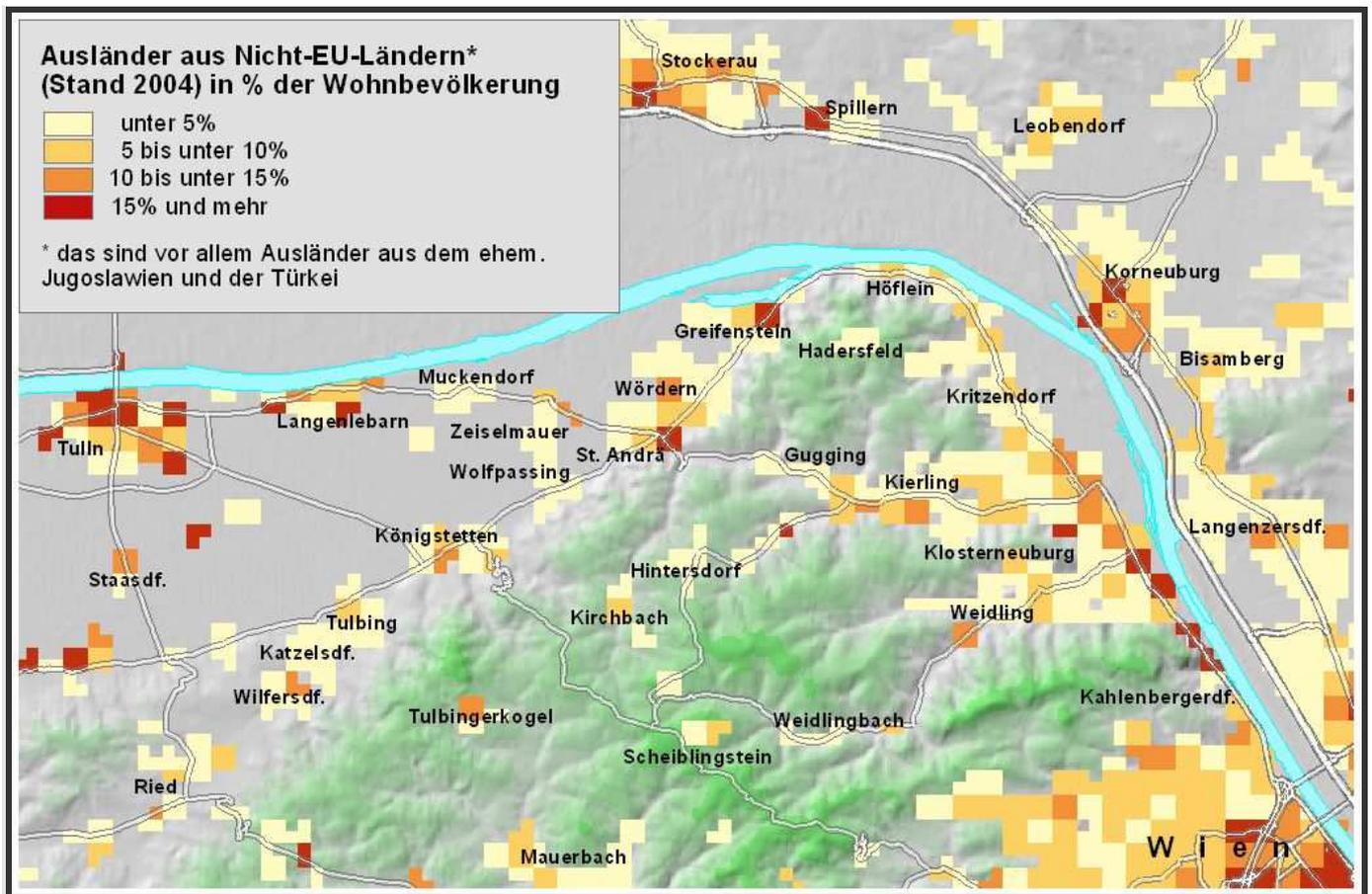
Tabelle 8: Die Zahl der Nicht-EU-Bürger ist von 436 im Jahre 1971 auf 1.430 im Jahre 2001 gestiegen. Trotz dieser Steigerung ist ihr Anteil an der Wohnbevölkerung mit 5,8% im Vergleich zu anderen Städten in Österreich sehr gering.

Ausländer aus EU-Ländern (Stand 2004)	
Deutschland	354 (= 1,4%)
Großbritannien	82 (= 0,3%)
Italien	46 (= 0,2%)
Niederlande	46 (= 0,2%)
Frankreich	29 (= 0,1%)

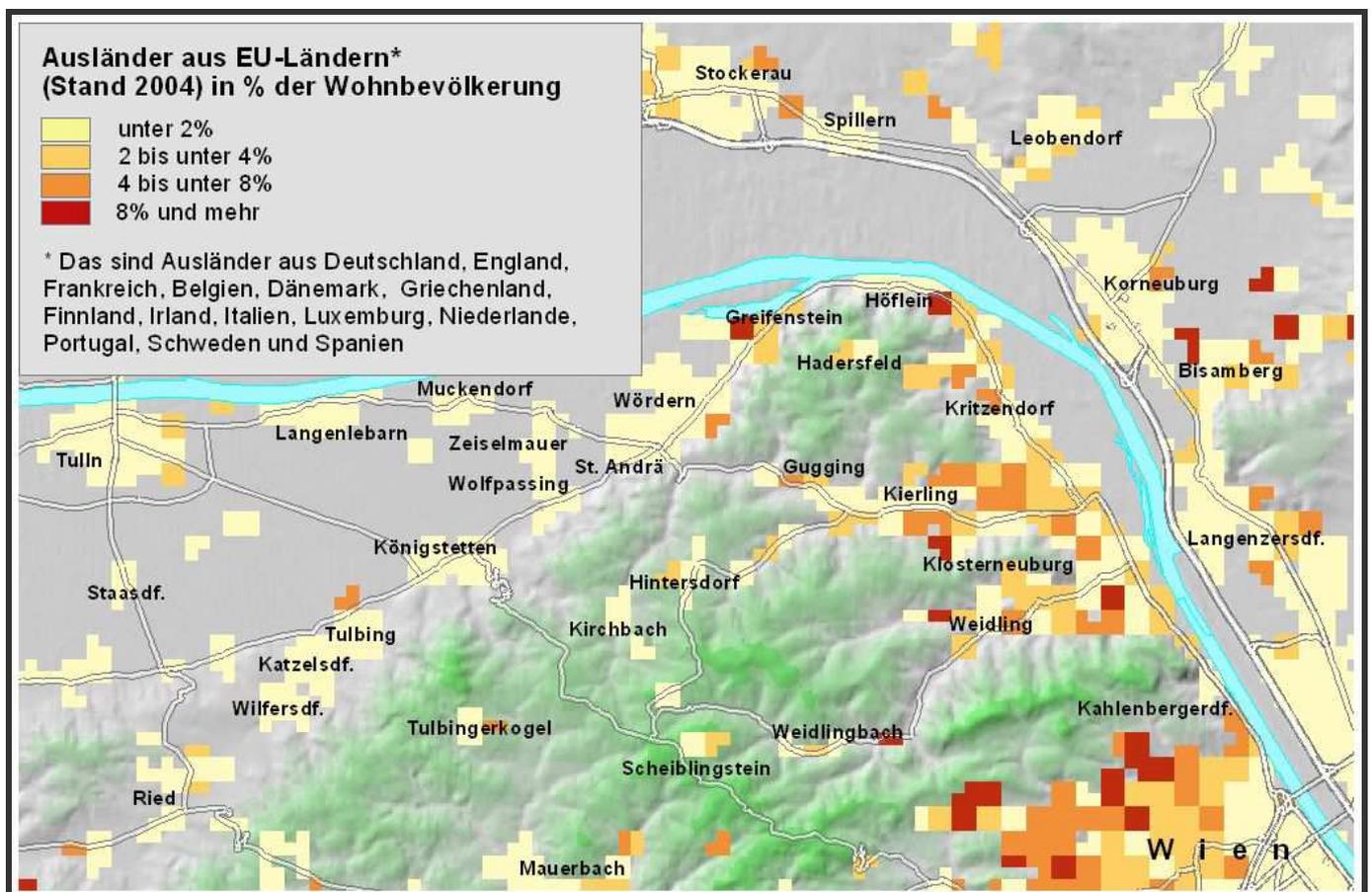
Tabelle 9: In der Gruppe der Staatsangehörigen aus den EU-Ländern sind vorwiegend jene Ausländer vertreten, die bei internationalen Organisationen und multinationalen Konzernen beschäftigt sind. Der Anteil der Staatsangehörigen aus Deutschland an der Wohnbevölkerung insgesamt ist mit 1,4% am höchsten.

Jahr	Ausländer aus EU-Ländern (Stand 2004)
1971	214 (= 1,0%)
1981	208 (= 1,0%)
1991	378 (= 1,5%)
2001	647 (= 2,6%)

Tabelle 10: Die Zahl der Staatsangehörigen aus den EU-Ländern ist von 214 im Jahre 1971 auf 647 im Jahre 2001 gestiegen.

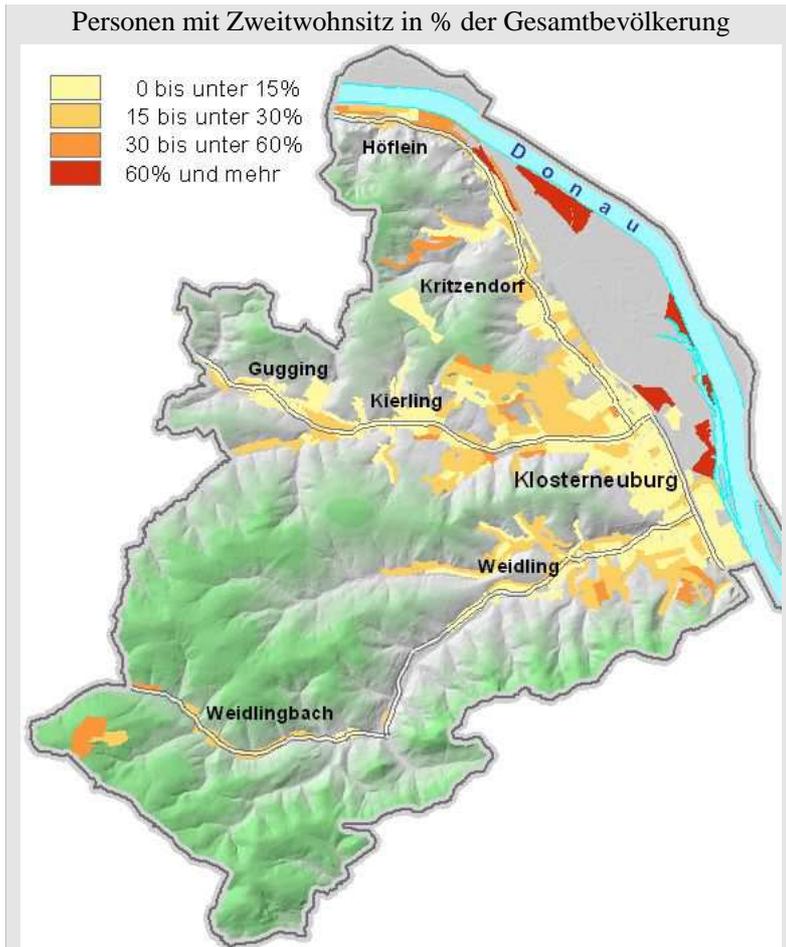


Karte 21: Der Anteil der Staatsangehörigen aus den traditionellen Gastarbeiterländern ist vor allem in den dichter verbauten Stadtgebieten hoch. (Quelle: Volkszählung 2001 nach 500m-Rasterzellen)



Karte 22: Der Anteil der Ausländer aus den EU-Ländern (in den Grenzen von 2004) bevorzugt die Nähe zu Wien und da nur die Grünrandlagen der Städte. Viele von ihnen können sich, so wie Akademiker, auch teure Wohngebiete leisten.

Hoher Anteil an Personen mit Zweitwohnsitz aus Wien



Karte 23: Es gibt keine Wienerwaldgemeinde, in der die Zahl der Zweitwohnungen und damit auch die Zahl der Personen mit Zweitwohnsitz (= Zweitwohnsitzer) so hoch ist wie in Klosterneuburg. In den 3.205 Zweitwohnungen leben knapp 7.500 Zweitwohnsitzer (siehe Tabelle 11). Zurückzuführen ist dies auf die ausgedehnten Kleingartensiedlungen in den Donauauen. Aber auch ohne Kleingartensiedler ist in Klosterneuburg die Zahl der Personen mit Zweitwohnsitz noch hoch.

Fast 90% der Personen mit Zweitwohnsitz haben ihren Hauptwohnsitz in Wien. Lediglich 5% der Zweitwohnsitzer haben ihren Hauptwohnsitz ebenfalls in Klosterneuburg. Kleingärten sind eine der Möglichkeiten, dem Bedürfnis der Stadtbewohner nach individueller Betätigung und Erholung in der Natur zu entsprechen. Insofern erfüllen sie eine „Ergänzungsfunktion zum Wohnen“. Für viele ist der Kleingarten – verglichen mit dem Haupt- oder Zweitwohnsitz mit Garten – sicher nur die „zweitbeste“, dafür aber auch realisierbare, Möglichkeit im Grünen zu leben. Für die Nutzung des Kleingartens ist in der warmen Jahreszeit der häufige Besuch kennzeichnend.

Ein Großteil der Wohnungen mit Zweitwohnsitz in Klosterneuburg, die außerhalb der Kleingartensiedlungen errichtet wurden, unterscheidet sich heute kaum mehr von den Wohnungen mit Hauptwohnsitz. Diese Zweitwohnsitzwohnungen sind in landschaftlich schöner Lage errichtet worden und an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Da die Zweitwohnungen vielfach besser ausgestattet sind als die Stadtwohnungen, besteht bei vielen Personen mit Zweitwohnsitz die Absicht, hier früher oder später den Hauptwohnsitz zu schaffen. Deshalb nimmt auch

die Zahl der Personen mit Zweitwohnsitz seit 1981 leicht ab. Die Entscheidung, welchen Wohnsitz man als Haupt- und welchen man als Zweitwohnsitz wählt, hängt weniger davon ab, wo man die meiste Zeit wohnt, sondern wo der Vorteil größer ist (z.B. den Hauptwohnsitz in Wien aufzugeben, bedeutet den Verlust des „Parkpickerls“).

	Hauptwohnsitzer	Zweitwohnsitzer
1971	22.029	5.362
1981	22.975	8.154
1991	24.442	7.930
2001	24.797	7.444

Tabelle 11: Die Tabelle zeigt das Verhältnis der Personen mit Zweitwohnsitz zu denen mit Hauptwohnsitz. Die Zahl der Zweitwohnsitzer wurde hochgerechnet, da die Zahlen aus der Volkszählung 2001 deutlich untererfasst sind (hochgerechnet: Zweitwohnsitzwohnung multipliziert mit der durchschnittlichen Belagszahl der Hauptwohnsitzwohnung).

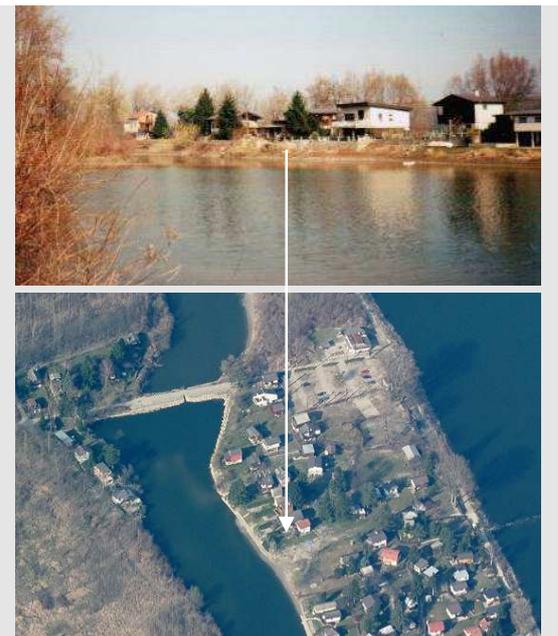
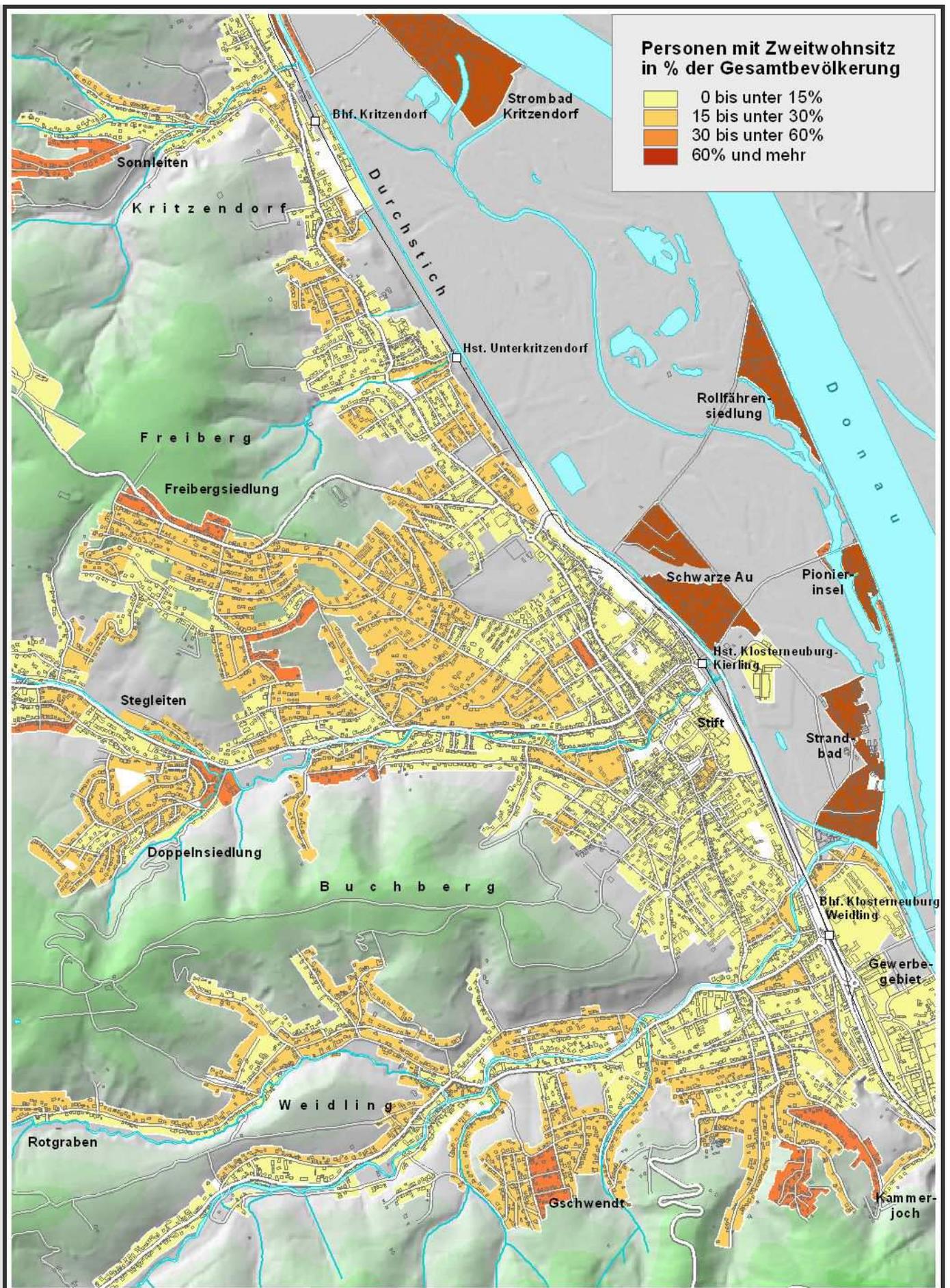
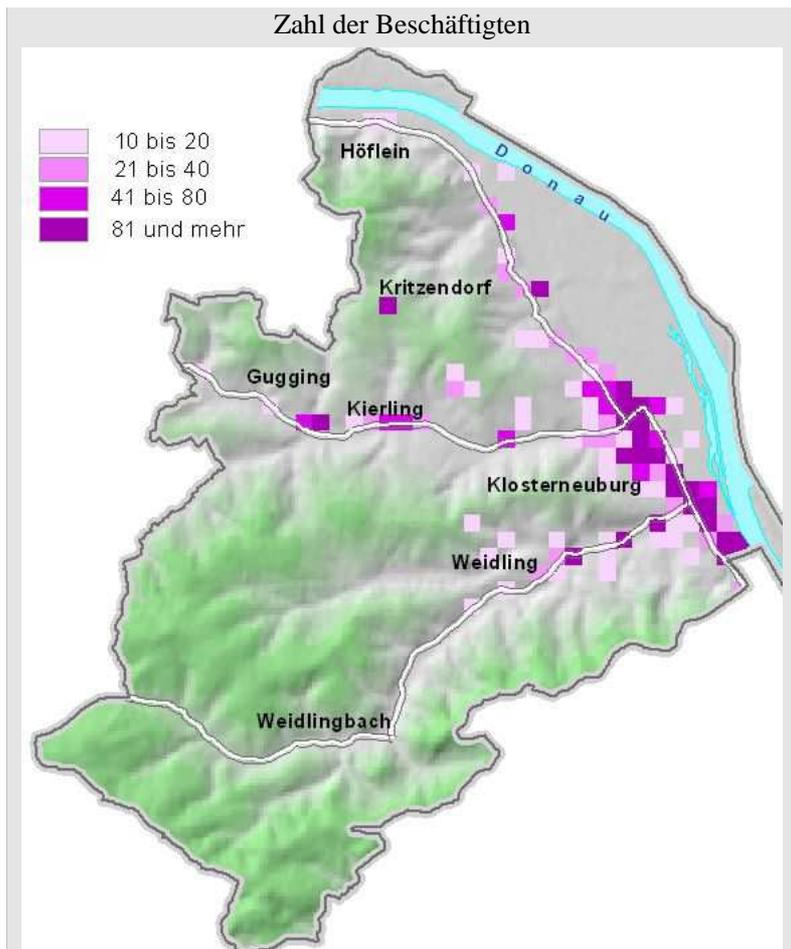


Foto 24: Die Entwicklung des Kleingartenwesens in der Klosterneuburger Au im größeren Umfang begann erst in der Zwischenkriegszeit. Ein typisches Beispiel dafür ist die an der Donau gelegene Kleingartensiedlung „Pionierinsel“ (siehe Foto). Der Grund gehört dem Stift und die über 100 Schrebergärtner sind Pächter. Der Pachtvertrag wird immer um zehn Jahre verlängert. Es gibt weder einen Wasser-, noch einen Kanalanschluss. Es gibt lediglich Brunnen und Senkgruben. Erst seit den 80er Jahren gibt es Strom. Überwiegend kommen die Kleingärtner aus Wien. Die Pionierinsel wird vom Hochwasser immer wieder heimgesucht.



Karte 24: Sieht man von den Kleingartensiedlungen in den Donauauen ab, so bevorzugen Zweitwohnsitzer möglichst geringe Bebauungsdichten in landschaftlich isolierten Lagen. (Quelle: Volkszählung 2001 nach Baublöcken)

Hohe Beschäftigtenzahl im Gewerbegebiet



Karte 25: Klosterneuburg wird seit der Errichtung des Gewerbegebietes zunehmend zum Arbeitgeber für die Bewohner Wiens. Von den insgesamt 6.744 in Klosterneuburg zur Verfügung stehenden Arbeitsplätzen werden sogar 30% von Wienern abgedeckt.

1957 stellte der damalige Bürgermeister fest, dass Klosterneuburg in erster Linie eine Stadt von Beamten und Pensionisten sei. Gewerbe- und Industriebetriebe waren nur im geringen Ausmaß vorhanden. Das hatte zur Folge, dass das Aufkommen der Gewerbesteuer, im allgemeinen die ertragreichsten Gemeindesteuern, verhältnismäßig gering war. Die Einsicht, dass Klosterneuburg ohne die Ansiedlung größerer Wirtschaftsbetriebe auf Dauer finanziell in Bedrängnis geraten würde, führte zu einem Umdenken in der kommunalen Wirtschaftspolitik. Man plante, weitere Betriebe anzusiedeln, um Klosterneuburg nicht zur reinen Erholungs- und Schlafstadt werden zu lassen.

Jahr	Beschäftigte am Arbeitsort	
	in Erzeugung und Bauwesen	im Dienstleistungssektor
1981	1.640	3.350
1991	1.367	5.377
2001	1.300	7.532

Tabelle 12: Die Zahl der Beschäftigten im Bereich Erzeugung und Bauwesen nimmt seit 1981 ab. Die Zahl der Beschäftigten im Bereich des Dienstleistungssektors ist hingegen seit 1981 von 3.350 auf 7.532 gestiegen. Damit stieg die Zahl der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich in 20 Jahren auf mehr als das Doppelte.

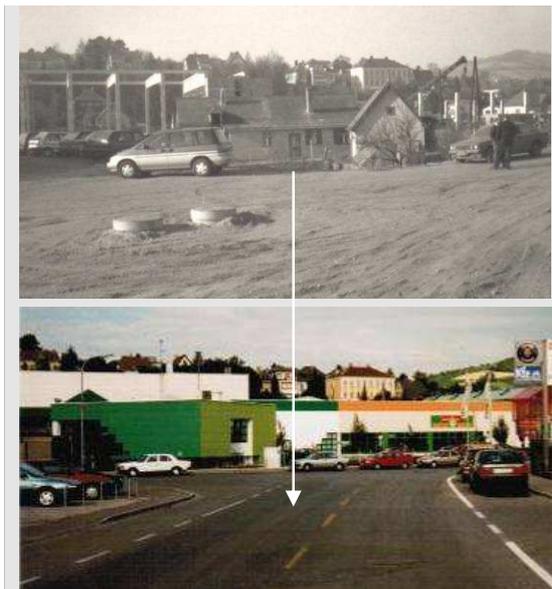


Foto 25: In den 70iger Jahren begann man im neu geschaffenen Gewerbegebiet mit der systematischen Aufschließung des als Betriebsgebiet gewidmeten Baulandes. Im Hintergrund des oberen Fotos sieht man bereits die Konstruktion des Baumarktes „Baumax“. Alte Gebäude mussten weichen. Durch die Betriebsansiedlungen gehen landwirtschaftliche Flächen verloren, man gewinnt im Gegenzug dafür Arbeitsplätze (Foto unten).

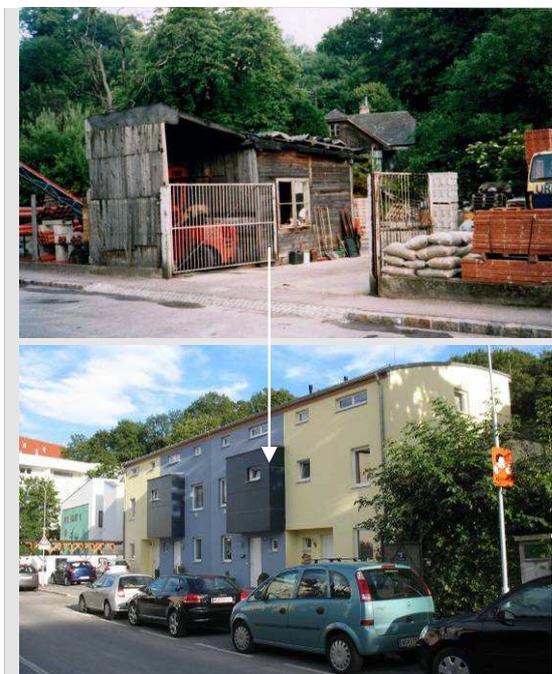
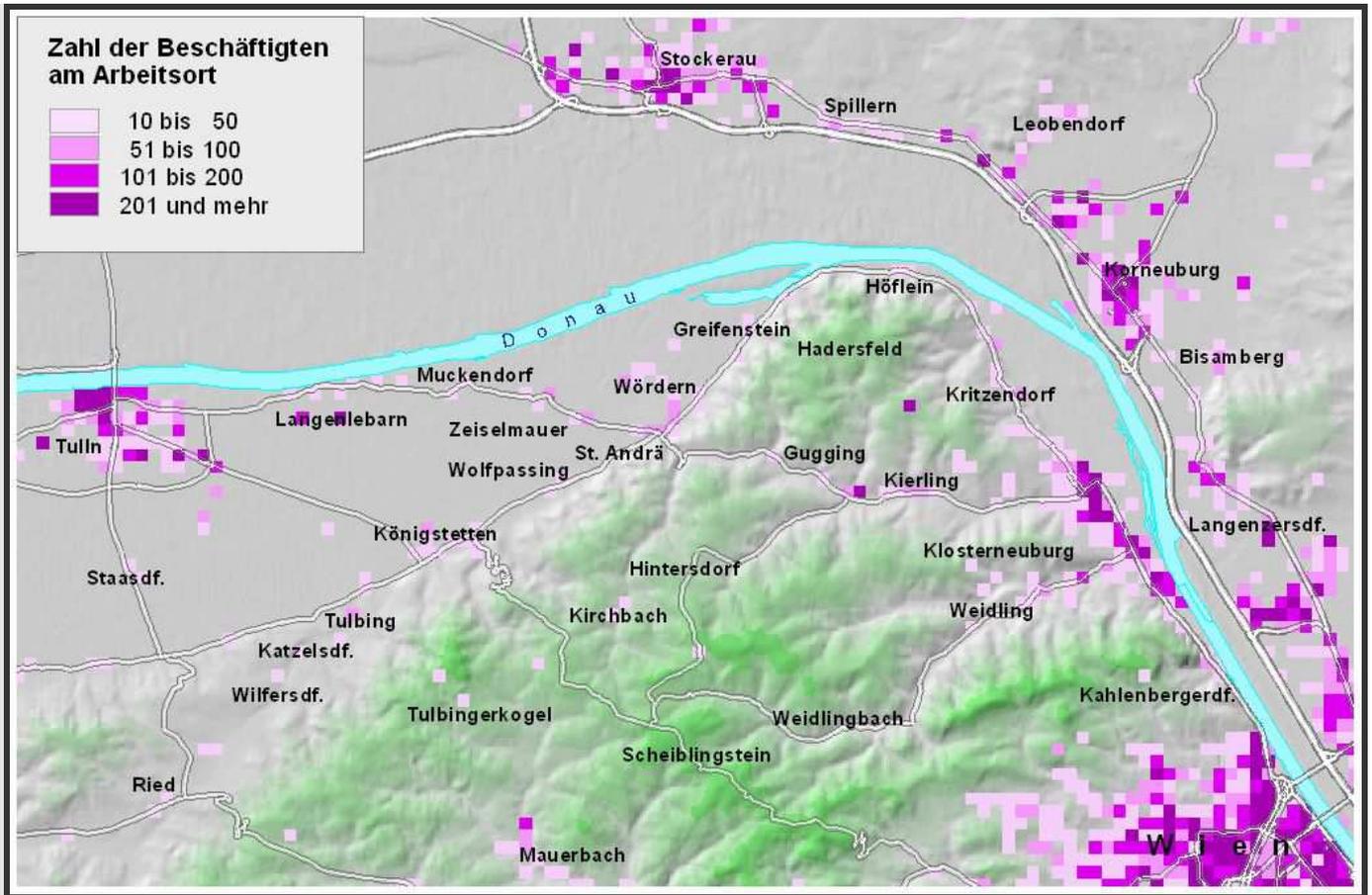


Foto 26: Auf Grund des Gewerbegebietes verschwinden immer mehr kleinere und mittlere Gewerbebetriebe aus dem Stadtbereich, so wie hier der Lagerplatz einer Bau- und Brennstoffhandlung eines alteingesessenen Familienbetriebes (Foto oben). Heute steht hier eine Reihenhausanlage (Foto unten).



Karte 26: Hohe Beschäftigtendichten findet man in den Zentren der Städte. Betriebe sind bei den Kommunen heiß begehrt. Abgesehen von der Schaffung von Arbeitsplätzen, bedeutet das auch noch ein zusätzliches Steuereinkommen für die Gemeinden. Die Vorgangsweise einiger Gemeinden, Betriebe zu gewinnen, hat leider allzu oft mit einer seriösen Raumplanungspolitik wenig zu tun. Egal, ob sich der Standort für einen Betrieb eignet oder nicht, verkauft man Betriebsgrundstücke zu Dumpingpreisen und/oder erstattet z.B. in den ersten drei Jahren die halbe Kommunalsteuer an die neugeschaffenen Betriebe zurück. Das hat zur Folge, dass Betriebsansiedlungen sich auch an den für sie wenig geeigneten Standorten ansiedelten. Die Folge ist vor allem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

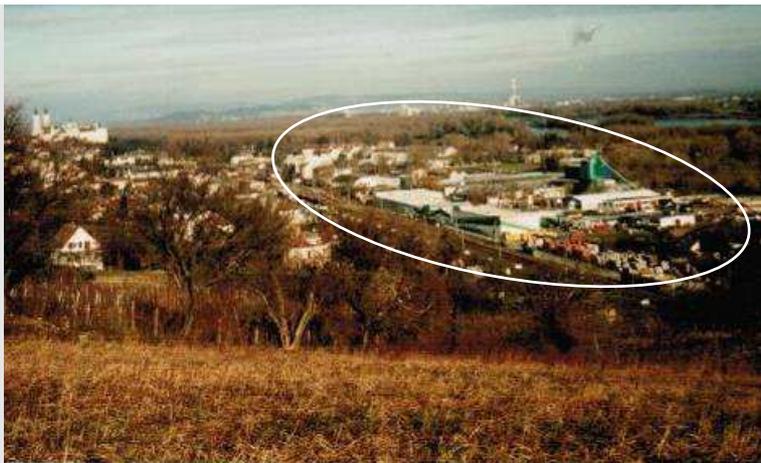
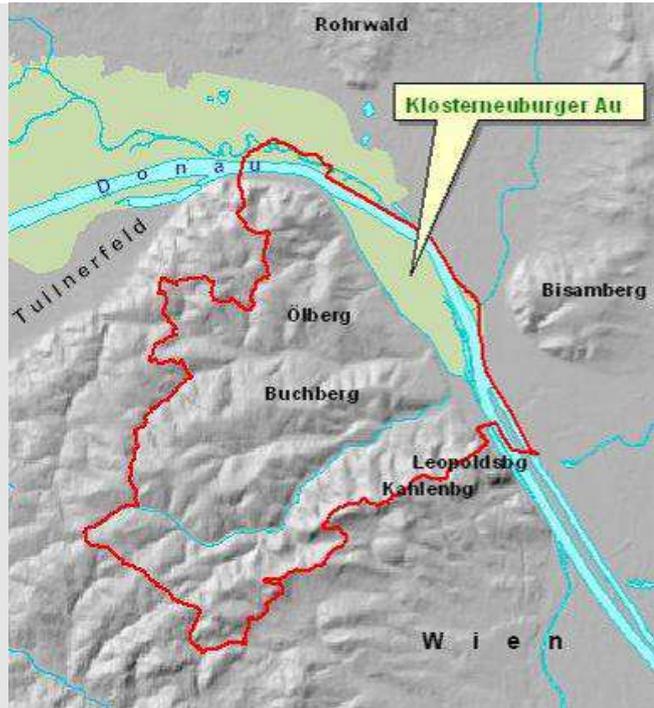


Foto 27: Vor der Regulierung der Donau war das heutige Gewerbegebiet zum Teil eine Insel, später u.a. ein Friedhof und es gab mehrere Gärtnereien. 1965 wurde das Gebiet als Gewerbegebiet gewidmet und es standen 18ha Baugrund für Betriebsansiedlungen zur Verfügung. Für diese Zwecke musste ein Teil des Geländes um bis zu 1,5m aufgeschüttet werden, um das Areal hochwassersicher zu machen. Heute steht im Betriebsgebiet Schüttau eine große Zahl von Handelseinrichtungen und Büros.

Jahr	Tagespendler aus Wien nach Klosterneuburg	
	absolut	1971 = 100
1971	730	100,0
1981	1082	148,2
1991	2.014	275,9
2001	2.482	340,0

Tabelle 13: Waren es 1971 nur 730 Tagespendler aus Wien nach Klosterneuburg, so sind es 2001 bereits 2.482 Tagespendler. Das bedeutet eine Zunahme um mehr als das Dreifache innerhalb von 30 Jahren. Der Hauptgrund für die stark steigenden Pendlerzahlen aus Wien nach Klosterneuburg ist, dass sich immer mehr Betriebe aus Wien im Gewerbegebiet „Schüttau“ ansiedelten.

Naherholungsgebiet Au



Karte 27: Vor der Regulierung floss die Donau mit dem sogenannten Klosterneuburger Arm direkt an Wasserzeile und Niedermarkt vorbei. Am Ende des 19. Jahrhunderts wurde zur Beseitigung von stehenden Gewässern und zur Abfuhr der Abwässer der Durchstich errichtet. Zwischen beiden entstand ein etwa 1km breiter Auwald. Die Auwälder entlang der Donau haben eine hohe Schutzfunktion, da sie die Hochwasserspitzen verzögern. Zwei ökologische Faktoren prägen den Auwald: der hohe Grundwasserspiegel und die wiederkehrenden Überschwemmungen, die ständig anorganische und organische Stoffe in großer Menge zuführen und üppiges Wachstum ermöglichen.

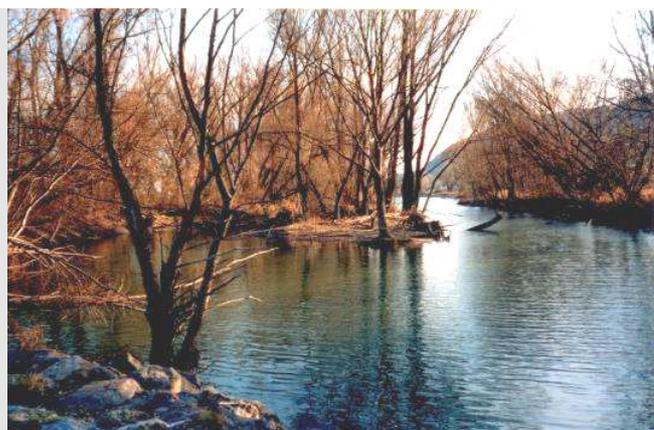


Foto 28: Im Augebiet gibt es ein System von Altarmen, Totarmen und verästelten Trockenarmen, die nur bei Hochwasser durchflutet werden. Ein Kriterium für die Lebensqualität der Stadt ist der günstige Einfluss des Auwaldes auf die sommerlichen Temperaturen und die Luftfeuchtigkeit. Die Au ist auch ein beliebtes Naherholungsgebiet.



Foto 29: Der 2005 errichtete Aupark ist ein naturbelastetes Freizeit- und Erholungsgebiet. In diesem ist u.a. ein Naturerlebnisweg und eine Naturarena.

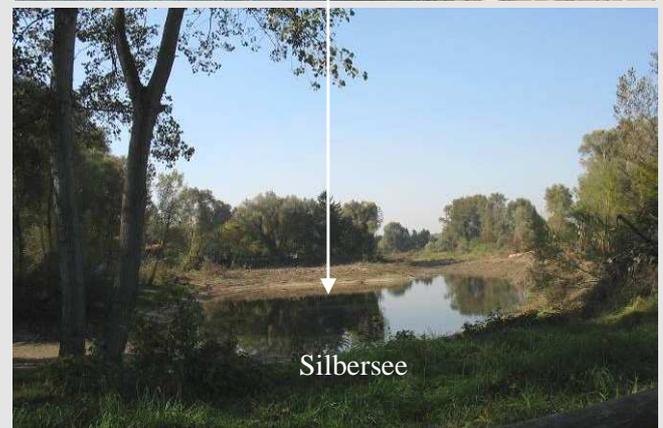
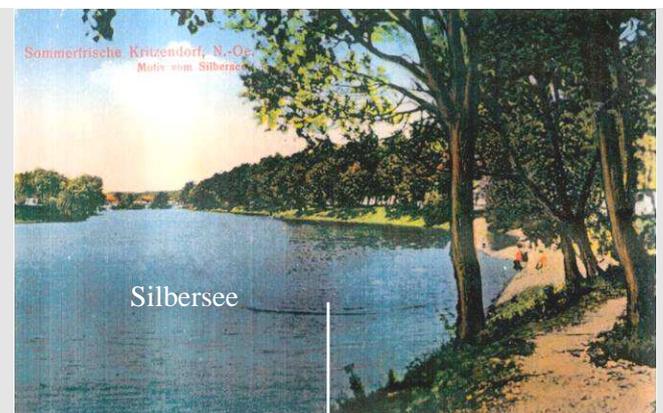
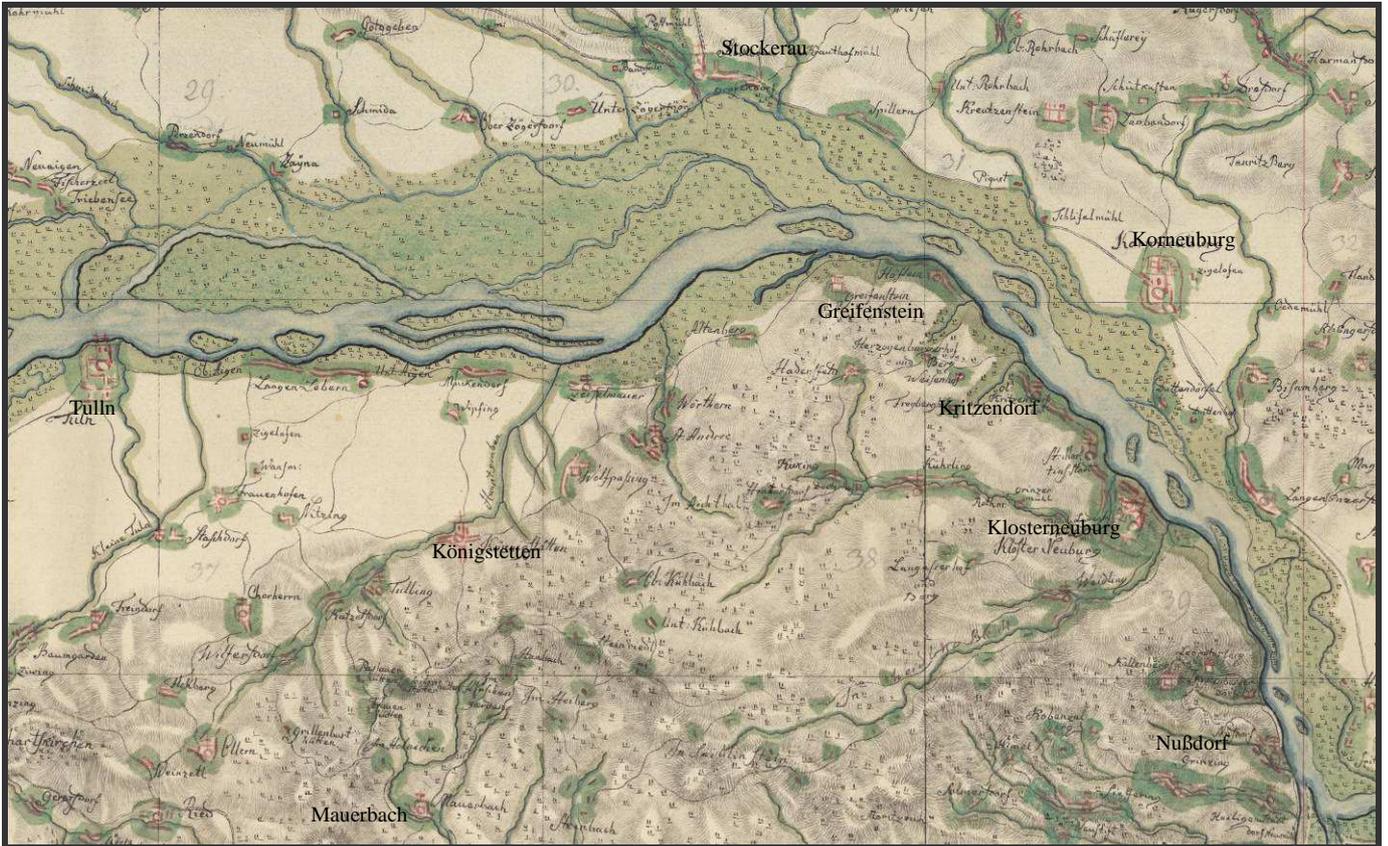


Foto 30: Der Silbersee in Höflein war ursprünglich ein Nebenarm der Donau, der durch die Donauregulierung vom Hauptstrom abgetrennt wurde. Dadurch hat sich die Donau immer tiefer in das Flussbett gegraben und der Wasserstand des Sees sank. Von den 30.000m² Wasserfläche (siehe Foto oben aus dem Jahr 1932) blieb bis heute nur noch ein Rest von 3.000m² übrig (Foto unten). Um die ursprüngliche Seefläche wieder herzustellen, hat der Grundeigentümer des Sees, das Stift Klosterneuburg, mit der Revitalisierung des Sees begonnen. Der See in seinem ursprünglichen Ausmaß wird bis 2012 wieder hergestellt.



Karte 28: Die Landesständische Karte von Niederösterreich aus dem Jahr 1804 zeigt noch den ursprünglichen Verlauf der Donau. Mit der im Jahr 1870 beginnenden Donauregulierung veränderten sich das Natur- und Landschaftsbild stark. Bereits damals ist man bei der Donauregulierung so vorgegangen, dass man auf die Erhaltung der Naturlandschaft wenig Rücksicht genommen hat.

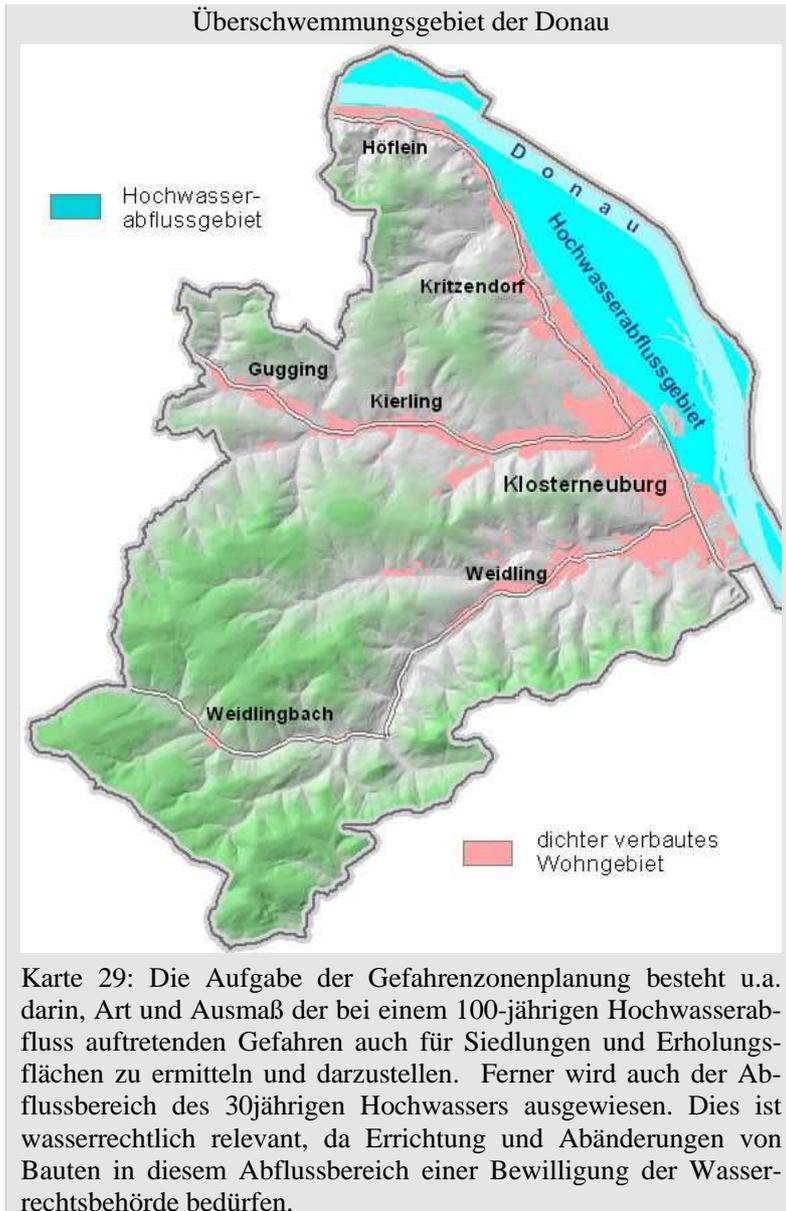


Foto 31: Bald nach der Donauregulierung und der damit verbundenen Landgewinnung entstanden die ersten Kleingartensiedlungen. Die Hütten waren behelfsmäßig ausgestattet und klein. Das Foto zeigt eine der heute kaum noch vorhandenen romantischen Kleingartenhütten. Das ehemalige Plumpsklo ist sogar noch erhalten geblieben. Im Garten wird so wie früher auch noch Gemüsebau betrieben. Die durchschnittliche Gebäudefläche der in der Nachkriegszeit errichteten Ferien- und Wochenendhäuser lag noch bei 30m². Heute werden anstelle alter Kleingartenhütten Gebäude errichtet, die in ihrer Dimension Einfamilienhäusern gleichkommen. Da die strengen Baubeschränkungen, die in den Kleingartengebieten existieren, von zu vielen Pächtern ignoriert werden, geht der Charakter der Kleingartensiedlungen immer mehr verloren.



Foto 32: Der Aubereich Klosterneuburgs kann heute in seiner derzeitigen Ausbildung nicht mehr in allen Bereichen als naturnahe und ökologisch stabile Zone angesehen werden, da zahlreiche Eingriffe in der Vergangenheit zu örtlich sehr tiefgreifenden Veränderungen geführt haben. Ein massives Problem für die Erhaltung der Naherholungslandschaft Au sind mehrere Großprojekte. 1977 beschloss man im Gemeinderat, trotz heftigem Widerstand der Opposition und von Umweltschutzgruppen, ein Freizeit- und Sportzentrum in der Au zu errichten. Anfang 1979 wurde auf einem 30.000m² großen Areal das Freizeitzentrum „Happyland“ eröffnet. Dieses hat sich im Laufe der Jahre noch mehr ausgeweitet. Flächen wurden zusätzlich verbaut wie u.a. ein Schützenhaus und ein weiteres Restaurant sowie 2009 sogar ein mehrstöckiges Hotel mit 130 Gästezimmern.

Hochwasser



Wenn in Klosterneuburg von Hochwassergefahren gesprochen wird, denkt man vor allem an die Donau, die bei großen Hochwässern (meist jedes Jahr einmal oder sogar mehrfach) das Augebiet mit seinen Kleingartensiedlungen überflutet.

Zu beachten ist auch, dass die kommunale Wasserversorgung der Stadtgemeinde für Trink- und Brauchwasser überwiegend aus dem Grundwasserfeld des Augebietes erfolgt. Für diese Wasserversorgungsanlagen bestehen mehrere Gefahrenpotentiale wie z.B. unkontrollierte Auebewirtschaftung einschließlich Gewässernutzung, Abwasserentsorgung und Abfallbeseitigung durch die Kleingartensiedlungen, Stofftransporte durch Hochwasserüberflutungen. Noch in den 90er Jahren hatten so manches in der Au gelegene Gebäude undichte Senkgruben, so dass Fäkalwasser ins Grundwasser gelangte. Zwischenzeitlich hat sich die Situation auf Grund vermehrter Kontrolle stark verbessert. Ein wesentliches Projekt für die Erhaltung der Grundwasserversorgung war die Sanierung einer alten Deponie Ende der 90er Jahre, welche in der Kriegszeit bis zum Jahre 1962 entstanden war.



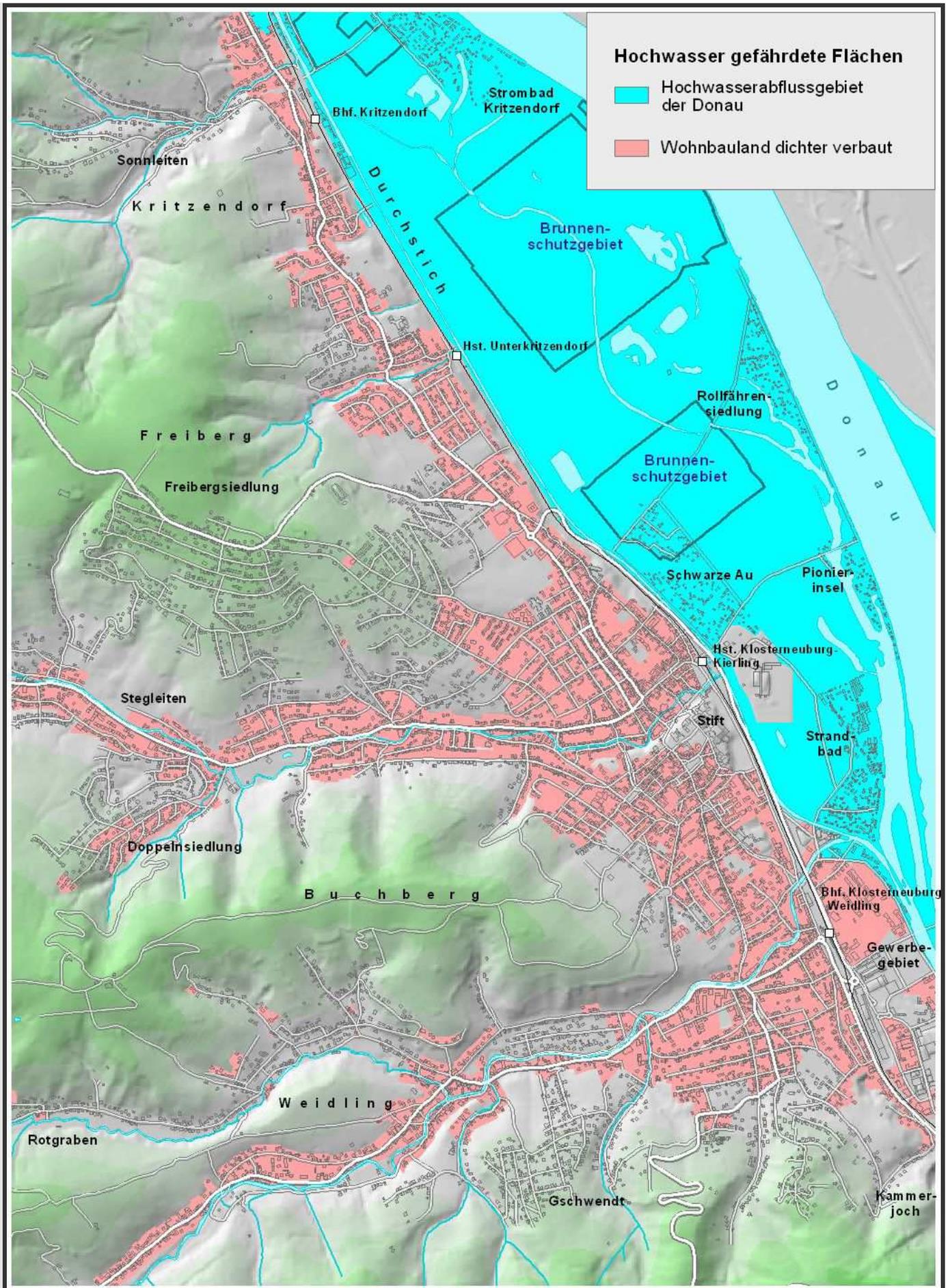
Foto 33: Jährlich muss man in den Kleingartengebieten mit mehr oder weniger starken Hochwässern rechnen.



Foto 34: Für die Kleingartengebiete im Hochwasserabflussgebiet gibt es eigene Bauvorschriften. Die Kleinbauten müssen wegen des Hochwassers auf Pfeilern errichtet werden, wobei die Pfeilerhöhe nicht mehr als 2,5m sein darf. Damit das Hochwasser ohne Schwierigkeiten abfließen kann, darf die Verbauung zwischen den Pfeilern auch nicht mehr als 15m² betragen. All zu oft wird die Verbauung zwischen den Pfeilern von den Pächtern weit überschritten und im Extremfall sogar zur Gänze verbaut, sodass der Abfluss des Hochwassers behindert wird. Bei Überprüfungen seitens der Baubehörde werden immer wieder diverse Beanstandungen, wie nicht bewilligte Zubauten oder Verbau von Veranden, festgestellt.

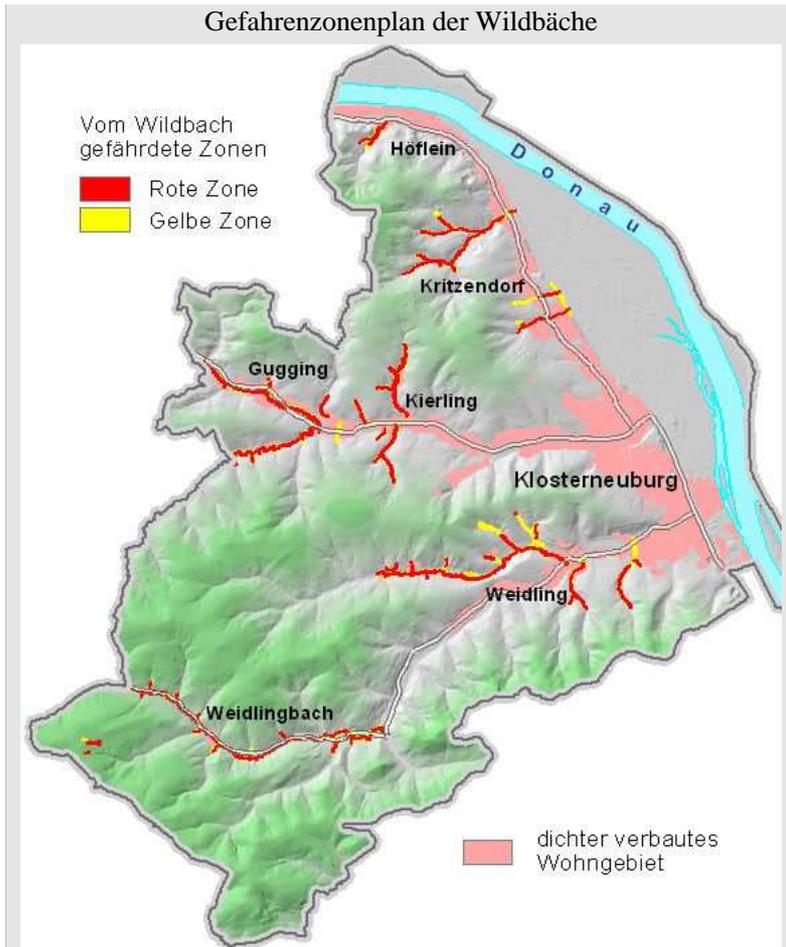


Foto 35: Die Überflutung des Niedermarkts so wie im Jahr 2002 sollte seit dem Bau der Umfahrungsstraße nicht mehr möglich sein. Es wurden entsprechende bauliche Maßnahmen gesetzt (Foto: F. Lebeth).



Karte 30: In den Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde gibt es für die im Hochwasserabflussgebiet liegenden Kleingartengebiete Sonderbestimmungen. So muss z.B. das Fußbodenniveau mindestens 30cm über dem 30jährigen Hochwasserstand liegen. Die Errichtung von Garagen und Kleintierstallungen ist verboten.

Wildbach



Karte 31: Die Bäche sind vor allem bei (sommerlichen) Starkregenereignissen hochwassergefährdet, da die Aufnahme von Großen Wassermengen in kurzer Zeit auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist. Der Gefahrenzonenplan Klosterneuburgs weist die Gefährdung mittlerer Wildbäche aus. Der Grad der Gefährdung wird dabei in „Roten“ und „Gelben“ Gefahrenzonen dargestellt. In der Roten Zone besteht ein absolutes Bauverbot für neue Gebäude. In der Gelben Zone ist unter Einhaltung von Auflagen eine Bebauung möglich.

Gerade in denjenigen Wienerwaldgemeinden, die wie Klosterneuburg in der Sandsteinzone liegen, ist die Hochwassergefahr besonders groß. Dies deshalb, da diese Gesteine wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit vor allem bei Starkregen den Niederschlag nicht durchsickern lassen. Bei starken Regengüssen verwandeln sich kleine Gerinne plötzlich zu reißenden Bächen (siehe Foto 36 oben).

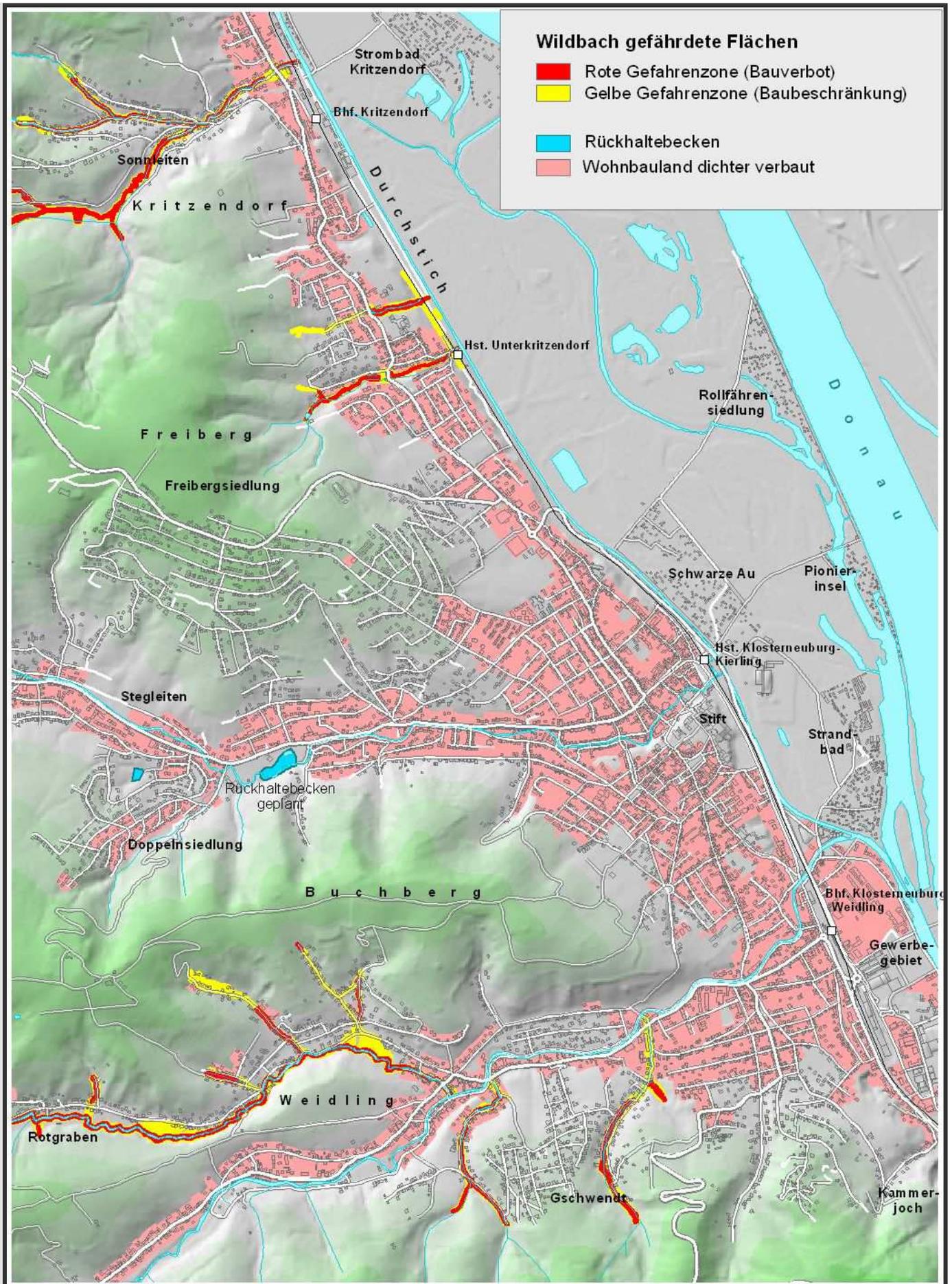
Da die Hochwässer eine ständige Bedrohung für die entlang der Bäche liegenden Gebäude sind, ist es nur allzu verständlich, dass die Bevölkerung aufatmete, als man in den 60iger Jahren daran ging, die Bäche durch entsprechende bauliche Maßnahmen mit einem Hochwasserschutz zu versehen. Um die Pflegemaßnahmen der Bäche zu minimieren, erfolgten zum Teil Auskleidungen mittels Wasserbausteinen und Pflasterung. Man zwang die Bäche in ein Steinkorsett. Heute weiß man, dass dies keine gute Lösung war. Inzwischen ist man dazu übergegangen, Bachrevitalisierungen vorzunehmen. Erforderlich ist auch die Errichtung von Hochwasserrückhaltebecken um die Ablaufspitzen zu reduzieren.



Foto 36: Gerade durch die Bachrevitalisierungen wurden bedeutende Verbesserungen im Stadtbild sowie der ökologischen Funktionsfähigkeit herbeigeführt. Das mittlere Foto zeigt den Kierlingbach während des Umbaus 2004 und das untere Foto nach dem Umbau (Foto: F. Lebeth).



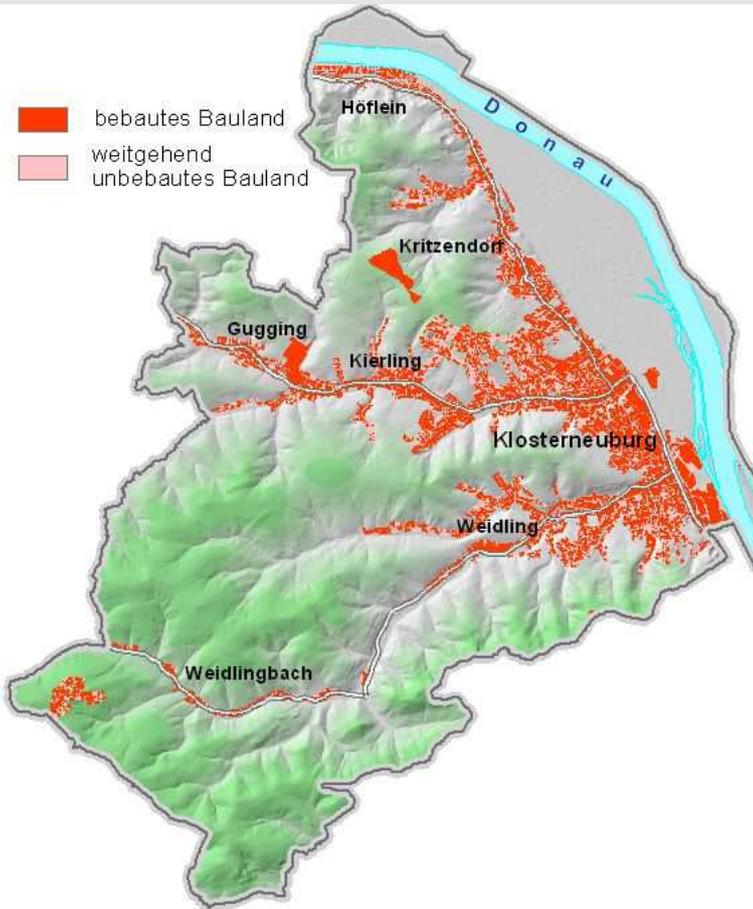
Foto 37: Von den in der Gemeinde geplanten Hochwasserrückhaltebecken wurde 2010 das erste errichtet. Das Ufer ist noch nicht zugewachsen. (Foto: Stadtgemeinde).



Karte 32: Der Kierling- und Weidlingbach, die zum Großteil durch dicht verbautes Gebiet fließen, besitzen ein bedeutendes Hochwassergefahrenpotential. Wichtig ist deshalb die Errichtung von Rückhaltebecken. Ein Hochwasserrückhaltebecken ist eine Stauanlage, deren Hauptzweck die Regulierung der Abflussmenge eines Baches ist.

Hohe Baulandreserven

Baulandkapazität laut Flächenwidmungsplan



Karte 33: In Klosterneuburg gibt es einerseits einen Baulandüberschuss, auf der anderen Seite besteht ein Mangel an Bauland, da viele Eigentümer weder bauen noch verkaufen wollen, sondern das Bauland aus vorwiegend marktwirtschaftlichen Gründen horten.

Negative Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinde hat es, wenn Bauland in den Stadt- und Tallagen dort gehortet wird, wo bereits eine sehr gute Infrastruktur vorhanden ist. Durch die Baulandwidmung musste die Gemeinde Infrastrukturleistungen tätigen, und es wird dann teuer für die Gemeinde, wenn etwa Straße, Kanal, Wasser, Beleuchtung usw. an den ungewidmeten, aber nicht genutzten Grundstücken vorbeiführt.

Dass die Bautätigkeit in Klosterneuburg sehr hoch ist, zeigt, dass sich die Baulandreserven zwischen 1995 und 2005 von 220,9ha auf 161,8ha reduziert haben. Bezogen auf das gesamte gewidmete Bauland reduzierte sich somit der Anteil der Baulandreserven innerhalb eines Jahrzehntes von 22,6% auf 16,6%.

Das im Flächenwidmungsplan 1987 ausgewiesene Bauland sollte auf maximal 35.000 Einwohner ausgerichtet sein. Auf dieser Zielsetzung beruht auch die gesamte Planung der Infrastruktur wie z.B. Schulen, Kindergärten, Straßen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Eine Überschreitung des Einwohnerzieles kann zu einer Überlastung der bestehenden Infrastrukturen führen. Der Rechnungshofbericht aus dem Jahre 2008 kam zum Schluss, dass die angestrebte zu versorgende Bevölkerung von maximal 35.000 Einwohnern mittelfristig überschritten werden wird. Vor allem deshalb, da im Flächenwidmungsplan von 1987 zu viele unverbaute Baulandflächen ausgewiesen wurden.



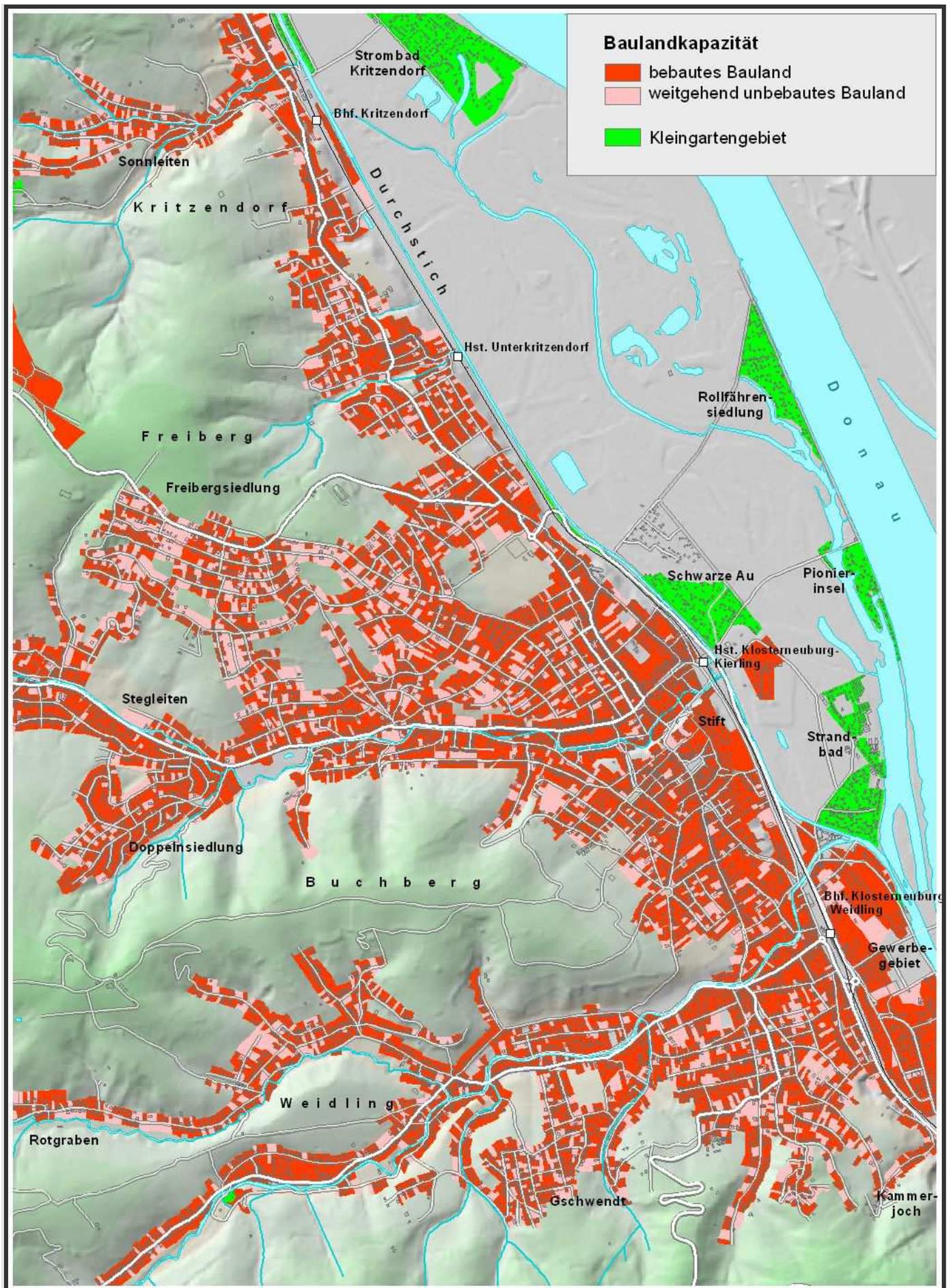
Foto 38: Der Vergleich dieser beiden Luftbilder zeigt, wie auf Grund der Bautätigkeit landwirtschaftliche Flächen verloren gehen.

Katastral-Gemeinde	Bauland insgesamt	davon unbebaut
Klosterneuburg	352,4ha	59,3ha (16,8%)
Weidling	120,3ha	16,2ha (13,5%)
Kierling	92,0ha	14,0ha (15,2%)
Kritzendorf	75,1ha	11,7ha (15,6%)
Gugging	31,3ha	8,7ha (27,8%)
Höflein	28,4ha	1,3ha (4,6%)
Weidlingbach	39,1ha	5,4ha (13,8%)

Tabelle 14: Die Stadt Klosterneuburg und Weidlingbach haben die meisten unbebauten Baulandreserven. (Quelle: Örtliches Entwicklungskonzept 2004)

Durchschnittliche Bodenpreise je m ² in Euro für Einfamilienhausgebiete in Klosterneuburg 2009		
Zentrum	420	380 – 460
Sachsenviertel	380	330 – 430
Weidling	365	330 – 400
Ölberg	345	300 – 390
Kritzendorf	280	250 – 310
Kierling	270	250 – 290
Gugging	200	180 – 220
Höflein	125	120 – 130

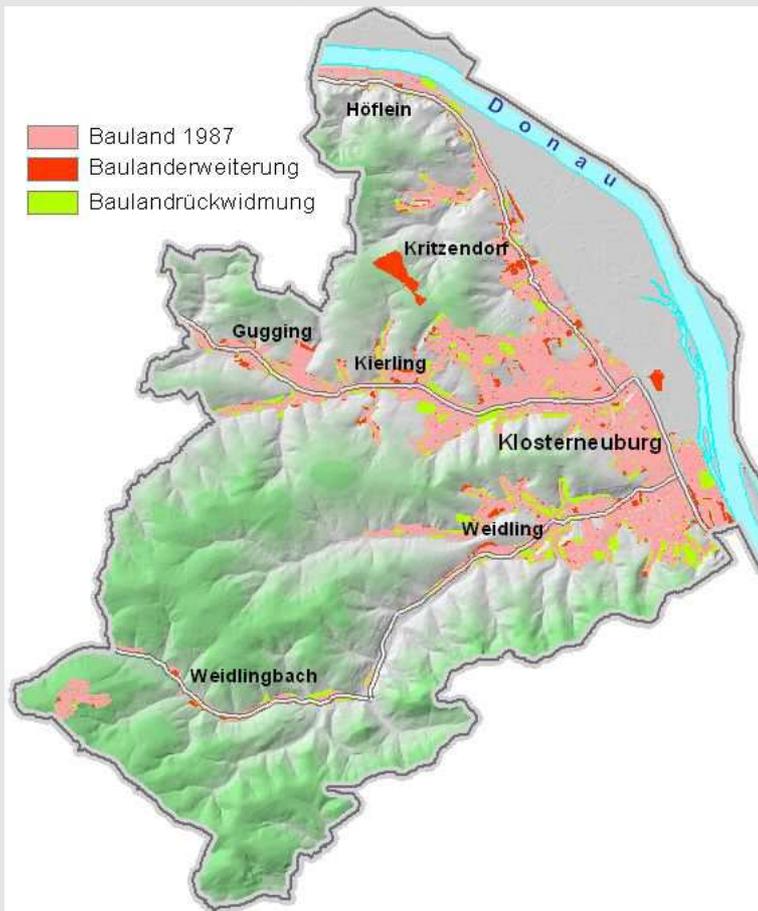
Tabelle 15: Wie erwartet, sind die durchschnittlichen Bodenpreise mit 420 Euro je m² am höchsten im Zentrum, gefolgt vom Sachsenviertel, Weidling und Ölberg. Solche Grundstückspreise können oft nur Haushalte mit einem hohen Einkommensdurchschnitt bezahlen.



Karte 34: Trotz starker Bautätigkeit ist noch mehr als genug unverbautes Bauland vorhanden. So manche Eigentümer warten mit dem Verkauf der Grundstücke ab, um höheren Gewinn zu erzielen. (Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg)

Baulandpolitik gegen Ende der 1980er Jahre

Flächenwidmungsplanänderung 1967 und 1987



Karte 35: Mit dem 1987 beschlossenen Flächenwidmungsplan sollte ein deutlicher Akzent gegen den enormen Landschaftsverbrauch durch die fortschreitende Zersiedelung des Grünlandes gesetzt werden. Insgesamt hatte die Stadtgemeinde 130ha Bauland in Grünland umgewidmet. Diese Baulandrückwidmungen lösten damals heftige Diskussionen im Gemeinderat aus. Der Flächenwidmungsplan wurde mit überwiegender Mehrheit beschlossen. Nur die Gemeinderäte einer Bürgerliste stimmten dagegen, da ihrer Meinung nach viel mehr Bauland in Grünland hätte umgewidmet werden sollen (siehe dazu auch Foto 95 und 96).

Dass Rückwidmungen von Bauland in Grünland notwendig waren, stand damals im Gemeinderat nicht zur Diskussion. Das Hauptargument, warum die Mehrheit im Gemeinderat nicht mehr Baulandrückwidmungen vornehmen wollte, hing mit den gesetzlichen Bestimmungen des Landes zusammen. Die Gemeinde befürchtete, hohe Entschädigungssummen an die von der Rückwidmung betroffenen Grundstücksbesitzer bezahlen zu müssen. Es erfolgten aber auch einige größere Umwidmungen von Grünland in Bauland wie z.B. die Umwidmung für die Errichtung des Rehabilitationszentrums „Weißer Hof“. Die Baulandwidmung für die Errichtung des Sport- und Freizeitzentrums „Happyland“ erfolgte schon in den 1970er Jahren (siehe Foto 32). Diese Umwidmung war umstritten und beherrschte den Gemeinderatswahlkampf 1975. Gegner sprachen von der Vernichtung des Augebietes, Befürworter des Freizeitzentrums hingegen vertraten den eigenartigen Standpunkt, dass es sich hier nicht mehr um ursprüngliches Augebiet handle und deshalb der Erholungswert sowieso sehr fraglich sei.



Foto 39: Durch die hier vorgenommene Umwidmung von Bauland in Grünland blieben die im Vordergrund des Bildes stehenden Weingartenflächen erhalten.

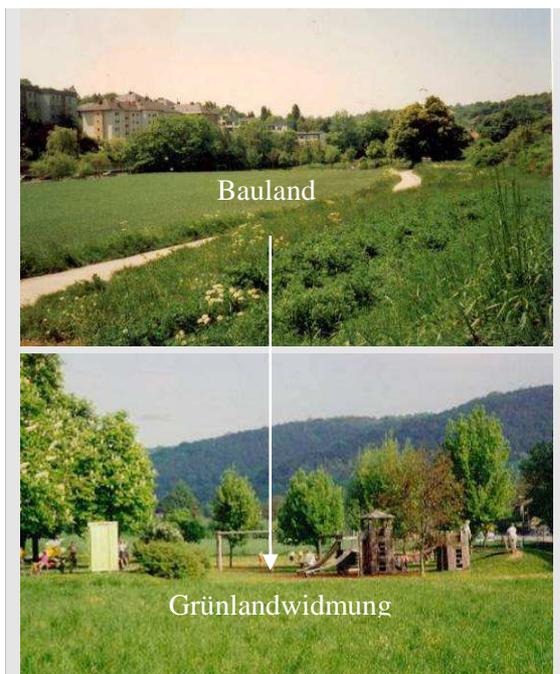
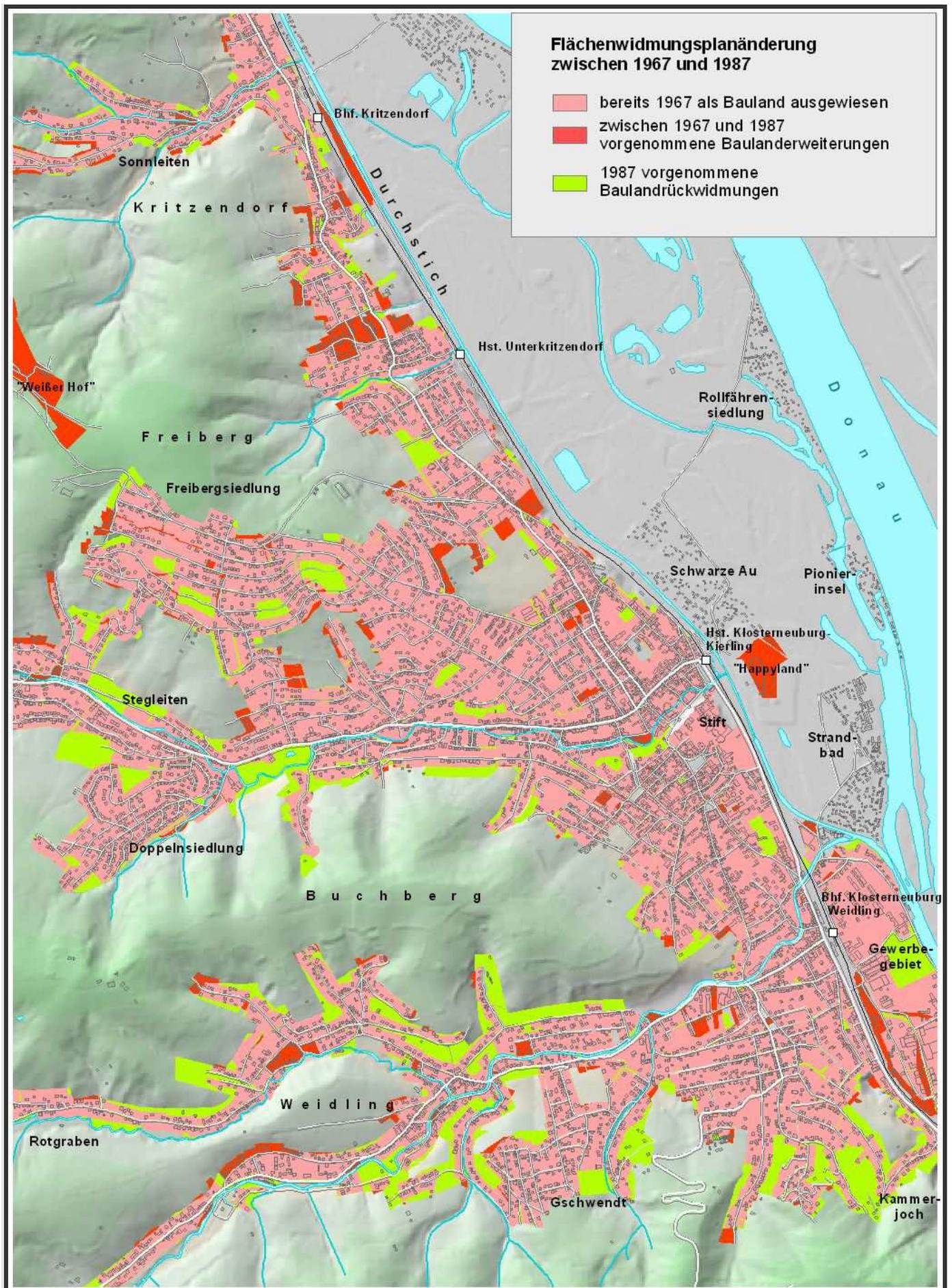
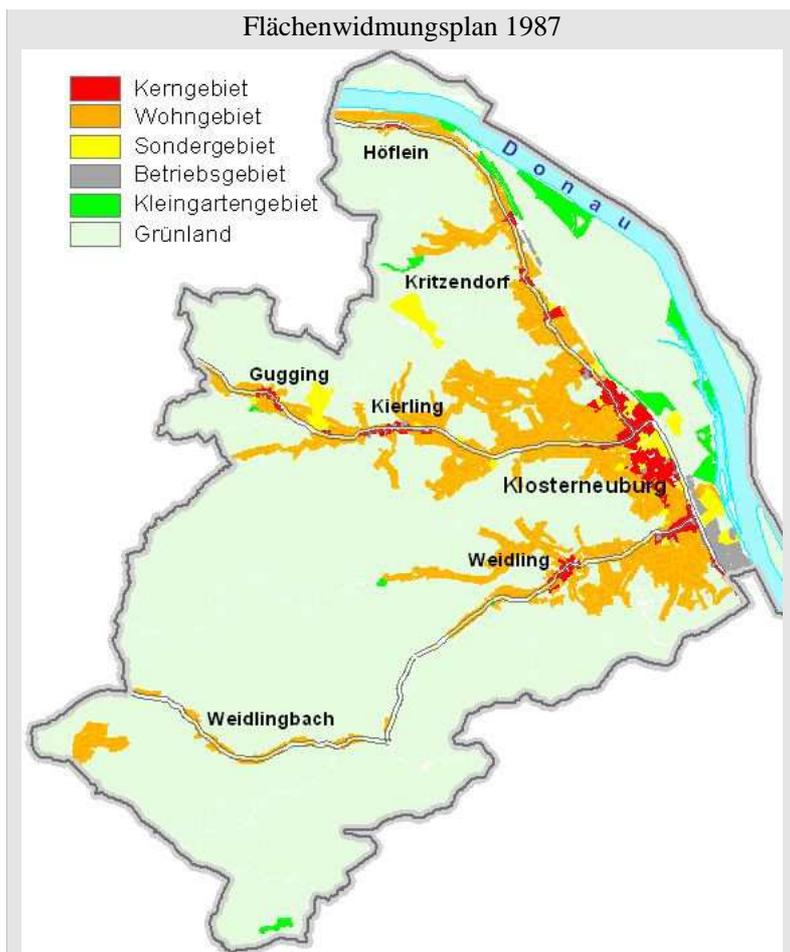


Foto 40: Auf einer Wiese in der „Stegleiten“ sollte eine Wohnhausanlage errichtet werden (siehe Foto oben). Trotz einer gültigen Baubewilligung erreichte eine Bürgerinitiative eine Flächenwidmungsplanänderung von Bauland in Grünland. Die Gemeinde musste aber im Gegenzug an die Baugesellschaft für bereits getätigte Planungskosten hohe Entschädigungszahlungen leisten und kaufte auch das Grundstück. Bald nach der Umwidmung wurde von der Gemeinde ein Kinderspielplatz errichtet (siehe unteres Foto).



Karte 36: Baulandrückwidmungen erfolgten meist in den schwer aufzuschließenden Hanglagen. Baulanderweiterungen von größeren zusammenhängenden Flächen gab es für die Errichtung des Rehabilitationszentrums für Unfallverletzte am „Weißen Hof“ und für die Errichtung des Freizeitzentrums „Happyland“. (Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg)

Flächenwidmungsplan als Planungsinstrument



Karte 37: Der Flächenwidmungsplan umfasst die Gemeindeplanung für das gesamte Gemeindegebiet. Die Gemeinde ordnet jedem Grundstück eine bestimmte Widmung zu, die festlegt, wie dieses genutzt werden kann (Bauland, Grünland, Verkehrsfläche, andere Spezifizierungen).

Ziel des Flächenwidmungsplanes sollte es sein, die Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung (z.B. Wohngebiete, Kerngebiet, Gewerbegebiete, Grünland) so aufzuteilen, dass die gegenseitigen Beeinträchtigungen (z.B. durch Lärm, Abgase oder Verkehr) so gering wie möglich sind. Der Flächenwidmungsplan sowie Abänderungen zum Flächenwidmungsplan werden von der Gemeinde unter Mitwirkung eines Planers und unter Berücksichtigung regionaler und überregionaler Raumordnungsziele erstellt und vom Gemeinderat beschlossen. Dieser Flächenwidmungsplan muss aber auch dem Amt der NÖ Landesregierung zur Genehmigung vorgelegt werden. Erst danach erlangt der Flächenwidmungsplan seine Gültigkeit.

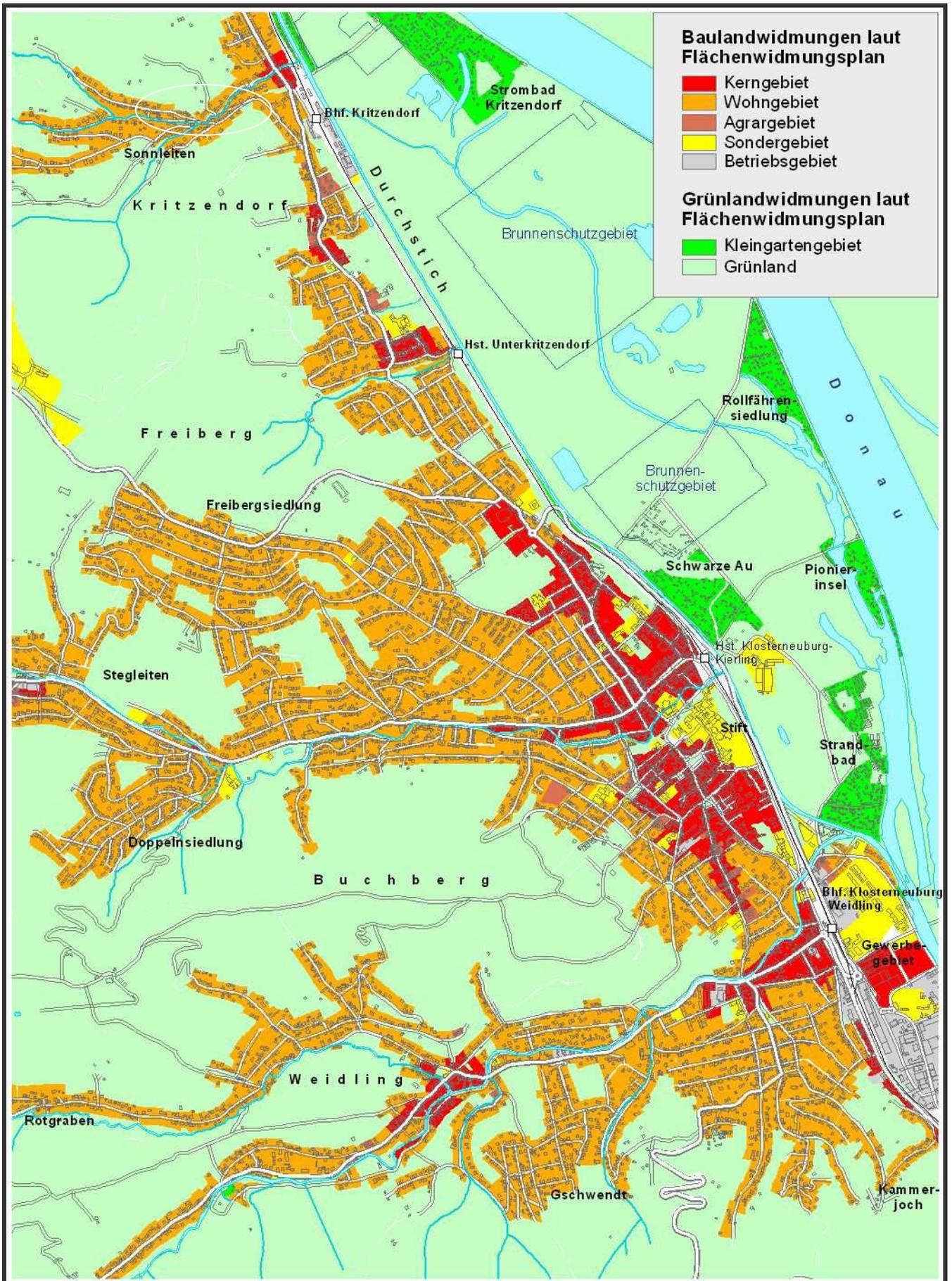
Da die Gesetzgebung zur örtlichen Raumplanung und zu den damit verbundenen Flächenwidmungsplänen in Österreich in der Kompetenz der Länder liegt, gibt es demnach neun verschiedene Raumordnungsgesetze mit jeweils unterschiedlichen Festlegungen betreffend der Inhalte und der Darstellung der Pläne samt Verordnungswortlaut. Eine sinnvolle Übereinstimmung der Raumplanungsgesetze und damit auch eine einheitliche Darstellung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen innerhalb Österreichs, wie das in vielen anderen europäischen Ländern der Fall ist, scheidet am politischen Willen der Bundesländer.



Foto 41: Eine Sonderstellung im Flächenwidmungsplan hat die im nördlichen Teil der „Schwarzen Au“ gelegene Kleingartensiedlung (siehe Karte 38). Da diese Siedlung im Brunnen-schutzgebiet liegt, muss sie im Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen werden. Das bedeutet in diesem Fall absolutes Bauverbot. Die Anfang des 20. Jahrhunderts errichteten Kleingartenhäuser werden zwar toleriert, es dürfen aber heute keine weiteren Um- und Zubauten vorgenommen werden (www.bing.com/maps).

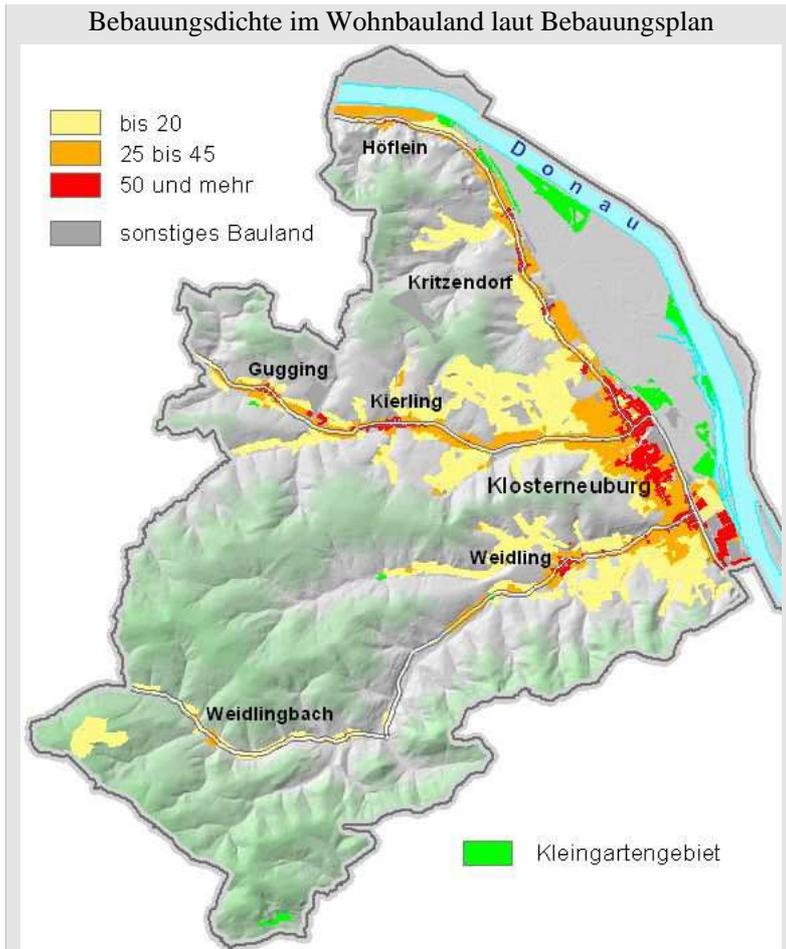


Foto 42: Ziel des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ der Gemeinde ist es, den Charakter einer „Gartenstadt“ zu erhalten. D.h. verdichtete Bauweise möglichst nur im Kerngebiet der Stadt. Aus diesem Grund hat die Stadtgemeinde den Flächenwidmungsplan im Jahr 2009 so überarbeiten lassen, dass größere Wohngebäude in den Stadtrandlagen nicht mehr gebaut werden dürfen. Ein Mehrfamilienhaus dieser im Foto gezeigten Größenordnung, das noch dazu unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Wienerwald angrenzt, ist heute in dieser Lage nicht mehr möglich (siehe dazu Karte 92).



Karte 38: Auf Grund der Topographie würden sich als Siedlungsraum eigentlich nur die Tallagen (Donau-, Kierling- und Weidlingtal) gut eignen. Grundsätzlich läge es im Interesse einer geordneten Raumentwicklung, lieber weniger Baulandflächen zu widmen, diese dann aber mit einer wirtschaftlichen Siedlungsdichte zu nutzen. (Quelle: Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde 2010)

Bebauungsplan als Planungsinstrument der Bebauungsdichte



Karte 39: In Klosterneuburg ist die Bebauung der Baulandfläche durch den Bebauungsplan geregelt. Bei der Plandarstellung legt die Gemeinde u.a. fest, wie groß die maximale Gebäudefläche (siehe Karte 40) und die maximale Gebäudehöhe (siehe Karte 42) auf jedem Grundstück sein darf. (Quelle: Bebauungsplan 2010)

Eine Gemeinde kann, muss aber nicht einen Bebauungsplan erstellen. Zusammen mit dem Flächenwidmungsplan 1987 hat der Gemeinderat der Stadtgemeinde auch den Bebauungsplan beschlossen. Grundlage für die Erstellung eines Bebauungsplanes ist die NÖ Bauordnung. Die NÖ Bauordnung 1976 war die „Vorgänger-Bauordnung“ der heute geltenden NÖ Bauordnung 1996.

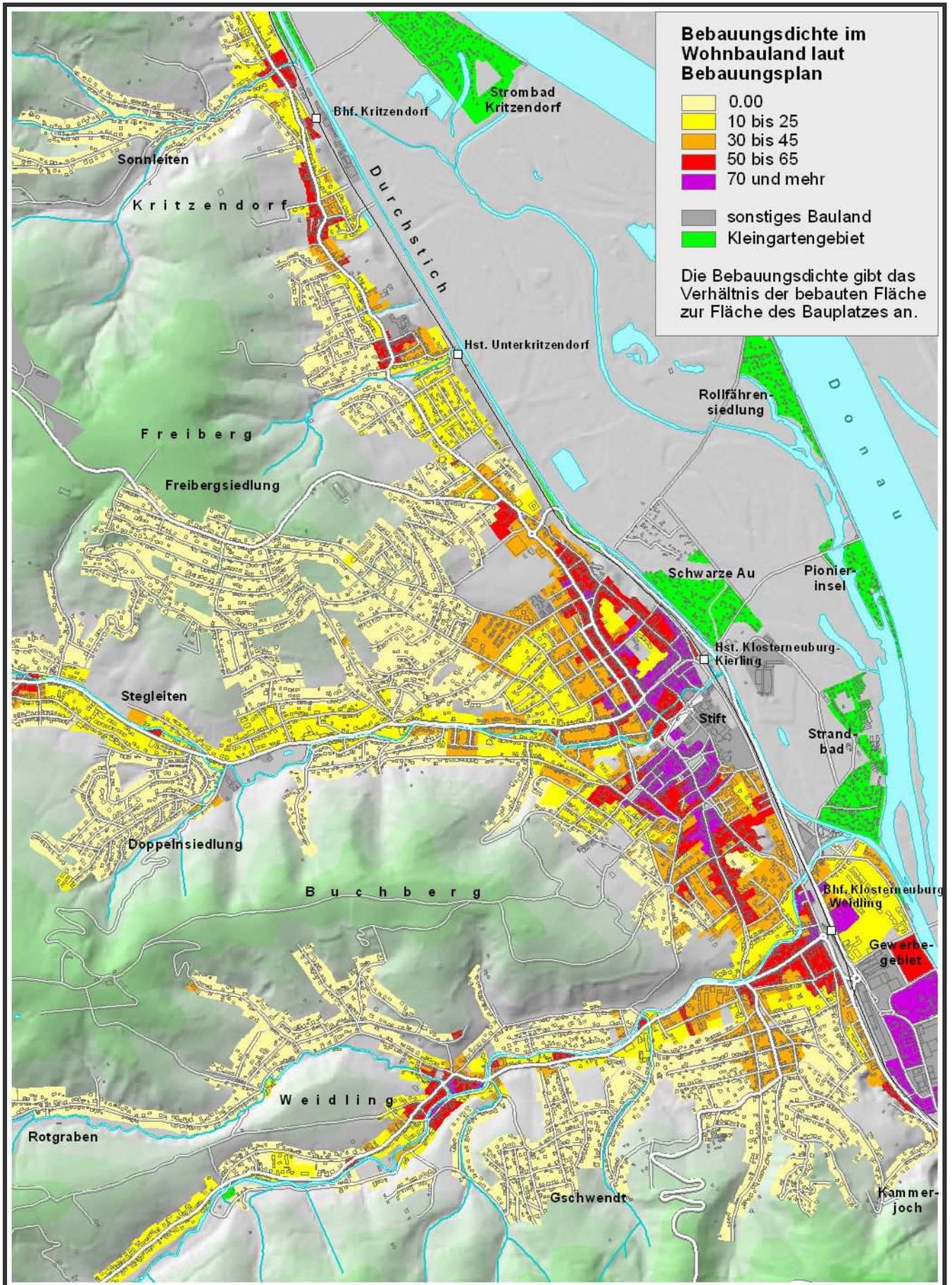
Ziel der Gemeinde in den 80er Jahren war es, den Bebauungsplan so zu erstellen, dass nur in den Ortszentren eine verdichtete Bauweise möglich war, aber in den locker bebauten und stark begrüneten Siedlungsrändern die derzeitige Struktur weitgehend erhalten bleibt. Das bedeutete, dass die Gemeinde im Bebauungsplan die Gebäudedichte bzw. Gebäudehöhen im Zentrum moderat erhöhte und in den Randbereichen stabilisierte bzw. herabsetzte. Die NÖ Landesregierung hat durch mehrere Novellen die Bauordnung immer wieder geändert. Leider nicht immer im Interesse derjenigen Wienerwaldgemeinden, die eine maßvolle Baulandpolitik vertraten. So machten es die Novellen 1990 (siehe Foto 44) der NÖ Landesregierung zum NÖ Bauordnungsgesetz auf einmal möglich, die von der Gemeinde im Bebauungsplan festgelegten Gebäudedichten in den Randlagen der Stadt stärker auszunutzen, als dies von vielen Wienerwaldgemeinden vorgesehen war. Eine bessere Abstimmung mit den Gemeinden wäre angebracht gewesen.



Foto 43: Wenn, so wie in diesem Fall, eine verdichtete Bauweise angestrebt wird, dann ist dies nur im innerstädtischen Bereich angebracht. Dieses gegen Ende des 19. Jahrhunderts errichtete ebenerdige Wohngebäude (Foto oben) musste einem zweistöckigen Wohnhaus weichen (Foto unten). Statt einer sind jetzt zehn Wohnungen vorhanden.

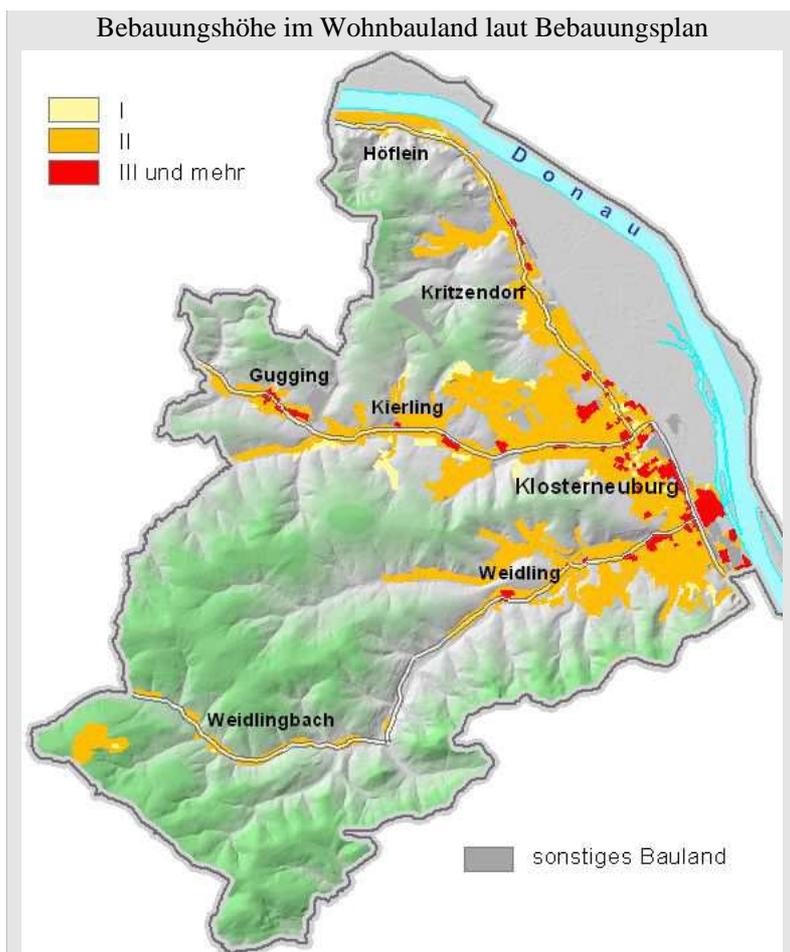


Foto 44: Auf Grund der vom Land durchgeführten Gesetzesnovelle 1990 zur NÖ Bauordnung war es auf einmal möglich, in den stark durchgrüneten, von Einfamilienhäusern geprägten Bereichen der Seitentäler und Höhenlagen größere Mehrfamilienhäuser zu errichten und zwar dann, wenn das zu verbauende Grundstück entsprechend groß war. Um dies zu unterbinden, hatte die Stadtgemeinde im Jahr 1996 im Bebauungsplan die Bebauungsdichteklasse „0,00“ eingeführt. In den Baulandgebieten, wo die Gemeinde die Bebauungsdichte 0,00 festgelegt hatte, war es dann nicht mehr möglich, dass Wohnbaugesellschaften große unverbauete Baulandflächen aufkauften, um darauf Mehrfamilienhäuser zu errichten. (Quelle: Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Klosterneuburg)



Karte 40: Um zu verhindern, dass auf Grund der von der NÖ Landesregierung erstellten Novelle 1990 zur NÖ Bauordnung in den peripheren Ein- und Zweifamilienhausgebieten Mehrfamilienhäuser entstehen, hat die Stadtgemeinde Klosterneuburg für den Bebauungsplan die Bauungsdichteklasse „0,00“ geschaffen. Wie aus der Karte zu entnehmen ist, sind dies die mit öffentlichen Verkehrsmitteln weniger gut erreichbaren Wohngebiete. (Quelle: Bebauungsplan 2010)

Bebauungsplan als Planungsinstrument für Bebauungshöhe



Karte 41: Ziel bei der Erstellung des Bebauungsplanes 1987 von Klosterneuburg war es, die in den Randlagen der Stadt liegenden Ein- und Zweifamilienhausgebiete als solche zu erhalten. Um dieses Ziel zu realisieren, legte die Stadtgemeinde Klosterneuburg in den Randgebieten der Stadt die Bauklasse I bzw. II fest. Dabei orientierte sich die Gemeinde an der damals gültigen NÖ Bauordnung, die besagte, dass bei Bauklasse I nur 1 Geschoss und bei Bauklasse II nur 2 Geschosse usw. errichtet werden dürfen. (Quelle: Bebauungsplan 2010)

Einen Rückschlag für die Raumplanungspolitik vieler Wienerwaldgemeinden bedeutete die Novelle 1999 zur Niederösterreichischen Bauordnung 1996. Dies deshalb, da auf einmal mehrgeschossige Wohnhausanlagen in den Ein- und Zweifamilienhausgebieten errichtet werden konnten. Die Novelle 1999 zur NÖ Bauordnung ermöglichte es nämlich, mehr als ein Geschoss in einem Dach unterzubringen. Es musste nur die maximale Gebäudehöhe eingehalten werden. Das bedeutete, dass im Gegensatz zu früher statt eines ausgebauten Dachgeschosses oft zwei weitere Etagen in Form von Staffelgeschossen untergebracht werden konnten (siehe Foto 98).

Ebenso wirkte sich die Novelle 1999 zur NÖ Bauordnung 1996 negativ auf die Wohnbautätigkeit im städtischen Bereich aus. Die Errichtung von Flachdächern in Form von Staffelgeschossen trug nicht gerade dazu bei, den Charakter der Stadt oder des Ortes zu erhalten. Nutznießer dieser Bauordnung waren die Wohnbaugesellschaften, da sie jetzt auch die Grundstücke im städtischen Gebiet viel besser als vorher ausnutzen konnten. Leidtragende dieser von der NÖ Landesregierung verabschiedeten Novelle 1999 waren

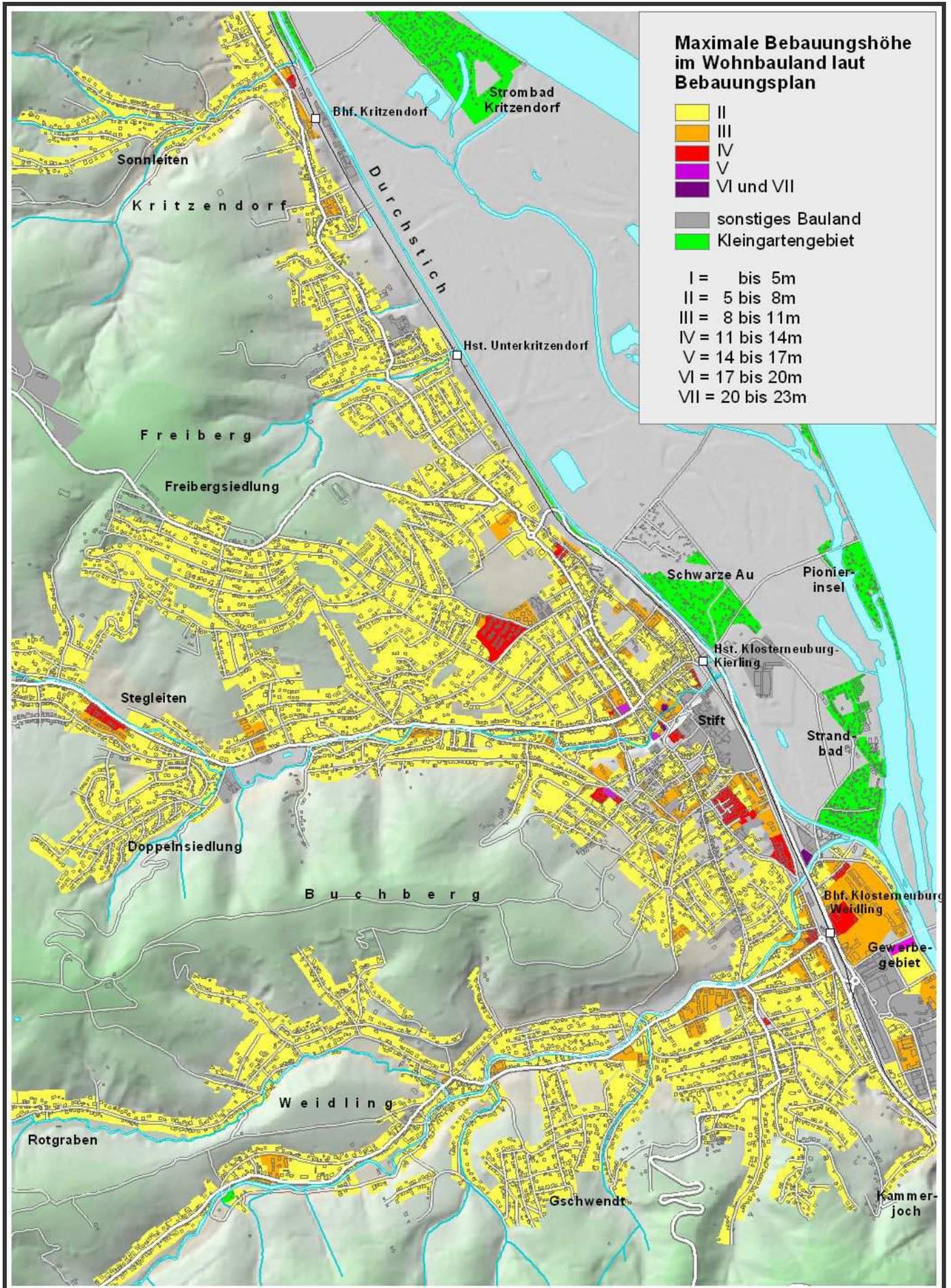
vor allem die Anrainer, die durch die Errichtung von großvolumigen Wohnhausanlagen in ihrer Nachbarschaft eine Verminderung ihrer derzeitigen Wohnqualität sahen. Mehr Wohnungen in der Nachbarschaft bedeutet auch mehr Anrainerverkehr und kaum mehr freie Parkplätze auf den Straßen.

Die Errichtung von mehrgeschossigen Wohnbauten führt aber allzu oft bereits bei der Planung von Wohnhausanlagen zu Konflikten zwischen der Wohnbaugesellschaft und den Anrainern. Diese Konflikte gehen oft zu Lasten der Baubehörde, da diese nur im eingeschränkten Ausmaß die Möglichkeit hat auf die individuelle Situation eines Gebietes einzugehen. Die Baubehörde muss sich an die NÖ Bebauungsbestimmungen halten.



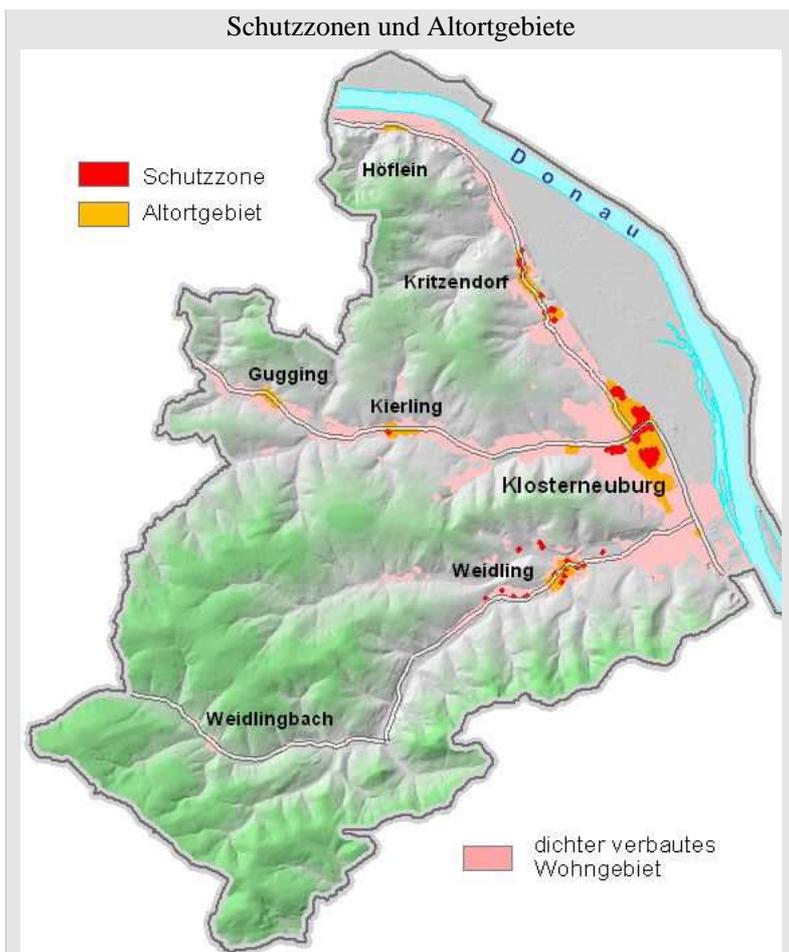
Foto 45: Auf dem diesem Haus gegenüberliegenden Grundstück reichte ein gemeinnütziger Wohnbauträger ein Wohnbauprojekt bei der Baubehörde ein. Das auf dem Gebäude angebrachte Transparent zeigt eine Fotomontage des geplanten Wohnbaus. Anrainer erhoben gegen dieses Wohnbauprojekt Einspruch, da ihrer Meinung nach die Gebäudehöhe nicht der der angrenzenden Wohnbauten entspricht. Außerdem wird durch diesen Wohnbau die jetzt schon prekäre Verkehrssituation noch weiter verschärft. Die Anrainergemeinschaft erreichte vorerst eine Reduzierung der Gebäudehöhe.

Vor allem auf Druck vieler Wienerwaldgemeinden wurde die NÖ Bauordnung vom Land novelliert, so dass ab Dezember 2010 wieder die Bauklasse der Anzahl der Hauptgeschosse entsprechen muss. Das bedeutet keine Mehrfamilienhäuser in typischen Ein- und Zweifamilienhausgebieten und großvolumige Bauten in der Stadt nur dort, wo die Gemeinde die Bauklasse entsprechend hoch festgelegt hat.



Karte 42: Große Bebauungshöhen weist der Bebauungsplan bis auf wenige Ausnahmen im Stadtkern auf. (Quelle: Bebauungsplan der Stadtgemeinde 2010)

Schutzzone und Altortgebiete



Karte 43: Die NÖ Bauordnung gibt den Gemeinden die Möglichkeit, im Bebauungsplan Schutzzone und Altortgebiete auszuweisen und dafür auch die entsprechenden Bebauungsvorschriften zu erlassen. Eine Schutzzone muss nicht ein zusammenhängendes größeres Gebiet umfassen, sondern kann sich auch nur auf einen Einzelbau beziehen. Das ist dann der Fall, wenn es sich um einen baukünstlerisch oder historisch wertvollen Baubestand handelt, wie etwa die um 1900 errichteten Villen in Weidling und Kritzendorf. (Quelle: Bebauungsplan der Stadtgemeinde)

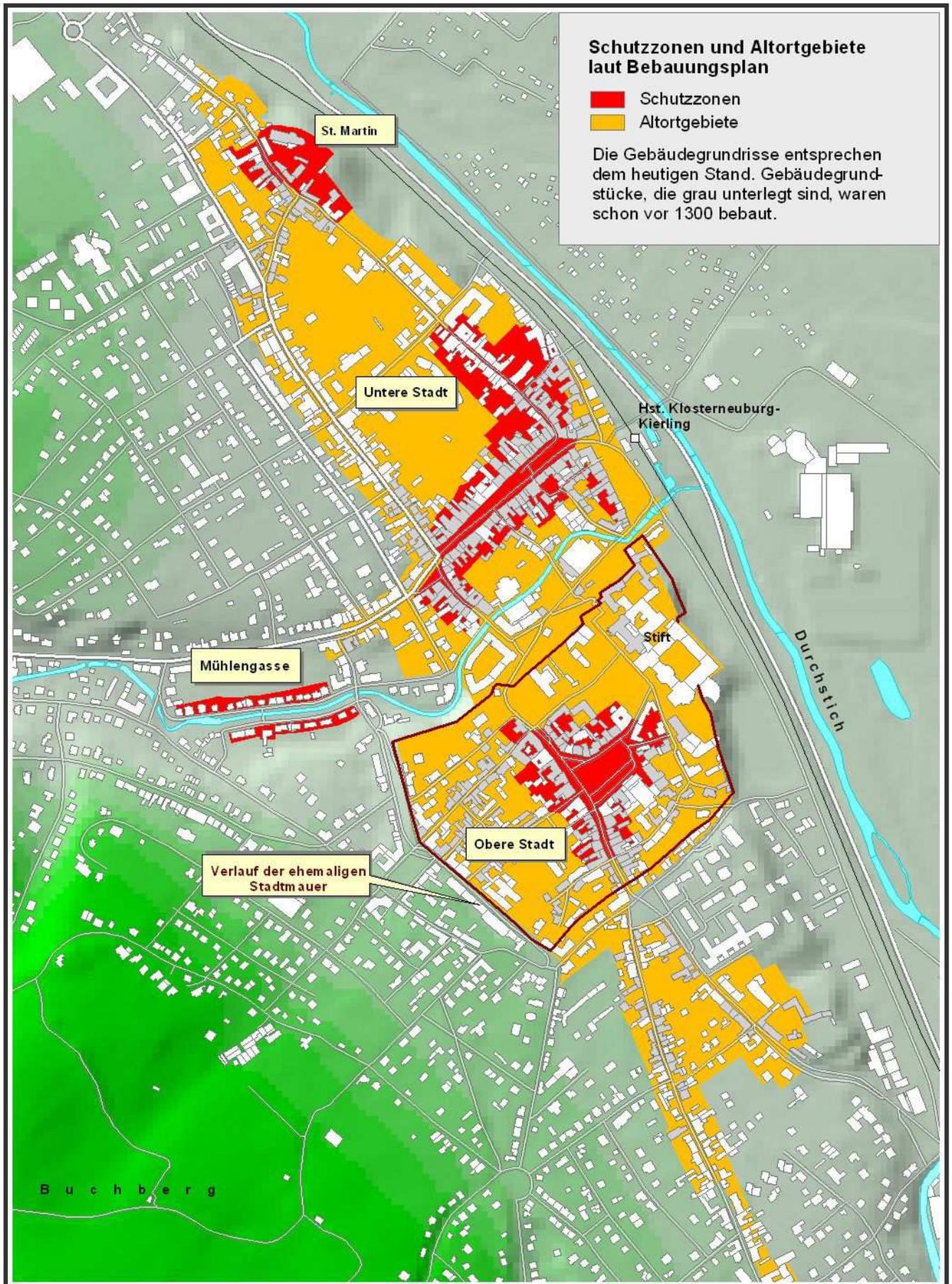


Foto 46: Schutzzone „Obere Stadt“ mit dem Stiftskomplex. In Schutzzone gilt für den historisch erhaltungswürdigen Baubestand ein Abbruchverbot.

Den Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Klosterneuburgs ist zu entnehmen, dass in den Schutzzone die ortsbildprägenden baulichen Strukturen zu erhalten sind. Auch sind bei Neubauten die Dächer den vorherrschenden Formen (z.B. Dachneigung, Giebelrichtung, Dachdeckung) anzupassen. Dies betrifft aber auch im eingeschränkten Maß die Altortgebiete (siehe dazu auch Karte 93).



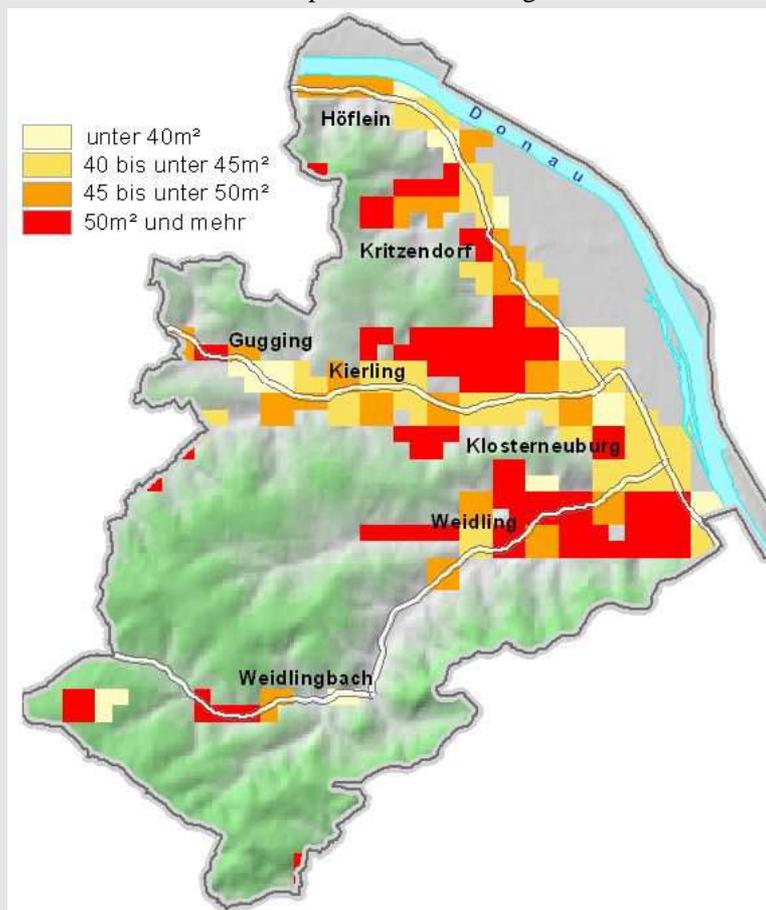
Foto 47: Schutzzone „Mühlengasse“. Nicht nur die drei historisch gewachsenen Stadtkerne wurden als Schutzzone ausgewiesen, sondern auch die beiden Häuserzeilen links und rechts des Kierlingbaches (Foto Mitte). Das obere Foto zeigt die Häuserzeile mit den um 1900 errichteten prächtigen Villen und das untere Foto die 1927 vom Architekten Itzinger entworfene Häuserzeile nach den damaligen Planungsvorstellungen einer „Gartenstadtidee“ für alle soziale Schichten der Bevölkerung.



Karte 44: Bei den Gebäuden, die grau unterlegt sind, stand schon vor 1300 (meist ein viel kleineres) Gebäude. Wie die Karte zeigt, decken sich die drei Schutzzone (Obere Stadt, Untere Stadt und St. Martin) mit den bereits vor 1300 bestehenden Siedlungsgebieten. Diese drei alten Siedlungskerne sind erst im 19. Jahrhundert zusammengewachsen. (Quelle: Bebauungsplan der Stadtgemeinde 2010)

Wohnnutzfläche und Wohnqualität steigen

Durchschnittliche Wohnnutzfläche pro Bewohner bei Hauptwohnsitzwohnungen



Karte 45: In der Stadt ist die durchschnittliche Wohnnutzfläche pro Bewohner auch auf Grund des Althausbestandes nicht sehr groß. Im allgemeinen ist „Wohnfläche pro Person“, ein ziemlich grundlegender Wohlstands- bzw. umgekehrt Armutsindikator (siehe dazu Karte 46).

Jahr	Anteil der sehr gut ausgestatteten Wohnungen ...	
	am Hauptwohnsitz	am Zweitwohnsitz
1981	50,5%	21,0%
1991	76,7%	33,7%
2001	92,2%	61,6%

Tabelle 16: Durch die starke Neubautätigkeit und Althausanierungen wird in Klosterneuburg der Anteil der sehr gut ausgestatteten Wohnungen an den Wohnungen insgesamt immer größer. Die Wohnungen der „Kategorie A“, das sind die sehr gut ausgestatteten Wohnungen, wurden bereits zur Norm. Im Jahr 2001 betrug ihr Anteil bei den Wohnungen mit Hauptwohnsitz sogar 92,2% und bei den Wohnungen mit Zweitwohnsitzwohnungen immerhin 61,6%. Der Anteil an sehr gut ausgestatteten Zweitwohnsitzwohnungen ist nur deshalb geringer, da viele davon in den „behelfsmäßigen“ und meist nicht winterfesten Bauten der Kleingartensiedlungen stehen. Sieht man von den meist weniger gut ausgestatteten Kleingartensiedlungen ab, unterscheiden sich die Zweitwohnsitzwohnungen im Typus der Gebäude oft kaum noch von Hauptwohnsitzwohnungen. (Quelle: Gebäude und Wohnungszählung 2001)

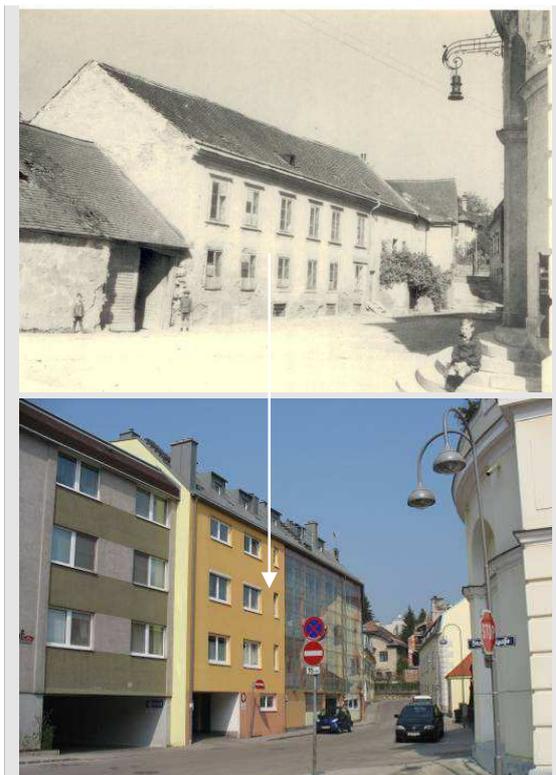


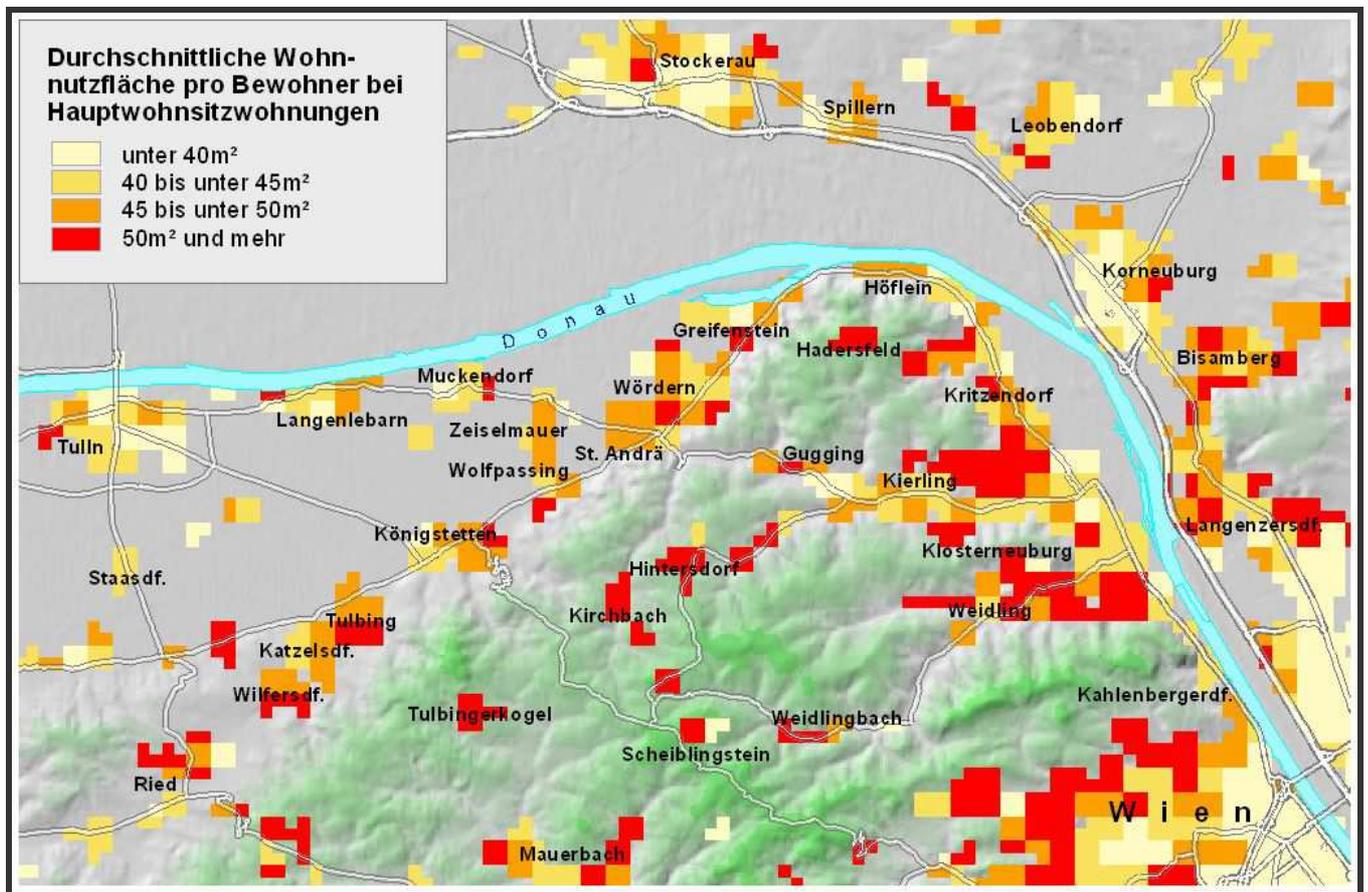
Foto 48: Nicht nur durch die Neubautätigkeit sondern auch durch die Gebäudesanierung im Altstadtbereich stieg die Wohnqualität.

Jahr	Durchschnittliche Nutzfläche der Wohnungen mit Hauptwohnsitz pro Bewohner
1981	34,7m ²
1991	40,4m ²
2001	46,6m ²

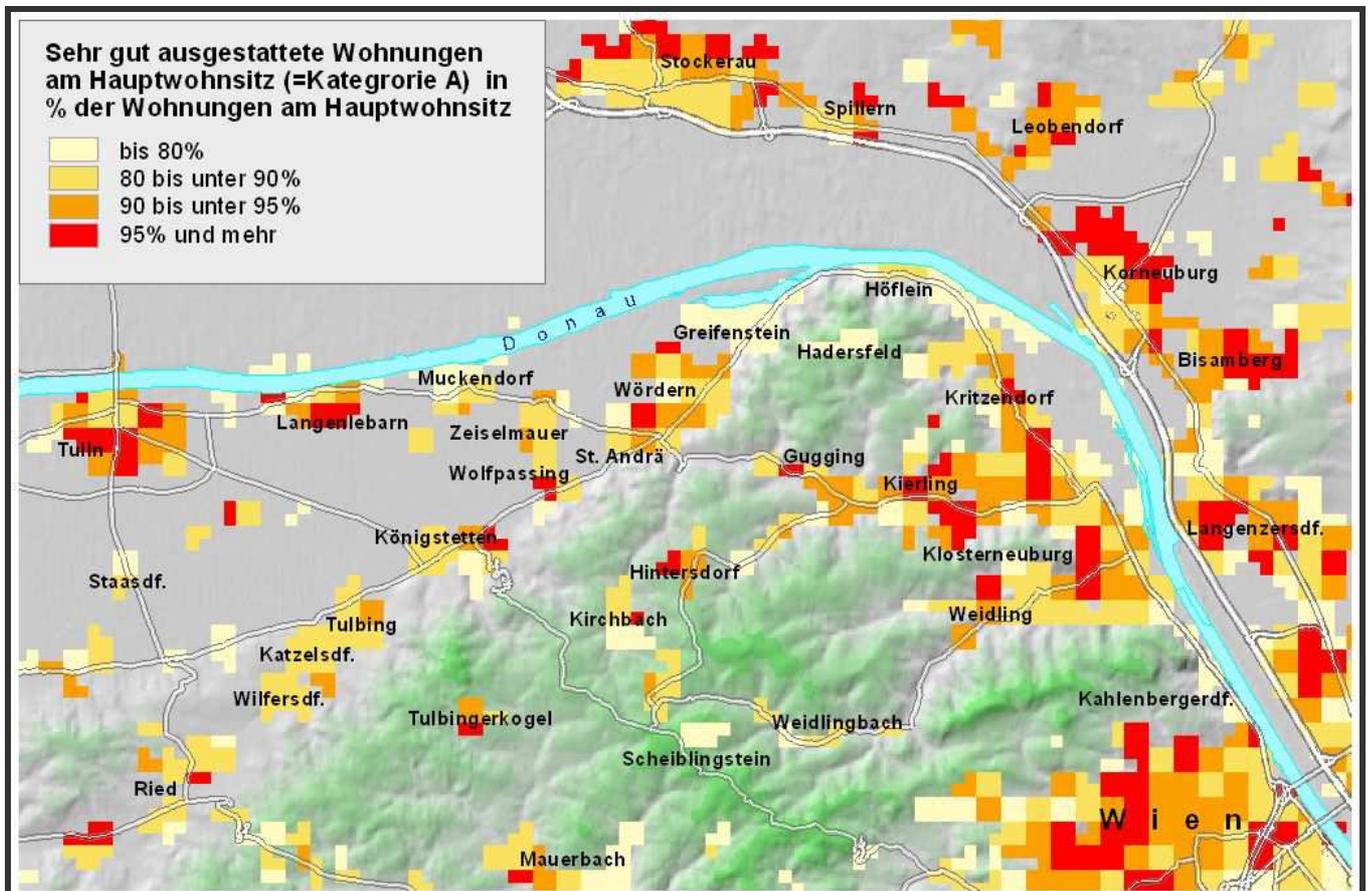
Tabelle 17: In Klosterneuburg war im Jahr 2001 die durchschnittliche Nutzfläche pro Bewohner 46,6m². Jedem Bewohner standen somit 12m² mehr Wohnnutzfläche zur Verfügung als im Jahr 1981.

Jahr	Personendurchschnitt pro bewohnter Wohnung
1971	2,5
1981	2,4
1991	2,4
2001	2,3

Tabelle 18: Der Personendurchschnitt pro bewohnter Wohnung nimmt kontinuierlich ab. Damit steigt auch bei gleichbleibender Einwohnerzahl der Bedarf an Wohnungen. (Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung 2001 und Volkszählung 2001)

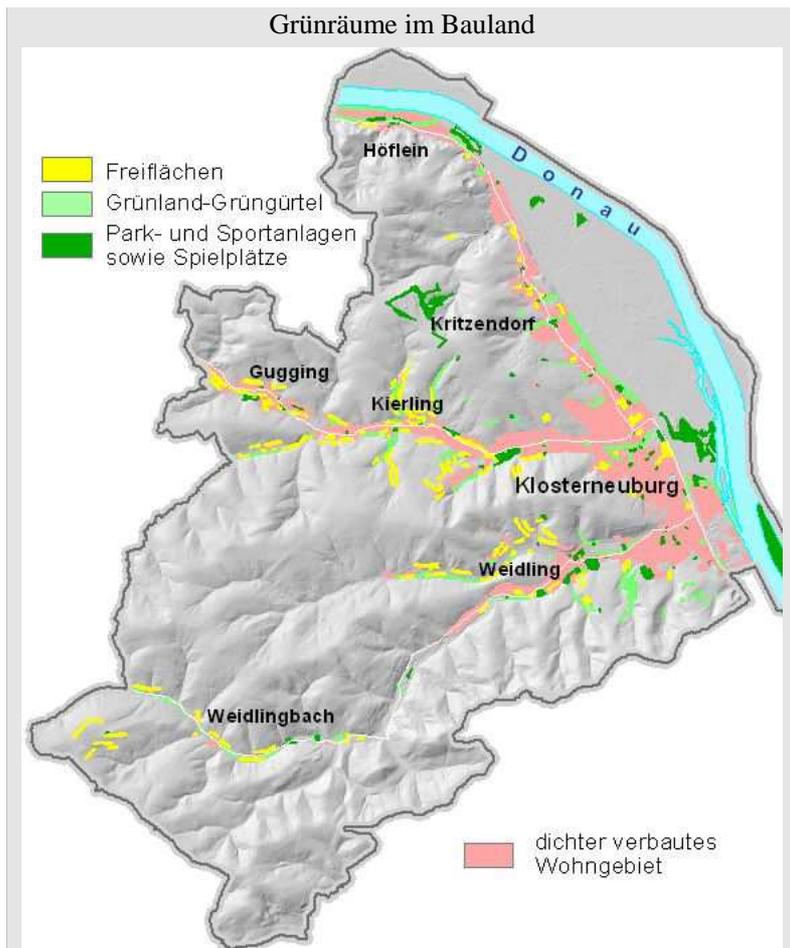


Karte 46: Gebiete mit einer hohen durchschnittlichen Wohnnutzfläche pro Bewohner weisen im Allgemeinen darauf hin, dass hier die Neubautätigkeit hoch ist. (Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung 2001 nach 500m-Rasterzellen)



Karte 47: Sehr gut ausgestattete Wohnungen befinden sich in erster Linie am Rand von Städten und größeren Orten. (Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung 2001 nach 500m-Rasterzellen)

Erhaltung der Grünräume innerhalb des Siedlungsgebietes



Karte 48: Im Flächenwidmungsplan sind sowohl öffentliche als auch private Grünräume dann gekennzeichnet, wenn sie für die Naherholung oder das Ortsbild von Bedeutung sind. Bei diesen Grünräumen handelt es sich ausschließlich um Flächen, die sich im besiedelten Gebiet (Bauland) befinden. Wie aus den Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Klosterneuburg zu entnehmen ist, können diese sogenannten Freiflächen sein: städtische Grünverbindungen, zusammenhängende Gartenzonen, gewässerbegleitende Grünstrukturen, Waldrandstreifen, Übergang zur landwirtschaftlichen Flur.

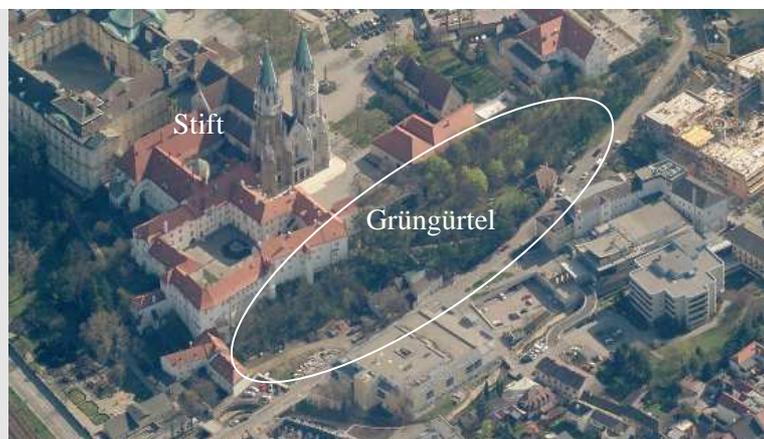


Foto 49: Grüngürtel sind von ökologischer Bedeutung. Sie dienen auch zur Böschungssicherung und zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. (Quelle: www.bing.com/maps)



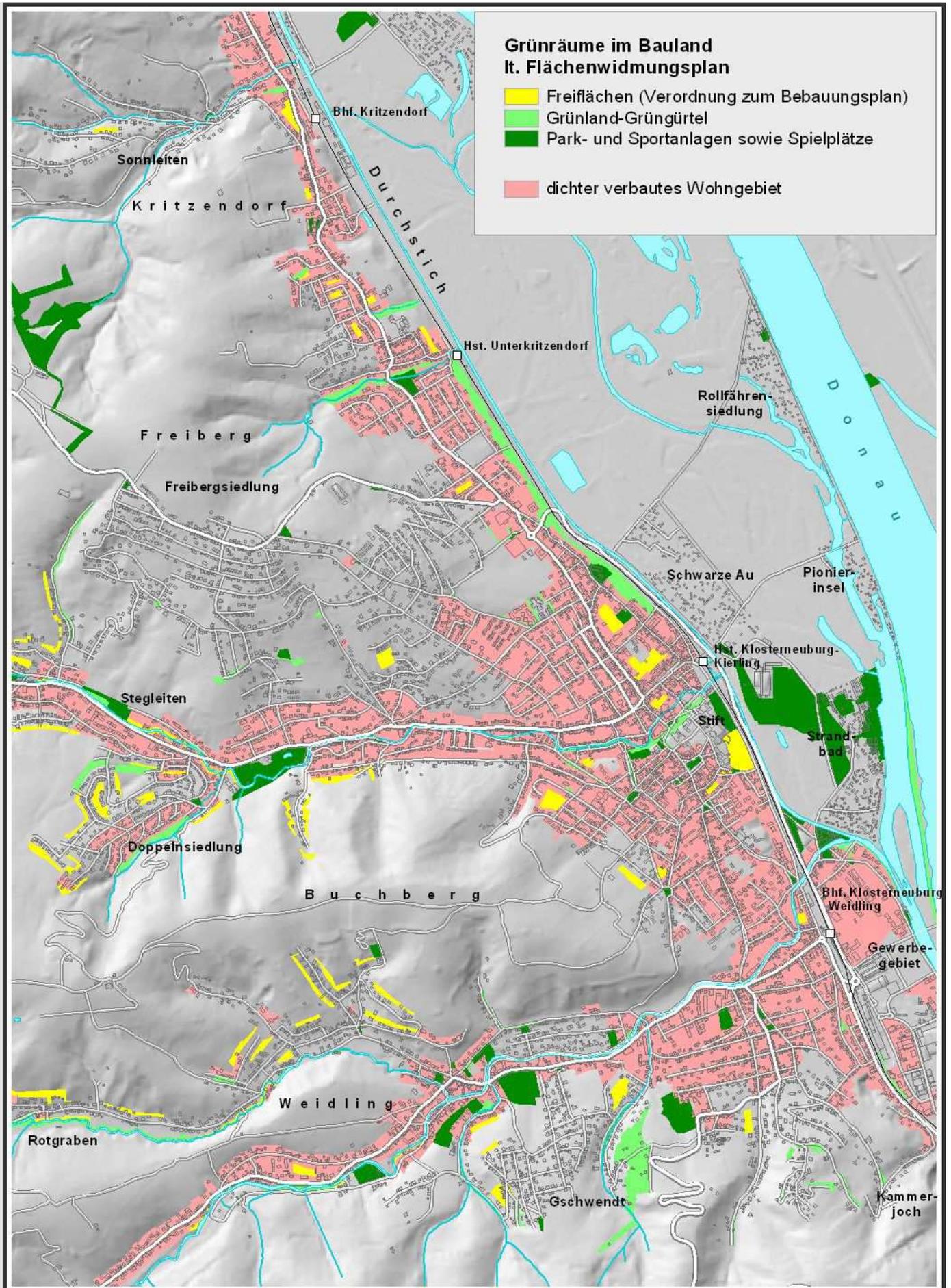
Foto 50: Im Kierlingtal befindet sich ein im englischen Stil gehaltener Landschaftspark. Diese Fläche ist im Flächenwidmungsplan als Grünraum mit stadtoökologischer Bedeutung gekennzeichnet.



Foto 51: Kleinere Parkanlagen mit Kinderspielplätzen sind für die Naherholung von großer Bedeutung. Das Foto zeigt einen kleineren Spielplatz in der Oberen Stadt.

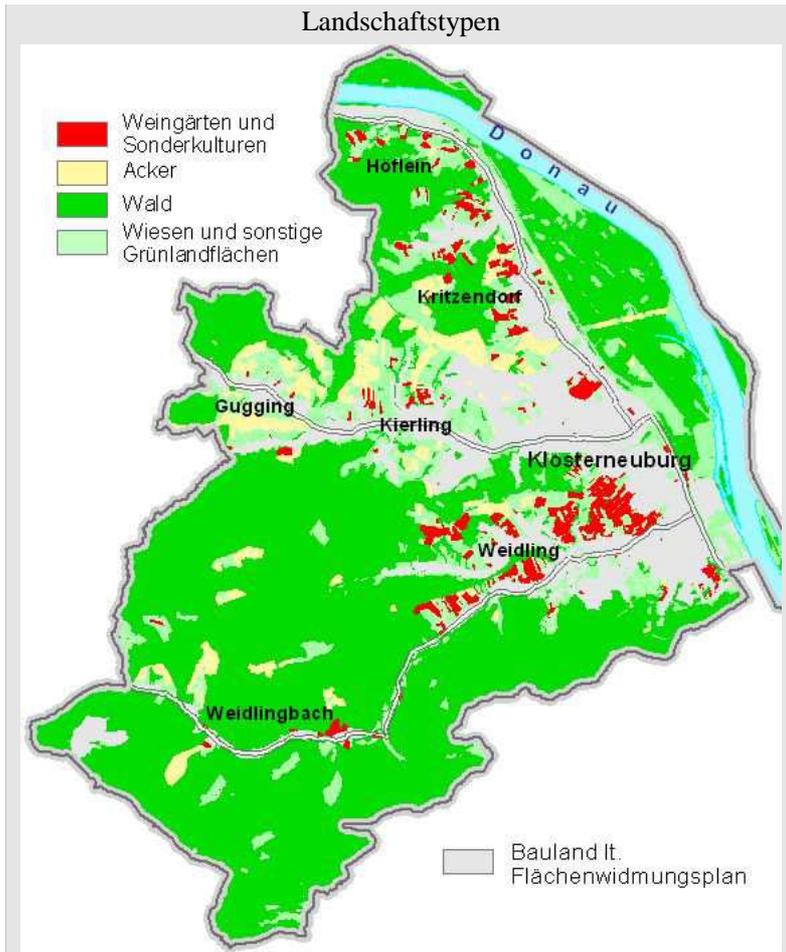


Foto 52: Die Hausgärten versorgen nicht nur die Hauseigentümer mit wertvollen Erholungs- und Spielräumen, sondern sind auch für das gute Stadtklima verantwortlich (siehe Foto). Leider werden in letzter Zeit gerade innerhalb des Stadtgebietes Vorgärten asphaltiert, um darauf Pkw-Abstellplätze zu bauen. Dies deshalb, da Baufirmen billiger bauen können, wenn sie die Möglichkeit haben, die vom Gesetzgeber geforderten PKW-Abstellplätze auf Eigengrund zu errichten.



Karte 49: Vor allem im Stadtkern und in den Tallagen des Weidling- und Kierlingtales sind die öffentlichen Grünräume von größerer Bedeutung, da hier die Siedlungsdichten höher sind. (Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg)

Erhaltung der Landschaftsvielfalt



Karte 50: Zwischen den Siedlungsflächen und den ausgedehnten Waldgebieten liegt eine abwechslungsreiche Kulturlandschaft. Es ist eine Mischung aus Weinbau, Ackerbau und immer noch hohem Grünlandanteil. Charakteristisch für Klosterneuburg ist, dass die im Grünland gelegenen Wiesen und Obstgärten an die Privatgärten im Siedlungsgebiet anschließen. Dadurch reichen die Grünzonen in das Siedlungsgebiet hinein.

Auf Grund der steigenden Zahl an Ein- und Zweifamilienhäusern nimmt der Anteil an Hausgärten stark zu. Rückläufig sind dagegen die landwirtschaftlichen Nutzungstypen wie Wiesen und Äcker. Problematisch aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Rückgang der Wiesen sowie die Waldzunahme. Die landwirtschaftlichen Flächen wurden früher mühevoll dem Wald abgerungen. In den letzten Jahrzehnten kommt es leider immer mehr zur Verbrachung, die eine Vorstufe zur Verbuschung ist und schließlich zur Wiederbewaldung führen kann.

Als Folge des Rückzugs aus der Landwirtschaft haben sich auf diesen Flächen Nutzungen entwickelt, die vorwiegend als Gärten im weitesten Sinne gesehen werden können. Diese im Grünland gelegenen Flächen werden im Sinne einer Hobbylandwirtschaft bzw. Hobbygärtnerei bearbeitet und gepflegt. Oftmals ist eine Mischung aus den verschiedenen Formen anzutreffen. Die Folgenutzung der ehemals intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verhindert zumindest ein Brachliegen der Flächen. Um diese Hobbylandwirtschaft zu unterstützen, hat die Gemeinde im Örtlichen Entwicklungskonzept 2004 außerhalb der Baulandgrenzen „Gartenzonen“ geplant (siehe Karte 56).

Nicht nur die Wälder, sondern auch die im Siedlungsbereich liegenden Kleinstrukturen wie Hecken, Feldgehölze oder Gebüschgruppen sind für die Reinigung der Luft von Bedeutung. Ruderalflächen (z.B. brachliegende Fläche) und Feldgehölze (z.B. baumreiche Gehölzinseln im Kulturland) sind oft auch Rückzugsräume für Tiere und bestimmte Pflanzen.



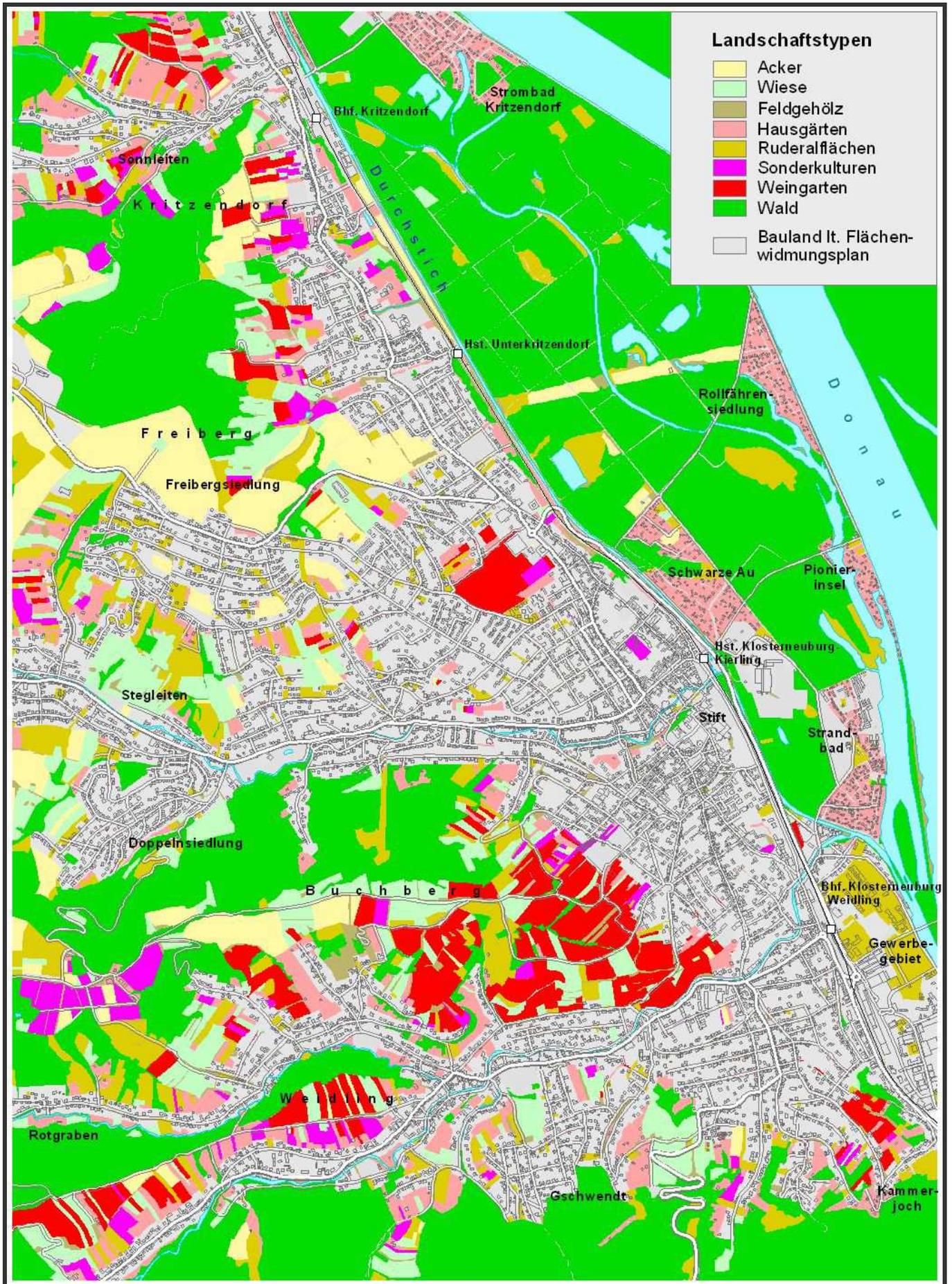
Foto 53: Ackerland findet man vor allem in den Höhenlagen. Zu einem großen Teil wird Getreide angebaut.



Foto 54: Blick von der Höhenstraße auf die Stadt. In den meisten offenen Landschaftsbereichen des Wienerwaldes wird der Anbau von Wein begünstigt. Begleitende Nutzungen sind Wiesen und Weiden.

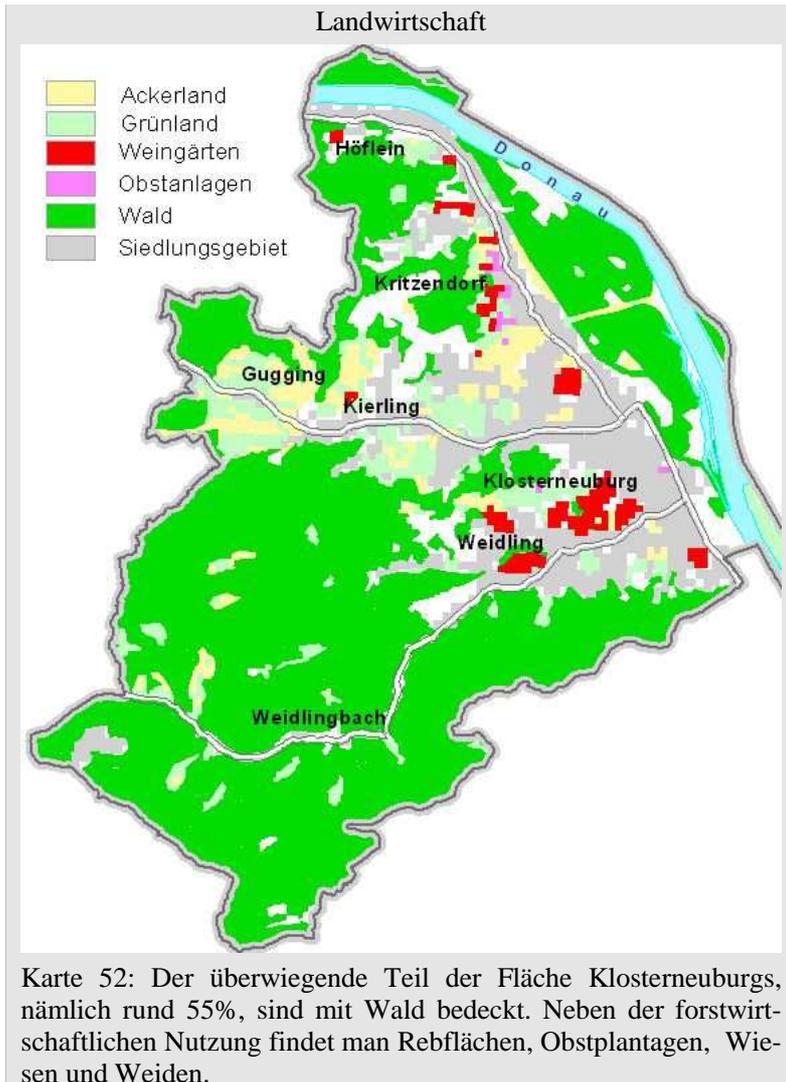


Foto 55: Die bis an das Siedlungsgebiet heranreichende Kulturlandschaft gilt es zu erhalten.



Karte 51: Klosterneuburg besitzt eine vielfältige Kulturlandschaft. Wälder, Wiesen, Äcker, Weingärten. Durch den Rückgang in der Landwirtschaft und durch fortschreitende Bautätigkeit wird diese Funktion der reichen Kulturlandschaft zurückgedrängt. (Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg)

Rückgang der Landwirtschaft



Generell ist die Entwicklung der Klosterneuburger Landwirtschaft seit der Nachkriegszeit gekennzeichnet von einem kontinuierlichen Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe. Seit Anfang der 50iger Jahre hat sich die landwirtschaftliche Fläche um mehr als die Hälfte verringert. Vor allem die Umwidmung der „Schüttau“ brachte das Aus für mehrere Gärtnereien (siehe Foto 10).

Seit dem Beitritt Österreichs zur EU müssen die Landwirte in Klosterneuburg nicht nur mit den von den Produktionsverhältnissen her wesentlich günstigeren Gebieten (z.B. Tullner Feld) mithalten, sondern sind gezwungen, sich an europäische Maßstäbe zu halten. Die bäuerliche Kulturlandschaft, die ein wesentlicher Bestandteil der Wienerwaldlandschaft ist, droht verloren zu gehen. Konzepte zur Rettung der typischen Wienerwaldlandschaft sind notwendig. Die Erhaltung eines Mindestmaßes an landwirtschaftlichen Produktionsflächen ist eines der Planungsziele der Stadtgemeinde. Dies ist auch ein Grund, warum die Stadtgemeinde im Flächenwidmungsplan sogenannte „Offenlandflächen“ (bzw. Offenlandschaften) festgelegt hat (Karte 54).

In Klosterneuburg ist besonders die Erhaltung der Weinbauflächen von großer Bedeutung. Die Ausgangssituation der Winzer ist im Vergleich zu früher nicht mehr so ideal. Mit ein Grund ist die wirtschaftlich schwierige Situation vieler Heuriger auf Grund des Besucherschwundes, geänderten Konsumverhaltens und des oftma-

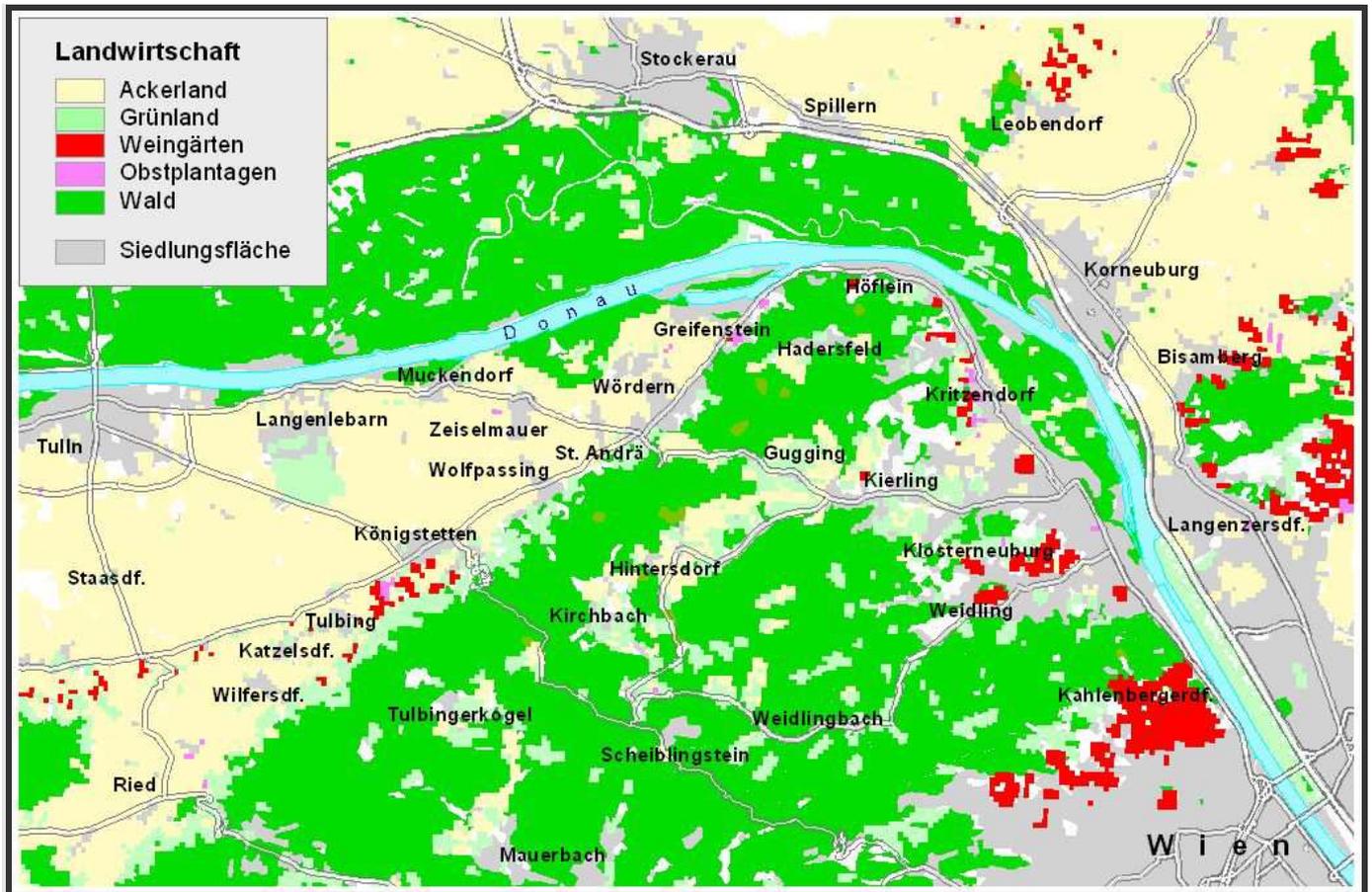
ligen Problems der Nachfolge. Seit der Änderung des Buschenschankgesetzes in NÖ dürfen Weine – sogar aus anderen Bundesländern – zugekauft werden, wodurch die weitere Bewirtschaftung einiger Klosterneuburger Weingärten gefährdet ist.



Foto 56: Viele Weingartenflächen wurden als Bauland gewidmet. Trotz des flächenmäßigen Rückgangs des Weinbaus ist seine Bedeutung unbestritten. Die Klosterneuburger Kulturlandschaft wird wesentlich von ihm geprägt.



Foto 57: Früher waren die Landwirte vorwiegend Kleinbauern. Noch immer dominieren heute zahlenmäßig kleine landwirtschaftliche Betriebe, doch durch den Strukturwandel nehmen sie stark ab. Das Foto zeigt ein Beispiel einer kleinstrukturierten Landwirtschaft in Klosterneuburg. D.h. kleine Flecken Weinbau, Ackerbau, 2 bis 3 Kühe mit den entsprechenden Wiesen. Größere Betriebe hatten auch Pferde. Bis Anfang der 60iger Jahre, als man auf Traktoren umstieg, hatte man mit den Pferden auch Lohnfuhrwerk betrieben.



Karte 53: Der Wienerwald hat in den letzten Jahrzehnten eine starke Zunahme an Waldfläche bei fast gleichbleibenden Ackerflächen und eine starke Abnahme an Grünlandflächen zu verzeichnen. (Quelle: INVEKOS-Daten 2009 nach 100m-Rasterzellen)

Wie unterschiedlich die Nutzungsabsichten, Motive und Ziele der Landwirte in den Wienerwaldgemeinden sind, wird im Folgenden gezeigt.

Der Maximierer sieht sich in erster Linie als Produzent, wobei er auf einen großen, anonymen Markt hin orientiert ist. Wenn diese Betriebe bisher noch extensive Grünlandflächen bewirtschaftet haben, sind sie meist bereit, dies gegen Entgelt auch in Zukunft zu tun, sofern die Pflegeprämien den Arbeitsaufwand abgelten. Abgelehnt wird die Durchführung von Pflegemaßnahmen, die mit einem überdurchschnittlich hohen Arbeitsaufwand verbunden sind (z.B. Mahd von steilen Böschungen). Motive des Naturschutzes sind für die Maximierer uneinsichtig (Was bringt es, mit hohem Arbeitsaufwand seltene Kräuter zu schützen?).

Der Realist will ausschließlich von der Landwirtschaft leben, unterscheidet sich aber vom Maximierer durch die Einstellung zu seinem Beruf (betreibt Landwirtschaft auch aus Berufung). Diesem Typus könnte ein Großteil der Bio-Bauern sowie die aktiv-engagierten Direktvermarkter zugeordnet werden. Sie produzieren zumeist für kleine, überschaubare Märkte. Sehr oft kennen sie ihre Kunden persönlich (Ab-Hof-Verkauf, Bauernmärkte). Da das Vertrauensverhältnis zwischen Landwirt und Kunden eine ganz wesentliche Basis für den wirtschaftlichen Erfolg darstellt, wird auch aus diesem Grund den Wünschen der Konsumenten nach tiergerechten Haltungformen, naturnaher bzw. biologischer Produktion

und der Pflege des Hof- und Landschaftsbildes entsprechen. Entgelt für Landschaftspflegeleistung wird als mögliche „Marktnische“ gesehen und gerne akzeptiert.

Der Traditionalist: Zu diesem Typ gehören zumeist ältere Bauern bzw. Nebenerwerbslandwirte, die die Landwirtschaft aus Tradition weiterführen, obwohl der betriebswirtschaftliche Hintergrund eher schlecht ist. Die erzeugten Produkte werden nicht oder nur zu einem sehr kleinen Teil selbst vermarktet. Die Grünlandflächen werden bewirtschaftet, solange es körperlich bzw. zeitlich möglich ist. Pflegeprämien werden gerne angenommen und Bewirtschaftungsauflagen akzeptiert, sofern sie keine groben Abweichungen von der gewohnten Wirtschaftsweise verlangen.

Europaweit gesehen sind die Wienerwaldgemeinden und damit auch die Stadtgemeinde Klosterneuburg sicherlich ein kaum wettbewerbsfähiger Grünlandstandort. Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe wird daher weiter abnehmen. Einige der verbleibenden Betriebe (Typ Maximierer) werden versuchen, den Wettbewerbsnachteil durch Betriebsvergrößerung und Rationalisierungsmaßnahmen auszugleichen. Gute Standorte werden soweit wie möglich intensiviert, ertragsarme aufgegeben. Daneben wird es jedoch auch Betriebe (Typ Realist) geben, die in der Umstellung auf naturnahe Wirtschaftsweisen eine Chance für die bessere Vermarktung ihrer Produkte sehen (Bio-Produkte) oder Produkte aus tiergerechter Haltung.

Erhaltung der Wienerwaldlandschaft

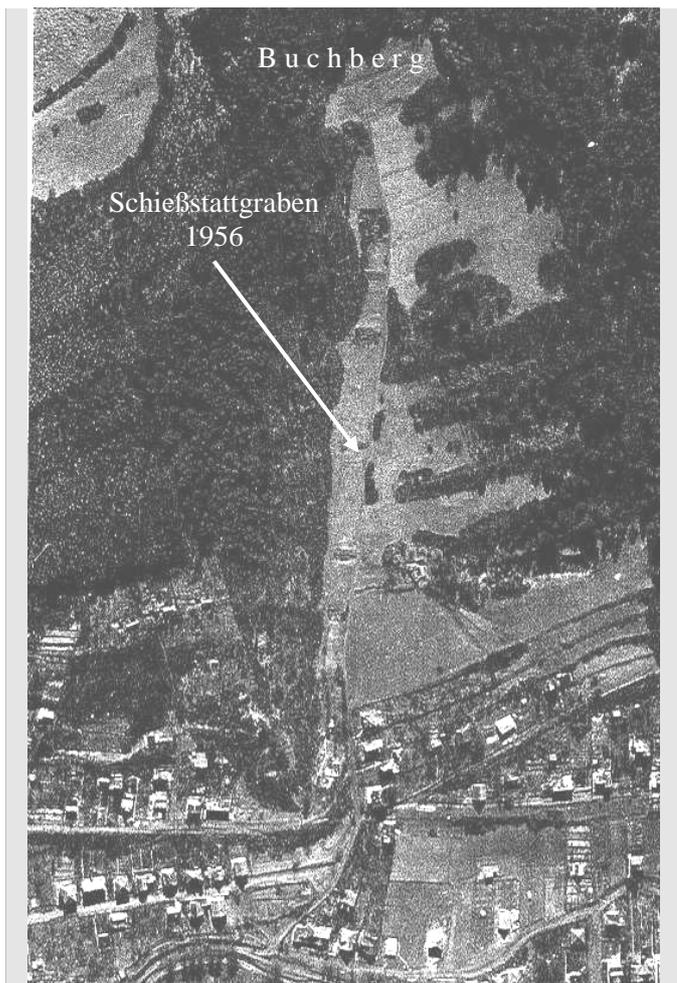


Foto 58: Schießstattgraben 1956. Charakteristisch für die Wienerwaldlandschaft sind diese „Offenlandschaften“, welche durch Äcker, Wein, Wiesen und Weiden sowie kleinräumige Landschaftselemente wie Hecken oder Böschungen gekennzeichnet sind. Das Foto zeigt, dass noch in der Nachkriegszeit die Offenlandflächen groß waren.

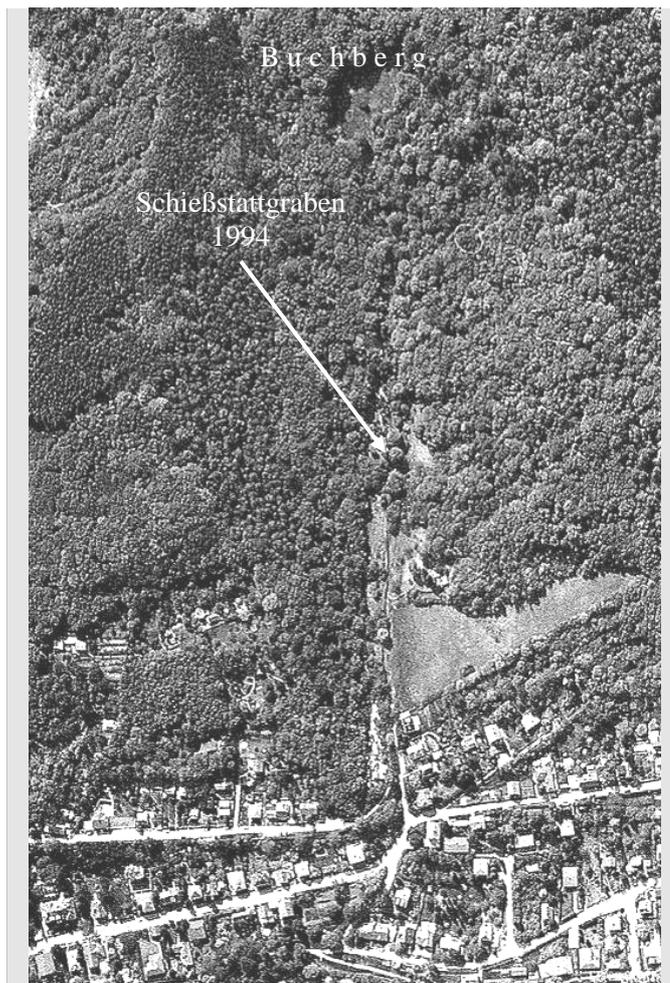


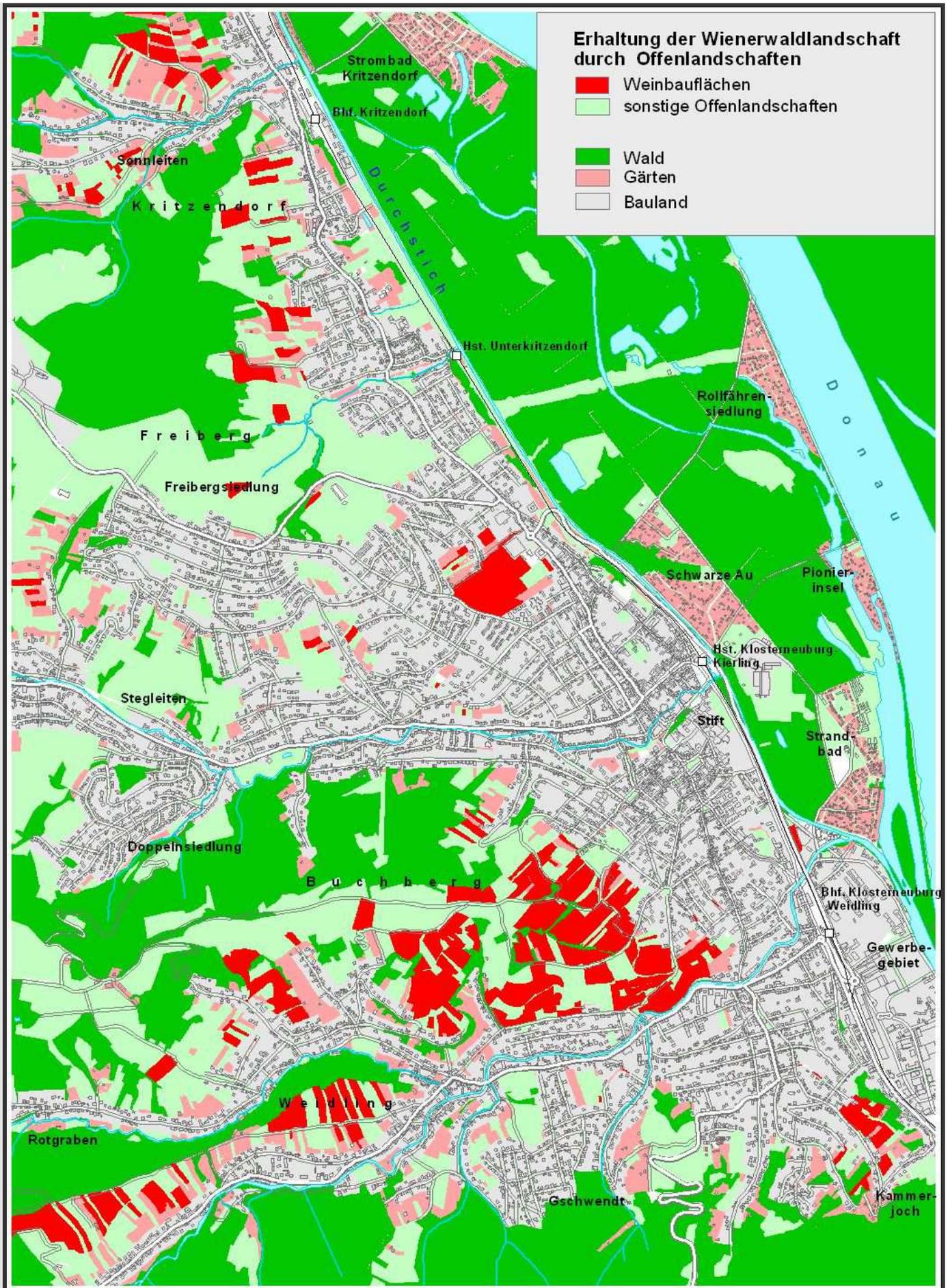
Foto 59: Schießstattgraben 1994. Ein gutes Beispiel dafür, wie schnell die Offenlandschaften immer kleiner werden, ist der Schießstattgraben. Während das Seitental im Jahre 1956 durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung größtenteils waldfrei war (siehe Foto 58), hat sich das Landschaftsbild in einer Zeitspanne von nicht einmal 40 Jahren stark geändert.

Das NÖ Kulturlächenschutzgesetz 2007 erlaubt es den Gemeinden, in ihrem Flächenwidmungsplan auch Offenlandflächen festzulegen, aber nur dann, wenn es dabei um die Erhaltung der Kulturlandschaft geht. In den von der Gemeinde festgelegten Offenlandschaften dürfen Landwirte auf ihren Grundstücken bestimmte Kulturumwandlungen nicht durchführen.

Die Offenlandschaften kamen in den letzten Jahrzehnten immer mehr unter Druck. Dies deshalb, da die landwirtschaftliche Bewirtschaftung immer unrentabler wird, was in der Folge zur Verbuschung und Verwaldung führt. Das Gemeindegebiet verliert den Charakter einer Wienerwaldlandschaft, wenn die Waldgrenze bis ganz an das Bauland heranreicht. Will man dieses Orts- und Landschaftsbild erhalten, braucht man daher eine Grünlandzone zwischen Bauland und Wald. So wurden im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Klosterneuburg dann die „Offenlandschaften“ festgelegt, wenn einer Wiederbewaldung durch den natürlichen Bewuchs entgegen getreten werden soll.

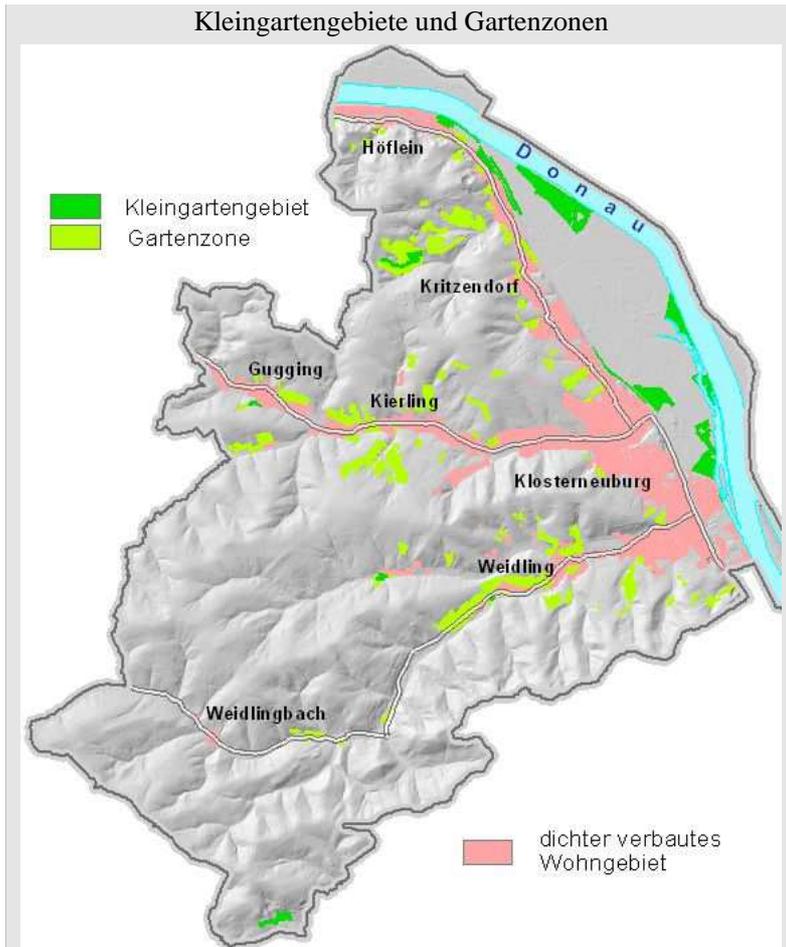


Foto 60: Schießstattgraben heute. Die Verbotstafel zeigt das Ende eines über Jahrzehnte markierten Wanderweges auf den Buchberg an (siehe auch Foto 58). Ein Wiener kaufte das an beiden Seiten des Weges liegende Grünlandgrundstück und umzäunte sein Grundstück so, dass der Wanderweg nicht mehr benützt werden kann. Der freie Zugang zu Wäldern müsste nach dem NÖ Raumordnungsgesetz gewährleistet sein. Die Praxis sieht leider anders aus.



Karte 54: Die Offenlandschaften wie Weinbau-, Obst- oder Ackerflächen sind auch eine wichtige Pufferzone zwischen dem Wald und den als Bauland gewidmeten Gebieten. Ein Ziel der Stadtgemeinde ist die Erhaltung der Offenlandschaften. (Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg)

Kleingartensiedlungen und Gartenzonen



Karte 55: Die Kleingartensiedlungen befinden sich vor allem in den Donauauen und sind im Flächenwidmungsplan als „Kleingartengebiet“ ausgewiesen. Ziel der Stadtgemeinde ist es auch, außerhalb der Donauauen „Gartenzonen“ festzulegen. Dies wäre deshalb wichtig, da die bäuerlichen Strukturen großteils nicht mehr vorhanden sind, und so die Landschaftspflege durch Privatpersonen übernommen werden könnte. Landschaftselemente wie z.B. Hecken, Büsche und Obstbäume würden ohne regelmäßige gärtnerische Landschaftspflege zunächst verbuschen und anschließend verwalden.

In den „Kleingartengebieten“ dürfen nur Kleinbauten wie Werkzeughütten oder Sommer- und Badehütten errichtet werden. Auf jeder Kleingartenfläche darf aber nur ein Gebäude stehen. Besonders streng sind die Bebauungsbestimmungen für diejenigen Kleingartengebiete, die sich innerhalb des Hochwasserabflussgebietes befinden (siehe Foto 34).

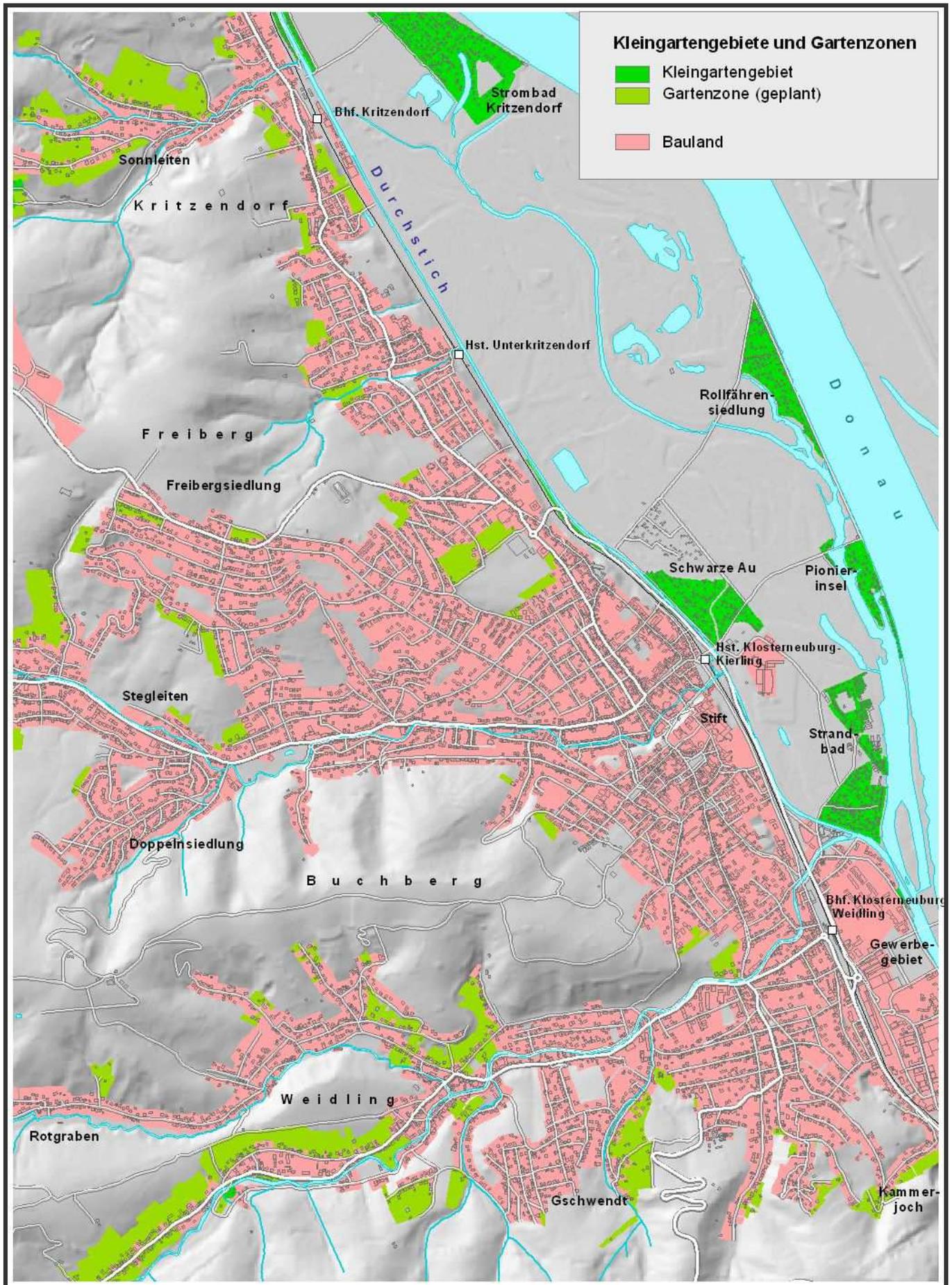
In der Vergangenheit wurden viele der im Grünland stehenden Gerätehütten ohne Baugenehmigung errichtet (siehe Foto 113). Da diese Hütten für die Erhaltung der Kulturlandschaft notwendig sind, und um deren Abbruch zu verhindern, hatte die Gemeinde bereits im Jahr 2007 für einige dieser besonders sensiblen Gebiete sogenannte „Gartenzonen“ vorgesehen. Gartenzonen sind kleinflächige Gebiete mit Gartennutzung, wo nur eine Gerätehütte bis 20m² stehen darf (siehe Foto 62). Die Gemeinde kann aber erst dann im Flächenwidmungsplan „Gartenzonen“ festlegen, wenn das Land dafür sein Einverständnis gibt.



Foto 61: Die Kleingärten sind wesentliche Teile der „grünen Lunge“ der Stadt. Sie dienen im Sommerhalbjahr als Erholungsgebiete; hier konnten die „Schrebergärtner“ auch wohnen. Vor allem die Kleingartensiedlungen in der Au werden von der Baubehörde öfters überprüft, da durch illegale Bautätigkeit der Kleingartencharakter verloren geht oder bei Hochwasser die Donau nicht entsprechend schnell abfließen kann. Bei Verstößen wurden auch schon Abbruchbescheide ausgestellt.

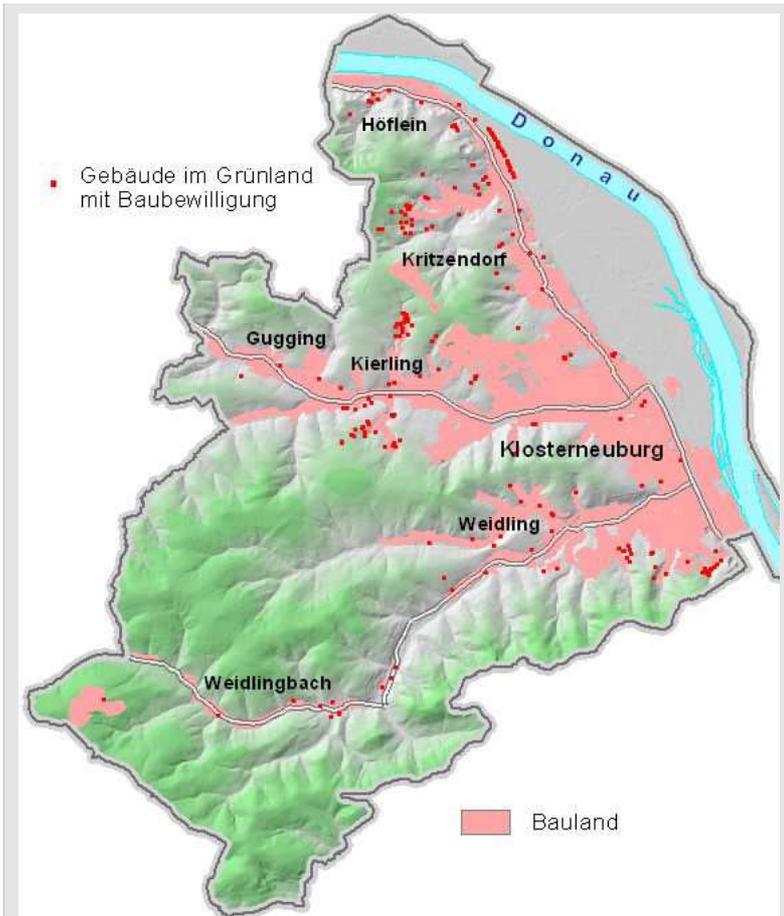


Foto 62: Die Stadtgemeinde hat beim Land NÖ den Wunsch geäußert, im Flächenwidmungsplan im Übergangsbereich zwischen den als Bauland gewidmeten Flächen und den als rein landwirtschaftlich genutzten Flächen „Gartenzonen“ festlegen zu dürfen. Da die bäuerlichen Strukturen großteils nicht mehr vorhanden sind, sollte die Landschaftspflege durch Privatpersonen begünstigt werden.



Karte 56: Die Kleingartengebiete sind bis auf wenige Ausnahmen im Augebiet der Donau. Die Stadtgemeinde plant, auch außerhalb der Augebiete einige an das Bauland angrenzende Flächen als „Gartenzonen“ zu widmen. Damit will man den Nichtlandwirten weiterhin die Möglichkeit geben, ihre Flächen zu pflegen und gärtnerisch zu nutzen. (Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg)

Wohngebäude im Grünland mit und ohne Baugenehmigung



Karte 57: Die meisten der heute im Grünland stehenden Gebäude sind illegal errichtet worden und haben deshalb auch keine Baugenehmigung. Diejenigen im Grünland stehenden Gebäude, die einen aufrechten Baubescheid haben, werden im Flächenwidmungsplan als eigene Widmungskategorie, nämlich als „erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ (kurz „Geb“ genannt) ausgewiesen. Dabei handelt es sich um Wohnhäuser, Wochenendhäuser, Sommerhäuser und Gartenhäuser. Die Bezeichnung „erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ ist irreführend, da diese Bauten die Landschaft mehr oder weniger stark beeinträchtigen.

Bedingt durch die wirtschaftlich schlechte Lage während der beiden Weltkriege kauften viele Klosterneuburger im Grünland Grundstücke, um darauf Gemüse- und Obstbau betreiben zu können. Diese dienten zur Selbstversorgung. Später wurde auch noch eine kleine Hütte errichtet. Zu ihrer Ausstattung gehörte neben den heugefüllten Matratzen ein Spirituskocher. Da die damals errichteten Hütten klein waren, achteten damals nur wenige darauf, dass dafür auch eine Baugenehmigung erforderlich ist.

Mit der Zeit wurden viele der ursprünglich noch kleinen Hütten, auch dann wenn sie keine Baugenehmigung hatten, immer stärker ausgebaut. Vor der Erstellung des Flächenwidmungsplanes 1987 wollte die Gemeinde die illegale Bautätigkeit im Grünland unter Kontrolle bekommen. Die Gemeinde hatte begonnen, diejenigen im Grünland stehenden Bauten zu erfassen, die zumindest eine aufrechte Baugenehmigung hatten. Diese wurden mit der Widmungskategorie „Gebäude im Grünland“ versehen und im Flächenwidmungsplan entsprechend gekennzeichnet. Heute sind im Flächenwidmungsplan etwa 230 Grünlandbauten ausgewiesen.



Foto 63: Das Foto zeigt ein im Grünland stehendes Wohngebäude mit einer Baubewilligung aus dem Jahre 1913.



Foto 64: Diese Hütte wurde früher als Unterstandshütte für die Arbeiter im Weingarten benötigt.



Foto 65: Einer der Gründe, warum manche Gebäude im Flächenwidmungsplan die Widmungskategorie „Gebäude im Grünland“ erhielten, war, dass sie zum Zeitpunkt der Errichtung im Bauland standen und erst durch die bei Flächenwidmungsplanänderungen vorgenommenen Baulandrückwidmungen vom Bauland ins Grünland kamen (siehe Foto).

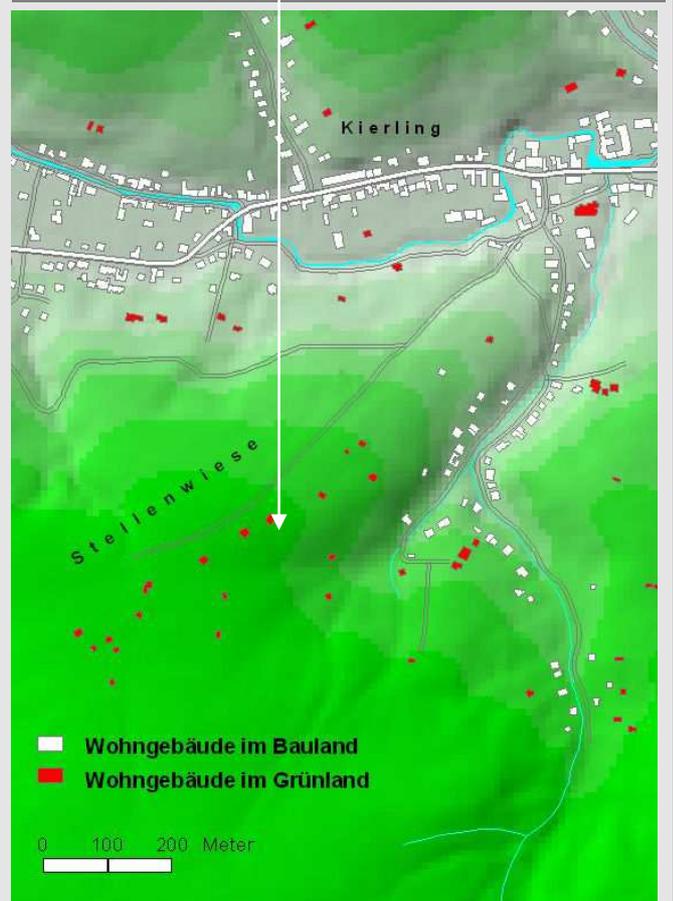
Aus einem im Kurier Anfang der 1990er Jahre erschienenen Artikel ist Folgendes zu entnehmen: „Die Klosterneuburger Stellenwiese gilt als gute Wohngegend. Ruhige, exponierte Lage, schöne Aussicht: Die Klosterneuburger Stellenwiese ist im Flächenwidmungsplan eindeutig als Grünland ausgewiesen. Anfang der 1960er Jahre wurden die Grundstücke kostengünstig erworben. Ansuchen um den Bau von Wochenendhäusern wurden mit der Begründung, dass es sich um Grünland handelt, von der Baubehörde abgelehnt. Dass hier heute trotzdem rund 18 massive Wohnhäuser – teils mit großem Garten, Garagen und Swimmingpool – stehen, weist auf gute Verbindungen zur Ortsvorstehung hin, meinen zumindest einige Klosterneuburger. Jahrzehntlang hätten die Verantwortlichen beide Augen ganz fest zugeedrückt“.

Mit ein Grund, warum früher so viele Schwarzbauten errichtet wurden, war, dass sich herumgesprochen hatte, dass einmal im Grünland errichtete Gebäude nicht abgerissen werden. Dies lag auch an der rechtlichen Situation in Niederösterreich. Wie kam es dazu, dass bei Schwarzbauten kein Abriss durchgeführt wurde?

1. Man kauft ein sehr billiges, also als Grünland gewidmetes Grundstück und beginnt zu bauen.
2. Wird eine Anzeige gemacht, wird von der betreffenden Baubehörde eine Bausperre verhängt. Man baut aber weiter.
3. Die Gemeinde stellt einen Strafantrag, die Bezirkshauptmannschaft verhängt die Strafe. Da diese gering ist, baut man trotzdem weiter. Der Bau wird fertiggestellt.
4. Hat man Pech, verhängt die Bezirkshauptmannschaft Wien-Umgebung einen Abbruchbescheid. Der Bauherr gibt an, dass er den Abbruch nicht finanzieren kann, da auf Grund des Baus keine Geldmittel mehr vorhanden sind. Die Bezirkshauptmannschaft müsste die Mittel für den Abbruch vorstrecken. Dafür ist aber kein Budget vorgesehen.

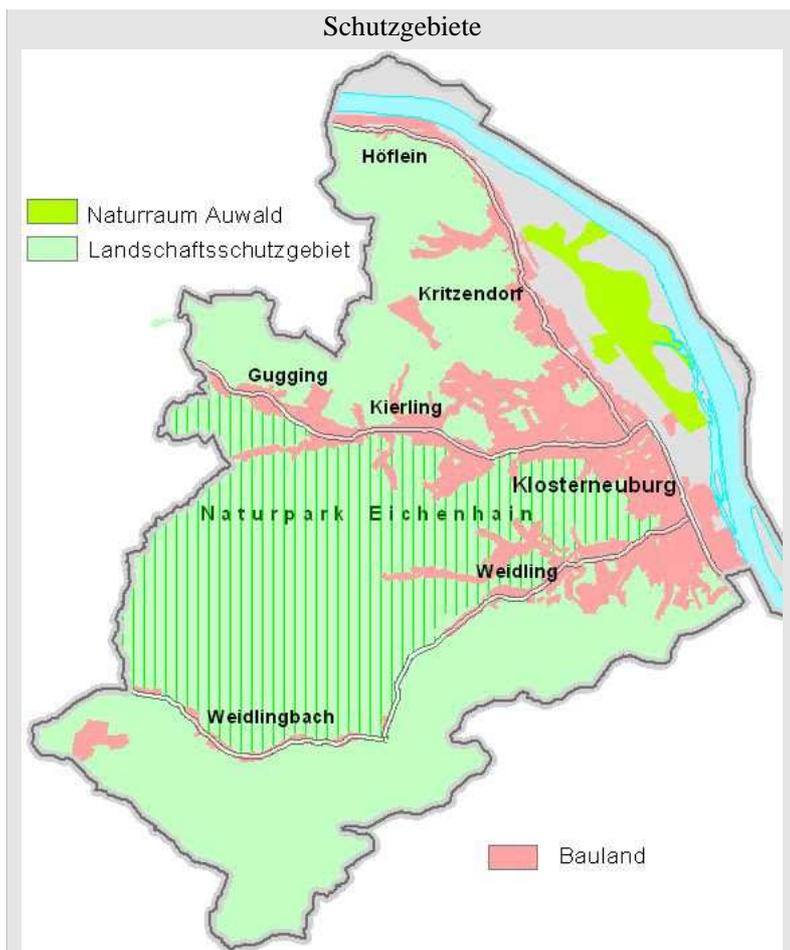
Derzeit verfügt ein Großteil der heute im Grünland der Stellenwiese stehenden Gebäude über verschiedene, teilweise historisch bedingte Baubewilligungen. Wenn keine Bewilligung vorliegt, sind in einigen Fällen Abbruchbescheide angemerkt. Diese Gebäude wären in diesem Fall nach Ausnützen aller Rechtsmittel zu entfernen. Bei den illegal errichteten Bauwerken handelt es sich auf der Stellenwiese nicht nur um Wohngebäude, sondern auch um Schwimmbecken, Einfriedungsmauern, gedeckte PKW-Abstellplätze, Nebengebäude, Schuppen, und Gartenhäuser. Hinzu kommen noch nicht bewilligte Geländeänderungen, wie z.B. die Errichtung sehr steiler, unbefestigter Zufahrtswege. Einige auf der Stellenwiese illegal errichteten Bauten wurden von der NÖ Landesregierung nachträglich legalisiert. D.h. sie erhielten einen Feststellungsbescheid, der zwar vor dem Abbruch schützt, aber keine Baubewilligung ist.

Obwohl sich mittlerweile herumgesprochen haben sollte, dass die Baubehörde seit 2000 mit Hilfe von Befliegungen die illegale Bautätigkeit genau erfasst und zur Anzeige bringt und Bauten entfernen lässt, ist das für einige kein Hindernis, illegal zu bauen..



Karte 58: Die meisten auf der Stellenwiese errichteten Gebäude liegen in exponierter Lage, verfügen über keinerlei Verkehrserschließung und sind über sehr schmale und unbefestigte Fußwege erreichbar. (Quelle: Gebäudebestand aus der Befliegung 2005)

Schutzgebiete



Karte 59: Die in der Gemeinde ausgewiesenen Schutzgebiete wie Naturraum Auwald, Landschaftsschutzgebiet Wienerwald und der im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald gelegene Naturpark Eichenhain zeigen auf Grund der Größe der betroffenen Flächen, welche Bedeutung die Natur- und Kulturlandschaft im Gemeindegebiet hat. Die verschiedenen Kategorien von Schutzgebieten sind alle im Klosterneuburger Flächenwidmungsplan ersichtlich.

Das durch Verordnung vom Land NÖ festgelegte „Landschaftsschutzgebiet Wienerwald“ umfasst beinahe das gesamte Gemeindegebiet von Klosterneuburg. Es gelten hierfür besondere Schutzbestimmungen. Unter anderem bedarf die Widmung von Grundstücken als Bauland sowie die Festlegung von Nutzungsarten im Grünland (ausgenommen Flächen der Land- und Forstwirtschaft) in einem Landschaftsschutzgebiet der Bewilligung durch die Landesregierung. Die Bewilligung ist u.a. zu versagen, wenn das Landschaftsbild, die Landschaft in ihrer Schönheit und Eigenart sowie der Erholungswert der Landschaft für die Bevölkerung dauernd und maßgeblich beeinträchtigt werden. Die Gesetze zum Schutz der Wienerwaldlandschaft erscheinen auf den ersten Blick recht vielversprechend. Die Praxis sieht manchmal anders aus (siehe Foto 115 bis 118).

Der im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald gelegene Bereich zwischen Kierling- und Weidlingtal wird zusätzlich noch als Naturpark „Eichenhain“ ausgewiesen, da er sich für die Erholung besonders eignet. Ein Naturpark hat das Ziel, den Naturraum durch nachhaltige Nutzung in seiner Vielfalt und Schönheit zu sichern und die durch Jahrhunderte geprägte Kulturlandschaft zu erhalten.

Einen Teil des Auegebietes, der noch weitgehend in seinem ursprünglichen Zustand erhalten geblieben ist, hat die Stadtgemeinde als „Naturraum Auwald“ festgelegt.



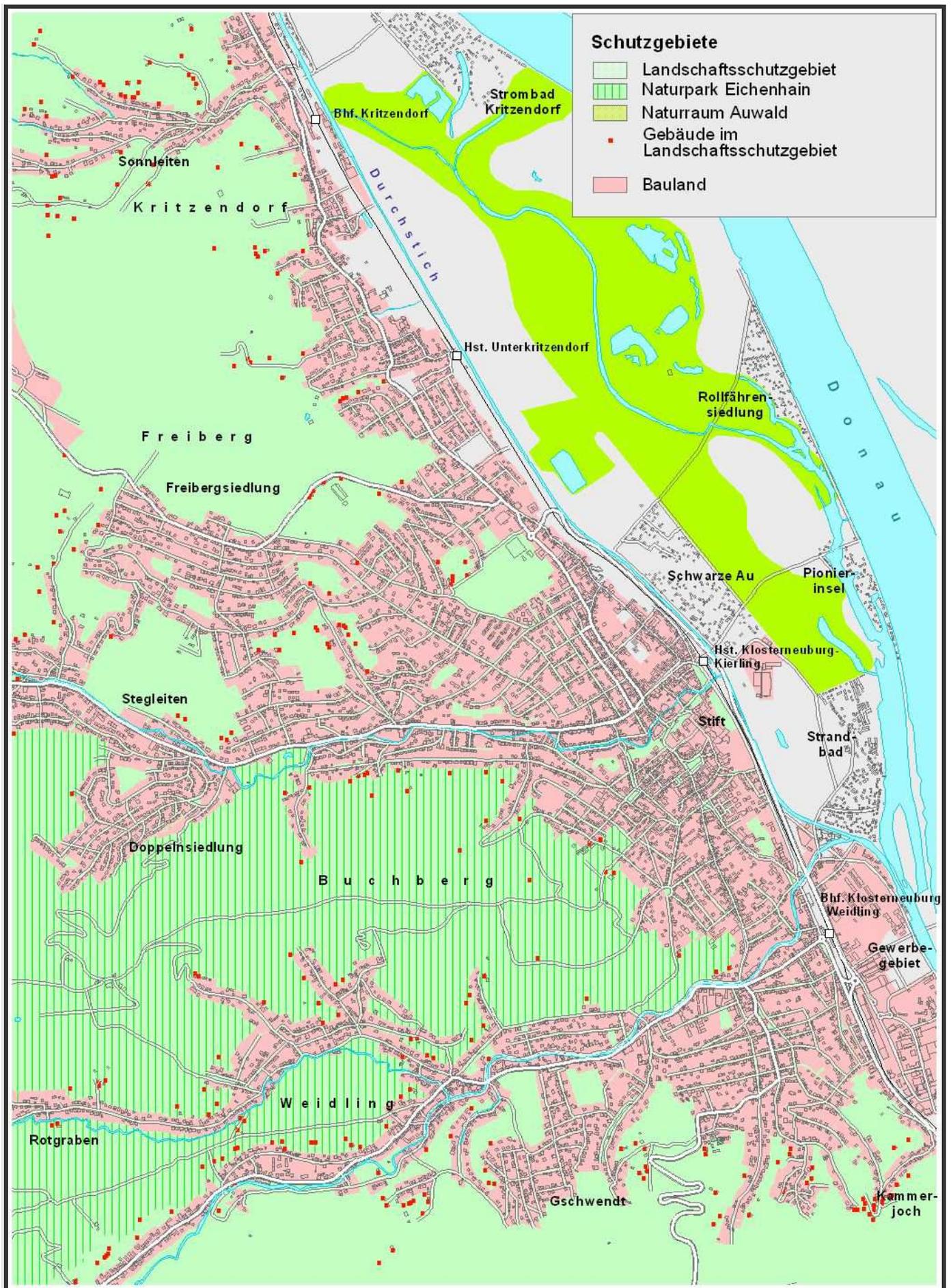
Foto 66: Durch ein Landschaftsschutzgebiet sollen typische Landschaftsbilder als Erholungsraum für den Menschen erhalten werden.



Foto 67: In einem Naturpark wird die Kulturlandschaft für den Besucher erschlossen und als Erholungsraum zugänglich gemacht.

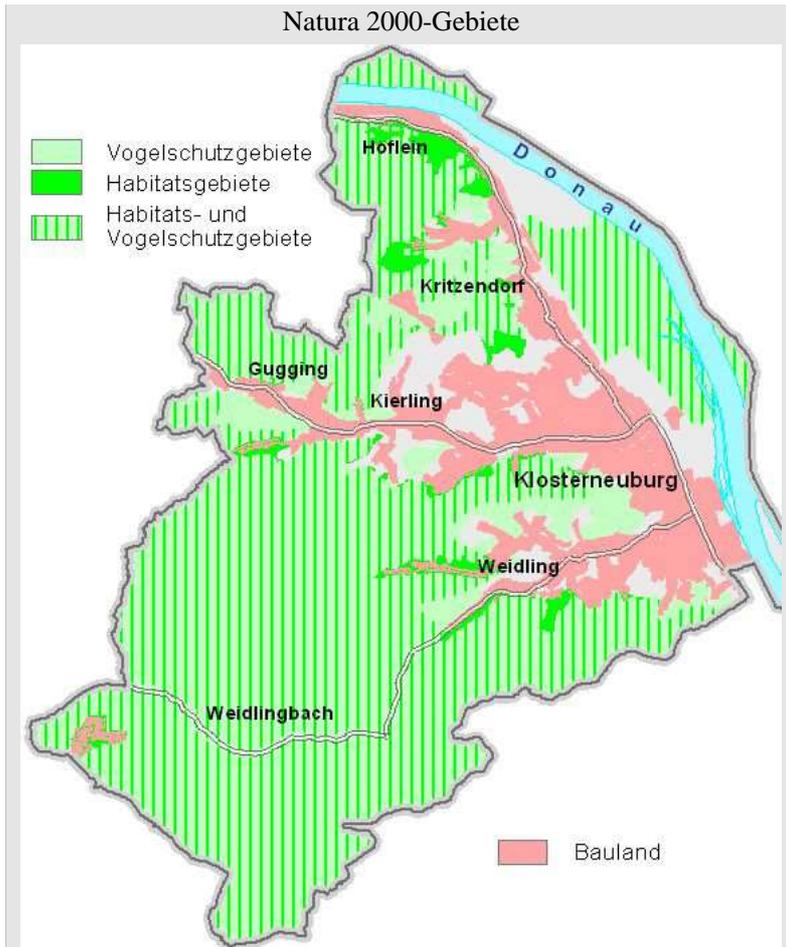
Verbaute Fläche des Gebäudes	Zahl der Gebäude im Grünland des Landschaftsschutzgebietes
unter 25m ²	997 (54,1%)
25 – 50m ²	416 (22,6%)
50 – 75m ²	156 (8,5%)
75 – 100m ²	83 (4,5%)
über 100m ²	191 (10,3%)
insgesamt	1.843 (100%)

Tabelle 19: Im Grünland des Landschaftsschutzgebietes Wienerwald stehen 1.843 Gebäude. Nicht mitgerechnet die Gebäude in den Kleingartengebieten. Mehr als die Hälfte davon befinden sich in der Kategorie unter 25m². Meist sind dies Gartenhäuser und Gerätehütten, die zur Aufrechterhaltung der Wienerwaldlandschaft benötigt werden. Die größeren Gebäude werden sehr oft für Wohnzwecke genutzt und sind mit verantwortlich für die starke Zersiedelung des Landschaftsschutzgebietes. (Quelle: Gebäudebestand aus der Befliegung 2005 durch die Stadtgemeinde)



Karte 60: Ein großer Teil der Donauauen wurde von der Stadtgemeinde als „Naturraum Auwald“ festgelegt. Sieht man von den Donauauen ab, liegt die gesamte Gemeindefläche im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald, wobei der Bereich zwischen Kierling- und Weidlingtal zusätzlich noch als Naturpark „Eichenhain“ ausgewiesen wurde.

Natura 2000-Gebiete



Karte 61: Natura 2000 ist ein europaweites, ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete zur Sicherung seltener Lebensräume und Arten. Niederösterreich hat 36 Natura 2000-Gebiete an die Europäische Kommission gemeldet. Große Flächen des Natura 2000 Gebietes befinden sich im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald und in den Donauauen. Dies ist auch der Grund, warum in Klosterneuburg die als Natura 2000-Gebiete ausgewiesene Fläche so groß ist.

Als Natura 2000-Gebiet wird ein Schutzgebietsnetz für gefährdete Lebensräume, Tier- und Pflanzenarten innerhalb der Europäischen Union bezeichnet. Zwei Richtlinien stellen die Grundlage für Natura 2000 dar. Die „Fauna-Flora-Habitats-Richtlinie“ hat zum Ziel, wildlebende Tier- und Pflanzenarten sowie deren Lebensräume zu schützen und die Erhaltung der biologischen Vielfalt zu fördern. Die „Vogelschutzrichtlinie“ hingegen regelt den Schutz der wildlebenden Vogelarten und ihrer Lebensräume. In Natura 2000-Gebieten sind somit bestimmte Lebensräume für Tier- oder Pflanzenarten geschützt. Für sie muss ein „günstiger Erhaltungszustand“ gesichert werden. Die Ästhetik spielt im Gegensatz zum Landschaftsschutzgebiet keine Rolle.

Vorhaben in einem Natura-2000 Gebiet, die sich auf die Schutzgüter negativ auswirken können, sind deshalb auf ihre Naturverträglichkeit zu prüfen. D.h., wenn es durch das geplante Projekt zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Schutzgütern kommt, sollte von der Naturschutzbehörde für dieses Projekt keine Bewilligung erteilt werden. Die Betonung liegt auf „sollte“. Die Gesetze zum Schutz der Natura 2000-Gebiete sind in Niederösterreich so allgemein gefasst, dass auch größere Eingriffe in das Natura 2000-Gebiet problemlos möglich sind.



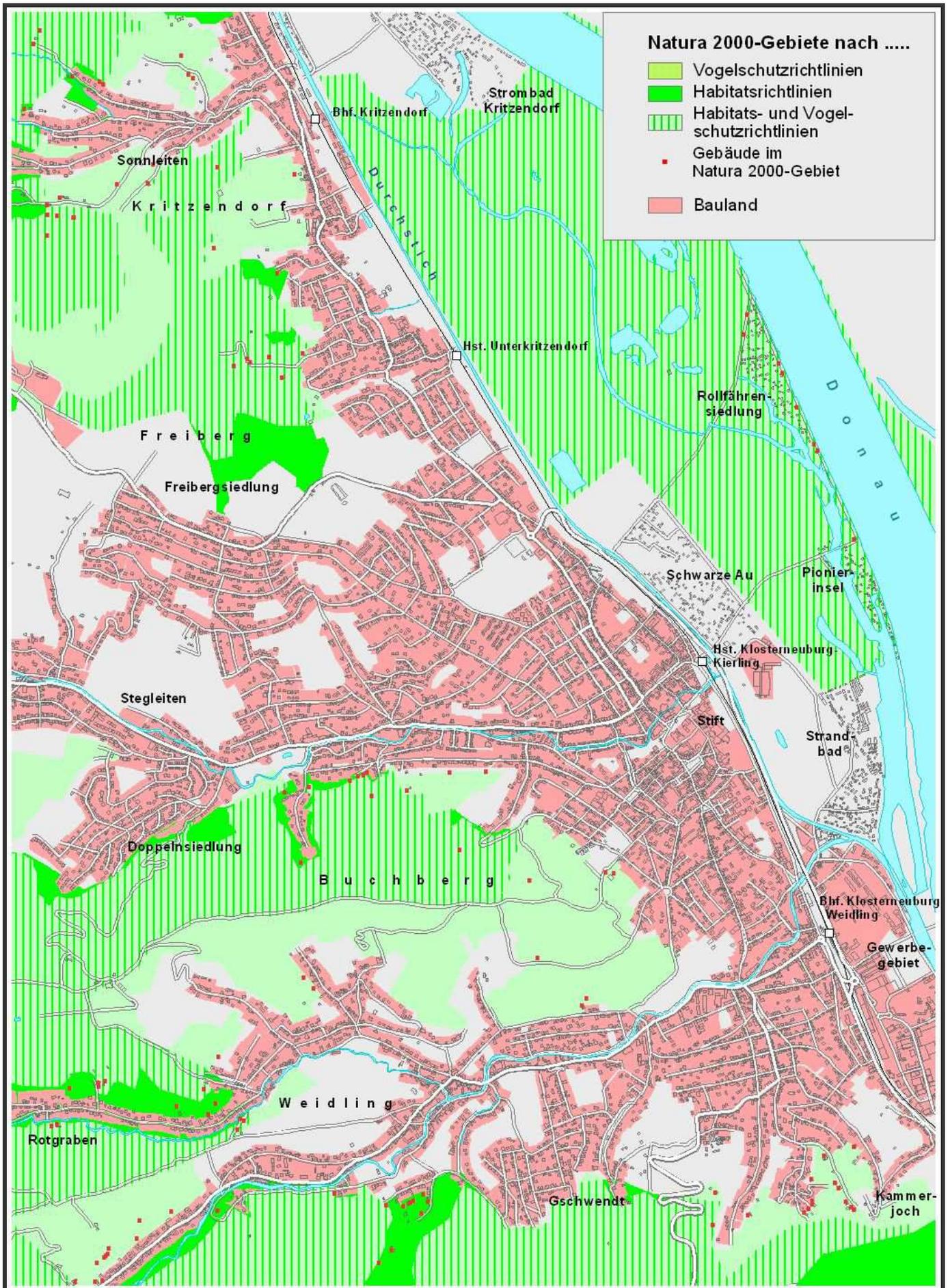
Foto 68: Nicht nur das Landschaftsschutzgebiet Wienerwald, sondern auch das Natura 2000-Gebiet reicht sehr oft bis an die Siedlungsgrenze.



Foto 69: Große Teile der Donauauen haben sich zu einem wichtigen Lebensraum vieler vom Aussterben bedrohter Tiere und Pflanzen entwickelt. Deshalb wurden große Teile der Donauauen als Natura 2000-Gebiet ausgewiesen. (Quelle: www.natur-kunst-vermittlung.at)

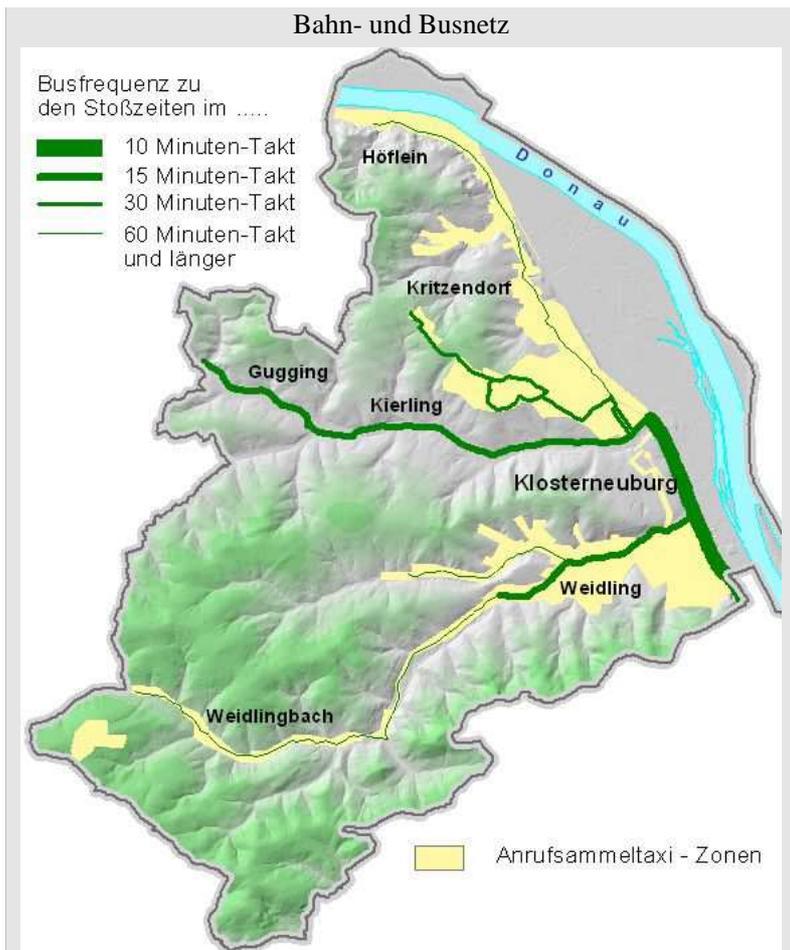
Verbaute Fläche des Gebäudes	Zahl der Gebäude im Natura 2000 Gebiet
unter 25m ²	477 (53,7%)
25 – 50m ²	199 (22,4%)
50 – 75m ²	75 (8,4%)
75 – 100m ²	39 (4,4%)
über 100m ²	99 (11,1%)
insgesamt	889 (100%)

Tabelle 20: Wenn man die Gebäude in den Kleingartengebieten nicht berücksichtigt, stehen knapp 900 Gebäude im Grünland des Natura 2000-Gebietes. Etwas mehr als die Hälfte davon sind Gerätehütten, die zur Pflege der Wienerwaldlandschaft genutzt werden. Größere Gebäude, wenn sie für Wohnzwecke verwendet werden, bedeuten einen massiven Eingriff in das Natura 2000-Gebiet. (Quelle: Gebäudebestand aus der Befliegung 2005 durch die Stadtgemeinde Klosterneuburg)



Karte 62: Große Flächen nehmen in der Stadtgemeinde diejenigen Natura 2000-Gebiete ein, die sowohl zum Schutz der wildlebenden Vogelarten, als auch der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten dienen. (Quelle: Niederösterreichische Landesregierung)

Öffentlicher Verkehr



Karte 63: Die allgemeine Meinung, je schlechter das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs ist, desto größer wird der Anteil der Pkw-Benutzer, kann, muss aber nicht zutreffen. Dies kann besonders gut am Beispiel der Stadt Klosterneuburg gezeigt werden. Von den Wienpendlern, die in fußläufiger Entfernung zur Bahnstation Klosterneuburg-Kierling wohnen, bevorzugen wesentlich mehr das Auto als Verkehrsmittel und nicht die Bahn oder den Bus. Dabei fahren hier Bahn und Bus parallel nach Wien, und der Bus hat tagsüber (7.00 bis 19.00 Uhr) sogar einen 10 Minuten-Takt (siehe dazu Karte 69 und 70).

Wegzeit der Beschäftigten, die in Klosterneuburg wohnen, zur Arbeitsstätte	mit dem öffentlichen Verkehr	mit dem Auto
bis 30 Minuten	323 (18,2%)	4.090 (60%)
31 bis 60 Minuten	1.134 (63,9%)	2.427 (35,7%)
über 60 Minuten	317 (17,9%)	293 (4,3%)
Insgesamt	1.774 (100%)	6.810 (100%)

Tabelle 21: Von den Beschäftigten, die in Klosterneuburg wohnen, und unabhängig davon, ob sie in Klosterneuburg oder in einer anderen Gemeinde innerhalb Österreichs ihren Arbeitsplatz haben, sind 1.774 Beschäftigte mit dem öffentlichen Verkehr (Öffis) und 6.810 Beschäftigte mit dem Auto unterwegs. Diejenigen Klosterneuburger, die ein öffentliches Verkehrsmittel zur Arbeitsstätte benutzen, sind dabei wesentlich länger unterwegs als die mit dem Auto. Besonders deutlich wird dies bei den Langzeitpendlern. So beträgt der Anteil derjenigen Tagespendler, die über 60 Minuten unterwegs sind, mit den Öffis 17,9% und bei den Autos nur 4,3%.

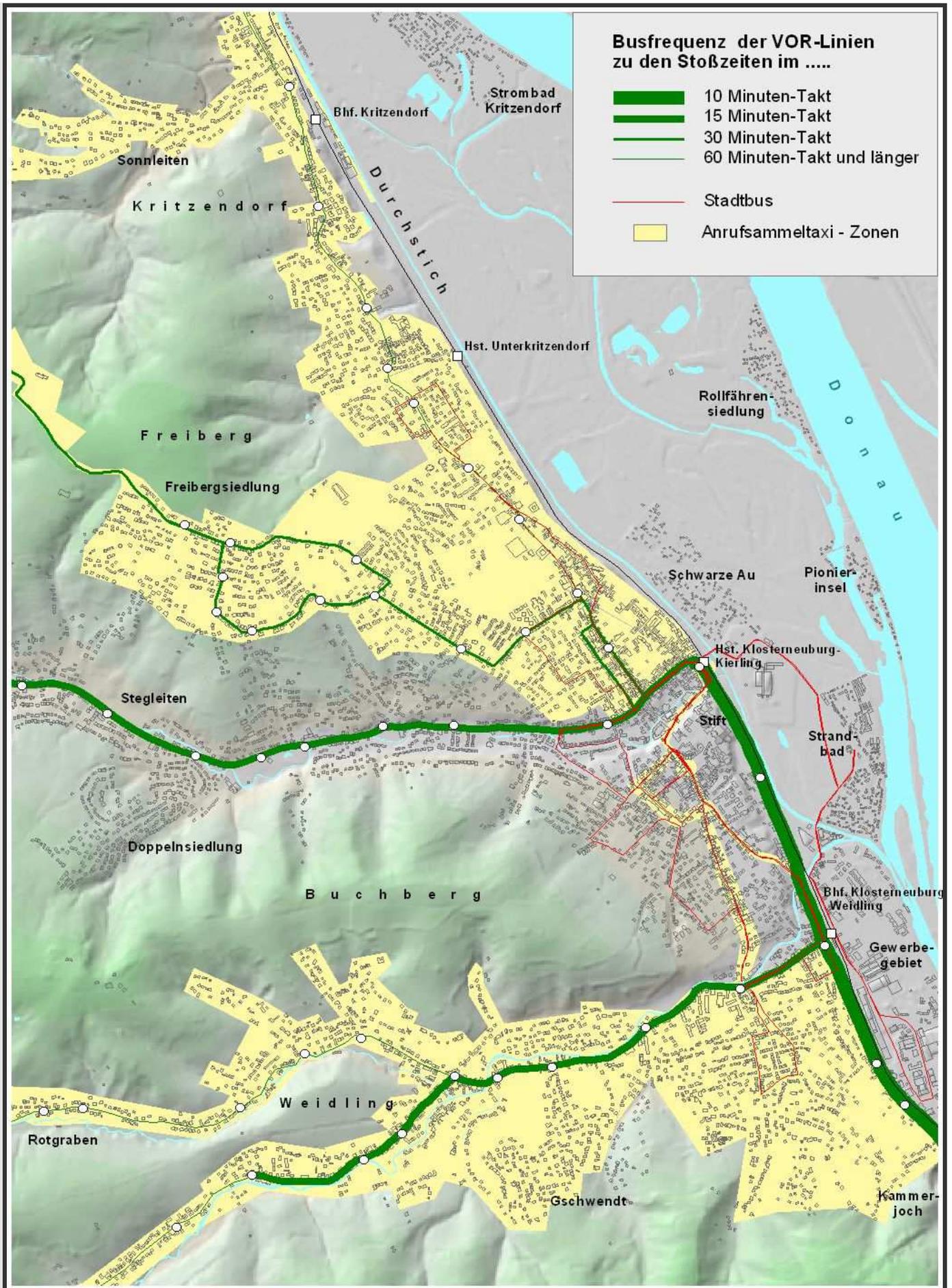
Für viele ist das Fahren nach Wien mit dem Auto noch immer attraktiver als mit einem öffentlichen Verkehrsmittel. Es gibt Einiges, das man in Klosterneuburg hinsichtlich des Ausbaus der öffentlichen Verkehrsmittel verbessern könnte: z.B. die Häufigkeit der Fahrzeiten auch nachts, die Anschlussmöglichkeiten und sicher auch den Fahrpreis. Überaus bedeutsam für die Entwicklung des Verkehrs in Klosterneuburg ist auch die Verkehrspolitik der Stadt Wien. Die Klosterneuburger Bevölkerung ist von allen Maßnahmen, die den motorisierten Individualverkehr in Wien einschränken (z.B. Parkraumbewirtschaftung, Zufahrtsdosierung) betroffen, wenn sie mit dem Auto nach Wien fahren möchte.



Foto 70: Vom Niedermarkt aus ist Wien sehr leicht mit den Öffis erreichbar. Hier befindet sich die Bahnstation Klosterneuburg-Kierling und die Busstation in Richtung Wien.



Foto 71: Am Niedermarkt ist auch der Hauptstandort des Anrufsammeltaxis (AST). Die einzige für die Gemeinde einigermaßen noch wirtschaftliche Möglichkeit, peripher gelegene und stark zersiedelte Wohngebiete mit einem öffentlichen Verkehrsmittel auch außerhalb des Berufsverkehrs zu erreichen, ist das Anrufsammeltaxi (werktags ca. 19 Uhr bis 1 Uhr früh). Bei einem Anrufsammeltaxi werden die Fahrgäste gegen telefonische Bestellung von und zu den AST-Sammelstellen bzw. überhaupt bis zur Haustüre gebracht.



Karte 64: Dass ein flächendeckendes öffentliches Verkehrsnetz in Klosterneuburg außerhalb der Tallagen nicht wirtschaftlich ist, zeigt diese Karte. Eine Alternative, um die außerhalb der Tallagen zum Teil stark zersiedelten Gebiete zumindest außerhalb der Stoßzeiten zu erreichen, ist das Anrufsammeltaxi-System.

Straßenausbau, (k)eine Verkehrslösung

Der von Wien ausgehende Siedlungsdruck in das Wiener Umland wurde mit zunehmender Motorisierung immer größer. Im Vergleich zu den anderen Umlandgemeinden von Wien setzte in Klosterneuburg die starke Zuwanderung aus Wien erst später ein. Der Grund war, dass die von Wien nach Klosterneuburg führende „Wienerstraße“ lange Zeit nur in einer Richtung einspurig ausgebaut war. Dies änderte sich in den 1970er Jahren, als man die Straße verbreiterte. Auf Grund der jetzt schnelleren Verkehrsverbindung mit dem Auto nach Wien wurde für die Wiener der Wohnort Klosterneuburg besonders attraktiv. Die Folge war ein starker Bevölkerungszuwachs und damit entstanden noch größere Verkehrsprobleme als vorher.

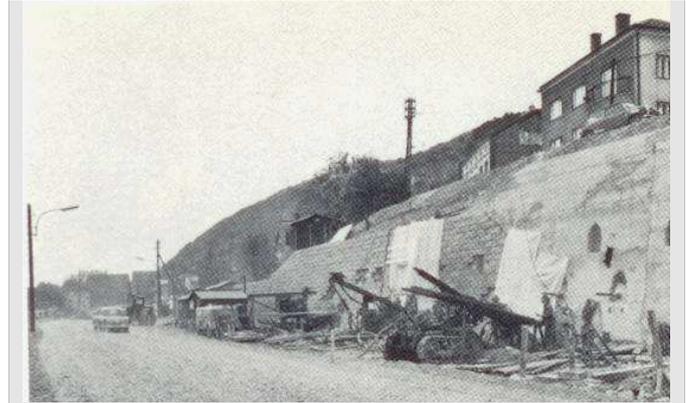


Foto 73: Die Wienerstraße hatte an dieser Stelle ihr schwierigstes Ausbaustück. Auf Grund des Rutschhanges musste die Mauer bis zu 70m tief verankert werden (siehe Foto 88).

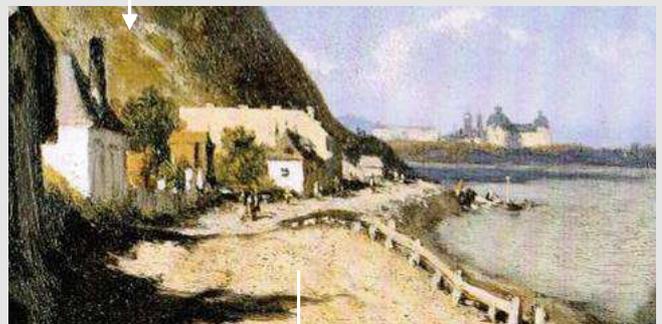
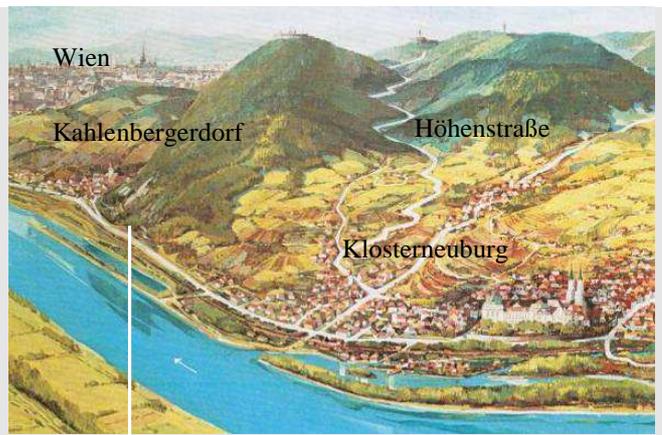
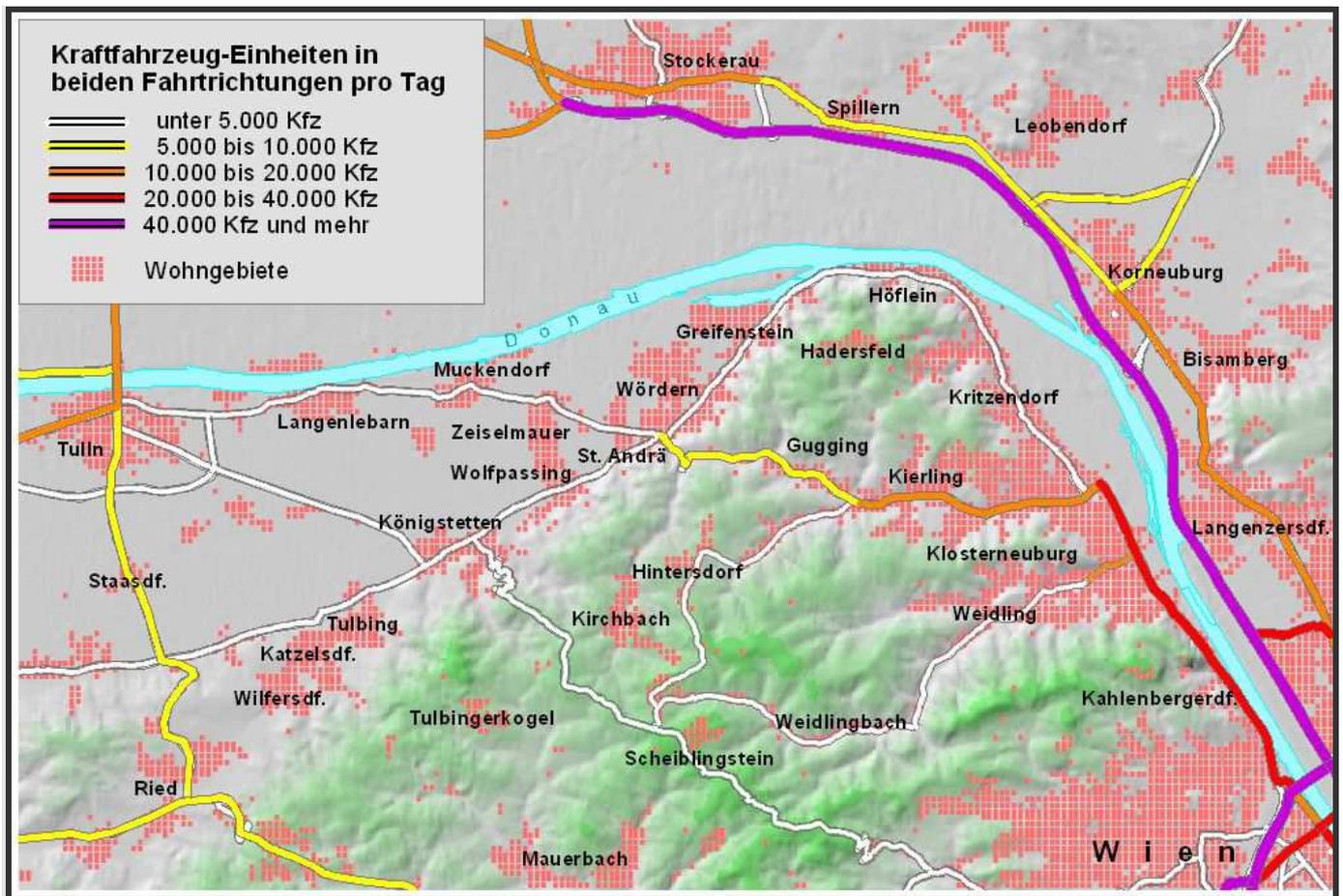


Foto 72: Die Wienerstraße entlang der Donau verbindet Klosterneuburg mit Wien. Bei Kahlenbergdorf reicht der Leopoldsberg knapp bis zur Donau (Foto oben). Hier laufen Bahn und Straße parallel. Das Foto in der Mitte zeigt das Kahlenbergdorf um 1850, das Foto unten den Straßenverlauf heute.



Karte 65: Obwohl bereits 1958 eine Studie vom Amt der Wiener Landesregierung zum Ergebnis kam, dass eine Donaubrücke zwischen Klosterneuburg und Korneuburg nur bewirken würde, dass das Verkehrsaufkommen in Klosterneuburg stark zunehmen würde, forderten die Klosterneuburger Gemeinderäte eine Donaubrücke. Umweltschützer hingegen befürchteten nicht nur mehr Verkehr, sondern kritisierten auch den Standort der Donaubrücke, da bei dieser Variante eine 1km lange Straße mitten durch das Augebiet notwendig war. Nachdem die massiven Bürgerproteste gegen das Brückenprojekt immer stärker wurden, distanzierte sich der damalige Bauminister 1981 von diesem Brückenprojekt.



Karte 66: Wie aus der Karte hervorgeht (Stand vor der Errichtung der Umfahrungsstraße Klosterneuburg), verläuft die Hauptverkehrsachse zwischen der Stadt Tulln und Wien über St. Andrä Wördern durch das Kierlingtal und letztendlich durch das Klosterneuburger Stadtzentrum. Mit zunehmender Bautätigkeit und starkem Verkehrsaufkommen wurde auch der Druck von der Bevölkerung auf die Politiker immer größer, einerseits Maßnahmen zu treffen die Straßen auszubauen und andererseits die Wohngebiete nicht zusätzlich mit Straßenverkehr zu belasten. Verkehrslösungen seitens der NÖ Landesregierung wurden gefordert. Auf Grund der topographischen Lage Klosterneuburgs ein unlösbares Problem. Egal welche verkehrstechnische Maßnahme man durchführt, es gibt immer Verlierer und Gewinner. Es fragt sich nur, wo man wohnt.

Hauptursache für die heutigen Verkehrsprobleme ist die expansive Siedlungspolitik vieler Gemeinden. Es wurde viel zu viel Bauland in peripherer Lage ausgewiesen, das oft nur mit dem Auto erreichbar ist. Die NÖ Landesregierung hätte die Möglichkeit gehabt, eine expansive Baulandpolitik seitens der Gemeinden zu unterbinden. Man zieht zwar von Wien ins Wiener Umland, behält aber den Arbeitsplatz in Wien. Dies ist auch ein Grund, warum die Zahl der Autopendler im Umland von Wien ständig steigt.

Klosterneuburg ist besonders betroffen von der Baulandpolitik der Gemeinden im östlichen Tullnerfeld (siehe Tabelle 22). Werden keine konkreten Maßnahmen getroffen, wird jede weitere Baulandausweitung in den Gemeinden des östlichen Tullnerfeldes (allen voran die an Klosterneuburg angrenzenden Gemeinden St. Andrä-Wördern und Zeiselmauer) die Verkehrssituation in Klosterneuburg verschlechtern. Es wäre sinnvoll, im Raumordnungsprogramm Wien-Umland entsprechende Mechanismen festzuschreiben, die zusätzliche Baulandwidmungen ohne entsprechende Verkehrslösungen nicht mehr ermöglichen.

Steigerung des Autopendlertransitverkehrs durch Klosterneuburg bei Ausnutzung der Baulandreserven der östlich von Klosterneuburg gelegenen Gemeinden		
Gemeinden	Autopendler 2001	Autopendlerzunahme auf Grund der Baulandreserven
St.Andrä Wörd.	895	+321 (= 35,8%)
Zeiselmauer	240	+92 (= 38,3%)
Muckendf-Wipfl.	119	+25 (= 21,0%)
Königstetten	207	+168 (= 81,2%)
Tulbing	417	+148 (= 35,5%)
insgesamt	1.878	+754 (= 40,1%)

Tabelle 22: Im Jahre 2001 fuhren 1.878 Autopendler aus den östlich von Klosterneuburg gelegenen Gemeinden nach Wien (siehe 1. Spalte). Der direkte Weg der aus diesen Gemeinden kommenden Autopendler führt über die Gemeinde Klosterneuburg nach Wien. Die letzte Spalte zeigt, mit wie viel zusätzlichen Autopendlern man in Klosterneuburg rechnen müsste, wenn die Baulandreserven dieser Gemeinden voll ausgeschöpft werden sollten. In Summe bedeuten diese eine theoretische Steigerung des Durchzugsverkehrs von 40,1%.

Bau der Umfahrungsstraße

Mit der Zunahme der Motorisierung und dem dadurch ausgelösten Siedlungsdruck von Wien auf die umliegenden Gemeinden, wurde die Lösung der Verkehrsprobleme immer vordringlicher. In Klosterneuburg entstanden in den 1970er Jahren Bürgerinitiativen gegen den Autoverkehr mit der Forderung nach einer Verkehrsberuhigung. Einige forderten „den Durchzugsverkehr zu unterbinden und gleichzeitig den öffentlichen Verkehr zu verbessern“, andere wiederum den „Straßenausbau“.

Die Mehrheit der im Gemeinderat vertretenen Parteien setzte auf den Straßenausbau. Nachdem im Jahre 1981 der damalige Bautenminister das Donaubrückenprojekt stoppte (siehe Karte 65), rückte für die Klosterneuburger Rathausmehrheit das Projekt einer Umfahrungsstraße kombiniert mit einem Tunnel in den Vordergrund. Auch die NÖ Landesregierung sah in diesem Straßenverkehrsprojekt eine gute Möglichkeit, die Verkehrsprobleme in der Stadt zu lösen. Es war daher nicht überraschend, dass die NÖ Landesregierung im Jahr 1997 einen Verkehrsplaner mit der Verkehrsuntersuchung beauftragte, der bereits ein vehementer Befürworter des Straßenverkehrsprojektes war. Das Ergebnis war daher ebenso wenig überraschend, nämlich, dass das geplante Straßenverkehrsprojekt „Umfahrungsstraße mit Tunnel“ eine gute Lösung wäre, um die Verkehrsprobleme der Stadt in den Griff zu bekommen. Warum das Verkehrsgutachten eindeutig zugunsten des Straßenausbaus ausgefallen ist, lag vor allem daran, dass bei der Verkehrsplanung in keiner Weise berücksichtigt wurde, dass durch die schnellere Verbindung zwischen den Gemeinden des östlichen Tullnerfeldes und Wien noch mehr Wiener ihren Wohnsitz in das östliche Tullnerfeld verlagern würden und damit der Durchzugsverkehr in der Stadt stark steigen würde. Es sei an dieser Stelle angemerkt, dass Ergebnisse von Verkehrsgutachten, wenn diese von der NÖ Landesregierung beauftragt werden, kritisch hinterfragt werden müssen. Vor allem dann, wenn der Projektbetreiber, so wie in diesem Fall die NÖ Landesregierung schon im Vorfeld eine bestimmte Straßenverkehrsvariante, wie in diesem Fall die Umfahrungsstraße mit Tunnel, bevorzugt. Ein vom Land bezahlter Gutachter hat es dann schwer, eine andere als die vom Land gewünschte Projektvariante vorzuschlagen. Welcher Zivilingenieur erstellt gegen die Interessen seines Auftraggebers ein Gutachten?

Realisiert wurde bis heute nur die Umfahrungsstraße. Diese brachte eine starke Entlastung des Stadtzentrums und eine viel bessere Anbindung der Stadt an das Betriebsgebiet „Schüttau“. Die Umfahrungsstraße brachte eine Verlagerung des Autoverkehrs aus dem Kierlingtal in das Donautal. Das bedeutet weniger Durchzugsverkehr in den Orten Maria Gugging, Kierling und des Stadtzentrums und eine Zunahme des Durchzugsverkehrs in den Orten Greifenstein, Höflein u. Kritzendorf.

Wie wenig aussagekräftig die vom Land NÖ beauftragte Verkehrsuntersuchung im Jahr 1997 mit der Variante „Umfahrungsstraße“ war, zeigte sich dann im Jahr 2010, als man die tatsächlich gemessenen Verkehrsströme mit

den prognostizierten Verkehrsströmen verglich. Entgegen den Aussagen der Verkehrsstudie vom Land NÖ, dass es durch den Bau der Umfahrungsstraße nicht zu einer zusätzliche Verkehrserhöhung aus dem Tullnerfeld in Richtung Wien kommen würde, traf sie dennoch ein.

Durch die jetzt bessere Straßenverkehrsanbindung nach Wien ist der Umstieg von den Autos auf die öffentlichen Verkehrsmittel noch weniger attraktiv geworden. Nur durch entsprechende Verkehrsmaßnahmen, wie z.B. Stauampeln oder flächendeckende Park-Pickerln in Wien, könnte man den öffentlichen Verkehr wieder interessanter machen.

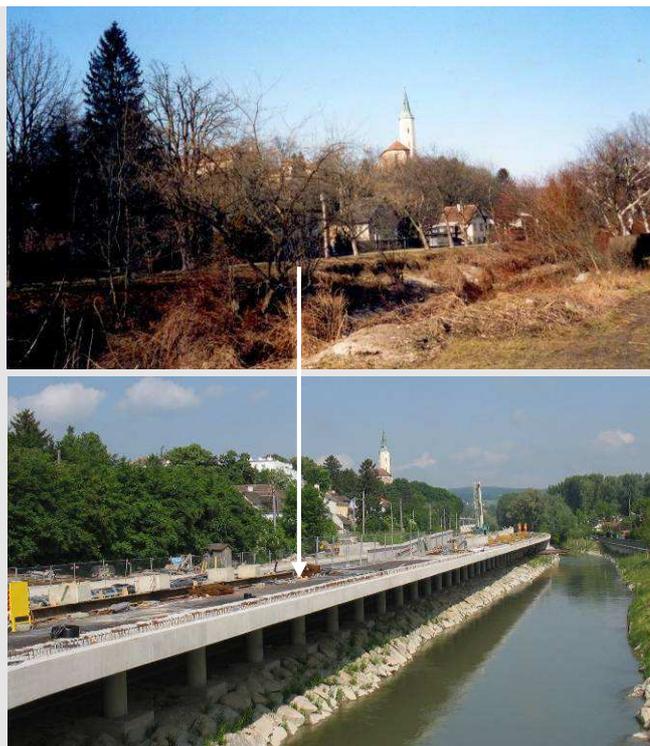
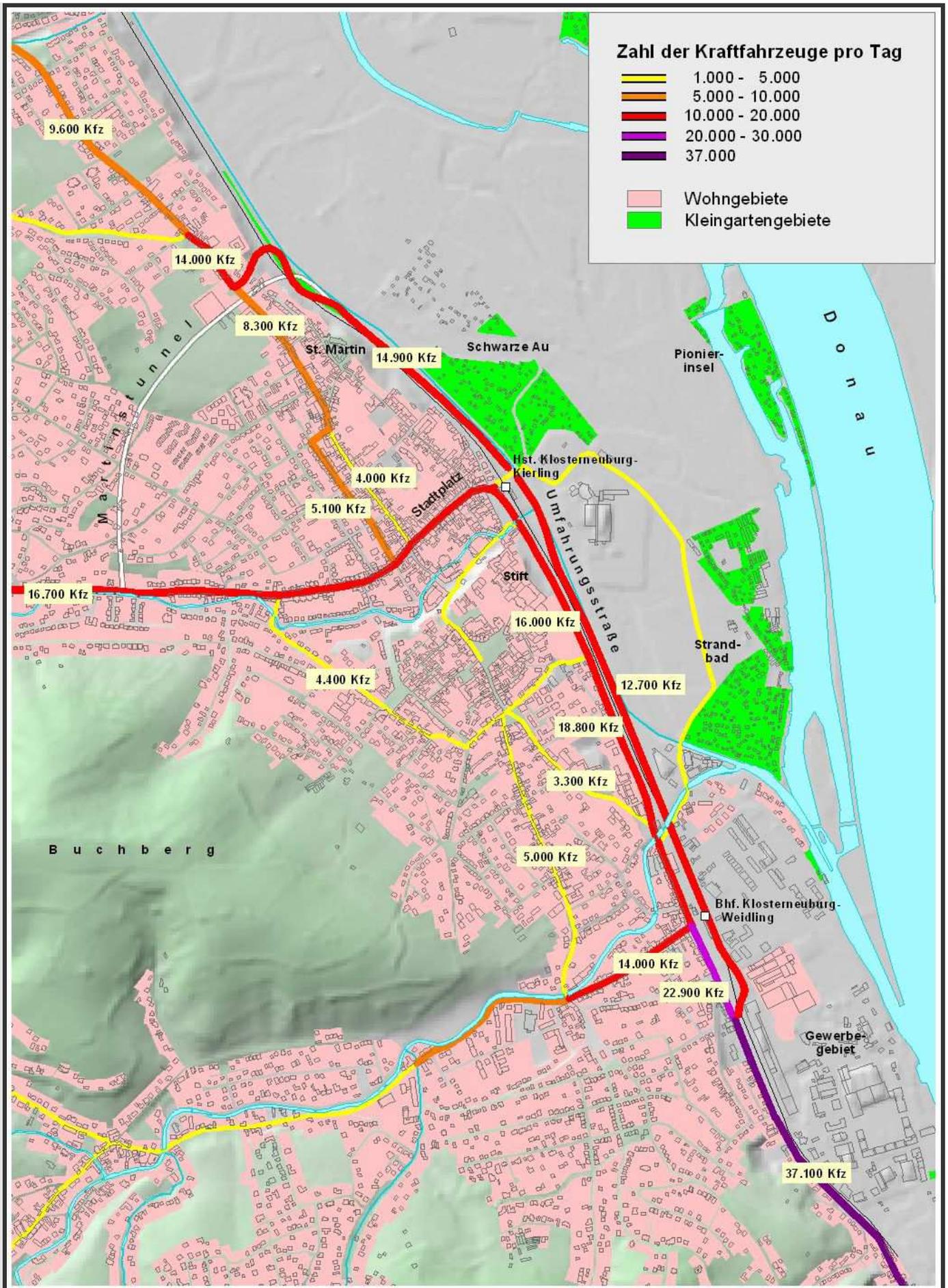


Foto 74: Der Blick in Richtung St. Martin vor dem Bau der Umfahrungsstraße (Foto oben) und während des Baus (Foto unten).

Zur Zeit wird diskutiert, ob der mit der Umfahrungsstraße projektierte Martinstunnel gebaut werden soll oder nicht. Befürworter des Tunnels sehen darin eine weitere Verkehrsentslastung des Stadtgebietes. Tunnelgegner dagegen ein noch stärkeres Verkehrsaufkommen durch die aus dem östlichen Tullnerfeld über Klosterneuburg fahrenden Autopendler.

Aber auch die Donaubrücke ist bei manchen wieder im Gespräch. Bevorzugter Brückenstandort war nach dem Bau der Umfahrungsstraße die Wiener Stadtgrenze. Im Land NÖ wurde deshalb 2011 eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass hier eine Donaubrücke auf Grund zu geringer Verkehrsbelastung (15.000 KFZ) nicht gebaut werden wird. Interessant ist nur, dass etwa 15 Jahre früher, wo das Land NÖ bei einem Bau der Donaubrücke noch von einem geringeren Verkehrsaufkommen ausging, nämlich von 14.000 KFZ, das Land den Bau einer Brücke für notwendig befand.



Karte 67: Die Karte zeigt die Verkehrssituation Ende 2010, etwa 2 Jahre nach dem Bau der Umfahrungsstraße Ende 2008. Die Frage, die sich heute stellt, ist die: Soll das Projekt Martinstunnel realisiert werden oder nicht? Wenn ja, gelingt es dann auch, den aus dem Tullnerfeld kommenden Autoverkehr in den Griff zu bekommen?

Trotz ausreichender Öffis bevorzugen Wienpendler das Auto

Trotz einer guten öffentlichen Verkehrsanbindung von Klosterneuburg nach Wien verwendet nur jeder dritte in Klosterneuburg wohnende und in Wien arbeitende Pendler ein öffentliches Verkehrsmittel. Dies führt zu erheblichen Belastungen der Umwelt. Es sind Bestrebungen im Gange, mit einer Verbesserung der Verkehrsbedingungen (Schiene-Bus-Verbindung) auch in den Randlagen Klosterneuburgs mehr Wienpendler dazu zu bringen, auf ein öffentliches Verkehrsmittel umzusteigen, um dadurch den Individualverkehr zu verringern. In welchem Umfang solche verkehrverbessernden Maßnahmen von der Bevölkerung angenommen werden würden, kann nicht im Vorhinein gesagt werden; gegen übertriebene Erwartungen spricht, dass auch in dem mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut aufgeschlossenen Stadtbereich der Anteil der Autopendler sehr hoch ist (siehe Karte 69 und 70).

Frauen benutzen für den Weg von und zur Arbeit viel häufiger ein öffentliches Verkehrsmittel als Männer. Mit ein Grund neben mehr Umweltbewusstsein könnte sein, dass Frauen einen möglichst nahen bei der Wohnung gelegenen Arbeitsplatz suchen, wohl weil sie sich vorrangig für die Familie zuständig fühlen.

von rund 1.330 Euro pro Jahr. Aus der Untersuchung des Verkehrsclubs Österreich geht ebenfalls hervor, dass der öffentliche Verkehr im Raum Klosterneuburg/Wien mit der Fahrzeit im Pkw mithalten kann.

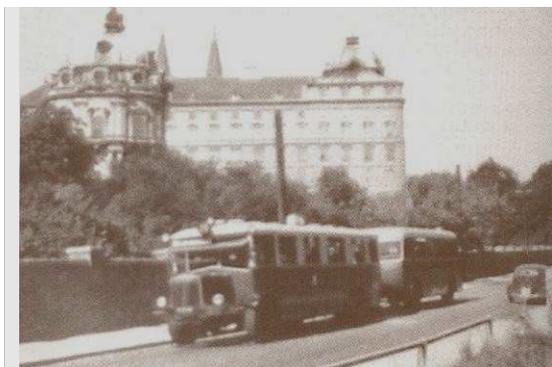
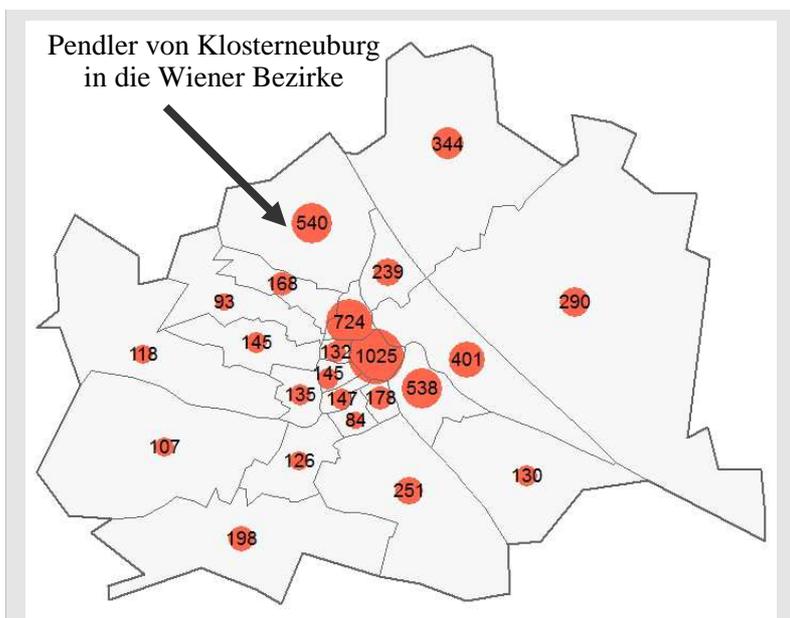


Foto 75: Das Foto zeigt einen Autobus der Wiener Stadtwerke-Verkehrsbetriebe entlang der Stiftsmauer in Richtung Wien, etwa 1947. Die Pendlerfahrten in der Nachkriegszeit wurden noch mit öffentlichen Verkehrsmitteln abgewickelt. Die Fahrgastzahlen waren so hoch, dass man sogar einen Bus mit Anhänger einsetzte.



Karte 68: Die meisten Klosterneuburger pendeln in den 1. Bezirk mit 1.025 Pendlern gefolgt vom 9. Bezirk mit 724 Pendlern und 19. Bezirk mit 540. Wie die Karte zeigt, arbeitet der weitaus größte Teil der Klosterneuburger, die nach Wien pendeln, in den Innenstadt-Bezirken und in dem an Klosterneuburg angrenzenden 19. Bezirk. Obwohl diese Bezirke durch die U-Bahn eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz haben, fährt der größte Teil trotzdem mit dem Auto zur Arbeitsstätte nach Wien. (Quelle: Volkszählung 2001)

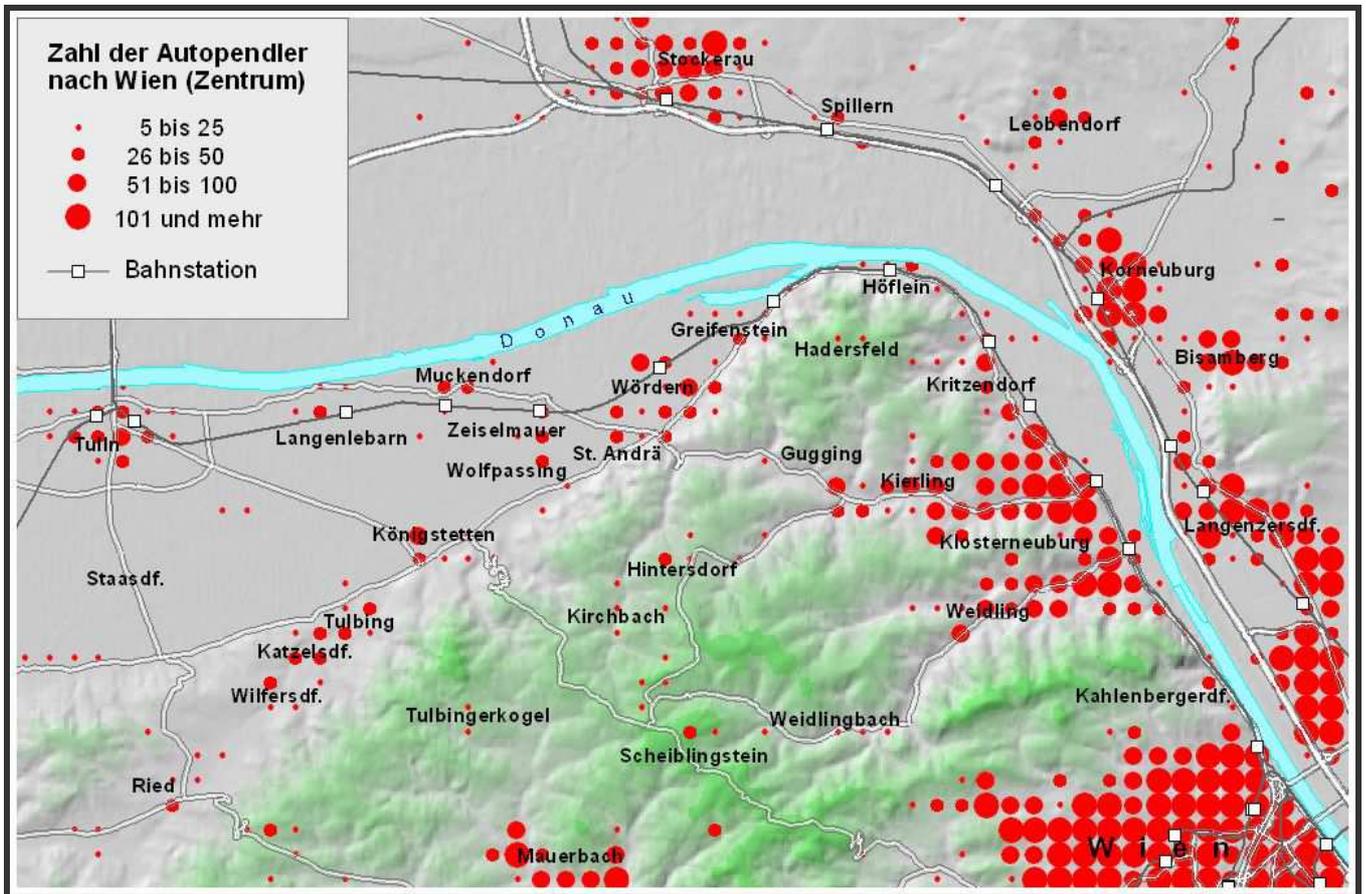
Der Verkehrsclub Österreich (VCO) hat für die wichtigsten Pendlerverbindungen in NÖ einen Kostenvergleich zwischen Autos und öffentlichen Verkehrsverbindungen durchgeführt. Neben den Treibstoffkosten wurden darin auch Abnutzung sowie die Kosten für den laufenden Betrieb mitberücksichtigt. Im Kostenvergleich ist der öffentliche Verkehr klarer Sieger. Wer zwischen Klosterneuburg und Wien mit dem öffentlichen Verkehr unterwegs ist, zahlt für eine Jahreskarte 820 Euro. Selbst die Fahrt mit einem Kleinwagen verursacht hingegen deutlich höhere Gesamtkosten

Jahr	Tagespendler von Klosterneuburg nach Wien	
	Auto	Öffis
1991	3.905	1.411
2001	4.364	1.397

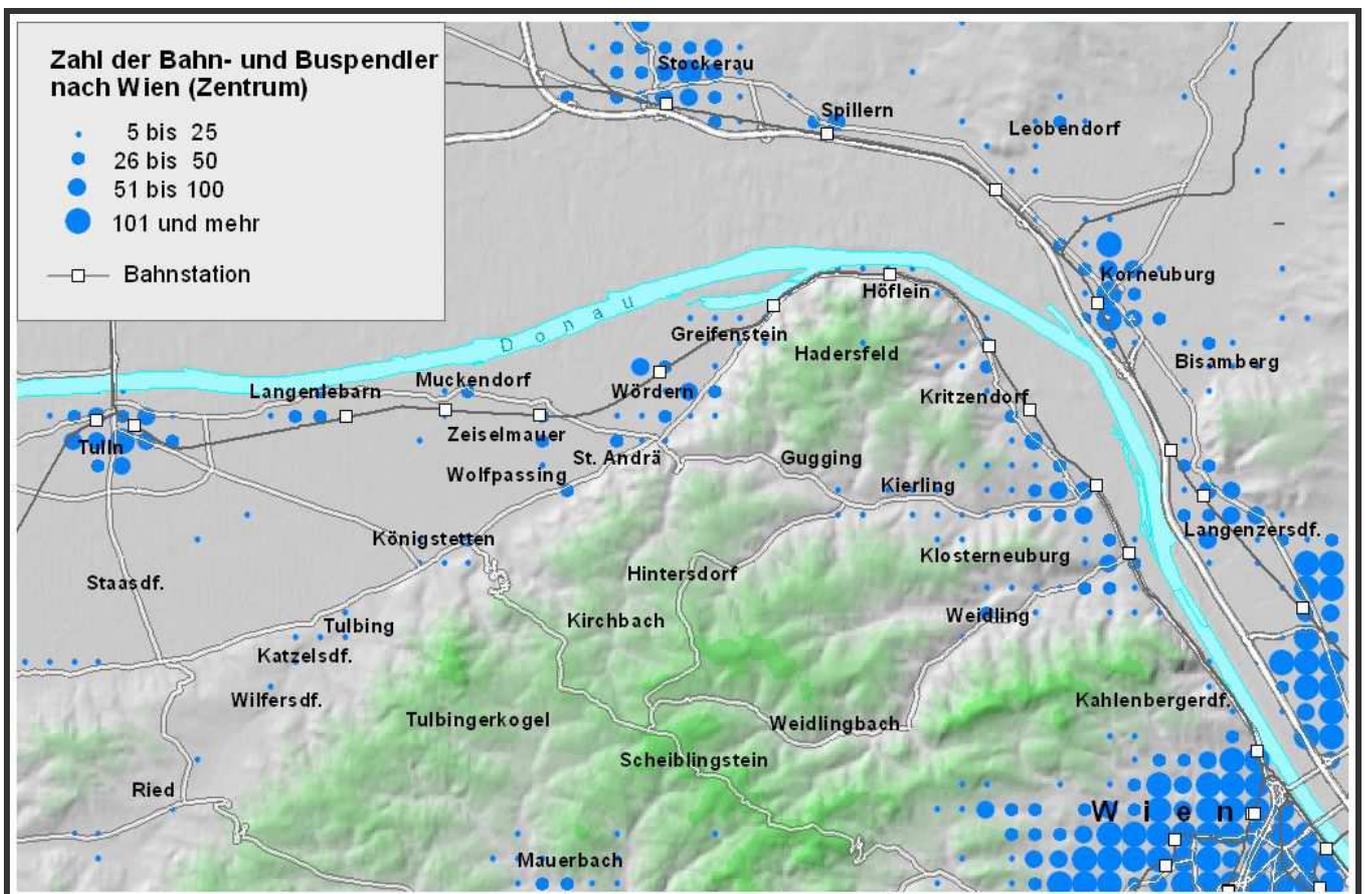
Tabelle 23: Während von Klosterneuburg nach Wien innerhalb eines Zeitraumes von nur 10 Jahren die Zahl der Tagespendler mit dem Auto von 3.905 auf 4.346 (= 11,7%) gestiegen ist, stagniert sie im öffentlichen Verkehr.

Jahr	Tagespendler von Wien nach Klosterneuburg	
	Auto	Öffis
1991	1.190	648
2001	1.733	688

Tabelle 24: In der umgekehrten Richtung, nämlich von Wien nach Klosterneuburg, stieg die Zahl der Autopendler von 1991 bis 2001 sogar von 1.190 auf 1.733 (= 45,6%). Wie bei den Tagespendlern von Klosterneuburg nach Wien (siehe Tabelle 23) stagniert auch hier die Pendlerzahl im öffentlichen Verkehr.

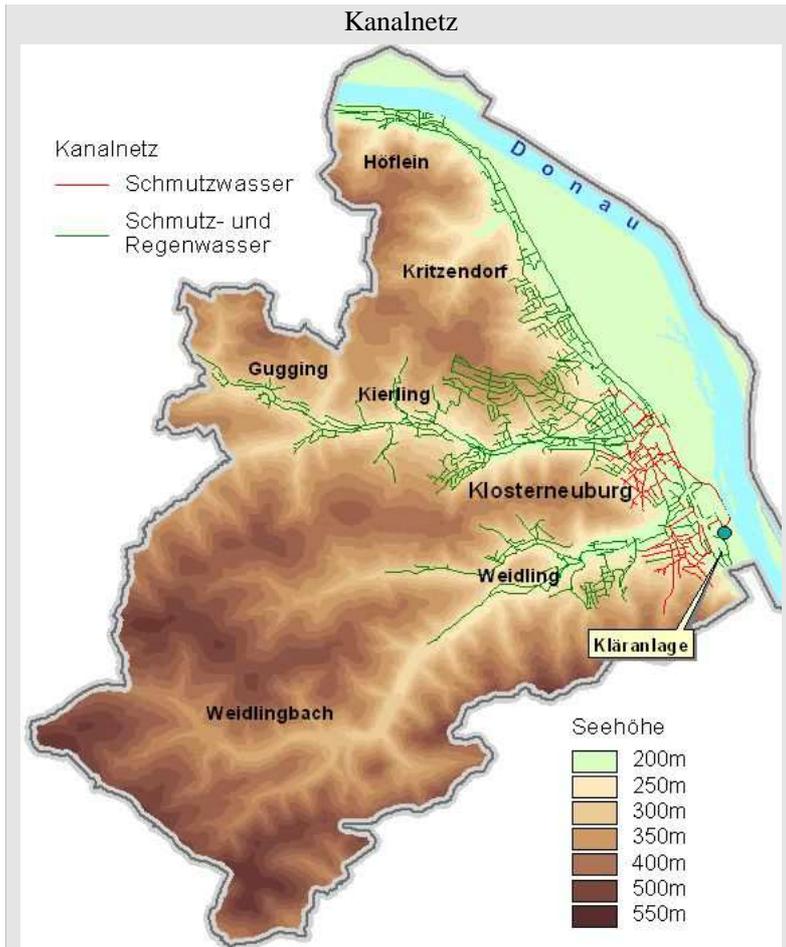


Karte 69: Wie ein Vergleich mit der unteren Karte zeigt, sind die Zahlen der Wienpendler, die mit dem Auto fahren, bis auf wenige Wohngebiete deutlich höher als die mit den Öffis. (Quelle: Volkszählung nach 500m-Rasterzellen)



Karte 70: Wienpendler, die mit den Öffis unterwegs sind, sind auch im fußläufigen Einzugsbereich von Bahnstationen mehr als bescheiden. Ausnahme ist die etwas weiter von Wien entfernte Bahnstation Tulln.

Hohe Infrastrukturkosten durch das Kanalnetz



Karte 71: Auf Grund des weit fortgeschrittenen Kanalausbaus sind etwa 93% der Haushalte an das Kanalnetz angeschlossen. So gibt es in der Gemeinde nur mehr 1.800 Senkgruben. Davon sind ca. 800 in den Kleingärten der Donauauen.

Noch im Jahre 1954 war kein Meter Schmutzwasserkanal vorzufinden. Eine wichtige umweltpolitische Maßnahme, um das Schmutzwasserproblem lösen zu können, war im Jahr 1959 die Errichtung der ersten Ausbaustufe der Kläranlage. Ein weiterer wesentlicher Schritt ist der derzeitige biologische Ausbau der Kläranlage.

Ende der 70er und 80er Jahre erfolgte der massive Ausbau des Kanalnetzes. Wegen der gleichzeitig hohen Bautätigkeit nahm jedoch bis 1991 der relative Anteil jener Gebäude, die durch Senkgruben entsorgt werden mussten, an den gesamten Gebäuden weiter zu und erreichte mit 42% den höchsten Anteil. Erst nach 1991 nimmt der Anteil der Gebäude mit Senkgruben ab.

Beim Kanalmischsystem werden alle Abwässer (Schmutz- und Regenwasser) in einer Leitung gemischt abgeführt. Der Vorteil des Mischwassersystems ist, dass nur ein Kanalsystem installiert und betrieben werden muss. Der große Nachteil ist, dass die Kapazität der Kläranlagen sehr viel größer ausgelegt werden muss, um auch Schmutz- und Regenwasser zumindest in begrenztem Maße verarbeiten zu können. Die Alternative zum Kanalmischsystem ist das Trennsystem, bei dem das Schmutzwasser und Regenwasser in getrennten Kanälen abgeführt wird.



Foto 76: Zersiedelung bedeutet nicht nur das Bauen in teilweise noch nicht vollständig erschlossenen Randgebieten, sondern auch an ökonomisch und ökologisch falschen Plätzen. Mit dem Kanalausbau am Ölberg begann man gegen Ende der 1980er Jahre (siehe Foto).

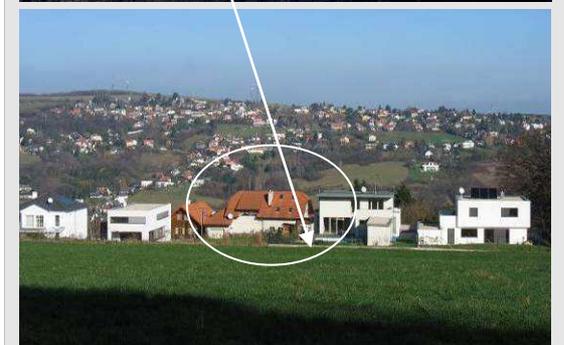
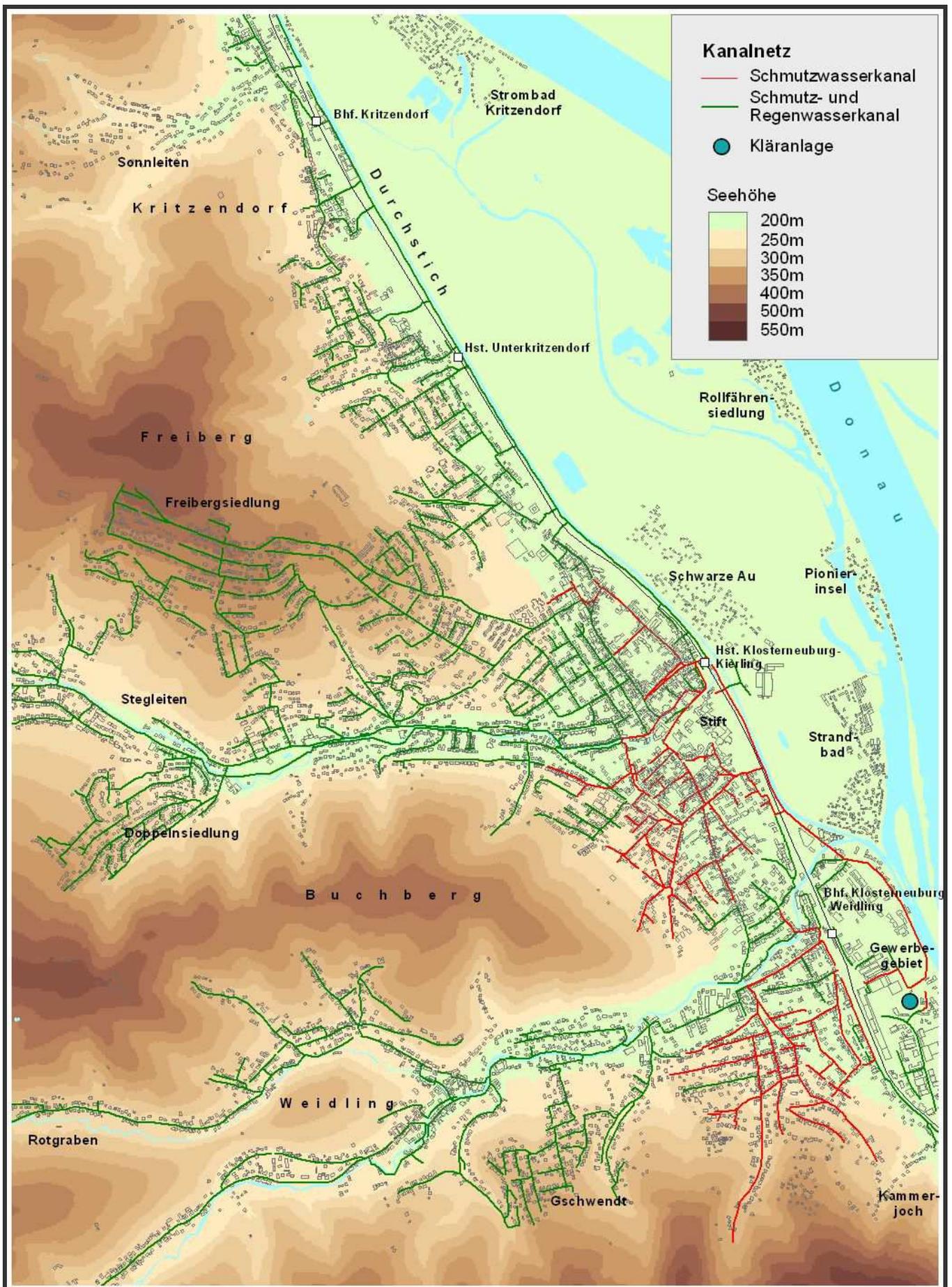
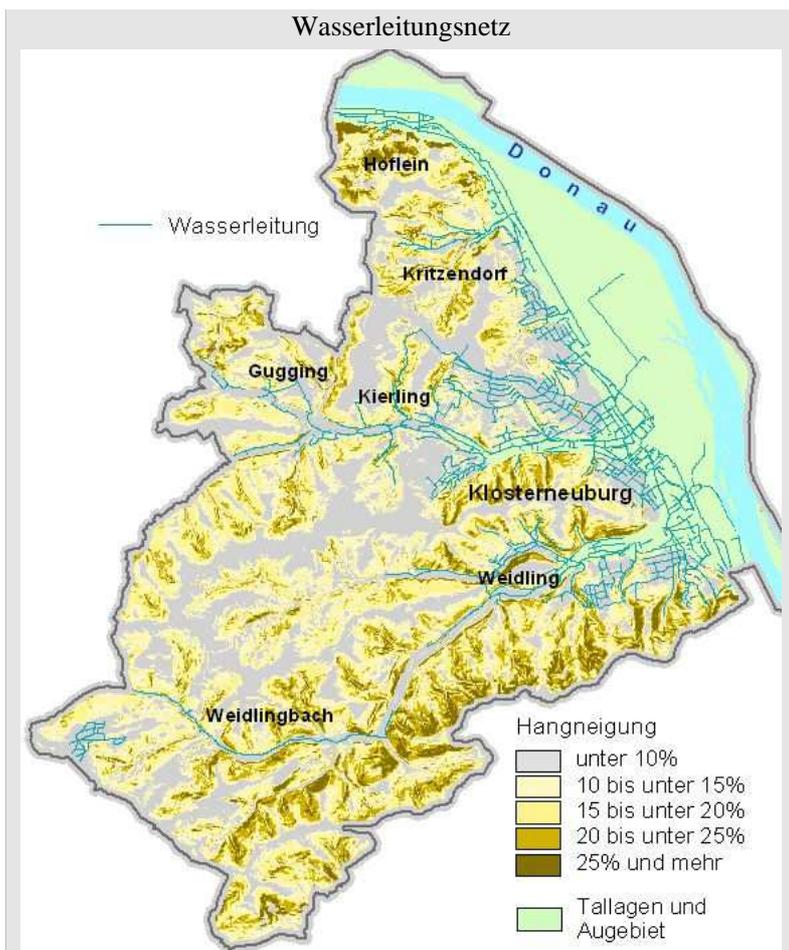


Foto 77: Die im Flächenwidmungsplan 1987 ausgewiesenen Baulandflächen reichen weit in das Wienerwaldgebiet. Bei der Baulandfestlegung hatte man nicht immer Rücksicht auf die Geländestrukturen genommen. Gegen Ende der 80er-Jahre stand hier nur ein Wohngebäude (siehe oberes Foto). Heute sind die damals ausgewiesenen Baulandflächen weitgehend verbaut (siehe unteres Foto). Vor allem der Kanalanschluss für Gebäude in diesen Hochlagen (knapp 400m) kommt die Gemeinde teuer.



Karte 72: In den relativ ebenen und dichter besiedelten Tallagen ist das Kanalnetz für die Gemeinde noch relativ leicht zu finanzieren. Hingegen führen außerhalb der Tallagen unverhältnismäßig lange Leitungen zwischen den Wohngebäuden zu geringen Kanalanschlüssen und damit zu hohen Kosten für die Gemeinde. Hinzu kommt hier noch die schwierige Topographie, wenn z.B. mit dem Kanalnetz steile Hanglagen überbrückt werden müssen.

Infrastrukturkosten werden (un)gleich aufgeteilt



Karte 73: 1930 wurde mit dem Ausbau der Klosterneuburger Wasserversorgung begonnen. Die Quellen und Brunnen reichten damals noch zur Deckung des Wasserbedarfes aus. 1954 betrug die Zahl der Hausanschlüsse rund 3.000, im Jahr 1980 waren es bereits 7.000. Im Jahr 2000 ist das Wasserleitungsnetz im gesamten Gemeindegebiet fertig gestellt worden. Heute ist man damit beschäftigt, die aus dem Beginn des Wasserleitungsbaues 1930 stammenden Leitungen auszutauschen.

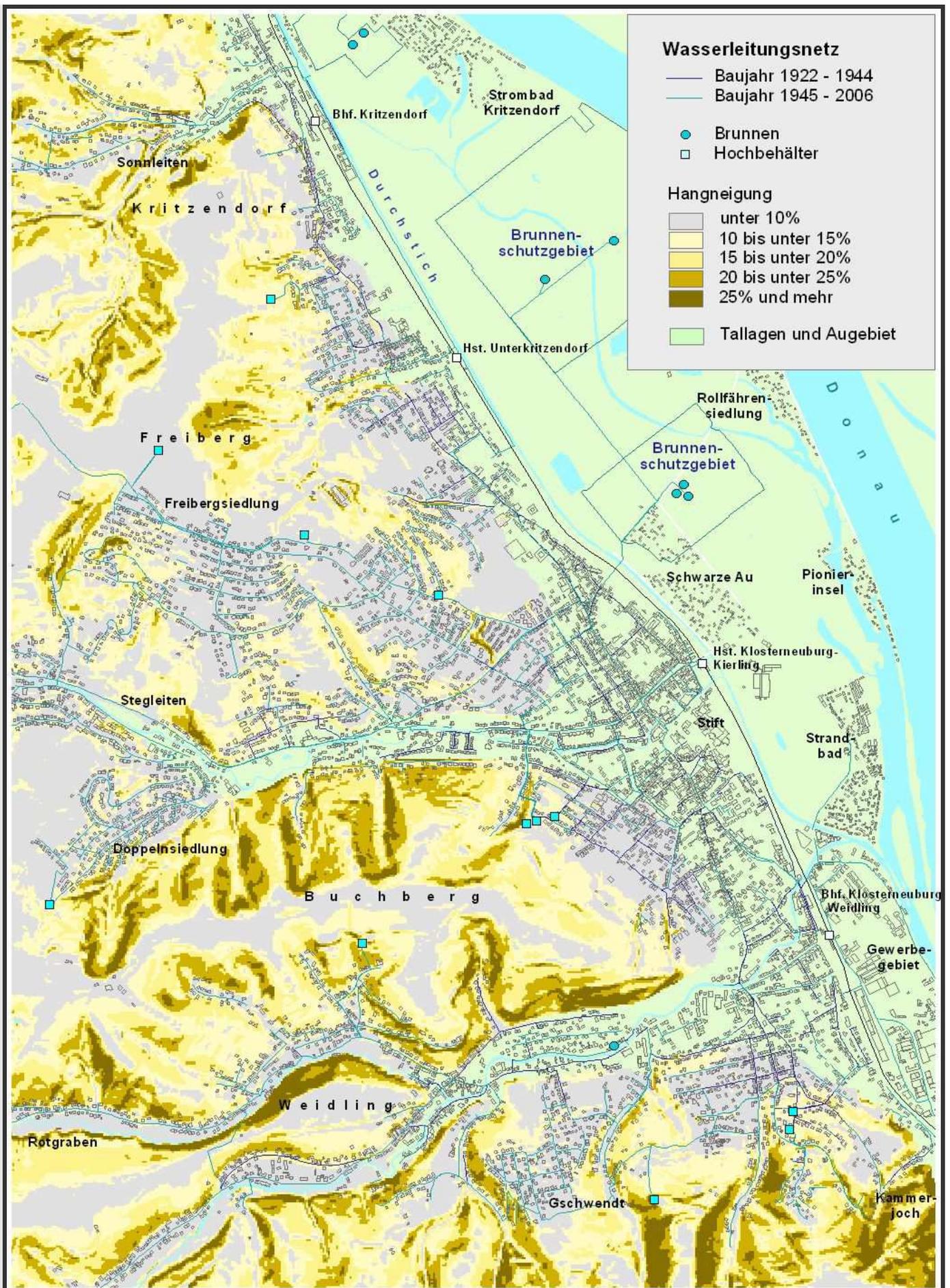
Die Erkenntnis, dass mit einer verdichteten Bauweise und kompakten Siedlungsformen Infrastrukturkosten eingespart werden können, ist nicht neu. Zu dieser Erkenntnis kamen die Klosterneuburger Kommunalpolitiker bereits im Jahre 1934, indem sie meinten: „Durch die weitverstreute Bebauung sind die Kosten für die Erschließung dieser Gebiete für die Gemeinde nicht mehr finanzierbar.“ Die Kosten für die Errichtung und Erhaltung der Infrastruktur sind heute wesentlich höher als früher. Vor allem gilt dies für peripher gelegene und stark zersiedelte Wohngebiete. Was die Inanspruchnahme von Infrastrukturleistungen betrifft, die Gemeinden zur Verfügung stellen, gibt es zur Zeit keine Kostenwahrheit hinsichtlich des Wohnstandortes. Anders gesagt: die Kosten der Zersiedelung werden damit auch von jenen mitbezahlt, die an der raumplanerisch „richtigen“ Stelle siedeln. Egal, ob man in einem dicht verbauten Gebiet lebt oder in einem schwierigen Gelände, egal, wie weit entfernt von der Gunstlage, werden die tatsächlichen Infrastrukturkosten innerhalb der Gemeinde auf jeden Einwohner gleichmäßig aufgeteilt.

Die Kosten pro Wohneinheit für Straße, Kanal und Wasserversorgung betragen heute bei Streusiedlungsgebieten etwa das Fünf- bis

Sechsfache im Vergleich zu dicht besiedelten Gebieten. Besonders hohe Kosten für die Gemeinde entstehen dann, wenn auf Grund eines topographisch ungünstig gelegenen Baulandgebietes, noch dazu mit ungünstiger Parzellierung, ein Pumpwerk errichtet werden muss (Kosten für die Errichtung eines Pumpwerkes rund 200.000 Euro).

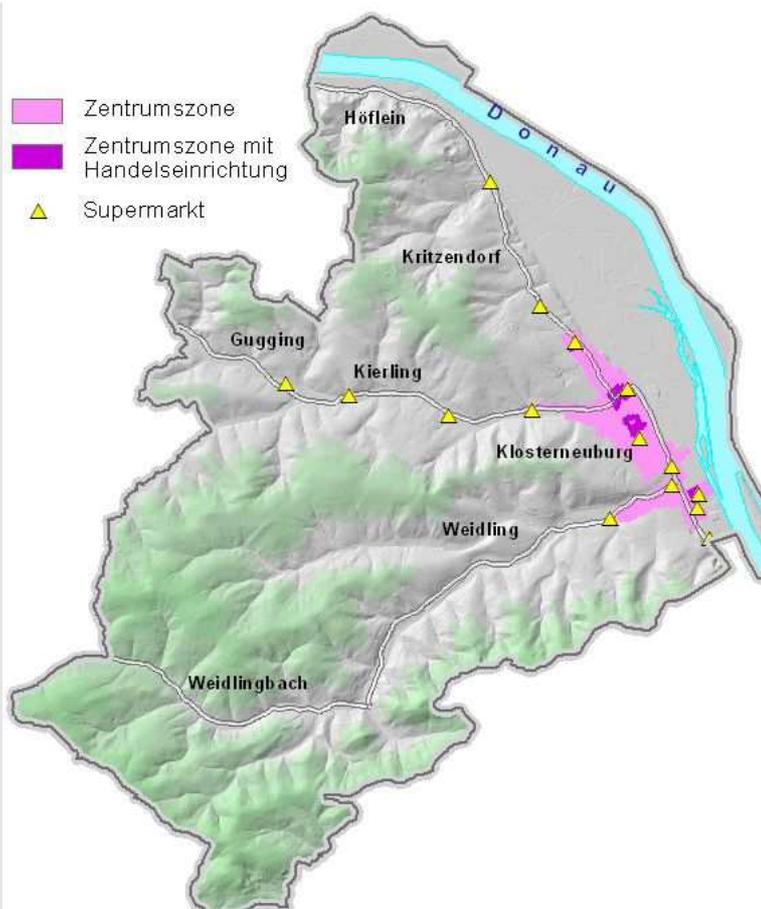
Die Kosten dafür, dass die Gemeinde Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung stellt, werden nur zum Teil von den privaten Nutzern direkt abgedeckt, wie etwa durch laufende Kanal- und Wassergebühren sowie einmalige Aufschließungsabgaben bei der Bauplatzerklärung. Die tatsächlichen Infrastrukturkosten, die die Gemeinde zu tragen hat, sind aber höher und können meist gar nicht durch das eigene Budget finanziert werden. Finanziell unterstützt wird die Gemeinde dabei vom Bund in Form der Bundesertragsanteile. Der Bund unterstützt die Infrastrukturkosten (z.B. Kanal, Wasser, Straßen, Schulen, Kindergärten) aber nur dort, wo die Person den Hauptwohnsitz hat. So bekommt die Gemeinde Klosterneuburg vom Bund jährlich 900 Euro für jeden Hauptwohnsitzer. Für Klosterneuburg bedeutet das, dass die Gemeinde für die 26.000 Hauptwohnsitzer ca. 23,5 Millionen Euro pro Jahr Bundesertragsanteile aus dem Steuertopf bekommt, für die 5.500 gemeldeten Zweitwohnsitzer aber keinen Cent.

Besonders ungünstig für den Finanzhaushalt der Stadtgemeinde Klosterneuburg wirken sich die Zweitwohnsitzer aus. Der weitaus größte Teil von ihnen (etwa 80%) wohnt in Einfamilienhäusern. Ihre bevorzugten Standorte sind oft landschaftlich isolierte Lagen an Waldrändern und Hanglagen. Für die technische Erschließung müssen Leistungsreserven gleichen Ausmaßes wie für Häuser mit Hauptwohnsitzern bereit gestellt werden, nur werden diese während der meisten Zeit des Jahres nicht gebraucht. Es geben sich Probleme bei der Wasser- und Energieversorgung, Müllentsorgung, Abwasserbeseitigung und besonders bei der biologischen Kläranlage durch starke Auslastungsschwankungen. In einigen Bundesländern ist man dazu übergegangen, den Gemeinden die Möglichkeit zu geben, eine Zweitwohnsitzsteuer einzuhoben. Diese ist eine Aufwandsteuer, d.h. es soll derjenige belastet werden, der sich den Aufwand leisten kann, zwei oder mehrere Wohnungen für den persönlichen Lebensbedarf zu erhalten. Allerdings ist es sinnvoll, dabei auch Ausnahmen zu machen (z.B. für Studenten).



Karte 74: Mit der Errichtung der Wasser- und Kanalleitungen ist es noch nicht getan. Hohe Kosten entstehen der Gemeinde auch dadurch, dass mit der Zeit Wartungsarbeiten vorgenommen oder alte Kanal- und Wasserleitungsrohre ausgetauscht werden müssen.

Supermärkte lösten Nahversorgung ab



Karte 75: Damit nicht noch mehr Nahversorger durch größere Handelseinrichtungen verdrängt werden, hat die Gemeinde im Flächenwidmungsplan die Widmung „Zentrumszonen“ festgelegt. Nur in der „Zentrumszone“ dürfen Handelsbetriebe ohne Größenbeschränkungen errichtet werden und in der „Zentrumszone mit Handelsbetrieben“ auch Fachmärkte und Einkaufszentren.

Die Überlebensbedingungen für die kleinen Nahversorger werden durch den Druck und die Konkurrenz der Handelsketten, die den kleinen Händlern nur mehr Nischenbereiche übrig lassen, immer schwieriger. So mussten bereits in den 70er Jahren in Klosterneuburg 23 Betriebe zusperren. Die historisch gewachsenen Städte verlieren an Bedeutung, wenn große Supermärkte und vor allem Einkaufszentren am Stadtrand errichtet werden. Jenem Teil der Wohnbevölkerung, der kein Auto hat, wird damit die Grundversorgung entzogen.

Damit in NÖ nicht noch mehr große Handelsbetriebe auf der „grünen Wiese“ errichtet werden, hat das Land NÖ im Jahr 2006 mit der 14. Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen geschaffen. Die Novelle zielt darauf ab, die zentralen Bereiche der Siedlungen (Zentrumszonen) als Handelsstandort aufzuwerten. In Zukunft dürfen nur mehr in den von der Gemeinde im Flächenwidmungsplan als Zentrumszone ausgewiesenen Flächen Handelseinrichtungen errichtet werden, deren Verkaufsfläche mehr als 1.000m² hat. Möchte die Gemeinde, dass in der Zentrumszone auch noch Einkaufs- und Fachmarktzentren errichtet werden, muss sie die Widmung „Zentrumszone mit Handelseinrichtungen“ festlegen. Das Land NÖ dürfte nur dann den von der Gemeinde ausgewiesenen Flächen zustimmen, wenn dadurch nicht die bestehenden Ortszentren gefährdet werden.



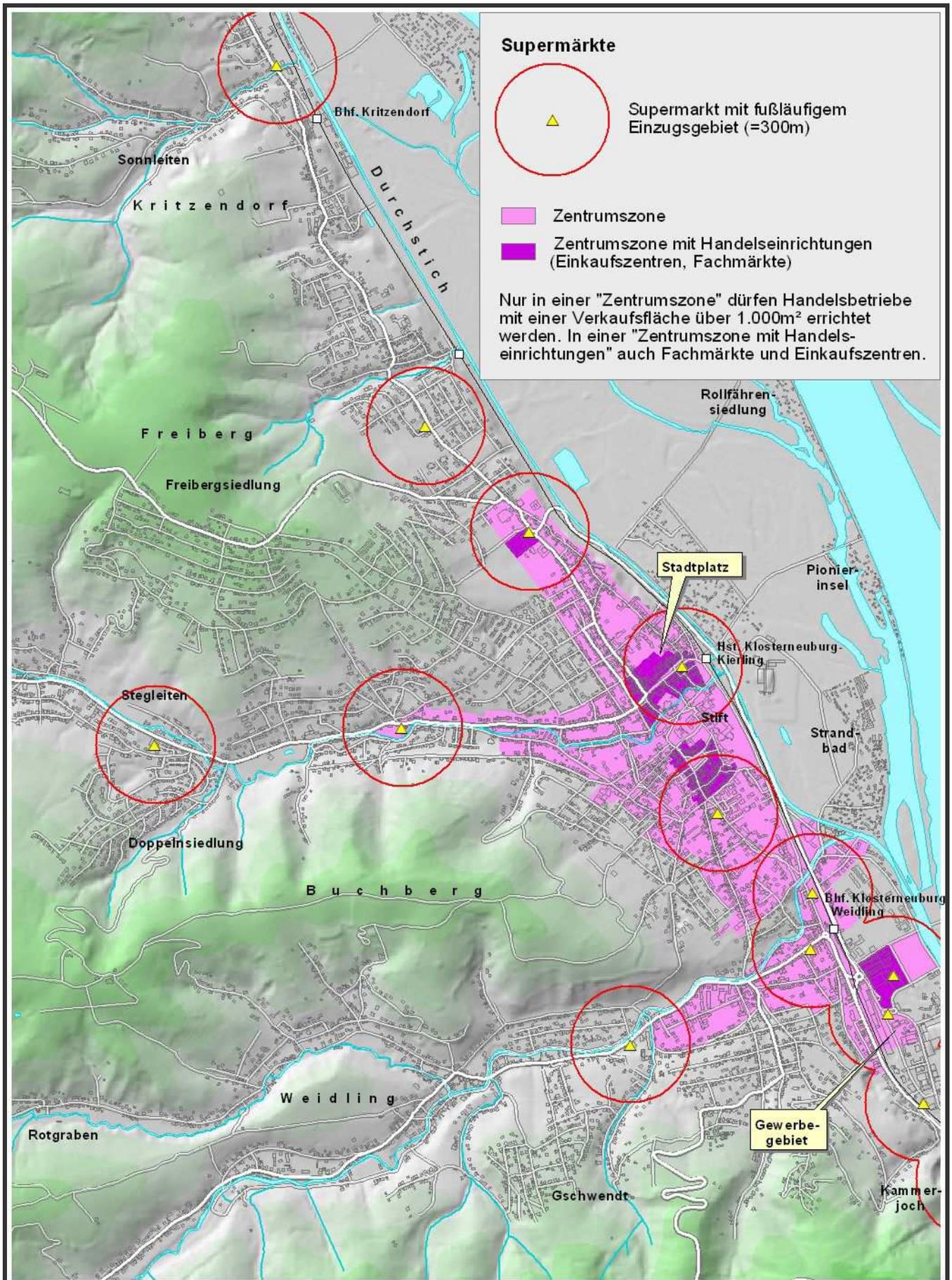
Foto 78: Am Stadtplatz befinden sich die meisten Einzelhandelsgeschäfte. Eine im Jahre 1998 durchgeführte Untersuchung ergab, dass am Mittwoch die Fußgängerfrequenz mit 2.600 Personen am stärksten ist. Diese Frequenz ist aber zu gering, um die Geschäftsstraße belebt aussehen zu lassen.



Foto 79: Nach der Errichtung der Fußgängerzone Hofkirknergasse versuchte sich hier ein Obstgeschäft. Die Fußgängerfrequenz war für dieses Geschäft zu gering, um existieren zu können. Heute befindet sich hier eines der vielen in Klosterneuburg ansässigen Realitätenbüros.

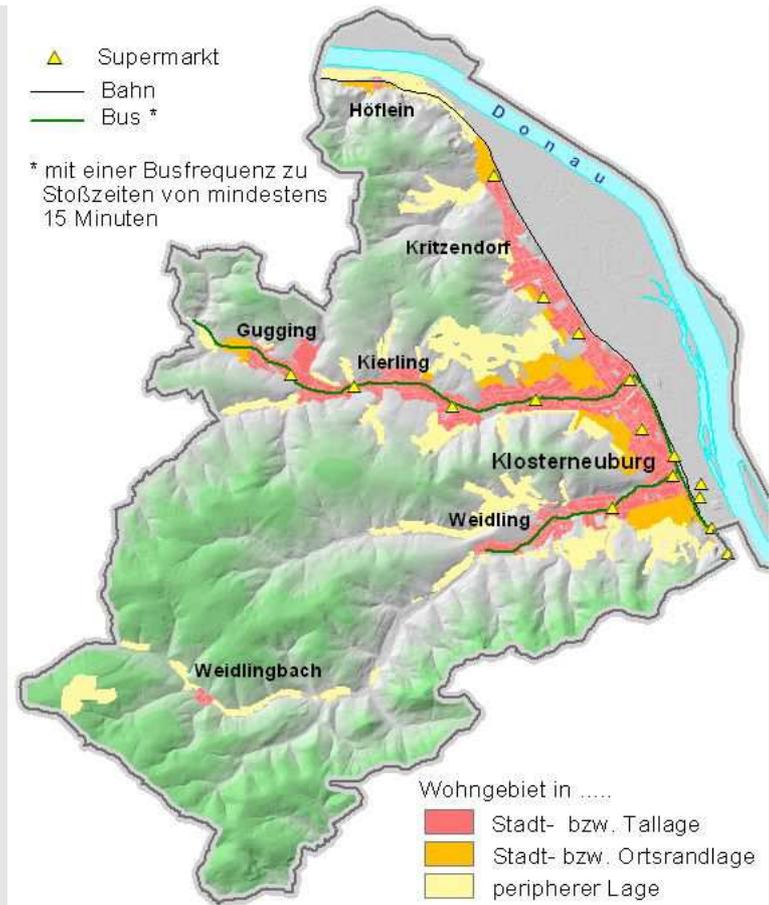


Foto 80: Dieses ehemalige kleine Lebensmittelgeschäft am Anfang der Ziegelofengasse musste der Supermarktkette ADEG weichen. 2009 wurde auch dieses geschlossen und statt dessen nicht weit davon entfernt ein wesentlich größerer INTERSPAR errichtet (siehe Foto 84).



Karte 76: Handelseinrichtungen ohne Größenbeschränkungen dürfen nur mehr auf den im Flächenwidmungsplan als „Zentrumszone“ ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Das Land will erreichen, dass nur in den dicht verbauten zentralen Siedlungsgebieten und nicht auf der „grünen Wiese“ Handelsbetriebe ohne Größenbeschränkung entstehen.

Topographie erschwert die Nahversorgung



Karte 77: In der Karte sind die Supermärkte, die Franz-Josefs Bahn und nur die Buslinien dargestellt, die zu den Stoßzeiten mindestens im 15 Minuten-Takt fahren. Wohngebiete sind dann gut aufgeschlossen, wenn sowohl die fußläufige Entfernung zum nächsten Nahversorger (z.B. Supermarkt), als auch zur nächsten Bahn- oder Bushaltestelle maximal 20 Minuten beträgt. Dies ist bestenfalls in den Stadt- bzw. Tallagen der Fall.

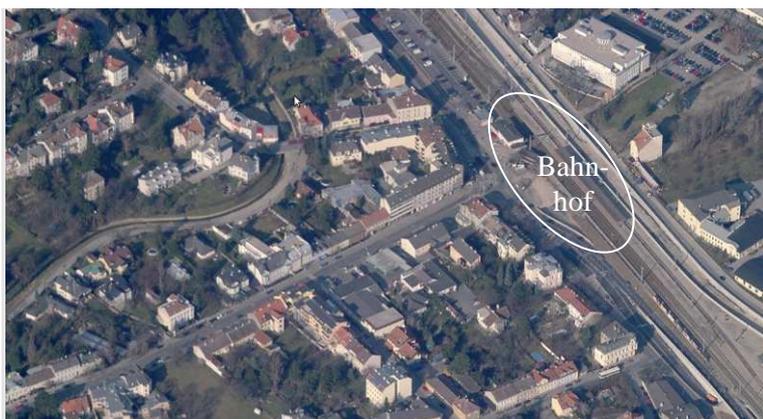


Foto 81: Das Bahnhofsviertel in Weidling ist das am besten aufgeschlossene Wohngebiet der Stadtgemeinde. In fußläufiger Entfernung ist nicht nur der Bahnhof Klosterneuburg-Weidling sowie die Bushaltestellen (siehe Foto), sondern auch 4 Supermärkte sowie ein Baufachmarkt. (Quelle: www.bing.com/maps)

Der Rechnungshof kritisiert, dass bereits jeder zehnte größere Ort in Österreich ohne Nahversorger ist. Früher sind viele im Geschäft des Ortes einkaufen gegangen. Heute gibt es dieses oft nicht mehr.

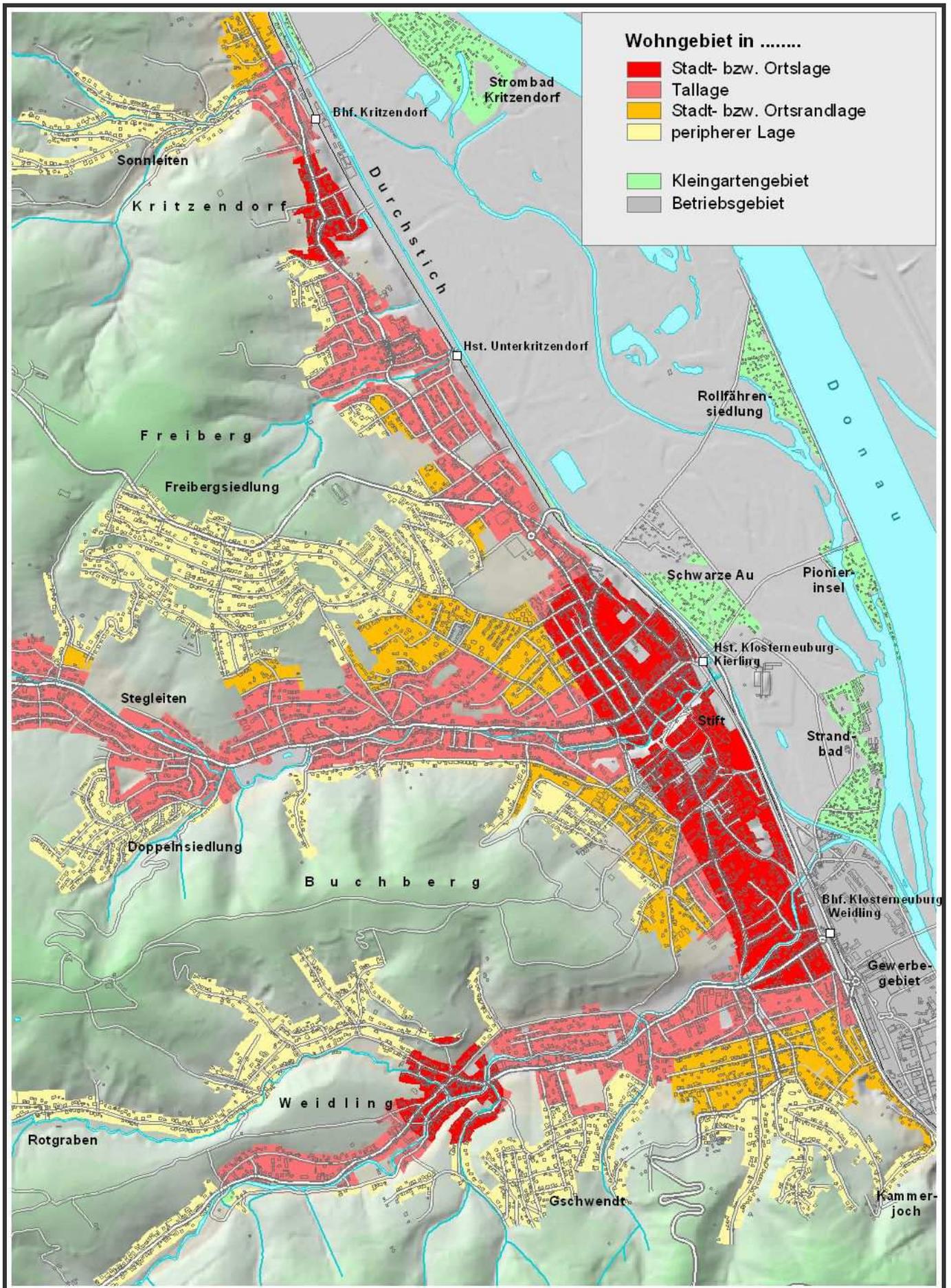
Kommt es zur Schließung eines Nahversorgers, dann löst dies bei der Bevölkerung in der Regel einen Proteststurm aus und man fordert entsprechende Maßnahmen seitens der Kommunalpolitiker. Dabei ist es die Bevölkerung selbst, die es in der Hand hat, auch beim nächsten Nahversorger und nicht nur im weiter entfernt liegenden Einkaufszentrum einzukaufen.



Foto 82: Problematisch wird es dann, wenn in einem größeren Ort der letzte Nahversorger zusperrt. Früher waren es die kleinen Greißler, heute sind es auch kleinere Supermärkte, die davon betroffen sind. Anfang Oktober 2010 hatte diese Billa-Filiale in Weidling noch offen (siehe Foto). Der Grund des Schließens war der immer schlechter werdende Umsatz durch die immer stärker werdende Konkurrenz der großen Supermärkte.



Foto 83: In der Nachkriegszeit gab es in Höflein noch zwei Fleischhauer und vier Greißler. Beinahe zeitgleich mit der Billa-Filiale in Weidling (siehe Foto 82) verlor auch die Ortschaft Höflein ihren letzten Nahversorger. In diesem Fall konnte aber auf Betreiben des Ortsvorstehers nach etwa einem Jahr ein Nachfolger gefunden werden.



Karte 78: Vor allem für die Wohnbevölkerung, die in den peripher gelegenen Wohngebieten lebt, ist auf Grund der geringen Siedlungsdichte eine Nahversorgung kaum möglich. Das Aufrechterhalten eines öffentlichen Verkehrsnetzes verursacht hier auch überproportional hohe Kosten.

Einkaufszentren

Ein Einkaufszentrum ist ein einheitlich geplantes und geführtes, von einer größeren Zahl selbständiger Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe besetztes Objekt mit einer Verkaufsfläche von mehr als 10.000m². Es entstehen immer modernere, aufwendigere und vor allem große Einkaufszentren, die „Einkaufen als Erlebnis“ vermitteln sollen. Viele Kommunalpolitiker fördern dies, da sie glauben, dass die Einkaufszentren Arbeitsplätze schaffen und dadurch die Gemeindefinanzen aufgebessert werden. Gerade das Gegenteil ist der Fall. Dies deshalb, da Einkaufszentren mit viel weniger Mitarbeitern auskommen und damit der Gemeinde Arbeitsplätze verloren gehen. Jeder Arbeitsplatz auf der „grünen Wiese“ vernichtet drei Arbeitsplätze in der Stadt.

Aus mehreren Studien, die von der Österreichischen Raumordnungskonferenz beauftragt wurden, geht hervor, dass ganz allgemein „zu groß dimensionierte Einkaufszentren“ eine Beeinträchtigung der Nahversorgung und Schwächung der Ortskerne bedeuten.“ Seitens der Betreiber von Einkaufszentren geschieht die Planung derartiger Einkaufszentren nicht nach kommunalen Gesichtspunkten, d.h. mit dem Ziel einer optimalen Versorgung der Bevölkerung, sondern nur auf der Grundlage eines Verdrängungswettbewerbes.

Im Klosterneuburger Gewerbegebiet plant eine Betreibergesellschaft ein sehr großes Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von etwa 20.000m². Eine Marketing Studie zeigt aber, dass ein Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 7.000m² ausreichen würde. Dies deshalb, da die Geschäfte in Klosterneuburg derzeit eine Verkaufsfläche von 30.500m² haben, was eine Kaufkraftbindung von 72% bedeutet (Tabelle 25). Diese Kaufkraftbindung entspricht der Situation von Städten in NÖ, die in ähnlicher Situation sind. Klosterneuburg hat durch die Lage zwischen Wien und Tulln eine klassische „Sandwich-Stellung“. Das bedeutet aber auch, dass jede zu starke Erweiterung der Verkaufsflächen in der Gemeinde keine Kaufkraft aus den umliegenden Gemeinden anzieht, sondern einen Kaufkraftrückgang der bereits in Klosterneuburg bestehenden Geschäfte bringen wird. Man kann nur hoffen, dass es im Falle einer Errichtung des Einkaufszentrums im Gewerbegebiet nicht zu einer allzu starken Absiedelung von Handelsbetrieben aus der Innenstadt in das neue Einkaufszentrum kommt. Einkaufszentren ziehen außerdem aus großen Entfernungen Kundenschaft an und erhöhen damit das Verkehrsaufkommen.

Güter des	Verkaufsfläche	Kaufkraftbindung
kurzfristigen Bedarfs	13.500m ²	99%
mittelfristigen Bedarfs	3.000m ²	24%
langfristigen Bedarfs	14.000m ²	64%
insgesamt	30.500m ²	72%

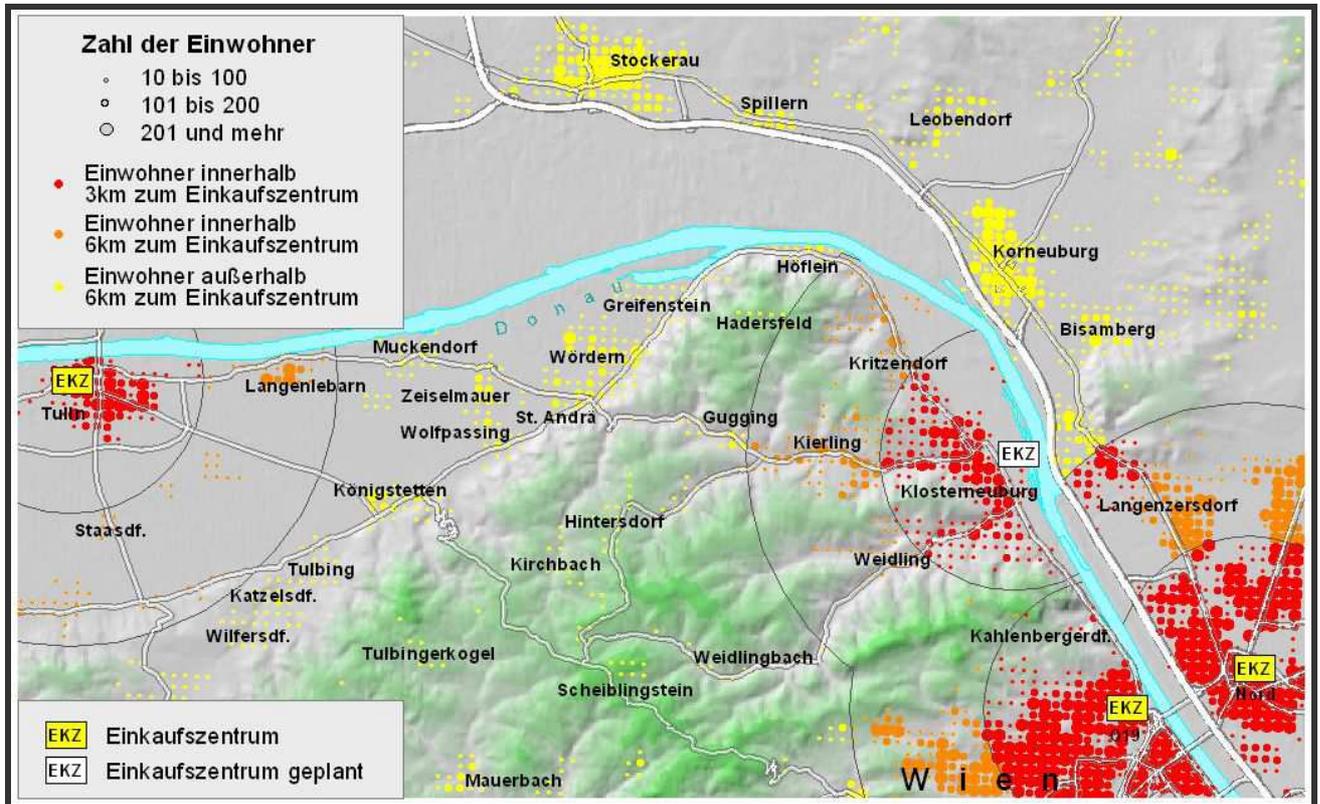
Tabelle 25: Mit einer Verkaufsfläche von 30.500m² (Stand 2007) hat Klosterneuburg eine Kaufkraftbindung von 72%.



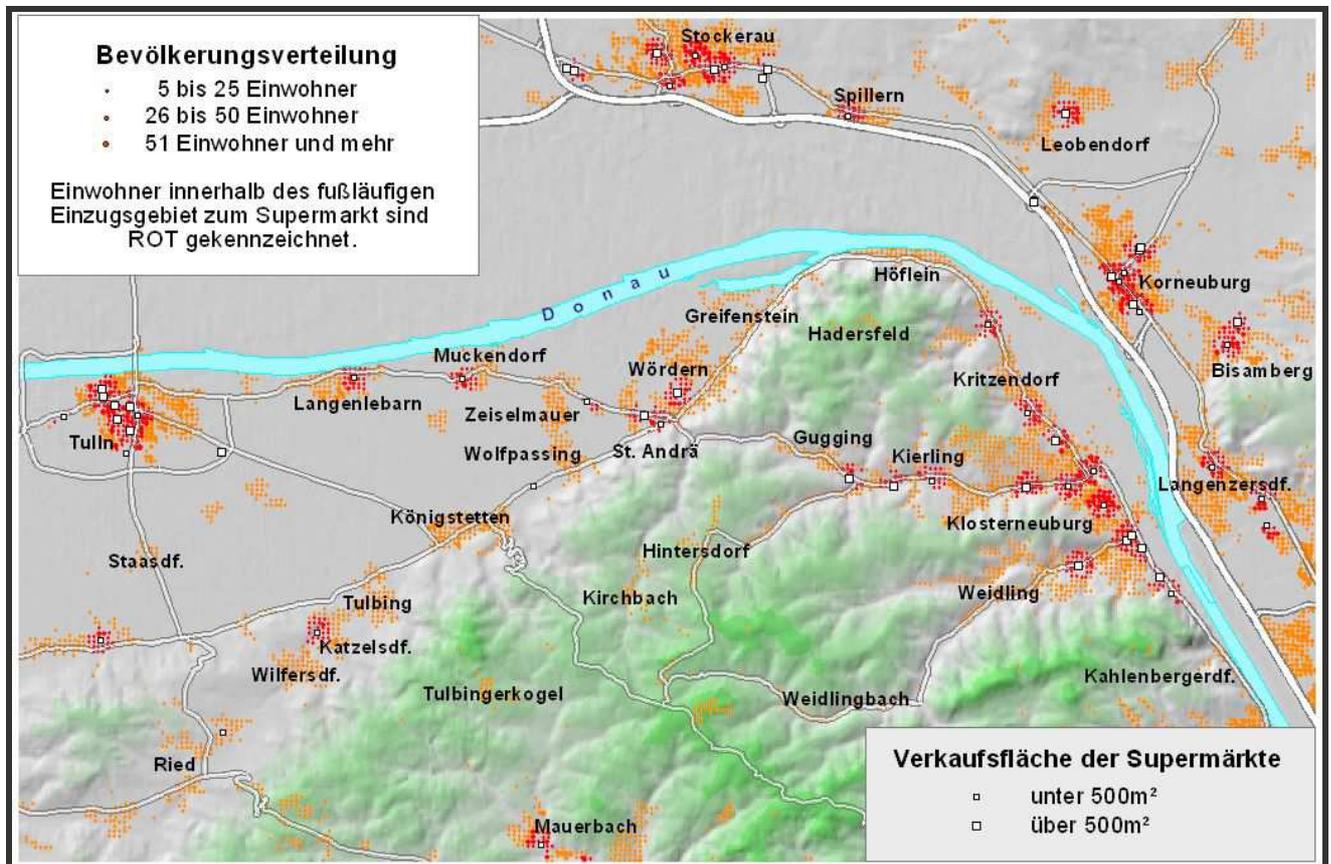
Foto 84: Ein- und Ausfahrten zu Umfahrungsstraßen sind ein attraktiver Standort für Einkaufszentren. Dies ist auch der Grund, warum bei der Einfahrt zur Umfahrungsstraße der Spar zu einem Interspar mit einer Fläche von 2.500m² ausgebaut hat (siehe Foto). Ursprünglich wollten Investoren noch vor der Eröffnung der Umfahrungsstraße ein Einkaufszentrum mit einer Bruttogeschossfläche von 7.600m² und Parkplätzen für 330 Pkws errichten.



Foto 85: Im Zuge einer Bahnhofs-Offensive im Jahr 1999 hatte die ÖBB vor, ein Einkaufszentrum über dem Weidlinger Bahnhof zu errichten. Es scheiterte an den hohen Kosten. Jetzt soll in unmittelbarer Nähe ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 20.000m² errichtet werden. Voraussetzung für die Errichtung des Einkaufszentrums ist, dass hier im Flächenwidmungsplan die Gemeinde die Widmung „Zentrumszone mit Handelseinrichtungen“ festgelegt hat und diese Widmung auch vom Land NÖ genehmigt wurde (siehe Karte 76). Eine weitere Voraussetzung für die Errichtung des Einkaufszentrums ist u.a. ein positives Verkehrsgutachten, das der Projektbetreiber erstellen und dann dem Land NÖ zur Genehmigung vorlegen muss. Überraschenderweise wurde trotz der hier heiklen Verkehrssituation das Einkaufszentrum vom Land genehmigt.



Karte 79: Ein Einkaufszentrum ist nur dann „überlebensfähig“, wenn ein entsprechendes Kundenpotential vorhanden ist. Führt man auf der Grundlage dieser Karte eine Erreichbarkeitsanalyse durch, kommt man zum Ergebnis, dass sich ein größeres Einkaufszentrum in Klosterneuburg nicht rechnet. Innerhalb des primären Einzugsgebietes wohnen nicht einmal 16.000 Einwohner und auch dann, wenn man den sekundären Einzugsbereich dazu rechnet, kommt man auf 23.000 Einwohner insgesamt. Bestenfalls kann man noch die Einwohner aus den Gemeinden St. Andrä Wördern und Zeiselmauer als Kunden dazu gewinnen. (Quelle: Einwohnerzahlen aus der Registerzählung 2006 nach 250m-Rasterzellen)



Karte 80: Einkaufszentren verdrängen in erster Linie die kleineren Supermärkte, was auf Kosten der Nahversorgung geht. (Quelle: Einwohnerzahlen aus der Registerzählung 2006 nach 100m-Rasterzellen)

Luftschadstoffe durch Betriebe

In Klosterneuburg gibt es heute kaum Betriebe, die größere Mengen an Luftschadstoffen ausstoßen. Dass das in der Vergangenheit anders war, zeigt der folgende Fall: Ein, Anfang der 80er Jahre errichteter metallverarbeitender Betrieb (siehe Foto 86), war auch ein Musterbeispiel dafür, dass es möglich war, strenge gesetzliche Auflagen seitens der Gewerbebehörde zu umgehen. Der Betrieb wurde gegen Ende der 90er Jahre abgerissen und heute steht an dieser Stelle das Essl-Museum mit Kunstwerken aus dem 20. und beginnenden 21. Jahrhundert.

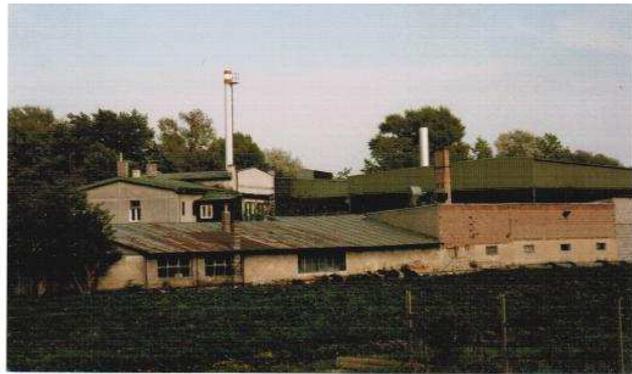


Foto 86: In diesem am Rande der Au gelegenen Betrieb wurden in einem Hochofen Kupferlegierungen, Messing und Bronze eingeschmolzen. Erst auf Drängen der Anrainer wurde nach jahrelangem Betrieb in der Metallverarbeitungsfirma im Jahre 1988 eine Luftfilteranlage eingebaut. Reine Luft konnten die Anrainer aber auch nach der Errichtung dieser Luftfilteranlage nicht atmen, da sich aus Gründen der Gewinnmaximierung die Firma nicht an die gesetzliche Auflagen hielt. Um sich die Reinigung der Luftfilteranlage zu sparen, hielt man immer wieder das Hallentor offen, so dass giftiger Rauch ungehindert entweichen konnte. Verbotenerweise wurde auch stark verunreinigtes Material wie kunststoffbeschichtete Kabelreste und Getränkedosen eingeschmolzen. Man ersparte sich das zeitaufwändige händische Aussortieren des zu schmelzenden Materials. Das hatte zur Folge, dass beim Schmelzvorgang hochgiftiges Dioxin entstand. Dazu kam noch, dass die Kapazitätsgrenze der Anlage sehr oft überschritten wurde. Man wollte möglichst viel innerhalb kurzer Zeit einschmelzen. Weil dann auch die besten Filteranlagen nicht mehr funktionieren können, gelangte zusätzlich hochgiftiger Rauch ungefiltert ins Freie. Auf Grund von Anrainerbeschwerden hatte sich bei der zuständigen Gewerbebehörde ein fast 1.000 Seiten umfassender Akt gebildet. Die metallverarbeitende Firma wurde dann am 1.1.1994 vom Handelsgericht geschlossen. Nicht weil der Betrieb die gesetzlichen Umweltauflagen nicht erfüllte, sondern weil der Betrieb in Konkurs ging. Detail am Rande: Auch nach der behördlichen Schließung der Anlage erteilte der damalige Bezirkshauptmann die Auskunft, dass bei dieser Firma alles in Ordnung gewesen sei.

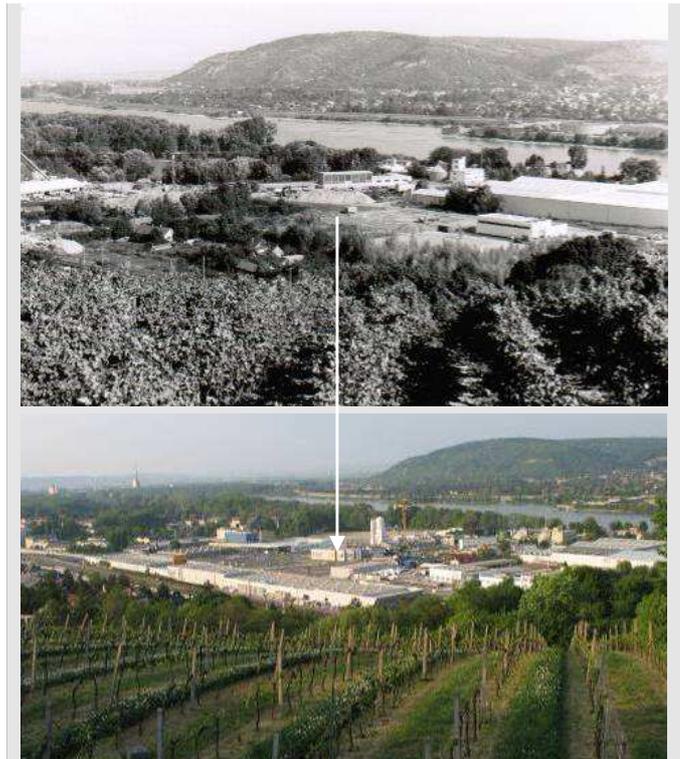


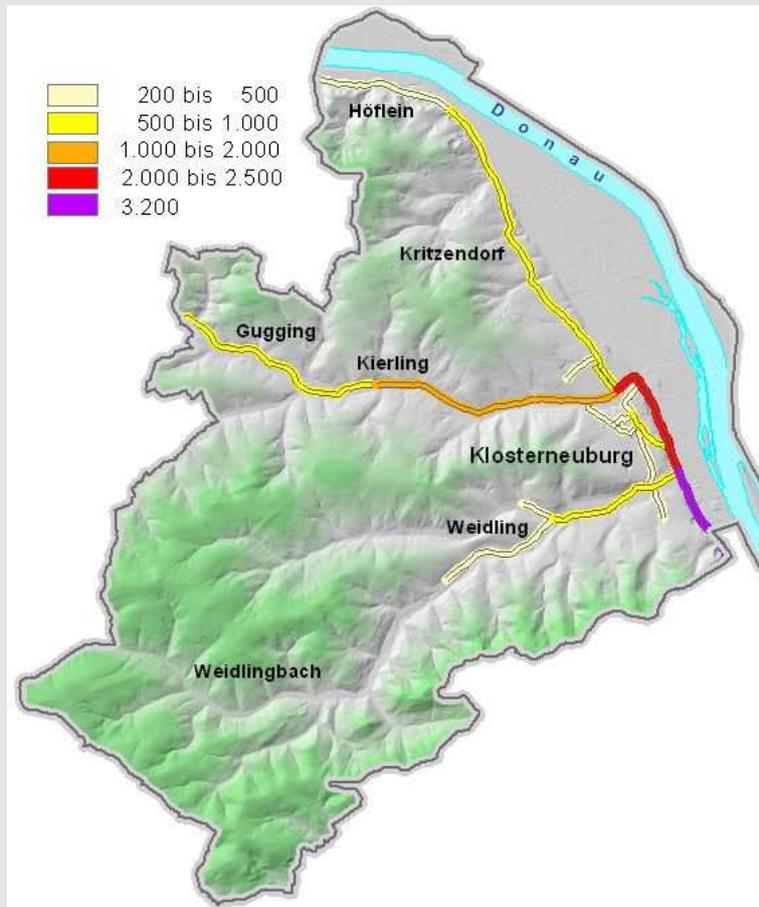
Foto 87: 1965 wurde die Schüttau zum Betriebsgebiet gewidmet. Hier gab es schon in der Zwischenkriegszeit einige große Betriebe. 1987 war das Betriebsgebiet noch gering verbaut (siehe Foto oben). Mittlerweile hat sich der Standort zu einem respektablem Wirtschaftszentrum entwickelt (siehe unteres Foto). Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu Wien verlegten viele Wiener Betriebe ihren Betriebsstandort hierher. Politik der Gemeinde ist es immer gewesen, Betriebe zu gewinnen, die möglichst wenig Schadstoffe ausstoßen.

CO ₂ in Tonnen pro Jahr		
Verursacher	Stand 1999	Reduktionspotential
Privathaushalt	50.614	- 39,0%
Handel u. Dienstleistungen	11.258	- 59,7%
Produzierendes Gewerbe	10.213	- 30,0%
Öffentliche Dienste	4.614	- 59,3%

Tabelle 26: Die Tabelle gibt einen Überblick über die Hauptverursacher an CO₂ Emittenten (Verkehr nicht mitgezählt). Im Handels- und Dienstleistungssektor verbrauchen Beleuchtung, EDV und mechanische Arbeit den überwiegenden Teil des elektrischen Stromes. In diesem Bereich sind große Einsparungsmöglichkeiten vorhanden. Das CO₂ Reduktionspotential ist bei Handel und Dienstleistungen mit 59,7% auch am höchsten. (Quelle: Erneuerbare Energie in Klosterneuburg).

Luftschadstoffe durch Individualverkehr

CO₂ – Emissionen in Tonnen pro Jahr je km Streckenlänge durch den Kraftfahrzeugverkehr



Karte 81: Die Karte zeigt die CO₂-Belastung an den Hauptverkehrsstraßen noch vor der Errichtung der Umfahrungsstraße. Der Pkw-Verkehr zählt auch zu den Hauptverursachern für Treibhausgasemissionen. Besonders Autoabgase gepaart mit extremer Sonneneinstrahlung können dazu führen, dass die zulässigen Ozonwertgrenzen deutlich überschritten werden. Dabei ist es nicht nur der örtliche Pkw-Verkehr, der für die relativ hohen Ozonwerte in Klosterneuburg verantwortlich ist. Ozonwerte sind dann erhöht, wenn der Südost-Wind zusätzlich belastete Luft aus Wien bringt.

Die Belastung durch Luftschadstoffe für die Klosterneuburger Bevölkerung wird dann hoch, wenn starkes Verkehrsaufkommen, Hausbrand und eine entsprechende Wetterlage (z.B. Nebel) zeitlich zusammenfallen. In der Hauptheizperiode wird über 80% der gesamten Heizenergie verbraucht. Gerade in diesem Zeitraum ist auch mit vielen Nebeltagen zu rechnen, was zu einer erhöhten Schadstoffkonzentration führt.

Nicht so sehr der Gedanke an Klimaschutz, sondern starkes Verkehrsaufkommen, Lärm oder schlechte Luft bringen oft den entscheidenden Impuls, etwas zu verändern. Die Gemeinde kann einen derartigen Impuls auch auslösen, indem sie die gegenwärtige Situation aufzeigt. Die Stadtgemeinde hat deshalb einen Emissionskataster für den Verkehr erstellen lassen.

Manche Kfz-Luftschadstoffe erreichen ihre höchste Konzentration im unmittelbaren Straßenbereich, andere erst in einem Abstand zur Straße. So erfolgt z.B. die Oxidation von NO zu NO₂ nicht sofort, sondern erst innerhalb weniger Minuten Reaktionszeit, so

dass je nach Windgeschwindigkeit und Windrichtung die höchsten Konzentrationen in einem Abstand (bis zu 300m) von den Straßenachsen gefunden werden.

Während in anderen Bereichen der CO₂-Ausstoß in den letzten Jahrzehnten stabilisiert werden konnte, steigen die CO₂-Emissionen des Verkehrs ungebremst. Nahezu 100 Mio. km werden pro Jahr auf den Hauptverkehrswegen in Klosterneuburg zurückgelegt. Das bedeutet über 26.000 Tonnen CO₂. Mit jedem Haushalt, der in Klosterneuburg neu gegründet wird, kommt ein PKW hinzu (auf 100 Haushalte entfallen bereits 108 PKW).

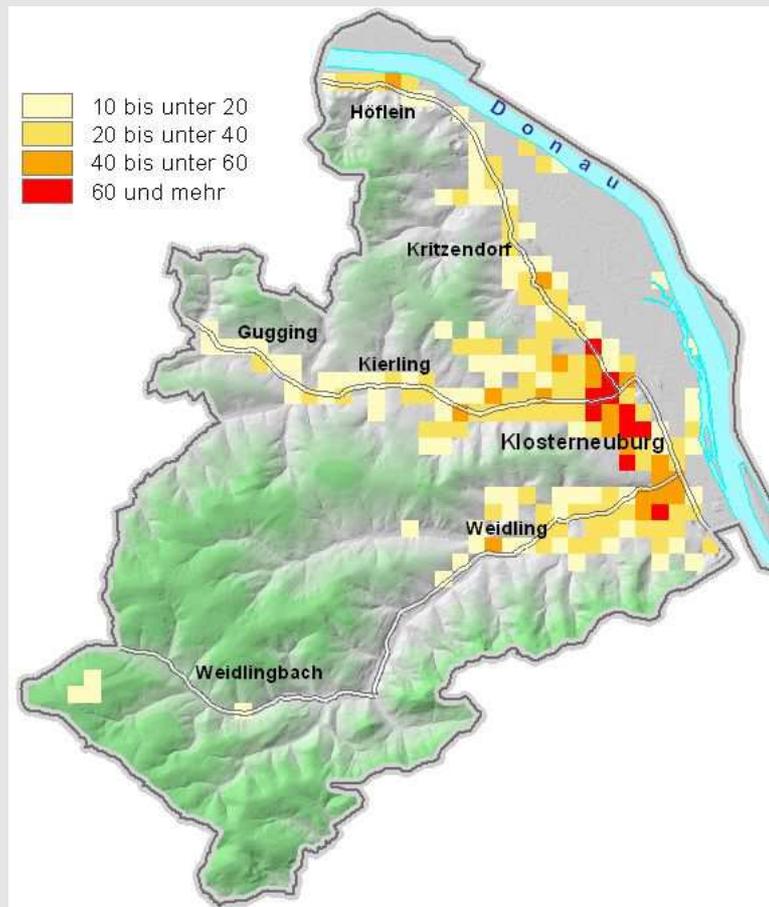
Einen guten Überblick über die Feinstaubbelastung in Klosterneuburg geben zwei Messstationen, die anzeigen, an welchen Tagen die zulässigen Feinstaubgrenzwerte überschritten werden. Erlaubt sind in Österreich Grenzwertüberschreitungen an 25 Tagen. Im Jahre 2010 wurden die Feinstaubgrenzwerte bei der Messstation, die entlang der Wienerstraße liegt, an 42 Tagen überschritten und bei der in einer ruhigen Wohngegend gelegenen Messstation an 32 Tagen. Erhöhte Feinstaubkonzentrationen befinden sich somit nicht nur entlang stark befahrener Straßen (z.B. durch Streusplitt). Zwei Drittel der jährlichen Überschreitungen kommen in den Monaten Jänner bis März zustande.



Foto 88: Die Bundesstraße nach Wien ist heute die am stärksten befahrene Straße Klosterneuburgs. Entsprechend hoch sind auch die Verkehrsemissionen. Die starke Verkehrszunahme wurde erst möglich, nachdem die Straße in den 70er Jahren ausgebaut wurde (siehe dazu Foto 73 mit demselben Aufnahmestandort). Die Verbreiterung der Straße hatte in Klosterneuburg einen Bauboom ausgelöst. Der Pendlerverkehr hatte seit damals massiv zugenommen, da der Arbeitsplatz weiter in der Großstadt Wien blieb. Vor dem Straßenausbau kam es zwar auch zu den Stoßzeiten auf der Bundesstraße nach Wien zu Staus im Straßenverkehr. Im Gegensatz zu heute nur mit viel weniger Autos.

Luftschadstoffe durch Heizen

CO₂ – Emissionen bei der Raumheizung in kg je ha pro Jahr



Karte 82: Wenn man den Energieverbrauch im Haushalt betrachtet und das Auto dabei ausklammert, dann gehen im Durchschnitt 90% der gesamten verbrauchten Energie auf Kosten der Wärmeerzeugung.

In den letzten hundert Jahren verbrauchte der Mensch die wertvollen Brennstoffe, ohne dass er sie durch andere gleichwertige Stoffe ersetzen konnte. Über 50% der Energie aus Kohle und Erdgas werden für warmes Wasser und Heizung verbraucht. Zurück bleiben schädliche Gase z.B. Kohlendioxid, Schwefeldioxid und Stickoxide. Je nachdem, wie wir unsere Wohnungen heizen (mit Einzelofen oder Zentralheizung), welchen Brennstoff wir verwenden (Holz, Kohle, Erdgas oder Öl), oder das Gebäude isolieren, wird die Verschmutzung der Luft verschieden hoch sein.

Es ist heute für eine Gemeinde notwendig, Reduktionsziele für Treibhausgase anzustreben. Ein städtisches Energiekonzept ist häufig der entscheidende erste Schritt für eine städtische Energieplanung und Energiepolitik. Für die erforderliche Bewusstseinsbildung und für die künftigen Entscheidungen im Bereich Umwelt ist die Erstellung eines Emissionskatasters für Wohnungsheizung von großer Bedeutung (siehe Karte 84).

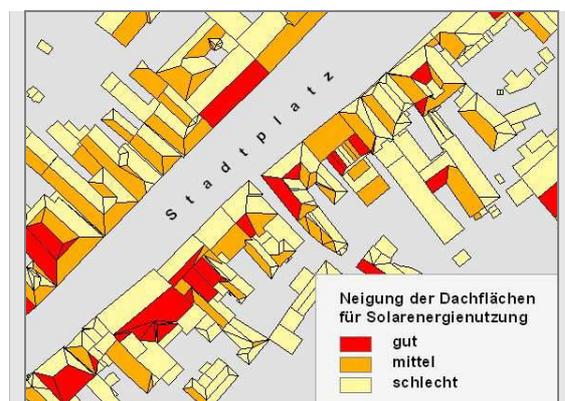
Das farb- und geruchslose CO₂ ist zwar ein treibhauswirksames Gas, das Heizen mit Holz steigert den CO₂-Gehalt der Atmosphäre jedoch nicht. Verrottet Holz im Wald, entsteht Kohlendioxid, das an die Luft abgegeben wird. Die gleiche Menge Kohlendioxid wird freigesetzt, wenn das Holz richtig verbrannt wird. Heizen mit Holz ist dadurch Heizen im Kreislauf der Natur.

Jahr	Zahl der Einzelofenheizung mit ...		
	Holz	Kohle	Heiz- und Ofenöl
1981	1.065	1.387	551
1991	1.635	654	497
2001	780	191	206

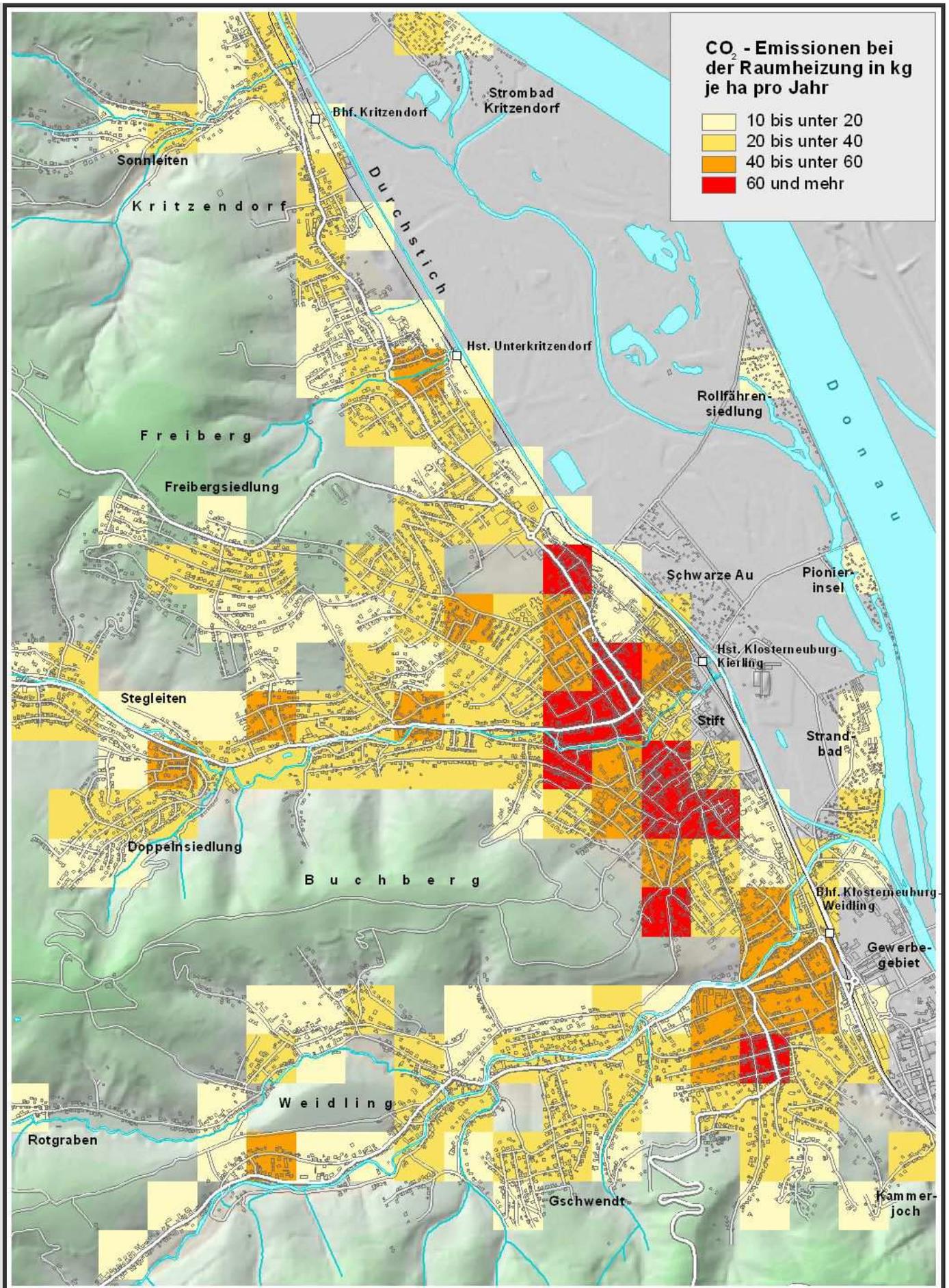
Tabelle 27: Der Einzelofen stellt aus umwelttechnischer Sicht die ungünstigste Form der Beheizung dar. Deshalb ist es erfreulich, dass die Zahl der mit Einzelöfen beheizten Wohnungen kontinuierlich abnimmt, während zentral beheizte Wohnungen stark zunehmen.



Foto 89: Um den Blick auf die barocke Fassade des Stiftes nicht zu stören, verbirgt ein gärtnerisch gestalteter Hügel das Biomasse-Heizwerk des Stiftes Klosterneuburgs. Die Holzschnitzel kommen aus den eigenen Wäldern, vor allem aus den angrenzenden Donauauen. Beheizt wird seit 2003 neben dem Stift auch das Rathaus, das Krankenhaus und das Freizeitzentrum Happyland. Gegenüber den zuvor eingesetzten Heizsystemen verringert das stiftseigene Biomasse-Fernheizwerk den CO₂ Ausstoß um mehr als 3.200 Tonnen pro Jahr (Foto: www.bing.com/maps).



Karte 83: Die Stadtgemeinde hat Berechnungen auf der Grundlage eines dreidimensionalen Gebäudemodells durchführen lassen, das darüber Auskunft gibt, in welchem Ausmaß sich die Dachfläche eines Gebäudes für die Errichtung einer Solaranlage eignet. (Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg)



Karte 84: Ein Emissionskataster über die Wohnungsbeheizung gibt wichtige Informationen über den Zustand der Luftverunreinigungen im jeweiligen Gebiet. Die Emissionsberechnungen erfolgten auf der Basis der Gebäude- und Wohnungszählung nach 250m-Rasterzellen.

Baulandpolitik der Gemeinde bis 1963

Regulierungsplan 1884 sollte die Baulust anregen

Das heutige Gebiet der Stadtgemeinde Klosterneuburg besteht außer der Stadt selbst aus den Katastralgemeinden Kritzendorf, Weidling, Kierling, Maria Gugging, Höflein und Weidlingbach. Vor 1938 waren die heutigen Katastralgemeinden noch selbständige Ortsgemeinden.

Im Jahre 1884 wurden erstmals von den ehemaligen selbständigen Gemeinden Regulierungspläne erstellt mit dem vorrangigen Ziel, neues Bauland zu erschließen. Man wollte die „Baulust“ anregen. Alles was irgendwie bebaubar war, stand als Bauland zur Verfügung. Gebaut wurde dann auch relativ schnell und leider auch in den für die Bebauung wenig geeigneten Lagen. Dies deshalb, da die Bauern in erster Linie die Grundstücke zum Kauf anboten, die für landwirtschaftliche Zwecke nicht so gut geeignet waren. Z.B. Nordhänge oder unterhalb von Quellen in Nasslagen. Zu dieser Zeit wurde auch der Anstoß zur Verhüttelung gegeben. Dieses Angebot, Bauland zu kaufen, wurde vor allem von den Wienern reichlich genutzt. Man hatte Klosterneuburg als Wochenend- und Feriendomizil entdeckt. Es kam zur Errichtung von zahlreichen Wochenendhäusern und Sommerhütten auch in relativ großer Entfernung vom Stadtkern.

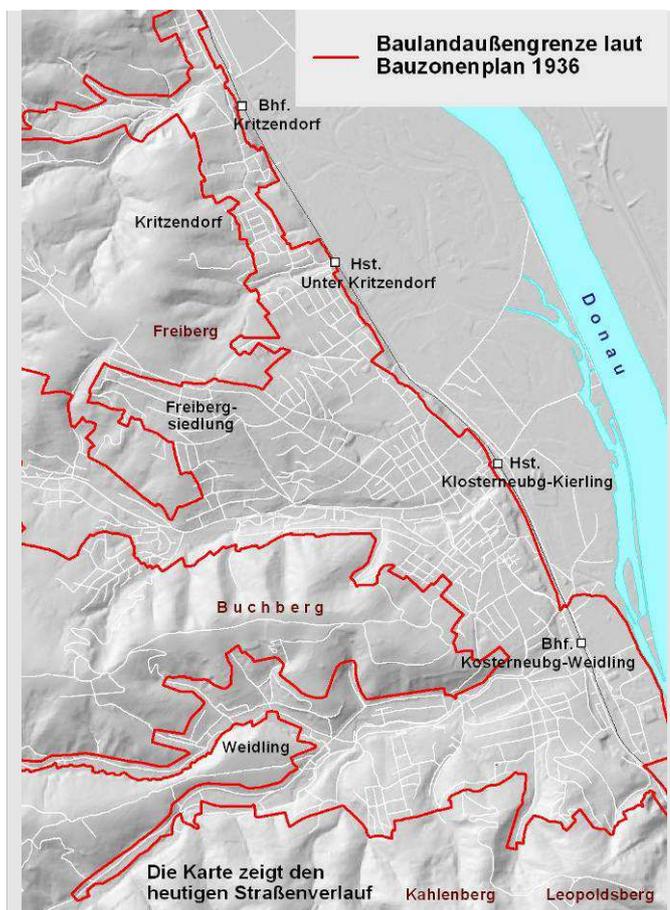
Die Bautätigkeit ging mit dem Ausbruch des ersten Weltkrieges abrupt zu Ende. Knapp nach Kriegsende wurde ein angesehener Bauunternehmer zum Bürgermeister gewählt, der als Unternehmer auch zahlreiche öffentliche Bauten errichten ließ. Die Bebauung erstreckte sich leider auch auf die außerhalb der 1884 festgelegten Baulandgebiete bis weit in den Wienerwald hinein. Die weitverstreute Bebauung wurde bereits damals für die Gemeinde bei der Errichtung der Infrastruktur zu einem finanziellen Problem.



Foto 90: Erst in der Zwischenkriegszeit, zum Teil getragen durch den Wunsch nach Selbstversorgung, begann wieder die Bautätigkeit. Als im Jahre 1932 diese Hütten im Kammerjoch errichtet wurden, gab es hier weder elektrischen Strom noch Wasser. Ständig bewohnt waren die Hütten nur im Sommer und sonst nur während des Wochenendes. Bis gegen Ende der 40er- Jahre musste man sich das Wasser von einer sehr viel tiefer gelegenen Quelle holen (etwa 10 Gehminuten).

Bauzonenplan 1936

Die Gemeinde überarbeitete den Regulierungsplan von 1884 und erstellte 1936 einen Bauzonenplan. Ursprüngliches Ziel bei der Erstellung des Bauzonenplanes war es, Baulandflächen zurückzunehmen, damit eine weitere Ausdehnung der Bebauung in die freie Landschaft unterbunden wird und es zu keiner übermäßigen Belastung der Gemeinde durch Aufschließungsverpflichtungen kommt. Dies gelang vor allem deshalb nicht, da auch Grundbesitzer im Klosterneuburger Gemeinderat vertreten waren, die eigene Interessen verfolgten. So war z.B. 1936 im Weidlingtal mit Ausnahme der weinbestockten Südhänge beim Talausgang das ganze Talgebiet als Bauland gewidmet. Dabei wurde auf die sehr unterschiedliche Siedlungseignung der Flächen und auf die wichtige Funktion des Tales als Naherholungsraum nicht Rücksicht genommen.



Karte 85: Als wichtigstes Ziel bei der Erstellung des Bauzonenplanes 1936 war es, Bauland nur mehr an geeigneter Stelle, wie z.B. in den Tallagen, auszuweisen. Dass dies den damaligen Kommunalpolitikern nicht annähernd gelang, zeigt diese Karte. Große Baulandflächen gab es auch an den für die Bebauung wenig geeigneten Hanglagen des Weidling- und Kierlingtales. Auch entlang der Bergrücken, wie z.B. des Freiberges (Ölberg), wurden großzügig Baulandflächen ausgewiesen.

Die Wiener Bauordnung 1938 anstelle der Niederösterreichischen Bauordnung

Da der Bauzonenplan 1936 zuviel Bauland auswies, verlangte die NÖ Aufsichtsbehörde von der Stadtgemeinde Klosterneuburg, diese zu überarbeiten und das Bauland zu reduzieren. Das geschah bereits 1937. Dabei ist es aber nur zum Teil gelungen, die im Jahre 1936 ohne Rücksicht auf Bedarf und Baulandeignung ausgewiesenen Flächen zurückzunehmen.

Im Jahre 1938 war es mit der Planungshoheit der sieben selbständigen Gemeinden vorbei. Mit der Eingemeindung zu Wien als 26. Bezirk durch die NS-Regierung fanden nunmehr die Bestimmungen der Wiener Bauordnung ihre Anwendung. Die Wiener Bauordnung tritt an die Stelle der niederösterreichischen. Die vagen Bebauungsbestimmungen der Gemeinde Klosterneuburg wurden näher konkretisiert. So wurde z.B. die bis dahin recht allgemein dargestellte Gebäudehöhe detailliert festgelegt. Die von der Stadtgemeinde bestehenden Bauzonenpläne bildeten jedoch weiterhin die Grundlage für die Bautätigkeit. Leider erlaubte man immer noch, in entlegenen Gebieten Gebäude zu errichten. Trotz der strengeren Wiener Bauordnung kauften viele Wiener an das Bauland angrenzende Grünlandparzellen und errichteten darauf weiterhin illegale Bauwerke. Klosterneuburg galt zu dieser Zeit als „Bauhoffnungsland“. Diese Hoffnung blieb zumeist unerfüllt und die Gebäude stehen heute illegal im Grünland.



Foto 91: Dieses am Ölberg liegende Gebiet wurde im Jahre 1938 parzelliert und verkauft. Die ersten Gartenhütten wurden um 1944 errichtet (siehe Foto). Das Wasser konnte von einer nahe liegenden Quelle geholt werden. Vorher wurde hier Obstbau betrieben. Am Foto erkennt man noch die Reste einiger Obstbäume. Heute stehen hier Einfamilienhäuser.

Bedingt durch den zweiten Weltkrieg war dann die Bautätigkeit gering. Auf Grund der sehr schlechten wirtschaftlichen Situation duldet die Behörde auch die im Grünland illegal errichteten Bauten. Während des Krieges wurde ein Gesetz geschaffen, das es ermöglicht, dass eine Familie ein Grundstück von 200m² bekommt, um Gemüse anbauen zu können. Bombengeschädigte konnten auch ohne Baubewilligung eine Baracke im Grünland aufstellen.

Durch den vorläufigen Regulierungsplan 1963 gelang es nicht, die weitverstreute Bebauung zu stoppen

Ein Problem für die Raumplanung in Klosterneuburg nach dem Abzug der russischen Besatzungsmacht 1955 war auch, dass die in der Zwischenkriegszeit entstandenen Siedlungen mehr oder weniger ungeplant aus dem Boden gewachsen sind. Häufig gab es noch keine systematischen Parzellierungen, sondern nur provisorische Bestandverträge. In der Nachkriegszeit blieb diese Situation weitgehend erhalten, wobei sich die Tendenz zur Erweiterung von Wohnbauland im Bereich dieser ehemals „wildern“ Siedlungen verstärkt hat.

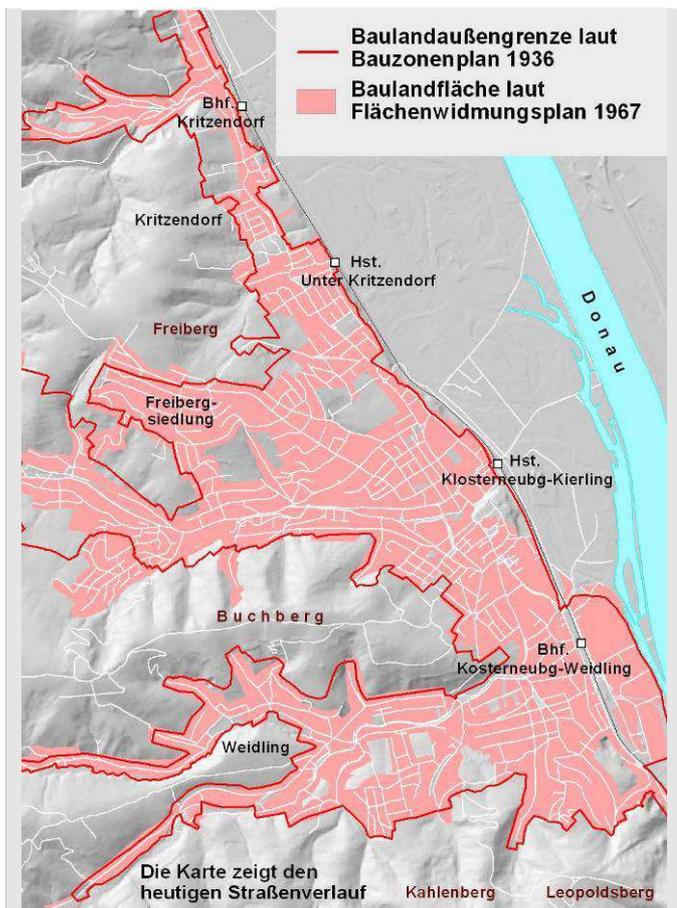
Es war offensichtlich, dass der im Jahre 1938 vom Land Niederösterreich genehmigte Bauzonenplan, der während der Zwischenkriegszeit nur geringfügig geändert wurde, noch immer zuviel Baulandflächen auswies. Im Jahre 1952 wurde von Fachleuten ein Sanierungsvorschlag erarbeitet, der eine radikale Reduzierung der Baulandflächen vorsah. Man forderte ein Ausscheiden aller nicht für eine Bebauung geeigneten Flächen (z.B. steile Hanglagen, überschwemmungsgefährdete Flächen), Ausscheiden aller Flächen mit hohem landwirtschaftlichen Ertragswert (z.B. Gärtnergründe, Weingärten), Ausscheiden aller Flächen mit besonderem Erholungswert (z.B. schöne Wiesenflächen, Punkte mit schönen Ausblicken). Dieser Sanierungsvorschlag ging aber den damaligen Kommunalpolitikern viel zu weit und wurde deshalb in dieser Form nicht umgesetzt.

Mit der Wiedererlangung der Selbständigkeit 1954 und dem Zusammenschluss der vormals 7 selbständigen Gemeinden zum heutigen Gebietsumfang der Stadtgemeinde begann eine neue Ära der Stadtplanung. Galt es doch die zwischen 1938 und 1954 gültige Wiener Bauordnung der NÖ Bauordnung anzugleichen. Diese Arbeiten mündeten in einem „vorläufigen Regulierungsplan“, welcher der Gemeinderat 1963 beschloss.



Foto 92: Der vorläufige Regulierungsplan wies Baulandflächen aus, die auf die Geländestrukturen keine Rücksicht nahmen. So gab es Baulandgebiete, wo die Straßenzüge senkrecht zur Falllinie der Hänge angelegt werden mussten wie z.B. Reihergraben, Josefsteig, Leopoldgraben (siehe Foto) oder solche, die besonders durch ihre isolierte Lage auffielen (z.B. Flexleiten, Zinnleiten und Sonnleiten).

Flächenwidmungsplan 1967



Karte 86: Die Karte zeigt die im Flächenwidmungsplan 1967 ausgewiesenen Baulandflächen im Vergleich zur Baulandaußergrenze des Bauzonenplanes 1936.

Im Jahre 1965 wurde erstmals für Klosterneuburg ein Raumordnungsprogramm mit Zielen und Maßnahmen definiert. Ein Planungsziel war die Errichtung einer Schnellstraße von Wien über Klosterneuburg nach Tulln mit einer Anbindung der bestehenden Schnellstraße über das Donaukraftwerk zur Schnellstraße von Wien nach Stockerau. Die Realisierung dieses Projektes hätte den Bauboom noch viel früher ausgelöst. Nach der Erstellung des vorläufigen Regulierungsplanes 1963 kam es wiederum zu großen Baulandumwidmungen. Das gewidmete Bauland (einschließlich Straßen) erreichte 1.300ha. Auf Grund des damals mehr als großzügig gewidmeten Baulandes rechnete man sogar mit einer Einwohnerzahl von 70.000. Nicht aus ökologischen, sondern aus ökonomischen Gründen wurde von diesem Einwohnerziel abgegangen. Die Aufschließungskosten der Grundstücke auf Grund der für die Bebauung ungünstigen Topographie waren für die Gemeinde nicht leistbar. Letztendlich einigte man sich auf ein Einwohnerziel von maximal 35.000 Einwohnern. Das bedeutete, man musste von den rund 1.300ha Bruttobauland in Summe ca. 400ha zurücknehmen, so dass das Nettobauland (ohne Straßen) nunmehr 750ha betrug.

Bei der Erstellung des Flächenwidmungsplanes 1967 war man noch im Gemeinderat der Meinung, dass dieser Flächenwidmungsplan optimal auf die Klosterneuburger

Situation abgestimmt ist und für die nächsten 60 bis 80 Jahre gelten wird. Dies war aber nur ein Wunschdenken der damaligen Gemeindevertreter. Der Flächenwidmungsplan 1967 hielt nicht einmal 20 Jahre. Vor allem deshalb nicht, da nach der Erstellung dieses Flächenwidmungsplanes 1967 wieder größere Flächen von Grünland in Bauland umgewidmet wurden. Von der ursprünglich im Jahr 1967 von Grünland in Bauland umgewidmeten 400ha großen Baulandfläche blieb in Summe nicht viel erhalten.



Foto 93: Die Baulandflächen der Gemeinde waren vor 1967 so groß, dass man mit einer Einwohnerzahl von 70.000 rechnete. Um dies zu verhindern, nahm man größere Umwidmungen von Bauland in Grünland vor. Die im Vordergrund in diesem Foto (mit Blick auf das Donautal) gezeigte Fläche war damals noch als Bauland gewidmet.

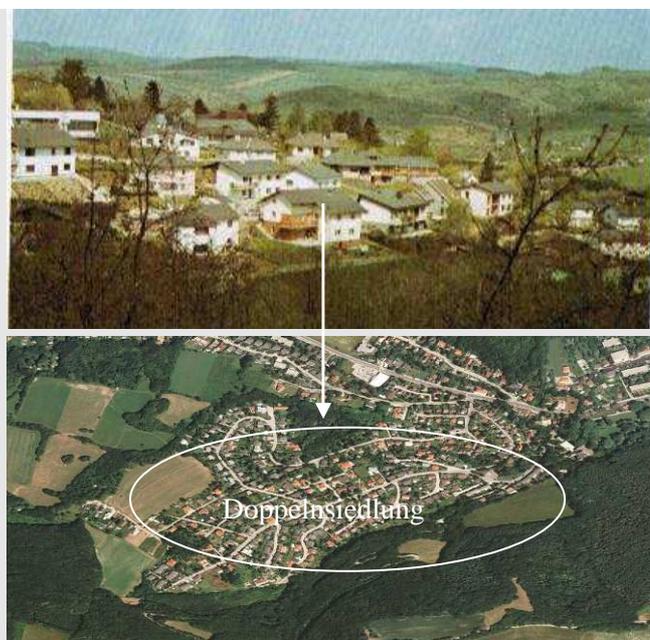
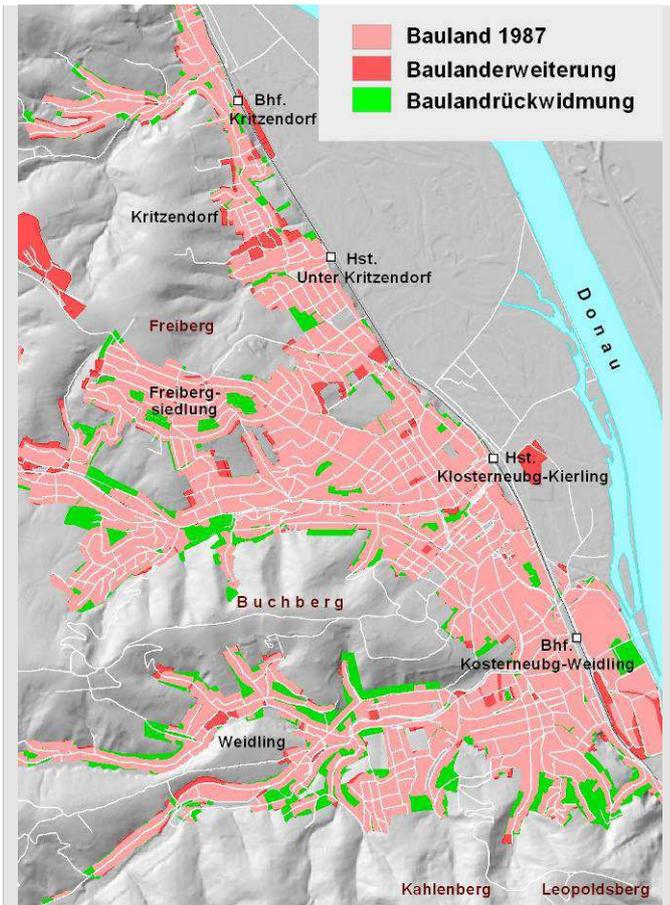


Foto 94: Es erfolgten 1967 aber nicht nur Umwidmungen von Bauland in Grünland, sondern auch von Grünland in Bauland wie z.B. die in diesen Fotos gezeigte „Doppelsiedlung“. Diese wurde Anfang der 70er-Jahre komplett aufgeschlossen und auch relativ schnell gebaut.

Flächenwidmungsplan 1987



Karte 87: Der Flächenwidmungsplan 1987 wies 800 ha Bauland (ohne Straßen) aus. Die Karte verdeutlicht, in welchen Gebieten die Baulandfläche 1987 im Vergleich zur Baulandfläche 1967 reduziert bzw. erweitert wurde.

Die obige Karte zeigt, dass der Flächenwidmungsplan 1987 auch Baulandflächen in topographisch ungünstigen Lagen aufweist. Dies, obwohl man in den Randgebieten sogar 130ha von Bauland in Grünland rückwidmete. Vielen Gemeinderäten war es bereits damals bewusst, dass eine noch größere Reduzierung des Baulandes notwendig gewesen wäre. Warum man nicht mehr Baulandrückwidmungen vornahm, war, dass man befürchtete, hohe Entschädigungszahlungen an die von der Rückwidmung betroffenen Grundstückseigentümer zahlen zu müssen. Nur die 3 Gemeinderäte der „Bürgerunion“ (eine Bürgerliste) stimmten im Gemeinderat gegen den Flächenwidmungsplan 1987. Begründet wurde die Ablehnung damit, dass der Flächenwidmungsplan 1987 trotz Baulandrückwidmung noch immer zu viel unverbautes Wohnbauland in exponierten Lagen sowie steilen Hanglagen auswies. Daher forderte die Bürgerunion eine Reduzierung des Baulandes nicht um 130ha, sondern um 230ha. Ein Hindernis, warum nicht mehr Bauland rückgewidmet wurde, sah die Bürgerunion in der Person des damaligen Planungsstadtrates, der damals auch der größte ortsansässige Bauunternehmer war. Man warf ihm vor, zu stark die wirtschaftlichen Interessen der Bauunternehmer zu vertreten, deren Ziel es war, dass möglichst wenig Bauland rückgewidmet wurde.

Noch vor der endgültigen Beschlussfassung des Flächenwidmungsplanes 1987 durch den Gemeinderat wurden von sehr vielen Bürgern schriftliche Einsprüche gegen den Flächenwidmungsplan erhoben. Vor allem diejenigen Personen, deren Grundstücke von Bauland in Grünland umgewidmet werden sollten, verlangten die Beibehaltung des Baulandes für ihr Grundstück. Für sie bedeutete die Umwidmung in Grünland den Wertverlust ihres Grundstücks.



Foto 95: Nur den damals im Gemeinderat vertretenen Gemeinderäten der „Bürgerunion“ waren die Rückwidmungen von Bauland in Grünland zu gering ausgefallen. Wäre es nach ihren Vorstellungen gegangen, würde z.B. heute die hier im Foto gezeigte Siedlung nicht stehen.

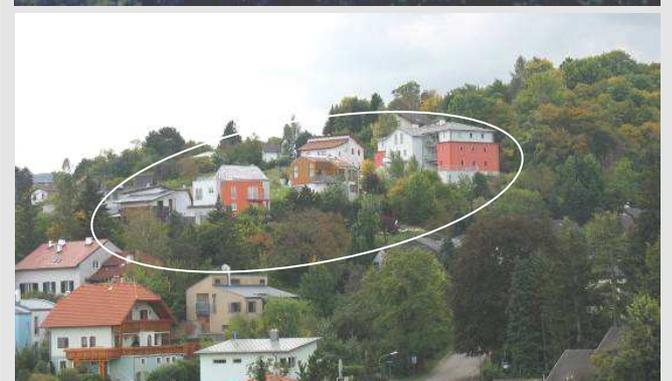
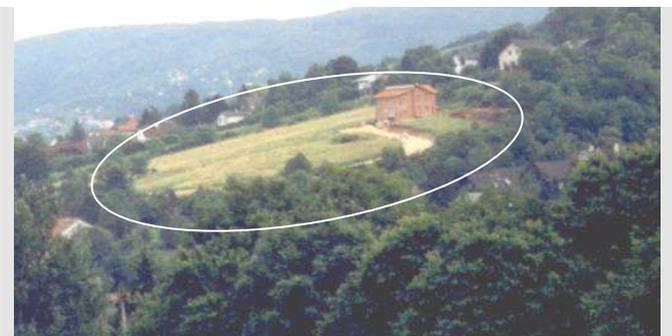


Foto 96: Noch in den 1980er Jahren war die hinter dem Gymnasium gelegene Wiese die am meisten frequentierte Rodelwiese Klosterneuburgs (siehe Foto oben). Da diese Fläche im Flächenwidmungsplan 1987 als Bauland ausgewiesen und mittlerweile verbaut wurde, ist Rodeln jetzt nicht mehr möglich (siehe unteres Foto).

Raumplanungspolitik des Landes ist Basis für die Gemeinde

Raumplanungspolitik Niederösterreichs regelt die Raumplanungspolitik der Gemeinden

Mit dem enormen Wachstum der Großstadt Wien entstehen die Probleme der heutigen Generation. Die Folgen des von Wien ausgehenden Siedlungsdruckes auf die Wienerwaldgemeinden sind nicht zu übersehen. So etwa der Flächenverbrauch durch die Wohnbautätigkeit und der Straßenbau auf Kosten der Landschaft und der daraus immer stärker werdende Straßenverkehr. Die Frage, die sich stellt, ist die: „Reichen die vom Land NÖ erstellten Raumplanungsgesetze aus, damit die Gemeinden ihre Planungsprobleme lösen können, vor allem den Siedlungsdruck zu bewältigen sowie die unkontrollierte Bautätigkeit zu stoppen?“

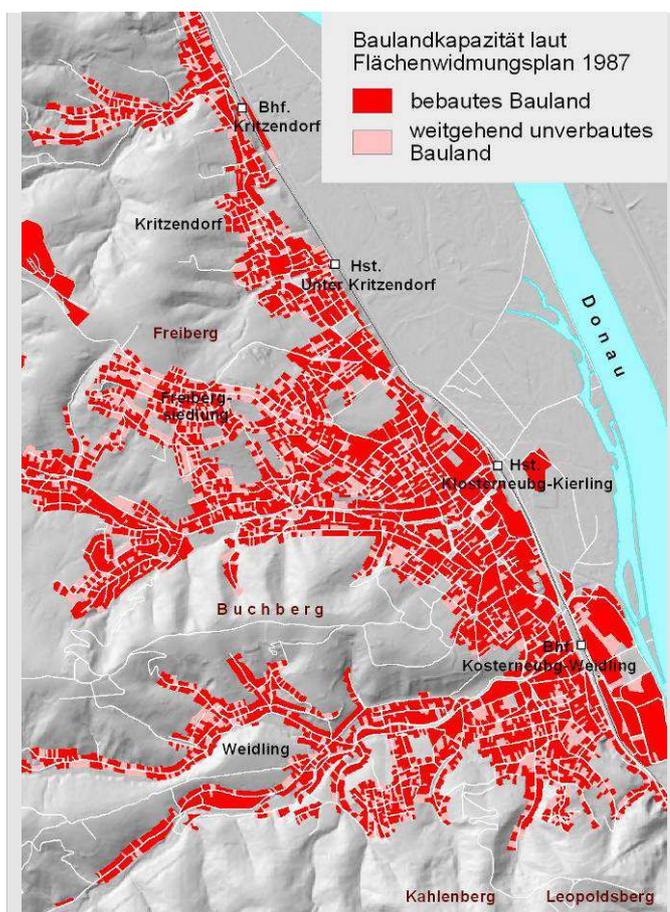
Derzeit hat Klosterneuburg über 30.000 Einwohner (einschließlich Personen mit Zweitwohnsitz). Planungsziel der Stadtgemeinde Klosterneuburg ist eine Einwohnerzahl von maximal 35.000 (siehe Örtliches Raumordnungsprogramm Klosterneuburgs). Es geht in erster Linie darum, den starken Zuzug der Bevölkerung (vor allem aus Wien) so zu lenken, dass es nicht zu einer unkontrollierten Bautätigkeit kommt. Entsprechend dieser Zielvorstellung hat die Gemeinde den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erstellt. Grundlage dafür ist heute das von der NÖ Landesregierung im Jahre 1976 erstellte NÖ Raumordnungsgesetz 1976 und die Bauordnung 1996.

Die Gemeinden sind für die örtliche Raumplanung zuständig. Ihre Instrumente dabei sind vor allem der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan. Die Gemeinden haben damit die Möglichkeit, den Flächenverbrauch und die Flächennutzung selbst zu bestimmen.

Seit dem NÖ Raumordnungsgesetz und dem NÖ Bauordnungsgesetz aus dem Jahre 1976 hat die NÖ Landesregierung immer wieder Gesetzesnovellen durchgeführt. Diese waren nicht gerade immer im Sinne der Stadtgemeinde, da einige dieser Gesetzesnovellen eine viel stärkere Ausnützung des von der Gemeinde im Flächenwidmungsplan 1987 ausgewiesenen Baulandes und damit ein ungewollt starkes Bevölkerungswachstum bewirkt haben. Diese Novellierungen wurden dann auch relativ schnell von einigen Bauwerbern (vor allem von Baugesellschaften) ausgenutzt. Für Klosterneuburg hätten sogar einige dieser Novellierungen eine deutliche Überschreitung des im Örtlichen Entwicklungskonzept angegebenen Planungsziels von maximal 35.000 Einwohnern zur Folge gehabt. Da die Gemeinden sich nicht über Landesgesetze hinwegsetzen können, haben sie nur die Möglichkeit, beim Land eine Modifizierung der gesetzlichen Bestimmung anzuregen, die dann vielleicht in der nächsten Gesetzesnovelle berücksichtigt wird. Gesetzesnovellen seitens des Landes bedeuten für die Gemeinde oft eine arbeitsaufwendige Bearbeitung ihrer Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, was mitunter sehr hohe Planungskosten für die Gemeinde zur Folge hat.

Keine Siedlungsausweitung auf Grund des NÖ Raumordnungsprogramms „Wien-Umland“ 1990

So wie in der Gemeinde Klosterneuburg haben viele andere Wienerwaldgemeinden auch mehr als genug Bauland in ihren Flächenwidmungsplänen ausgewiesen. Damit nicht noch mehr Bauland ausgewiesen wird, hat die NÖ Landesregierung im Jahre 1990 das regionale Raumordnungsprogramm Wien-Umland verordnet. Hauptziel dieses Raumordnungsprogramms war es, die Siedlungsausweitung zu stoppen. Für Klosterneuburg bedeutet dies, dass die im Flächenwidmungsplan 1987 festgelegten Siedlungsgrenzen nicht mehr weiter ausgedehnt werden dürfen. Das regionale Raumordnungsprogramm Wien-Umland ist zur Zeit das effektivste Mittel, eine weitere Zersiedelung in den Griff zu bekommen. Zuzuwartet bis weitere Baulandausweitungen die letzten Freiräume im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald erfasst haben, ist nicht angebracht.



Karte 88: Auf Grund des Raumordnungsprogramms „Wien-Umland“ dürfen die im Klosterneuburger Flächenwidmungsplan 1987 festgelegten Baulandflächen nicht mehr vergrößert werden. Das bedeutet: Wenn Grünland in Bauland gewidmet wird, ist eine gleich große Fläche an einer anderen Stelle wieder von Bauland in Grünland rückzuwidmen.

Die Novelle 1990 zur NÖ Bauordnung schafft bedauerlicherweise die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung großvolumiger Wohnbauten in den Randlagen

In einem Flächenwidmungsplan legt eine Gemeinde nicht nur die Baulandflächen fest, sondern auch deren Einwohnerdichtewerte. Die Stadtgemeinde Klosterneuburg ist bei der Erstellung des Flächenwidmungsplanes 1987 so vorgegangen, dass man nur in den gut aufgeschlossenen Orts- und Tallagen höhere Einwohnerdichtewerte festlegte. Ziel der Gemeinde ist es, dass nur großvolumige Wohnbauten im gut aufgeschlossenen Bauland gebaut werden können. Die vom NÖ Landtag beschlossene Novelle 1990 zur NÖ Bauordnung ermöglichte es aber, dass auf einmal auch großvolumige Wohnbauten außerhalb der Orts- und Tallagen entstehen konnten. Dies deshalb, da im Gegensatz zu früher die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Einwohnerdichtewerte ihre Bedeutung verloren haben.

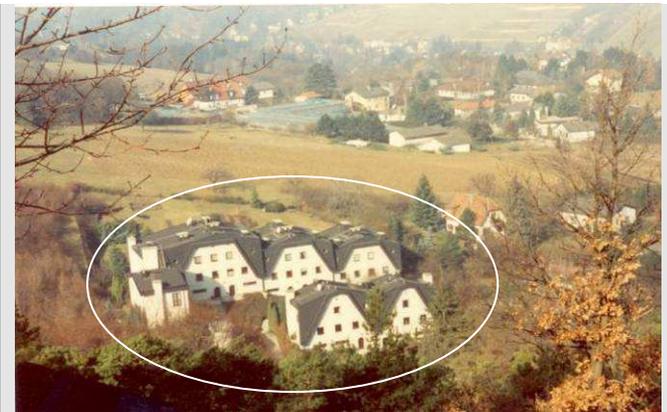
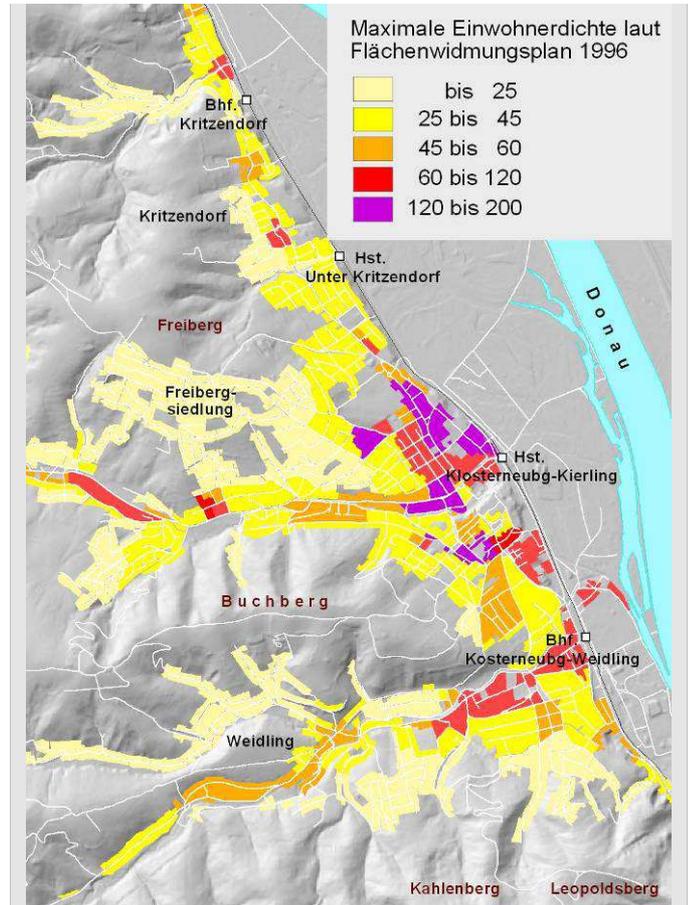
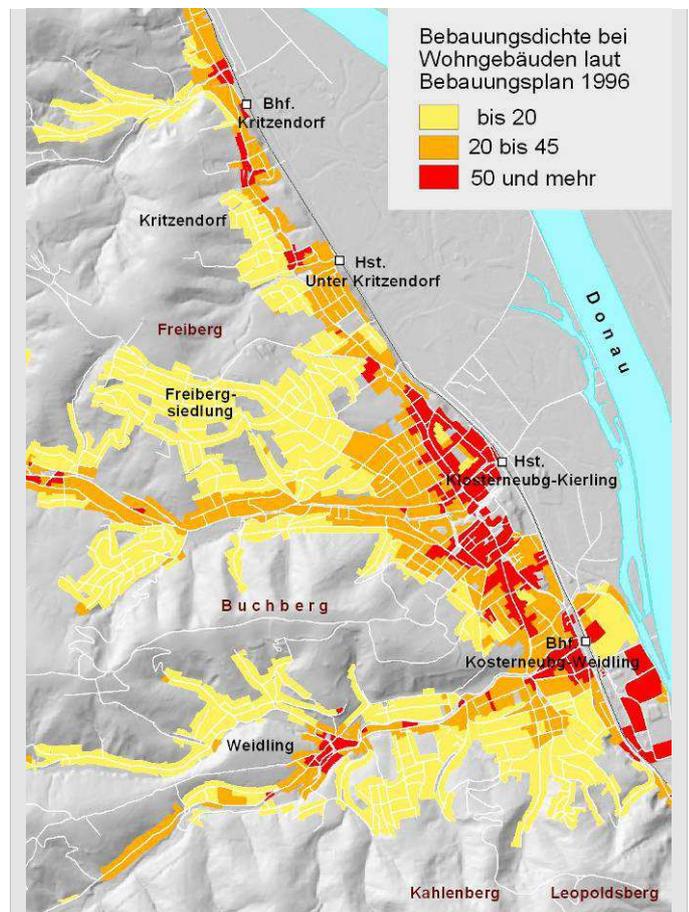


Foto 97: Die vom Land NÖ beschlossene Novelle 1990 zur NÖ Bauordnung macht es auf einmal möglich, dass großvolumige Wohnbauten, so wie hier in isolierter Lage, errichtet werden können.

Auf Grund dieser Novelle 1990 zur NÖ Bauordnung war eine Überarbeitung des Klosterneuburger Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes angebracht. Die Gemeinde beauftragte deshalb einen Raumplaner, der zuerst im Flächenwidmungsplan die Wohndichtewerte unter Berücksichtigung der geographischen Verhältnisse und der Siedlungsstrukturen neu festgelegt hat (siehe Karte 89). In Anlehnung an die in der Karte 89 neu bestimmten Wohndichtewerte wurden im Bebauungsplan auch die Bebauungsdichten überarbeitet. Die wichtigste Maßnahme dabei war, dass die Stadtgemeinde in den Gebieten mit geringer Einwohnerdichte die Bebauungsdichteklasse „0,00“ einführt (siehe Karte 90). Diese Bebauungsdichteklasse bedeutet, dass die maximal bebaubare Fläche von der Grundstücksgröße abhängig ist. D.h. je größer das Grundstück desto kleiner muss die zu verbauende Grundstücksfläche sein. Damit war es für die Wohnbaugesellschaften in Klosterneuburg nicht mehr möglich, bei den von der Gemeinde mit Bebauungsdichte „0,00“ festgelegten Grundstücken größere Wohnhausanlagen zu errichten (siehe dazu Bebauungsvorschriften Klosterneuburg 2000).



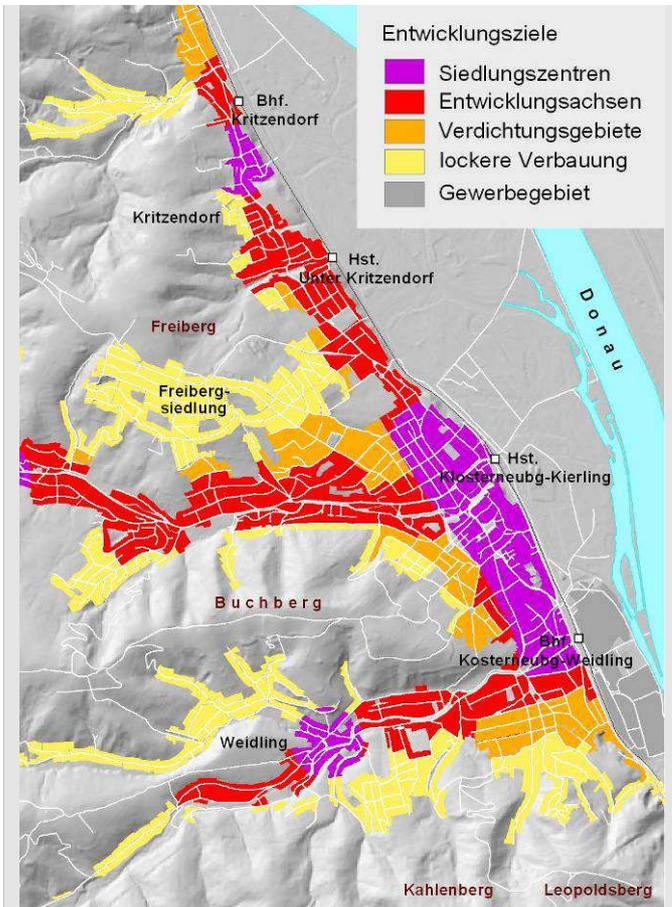
Karte 89: Flächenwidmungsplan 1996 mit den von der Gemeinde überarbeiteten Einwohnerdichteklassen.



Karte 90: Bebauungsplan 1996 mit den von der Gemeinde überarbeiteten Bebauungsdichteklassen.

Raumplanungspolitik außerhalb der Siedlungszentren

Die Novelle 1999 zum NÖ-Bauordnungsgesetz schaffte leider neuerlich die rechtlichen Voraussetzungen, große Wohnhausanlagen in den Randlagen zu errichten.



Karte 91: Sowohl die von den Kommunalpolitikern im Jahre 1987 genehmigte „Grundlagenforschung“ zum Örtlichen Raumordnungsprogramm Klosterneuburgs, als auch das im Jahre 2004 erstellte „Örtliche Entwicklungskonzept“ Klosterneuburgs sieht nur stark verdichtete Wohnformen im Stadtkern und den Orten und weniger stark verdichtete Wohnformen entlang der Täler (Weidling-, Kierling- und Donautal) vor. Die Gemeinde will damit erreichen, dass nur dann Baulandgebiete eine hohe Bevölkerungsdichte aufweisen, wenn sie gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind. Hingegen lockere Verbauung in den Randbereichen, um den Siedlungscharakter einer Gartenstadt zu erhalten.

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg hat den Bebauungsplan im Wesentlichen so erstellt, dass er den Zielen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes entsprach, nämlich nur stark verdichtete Wohnformen im Stadtkern und bereits weniger stark verdichtete Wohnformen entlang der Täler. Während die vom Landtag erstellte NÖ Bauordnung 1996 noch konkrete Hinweise über die Zahl der Geschosse gab, ist dies auf Grund der Novelle 1999 der NÖ Bauordnung nicht mehr der Fall. Es wurde die Koppelung zwischen der Bauklasse und der Anzahl der Hauptgeschosse aufgehoben. Das bedeutete, Bauwerber mussten zwar die absolute Bauhöhe einhalten, konnten

aber mehr Geschosse als bisher unterbringen. Vor allem deshalb, da sie Flachdächer in Form von Staffelgeschossen errichten konnten (siehe Foto 98). Mit der Novelle 1999 zum NÖ-Bauordnungsgesetz hat die NÖ Landesregierung, wie schon bei der Novelle 1990, lediglich dem Wunsch der Baugesellschaften entsprochen, dass auch ohne Bebauungsplanänderung seitens der Gemeinden auf jedem Grundstück großvolumiger als bisher gebaut werden konnte.



Foto 98: Das Weidlingtal ist eine Siedlungslandschaft mit postgründerzeitlichen Villen und Sommerfrischen mit historistischen- Jugendstil- und Heimatstil-Fassaden sowie Einzelhäusern und Wochenendhäusern aus der Nachkriegszeit. Diese Häuser zeichnen sich durch eine niedrige Überbauung sowie eine starke Durchgrünung aus. Die Dachlandschaften sind im Bereich von Siedlungen eines der bestimmenden Elemente (siehe Foto oben). Um diesen locker verbauten Siedlungscharakter zu erhalten, hat die Stadtgemeinde das hier zu verbauende Grundstück nur mit Bauklasse I und II festgelegt, sowie mit einer Bebauungsdichte von höchstens 25%. Eine Immobilienfirma machte sich die Novelle 1999 zur NÖ Bauordnung zunutze, und reichte bei der Baubehörde ein Projekt für ein Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten aufgeteilt auf 4 Geschosse ein (siehe unteres Foto). Es formierte sich eine von Anrainern des geplanten Bauprojektes ausgehende Bürgerinitiative und das Projekt konnte nach längerem Rechtsstreit doch noch verhindert werden. Die Immobilienfirma verzichtete dann zur Gänze auf den Wohnbau, da ein reduzierter Bau mit weniger Wohnungen zu wenig Gewinn versprach.

Die von der Landesregierung durchgeführte Novelle 1999 der NÖ Bauordnung führt jede bestehende Gemeindeplanung ad absurdum. Diese Novelle entspricht einem Gieskannenprinzip und nicht einer auf die individuelle Situation der Umgebung eingehende Planung. Egal ob ein Gebäude in einem dicht verbauten Gebiet oder in einem Villenviertel steht, hat man jetzt die Möglichkeit, im Vergleich zu den bestehenden Gebäuden großvolumiger zu bauen. Prinzipiell sollten im Stadtkern höhere Dichten und im Randbereich niedrigere Dichten sein. Sinnvoller wäre es gewesen, die Gemeinden selbst entscheiden zu lassen, wo auf Grund ihres Planungszieles eine Bauklassenerhöhung sinnvoll wäre. Durch diese Gesetzesnovellierung würde nicht nur das im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegte Planungsziel für die Gemeinde von maximal 35.000 Einwohnern deutlich überschritten werden, sondern auch die Bestrebungen der Gemeinde, keine stärker verdichteten Wohnformen in den Randbereichen zuzulassen, zunichte gemacht.



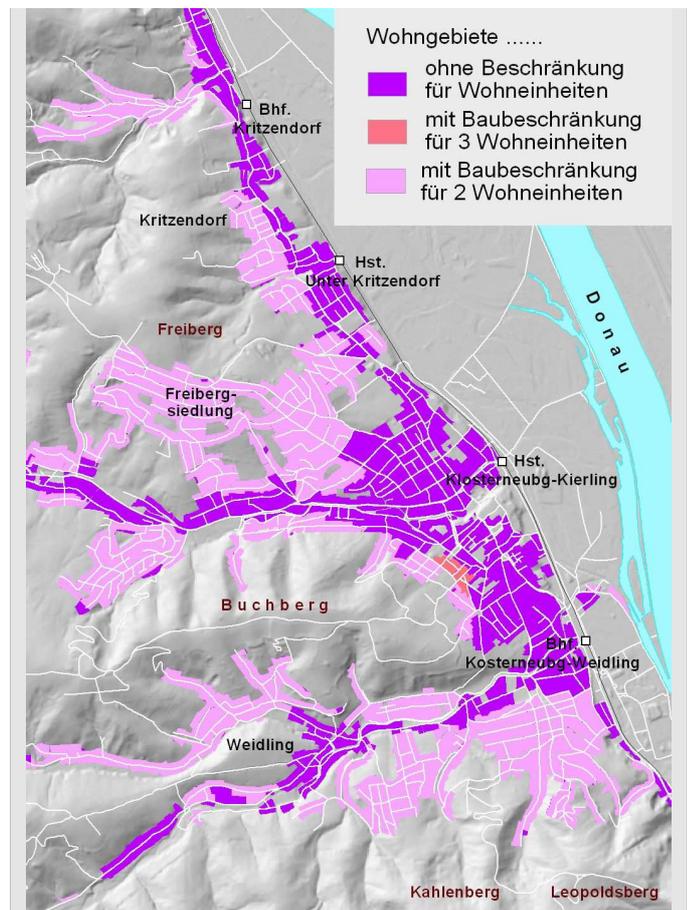
Foto 99: Vor allem Betreiber von Großprojekten nutzten die Novelle 1999 zur NÖ-Bauordnung aus, und errichteten Wohnhausanlagen in Stadtrandlagen.

Um zumindest am Stadtrand zu unterbinden, dass Projektwerber eine möglichst intensive Nutzung von Grundstücken anstreben, wodurch Gebäudestrukturen und Gebäudeproportionen entstehen, die den Rahmen der bisherigen Gebäudestrukturen bei weitem sprengen, hat die Stadtgemeinde im Jahre 2007 eine Bausperre für die Grundstücke der Bauklasse I und II auf 2 Jahre erlassen. Man hat in der Folge die Bausperre genutzt, um den Bebauungsplan und die Bebauungsbestimmungen zu überarbeiten und zwar so, dass ein übermäßig ausgenutztes Bauland in den Randlagen der Stadt nicht mehr möglich ist. Aus dem selben Grund haben auch andere Wienerwaldgemeinden eine Bausperre erlassen. So startete z.B. die Stadt Baden ein umfangreiches Schutzprogramm für die Badener Villen, um die Villenviertel vor größeren Wohnblöcken zu schützen.

Bausperren sind dann erforderlich, wenn eine Änderung des Bebauungsplans mit einem erheblichen Zeitaufwand verbunden ist. Im Hinblick auf den längeren Bearbeitungszeitraum besteht in diesem Fall die Gefahr, dass Bauunternehmer noch vor der Änderung des Bebauungsplanes möglichst viele großvolumige Wohnbauten in abgelegeneren Baulandgebieten bei der Baubehörde einreichen.

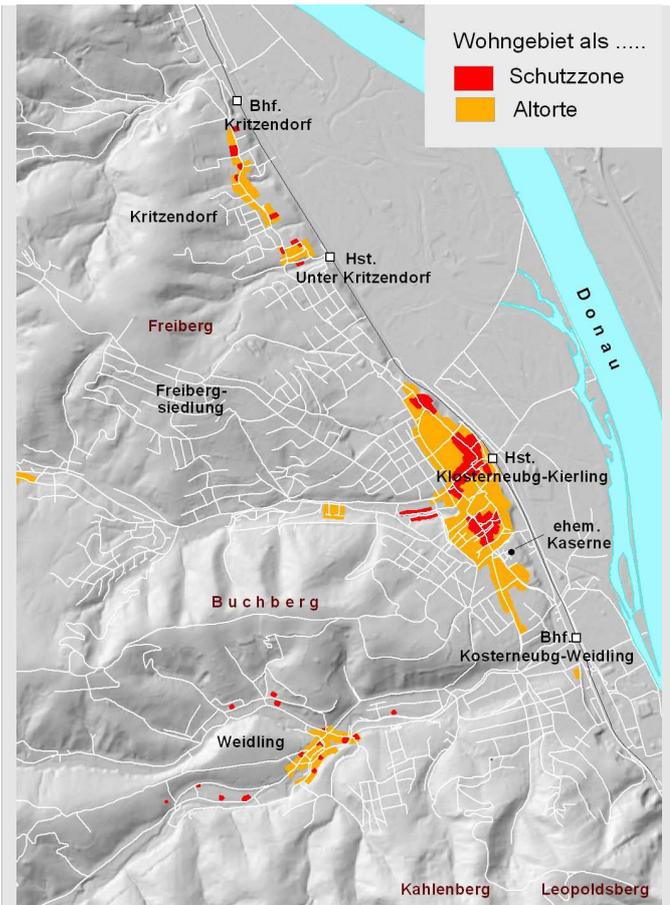
Die Novelle 2008 zur NÖ Raumordnung gibt der Gemeinde endlich die rechtlichen Möglichkeiten, großvolumige Wohnbauten in den Randlagen zu unterbinden.

Erst mit der Novelle 2008 zur NÖ Raumordnung wurde den massiven Forderungen mehrerer Wienerwaldgemeinden entsprochen, wieder selbst zu entscheiden, wo es zu einer Verdichtung kommen soll und wo nicht. Die Gemeinden können jetzt im Flächenwidmungsplan durch eine Zusatzbezeichnung solche Wohnbaulandgebiete ausweisen, wo die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 oder 3 je Grundstück eingeschränkt werden kann (siehe Karte 92). Diese Einschränkung ist allerdings nur zur Sicherung des strukturellen Charakters möglich, wie z.B. der Erhaltung von Villenvierteln oder Ein- und Zweifamilienhausgebieten in den Randlagen der Stadt.



Karte 92: Damit die Bebauungsstruktur der bestehenden Ein- und Zweifamilienhausgebiete im Randbereich der Stadt weitgehend erhalten bleibt, hat die Stadtgemeinde diese Wohnbaulandgebiete im Flächenwidmungsplan mit dem Zusatz „zwei Wohneinheiten“ bzw. „drei Wohneinheiten“ versehen. Die Karte zeigt, dass jetzt nur mehr Mehrfamilienhäuser in der Stadt selbst, sowie in den Tallagen (Kierling-, Weidling- und Donautal) möglich sind.

Raumplanungspolitik in Altortgebieten



Karte 93: Die Gemeinde hat die Möglichkeit, auf Grund der Niederösterreichischen Bauordnung 1976 im Bebauungsplan nicht nur Schutzzonen sondern auch sonstige erhaltungswürdige Altortgebiete im Bebauungsplan auszuweisen. Sowohl in der Schutzzone als auch in den Altortgebieten sind die Dächer den vorherrschenden, im Umgebungsbereich überwiegenden, Formen anzupassen. Dies gilt besonders für die Dachneigung, Giebelrichtung und Farbgebung der Dachdeckung.



Foto 101: Ein beliebtes Postkartenmotiv war der Blick vom Stiftskeller in Richtung Martinskirche. Dies deshalb, da die Stadt noch ein einheitliches Stadtbild zeigte. Nach dem 2. Weltkrieg sind durch den Abbruch viele historische Bausubstanzen verloren gegangen. Alte Gebäude sind schnell abgerissen und werden durch neue ersetzt. Was an ihre Stelle tritt, ist oft wenig ermutigend. An einen Ensembleschutz wurde dabei kaum gedacht.



Foto 102: Im Jahre 1958 beschloss der Gemeinderat den Erwerb der alten Pionierkaserne in der „Oberen Stadt“ mit der Leopolds-Kapelle (siehe Foto) vom Bund. In den 70er Jahren wurde ein Teil des Kasernenareals abgerissen und eine Wohnhausanlage errichtet. Obwohl im Bebauungsplan 1989 das gesamte Areal der Kaserne als Altortgebiet ausgewiesen war, genehmigte die Mehrheit im Gemeinderat den vollständigen Kasernenabbruch. Der Bebauungsplan wurde dann so abgeändert, dass das Hauptgebäude der Bezirkshauptmannschaft Wien-Umgebung errichtet werden konnte (siehe Foto 7).



Foto 100: In einer im Jahre 1979 herausgegebenen Klosterneuburger Festschrift steht als Untertitel zu diesem Bild: „Die Plakatwand fügt sich harmonisch in das Ortsbild ein. Sie nimmt dem Betrachter keinen Blick auf sehenswerte Gebäude. Plakatwände decken mit ihrer bunten Vielfalt hässliche Gebäude zumindest teilweise ab“. Bei manchen heute errichteten Wohnbauten würde sich so mancher Anrainer lieber ein altes Haus mit einer Plakatwand wünschen.



Foto 103: Altortgebiet „Martinstraße“. Dieses Bild zeigt, wie sich der Baustil im Laufe der Jahrhunderte bis heute geändert hat. Auf der rechten Seite ein renoviertes Bürgerhaus aus dem 16. Jahrhundert und auf der linken Seite ein moderner Wohnbau mit Garageneinfahrt.

Die von der Stadtgemeinde erlassenen Bebauungsvorschriften reichten ursprünglich aus, um den Altstadtcharakter zu erhalten. In diesen Bebauungsbestimmungen war u.a. vorgeschrieben, dass jedes Gebäude in der Schutzzone und im Altortgebiet eine Dachschräge haben muss. Bedauerlicherweise ersetzte im Jahr 2000 die Stadtgemeinde diesen Passus durch die vage Formulierung, „dass in Schutzzonen und Altortgebieten die Dächer den vorherrschenden Umgebungsbereichen anzupassen sind“.

Eine weitreichende Liberalisierung hinsichtlich Gestaltungsanforderungen bei Bauvorhaben brachten nicht nur die Bebauungsvorschriften Klosterneuburgs, sondern auch die NÖ Bauordnung 1996, welche die bis dahin über Jahrzehnte aufrecht erhaltene Forderung nach Anpassung neuer Bauten an die regionale Bautradition aufhob. Mit dieser Bauordnung hatten die NÖ Landespolitiker erreicht, dass auch in Altortgebieten Gebäude errichtet werden konnten, die auf Grund ihrer Größe und Form nicht in das Ortsbild passen. Der Paragraph zur Ortsbildgestaltung in der NÖ Bauordnung 1996, der besagt, dass nur dann von der Baubehörde eine Bewilligung für ein neu zu errichtendes Gebäude erteilt werden darf, wenn sich dieses „in seine Umgebung harmonisch einfügt“, hat sich weitgehend als wirkungslos erwiesen.

Der Paragraph der Ortsbildgestaltung in der NÖ Bauordnung, „dass sich die Bauwerke harmonisch in ihre Umgebung einfügen sollen“, ist zu schwammig. Die Gemeinde hat zwar die Möglichkeit, bei strittigen Bauprojekten einen Architekten oder Raumplaner mit der Erstellung eines Ortsbildgutachtens zu beauftragen. Damit soll festgestellt werden, ob sich ein Bauwerk harmonisch in seine Umgebung einfügt oder nicht. Die Baubehörde hatte früher bei einigen Großprojekten auch ein Stadtbildgremium zur Beratung herangezogen. Letztendlich liegt aber die Entscheidung bei der Baubehörde, inwieweit sie sich dem Gutachter bzw. dem Stadtbildgremium anschließt.



Foto 104: Es sind oft nicht nur die Neubauten, die auf Grund ihrer Größe wenig in das Altstadtgebiet passen, sondern auch die Dachausbauten. Die Praxis zeigt, dass die Gemeinde auf Grund der Gesetzeslage wenig Möglichkeiten hat, ortsbildgestaltend bei Wohnbauten einzuwirken. Auch dann nicht, wenn das Gebiet im Bebauungsplan als „Altortgebiet“ ausgewiesen ist.

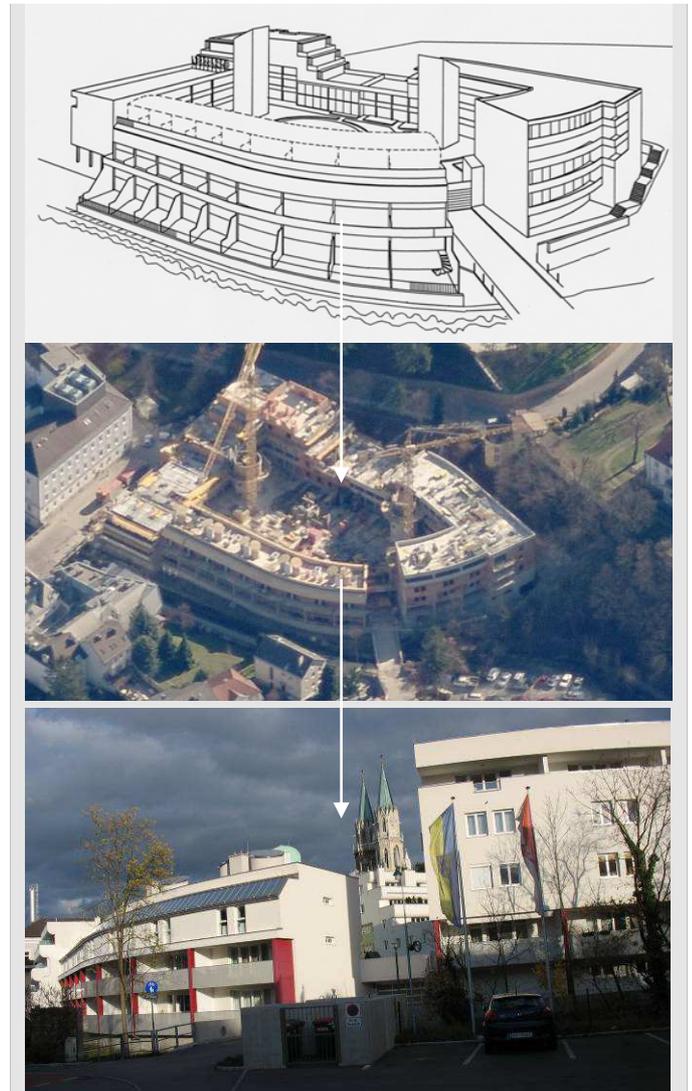
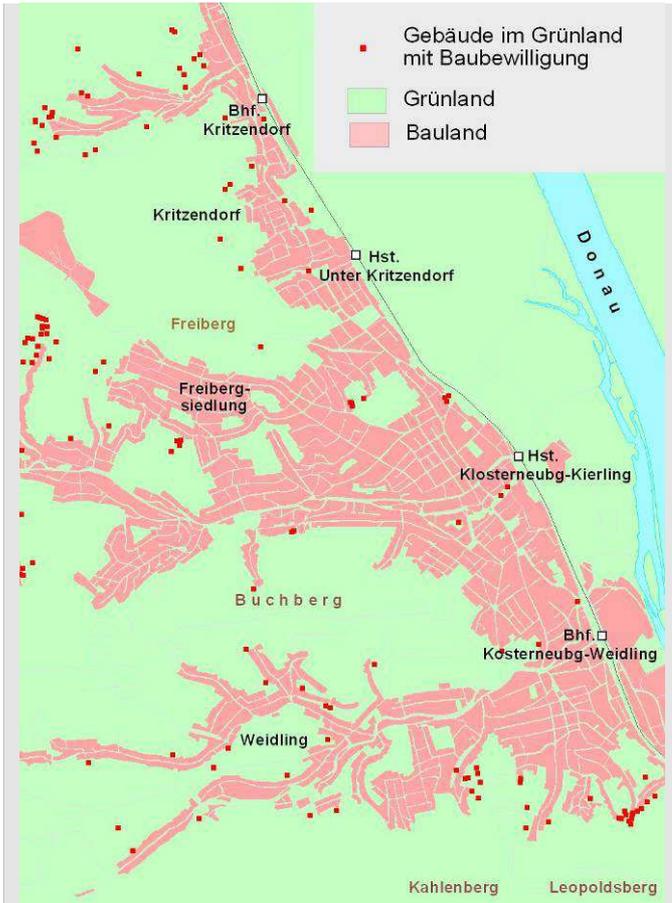


Foto 105: Es ist offensichtlich, dass bei Neubauten der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes oft zu wenig entsprochen wird. Dabei geht es weniger um eine Einflussnahme auf Details wie Stilelemente und Materialien der Bauten, sondern um ihre Größe, die dem Orts- und Landschaftsbild nicht angepasst wird. Dieser im Foto gezeigte Wohnkomplex ist vielleicht architektonisch interessant. Ob er sich dem Altstadtcharakter anpasst, wird sicherlich unterschiedlich gesehen.

Weder die Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde, noch die der NÖ Bauordnung reichten aus, im Altortgebiet den Altstadtcharakter zu erhalten. Das nützten die Wohnbaugesellschaften aus und gingen daran, alte Gebäude abzureißen, um an deren Stelle Wohnanlagen mit Flachdächern zu errichten. Flachdächer deshalb, da diese Dachform im Gegensatz zu einer Dachschräge für die Wohnbaugesellschaften den großen Vorteil hat, ein- oder sogar zwei Geschosse zusätzlich errichten zu können. Dass dies kein idealer Zustand ist, hat mittlerweile auch die NÖ Landesregierung erkannt. In der Novelle 2011 der NÖ Bauordnung wird deshalb dem Ortsbildgutachten mehr Bedeutung zuerkannt. Noch wichtiger aber ist, dass die Bauklasse so wie schon früher, wieder der Anzahl der Hauptgeschosse entspricht.

Raumplanungspolitik im Grünlandgebiet



Karte 94: Etwa 130 Gebäude wurden im Flächenwidmungsplan 1987 als „Gebäude im Grünland“ ausgewiesen. Heute sind es ca. 230 (siehe Karte). Das sind aber nur die Wohnhäuser und Wochenendhäuser, die legal im Grünland errichtet wurden. Diese Gebäude haben somit im Gegensatz zu den meisten anderen im Grünland errichteten Gebäuden eine Baubewilligung.

Die Novelle 1995 zum NÖ Raumordnungsgesetz schafft bedauerlicherweise die rechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau von Wohngebäuden im Grünland.

Die im Flächenwidmungsplan 1987 ausgewiesenen „Gebäude im Grünland“ (Kurzbezeichnung „Geb“) durften nach der damaligen Rechtslage nicht ausgebaut werden. Dies änderte sich mit der Novelle 1995 zum NÖ ROG. Diese Novelle erlaubte für diejenigen „Gebäude im Grünland“, die ganzjährig bewohnbar sind, eine Erweiterung der Wohnnutzfläche bis 130m² und dann auch noch eine einmalige zusätzliche Erweiterung um weitere 130m² für familieneigenen Wohnbedarf. Diese Novelle war ein massiver Eingriff in die damalige Grünlandpolitik der Gemeinde Klosterneuburg, wo man bestrebt war, die Bautätigkeit im Grünland zu unterbinden. Diese Novelle steht auch im Widerspruch zum Landschaftsschutzgebiet Wienerwald, wo es eindeutig darum geht, die Errichtung von nichtlandwirtschaftlichen Bauten außerhalb des Ortsgebietes zu unterbinden.



Foto 107: Das Foto zeigt eines der ersten „Gebäude im Grünland“, das auf Grund der Novelle 1995 zum NÖ-Raumordnungsgesetz ausgebaut wurde. Statt einer kleinen alten Hütte steht jetzt ein ansehnliches Einfamilienhaus.

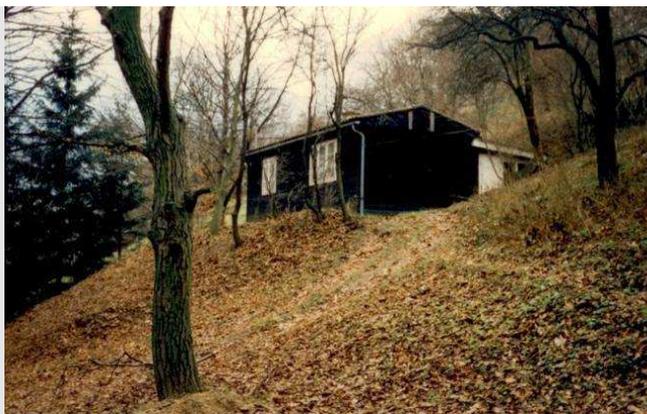


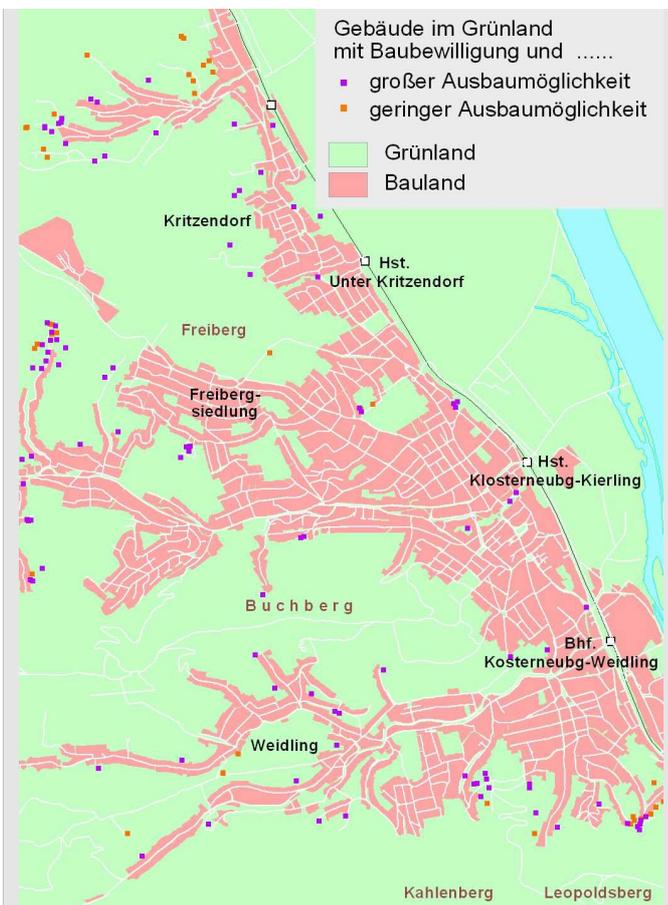
Foto 106: Dieses 1932 errichtete Gebäude wurde bereits im Flächenwidmungsplan 1987 als „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ ausgewiesen. In der Zwischenkriegszeit wurde hier Landwirtschaft betrieben. Man baute vor allem Gemüse an. Dies diente zur Verbesserung der Nahrungsmittelversorgung. In der Nachkriegszeit lebte in dieser kleinen Hütte eine Familie mit 4 Kindern.



Foto 108: Das alte Haus aus dem Jahre 1956 ist noch rechts im Bild gut zu erkennen. Auf Grund der Novelle 1995 zum NÖ ROG können auch Zubauten vorgenommen werden. Manchmal können diese Zubauten wesentlich größer ausfallen als das bestehende Haus.

Wegen der Novelle 1995 zum NÖ-Raumordnungsgesetz wurde von der Stadtgemeinde der Flächenwidmungsplan überarbeitet.

Die Folge der Novelle 1995 zum NÖ-Raumordnungsgesetz war, dass immer mehr Gebäudebesitzer ihre rechtlichen Möglichkeiten ausnutzten, die im Flächenwidmungsplan mit der Nutzungskategorie „erhaltenswerte Gebäude im Grünland (= Geb)“ bezeichneten Gebäude, maximal auszubauen. Um dies zu verhindern, überarbeitete die Gemeinde den Flächenwidmungsplan. Es wurden diejenigen im Grünland stehenden Gebäude, die sich nicht für einen maximalen Ausbau eignen, besonders gekennzeichnet, nämlich „Gebäude im Grünland Stern (= Geb*)“. In diesem Fall ist nur eine einmalige Erweiterung zum Zwecke gebäudeinfrastruktureller Verbesserungen um bis zu 10% möglich (z.B. für WC, Bad, Heizung). Diese von Klosterneuburg erarbeiteten Richtlinien wurden dann auch vom Land Niederösterreich in die Planzeichenverordnung übernommen (siehe Karte 95).



Karte 95: In der Gemeinderatssitzung im Dezember 2000 wurde entschieden, dass nicht mehr alle im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen „Gebäude im Grünland“ (=Geb) eine maximale Ausbaumöglichkeit haben. Das sind vor allem diejenigen Wohngebäude, deren Ausstattung und Größe keinem ganzjährig bewohnbaren Wohngebäude entsprechen, deren Orts- und Landschaftsbild durch den Ausbau wesentlich beeinträchtigt wird und wo auch keine infrastrukturelle Erschließung gegeben ist. In diesem Fall ist nur mehr eine geringe Ausbaumöglichkeit von maximal 10% gegeben (=Geb*).

Neuerliche Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes durch die Stadtgemeinde

Die von der Gemeinde Klosterneuburg durchgeführte „Reparatur“ der Novelle 1995 zum NÖ-Raumordnungsgesetz reichte nur zum Teil aus, die Bautätigkeit im Grünland in den Griff zu bekommen. Um dieser Fehlentwicklung stärker Einhalt zu gebieten, hat der Gemeinderat im Jahr 2010 zunächst eine Bausperre für alle Grundstücke, die als „Grünland Kleingarten“ und „Grünland“ gewidmet sind, erlassen. Erhaltenswerte „ortsbildverträgliche“ Gebäude im Grünland sollen in ihrem Erscheinungsbild künftig stärker geschützt werden. Was aber auch heißen wird, dass das Erscheinungsbild des ursprünglichen Gebäudes durch Umbauten nicht mehr wesentlich verändert werden darf.



Foto 109: Im Internet werden von Immobiliengeschäften immer öfter „Gebäude im Grünland“ zum Verkauf angeboten wie z.B. hier am Ölberg. Seit der Novelle 1995 zum NÖ Raumordnungsgesetz kann man durch den Verkauf solcher Gebäude ein gutes Geschäft machen. Die Möglichkeit, die der Gesetzgeber geschaffen hat, die ursprünglich relativ kleinen Grünlandbauten oft beträchtlich ausbauen zu können, treibt den Preis in die Höhe. Aus kleinen Grünlandbauten werden Einfamilienhäuser.



Foto 110: Die Bebauungsbestimmungen werden auch für Grundstücke, die als „Grünland Kleingärten“ gewidmet sind, neu festgelegt werden. Dies deshalb, da die Freizeithäuser vor allem in den Donauauen immer größer werden. Die durchschnittliche Gebäudefläche ist bereits auf über 40m² gestiegen. Dieses Bild verdeutlicht den Größenunterschied zwischen einem heute errichteten und einem alten Gebäude. Wie lange der Begriff „Kleingartengebiet“ noch zutrifft, ist eine Frage der Zeit.

Illegale Bautätigkeit im Grünland

Schwarzbauten wurden auch in der Nachkriegszeit toleriert.

Schwarzbauten, also Bauvorhaben ohne Bewilligung der Gemeinde bzw. der Baubehörde, sind bewusste oder unbewusste Gesetzesüberschreitungen von Grundstücksbesitzern. Bei den Schwarzbauten handelt es sich sowohl um An- und Zubauten, als auch komplette Neubauten.

Dass derart viele Schwarzbauten in Klosterneuburg stehen, hängt sicherlich auch mit den sich bis in die Nachkriegszeit hineinziehenden allzu toleranten Vorgangsweisen der Behörden gegenüber den Schwarzbauern zusammen. Zum Teil auch deshalb, da man auf Grund der beiden Kriege im Grünland Gebäude errichtete, um Selbstversorgung betreiben zu können. Dabei kann man nicht der Behörde allein die Schuld geben, sondern es steckt auch der politische Wille dahinter, dass die Behörde der Schwarzbautätigkeit wenig Beachtung schenkte.

Von der Bevölkerung kam in den 1970er und 1980er Jahren immer stärker der Druck, etwas gegen die widerrechtlich errichteten Schwarzbauten zu unternehmen. Grundstücksbesitzer gingen daran, ihre kleinen Holzhütten in Einfamilienhäuser auszubauen.

Der Großteil der Hausbesitzer sind keine Opfer. Sie haben sich mit Absicht Grundstücke im Grünland gekauft und ihre Häuser darauf errichtet. Für die Schwarzbauten gibt es genügend triftige Gründe. Zum einen sind die Grundstücke viel billiger. Bauland würde im Vergleich dazu fast das Hundertfache kosten. Und zum anderen ist man ungestört. Es gibt keine Probleme mit den Nachbarn und man lebt im Grünen.

Hingegen verursachen Schwarzbauten ökologische Probleme. Für die Häuser gibt es kaum eine geregelte Ver- und Entsorgung. Die Wasserversorgung erfolgt zumeist aus eigenen Brunnen, die Abwässer landen bestenfalls in Senkgruben oder sie versickern im Boden.

Die Novelle 1996 zur NÖ Bauordnung legalisiert bereits illegal errichtete Gebäude im Grünland. Die Stadtgemeinde Klosterneuburg war dagegen

Mit der Gesetzesnovellierung 1996 zur NÖ-Bauordnung im NÖ Landtag wurden die Schwarzbauten legalisiert. Betroffen davon waren diejenigen Bauten, die bis zum Stichtag 29. Juni 1995 errichtet wurden. Stellten die Grundstückseigentümer diesbezüglich ein Ansuchen bei der Baubehörde, erhielten sie für den illegal errichteten Bau einen Feststellungsbescheid. Dieser schützt zwar vor dem Abbruch, ist aber keine Baubewilligung.

Noch vor der beabsichtigten Änderung der Novelle 1996 im NÖ Landtag, die gesetzeswidrig errichteten Schwarzbauten im nachhinein zu genehmigen, stieß auf heftigen Widerstand vieler Wienerwaldgemeinden. So gab es z.B. einen einstimmigen Gemeinderatsbeschluss der Stadtgemeinde Klosterneuburg im Juni 1995, in dem die NÖ

Landesregierung aufgefordert wurde, von der nachträglichen Sanktionierung der Schwarzbauten Abstand zu nehmen. Die Österreichische Raumordnungskonferenz, die in Österreich für Fragen der Raumplanung und Raumordnung zuständig ist, kritisierte ebenfalls die vom Land NÖ durchgeführte Legalisierung von rechtswidrig errichteten Bauten im Grünland. Die Vorgangsweise ist kein geeignetes Instrument, das Planungsverständnis in der Bevölkerung zu verbessern.

Zum Glück wurde aber die von der NÖ Landesregierung beschlossene Schwarzbau-Amnestie vom Verfassungsgericht im Jahre 1999 aufgehoben, mit der Begründung, dass die Vorgangsweise der NÖ Landesregierung nicht gesetzeskonform war. Die Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes hatte zur Folge, dass diejenigen illegal errichteten Bauten, wo die Grundstücksbesitzer bis zum Stichtag nicht um einen Feststellungsbescheid angesucht hatten, diesen auch nicht mehr bekommen. Damals wurden in Klosterneuburg etwa 270 illegal errichtete Gebäude oder illegal vorgenommene Zubauten nachträglich von der Baubehörde „sanktioniert“.



Foto 111: Bei Grünlandbauten erlischt die Baubewilligung, wenn diese nur mehr als Ruine vorhanden sind (Foto oben). Trotzdem steht an dieser Stelle ein modernes Einfamilienhaus. Der Gebäudebesitzer hatte nach dem illegalen Ausbau um einen Feststellungsbescheid angesucht und auf Grund der damaligen Gesetzeslage auch bekommen müssen (unteres Foto).



Foto 112: Nutznießer vom Schwarzbauparagraph waren nicht nur Besitzer, die illegal im Grünland ein Gebäude errichtet bzw. gekauft haben, sondern auch diejenigen in den Kleingartengebieten (siehe Foto). Nach dem gültigen Kleingartengesetz dürfen heute in den Bädern nur Kleingartenhütten mit max. 35m² verbauter Fläche und max. Gebäudehöhe von 2,6m bis zur Traufe (das entspricht einem Erdgeschoss) errichtet werden. Die hier gezeigte Kleingartenhütte entspricht bei weitem nicht diesen Ausmaßen.



Foto 113: Die Baubehörde hatte im Jahre 2000 für dieses im Grünland liegende Gartenhaus einen Abbruchbescheid erlassen. Der Besitzer erhob verständlicherweise Einspruch und argumentierte damit, dass er diese Gerätehütte für die gärtnerische Nutzung benötige. In diesem Schuppen befinden sich neben Gartenwerkzeugen auch ein Rasenmäher, der benötigt wird, um den Garten nicht vollkommen verwildern zu lassen. Dieses Gebäude eignet sich auch nicht zum Wohnen, da es weder Wasser, noch Stromanschluss gibt. Gerade solche Hütten sind für die Erhaltung der Wienerwaldlandschaft notwendig. Wenn die Grundstücksbesitzer nicht mehr die Möglichkeit haben, ihren Garten zu pflegen, kommt es automatisch zur Verbuschung und Wiederbewaldung dieser Flächen. Die Notwendigkeit der gärtnerischen Nutzung liegt auch im Interesse der Gemeinde und man suchte nach einer gesetzlichen Lösung, den Abbruch nicht durchführen zu müssen. Die Stadtgemeinde beabsichtigt deshalb, dieses Gebiet im Flächenwidmungsplan als Gartenzone zu widmen. Das Land hat aber der Gemeinde für diese Widmung bis heute noch keine Zustimmung gegeben (siehe dazu Foto 62).

Abbruch von Schwarzbauten

Obwohl die Baubehörde hunderte Abbruchbescheide ausgestellt hat, werden im Grünland noch immer illegale Bauten errichtet. In den seltensten Fällen finden sich die Gebäudebesitzer mit dem Abbruchbescheid ab, und es kommt zumeist zu einem Verfahren. Ein derartiges Abbruchverfahren kann sich ab dem Zeitpunkt der Androhung des Zwangsabbruches von Seiten der Gemeinde bis zum tatsächlichen Abbruch allerdings über mehrere Jahre hinziehen.

Wenn ein illegal errichtetes Gebäude oder ein Zubau zu einem Gebäude vom Besitzer nicht abgerissen wird, übergibt die Baubehörde der Gemeinde den Fall der Bezirkshauptmannschaft. Diese droht dann zunächst einen Zwangs-Abbruch an. Dabei wird aber dem Grundstückseigentümer genügend Zeit gelassen, den Abbruch selbst durchzuführen. Wird dies nicht gemacht, wird von der Behörde eine Kostenschätzung für den Abbruch eingeholt. Danach muss dann per Beschluss eine Abbruchfirma bestellt werden. Gegen diesen Beschluss kann aber wieder Einspruch erhoben werden, schlussendlich kann das Verfahren bis zum Verwaltungsgerichtshof gehen. Erst danach wird von der Behörde der endgültige Auftrag zum Abriss durch eine Privatfirma erteilt.

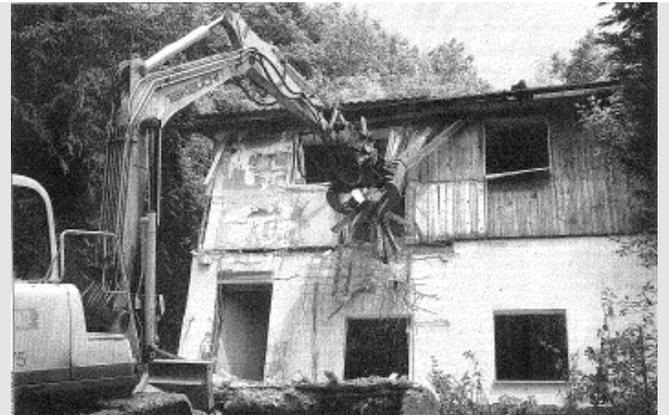
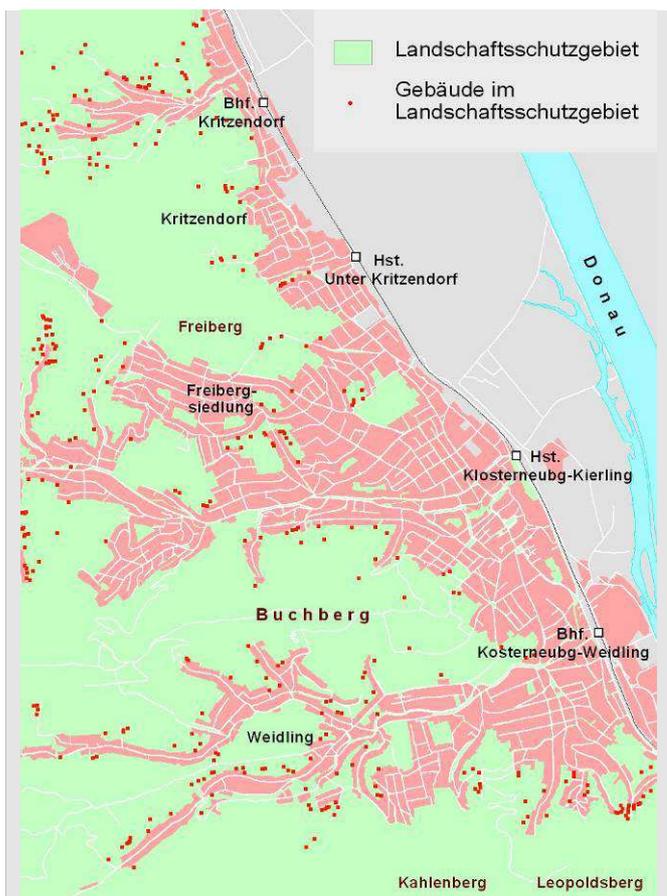


Foto 114: Wer im Grünland ohne Baugenehmigung baut, muss mit Konsequenzen rechnen. Obwohl der Besitzer schon nach Baubeginn von der Behörde einen Abbruchbescheid bekam, baute er unbeirrt weiter. Da der Besitzer die Abbruchkosten von 13.000 Euro nicht bezahlen konnte, musste die Landesregierung diesen Betrag an die Baggerfirma überweisen.

Die Problematik der Schwarzbauten im Grünland bleibt trotz umfassender Gesetzgebung auch noch heute bestehen. Ein Teil dieser Gebäude steht weiterhin im Grünland und ein vollständiges Verhindern der Entstehung von neuen Schwarzbauten kann auch nur schwer erreicht werden.

Eingriffe in die Schutzgebiete



Karte 96: Problematisch sind nicht die im Klosterneuburger Landschaftsschutzgebiet stehenden kleinen Hütten, die für die Landschaftspflege verwendet werden, sondern die geschätzten 400 Wohngebäude mit einer Gebäudefläche von mehr als 50m². Ein Großteil von ihnen wurde illegal errichtet. Leider wurden mit der Novelle 1996 zur NÖ Bauordnung auch viele dieser illegal im Landschaftsschutzgebiet errichteten Wohngebäude legalisiert.

Gebiete, die eine hervorragende landschaftliche Schönheit oder Eigenart aufweisen, als charakteristische Kulturlandschaft von Bedeutung sind oder in besonderem Maße der Erholung der Bevölkerung dienen, können durch Verordnung der Landesregierung zu Landschaftsschutzgebieten erklärt werden.

Wird ein größerer Eingriff in einem Landschaftsschutzgebiet vorgenommen, das gleichzeitig auch Natura 2000-Gebiet ist, dann gelten sowohl die Schutzbestimmungen des Landschaftsschutzgebietes (Erhaltung der charakteristischen Kulturlandschaft), als auch die des Natura 2000-Gebietes (Erhaltung der biologischen Vielfalt von Arten und Lebensräumen).

Die Naturschutzorganisationen kritisieren, dass die Gesetze zu den Schutzgebieten in Niederösterreich viel zu allgemein gefasst sind. Damit hängt sehr viel von der Behörde bzw. deren Gutachtern ab, ob ein Projekt im Schutzgebiet genehmigt wird oder nicht. Auch bedauern die Naturschutzorganisationen, dass die Öffentlichkeit keine Möglichkeit hat, in die Naturschutzgu-

tachten Einsicht zu nehmen. Bei so manchem von der Naturschutzbehörde genehmigten größeren Projekt bzw. Bauvorhaben ist auch für den Laien in keiner Weise nachvollziehbar, wieso dieses keine Beeinträchtigung des Schutzgebietes sein soll. Der Umweltdachverband Niederösterreichs weist darauf hin, dass in einem Rechtsverfahren die Natur keine Stimme, keine Parteilichkeit und keinen Rechtsanspruch hat. Wo die Interessen der Wirtschaft und des Naturschutzes aufeinanderprallen, kommt Letzterer unter die Räder.



Foto 115: Anschüttungen vom Erdaushubmaterial im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald auf der Weidlinger Seite des Buchberges. Ein Landwirt suchte im Jahre 1996 bei der niederösterreichischen Naturschutzbehörde um eine naturschutzrechtliche Bewilligung für Anschüttungen von Erdaushubmaterial in einer Längsausdehnung von ca. 300m und 60m Breite an. Dies deshalb, da er diese ebene Fläche benötigte, um die geplanten Weinärten mit einem Traktor leichter befahren zu können. Die Naturschutzbehörde sah darin keinen zu großen Eingriff in die Natur. Die Folge dieser naturschutzrechtlichen Bewilligung: Wo jetzt Erdaushubmaterial angeschüttet wurde, war früher u.a. eine Wiese, eine Weide mit Gehölz und ein Graben, begleitet von einer schluchtwaldähnlichen Vegetation. Meterhohe Aufschüttungen veränderten hier das Erscheinungsbild einer Landschaft. Die Aufschüttungen bringen auch die Gefahr mit sich, dass das aufgeschüttete Material bei starken Regenfällen zu rutschen beginnt.



Foto 116: Die Allgemeine Unfallversicherungsanstalt (AUVA) wollte einen Teil ihres Areals am Weißen Hof einem Golfplatzbetreiber verkaufen. Dafür ist nicht nur die Zustimmung der Gemeinde notwendig, die eine Umwidmung von Grünland auf Grünland-Sport genehmigen muss, sondern auch ein positives Naturschutzgutachten, da das Grundstück sowohl im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald als auch im Natura 2000-Gebiet liegt. Da die NÖ Naturschutzbehörde bereits andere Golfplätze im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald genehmigte, ist anzunehmen, dass es auch hier der Fall sein wird. Die Naturschutzbehörde argumentiert, dass nur ein sehr geringer Teil der Rasenfläche vom Pflanzenschutzmitteleinsatz betroffen ist. Dieses Golfplatzprojekt ist zumindest vorläufig gestoppt. Nicht der unberührten Natur des Geländes am Weißen Hof wegen, sondern aus wirtschaftlichen Gründen, da der Verkauf an den Projektbetreiber ein zu großes wirtschaftliches Risiko bedeutet.

Besondere Privilegien haben in Niederösterreich die Landwirte. Diese haben es relativ leicht, im Grünland Gebäude zu errichten, egal ob dieses Grünland in einem Landschaftsschutzgebiet oder Natura 2000-Gebiet liegt oder nicht. Sie müssen nur dem NÖ Gebietsbauamt glaubhaft darlegen, dass ein Gebäude mit einer entsprechenden Größe für die Aufrechterhaltung ihrer Landwirtschaft notwendig ist. Seit der Novelle 2006 zur NÖ Raumordnung ist es sogar für einen Winzer möglich, jederzeit eine Buschenschank bzw. einen „Heurigen“ (d.h. ein Gebäude mit Räumlichkeiten für die Ausschank von Wein sowie landwirtschaftliche Geräte und Abstellräume) zu errichten, ohne dass dafür eine Flächenwidmungsplanänderung seitens der Gemeinde notwendig ist. Einzige Einschränkung seitens des Gesetzgebers ist, dass er diese nicht für Wohnzwecke verwenden darf. Dies ist aber auch kein Hindernis, da man bei der Genehmigung seitens der Behörde, was die Größe der Buschenschank betrifft, so großzügig ist, dass man darin leicht sogar eine große Wohnung unterbringen kann. Offiziell wird die Wohnung als Abstellraum deklariert. Bedauerlicherweise gibt es auch keine Koordination zwischen dem NÖ Gebietsbauamt, das die Baugenehmigung für die Buschenschank ausstellt und der niederösterreichischen Naturschutzbehörde, welche die naturschutzrechtliche Bewilligung erteilt. Das hat in einem Fall dazu geführt, dass erst nachdem in einem Schutzgebiet eine Buschenschank errichtet wurde, die Naturschutzbehörde über den Bau informiert wurde (siehe Foto 117).



Foto 117: In Niederösterreich ist es für Winzer besonders leicht, im Grünland eine Buschenschank zu errichten. Das im Foto gezeigte Lokal ist für knapp 100 Personen ausgerichtet. Man benötigt für dieses Bauvorhaben nicht einmal die Genehmigung der Gemeinde. Wie die Praxis allzu oft zeigt, ist die naturschutzrechtliche Genehmigung für derartige Bauvorhaben (einschließlich der erforderlichen PKW Abstellplätze) seitens des Landes dann auch nur mehr eine Formsache.

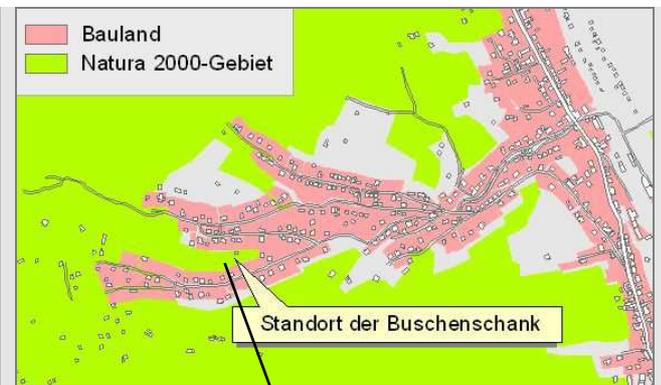


Foto 118: Da in Klosterneuburg die Preise für Bauland ein Vielfaches des Preises für Grünland betragen, ist es für Landwirte verlockend, das Gebäude nicht ins Bauland, sondern ins Grünland zu stellen. Am attraktivsten dabei ist es, das Gebäude dort im Grünland zu errichten, wo es unmittelbar an das Bauland angrenzt, da hier die entsprechende Infrastruktur bereits vorhanden ist. Da es Grünland ist, braucht der Landwirt auch keine Anschlussgebühren an die Gemeinde zu leisten. Das Verhältnis Baulandsteuer – Grünlandsteuer ist derzeit bei 10 : 1. Dabei kann man nicht in geringster Weise den Landwirten einen Vorwurf machen. Sie halten sich nur an die im Land Niederösterreich geltenden Bau- und Raumordnungsgesetze.

Literaturhinweise

- BOXBERGER, J. u.a. (1999): Erneuerbare Energie in Klosterneuburg. Universität für Bodenkultur in Wien.
- FAHRNER, W. und SUCHER, B (2008): Metadatenbroschüre des BMLFUW. Übersicht über ausgewählte Datensätze aus dem Geographischen Informationssystem des Lebensministeriums. Wien
- KNOLL, T. (1997): Landschaftskonzept Stadtgemeinde Klosterneuburg. Wien.
- KNOLL, T. (2000): Freiraumkartierung im Rahmen der Erstellung des Grünordnungskonzeptes für die Stadtgemeinde Klosterneuburg, Wien.
- KNOLL, T und HARY, N. (2000): Landschaft und Grünraum in Klosterneuburg. Wien.
- KNOLL, T. (2006): Die Bodenschutzstrategie als Leitbild für die Zusammenarbeit von Landwirtschaft und Stadtplanung in der Stadtgemeinde Klosterneuburg. Wien
- PALJAKKA, S. (2007): Bauen zwischen Wunsch und Wirklichkeit (Der Einfluss der derzeitigen Gesetzeslage auf den Siedlungsdruck und die Bautätigkeit am Beispiel der Stadt Klosterneuburg). Diplomarbeit. Klosterneuburg.
- REKTENWALD A. (1997): Illustrierte Geschichte Klosterneuburgs. BG/BRG Klosterneuburg.
- STADTGEMEINDE KLOSTERNEUBURG (Hrsg.): Stadtgemeinde Klosterneuburg 1954 – 1979. Klosterneuburg.
- STADTGEMEINDE KLOSTERNEUBURG (Hrsg.): Klosterneuburg Geschichte und Kultur 1954 - 2004. Hrsg. Stadtgemeinde Klosterneuburg (3 Bände).
- STADTGEMEINDE KLOSTERNEUBURG (Hrsg.): Örtliches Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Klosterneuburg.
- WONKA, E. (1984): Räumliche Bezugseinheiten für die kartographische Darstellung statistischer Daten. (Die kartographische Darstellung der Großzählungsergebnisse 1981 auf der Basis administrativer und geometrischer Bezugseinheiten gezeigt am Beispiel Klosterneuburg). In: Österreichische Akademie der Wissenschaften (Institut für Kartographie in Wien).
- WONKA, E. und ANNEGG, T. (2001): Emissionskataster Hausbrand für die Stadtgemeinde Klosterneuburg auf der Basis von Planquadraten. In: „Corp 2001“ – Computergestützte Raumplanung. Hrsg. Institut für EDV-gestützte Methoden in Architektur und Raumplanung. Wien.
- WONKA, E. u.a. (1998): Computeratlas von Klosterneuburg – Eine Stadt am Rande des Wienerwaldes. Hrsg. Österreichische Akademie der Wissenschaften (Institut für Kartographie in Wien), Stadtgemeinde Klosterneuburg und Statistik Austria.
- WONKA, E. (1999): Stadtplanungskarten auf der Grundlage gebäudebezogener Statistischer Daten. In: „25 Jahre Studienzeitung Kartographie“ – Wiener Schriften zur Geographie und Kartographie. Hrsg. I. Kretschmer und K. Kriz. Institut für Geographie der Universität Wien. Band 12
- WONKA, E. (2010): Regionalstatistik in Österreich auf der räumlichen Bezugsbasis von regionalstatistischen Rastereinheiten. Hrsg. Österreichische Akademie der Wissenschaften (Forschungsstelle Geographic Information Science in Salzburg) und Statistik Austria.