



# Auswirkungen von Planungsentscheidungen – Zukunftsbilder für Klosterneuburg

Endbericht

Jänner 2019

Auftraggeber:  
Stadtgemeinde Klosterneuburg  
Referat Stadtplanung

Bearbeitung: Ursula Mollay (Projektleitung)  
Erich Dallhammer  
Daniela Fessl  
Roland Gaugitsch

ÖIR GmbH (100%-Tochter des Vereins Österreichisches Institut für Raumplanung)  
A-1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 27 | Telefon +43 1 533 87 47-0, Fax -66 | [www.oir.at](http://www.oir.at)

Wien, Jänner 2019 | ANr. 801129

## INHALT

<b>1.</b>	<b>Aufgabenstellung</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>Eckpunkte der Strukturanalyse Klosterneuburg</b>	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>Erfahrungen aus vergleichbaren Städten</b>	<b>17</b>
3.1	Methodische Herangehensweise	17
3.2	Schlussfolgerungen für Klosterneuburg	17
<b>4.</b>	<b>Literaturanalyse zum Thema Stadtentwicklung im Umland von Großstädten</b>	<b>23</b>
<b>5.</b>	<b>Darstellung von Systemzusammenhängen</b>	<b>31</b>
5.1	Wirkungszusammenhänge in der Stadtentwicklung Klosterneuburgs	31
5.2	Steuerungspotenzial der Stadtplanung	35
<b>6.</b>	<b>Zukunftsbilder für Klosterneuburg in Form von Szenarien</b>	<b>39</b>
6.1	Methodischer Hintergrund der Zukunftsbilder	39
6.2	Zukunftsbilder für Klosterneuburg – Eckpunkte der Szenarien	40
6.3	Räumliche Entwicklung in den Szenarien (Prinzipiskizzen)	43
6.4	Wirkungszusammenhänge in den unterschiedlichen Szenarien	45
	<b>Literatur, Quellen</b>	<b>49</b>
	<b>Anhang</b>	<b>51</b>
A.1	Detaillierte Strukturanalyse	51
A.1.1	Räumliche Strukturen in der Stadtgemeinde	51
A.1.2	Bevölkerungsentwicklung und Demographie	55
A.1.3	Wohnungen und Gebäude	59
A.1.4	Soziale Infrastruktur – Auslastung Kindergärten und Schulen	61
A.1.5	Wirtschaft – Arbeitsplätze, Sektoren und PendlerInnen	63
A.1.6	Regionale Bevölkerungsprognosen	66
A.2	Kontext zu Planungserfahrungen aus vergleichbaren Städten – statistische Eckdaten	67
A.3	Interviewergebnisse zu den einzelnen Städten	73
A.3.1	Baden	73
A.3.2	Mödling	74
A.3.3	Traun	76
A.3.4	Asten	77
A.4	Ergebnisprotokolle der Interviews	79
A.4.1	Baden	79
A.4.2	Mödling	81
A.4.3	Traun	87
A.4.4	Asten	89

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Übersicht über die Eckpunkte der Szenarien – Zielsetzungen, Strategien und Instrumente, Handlungsspielraum der Stadt	41
Tabelle 2:	Abschätzung der quantitativen Entwicklung in den einzelnen Szenarien	43
Tabelle 3:	Übersicht über die Annahmen zu Wirkungszusammenhängen der Szenarien, Auswirkungen auf zentrale Aspekte der Lebensqualität in der Stadt	47
Tabelle A.1:	Anteil der Nebenwohnsitzmeldungen je Ortschaft 2017	51
Tabelle A.2:	Zahl der Privathaushalte 2001 und 2011	58
Tabelle A.3:	Bevölkerungsentwicklung in vergleichbaren Städten 2001-2011-2018	67

## Kartenverzeichnis

Karte 1:	Kleinräumige Verteilung der Hauptwohnsitze 2017	9
Karte 2:	Bevölkerungsentwicklung Stadtregion Wien 2006-2016	11
Karte 3:	Regionale Bevölkerungsprognose	15
Karte 4:	Bevölkerungsentwicklung europäischer Metropolen 2004–14 (absolut und in %)	24
Karte A.1:	Kleinräumige Verteilung der Hauptwohnsitze 2017	53
Karte A.2:	Entwicklung der Hauptwohnsitze 2001-2017	53
Karte A.3:	Kleinräumige Verteilung der Nebenwohnsitze 2017	54
Karte A.4:	Entwicklung der Nebenwohnsitze 2001-2017	54
Karte A.5:	Bevölkerungsentwicklung Stadtregion Wien 2006-2016	55
Karte A.6:	Arbeitsplätze/100 EinwohnerInnen je Gemeinde	64
Karte A.7:	Regionale Bevölkerungsprognose	66

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Teilbearbeitungen als Beitrag zur Entwicklung von Zukunftsbildern für Klosterneuburg	7
Abbildung 2:	Alterszusammensetzung Klosterneuburg 2018	12
Abbildung 3:	Entwicklung der Arbeitsplätze nach Wirtschaftssektoren (ÖNACE, 2001-2011)	14
Abbildung 4:	Wirkungszusammenhänge und AkteurInnen der Suburbanisierung	26
Abbildung 5:	Wirkungszusammenhänge der Entwicklung Klosterneuburgs seit 2000	34
Abbildung 6:	Steuerungspotenzial der Raumplanung am Immobilienmarkt	36
Abbildung 7:	Hintergrund der Szenarienbildung	39
Abbildung 8:	Zukunftsbilder für Klosterneuburg – Prinzipskizzen möglicher Schwerpunktsetzungen	44
Abbildung 9:	Impulse für die Altersstruktur der Bevölkerung in den Szenarien	45
Abbildung A.1:	Einwohner, HWS, NWS nach Ortschaften (2017)	51
Abbildung A.2:	Bevölkerungsentwicklung 2003-2018	56
Abbildung A.3:	Jährliche Zu- und Abnahme der Bevölkerung 2003-2018	56
Abbildung A.4:	Alterszusammensetzung Klosterneuburg 2018	57
Abbildung A.5:	Alterszusammensetzung Österreichs und Wiens	57
Abbildung A.6:	Wohnungsentwicklung 1971-2016	59
Abbildung A.7:	Gebäudetypen 2018	59
Abbildung A.8:	Eigentümerverhältnisse 2018	60
Abbildung A.9:	Wohnungen nach Ortschaften 2016	60
Abbildung A.10:	Wohnungen nach Bauperiode	61
Abbildung A.11:	Auslastung Kindergärten	62
Abbildung A.12:	Auslastung Volksschulen	62
Abbildung A.13:	Auslastung Neue Mittelschule	63
Abbildung A.14:	Entwicklung der Arbeitsplätze nach Wirtschaftssektoren (ÖNACE, 2001-2011)	64
Abbildung A.15:	Zurückgelegte Distanzen von AuspendlerInnen	65
Abbildung A.16:	Zurückgelegte Distanzen von EinpendlerInnen nach Klosterneuburg	65
Abbildung A.17:	Bevölkerungsentwicklung Städtevergleich	67
Abbildung A.18:	Altersstrukturen Städtevergleich	68
Abbildung A.19:	Arbeitsplätze/100 EinwohnerInnen	69
Abbildung A.20:	Eigentumsverhältnisse Wohngebäude 2011	70
Abbildung A.21:	Eigentumsverhältnisse Wohnungen 2011	70
Abbildung A.22:	Grundstückspreise 2018	71

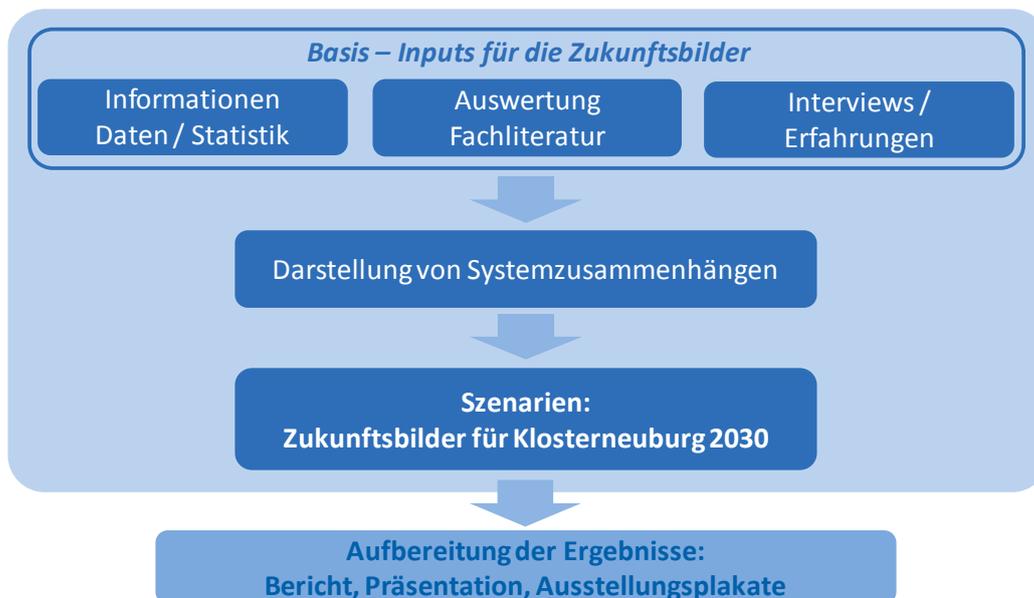


## 1. Aufgabenstellung

Im Oktober 2017 hat die Stadt Klosterneuburg mit dem Start der Evaluierung des ÖEK aus dem Jahr 2004 (Aktualisierung 2009) die Bearbeitung des neuen ÖEK begonnen. Dabei steht die Stadt aktuell unterschiedlichen Anliegen und Forderungen durch verschiedene Bevölkerungsgruppierungen gegenüber. Hauptdiskussionsthema dieser Anliegen und Forderungen ist die Frage, ob Klosterneuburg entsprechend dem Bevölkerungsdruck durch Wohnungssuchende aus der Stadt selbst sowie aus der Region weiter wachsen soll.

Dabei stellt sich für Klosterneuburg auch die Frage, inwieweit Entwicklungen wie der Zuzug in eine attraktive, mittelgroße Stadt im Ballungsraum Wien durch Planungsentscheidungen überhaupt gelenkt werden kann und welche Folgen für Klosterneuburg potenziell anzuwendende Planungsentscheidungen unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen nach sich ziehen würden.

Abbildung 1: Teilbearbeitungen als Beitrag zur Entwicklung von Zukunftsbildern für Klosterneuburg



Quelle: ÖIR

Im Rahmen des Projekts „Auswirkung von Planungsentscheidungen – Zukunftsbilder für Klosterneuburg“ werden damit mehrere Zugänge kombiniert, um zu einem Gesamtbild zu gelangen:

- ▶ **Aufbereitung der vorhandenen statistischen Daten** als Grundlage für die Entwicklung der alternativen Zukunftsbilder. Mittels verfügbarer Daten und Informationen wurden die Rahmenbedingungen der Entwicklung von Klosterneuburg sowohl hinsichtlich der aktuellen Situation, der jüngeren Entwicklung (ca. 15 Jahre) sowie der verfügbaren Prognosen zur künftigen Entwicklung für die Stadt und die Region analysiert und beschrieben.
- ▶ **Sammlung von Erfahrungen aus vergleichbaren Städten:** Klosterneuburg ist nicht allein mit der Frage „Wachstum und seine Folgen“ und Auswirkungen von Planungsentscheidungen. Über die Recherchen in vergleichbaren Städten in ähnlicher Situation, wurde dieser Erfahrungsschatz für die Stadtgemeinde Klosterneuburg erschlossen.

- ▶ Eine ergänzende **Literaturanalyse zum Thema Stadtentwicklung im Umland von Großstädten** (insbesondere zu den Themen Folgen von Planungsentscheidungen bzw. Steuerbarkeit von Entwicklungen) bereitet das Thema aus fachlicher Sicht auf und bildet den Hintergrund für die nachfolgenden Szenarien.
- ▶ Darauf Aufbauend wurden die grundsätzlichen **Systemzusammenhänge** dargestellt und für die spezielle Situation in Klosterneuburg aufbereitet. Die dargestellten Systemzusammenhänge machen einerseits die Wirkungszusammenhänge der Entwicklungen in Klosterneuburg am Beispiel der vergangenen 15 Jahre deutlich, andererseits werden die Zusammenhänge in Bezug auf den Handlungsspielraum der Stadtplanung dargestellt und erläutert.
- ▶ Abschließend werden die **Zukunftsbilder für Klosterneuburg in drei Szenarien** beschrieben. Sie stellen drei mögliche alternative Entwicklungspfade, die Folge unterschiedlicher Planungsentscheidungen sein können. Für jedes Szenario werden Vor- und Nachteile sowie Wirkungszusammenhänge und Wirkungen auf unterschiedliche, für Bevölkerung und Stadtplanung relevante Aspekte im Detail dargestellt.

Der vorliegende Bericht bereitet die Ergebnisse dieser Arbeiten auf, die zusätzlich auch im Rahmen von Präsentationen vorgestellt und teilweise in Form von Ausstellungsplakaten aufbereitet wurden.

## 2. Eckpunkte der Strukturanalyse Klosterneuburg

Die hier präsentierte Zusammenfassung der wesentlichen Eckpunkte findet sich im Anhang in detaillierter Form mit Diagrammen und Tabellen wieder.

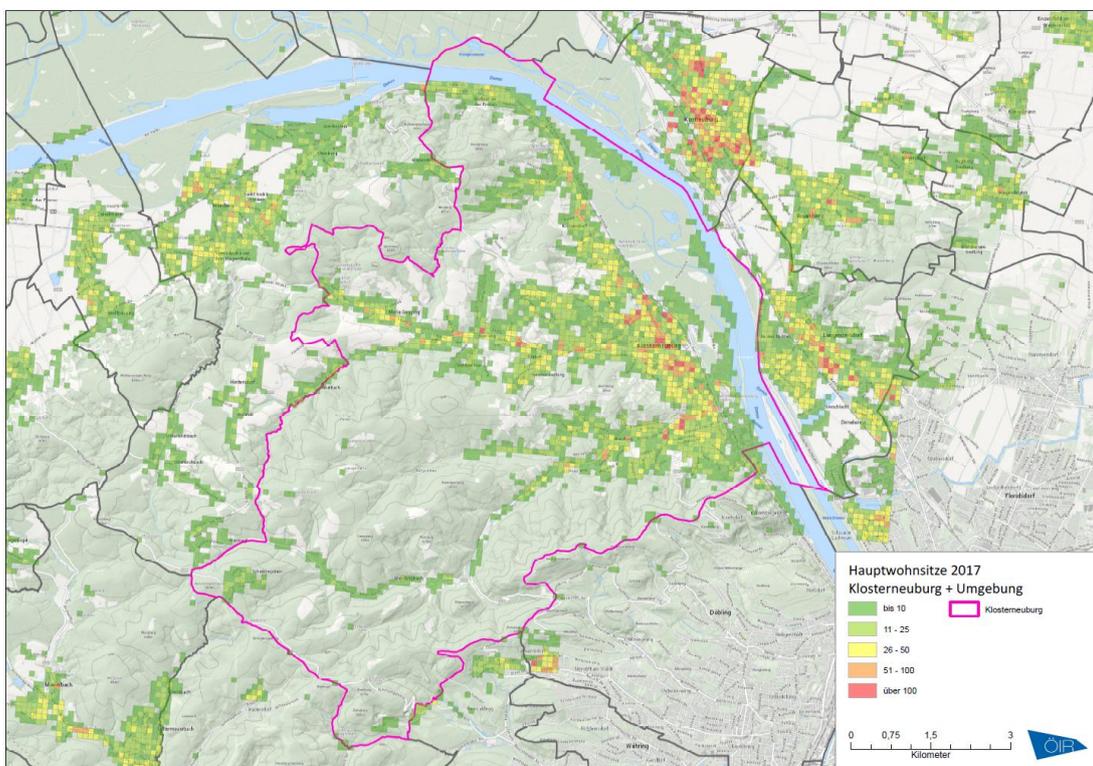
### Räumliche Strukturen in der Stadtgemeinde

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg ist am Nordwestlichen Rand Wiens gelegen. Die Gemeindegrenze wird am nordöstlichen Rand von der Donau gebildet, in Richtung Südwesten deckt das Gemeindegebiet Teile des Wienerwalds ab. Insgesamt umfasst Klosterneuburg 7 Katastralgemeinden, von denen Klosterneuburg bei weitem den höchsten Bevölkerungsanteil aufweist.

Der Anteil der Nebenwohnsitze an der Gesamteinwohnerzahl ist insgesamt relativ hoch, er liegt durchschnittlich bei 22%. Dabei zeigen sich für einige Katastralgemeinden deutlich höhere Anteile.

Kleinräumig zeigen sich höhere Dichten der **Hauptwohnsitzbevölkerung** vor allem in den Siedlungszentren und –achsen. In der Katastralgemeinde Klosterneuburg sowie in den Bereichen zwischen den Zentren Klosterneuburg und Weidling finden sich weitgehend mittlere bis höhere Dichten, wogegen in den äußeren Wohngebieten fast flächendeckend niedrigere Bevölkerungsdichten zu verzeichnen sind.

Karte 1: Kleinräumige Verteilung der Hauptwohnsitze 2017



Datengrundlage: Statistik Austria, eig. Darstellung

Die kleinräumige Veränderung in Bezug auf die Entwicklung der Hauptwohnsitze zeigt ein differenziertes Bild mit parallelen Entwicklungen abnehmender und zunehmender Bevölkerung innerhalb des Stadtgebiets. In einigen Teilen des Stadtgebiets sind aber auch großflächigere (zusammenhängende) Bevölkerungsabnahmen zu beobachten, insbesondere auch in zentralen Bereichen und den Achsen.

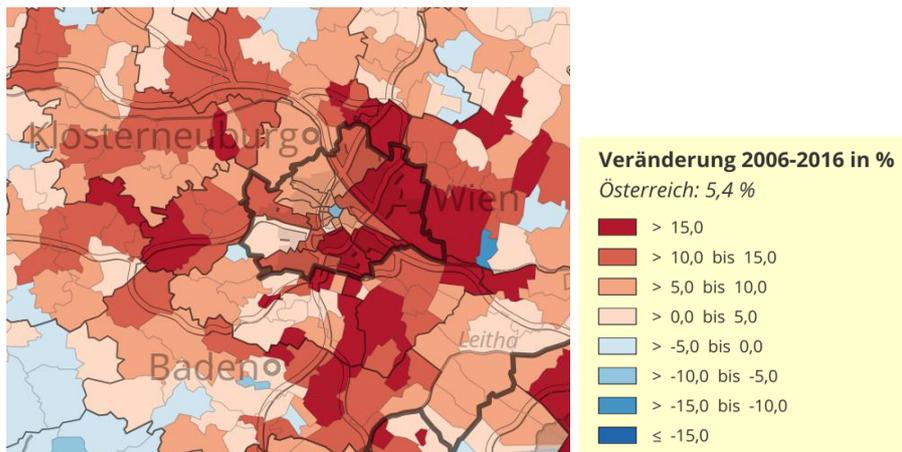
Auf quantitativ niedrigerem Niveau zeigt auch die Verteilung der **Nebenwohnsitze** – trotz der sehr unterschiedlichen Hintergründe einer Nebenwohnsitzmeldung (z.B. Ferien- und Freizeitwohnsitze, Meldung erwachsener Kinder bei den Eltern, geteilte Wohnsitze zwischen Wien und Klosterneuburg, Besitz einer Zweitwohnung in der Stadtgemeinde etc.) – großteils ein ähnliches Bild mit tendenziell höheren Dichten in den Achsen- und Zentrenbereichen. Darüber hinaus weisen die Ferien- und Freizeithausgebiete in den Donauauen naturgemäß höhere Anteile an Nebenwohnsitzmeldungen auf. Die Veränderung der Nebenwohnsitzmeldungen zeigt ein flächigeres Bild von relativ geringen Rückgängen bis zu spürbaren Zunahmen (bis zu 20 Personen) pro Zelle aber kaum „Ausreißen“ (starke punktuelle Zu- oder Abnahmen). Zunahmen sind dabei etwas stärker in der Katastralgemeinde Klosterneuburg, in Weidling sowie den zugehörigen Tälern zu verzeichnen. Der **Vergleich der Haupt- und Nebenwohnsitzentwicklungen** legt zudem den Schluss nahe, dass insbesondere in den zentralen Lagen teilweise Hauptwohnsitze durch Nebenwohnsitze ersetzt wurden. Dies kann in den städtebaulich alten Strukturen zu einem Entleerungsphänomen führen (sukzessive abnehmende Hauptwohnsitzbevölkerung führt dazu, dass die Nutzung und der Nutzungsmix, und damit die Lebendigkeit in den Zentren nachlässt).

### Bevölkerungsentwicklung und Demographie

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg verzeichnete Anfang des Jahres 2018 genau 27.274 Personen mit Hauptwohnsitz. Zusätzlich waren zu diesem Zeitpunkt 6.665 Nebenwohnsitze in Klosterneuburg gemeldet. Der Durchschnitt des Bevölkerungszuwachses (Hauptwohnsitze) der vergangenen 15 Jahre liegt bei 0,7% pro Jahr (171 Personen). Die Bevölkerungsentwicklung der Stadtgemeinde Klosterneuburg der vergangenen 15 Jahre setzt sich aus den Bilanzen aus Fertilität, Mortalität (Geburtenbilanz) sowie der Zu- und Abwanderung (Wanderungsbilanz) zusammen. Das sukzessive Wachstum in Klosterneuburg begründet sich durch eine beständige, moderate Zuwanderung, der eine leicht negative Geburtenbilanz gegenübersteht. Bei jährlicher Betrachtung der Zu- und Abnahmen zeigt sich eine Bandbreite von ca. plus 75 – 300 Personen pro Jahr.

Die Bevölkerung der Stadtregion Wien wächst mit 1,2% pro Jahr deutlich dynamischer. Vor allem die Kleinstädte des Umlandes mit ähnlich guter Verkehrsanbindung nach Wien verzeichneten zwischen 2006 und 2016 deutlich höhere Bevölkerungszuwächse (Klosterneuburg +6,7%, Großenzersdorf +20,2%, Gerasdorf +16,9%, Pressbaum +19,3%, Gänserndorf +21,5%) aber auch viele kleinere Gemeinden (insb. entlang der Süd- und Ostachse) wuchsen in diesem Zeitraum deutlich dynamischer mit einem Zuwachs der Bevölkerungszahl von deutlich über +15%, oft deutlich über 20%. Die beiden Städte Baden und Mödling stellen hinsichtlich dieses regionalen Entwicklungstrends in der attraktiven Stadtregion Wien eine Ausnahme dar. Aufgrund ihrer äußerst begrenzten Baulandflächen und ihrer bereits deutlich höheren Bebauungsdichte ist der Spielraum für Bevölkerungswachstum in diesen Städten massiv begrenzt (Baden +2%, Mödling, +0,4%).

Karte 2: Bevölkerungsentwicklung Stadtregion Wien 2006-2016



Quelle: ÖROK-Atlas (Ausschnitt)

### Altersverteilung der Bevölkerung

Die Bevölkerungspyramide mit den Daten von Klosterneuburg aus dem Jahr 2018 zeigt die Verteilung der Bevölkerung nach Geburtsjahrgang. In Klosterneuburg ist ein deutlicher Überhang der älteren Bevölkerung festzustellen.

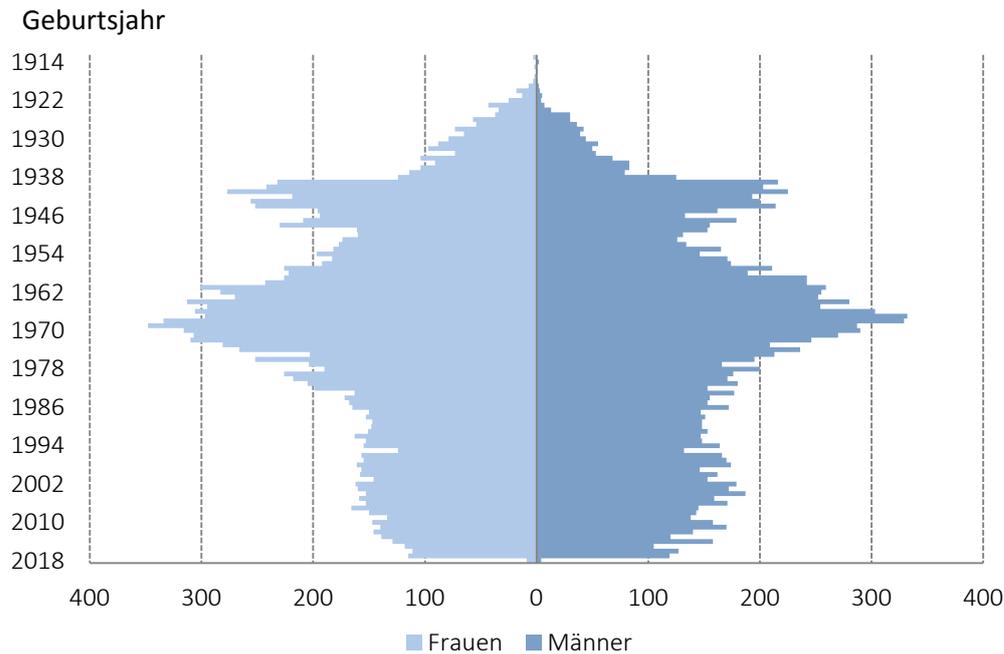
Neben den geburtenstarken Jahrgängen des Babybooms zwischen 1960 und 1975 zeigt sich insbesondere ein deutlich höherer Anteil an BewohnerInnen, die zwischen 1935 bis 1945 geboren wurden. Die darauffolgenden Jahrgänge weisen deutlich geringere Anteile auf – vor 1970 geborene Jahrgänge kommen nur auf rund die Hälfte der heute rund 50-Jährigen. Die Zahl der vor 2008 Geborenen pro Jahr ist noch geringer (im Jahr 2018 umfassen alle vor 2008 Geborenen die Gruppe der Kinder bis 10 Jahre). Der deutlich geringere Anteil der unter 30-Jährigen dürfte maßgeblich auch auf das hohe Immobilienpreisniveau zurückzuführen sein. Dieses führt zunehmend dazu, dass junge KlosterneuburgerInnen bei der Haushaltsgründung aus Klosterneuburg wegziehen.

Aufgrund dieser Bevölkerungszusammensetzung wuchs der Anteil der Personen über 65-Jahre zwischen 2001 und 2011 um 27%. Bei den bis 14-Jährigen war in diesem Zeitraum eine leichte Zunahme (+3%) und bei den Personen im erwerbsfähigen Alter war ein Rückgang zu verzeichnen (- 2%). Der Vergleich der Bevölkerungszusammensetzung in Bezug auf das Alter der Bevölkerung in Klosterneuburg mit jener des Österreichischen Durchschnitts sowie mit jener Wiens zeigt einen signifikant höheren Anteil zweier Bevölkerungsgruppen:

- ▶ der älteren Personen (geboren ca. zwischen 1938 und 1948, d.h. im Jahr 2018 rund 70-80 Jahre alte Menschen) sowie
- ▶ der Bevölkerungsgruppe, die zu einem großen Teil in den kommenden 10-15 Jahren in Pension gehen wird (geboren zwischen 1963 und 1978, d.h. im Jahr 2018 rund 55-40 Jahre alt).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Zwar handelt es sich bei dieser Gruppe teilweise um die Generation des Babybooms der 1960er Jahre, die auch im gesamt-österreichischen Durchschnitt höhere Anteile aufweist (siehe Abbildung 4, Alterszusammensetzung Österreichs „d“), sie schließt aber zusätzlich auch einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Menschen ein, die in der Zeit des Geburtenrückgangs der 1970er Jahre geboren wurden (siehe Abbildung A.5, „e“).

Abbildung 2: Alterszusammensetzung Klosterneuburg 2018



Datengrundlage: Stadtgemeinde Klosterneuburg, eigene Darstellung

Die Fortschreibung der Bevölkerungspyramide von Klosterneuburg lässt auf eine weitere deutliche Alterung der Stadtgemeinde schließen. In den kommenden 10-15 Jahren ist insbesondere für die Gruppe der über 60-Jährigen von einem deutlichen Anstieg auszugehen. Auch der Anteil der über 70-Jährigen wird in diesem Zeitraum spürbar ansteigen. Welche Anteile an älterer Bevölkerung die Stadtgemeinde in den kommenden Jahrzehnten tatsächlich erreichen wird ist maßgeblich auch davon abhängig, in welchem Ausmaß in diesem Zeitraum Zuwanderung stattfinden wird und welche Altersgruppen zuwandern werden.

### Entwicklung der Haushalte

Gemäß Statistik Austria waren in Klosterneuburg im Jahr 2011<sup>2</sup> insgesamt 11.330 Privathaushalte zu verzeichnen. Gegenüber 2001 stieg die Zahl der Privathaushalte damit um rund 7,4% (2001: 10.536). Die durchschnittliche Haushaltsgröße 2011 betrug 2,23 Personen/Privathaushalt. Zwischen 2001 und 2011 zeigt der Blick auf die Entwicklung der Haushalte nach Haushaltsgröße insbesondere eine starke Zunahme der 1-Personen-Haushalte (13%).

### Wohnungen und Gebäude

Für das Jahr 2018 werden gemäß Aufzeichnungen der Stadtgemeinde 16.893 Wohnungen in Klosterneuburg ausgewiesen. Seit 1971 ist die Zahl der Wohnungen um mehr als 50%, von ca. 10.500 auf beinahe 17.000, gestiegen. Nach Gebäudetypen überwiegen Einfamilienhäuser (73%), rund 12% aller Gebäude haben zwei oder mehr Wohnungen.

<sup>2</sup> Statistische Daten für die Analyse der Zahl der Haushalte stehen nur aus den Großerhebungen durch Statistik Austria zur Verfügung (Volkszählung 2001, Registerzählung 2011).

Der Großteil der Gebäude befindet sich im Besitz von Privatpersonen (86%). Nur 1% der EigentümerInnen sind gemeinnützige Bauvereinigungen. Bund, Land und Gemeinde besitzen zusammen 7% der Gebäude. Für rund 6% der Gebäude sind die Eigentümerverhältnisse nicht bekannt.

Im Hinblick auf die Errichtung von Wohnungen im Laufe der vergangenen 15 Jahre zeigt sich eine dynamischere Phase des Wohnungsbaus in den Jahren 2007-2009 sowie danach das einzelne Jahr 2016 mit einem deutlich höheren Wohnungszuwachs innerhalb der vergangenen Jahre. Dazwischen schwankt die Zahl der Wohnungserrichtungen zwischen rund 100 und 200 Wohnungen. Aus dieser Entwicklung geht allerdings noch keine abschließende Information zum Wohnungszuwachs hervor, da keine Informationen darüber vorliegen wie viele Wohnungen im gleichen Zeitraum abgerissen wurden (insbesondere im Zusammenhang mit Abriss und Neubau von Wohnungen).

### Soziale Infrastruktur – Auslastung Kindergärten und Schulen

Die Stadt Klosterneuburg ist insgesamt (im Durchschnitt) gut mit sozialer Infrastruktur ausgestattet, wobei von Jahr zu Jahr durchaus ein Unterangebot in einzelnen Ortschaften auftreten kann.

Die Zahl der **Kindergartenplätze** in privaten und öffentlichen Kindergärten ist seit 2009 kontinuierlich gestiegen. Kapazitätssteigerungen wurden insbesondere in den Jahren 2010 und 2011 sowie 2018 umgesetzt (2018: ca. 1.100 Plätze). Der Anteil der öffentlichen Kindergartenplätze betrug im Jahr 2018 ca. 89%, damit ist er im Vergleich zu 2002 (72,4%) um ca. 16 Prozentpunkte gestiegen. Der steigenden Zahl an Plätzen steht eine weitgehend stabile Zahl an Kindergartenkindern gegenüber (800-850 Kinder).

Die Zahl der **Volksschulplätze** (1.250) hat sich dagegen – entsprechend der leicht rückläufigen Entwicklung der Volksschulkinder – seit dem Schuljahr 2011/2012 nicht verändert. Die Anzahl der VolksschülerInnen lag in den vergangenen 20 Jahren zwischen 850 und 925. Im Schuljahr 2017/2018 haben in Klosterneuburg 867 Kinder öffentliche Volksschulen besucht.

Die Entwicklung der SchülerInnen in einer der beiden **neuen Mittelschulen** zeigt eine zunehmend geringere Inanspruchnahme des verfügbaren gleichbleibenden Angebots (ca. 475 Plätze). Die Zahl der SchülerInnen in den Neuen Mittelschulen ist in den vergangenen Jahren ständig gesunken, im Jahr 2018 wurde etwa die Hälfte der verfügbaren Plätze genutzt (weniger als 250 SchülerInnen).

### Wirtschaft – Arbeitsplätze, Sektoren und PendlerInnen

Klosterneuburg stellt eine stark durch die Wohnfunktion geprägte Stadt dar wogegen die **Bedeutung der Stadt als Arbeitszentrum** relativ gering ist. Im Vergleich zu Städten ähnlicher Größe ist das Verhältnis zwischen EinwohnerInnen und Arbeitsplätzen deutlich ungleicher. So weist Klosterneuburg im Jahr 2015 nur 36 Arbeitsplätze/100 EinwohnerInnen auf und liegt damit unter dem Durchschnitt aller österreichischen Gemeinden (47).

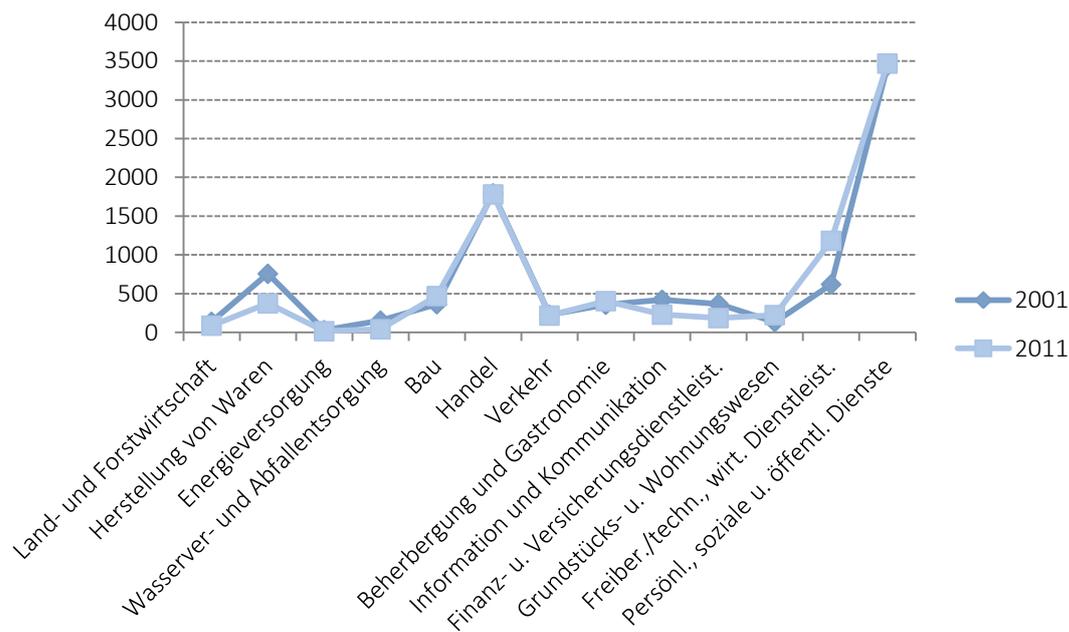
Im Vergleich dazu lag diese Maßzahl der Arbeitsplätze/100 EinwohnerInnen im Jahr 2015 beispielsweise in Baden bei 50, in Mödling bei 51, in Korneuburg bei 59, in Gerasdorf bei 48, in

Stockerau bei 46 und in Wolkersdorf bei 59. Die ländlicheren Bezirkshauptstädte liegen hier teilweise noch deutlich höher (Tulln: 77, Waidhofen: 81, Gmünd: 90, Amstetten: 78).

In Bezug auf die Bedeutung der **unterschiedlichen Branchen** zeigt sich ein besonders hoher Anteil an Arbeitsplätzen im Bereich der persönlichen, sozialen und öffentlichen Dienste, gefolgt vom Handel. Die Zahl der Arbeitsplätze in diesen beiden Branchen ist zwischen 2001 und 2011 konstant geblieben. Zwei weitere Bereiche zeigen signifikante Veränderungen in den 10 Jahren zwischen 2001 und 2011: Der Bereich der freiberuflichen, technischen und wirtschaftlichen Dienstleistungen hat sich verdoppelt, dagegen zeigt die Entwicklung der Branche Herstellung von Waren in Klosterneuburg deutliche Rückgänge. Hier ist die Zahl der Arbeitsplätze auf rund die Hälfte gesunken.

Auch in den Branchen Wasserver- und Abfallentsorgung, Information und Kommunikation und Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sind Rückgänge, allerdings auf quantitativ niedrigerem Niveau, zu verzeichnen. Wie in ganz Österreich ist auch in Klosterneuburg die Beschäftigung in der Land- und Forstwirtschaft rückgängig. Zwischen 2001 und 2011 war hier ein Rückgang der Arbeitsplätze um 30% zu beobachten.

Abbildung 3: Entwicklung der Arbeitsplätze nach Wirtschaftssektoren (ÖNACE, 2001-2011)



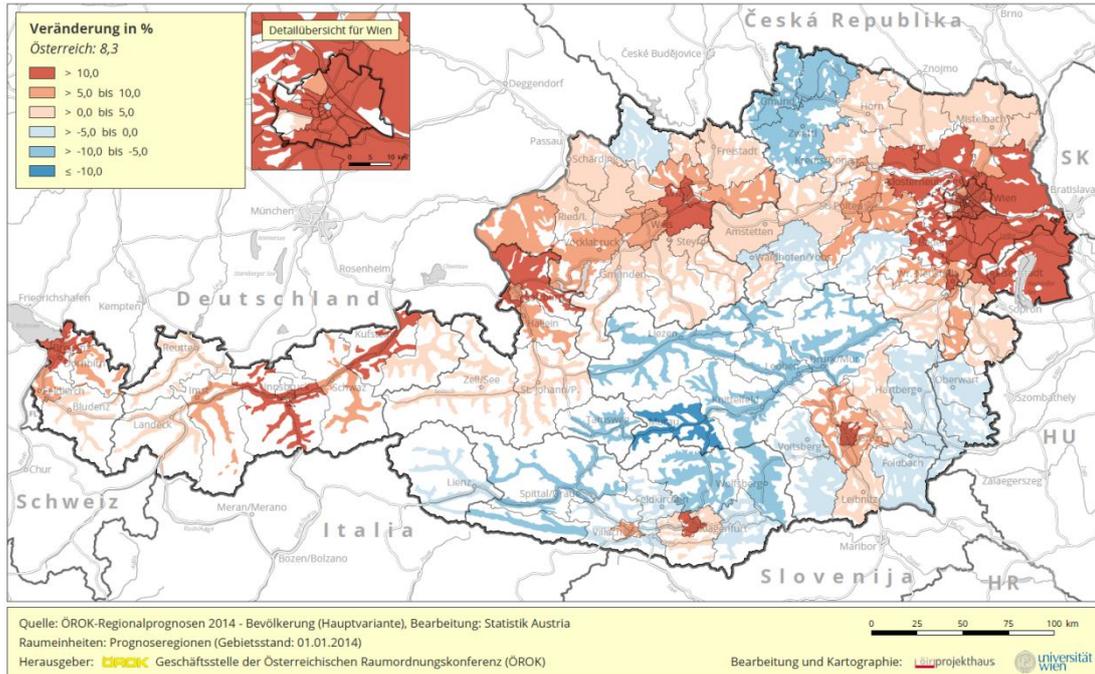
Datengrundlage: Statistik Austria, eigenen Darstellung

Die Stadt Klosterneuburg weist ein hohes Ausmaß an **Pendelverflechtungen** auf – sowohl in Bezug auf AuspendlerInnen (2011: 7.595 Personen) als auch auf EinpendlerInnen (4.927 Personen). Die Pendelverflechtungen konzentrieren sich sehr stark auf einen Umkreis von bis zu 19 km. Als Ziel der PendlerInnen hat Wien aufgrund der Nähe und des vielfältigen Arbeitsplatzangebotes ein hohes Einpendelpotential aus Klosterneuburg.

### Regionale Bevölkerungsprognosen

Die vorliegenden regionalen Bevölkerungsprognosen (ÖROK) gehen von einem weiteren deutlichen Wachstum der gesamten Stadtregion Wien aus. Die prognostizierten Bevölkerungszunahmen umfassen den Raum Wien bis in das Nordburgenland. Für den Zeitraum 2014-2030 wird im „Prognosebezirk“ des Raumes Klosterneuburg-Purkersdorf von einer Bevölkerungszunahme von rund 10% ausgegangen.

Karte 3: Regionale Bevölkerungsprognose



Quelle: ÖROK-Atlas

Die Annahmen für die übrigen Stadtumlandräume liegen teilweise noch deutlich darüber. So wird z.B. davon ausgegangen, dass die Bevölkerung des Prognosebezirks Schwechat im gleichen Zeitraum um 19% wachsen wird, jene des Prognosebezirks Gänserndorf-Groß Enzersdorf-Marchegg um 16% und jene von Tulln um 14%. Die Prognosen für Korneuburg (+11%), Mödling (+12%) und Baden-Ebreichsdorf (+12,5%) gehen weniger stark über die Prognose für den Raum Klosterneuburg hinaus.

Insgesamt ist damit für die Stadtregion, in deren Mitte sich auch Klosterneuburg befindet, von einem deutlichen, weiteren Wachstum auszugehen.



## 3. Erfahrungen aus vergleichbaren Städten

### 3.1 Methodische Herangehensweise

Im Zuge des Projektes wurden im Zeitraum von 20. bis 29. Juni 2018 telefonische Interviews mit ausgewählten Stadtplanungsverantwortlichen in fünf Städten durchgeführt.

Die Interviews dienten dazu Erfahrungen aus anderen Städten zu sammeln und aufzubereiten, um für die Stadtgemeinde Klosterneuburg als zusätzliche Grundlage für stadtplanerische Entscheidungen zu dienen. In den Interviews wurde nach den Herausforderungen in der Planung, nach den Zielen und Maßnahmen und deren Auswirkungen und nach Best-Practice Beispielen der jeweiligen Stadt gefragt (siehe dazu auch die Ergebnisprotokolle der einzelnen Interviews im Anhang).

#### Ausgewählte Städte und Gemeinden

Um für Klosterneuburg relevante Erfahrungen zu sammeln, wurden Stadtgemeinden/Gemeinden ausgewählt, die eine ähnliche Stadtgröße aufweisen und/oder sich in vergleichbaren Situationen befinden bzw. sich mit ähnlichen Herausforderungen konfrontiert sehen. Die Auswahl schließt die Städte Baden und Mödling in Niederösterreich sowie Traun und Asten in Oberösterreich ein.<sup>3</sup>

Die beiden niederösterreichischen Städte Baden und Mödling liegen wie Klosterneuburg im Stadtumland von Wien. Beide verfügen jeweils über besonders knappes Wohnbauland und sehr beschränkte Möglichkeiten für eine weitere räumliche Ausbreitung für die Wohnnutzung bei gleichzeitig hoher Nachfrage.

Traun ist ebenfalls Teil einer Stadtregion, der Linzer Stadtregion, hat eine ähnliche Größe wie Klosterneuburg und weist eine verhältnismäßig wenig dynamische Entwicklung auf.

Als weitere Gemeinde wurde Asten für die Interviews ausgewählt. Zwar ist die Gemeinde im Hinblick auf die Bevölkerung viel kleiner als Klosterneuburg, ausschlaggebend war aber, dass sich auch Asten in den vergangenen Jahren aktiv mit Fragen und Herausforderungen des Bevölkerungswachstums beschäftigt hat.

### 3.2 Schlussfolgerungen für Klosterneuburg

Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse aus den Interviews für die befragten Stadtgemeinden zu Herausforderungen, Zielen, Maßnahmen und Auswirkungen beschrieben. Diese Schlussfolgerungen wurden im Sinne ihrer Relevanz für Klosterneuburg zusammengeführt und aufbereitet.

<sup>3</sup> Darüber hinaus wurden die Ergebnisse eines zusätzlichen Interviews mit einem Interviewpartner, der anonym bleiben möchte, in den Schlussfolgerungen berücksichtigt.

## Strategien zum Umgang mit Wachstumsdruck

Jede der Stadtgemeinden/Gemeinden ist mit der Herausforderung bzw. der Frage nach dem Stadtwachstum konfrontiert. In der Stadtplanung erweist sich die Spannung zwischen hoher Nachfrage, hohen Baulandpreisen, Schutz des Ortsbilds und der attraktiven charakteristischen Grünstrukturen als große Herausforderung. Das **Spannungsfeld zwischen Bevölkerungswachstum**, also der Schaffung von Wohnraum, **und dem Erhalt der attraktiven Strukturen** erfordert zahlreiche Planungsentscheidungen und die anhaltende Begleitung der Entwicklungsprozesse. Dies wurde beispielsweise im Interview mit der Stadtgemeinde Mödling besonders betont: *„Dieser Ausgleich bedarf (eines) Fingerspitzengeföhls.“*<sup>4</sup>

Aufgrund unterschiedlicher lokaler Gegebenheiten gehen die interviewten Städte/Gemeinden strategisch unterschiedlich mit dieser Herausforderung um:

- ▶ Baden und Mödling streben eine sanfte Nachverdichtung und eine qualitative, statt einer quantitativen Stadtentwicklung an. Hier stellt sich vor allem die Frage wie die Qualität und Attraktivität der Stadt durch maßvolle Innenentwicklung vor allem in den zentralen Bereichen noch weiter verbessert werden kann.
- ▶ In Traun und Asten wiederum wurde versucht Obergrenzen des Bevölkerungswachstums (in örtlichen Entwicklungskonzepten) festzulegen. Hintergrund für diese Herangehensweise in Asten ist die ökonomische Herausforderung für Infrastrukturbereitstellung bei weiterem, starkem Bevölkerungswachstum, die die Gemeinde alleine nicht mehr tragen könnte. Gleichzeitig wurde aber auch vom Interviewpartner darauf hingewiesen, dass die Gemeinde maßvolles Wachstum anstrebt: *„Wichtig ist, dass kein Stillstand entsteht, die Gemeinde soll sich trotz Wachstumsgrenze weiterhin gut entwickeln“*<sup>5</sup>.
- ▶ In Traun wurde der Ansatz einer Begrenzung Bevölkerungswachstums gewählt, da hier bereits teilweise sehr hohe Bebauungsdichten erreicht werden. Nach dem Beginn der Innenstadtbelebung (ab 2013) und aufgrund der Lage in der Nähe von Linz waren in Traun starke Bevölkerungszunahmen zu beobachten. Diese Entwicklungen hatten aber auch positive Auswirkungen, u.a. wurde das Interesse von neuen (innovativen) Bauträgern geweckt, was wiederum andere Bevölkerungsschichten angezogen hat.

Erfolge der strategischen Ansätze, bei denen versucht wurde das Stadtwachstum durch **quantitative Begrenzung** zu steuern, sind schwer nachzuweisen. Die Auswirkungen und die tatsächliche Umsetzbarkeit von Bevölkerungsobergrenzen/max. Wachstumsraten sind nur im Zusammenhang mit den lokalen Rahmenbedingungen und den regionalen Entwicklungen zu verstehen. Aus dem Interview mit Mödling zeigt sich beispielsweise, dass sich eine im Jahr 2000 im Stadtentwicklungskonzept definierte quantitative Obergrenze des Bevölkerungswachstums als nicht geeignet erwiesen hat. Ziel dieser Festlegung war die Erhaltung des Gartenstadtcharakters von Mödling. Die Stadt versucht nun vielmehr die Stadtstruktur durch kreative Lösungen und den differenzier-ten Umgang mit Gebieten (Verdichtung von Gebieten und gleichzeitige Senkung der Bauklassen und Wohneinheitenbegrenzung in anderen Gebieten) weiterzuentwickeln. Die in Traun und Asten definierten Bevölkerungsobergrenzen bzw. maximalen Wachstumsraten können laut InterviewpartnerInnen bisher nicht beurteilt werden, sie wurden zwar gesetzt aber bislang noch nicht erreicht.

<sup>4</sup> Auszug Interviewprotokoll Mödling

<sup>5</sup> Auszug Interviewprotokoll Asten

## Strategien und Ansätze zur Lenkung der Stadtentwicklung

Alle Gemeinden und Städte versuchen die Entwicklung durch Einsatz des vorhandenen Instrumentariums zu lenken und dabei die bestehenden lokalen Qualitäten zu schützen bzw. weiterzuentwickeln.

In Mödling wurde in den vergangenen 2-3 Jahren viel gebaut, vor allem wurde dabei der Bestand weiterentwickelt, Baulücken geschlossen und Bauklassen erhöht. Dabei zeigt sich ein starkes Spannungsfeld zwischen der Erhaltung der historischen Strukturen und der Schaffung von neuem Wohnraum. Hier setzt die Stadtplanung nun auf eine sanfte Verdichtung an den multifunktionalen Mobilitätsachsen, wo nicht nur der Wohnbau sondern auch gemischte Nutzungen gefördert werden. Für die historischen Strukturen wurden Schutzzonen ausgewiesen. Als qualitätssicherndes Fachgremium wird seither bei Bauvorhaben ein unabhängiger Gestaltungsbeirat eingebunden, der geplante Projekte hinsichtlich Architektur, Einbindung in das Stadtbild etc. prüft.

Darüber hinaus wurden auch Sondergebiete weiterentwickelt. Ein gelungenes Best-Practice Beispiel ist hier die Umnutzung des Areals der ehemaligen Gendarmerie-Zentral-Schule in Mödling, auf dem unterschiedliche Nutzungen Platz finden werden: geförderter Wohnbau, Reihenhäuser, Stadtvillen und Dienstleistungen. Insgesamt werden hier rund 250 Wohnungen errichtet.

Auch Baden fokussiert in zentralen Bereichen auf Nachverdichtung, hier sollen die Dichten moderat angehoben werden. Dagegen werden bzw. wurden außerhalb dieser Bereiche (in typischen Ein- und Zweifamilienhausgebieten) Beschränkungen der Wohneinheiten und geringere Baudichten sowie absolute Baufluchtlinien und Freiflächen festgelegt um damit die Nachverdichtung in diesen außenliegenden Wohnvierteln zu vermeiden. Auch in Baden wurden Schutzzonen verordnet, der Umgang damit ist im Stadtentwicklungskonzept 2031 (2011) festgelegt. *„Der Fokus ist in Zukunft verstärkt auf Bautätigkeiten der ausgewiesenen Schutzzonen zu richten. Dazu gehört auch die zeitgemäße architektonische Gestaltung bei der Neubautätigkeit.“*<sup>6</sup>

## Zentren und Ortskerne als wesentlicher Beitrag für die Stadtentwicklung

Die Strategie einer Nachverdichtung im Zentrum wird teilweise auch mit gezielten Impulsen für wirtschaftliche Entwicklung verknüpft. Diese Bemühungen sind durchaus erfolgreich, und zeigen Wirkung, z.B. geringerer Leerstand und vielfältige Geschäftsstrukturen. Gleichzeitig zeigt sich bei diesen Fragestellungen die Notwendigkeit der Kooperation mit vielen unterschiedlichen (v.a. auch privaten Wirtschafts-) Akteuren.

In der historischen Stadt Traun wurde die Belebung der Innenstadt als große Herausforderung wahrgenommen. Die Stadt entschloss sich hier massiv einzugreifen: Um das Schloss im Zentrum wurde ein Wassergraben gebaut. Von der Gemeinde wurden Gründe aufgekauft, der Kern wurde gänzlich umgebaut. Der Belebungsprozess wurde 2011/2012 gestartet, derzeit sind noch einzelne Baufelder verfügbar, die für die weitere Entwicklung genutzt werden sollen. Zusätzlich ist beispielsweise ein neues Hotel in Planung. Diese Entwicklung hat maßgeblich zu einer lebendigen, attraktiven Innenstadtentwicklung beigetragen.

<sup>6</sup> Stadtentwicklungskonzept 2031 Baden BAND C: Strategie baden.2031 – komPAKT; Baden, September 2011

In Baden und Mödling spielen die Handels- und Dienstleistungsbetriebe in der Innenstadt eine wichtige Rolle für die Qualität der bestehenden Strukturen. Baden weist trotz der engen räumlichen Strukturen im Gebäudealtbestand (kleine Verkaufsflächen) einen geringen Leerstand im Zentrum auf. Auch Mödling weist einen lebendigen Altstadt kern auf, der trotz jüngerer Absiedlung einiger wichtiger Einrichtungen aus der Fußgängerzone eine dynamische Geschäftskultur mit kleinteiliger Handelsstruktur aufweist. Gleichzeitig zeigt sich gerade in Mödling auch die unmittelbare Nähe zu großen Shopping Centern in Nachbargemeinden als problematisch.

### Nebenwohnsitzanteile in Stadtumlandgemeinden

Sowohl in Baden als auch in Mödling liegt eine Herausforderung in der großen Anzahl an Nebenwohnsitzen. In beiden Städten dürfte auch das Parkpickerl in Wien zu einer Erhöhung der Nebenwohnsitze geführt haben.

Baden strebt eine verstärkte Meldung des Hauptwohnsitzes in Baden an, die durch Anreize für die Hauptwohnsitzmeldung erreicht werden soll (z.B. Parken im öffentlichen Raum). Damit soll ein niedrigerer Anteil an Nebenwohnsitzen erreicht werden, der auch das qualitative Wachstum und eine Belebung der Stadtgemeinde begünstigt.

In Traun und Asten wurde die Nebenwohnsitzentwicklung von Seiten der InterviewpartnerInnen nicht als aktuelle Herausforderung gesehen.

### Einsatz städtebaulicher Verträge und Schaffung leistbaren Wohnraums

Überhitzte Immobilienmärkte und steigende Bodenpreise werden von allen InterviewpartnerInnen als negative Auswirkung der hohen Nachfrage genannt. Für die junge Bevölkerung sind die Grundstücke oftmals nicht leistbar, auch leistbarer Wohnraum, wie z.B. Startwohnungen sind für junge Menschen aus der Gemeinde nur sehr begrenzt verfügbar. Verstärkt wird diese Herausforderung dadurch, dass in Niederösterreich keine eigene Widmung für geförderten Wohnbau vorgesehen ist. Zudem habe die Wohnbauförderung ein sehr enges Konzept, das wenig Spielraum lässt.

Aus diesem Grund streben die Städte in zunehmendem Ausmaß den Einsatz von Vertragsraumordnung an. Dabei verweisen die InterviewpartnerInnen aber auf ein hohes Maß an zusätzlichen fachlichen und prozessualen Herausforderungen, da es noch zu wenig Erfahrung mit diesen Instrumenten gibt.

Insbesondere Mödling bemüht sich durch Einbindung der Stadt in laufende Prozesse, leistbaren Wohnraum auch für junge Menschen zu schaffen. Die Stadt ist selten selbst Liegenschaftseigentümer von zu bebauenden Grundstücken, beteiligt sich aber intensiv an der Entwicklung von Schlüsselprojekten der Stadtentwicklung: *„Bei der Entwicklung größerer Liegenschaften wird darauf geachtet auch geförderten Wohnraum anzubieten bzw. mit dem Projektentwickler den Wohnungsschlüssel dahingehend zu gestalten, dass auch ausreichend kleinerer und dadurch leistbare Wohnungen entstehen. Wenn die Stadt bei Wettbewerben eingebunden ist, sind Themen wie kleine Wohnungen, sozialer Wohnraum, Junges Wohnen leichter durchsetzbar.“*

## BürgerInnenbeteiligung

Die Aussagen der InterviewpartnerInnen zeigen auch das Spannungsfeld der Stadtplanung im Sinne der Verantwortung für transparente Planung, die die Ansprüche und Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt (und schließlich durch die politischen VertreterInnen entschieden wird), und andererseits dem Bewusstsein für die wichtige Einbeziehung der Bevölkerung.

In Mödling wurden aus diesem Grund bereits vielfältige neue Methoden zur BürgerInnenpartizipation (Online Umfragen, BürgerInnenräte, Info-Broschüre zur Raumplanung im Dialog, Mobilitätsdialog etc.) eingeführt. Eine große Herausforderung ist die Vermittlung/Verständnis von Stadtplanung an die Bevölkerung. Zu diesem Zweck widmete die Stadt diesem Thema eine Sonderausgabe der Mödliner Stadtnachrichten<sup>7</sup>, weiterer BürgerInnenveranstaltungen mit unterschiedlichen Themen sind für einen besseren Austausch mit der Bevölkerung geplant (Mobilität, Baukultur, Kinder, geförderter Wohnbau, betreutes Wohnen etc.). Aufgrund des Brennpunktthemas Verkehr, das oft in beträchtlichem Ausmaß Emotionen schürt, wurde in Mödling vor rund drei Jahren erstmals auch ein Mobilitätsdialog mit der Bevölkerung geführt. Zusätzlich werden für größere Stadtentwicklungsprojekte Quartiersmanagements eingesetzt (in neuen Gebieten bzw. Entwicklungsgebieten). So begleitet etwa das Projekt „Stadtteilentwicklung im Dialog“ den Veränderungsprozess im Neusiedlerviertel. Das Projekt wurde von der Stadtgemeinde Mödling in Kooperation mit der Grundeigentümerin, der ARE Development GmbH, gestartet und hat zwei Schwerpunkte: Gute Informationen zum Baugeschehen und Stärkung des Miteinanders im Stadtteil<sup>8</sup>.

Auch die übrigen befragten Stadtgemeinden versuchen verstärkt ähnliche Beteiligungsprozesse zu planen, entsprechende Projekte sind für die kommenden Jahre vorgesehen.

## Zusammenarbeit in der Region, Kooperation mit dem Zentrum der Stadtregion

Wichtig war den InterviewpartnerInnen auch das Nutzen von interkommunalen Synergien. Besonders hervorgehoben wurde diese Thematik in Mödling und Asten.

Aufgrund der zentralen Stellung von Asten im oberösterreichischen Zentralraum ist es ein Ziel der Gemeinde mit den umliegenden Gemeinden zusammenzuarbeiten und Synergieeffekte zu nutzen. Im Verbund „Powerregion“, in dem Asten mit sieben weiteren Gemeinden zusammenarbeitet, werden Grundstücke für soziale Nutzungen gemeinsam bestimmt und miteinander genutzt. Zusätzlich arbeitet Asten im Rahmen der INKOBA (Interkommunale Betriebsansiedlung und Wirtschaftsparks) mit den Nachbargemeinden zusammen. Ökonomische und räumliche Einschränkungen machen Kooperationen zwischen Nachbargemeinden aus der Perspektive von Asten unabdingbar für eine gute Lebensqualität und um dem Stillstand entgegenzuwirken.

Auch in Mödling werden gemeindeübergreifende Planungen und Themen als relevant für die Stadtentwicklung gesehen. Das Stadt-Umland-Management Wien/Niederösterreich unterstützt diesen Austausch maßgeblich. Gemeindeübergreifende Planungen und Themen wurden auch in der vom Land NÖ beauftragten regionalen Leitplanung des Bezirks Mödling (auch mit Wien) diskutiert und gemeinsame Zielsetzungen festgelegt<sup>9</sup>.

<sup>7</sup> Mödling hat Zukunft, Stadtplanung im Dialog verbindet alt und neu (Sondernummer der Mödliner Stadtnachrichten) (<https://www.moedling.at/system/web/GetDocument.ashx?fileid=1458200>)

<sup>8</sup> Zum derzeit laufenden Quartiersmanagement in Mödling siehe: <http://www.neusiedlerviertel.at/>

<sup>9</sup> [http://www.stadt-umland.at/fileadmin/sum\\_admin/Sued/Leitplanung\\_Moedling/releimoe-broschuere\\_20160621\\_web.pdf](http://www.stadt-umland.at/fileadmin/sum_admin/Sued/Leitplanung_Moedling/releimoe-broschuere_20160621_web.pdf)

Weiters koordiniert das Stadt-Umland-Management Wien/NÖ die Raumentwicklung der Stadtregion Wien/Niederösterreich und fördert damit den ständigen Austausch der Gemeinden mit der Stadt Wien (Schwerpunkte Siedlungs- und Standortentwicklung, Verkehrsentwicklung, Natur- und Erholungsräume, Land& Forstwirtschaft). Über das Stadt-Umland-Management ist die Gemeinde bei allen Fragestellungen, die auch die Stadt Wien betreffen, wie z.B. neue Verkehrslösungen in der Region, bestens vernetzt und eingebunden. Zusätzlich finden auch mit den Zuständigen des Amtes der NÖ Landesregierung immer wieder Abstimmungstreffen statt, die einen Austausch betreffend raumplanerischer Themen ermöglichen.

## 4. Literaturanalyse zum Thema Stadtentwicklung im Umland von Großstädten

Im Rahmen der Literaturanalyse wurde nach wissenschaftlicher Literatur sowie nach Quellen kommunaler Praxis gesucht, welche die Folgen von Planungsentscheidungen in Bezug auf das Bevölkerungswachstum und die Stadtentwicklung generell thematisiert und dokumentiert. Neben österreichischen Publikationen wurden insbesondere Veröffentlichungen aus Deutschland und der Schweiz für diese Analyse herangezogen.

Die nachfolgenden Schlussfolgerungen fassen wesentliche Erkenntnisse mit besonderer Bedeutung für die Situation in Klosterneuburg zusammen.

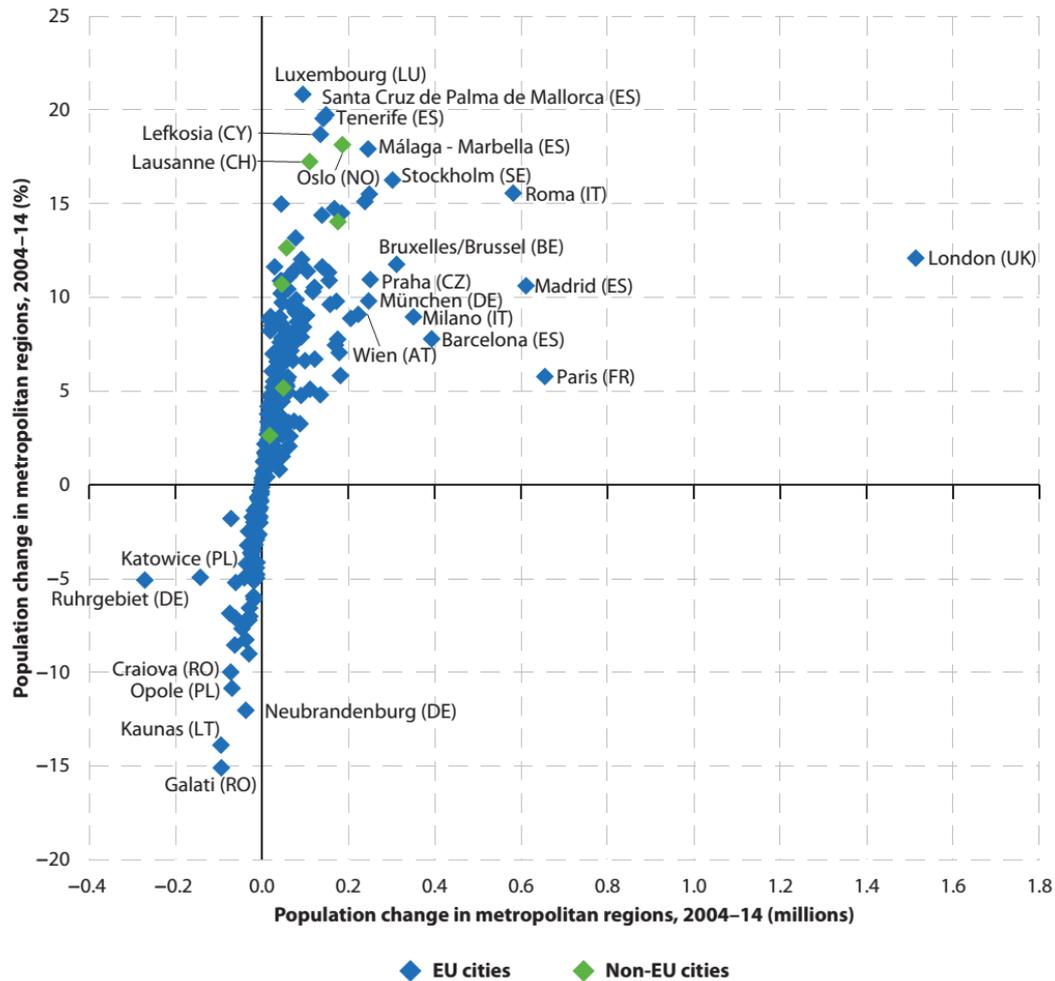
### **Viele Stadtumlandstädte in Metropolregionen stehen vor großen Herausforderungen durch hohen Wachstumsdruck**

Europa- wie auch weltweit lässt sich seit vielen Jahren ein zunehmender Urbanisierungstrend beobachten. Dieser Trend bewirkt einerseits, dass die Kernstädte der Stadtregionen und Metropolen – anders als in der Phase davor – seit ca. Mitte der 1990er Jahre wieder begonnen haben zu wachsen, andererseits nimmt auch die Bevölkerung der Stadtregionen insgesamt weiter zu.

Diese Entwicklungen lassen sich in sehr vielen Europäischen Stadtregionen beobachten (siehe dazu u.a. auch (Antalovsky, Bartik, Lutter, 2016; IHK für München und Oberbayern, 2014; ECOPLAN AG, 2016; RWTH Aachen, 2007; Region Köln/Bonn e.V, 2015; Antalovsky, Bartik, Lutter, 2016). Vor allem sehr viele westeuropäische Metropolregionen sind in den vergangenen 15 Jahren deutlich gewachsen. Besonders hohe relative Zuwächse zeigen sich etwa für die Region Luxemburg, Santa Cruz de Palma de Mallorca, Teneriffa, Lefkosia, Lausanne, Malaga, Oslo, Stockholm und Rom. Wien liegt hier innerhalb Europas wachsender Metropolregionen etwa im Mittelfeld etwa in einem ähnlichen Niveau von München und Prag (absolut und relativ).

Die Situation in den ehemaligen Ostblockstaaten erscheint dagegen noch nicht so eindeutig positiv, aber auch viele deutsche Städte (ehemaliges Ostdeutschland oder Ruhrgebiet) wachsen bislang kaum oder verlieren noch weiter an Bevölkerung. Gemäß der Analysen von Eurostat handelt es sich dabei vor allem um Metropolregionen, die eine relativ schwache industrielle Wertschöpfungsbasis aufweisen. Dazu zählen insbesondere die Stahl- und Kohleregionen im Ruhrgebiet sowie Katowice (Polen), wie auch in altindustriellen Regionen wie Kaunas (Litauen), Galati und Craiova (Rumänien). Darüber hinaus weisen insbesondere auch Stadtregionen, die hohe Anteile ihrer wirtschaftlichen Basis im Bergbau oder Schiffsbau aufwiesen teilweise signifikante Bevölkerungsverluste auf (einzelne Stadtregionen in Tschechien, Deutschland, Ungarn, Niederlande, Polen und Großbritannien).

Karte 4: Bevölkerungsentwicklung europäischer Metropolen 2004–14 (absolut und in %)



(1) Metropolitan regions in Belgium, Germany, Luxembourg, Hungary, Poland, Romania, Slovenia and Switzerland: breaks in series. Metropolitan regions in Ireland and France: provisional. Metropolitan regions in Portugal, Romania and the United Kingdom: estimates. København, Århus, Odense and Aalborg (all Denmark): 2007–14. Oslo and Bergen (Norway): 2005–14. Leipzig, Dresden, Halle an der Saale, Magdeburg, Plauen, Görlitz, Aachen and Zwickau (all Germany): not available due to incomplete time-series.

Source: Eurostat (online data code: [met\\_pjanagg3](#))

Quelle: Eurostat, 2016

Das anhaltende Metropolenwachstum wirkt sich auch maßgeblich auf die Städte und Gemeinden innerhalb dieser Stadtregionen aus und bewirkt insbesondere einen hohen Nachfrage- und Wachstumsdruck in vielen Kommunen. Es führt zu Nachfrage nach Wohnraum und wirtschaftlicher Entwicklung bzw. Arbeitsplätzen wie auch infrastrukturellen Herausforderungen – sowohl in Bezug auf die Verkehrsinfrastruktur sowie auch auf die soziale Infrastrukturversorgung. Gleichzeitig entsteht hoher Druck auf Grünräume und regionale Freiräume innerhalb der wachsenden Region.

Zielkonflikte zwischen Siedlungsentwicklung, Grünraumsicherung, Hochwasserschutz und Klimawandelanpassung Umwelt- und Standortqualität sind die Folge, insbesondere dort wo die Flächenverfügbarkeit bereits knapp ist. Vieles davon lässt sich nur in regionaler Perspektive lösen.

## Urbanisierung und urbane Qualitäten

Zudem wird Urbanisierung von Kommunen, Politik und Bevölkerung nicht ausschließlich positiv diskutiert. Dabei zeigen sich allerdings bei genauerer Betrachtung vielfältigste urbane Formen, die auf Basis städtebaulicher und sozialräumlicher Aspekte unterschiedliche Maßstabebenen und verschiedene Qualitäten aufweisen.

*„Ganz allgemein kann Urbanität als gesellschaftlicher Zustand umschrieben werden, welcher den produktiven Austausch zwischen Menschen fördert und dadurch soziale, kulturelle und ökonomische Mehrwerte stimuliert. [...] Dieser als gesellschaftlich nachhaltig zu bezeichnende Zustand ist sowohl durch städtebauliche als auch durch sozialräumliche Eigenschaften charakterisiert, welche orts- und kontextabhängig ineinandergreifen.“* (Angélil, Christiaanse, Lampugnani, Schmid, Vogt, 2014, S. 52)

Bereits im Zusammenhang mit der Frage der Prozesse, die zu mehr Urbanität führen, zeigen sich nachfolgende Schlussfolgerung in Bezug auf Steuerbarkeit dieser Entwicklungen: *„Aufgrund vielfältiger Wirkungszusammenhänge in diesem Prozess [der Urbanisierung und der damit verbundenen räumlichen Entwicklung] lassen sich zeitgenössische Städte und Stadtregionen nicht mehr durch eindeutige Erscheinungsformen charakterisieren. Sie sind vielmehr sowohl Resultat als auch Ausgangslage einer Vielzahl spezifischer Kombinationen urbaner Eigenschaften und Prozesse, die es eingebettet in ihren jeweiligen räumlichen Kontext zu verstehen und zu bewerten gilt.“* (Angélil, Christiaanse, Lampugnani, Schmid, Vogt, 2014, S. 52)

Wichtig erscheint in dieser Diskussion zu berücksichtigen, dass **urbane Qualitäten** als wesentliche Bausteine von Urbanität gesehen werden sollten. Solche urbane Potenziale können als Möglichkeiten und Spielräume zur Förderung urbaner Qualitäten in Städten und Stadtregionen begriffen werden, die je nach Bedarf und adäquatem Niveau unterstützt werden können (Urbane Qualitäten: Zentralität, Zugänglichkeit, Brauchbarkeit, Adaptierbarkeit, Aneignung, Diversität, Interaktion, siehe dazu auch Angélil, Christiaanse, Lampugnani, Schmid, Vogt, 2014, S. 59)

Das Konzept „urbane Qualitäten“ kann in einem Stadtentwicklungsprozess dazu beitragen, Zusammenhänge zwischen den unterschiedlich ausgeprägten Eigenschaften von Orten, Quartieren oder Teilräumen aufzuzeigen, indem die Abhängigkeiten zwischen beeinflussbaren Größen und den daraus resultierenden urbanen Qualitäten aufgezeigt werden. Damit kann es nicht nur als Instrument für die Analyse herangezogen werden, sondern auch als prozessbegleitende Arbeitshilfe, die methodisch die Schnittstelle zwischen städtebaulicher Analyse und städtebaulichem Entwurf darstellt (siehe dazu auch Angélil, Christiaanse, Lampugnani, Schmid, Vogt, 2014, S. 99).

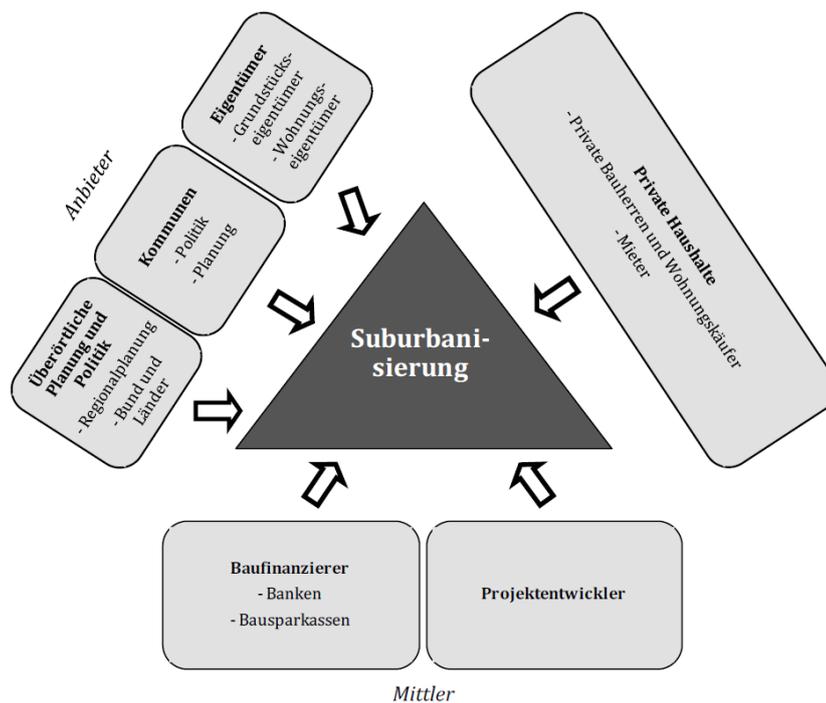
## Suburbanisierungsprozesse können beeinflusst, aber kaum gesteuert werden

Die Herausforderung für Städte im Umfeld von wachsenden Metropolen liegt insbesondere darin, dass die Wachstumsprozesse zwar zum Teil (mit)beeinflusst werden können, aber eine Steuerung dieser Prozesse durch (und für) eine einzelne Stadt in der Metropolregion kaum möglich erscheint. Der Nachfragedruck und die Suche nach verfügbaren Objekten und Flächen bleibt bestehen, aber er verändert sich bei gleichzeitig verknapptem Angebot hinsichtlich der NachfragerInnen (insbesondere in Bezug auf das verfügbare Kapital).

Münter (2011) schreibt zur Frage der Beeinflussbarkeit von Suburbanisierung generell: „Die Suburbanisierung ist als emergenter Prozess nicht das Ergebnis räumlicher Planung, sondern das Resultat unzähliger Einzelentscheidungen einer Vielzahl an Akteuren, die in einem komplexen Wirkungszusammenhang stehen, aber in ihrer Gänze von niemandem bewusst gesteuert werden.“ (S. iv)

Das dazu entwickelte Modell der Wirkungszusammenhänge und AkteurInnen der Suburbanisierung umfasst Anbieter (Überörtliche Planung und Politik, Kommunen, EigentümerInnen), Mittler (Baufinanzierer und Projektentwickler) und die privaten Haushalte.

Abbildung 4: Wirkungszusammenhänge und AkteurInnen der Suburbanisierung



Quelle: Münter, 2011

Demnach nehmen die Kommunen überwiegend zwar eine Schlüsselrolle ein, als sie über die Planungshoheit für ihr Gemeindegebiet verfügen und somit über Flächenausweisungen die Voraussetzung für die bauliche Nutzung von Flächen schaffen, aber gleichzeitig bedeutet diese Zuständigkeit keine umfassende Steuerungsmacht, da vor allem private Akteure bzw. marktwirtschaftliche Prozesse den durch die öffentlichen Akteure gewährleisteten rechtlichen Rahmen nutzen. (Münter, 2011)

Zu inhaltlich ähnlichen Schlussfolgerungen kommen die ForscherInnen der RWTH Aachen aus der Befassung mit Erfahrungen aus der Planungspraxis in Deutschland (2007), die festhalten, dass „das Handeln der öffentlichen Akteure nur im Zusammenwirken mit dem Handeln einer ganzen Vielfalt von Akteuren verstanden werden kann. Räumliche Entwicklung ist in dieser Sichtweise Resultat des untereinander zunächst unnetzten Planens, Entscheidens und Handelns zahlreicher Akteure, ihrer Interessen, Konflikte und Kooperationen. Das Agieren öffentlicher Akteure ist lediglich ein Beitrag zur räumlichen Entwicklung, stellt jedoch keine umfassende Lenkung dar.“ (S. 2)

Zum „Beitrag öffentlicher Akteure in der Siedlungsflächenentwicklung“ heißt es in der bereits 2007 publizierten Studie der RWTH u.a. pointiert: *„Die ‚Stadtplanung‘ plant die Stadt nicht, sie ist an ihrer Entwicklung beteiligt. Das heißt nun keinesfalls, dass die vor Ort fachlich Tätigen nicht immer wieder um Orientierung im Alltagsgeschäft ringen. Dies Bemühen sollte aber nicht mit entsprechenden Gestaltungsmöglichkeiten verwechselt werden.“* (RWTH Aachen, 2007, S. 22)

Im Wesentlichen können diese Erfahrungen weitgehend auch auf die Situation in Österreich übertragen werden.

### Stadtumlandstädte gehen unterschiedlich mit dem Wachstum der Stadtregion und damit einhergehender Urbanisierung um

Die Literaturanalyse für unterschiedliche Stadtregionen in Österreich, Deutschland und der Schweiz zeigt, dass Klein- und Mittelstädte wie auch Gemeinden unterschiedlich mit den Herausforderungen der hohen Nachfrage umgehen:

- ▶ Viele Kommunen versuchen aktiv die aktuelle Dynamik zu nutzen und urbane wie Lebensqualität sowie Attraktivität durch entsprechende Angebote und Nutzung der Synergien, die durch das Wachstum möglich werden, zu steigern.
- ▶ Andere Kommunen versuchen abwehrend auf den Nachfragedruck zu wirken und den Zuzug einzuschränken. Oft liegt der Hintergrund dieser Aktivitäten darin, dass diese Kommunen versuchen den „ländlichen Charakter“ ihrer Strukturen zu erhalten. Damit entsteht vielfach „Exklusivität“, die sich v.a. auf die Immobilienpreise auswirkt, noch bestehende Spielräume werden von privaten „ausgereizt“.

In der Regel werden diese strategischen Festlegungen von BürgerInnen (oder lokaler BürgerInneninitiativen) mitbeeinflusst bzw. von der Politik unter der Annahme einer entsprechenden BürgerInnenmeinung getroffen. Eine Studie der IHK für München und Oberbayern (2014) kommt allerdings (anhand der BürgerInnenbeteiligung für Großprojekte wie beispielsweise Industrieansiedlung oder Stadtentwicklungsgebiete) zum Schluss, dass *„eine eher abgeneigte oder reservierte Haltung zu ungebremstem Wachstum, jedoch nicht zu Wachstum generell, sofern dieses in kontrollierten Bahnen verläuft, und die Bürger rechtzeitig am Planungsprozess beteiligt werden“* (S. 36) vorherrscht. Gleichzeitig wird darin insbesondere darauf hingewiesen, wie wichtig in jedem Falle eine umfassende Information gegenüber den Bürgern von Seiten der Kommune oder Politik erfolgt.

Im Zusammenhang mit der Begrenzung von Wachstum werden besonders auch „**Einheimischenmodelle**“ viel diskutiert und teilweise auch eingesetzt. Ziel dieser Maßnahmen ist es, Zuwanderung von außerhalb (bzw. besonders auch der Großstadt in der Metropolregion im Sinne von Suburbanisierung) zu begrenzen und dabei aber die Möglichkeiten für den Verbleib in der Stadt geborener bzw. aufgewachsener (junger) Menschen zu ermöglichen. Solche Einheimischenmodelle finden sich in vielen Städten in leicht unterschiedlicher Ausprägung, wobei ihnen im Wesentlichen gemeinsam ist, dass die Vergabe von Wohnungen oder Bauplätzen an eine längere Aufenthaltsdauer in der Stadt geknüpft wird (in der Regel zumindest mehrere Jahre) (siehe dazu z.B. IHK für München und Oberbayern, 2014).

Ähnliche Bedingungen gelten beispielsweise vielfach auch für die Vergabe von Gemeindewohnungen in Wien oder Klosterneuburg, wie auch in vielen weiteren österreichischen Städten.

## Zusammenarbeit innerhalb der Stadtregion ist essenziell

Zusammenfassend zeigt sich in vielen Stadtregionen, dass steuernde Eingriffe v.a. dann möglich sind, wenn die Städte und Gemeinden einer Metropolregion die regionalen Synergien durch intensive Zusammenarbeit nutzbar machen.

Europäische Beispiele für eine solche Koordination und Kooperation in Metropolregionen wurden beispielsweise von Antalovsky, Bartik und Lutter (2016) für die Stadtregion Wien aufbereitet. Der Vergleich mit anderen europäischen Städten zeigt in Bezug auf die stadregionale Koordination von Entwicklungen folgende relevante Vorreiter(kern)städte mit für die Stadtregion Wien interessanten Ansätzen:

- ▶ Barcelona entwickelte neue Kooperations- und Governancemodelle für die Metropolregion.
- ▶ Berlin setzt seit Jahren bei vielen Aufgaben seiner Transformation und Modernisierung auf strukturierte Kooperationen der beiden Länder Berlin und Brandenburg.
- ▶ Hamburg verfolgt eine ausgeprägte Metropolpolitik mit Kooperationsmechanismen auf verschiedenen Maßstabsebenen.
- ▶ Die umfassenden Maßnahmen der Neuorganisation der Metropolregion Paris/Île-de-France bieten vielfältige Erkenntnisse darüber, mit welchen Strategien, Maßnahmen und Partnerschaften die zukünftige Entwicklung der Gesamtregion gestaltet werden kann.
- ▶ Stockholm weist eine proaktive Kommunikationsagenda rund um Stadtwachstum und Transformation auf.

Darüber hinaus wird in der Studie für Wien darauf verwiesen, dass die Stadt München beim Management des Metropolraums in einem ähnlichen Umfeld wie Wien agiert, in dem eine politische Konkurrenzsituation zwischen Stadt und Land und teilweise wenig kooperationsbereite Umlandgemeinden bislang teilweise bremsend wirken (vgl. Antalovsky, Bartik und Lutter, 2016).

Dementsprechend kommt auch die IHK für München und Oberbayern (2014) in ihren Handlungsempfehlungen zum Schluss, dass die Vorteile, die der Wirtschaftsraum München hat, genutzt und ausgebaut werden sollten. *„Hierfür ist ein qualifiziertes Wachstum der richtige Ansatz. Dazu bedarf es einer unter Mitwirkung der IHK neu zu gründenden Organisation, die einen partnerschaftlichen Dialog vorantreibt und dafür sorgt, dass dieser nicht wieder abreißt. Nur eine schlagkräftige Stadt-Umland-Gemeinschaft, die sich in einer Konzeptregion organisiert, Potenzialflächen erhebt, auf dieser Basis die Mobilitätsanforderungen definiert und ihre Ziele so kommuniziert, dass jeder Bürger seinen individuellen Mehrwert erkennen kann, wird den Wohlstand des Großraums München dauerhaft sichern können.“* (S. 8f) Weiter heißt es in der Studie: *„Die gemeinsame Bewältigung des Siedlungsdrucks, der sich durch das Wachstum in unterschiedlicher Weise darstellt, ist die größte Herausforderung. Es wird die Notwendigkeit erkannt, als regionale Aufgabe eine abgestimmte Flächenentwicklung anzugehen.“* (S. 40)

Die darin nachfolgend dargestellte Gegenüberstellung zweier Szenarien (Null-Szenario und Well-Case) zeigen die Bandbreite der möglichen Entwicklungen für die Stadtregion auf: Im Null-Szenario (ohne weitergehende Koordination der Entwicklungen) wird davon ausgegangen, dass sich aus den nicht koordinierten Entwicklungen eine sehr differenzierte Wohnungsnachfrage mit unterschiedlichen Bedarfen ausprägt, die insbesondere in den Wachstumsstädten selbst werden

weiterhin Preissteigerungen bei den Mieten und Kaufpreisen nach sich zieht. Die AutorInnen gehen davon aus, dass diese Entwicklungen auch insgesamt die Fluktuation steigern, da sich Mieter durch steigende Preise häufiger nach günstigerem Wohnraum umsehen und die Region verlassen müssen, wodurch sich ein Sinken von sozialem Engagement ergibt. Das Well-Case Szenario bietet dagegen die Chance, ein optimiertes Entwicklungsmodell mit einer Vertiefung der polyzentrischen Entwicklung zu unterstützen, das sich konzentrisch um München mit entsprechenden Querverbindungen untereinander weiterentwickeln kann. So würden die Rahmenbedingungen geschaffen, um gleichwertige Lebensstandards in der Region zwischen Leben und Arbeiten zu erreichen. Für ein gesundes Wachstum in der Region mit einer Durchmischung von Altersgruppen sind aus Sicht der AutorInnen insbesondere attraktive Immobilienmärkte vor Ort notwendig, um auch den Einwohnerdruck zu reduzieren und zu lenken, der alleine in der Prognose schon beinhaltet ist (IHK für München und Oberbayern, 2014).

Schließlich setzt sich auch die Region Köln/Bonn das Ziel einer verbesserten regionalen Kooperation zwischen den Gemeinden. Selbst für das Ziel der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden sollte demnach der Betrachtungsmaßstab über die kommunalen Grenzen hinausgehen und die gebauten Strukturen im Verflechtungsraum der Zentren insgesamt berücksichtigen. Dies wird insbesondere damit argumentiert, dass die Zukunftsfähigkeit der Gemeindestrukturen maßgeblich von einer leistungsfähigen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr abhängt. Aus diesem Grund sollten „Siedlungsentwicklung, Infrastrukturentwicklung und Mobilität in Wechselwirkungen mit anderen Raumansprüchen (vor allem Kulturlandschaftsentwicklung) von Beginn an integriert betrachtet werden.“ (Region Köln/Bonn e.V., 2015, S 37f). Die Region Köln/Bonn e.V. sieht daher seine Aufgaben in der Beratung der Kommunen und einem innerregionalen Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer sowie als Motor für die Entwicklung integrierter Zielbilder und Raumentwicklungskonzepte für die Region.

In der Schweiz werden seit 2008 „Agglomerationsprogramme“ umgesetzt und vom Bund gefördert. Die unterstützten Agglomerationen decken zentrale Funktionen wie Arbeiten, Wohnen, Einkaufen und Freizeit ab, weisen eine vergleichsweise hohe Dichte der Raumnutzung auf und bilden so einen funktionalen urbanen Raum. Die Programme zielen auf eine nachhaltige Entwicklung des Raums durch Verbesserung der Zusammenarbeit im Verkehrsbereich und durch die Koordination raumrelevanter Themen innerhalb einer Agglomeration. Aus den Evaluierungen der Erfahrungen mit den Schweizerischen Agglomerationsprogrammen zeigt sich das Potenzial regionaler Koordination in den Metropolregionen auf (ECOPLAN AG, 2016, S. 45):

- ▶ Die Agglomerationsprogramme haben zur Bildung von regionalen Zusammenarbeitsstrukturen geführt, die eine vertikale, horizontale und interdisziplinäre Zusammenarbeit gewährleisten, zum Denken und Zusammenarbeiten in funktionalen Räumen beitragen und das gegenseitige Verständnis gefördert.
- ▶ Die analytische und wirkungsorientierte regionale Strategieableitung, die durch die Agglomerationsprogramme erfolgt ist und die mit dem erkannten Handlungsbedarf und dem Zukunftsbild für die jeweilige Agglomeration abgestimmt sein muss, fördert die verknüpfte Betrachtung von Verkehrs- und Siedlungsentwicklung.
- ▶ Die verstärkte Kooperation und regionale Abstimmung durch die Agglomerationsprogramme hat entscheidend zu einem besser funktionierenden Verkehr und einem nachhaltigeren Verkehrsmittelmix beigetragen.



## 5. Darstellung von Systemzusammenhängen

Die folgenden Zusammenhänge zwischen Planungsentscheidungen und der Entwicklung einer Stadtgemeinde werden in zwei Systembildern dargestellt, die unterschiedliche Wirkungszusammenhänge aufzeigen:

- ▶ Das erste Systembild, stellt die Wirkungszusammenhänge der Entwicklung Klosterneuburgs und die daraus abbildbaren Wirkungen auf unterschiedliche Bereiche der Stadtentwicklung und Lebensqualität in den vergangenen 15 Jahren dar.
- ▶ Das zweite Systembild zeigt dagegen den Spielraum der Raumplanung bzw. der Stadtplanung generell und seines potenziellen Wirkungsspektrums auf den Immobilienmarkt einer Stadt sowie im Weiteren auf die Stadtentwicklung auf.

### 5.1 Wirkungszusammenhänge in der Stadtentwicklung Klosterneuburgs

#### Ausgangssituation und Basis der dargestellten Wirkungszusammenhänge

Ausgangspunkt der nachstehenden Darstellung ist die zu beobachtende großräumige Stadtregionentwicklung in der die Stadt Klosterneuburg eingebettet ist. Die dynamische Entwicklung der Stadtregion Wien, die bereits in der Vergangenheit durch ein deutliches Bevölkerungswachstum gekennzeichnet war, wird sich voraussichtlich auch in den kommenden Jahren fortsetzen.

Innerhalb dieser Stadtregion zeigen sich unterschiedliche kommunale Strategien und Zielsetzungen. Die Stadt Klosterneuburg versucht den Bevölkerungszuwachs zu begrenzen und die heutige Stadtstruktur mittels der zur Verfügung stehenden Raumplanungsinstrumente weitgehend zu bewahren.

Die Nachfrage ist durch einen weiteren Wunsch nach Zuzug gekennzeichnet, der durch die attraktive Lage und die Grünraumversorgung der Stadt, sowie die Anbindung an Wien und das gute Angebot an öffentlichen Dienstleistungen der Stadt entsteht. Dieser weiterhin maßgeblichen externen Nachfrage nach verfügbaren Wohnungen und Wohngebäuden stand in der jüngeren Vergangenheit ein knappes Immobilienangebot gegenüber.

Diese strategische Festlegung der Stadt hat in den vergangenen 10-15 Jahren – aufgrund der weiteren externen Nachfrage – zu steigenden Immobilienpreisen geführt, die sich sukzessive auf die Entwicklung der Stadt und die gesellschaftliche Veränderung der Wohnbevölkerung auswirken.

#### Narrative Hauptstränge der Wirkungszusammenhänge

Nachfolgend werden die wesentlichen Aspekte der zu beobachtenden Wirkungszusammenhänge zwischen bzw. Auswirkungen auf die Bereiche Stadtentwicklung, Bevölkerung und Gesellschaft, Infrastruktur, Handel und Wirtschaft, Mobilität sowie dem Ortsbild beschrieben. Die qualitative Beschreibung der Wirkungen basiert auf Gesprächen mit ExpertInnen der Stadt Klosterneuburg

(insbesondere mit den Mitgliedern der ÖEK-Steuerungsgruppe) sowie auf verfügbaren statistischen Daten, die diese Einschätzungen auch quantitativ stützen (siehe dazu auch die Analyse). Die beschriebene Ausgangssituation hat folgende Wirkungen auf die unterschiedlichen Bereiche (siehe auch folgende Abbildung):

#### Bevölkerung und Gesellschaft

- ▶ Der quantitative begrenzte Zuzug ist aufgrund des knappen, verhältnismäßig teuren Immobilienangebots in der Stadt vor allem für wohlhabendere Bevölkerungsgruppen möglich. Dabei handelt es sich weniger um junge Menschen und Familien, die ihre wirtschaftliche Basis gerade erst aufbauen, sondern oftmals um Menschen, die voll im Erwerbsleben stehen (nach wirtschaftlich erfolgreichen Arbeitsjahren) oder um ältere Menschen, die sich eine wirtschaftlich gute Basis erarbeiten konnten.
- ▶ Die hohen Immobilienpreise machen es für junge KlosterneuburgerInnen schwierig (ohne wohlhabenden familiären Background) adäquaten, leistbaren Wohnraum zu finden. Aus diesem Grund ziehen viele in Klosterneuburg aufgewachsene junge Menschen in das Umland oder nach Wien.
- ▶ Der steigende Anteil außerhalb Klosterneuburgs wohnender junger Menschen zieht tendenziell auch einen steigenden Anteil der außerhalb wohnenden Arbeitskräfte nach sich – und damit eine steigende Zahl einpendelnder Arbeitskräfte. Dies ist insbesondere im Hinblick auf nicht akademisch ausgebildete Arbeitskräfte von Bedeutung, die die Versorgung der Stadt mit Dienstleistungen und die Bereitstellung von Gütern aufrecht erhalten (z.B. Handel, Services, private Dienstleistungen, Kleingewerbe, Pflege, etc.).
- ▶ Aus diesen Entwicklungen ergibt sich ein zunehmender Anteil älterer Menschen in Klosterneuburg. Dieser leitet sich aus der bestehenden Bevölkerungsstruktur ab, die bereits von einem hohen Anteil älterer Menschen geprägt ist, und wird durch den Zuzug eher älterer Menschen noch weiter verstärkt. In Bezug auf die gesellschaftliche Zusammensetzung bedeutet dies, dass der Anteil der Familien und die Zahl der Kinder sukzessive abnimmt. In der Folge zeigt sich für viele Vereine zunehmend auch ein Nachwuchsproblem.
- ▶ Aus diesen Wirkungszusammenhängen ergeben sich weitere Wechselwirkungen zu allen anderen Bereichen.

#### Infrastruktur

- ▶ Durch die Veränderung der gesellschaftlichen Zusammensetzung und die Alterung ergibt sich ein steigender Bedarf an Angeboten für ältere Menschen (Altenbetreuung, Hauskrankenpflege, Essen auf Rädern, Altersheime). Dieser Bedarf wird in den kommenden Jahren noch in beträchtlichem Ausmaß zunehmen.
- ▶ Gleichzeitig stagnierte die Zahl der zu betreuenden Kinder bereits in den vergangenen 10-15 Jahren trotz des Bevölkerungszuwachses in der Stadt.

#### Handel und Wirtschaft

- ▶ Die stärker durch die alternde Bevölkerung geprägte gesellschaftliche Zusammensetzung wirkt sich sukzessive als stärker SeniorInnen-geprägte Nachfrage aus. Im Gegenzug ist die Nachfrage durch unterschiedliche jüngere und weniger wohlhabende Bevölkerungs-

gruppen geringer. Der dadurch geringere Nachfragemix spiegelt sich in einem geringeren urbanen Mix der Angebote und wirkt sich auf die Lebendigkeit von Angebot und Nachfrage aus.

- ▶ Diese Entwicklungen führen mittelfristig auch zu geringeren Frequenzen in den unterschiedlichen Bereichen des Stadtzentrums: Geringere Angebotsvielfalt benötigt weniger Vielfalt der Angebote und Orte, belebte Räume mit vielfältigem Angebot konzentrieren sich auf wenige Straßenzüge und Plätze. In manchen Bereichen des Angebots, vor allem für jüngeres Publikum, reicht die Nachfrage für ein adäquates Angebot in Handel und Gastronomie nicht aus.
- ▶ Die gesellschaftliche Zusammensetzung wirkt sich auch auf die Attraktivität der Stadt als Unternehmensstandort aus. Zwar weist die Stadt einen hohen Anteil an sehr gut ausgebildeten Menschen auf (insbesondere auch an AkademikerInnen), wodurch eine gute Basis für wissensbasierte Branchen sowie Wissenschaft und Forschung besteht. Gleichzeitig ist aber von einem fehlenden Arbeitskräftepotenzial in vielen anderen Bereichen auszugehen (insb. Fachkräfte). Gemeinsam mit der beschränkten Flächenverfügbarkeit und den hohen Bodenpreisen dürfte sich das insbesondere im produzierenden Bereich weiter dämpfend auf die Unternehmensentwicklung auswirken.

#### Mobilität

- ▶ Die zuvor dargestellten Zusammenhänge zwischen gesellschaftlicher Zusammensetzung, Charakteristika des wohnhaften Arbeitskräftepotenzials und verfügbaren Arbeitsplätzen in der Stadt führt zu verhältnismäßig hohen Anteilen sowohl der Aus- als auch der Einpendelverkehre.
- ▶ Darüber hinaus weist eine alternde Bevölkerung mit sehr gutem wirtschaftlichem Hintergrund tendenziell höhere Affinität zur Nutzung des Pkw auf. Eine hohe Zahl an Haushalten verfügt über mehr als einen bzw. mehr als zwei Pkw. Ohne lenkendes Eingreifen durch die Stadt (Verkehrsorganisation, Beschränkungen) trägt diese stark autoaffin geprägte Mobilität weiter zu einem Anstieg des motorisierten Verkehrs in der Stadt bei und reduziert die Attraktivität nicht-motorisierter Mobilität.
- ▶ Zusätzlich wirkt sich autoaffine Mobilität auch negativ auf die Attraktivität in Stadtzentren aus (Stau, Luftqualität, Lärm, Verkehrssicherheit, Raumverbrauch durch ruhenden Verkehr und fehlender Raum für andere Nutzungen und Angebote) und fördert die Inanspruchnahme von Handels- und Gastronomieangeboten am Stadtrand und außerhalb der Stadt (Pkw-basierte Versorgung). Dies wirkt sich wiederum dämpfend auf die Lebendigkeit und die Nachfragedichte in den Stadtzentren aus.

#### Ortsbild

- ▶ Das Ortsbild bzw. der städtebauliche Charakter der Stadt ist aufgrund der gebremsten Entwicklung mit dem Ziel die Stadtstruktur zu bewahren in den vergangenen Jahren weitgehend unverändert geblieben. Ausnahmen bilden einzelne Neubauten, im Rahmen derer die möglichen Dimensionen von Seiten der Bauherren vollständig genutzt wurden, diese wirken sich aber vorrangig lokal aus.



## 5.2 Steuerungspotenzial der Stadtplanung

Das folgende Systembild zeigt den Spielraum der Raumplanung bzw. der Stadtplanung generell und seines potenziellen Wirkungsspektrums auf den Immobilienmarkt einer Stadt sowie im Weiteren auf die Stadtentwicklung auf.

Im Wesentlichen sind im Rahmen der Stadtentwicklung vier Einflussbereiche zu berücksichtigen, die sich auf den Immobilienmarkt und die Entwicklung von Immobilien – und damit in der Folge auf die tatsächliche bauliche und Bevölkerungsentwicklung der Stadt – auswirken:

- ▶ regionale Einflüsse und räumlicher Kontext
- ▶ das Steuerungspotenzial durch das Instrumentarium der Raumplanung
- ▶ die Situation hinsichtlich des tatsächlich vor Ort verfügbaren Immobilienangebots
- ▶ sowie die private Nachfrage.

Wie bereits in Bezug auf die Wirkungszusammenhänge der Entwicklung Klosterneuburgs dargestellt, bilden **regionale Einflüsse** die Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung der Stadt. Klosterneuburg weist in vielfältiger Hinsicht eine sehr hohe Attraktivität auf (Lage, Grünraum, Infrastruktur, etc.) und steht einer entsprechend hohen Nachfrage nach Wohnraum gegenüber, die durch die dynamische Entwicklung der gesamten Stadtregion weiter verstärkt wird.

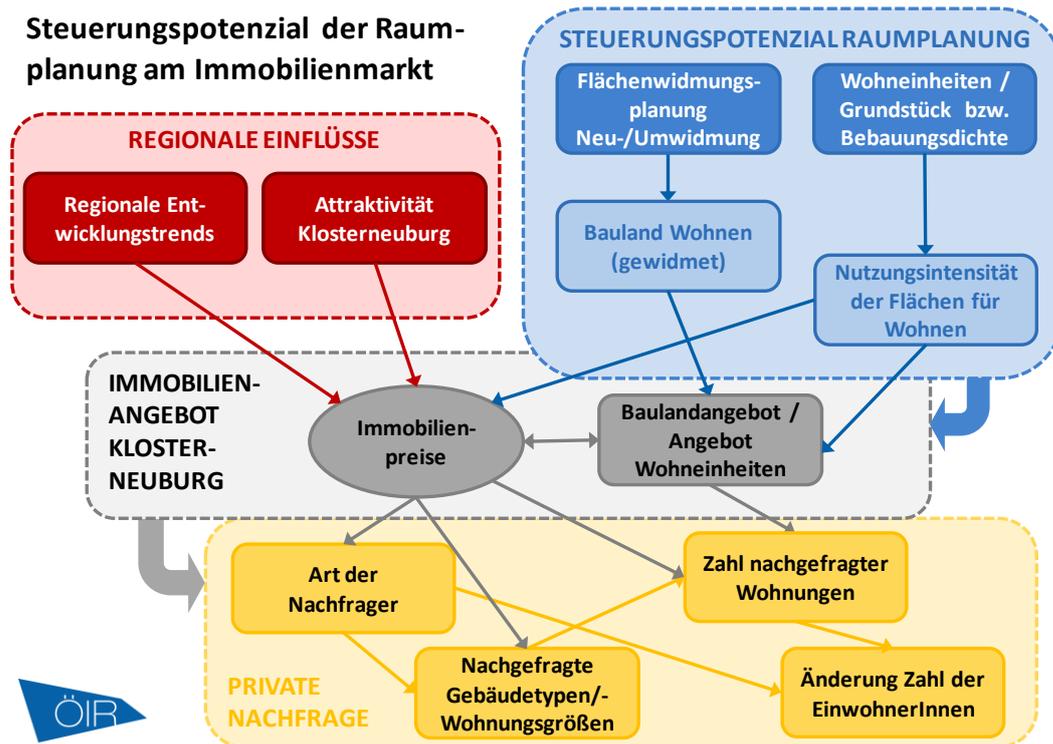
Für die Bemühungen der Stadt, diese Entwicklungen zu steuern und zu beeinflussen, stehen der Stadtplanung die Instrumentarien der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung zur Verfügung. Hiermit kann Bauland gewidmet und die Nutzungsintensität der Flächen für Wohnnutzung festgelegt werden. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass in Klosterneuburg Neuwidmungen aufgrund der Landesvorgaben ausgeschlossen sind. Im Regionalen Raumordnungsprogramm „Wien Umland Nordwest“ des Landes Niederösterreich wurden für die gesamte Stadt Klosterneuburg Siedlungsgrenzen festgelegt, die bestehende Siedlungsgebiete zur Gänze umschließen und das maximale Ausmaß gewidmeter Baulandmenge festlegen. Dementsprechend liegt das Steuerungspotenzial der Stadt Klosterneuburg vor allem in Möglichkeiten der Umwidmung von bereits gewidmetem Bauland (z.B. Bauland Betriebsgebiet in Bauland Wohngebiet, oder Bauland Wohngebiet in Kerngebiet) oder in der Veränderung der Vorgaben zur Nutzungsintensität (Festlegung eingeschränkter Wohneinheiten, Baufluchtlinien, Festlegung von zusammenhängenden Gartenzonen etc.).

Diese beiden Einflussbereiche wirken gemeinsam auf das verfügbare Immobilienangebot in Klosterneuburg – einerseits in Bezug auf die Arte des Baulandangebots sowie das damit festgelegte Maximum zu errichtender Wohneinheiten sowie damit im Zusammenhang auch auf die Immobilienpreise. Diese wiederum sind im Wesentlichen abhängig von (in Klosterneuburg knappem) Angebot und (in Klosterneuburg hoher) Nachfrage.

Schließlich wirkt der Bereich der privaten Nachfrage maßgeblich auf die tatsächliche Entwicklung der verfügbaren Wohnbauflächen und die Nutzung der errichteten Immobilien. Wobei die Art der Nachfrager wiederum weitgehend davon abhängt, zu welchen Preisen die Immobilien angeboten werden und welche Charakteristika die angebotenen Immobilien aufweisen. Hier ergibt sich aus den Annahmen zur Nachfrage eine starke Wechselwirkung zwischen dem Bereich des Immobilienangebots und jenem der privaten Nachfrage. Die Entscheidung der privaten Grund-

eigentümer oder (für bereits erbaute Wohnungen) Wohnungseigentümer/-mieter ist letztendlich ausschlaggebend dafür in welcher Weise die durch die Raumplanungsinstrumente ermöglichten Optionen tatsächlich genutzt werden. So kann eine 90m<sup>2</sup> Wohnung sowohl von einer Person bewohnt werden wie auch von einer Familie mit 4-5 Personen. Der Bevölkerungszuwachs ist damit vor allem auch abhängig davon, wie die zur Verfügung stehenden Wohnungen (Bestand und/oder Neubau) genutzt werden.

Abbildung 6: Steuerungspotenzial der Raumplanung am Immobilienmarkt



Quelle: ÖIR

Eine umfassende Studie aus Deutschland bringt diese Zusammenhänge aus der Erfahrung von StadtplanerInnen auf den Punkt<sup>10</sup>. Demnach kann das Handeln öffentlicher Akteure nur im Zusammenwirken mit den Handlungen einer Vielfalt von weiteren Akteuren verstanden werden und stellt das Resultat „*unvernetzten Planens, Entscheidens und Handelns zahlreicher Akteure*“ dar (siehe Zitat S.26). Dementsprechend leisten öffentliche Akteure einen wichtigen Beitrag zur räumlichen Entwicklung, können diese aber nicht zentral steuern.

Insbesondere wird hier auch darauf hingewiesen, dass die Möglichkeiten der Einflussnahme nach der Schaffung von Baurecht nur noch sehr eingeschränkt vorhanden sind. Schließlich wird in dieser Untersuchung zusammengefasst: „*Auf die Frage, wessen Aktivitäten die räumliche Entwicklung vorantreiben, ist die Antwort einfach: Es sind dies vor allem die privaten Akteure mit ihren Interessen und Entscheidungen. Schwieriger aber wird die Antwort auf die Frage, wer diese Ent-*

<sup>10</sup> RWTH Aachen, SteVe Steuerung im Städtebau. Journal 01 (2007): Alltag im Blick, Der Beitrag der kommunalen Stadtplanung zur, Siedlungsflächenentwicklung als Forschungsgegenstand, Journal November 2007, Forschungsverbund, Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung, RWTH Aachen

*wicklung ‚steuert‘. [...] Öffentliches und privates Handeln greift ineinander – durchaus nicht immer mit gleichen Absichten und Gewichten und durchaus nicht immer mit Erfolg für alle Seiten verbunden.“ (RWTH Aachen, S. 20). Im Hinblick auf die Herausforderung der Stadtentwicklung und das dafür zur Verfügung stehende Instrumentarium der Raumplanung heißt es dort weiter: „Das klassische Instrumentarium war und ist räumlich begrenzt ausgerichtet und es bleibt bei den Versuchen der Stadtplanung, die Arbeit an Bebauungsplänen auf räumlich oder thematisch übergreifende Konzepte zu stützen. Dies war und ist nur begrenzt erfolgreich.“ (RWTH Aachen, S. 22)*

Die Schlussfolgerung aus dieser kurzen Abhandlung zu den Steuerungsmöglichkeiten der Raumplanung ist nun keineswegs die, dass die Stadtplanung über gar keine Möglichkeiten der Lenkung und Impulssetzung für Entwicklungen in der Stadt verfügt. Sie zeigt aber, dass Entwicklungen und die nachfolgende Nutzung der möglichen Optionen nicht allein durch Stadtplanung gesteuert werden können, und dass bei der Festlegung von Zielsetzungen und Strategien insbesondere auch den Spielraum städtischer Einflussnahme berücksichtigt werden sollte.

Gleichzeitig erscheint es zentral für eine nachhaltige Stadtentwicklung die zur Verfügung stehenden Instrumente bestmöglich zu nutzen und die Beteiligung der Stadt am Entwicklungsprozess in einer Form zu gewährleisten, dass hohe Lebensqualität für alle Bevölkerungsgruppen möglich ist.



## 6. Zukunftsbilder für Klosterneuburg in Form von Szenarien

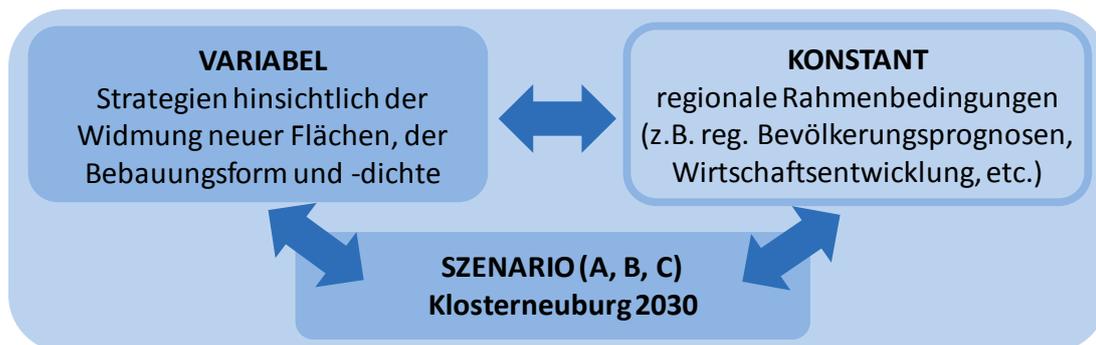
### 6.1 Methodischer Hintergrund der Zukunftsbilder

Die Zukunftsbilder für Klosterneuburg stellen Szenarien der Weiterentwicklung von Klosterneuburg dar, die auf der aktuellen städtebaulichen Situation der Stadt aufbauen und die Entwicklungen der vergangenen 10-15 Jahre im Sinne unterschiedlicher Entwicklungspfade im Hinblick auf Stadtentwicklungsstrategien und Planungsentscheidungen weiterdenken.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die präsentierten Stadtentwicklungsszenarien keinesfalls als Vorwegnahme oder räumlich verortete Empfehlungen für die Entwicklungsstrategie zu verstehen sind. Die Szenarien bilden Bündel von stadtplanerischen Handlungsoptionen ab, und beschreiben in welcher Weise sich die Stadtstruktur gemäß der dargestellten Szenarien verändern könnte. Die Prinzipskizzen stellen die wesentlichen räumlich relevanten Annahmen dazu dar und bilden damit die Basis für die nachfolgend beschriebenen Wirkungszusammenhänge.

Ziel der Szenarien ist es also, eine realistische Bandbreite möglicher Entwicklungen bis 2030 darzustellen und zu beschreiben. Sie setzen sich dabei grundsätzlich aus variablen und konstanten Annahmensets zusammen. Die Rahmenbedingungen auf regionaler Ebene (Entwicklung der Stadtregion Wien, wirtschaftliche Entwicklung der Ostregion, etc.) wurden für alle Szenarien als konstant gleichgesetzt. Als variabel – im Sinne des Entscheidungsspielraums der Stadt – wurden dagegen unterschiedliche stadtplanerischer Impuls- und Schwerpunktsetzungen angenommen. Die Szenarien, wie auch die nachfolgenden Prinzipskizzen, gehen daher von wesentlichen Unterschieden planerischer Strategien aus und beschreiben damit im Zusammenhang stehende verschiedene (mögliche) Entwicklungspfade.

Abbildung 7: Hintergrund der Szenarienbildung



Quelle: ÖIR

Aufbauend auf diesen konstanten und variablen Annahmensets liegt der Fokus der Beschreibung der Entwicklungspfade vor allem auf den Wirkungszusammenhängen mit anderen Bereichen des Lebens in Klosterneuburg (siehe dazu auch Abschnitt 5.1). Die Beschreibung dieser Zukunftsbilder als unterschiedliche, mögliche Entwicklungspfade für Klosterneuburg soll einen konstruktiven Beitrag zu den Diskussionen im Rahmen des neuen ÖEKs leisten, im Zuge dessen derzeit ein passender Entwicklungspfad für die Stadt Klosterneuburg sowie ein Bündel von Zielen für die Entwicklung der einzelnen Stadtteile erarbeitet wird.

## 6.2 Zukunftsbilder für Klosterneuburg – Eckpunkte der Szenarien

Die drei nachfolgend beschriebenen Zukunftsbilder für die Stadt Klosterneuburg unterscheiden sich sowohl hinsichtlich der strategischen Zielsetzungen als auch in Bezug auf die damit in Verbindung stehenden räumlichen Veränderungen innerhalb der Stadt. Entsprechend sind in den Szenarien auch unterschiedliche Raumplanungsinstrumentarien einzusetzen.

Die wesentlichen Charakteristika der drei Szenarien sind:

- ▶ Das Szenario „Entwicklung bremsen“ stellt ein stark einschränkendes Szenario dar, in dem die Stadt mit allen ihr zur Verfügung stehenden Mitteln versucht, weitere Entwicklung zu bremsen. Die Errichtung weiterer Gebäude (insbesondere im mehrgeschoßigen Wohnbau) und der Aus-/Zubau von Gebäuden wird möglichst weitgehend eingeschränkt.
- ▶ Im Szenario „Entwicklung nachhaltig lenken“ setzt die Stadt gezielte, lenkende Maßnahmen, um maßvolle Weiterentwicklung dort zuzulassen und zu unterstützen, wo die Infrastruktur gut ausgebaut ist, und wo urbanere Entwicklung mit multifunktionalen und lebendigen Zentren sinnvoll erscheint. Durch den Einsatz städtebaulicher Verträge (bei Änderungen der Widmung) kann die Stadt ihren Handlungsspielraum im Sinne einer Lenkung der Entwicklung durch Verhandlungen mit Bauträgern z.B. zum Anteil geförder-ten/leistbaren Wohnbaus nutzen.
- ▶ Das Szenario „Wachstum zulassen“ öffnet die Stadt für weitere Entwicklungen im gesamten Stadtgebiet. Damit gibt die Stadt verstärkt der aktuellen Nachfrage nach und bietet vielfältigere Optionen der Verdichtung und des Zubaus von Gebäuden in allen Stadtteilen. Auch in diesem Szenario können städtebauliche Verträge (bei Änderungen der Widmung) eingesetzt werden, wobei der Handlungsspielraum der Stadt durch die generell höhere Anzahl von Optionen etwas geringer wird.

In allen Szenarien wurde davon ausgegangen, dass das Pionierquartier (als wichtiges Stadtentwicklungsgebiet) innerhalb der kommenden 10-15 Jahre errichtet wird und ein Teil des Viertels (die Hälfte der Wohnungen) bereits im Jahr 2030 bewohnt sein wird.

Die folgende Übersicht beschreibt die wesentlichen Eckpunkte der Szenarien

- ▶ im Hinblick auf die Annahmen zu den generellen Zielsetzungen der Stadt im jeweiligen Szenario,
- ▶ bezüglich der stadtplanerisch möglichen Strategien und Instrumente, die für die Umsetzung einer solchen Entwicklung eingesetzt werden können und
- ▶ die damit in Zusammenhang stehenden Folgen für den Handlungsspielraum der Stadt und der Stadtplanung.

Tabelle 1: Übersicht über die Eckpunkte der Szenarien – Zielsetzungen, Strategien und Instrumente, Handlungsspielraum der Stadt

	Szenario „Entwicklung bremsen“	Szenario „Entwicklung nachhaltig lenken“	Szenario „Wachstum zulassen“
Zielsetzungen für die Stadtentwicklung	Restriktive Fortschreibung des Status Quo Weitere Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten privater Grundeigentümer soweit möglich, ausschließlich Entwicklung im Pionierviertel zulassen	Fokus der Entwicklung auf die zentralen Lagen und qualitatives Wachstum Schwerpunktsetzung für weitere Entwicklung in Zentren und Achsen mit guter Erreichbarkeit im ÖV	Verstärkte Angebote gemäß der Nachfrage Insgesamt stärkere Öffnung der bestehenden Einschränkungen (auch in Wohngebieten) Stärkere Zuwächse in Achsen und Wohngebieten außerhalb der gut mit dem ÖV-erreichbaren Gebiete
Stadtplanerische Strategien und Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Geringe Dichten generell beibehalten bzw. punktuell noch reduzieren</li> <li>– Großzügige Ausweisung von Gartenzonen</li> <li>– Neubau soweit möglich auf den Bau von Einfamilienhäusern und Villen beschränken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Maßvolle Verdichtung in zentralen Lagen und bei gutem ÖV-Anschluss</li> <li>– Beschränkungen in den Tälern beibehalten</li> <li>– Gezielte Baulandmobilisierung</li> <li>– ggf. Umwidmung (Betriebsgebiet) in Wohnbauland in zentralen Lagen (Baulücken)</li> <li>– Einsatz von Städtebaulichen Verträgen für Zusammenarbeit mit Bauträgern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– höhere Dichten in zentraleren Lagen</li> <li>– verstärkte Nutzung von Betriebsgebietsflächen und Baulücken</li> <li>– tw. auch flächiges Ermöglichen von höheren Dichten (Aufweichen von Beschränkungen)</li> <li>– keine weiteren Einschränkungen mehr</li> <li>– Einsatz von Städtebaulichen Verträgen für Zusammenarbeit mit Bauträgern</li> </ul>
Folge für den Handlungsspielraum der Stadt(planung)	<p>Kaum Steuerungsmöglichkeiten für die Stadt</p> <p>Veränderung und Entwicklung findet nur noch dort statt wo sie aus rechtlichen Gründen nicht verhindert werden kann.</p> <p>Das Pionierviertel wird als „Insel“ entwickelt, geringe städtebaulicher Verbindung zur Stadt.</p>	<p>Lenkendes Eingreifen in die Weiterentwicklung durch die Stadt möglich</p> <p>Chance der besseren Einbindung/Anbindung des Pionierviertels ins Stadtgefüge</p> <p>Weiterentwicklung unterschiedlicher Qualitäten in zentraleren Gebieten (dichter, urbaner) und außerhalb (geringere Dichten)</p>	<p>Weniger Steuerungsmöglichkeit durch die Ausweitung von baulichen Möglichkeiten (v.a. quantitativ, Ein- und Mehrfamilienhäuser).</p> <p>Flächigere Entwicklung über das gesamte Stadtgebiet.</p> <p>Weiterhin Chance der besseren Ein-/Anbindung des Pionierviertels ins Stadtgefüge</p>

Um die beschriebenen Szenarien auch der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre gegenüberstellen zu können wurde in der Folge auch die quantitative Entwicklung in den einzelnen Szenarien abgeschätzt.

Die Abschätzungen erfolgten getrennt für die Zahl der Hauptwohnsitze und der Nebenwohnsitzmeldungen<sup>11</sup>, da insbesondere die Nebenwohnsitzmeldungen unterschiedlichste Hintergründe haben können und insofern ihre Bedeutung schwer einzuschätzen ist.

Im Wesentlichen wird in Szenario „Entwicklung bremsen“ davon ausgegangen, dass es der Stadt gelingt durch den Einsatz aller zur Verfügung stehenden Mittel das Bevölkerungswachstum noch weiter zu reduzieren. Dies stellt insofern eine sehr strikte Annahme dar, als die Entwicklung der vergangenen Jahre trotz weitgehend ähnlicher Bemühungen der Stadt höhere Zuwachsraten zeigt. Aufgrund der stark eingeschränkten Optionen für zusätzliche Hauptwohnsitzmeldungen wird darüber hinaus von einem nur sehr beschränkten Zuwachs der Nebenwohnsitze ausgegangen (rund ein Viertel des jährlichen Hauptwohnsitzzuwachses). Damit stellt dieses Szenario hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung (gemessen an der Zahl der Wohnsitzmeldungen) eindeutig ein Minimumszenario dar (36.100 Wohnsitzmeldungen im Jahr 2030).

Das Szenario „Entwicklung nachhaltig lenken“ geht von einem weiteren Zuwachs etwa im Ausmaß der vergangenen Jahre aus, wobei diese Entwicklungen soweit möglich gezielt in Zentren und Achsen gelenkt werden. Für die Entwicklung der Nebenwohnsitze wird auch in diesem Szenario gegenüber der sehr dynamischen Entwicklung in der jüngeren Vergangenheit von einer stark gebremsten Weiterentwicklung ausgegangen, die etwa im Bereich der halben jährlichen Zuwachsraten der Hauptwohnsitze liegt. Gemäß dieser Annahmen erreicht die Stadt im Jahr 2030 eine Bevölkerungsgröße von rund 36.900 Wohnsitzmeldungen.

Die Entwicklung gemäß der Annahmen für das Szenario „Wachstum zulassen“ verläuft deutlich dynamischer. Durch die Reduktion der Beschränkungen erreicht die Entwicklung deutlich höhere jährliche Zuwachsraten von rund 1,2% p.a. Zusätzlich zeigen sich auch höhere Zuwächse der Nebenwohnsitze aufgrund des insgesamt höheren und vielfältigeren Immobilienangebots etwa auf dem Niveau der jährlichen Zuwächse der Hauptwohnsitze. Dennoch liegt die Entwicklung der Nebenwohnsitze damit unter jener der sehr dynamisch verlaufenen jüngeren Vergangenheit. Insgesamt beläuft sich die Bevölkerungszahl in diesem Szenario im Jahr 2030 auf 39.300 Wohnsitzmeldungen.

Die folgende Tabelle zeigt die quantitative Abschätzung der Entwicklung der Haupt- und Nebenwohnsitze in einer Übersicht für alle Szenarien.

<sup>11</sup> Aufgrund der aktuellen Diskussion in Klosterneuburg zur Bevölkerungszahl insgesamt (Haupt- und Nebenwohnsitze) wird für die quantitative Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung an dieser Stelle die Gesamtzahl dargestellt. Dabei ist allerdings aus fachlicher Sicht folgendes zu berücksichtigen: Die tatsächliche Nutzung von gemeldeten Nebenwohnsitzen ist weitgehend unklar und die jeweiligen Entwicklungen damit schwer zu interpretieren. Die Meldung eines weiteren Wohnsitzes kann vielfältige Gründe haben, bei solchen weiteren Wohnsitzen handelt es sich z.B. um Ferien- und Freizeitwohnsitze, Meldung erwachsener Kinder bei den Eltern, geteilte Wohnsitze von Familienmitgliedern zwischen Wien und Klosterneuburg, Besitz einer Zweitwohnung in der Stadtgemeinde etc.. Die tatsächliche Nutzung der jeweiligen Wohnung geht aus der Meldung als Nebenwohnsitz nicht hervor. Darüber hinaus können Personen mehrere Nebenwohnsitze (als weitere Wohnsitze) anmelden, auch in der Gemeinde in der sich ihr Hauptwohnsitz befindet. Es kann sich damit also auch um Mehrfachnennungen handeln. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass eine weitere beträchtliche Zahl an Menschen zwar ihre Zeit im Sinne eines „weiteren Wohnsitzes“ in der Stadt verbringen, aber dennoch keine offizielle Nebenwohnsitzmeldung erstatten. Damit ist die Statistik zu Nebenwohnsitzen generell mit sehr hohen Unsicherheiten hinsichtlich ihrer Interpretation verbunden. Annahmen zur Entwicklung der Nebenwohnsitzmeldungen sind daher mit größtmöglicher Vorsicht zu interpretieren.

Tabelle 2: Abschätzung der quantitativen Entwicklung in den einzelnen Szenarien

	Zuwachs Wohnsitzmeldungen	Jährliche Entwicklung	Wohnsitzmeldungen 2030
	Haupt- und Nebenwohnsitze insgesamt		
„Entwicklung bremsen“	+ 1.000 Wohnsitzmeldungen (ohne Pionierviertel)	+0,3% p.a.	35.000
	+ 2.100 Wohnsitzmeldungen (inkl. Pionierviertel)	+0,5% p.a.	36.100
„Entwicklung nachhaltig lenken“	+ 2.900 Wohnsitzmeldungen (inkl. Pionierviertel)	+0,7% p.a.	36.900
„Wachstum zulassen“	+ 5.400 Wohnsitzmeldungen (inkl. Pionierviertel)	+1,2% p.a.	39.300

Annahme zum Pionierviertel (Planungs- und Errichtungszeitraum 10-15 Jahre): Hälfte des Pionierviertels ist bis 2030 besiedelt.

### 6.3 Räumliche Entwicklung in den Szenarien (Prinzipskizzen)

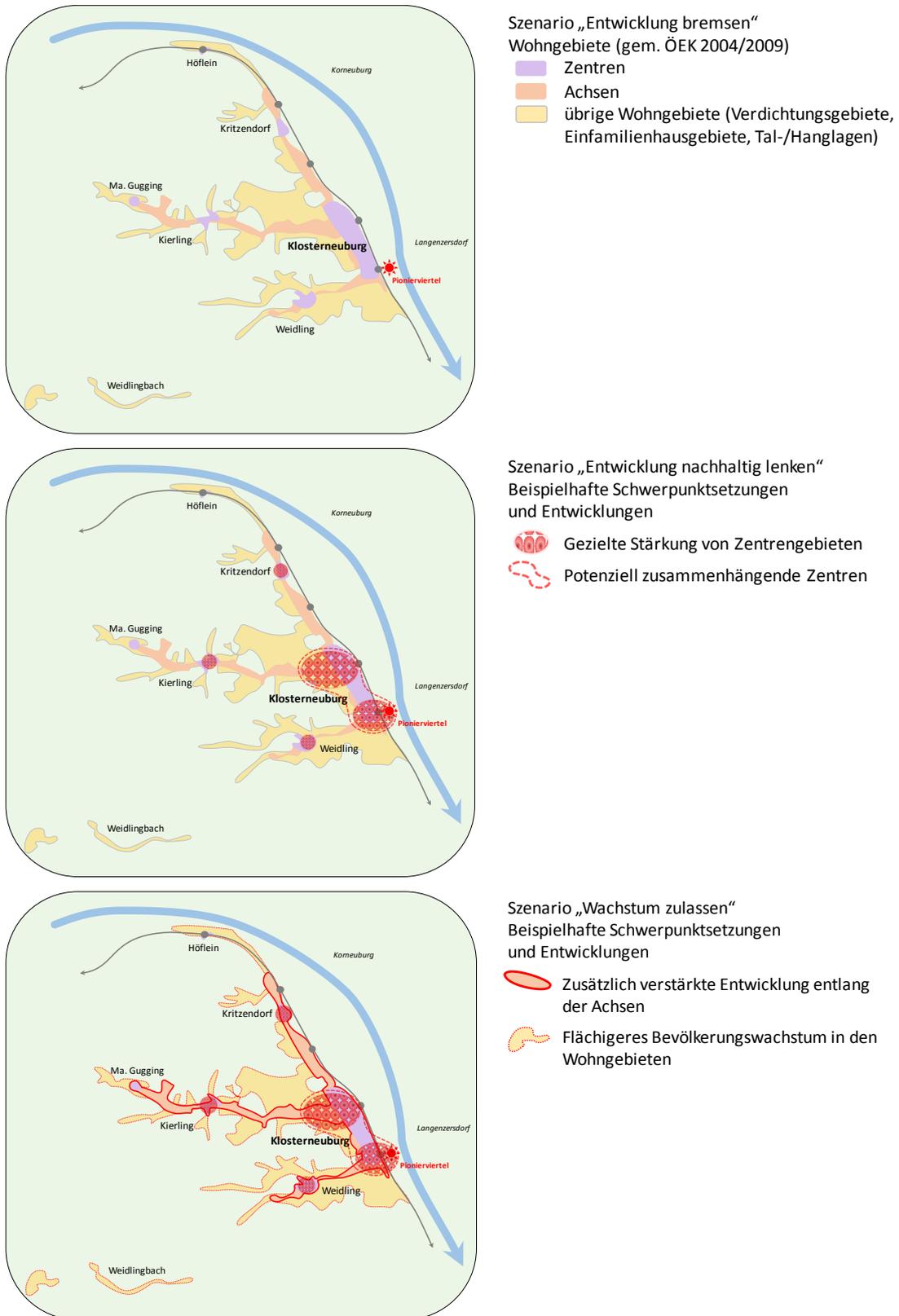
Hintergrund der Überlegungen zu den Wirkungszusammenhängen der einzelnen Szenarien ist schließlich auch das Annahmenset zur räumlichen Entwicklung. Erst durch die Festlegung dieser Entwicklungen (für die Szenarien) ist es möglich, Zusammenhänge und Wirkungen zu beschreiben. Dies betrifft insbesondere Bereiche, die in besonderem Ausmaß von räumlichen Gegebenheiten abhängen, wie z.B. die Mobilität, aber auch die Entwicklungsmöglichkeiten des Handels sowie die Charakteristika des Ortsbilds.

Die nachstehende Farbgebung der unterschiedlichen Ortsgebiete als auch die Abgrenzung der flächigen Darstellungen geben die Inhalte aus dem aktuellen ÖEK wieder (Karten zur Siedlungsstruktur). Gegenüber dem ÖEK wurden die dargestellten Inhalte in den Prinzipskizzen allerdings vereinfacht dargestellt, insbesondere ohne Unterscheidung zwischen Verdichtungsgebieten, Einfamilienhausgebieten, Tal-/Hanglagen.

Die Prinzipskizzen zu den drei Szenarien unterscheiden sich inhaltlich grob durch räumliche Schwerpunktsetzungen im Hinblick auf die Verteilung des Bevölkerungszuwachses, die sich in der Folge auch unterschiedlich auf die Bevölkerungsaltersstruktur sowie auf weitere Bereiche wie die Art der Mobilität und die Entwicklungsmöglichkeiten in den Zentren (insbesondere Handel und Gastronomie) auswirken.

Im Wesentlichen bilden die nachfolgenden Prinzipskizzen die Entwicklungen gemäß der oben beschriebenen „Folgen für den Handlungsspielraum der Stadt(planung)“ mit ihren räumlichen Implikationen ab (siehe Tabelle 1).

Abbildung 8: Zukunftsbilder für Klosterneuburg – Prinzipskizzen möglicher Schwerpunktsetzungen



Quelle: Eigene Darstellung

## 6.4 Wirkungszusammenhänge in den unterschiedlichen Szenarien

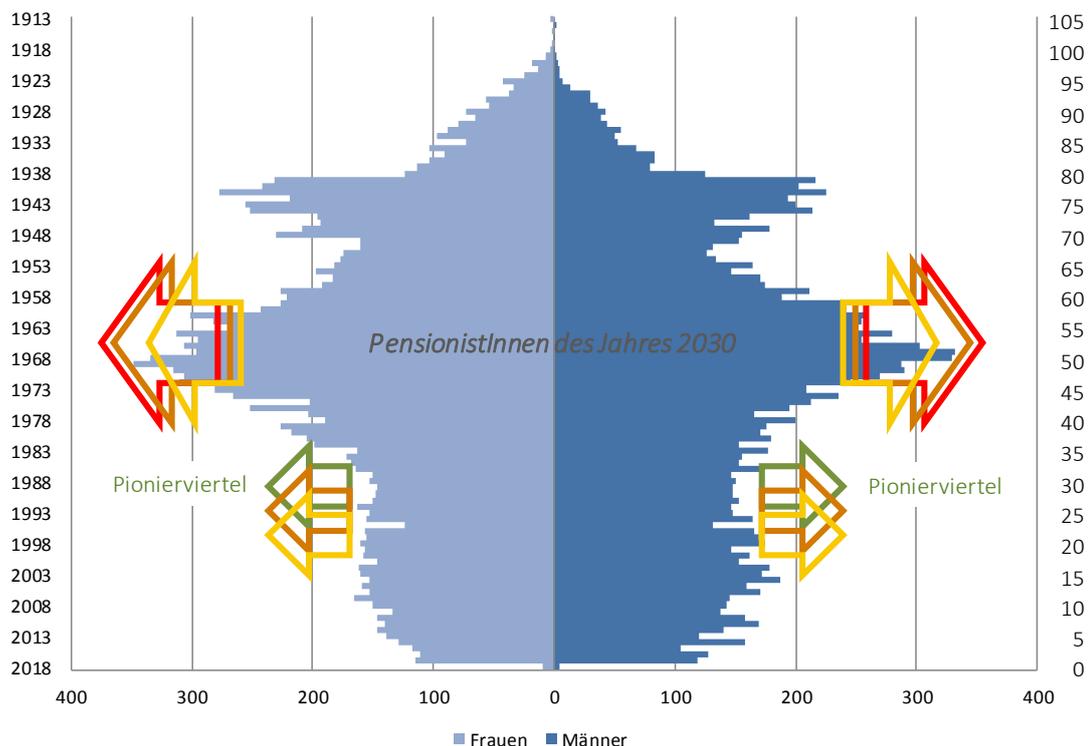
Die Annahmensets zu den einzelnen Szenarien lassen auf weitergehende Wirkungszusammenhänge und Auswirkungen schließen, die mit den Impulsen der Stadtplanung, der darauf folgenden räumlichen Entwicklung und dem Immobilienangebot zusammenhängen.

### Auswirkungen auf die sozio-demografische Zusammensetzung der Bevölkerung

Aufgrund der Unterschiede in Bezug auf das verfügbare Immobilienangebot in den Szenarien (hinsichtlich der Zahl der verfügbaren Wohnungen sowie Preis des Wohnungsangebots) ist auch von unterschiedlichen Entwicklungen der Zusammensetzung der Bevölkerung Klosterneuburgs auszugehen.

Die folgende (schematische) Abbildung zeigt die wesentlichen Impulse der einzelnen Szenarien auf die Alterszusammensetzung in Klosterneuburg. In allen Szenarien wird von einem Zuwachs von jüngeren Personen und Familien durch die Errichtung des Pionierviertels ausgegangen (grüner Pfeil), die in einer zweiten Welle auch eine erhöhte Zahl an Kindern nach sich zieht (nicht dargestellt).

Abbildung 9: Impulse für die Altersstruktur der Bevölkerung in den Szenarien



Quelle: Eigene Darstellung

Wesentliche Impulse der drei Szenarien sind:

- ▶ In Szenario „Entwicklung bremsen“ (rote Pfeile) zusätzlich zu den Entwicklungen im Pionierviertel vor allem von einer weiteren Erhöhung des Anteils der älteren Bevölke-

rung (PensionistInnen des Jahres 2030) auszugehen (Zuziehende in freiwerdende Einfamilienhaus- und Villenviertel).

- ▶ Szenario „Entwicklung nachhaltig lenken“ (orange Pfeile) unterscheidet sich davon durch einen weiteren Impuls des Familienzuzugs (bzw. bleibender jüngerer Bevölkerung) der durch das verstärkte Angebot von leistbarem Wohnbau im Bereich der Zentren und Achsen bewirkt wird.
- ▶ Das dynamische Szenario „Wachstum zulassen“ (gelb) bietet die Chance auf eine weitere Verstärkung des Impulses für die Errichtung leistbaren Wohnbaus und damit die Option für höhere Zuwanderung von jüngeren Personen und Familien. Durch die flächigere Entwicklung und Verdichtung in der Stadt wird die weitere Entwicklung von Villen und großen Einfamilienhäusern eingebremst, wodurch der Zuwachs älterer, wohlhabender Bevölkerung teilweise reduziert werden kann.

Die Gegenüberstellung der drei Szenarien bezüglich der Entwicklung der Alterszusammensetzung der Bevölkerung zeigt die Bandbreite der erwartbaren Auswirkungen anhand des stark begrenzenden Szenarios und des besonders dynamischen Szenarios: Eine Entwicklung gemäß Szenario „Entwicklung bremsen“ würde im Wesentlichen die Überalterung der Stadt Klosterneuburg vorantreiben, während das Szenario „Wachstum zulassen“ die Chance darauf bieten würde, der zu erwartenden weiteren Alterung der Stadt bis zu einem gewissen Grad entgegenzuwirken.

#### Auswirkungen und Zusammenhänge für zentrale Aspekte der Lebensqualität

Über die Zusammensetzung der Bevölkerung hinaus ist von einer Vielzahl weiterer Wirkungszusammenhänge und Auswirkungen auf zentrale Aspekte der Lebensqualität in Klosterneuburg auszugehen, die nachfolgend in der Übersicht kurz dargestellt werden. Die diesbezüglichen Fragen umfassen insbesondere folgende Aspekte der Szenarien:

- ▶ Welche Entwicklung des motorisierten (Pkw-)Verkehrs ist zu erwarten?
- ▶ In welcher Weise könnte sich die Entwicklung auf die Attraktivität und die Chancen des Umweltverbunds (ÖV und nicht-motorisierter Verkehr) auswirken?
- ▶ Wie wirken sich die Szenarien in Bezug auf die Verfügungstellung von Wohnraum für junge KlosterneuburgerInnen aus?
- ▶ Was bedeuten die Szenarien für das Ortsbild und den städtebaulichen Charakter?
- ▶ In welcher Weise könnten sich die Ortskerne und Zentren der Stadt weiterentwickeln?
- ▶ Ist die technische Infrastrukturver- und –entsorgung für die Szenarien ausreichend?
- ▶ Ist die Versorgung mit Kinderbetreuung/Schulen für die Szenarien ausreichend?
- ▶ Welche Entwicklungen sind in Bezug auf die Zahl alter Menschen sowie ihres Bedarfs an Versorgung und Pflege zu erwarten?
- ▶ Welche Entwicklungen (Chancen und Herausforderungen) ergeben sich für die Vereine (insbesondere in Bezug auf die Zahl der aktiv mitarbeitenden Mitglieder)?
- ▶ In welcher Weise könnten sich die Szenarien auf die Attraktivität Klosterneuburgs als Unternehmens- und Forschungsstandort auswirken?

Die Annahmen zu Wirkungszusammenhängen, die sich auf Basis der vorangegangenen Analysen für diese Fragestellungen ergeben, werden in der nachfolgenden Übersicht kurz dargestellt und erläutert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese kurzen Aussagen naturgemäß die zu erwartenden Entwicklungen verallgemeinern müssen und teilweise pointiert erscheinen. Die Übersicht versucht aber die wesentlichen Hauptmerkmale der Entwicklungen und aus fachlicher Sicht zu berücksichtigende Aspekte für die Weiterentwicklung der Stadt zu erfassen.

Tabelle 3: Übersicht über die Annahmen zu Wirkungszusammenhängen der Szenarien, Auswirkungen auf zentrale Aspekte der Lebensqualität in der Stadt

	Szenario „Entwicklung bremsen“	Szenario „Entwicklung nachhaltig lenken“	Szenario „Wachstum zulassen“
Motorisierter Verkehr	Zuwachs des Pkw-Verkehrs aufgrund autoaffiner Mobilität der zuwandernden älteren, wohlhabenden Bevölkerung	Geringe Zunahme/Stagnation des Verkehrsaufkommens durch Zuwächse bei jüngerer Bevölkerung in zentralen Lagen und verstärkte Nutzung des Umweltverbunds.	Zuwachs des Pkw-Verkehrs aufgrund der über das gesamte Stadtgebiet verteilten Bevölkerungszunahmen (auch in weniger gut erreichbaren Gebieten)
Umweltverbund, nicht-motorisierter Verkehr	Wenig Veränderung der Nutzung des Umweltverbunds. Nur für die BewohnerInnen des Pioniertviertels ist eine höhere Affinität zur Nutzung des Umweltverbunds zu erwarten.	Durch die Innenentwicklung gemeinsam mit der Entwicklung im Pioniertviertel steigt der Anteil der Menschen, die verstärkt den Umweltverbund nutzen. Entsprechende Maßnahmen der Stadt für diese wachsende Bevölkerungsgruppe unterstützen die Nutzung nicht-motorisierter Verkehrsmodi.	Der deutliche Anstieg jüngerer Bevölkerung im gesamten Stadtgebiet lässt (zusätzlich zum Anstieg des Pkw-Verkehrs) unterstützt auch die Nutzung des Umweltverbunds.  Im Falle unterstützender Verkehrsmaßnahmen von Seiten der Stadt, sind hier weitere Zuwächse zu erwarten.
Wohnraum für junge KlosterneuburgerInnen	Das knappe und hochpreisige Angebot von Wohnungen in der Stadt bietet nur wenig Wohnraum für junge KlosterneuburgerInnen.	Durch das erhöhte Angebot von Wohnungen in den Zentren und Achsen, teilweise auch im geförderten Wohnbau, wird einem Teil der jungen KlosterneuburgerInnen das Bleiben erleichtert.	Ein deutlich höheres Angebot von Wohnungen im gesamten Stadtgebiet trägt zur Entspannung des Immobilienmarkts bei und erleichtert die Wohnungssuche. Der Anteil der bleibenden KlosterneuburgerInnen steigt.
Ortsbild und städtebaulicher Charakter	Mit Ausnahme des Gebiets des Pioniertviertels bleibt das Ortsbild Klosterneuburgs weitgehend unverändert. Lokale Veränderungen beeinflussen den städtebaulichen Charakter der Gesamtstadt kaum.	Durch die verstärkte Nutzung und punktuelle Verdichtung in den Zentren ist in diesen Gebieten auch von einer teilweisen Veränderung des Ortsbilds auszugehen. Lenkende Maßnahmen und maßvolle Verdichtung führen zu einer attraktiven und adäquaten Weiterentwicklung des städtebaulichen Charakters.	Die flächigere Entwicklung im gesamten Stadtgebiet zieht eine stärkere Veränderung des Ortsbilds nach sich. Erhöhte Verdichtung in Zentren und Achsen sowie bauliche Entwicklungen in vielen Teilen des Stadtgebiets bedürfen einer erhöhten Aufmerksamkeit der Stadtplanung um die attraktive Weiterentwicklung des Ortsbilds zu begleiten.

Hinweis zur Farbgebung: Fachliche Einschätzung der Wirkung im Sinne übergeordneter Ziele (z.B. Lebensqualität der Bevölkerung, Klimaziele, Versorgung der BürgerInnen mit Services, Diensten und Gütern, Beitrag zu wirtschaftlicher Entwicklung der Stadt): positive Entwicklung/ungünstige Entwicklung/weitgehend neutrale Entwicklung (oder bisher keine eindeutige Zielsetzung als Maßstab verfügbar)

Tabelle 3: Übersicht über die Annahmen zu Wirkungszusammenhängen der Szenarien, Auswirkungen auf zentrale Aspekte der Lebensqualität in der Stadt [Fortsetzung]

Attraktivität der Ortskerne, Zentren	Die Zentren und Ortskerne leiden zunehmend unter der abnehmenden Nutzung als Wohnort und fehlendem Angebotsmix.	Die Zentren profitieren durch die verstärkte Nutzung als Wohn- und Arbeitsort sowie durch eine stärkere Mischung der Angebote, die durch einen bunteren Bevölkerungsmix möglich wird.	Die Zentren profitieren wie in Szenario „Entwicklung nachhaltig lenken“ (Nutzung als Wohn- und Arbeitsort, Angebotsmix durch erhöhte und buntere Nachfrage).  Gleichzeitig kann sich durch die stark flächige Entwicklung erhöhte Pkw-Verkehrsbelastung ergeben, der nur strikte Maßnahmen der Stadt entgegenwirken würden.
Infrastrukturver- und -entsorgung	Die technische Infrastrukturversorgung (Straßenbeleuchtung, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung/Kanal inkl. bereits geplanter Erweiterungen) ist nach aktuellem Wissensstand in allen Szenarien ausreichend.		
Angebot für Kinderbetreuung /Schulen	Mittelfristig rückgängige Bevölkerungsanteile von Kindern machen kein weiteres Angebot erforderlich (quantitativ).	Mittelfristig stabile Bevölkerungsanteile von Kindern machen kein weiteres Angebot erforderlich (quantitativ).	Bei deutlich erhöhtem Wohnungsangebot für Familien könnte sich mittelfristig ein höherer Bedarf (als Angebote vorhanden) ergeben.
Angebot zur Betreuung/ Pflege alter Menschen	Die Zahl der älteren und alten Menschen wird in allen Szenarien bis 2030 deutlich zunehmen. Die diesbezüglichen quantitativen Unterschiede zwischen den Szenarien sind kaum relevant, für die Stadt lässt sich in allen Szenarien ein deutlich erhöhter Bedarf für Angebote zur Altenbetreuung und Pflege alter Menschen erwarten.		
Chancen für Vereine (Mitglieder)	Die künftigen Chancen für Vereine sind abhängig davon, inwieweit sich die bestehende (ältere) Bevölkerung engagiert und ob zuwandernde (ältere, wohlhabendere) Menschen eine persönliche Bindung an die Stadt entwickeln und sich am gesellschaftlichen Leben beteiligen.	Durch bleibende junge KlosterneuburgerInnen kann gesellschaftliches Engagement und Vereinsleben gestärkt werden.	
Attraktivität als Unternehmens- und Forschungsstandort	Die deutliche Überalterung der Stadt verringert die Attraktivität Klosterneuburgs als Standort für Unternehmen (eingeschränktes lokales Arbeitskräftepotenzial).	Durch die höheren Anteile jüngerer Menschen und Familien verändert sich der „Alters-Charakter“ der Stadt, dies lässt eine positive Wirkung auf die Attraktivität erwarten.	Die dynamische Bevölkerungsentwicklung der Stadt zeigt Offenheit für Weiterentwicklung und bietet mehr Möglichkeiten für die Nutzung der Stadt als Wohn- und Arbeitsort.

Hinweis zur Farbgebung: Fachliche Einschätzung der Wirkung im Sinne übergeordneter Ziele (z.B. Lebensqualität der Bevölkerung, Klimaziele, Versorgung der BürgerInnen mit Services, Diensten und Gütern, Beitrag zu wirtschaftlicher Entwicklung der Stadt): positive Entwicklung/ungünstige Entwicklung/weitgehend neutrale Entwicklung (oder bisher keine eindeutige Zielsetzung als Maßstab verfügbar)

## Literatur, Quellen

Angélil, M.; Christiaanse, K.; Lampugnani, V.M.; Schmid, C.; Vogt, G. (2014): Urbane Potenziale und Strategien in metropolitanen Territorien, Am Beispiel des Metropolitanraums Zürich, Nationales Forschungsprogramm NFP65, Neue urbane Qualität

Antalovsky, E.; Bartik, H.; Lutter, J. (2016): Initiative Wachsende Städte und Metropolregionen, Report Modul 1, Wachsende Städte und Metropolregionen im Vergleich

ECOPLAN AG (2016): Agglomerationsprogramme, Bilanz und Perspektiven, Erfolgreiche Abstimmung zwischen Verkehr und Siedlung. Ein Bericht von ECOPLAN im Auftrag des Schweizerischen Städteverbands

IHK für München und Oberbayern (2014): Wachstumsdruck erfolgreich managen, Handlungsempfehlungen für eine integrierte Flächen- und Infrastrukturentwicklung im Wirtschaftsraum München

Münter, Angelika (2011): Wanderungsentscheidungen von Stadt-Umland-Wanderern in vier Stadtregionen, Regionaler Vergleich der Muster und Motive, Informations- und Wahrnehmungslücken sowie Beeinflussbarkeit der Wanderungsentscheidung, Dissertation an der Fakultät Raumplanung der TU Dortmund

Region Köln/Bonn e.V (2015): Region Köln Bonn, Regionaler Orientierungs- und Handlungsrahmen, Zukunft gemeinsam gestalten, Juni 2015

RWTH Aachen, SteVe Steuerung im Städtebau. Journal 01 (2007): Alltag im Blick, Der Beitrag der kommunalen Stadtplanung zur, Siedlungsflächenentwicklung als Forschungsgegenstand, Journal November 2007, Forschungsverbund, Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung, RWTH Aachen

Stadtentwicklungskonzept 2031 Baden: BAND C, Strategie baden.2031 – komPAKT; Baden, September 2011

Stadtgemeinde Mödling: Mödling hat Zukunft, Stadtplanung im Dialog verbindet alt und neu. Sondernummer der Mödlinger Stadtnachrichten; <https://www.moedling.at/system/web/GetDocument.ashx?fileid=1458200>

Stadtgemeinde Mödling: Neusiedlerviertel, [www.neusiedlerviertel.at](http://www.neusiedlerviertel.at)

stadtland (2016): Regionaler Leitplan Bezirk Mödling im Auftrag des Gemeindeverbands für Abgabeneinhebung und Umweltschutz (GVA) Mödling und des Amts der Niederösterreichischen Landesregierung, Wien, Mödling, Juni 2016; [http://www.stadt-umland.at/fileadmin/sum\\_admin/Sued/Leitplanung\\_Moedling/releimoe-broschuere\\_20160621\\_web.pdf](http://www.stadt-umland.at/fileadmin/sum_admin/Sued/Leitplanung_Moedling/releimoe-broschuere_20160621_web.pdf)

### Statistische Daten

ÖROK-Atlas (Bevölkerungsentwicklung, regionale Bevölkerungsprognose, Arbeitsplätze/100 EW), [www.oerok-atlas.at](http://www.oerok-atlas.at)

Stadt Wien (Jahrbuch der Stadt Wien 2017), [www.wien.gv.at/statistik/publikationen/jahrbuch.html](http://www.wien.gv.at/statistik/publikationen/jahrbuch.html)

Stadtgemeinde Klosterneuburg (Bevölkerung, Wohnungen, Kinderbetreuungsinfrastruktur)

Statistik Austria (Bevölkerung, Blick auf die Gemeinde, Wohnungen, Arbeitsplätze nach Branchen, PendlerInnen, Immobilienpreise, Rasterdaten Haupt- und Nebenwohnsitze; Volkszählung 2001, Registerzählung 2011), [www.statistik.at](http://www.statistik.at)

WKO (Bevölkerungspyramide Österreich), [wko.at/statistik/bundesland/Altersstruktur.pdf](http://wko.at/statistik/bundesland/Altersstruktur.pdf)



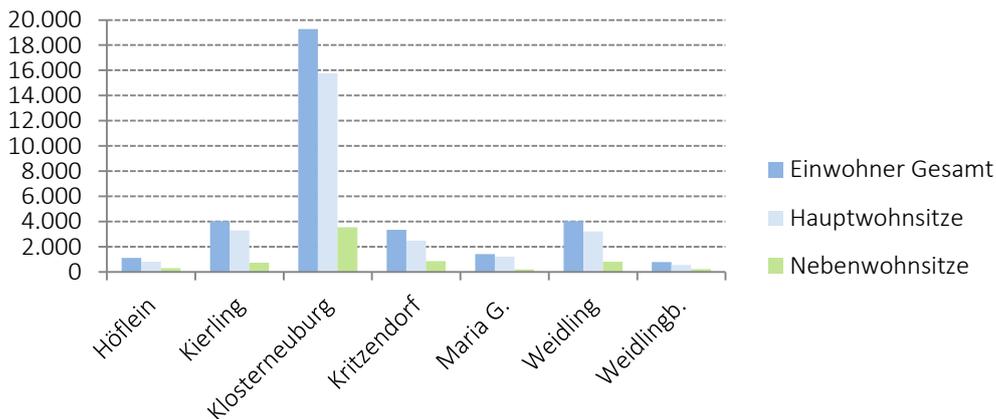
## Anhang

### A.1 Detaillierte Strukturanalyse

#### A.1.1 Räumliche Strukturen in der Stadtgemeinde

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg ist am Nordwestlichen Rand Wiens gelegen. Die Gemeindegrenze wird am nordöstlichen Rand von der Donau gebildet, in Richtung Südwesten deckt das Gemeindegebiet Teile des Wienerwalds ab. Insgesamt umfasst Klosterneuburg 7 Katastralgemeinden, von denen die KG Klosterneuburg bei weitem den höchsten Bevölkerungsanteil aufweist, gefolgt von den Nebenzentren Weidling, Kierling und Kritzendorf sowie von den außenliegenden Katastralgemeinden Maria Gugging, Höflein und Weidlingbach. Das folgende Diagramm zeigt die Aufteilung der EinwohnerInnen auf diese sieben Katastralgemeinden nach der gesamten Einwohnerzahl, nach den Hauptwohnsitzen und den Nebenwohnsitzen.

Abbildung A.1: Einwohner, HWS, NWS nach Ortschaften (2017)



Datengrundlage: Stadtgemeinde Klosterneuburg, Statistik Austria

Der Anteil der Nebenwohnsitze an der Gesamteinwohnerzahl ist insgesamt relativ hoch, er liegt durchschnittlich bei 22%. Dabei zeigen sich für einige Ortschaften noch deutliche höhere Anteile. Weidlingbach (29%), Höflein (27%) und Kritzendorf (26%) besteht mehr als ein Viertel aller Wohnsitzmeldungen aus Nebenwohnsitzen (folgende Tabelle).

Tabelle A.1: Anteil der Nebenwohnsitzmeldungen je Ortschaft 2017

Ort	Nebenwohnsitze
Höflein an der Donau	27%
Kierling	18%
Klosterneuburg	18%
Kritzendorf	26%

Ort	Nebenwohnsitze
Maria Gugging	14%
Weidling	20%
Weidlingbach	29%

Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

Die folgenden Karten zeigen die kleinräumige Verteilung der Hauptwohnsitze und der Nebenwohnsitze im Jahr 2017 sowie ihre Veränderung 2001-2017 für die Stadtgemeinde Klosterneuburg auf Basis eines 100x100m Rasters. Darin zeigt sich deutlich die räumliche Struktur Klosterneuburgs, mit seiner Wohnbebauung bis in die Täler des Wienerwaldes.

Entsprechend der angestrebten Stadtstruktur weist die kleinräumige Dichte-Verteilung der **Hauptwohnsitzbevölkerung** vor allem in den Siedlungszentren und -achsen höhere Werte auf. In der KG Klosterneuburg sowie in den Bereichen zwischen den Zentren Klosterneuburg und Weidling finden sich weitgehend mittlere bis höhere Dichten, wogegen in den äußeren Wohngebieten fast flächendeckend niedrigere Bevölkerungsdichten zu verzeichnen sind. Aber auch die in den Donauauen gelegenen Ferien- und Freizeithausgebiete weisen durchwegs auch einen (geringen) Anteil an Hauptwohnsitzen auf (Strombadsiedlung, Rollfahrsiedlung, Strandbadsiedlung, Pionierinsel, Donaupark/Martinsweg).

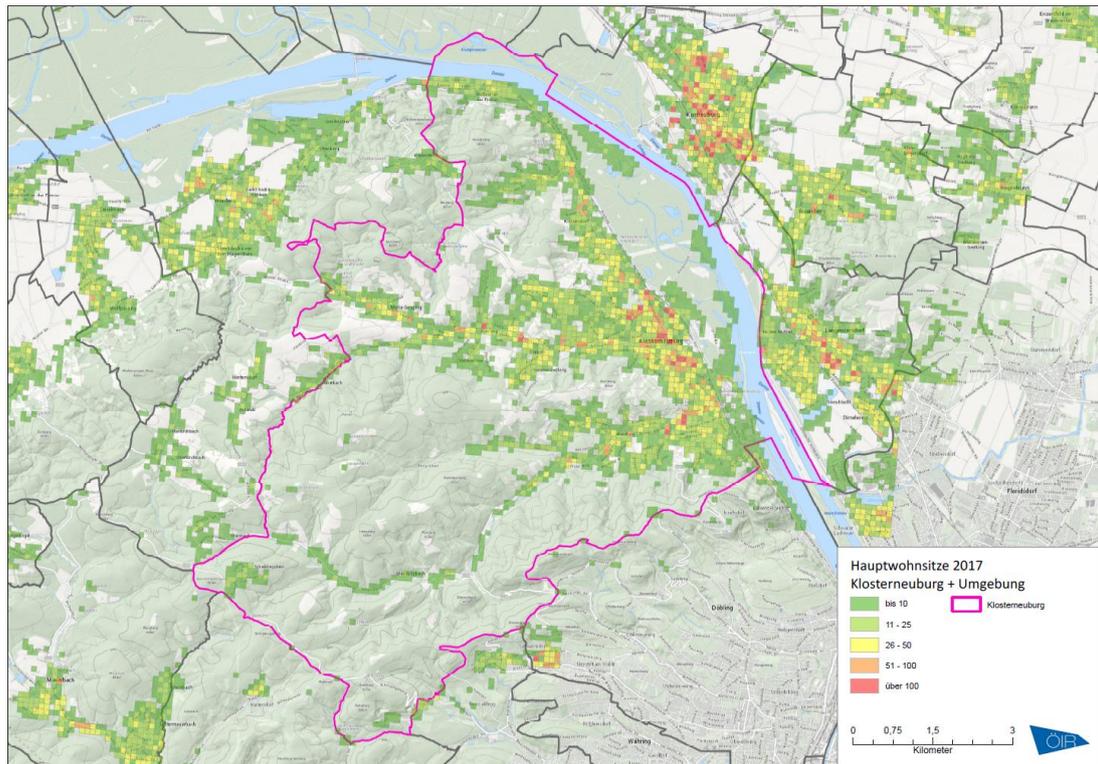
Die Betrachtung der kleinräumigen Veränderungen in Bezug auf die Entwicklung der Hauptwohnsitze zeigt ein differenziertes Bild mit parallelen Entwicklungen abnehmender und zunehmender Bevölkerung. Darüber hinaus veränderte sich die Zahl der Bevölkerung in vielen Zellen gar nicht. Insgesamt zeigen sich großflächige Bevölkerungsabnahmen in weiten Teilen des Stadtgebiets, insbesondere auch in zentralen Bereichen und den Achsen. Hier befinden sich daneben punktuell auch jene Zellen, in denen in den vergangenen 15 Jahren die größten Zuwächse zu verzeichnen sind. Diese bilden vor allem die Errichtung und Besiedelung größerer Wohngebäude ab.

Die Verteilung der **Nebenwohnsitze** zeigt – trotz der sehr unterschiedlichen Hintergründe einer Nebenwohnsitzmeldung (z.B. Ferien- und Freizeitwohnsitze, Meldung erwachsener Kinder bei den Eltern, geteilte Wohnsitze zwischen Wien und Klosterneuburg, Besitz einer Zweitwohnung in der Stadtgemeinde etc.) – großteils ein ähnliches Bild wie jenes der Hauptwohnsitze (allerdings auf quantitativ niedrigerem Niveau). Auch die Nebenwohnsitzverteilung zeigt tendenziell höhere Dichten in den Achsen- und Zentrenbereichen. Darüber hinaus weisen die Ferien- und Freizeithausgebiete in den Donauauen naturgemäß höhere Anteile an Nebenwohnsitzmeldungen auf.

In Bezug auf die Veränderungen der Nebenwohnsitzmeldungen zeigt sich ein flächigeres Bild von relativ geringen Rückgängen bis zu spürbaren Zunahmen (bis zu 20 Personen) pro Zelle aber kaum „Ausreißern“ (starke punktuelle Zu- oder Abnahmen). Zunahmen sind dabei etwas stärker in der KG Weidling sowie den zugehörigen Tälern zu verzeichnen, während sich die Zahl der Nebenwohnsitze in den Ortschaften Höflein und Kritzendorf mit geringen Zu- und Abnahmen eher die Waage zu halten scheint.

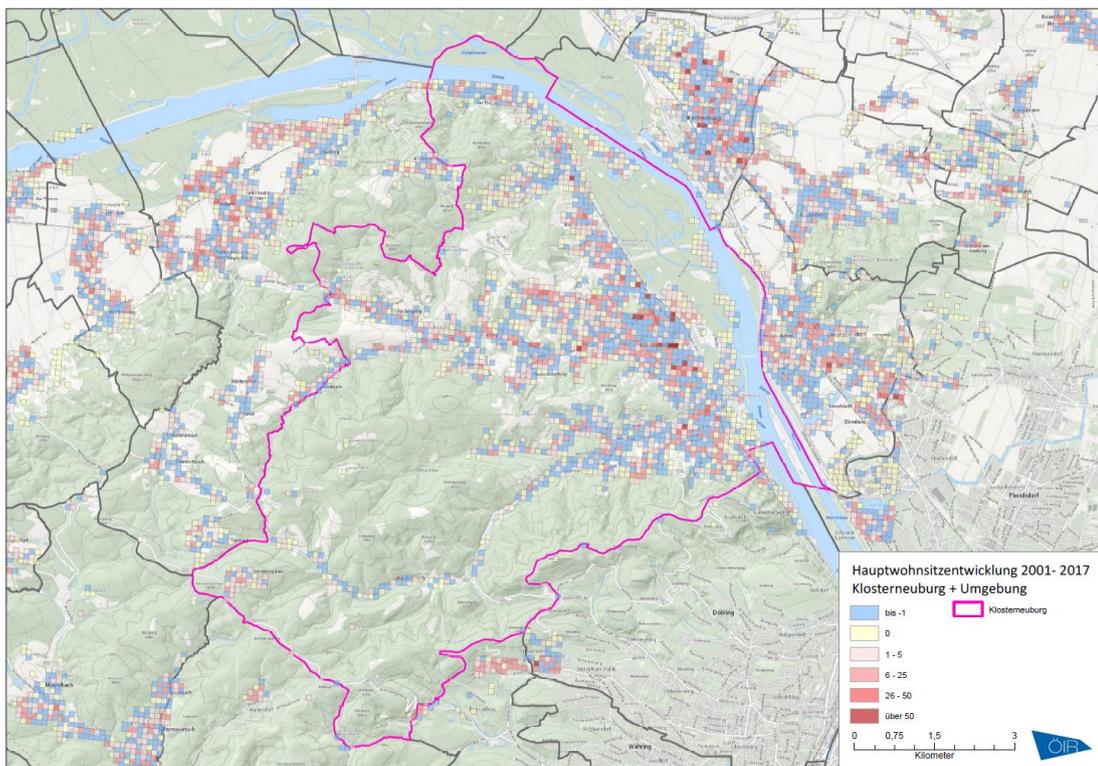
Der **Vergleich der Haupt- und Nebenwohnsitzentwicklungen** legt zudem den Schluss nahe, dass insbesondere in den zentralen Lagen teilweise Hauptwohnsitze durch Nebenwohnsitze ersetzt wurden. Dies kann sowohl eine Ummeldung einer Person (von Haupt- zu Nebenwohnsitz) bedeuten als auch die Nachnutzung von freigewordenen (älteren baulichen) Strukturen als Zweitwohnung. Diese Entwicklung sollte genauer untersucht bzw. verfolgt werden, da sie in den städtebaulich alten Strukturen zu einem Entleerungsphänomen führen kann (sukzessive abnehmende Hauptwohnsitzbevölkerung führt dazu, dass die Nutzung und der Nutzungsmix, und damit die Lebendigkeit in den Zentren nachlässt).

Karte A.1: Kleinräumige Verteilung der Hauptwohnsitze 2017



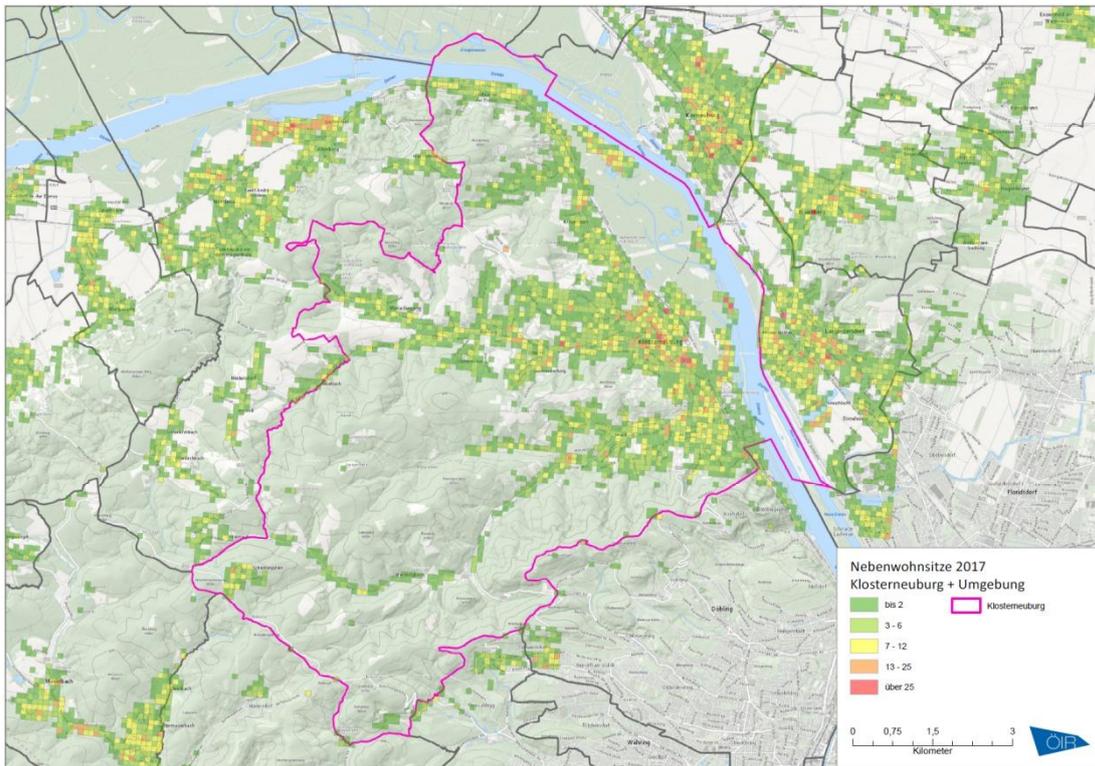
Datengrundlage: Statistik Austria, eig. Darstellung

Karte A.2: Entwicklung der Hauptwohnsitze 2001-2017



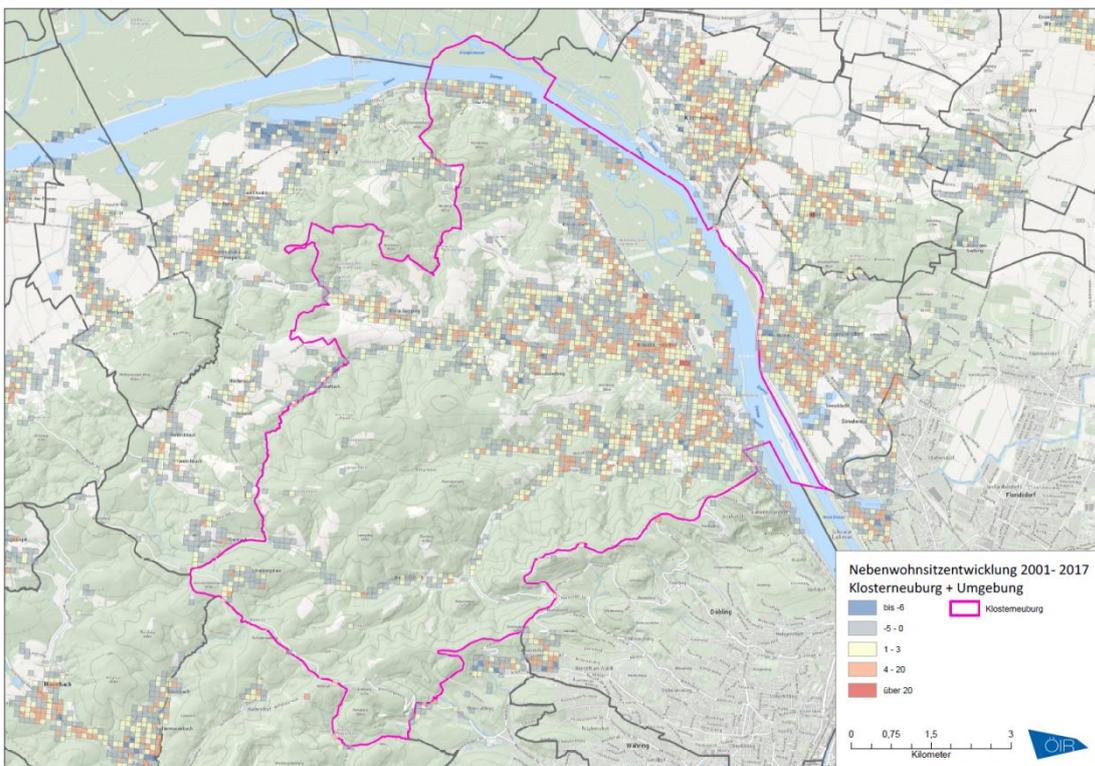
Datengrundlage: Statistik Austria, eig. Darstellung

Karte A.3: Kleinräumige Verteilung der Nebenwohnsitze 2017



Datengrundlage: Statistik Austria, eig. Darstellung

Karte A.4: Entwicklung der Nebenwohnsitze 2001-2017



Datengrundlage: Statistik Austria, eig. Darstellung

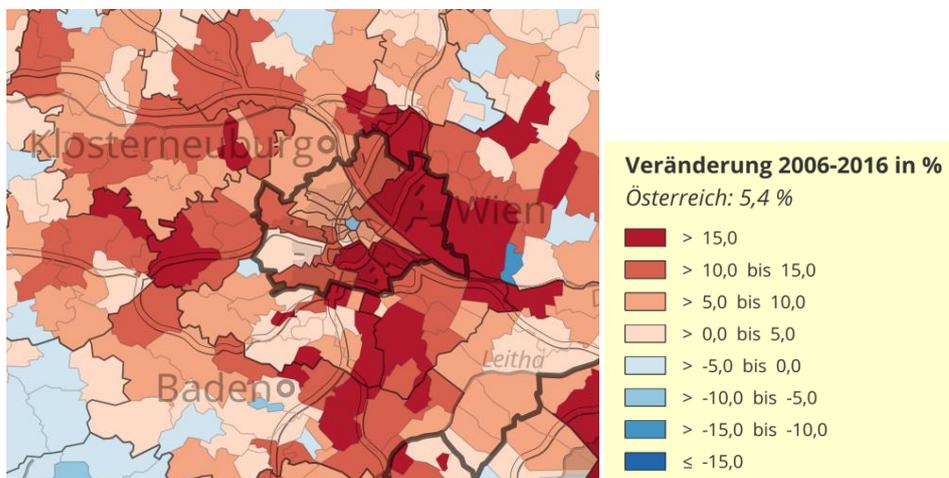
## A.1.2 Bevölkerungsentwicklung und Demographie

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg verzeichnete Anfang des Jahres 2018 genau 27.274 Personen mit Hauptwohnsitz. Zusätzlich waren zu diesem Zeitpunkt 6.665 Nebenwohnsitze in Klosterneuburg gemeldet.

Der Durchschnitt des Bevölkerungszuwachses (Hauptwohnsitze) der vergangenen 15 Jahre liegt bei 0,7% pro Jahr (171 Personen). Die Bevölkerung der Stadtregion Wien wächst mit 1,2% pro Jahr deutlich dynamischer.

Die folgende Karte zeigt die Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitze) in der Stadtregion Wien. Vor allem die Kleinstädte des Umlandes mit ähnlich guter Verkehrsanbindung nach Wien verzeichneten zwischen 2006 und 2016 deutlich höhere Bevölkerungszuwächse (Klosterneuburg +6,7%, Großenzersdorf +20,2%, Gerasdorf +16,9%, Pressbaum +19,3%, Gänserndorf +21,5%) aber auch viele kleinere Gemeinden (insb. entlang der Süd- und Ostachse) wuchsen in diesem Zeitraum deutlich dynamischer mit einem Zuwachs der Bevölkerungszahl von deutlich über +15%, oft deutlich über 20%. Die beiden Städte Baden und Mödling stellen hinsichtlich dieses regionalen Entwicklungstrends in der attraktiven Stadtregion Wien eine Ausnahme dar. Aufgrund ihrer äußerst begrenzten Baulandflächen und ihrer bereits deutlich höheren Bebauungsdichte ist der Spielraum für Bevölkerungswachstum in diesen Städten massiv begrenzt (Baden +2%, Mödling, +0,4%).

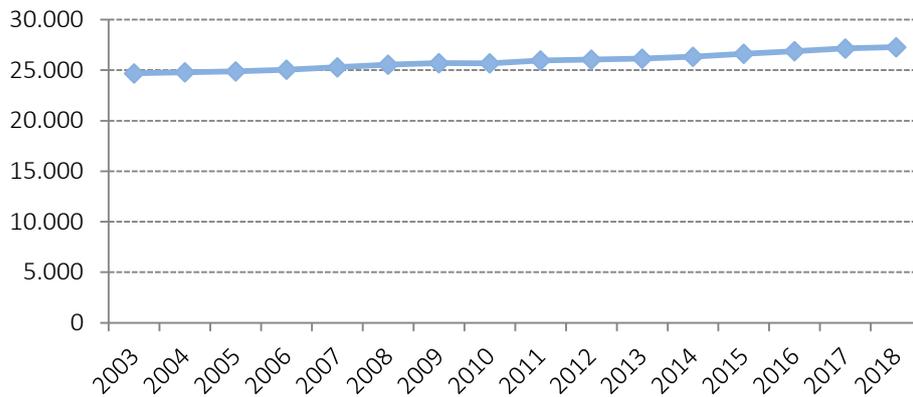
Karte A.5: Bevölkerungsentwicklung Stadtregion Wien 2006-2016



Quelle: ÖROK-Atlas (Ausschnitt)

Abbildung A.2 zeigt die Bevölkerungsentwicklung der Stadtgemeinde Klosterneuburg der vergangenen 15 Jahre, die sich aus den Bilanzen zu Fertilität, Mortalität (Geburtenbilanz) sowie der Zu- und Abwanderung (Wanderungsbilanz) ergibt. Das sukzessive Wachstum in Klosterneuburg begründet sich durch eine beständige, moderate Zuwanderung, der eine leicht negative Geburtenbilanz gegenübersteht.

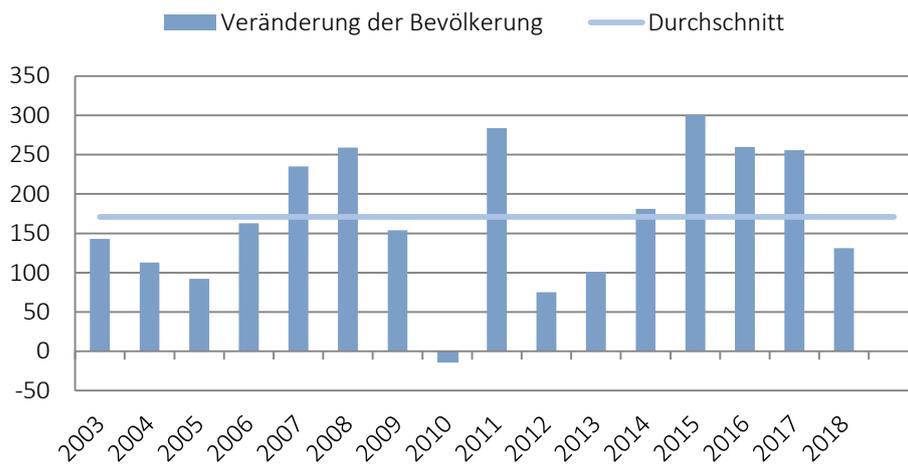
Abbildung A.2: Bevölkerungsentwicklung 2003-2018



Datengrundlage: Stadtgemeinde Klosterneuburg, eig. Darstellung

Bei jährlicher Betrachtung der Zu- und Abnahmen zeigt sich eine Bandbreite von ca. plus 75 – 300 Personen pro Jahr. Nur in einem Jahr (2010) hat die Bevölkerung leicht abgenommen.

Abbildung A.3: Jährliche Zu- und Abnahme der Bevölkerung 2003-2018

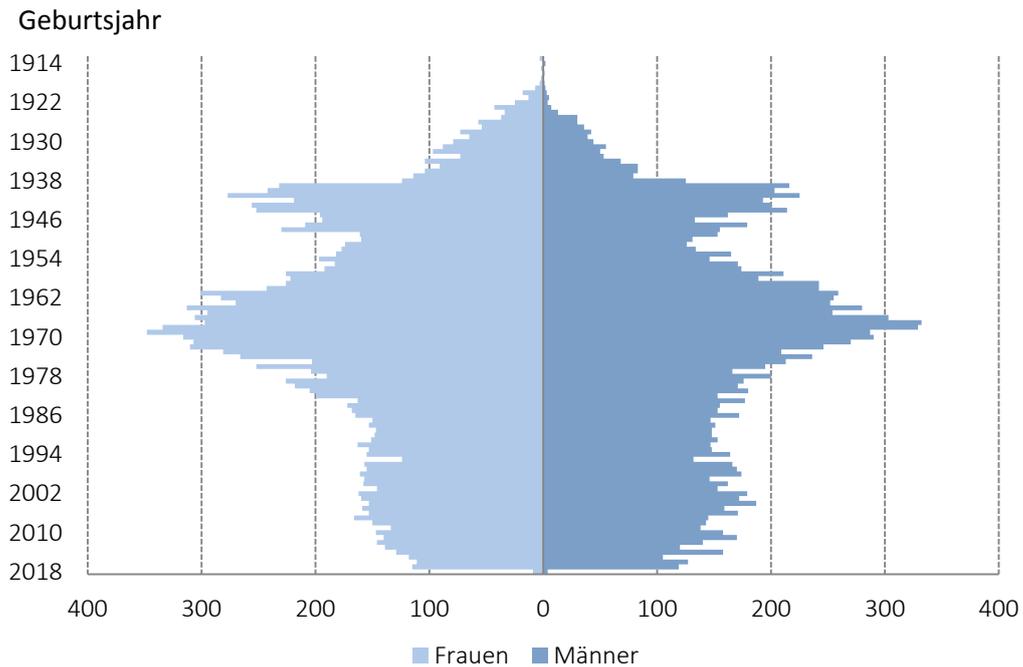


Datengrundlage: Stadtgemeinde Klosterneuburg, eig. Darstellung

### Altersverteilung der Bevölkerung

Die Bevölkerungspyramide mit den Daten von Klosterneuburg aus dem Jahr 2018 zeigt die Verteilung der Bevölkerung nach Geburtsjahrgang. In Klosterneuburg ist ein deutlicher Überhang der älteren Bevölkerung festzustellen. Neben den geburtenstarken Jahrgängen des Babybooms zwischen 1960 und 1975 zeigt sich insbesondere ein deutlich höherer Anteil an BewohnerInnen, die zwischen 1935 bis 1945 geboren wurden. Die darauffolgenden Jahrgänge weisen deutlich geringere Anteile auf – vor 1970 geborene Jahrgänge kommen nur auf rund die Hälfte der heute rund 50-Jährigen. Die Zahl der vor 2008 Geborenen pro Jahr ist noch geringer (im Jahr 2018 umfassen alle vor 2008 Geborenen die Gruppe der Kinder bis 10 Jahre). Der deutlich geringere Anteil der unter 30-Jährigen dürfte maßgeblich auch auf das hohe Immobilienpreisniveau zurückzuführen sein. Dieses führt zunehmend dazu, dass junge KlosterneuburgerInnen bei der Haushaltsgründung aus Klosterneuburg wegziehen.

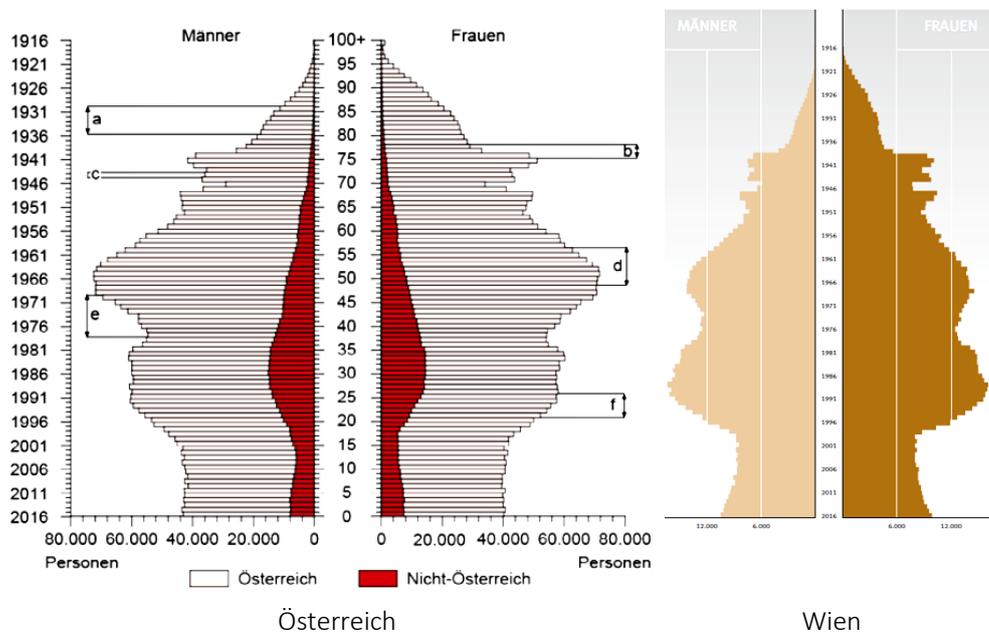
Abbildung A.4: Alterszusammensetzung Klosterneuburg 2018



Datengrundlage: Stadtgemeinde Klosterneuburg, eigene Darstellung

Aufgrund dieser Bevölkerungszusammensetzung wuchs der Anteil der Personen über 65-Jahre zwischen 2001 und 2011 um 27%. Bei den bis 14-Jährigen war in diesem Zeitraum eine leichte Zunahme (+3%) und bei den Personen im erwerbsfähigen Alter war ein Rückgang zu verzeichnen (- 2%).

Abbildung A.5: Alterszusammensetzung Österreichs und Wiens



a) Geburtenausfall 30er Jahre (Wirtschaftskrise), b) Baby-Boom nach dem Anschluss, c) Geburtenausfall Ende des 2. Weltkriegs, d) Babyboom der 1960er Jahre, Geburtenrückgang der 1970er Jahre (e) und der 1990er Jahre (f)

Quelle: Statistik Austria (nach WKO), Stadt Wien

Der Vergleich der Bevölkerungszusammensetzung in Bezug auf das Alter der Bevölkerung in Klosterneuburg mit jener des Österreichischen Durchschnitts sowie mit jener Wiens zeigt einen signifikant höheren Anteil zweier Bevölkerungsgruppen:

- ▶ der älteren Personen (geboren ca. zwischen 1938 und 1948, d.h. im Jahr 2018 rund 70-80 Jahre alte Menschen) sowie
- ▶ der Bevölkerungsgruppe, die zu einem großen Teil in den kommenden 10-15 Jahren in Pension gehen wird (geboren zwischen 1963 und 1978, d.h. im Jahr 2018 rund 55-40 Jahre alt).<sup>12</sup>

Die Fortschreibung der Bevölkerungspyramide von Klosterneuburg lässt auf eine weitere deutliche Alterung der Stadtgemeinde schließen. In den kommenden 10-15 Jahren ist insbesondere für die Gruppe der über 60-Jährigen von einem deutlichen Anstieg auszugehen. Auch der Anteil der über 70-Jährigen wird in diesem Zeitraum spürbar ansteigen. Welche Anteile an älterer Bevölkerung die Stadtgemeinde in den kommenden Jahrzehnten tatsächlich erreichen wird ist maßgeblich auch davon abhängig, in welchem Ausmaß in diesem Zeitraum Zuwanderung stattfinden wird und welche Altersgruppen zuwandern werden.

## Haushalte

Gemäß Statistik Austria waren in Klosterneuburg im Jahr 2011<sup>13</sup> insgesamt 11.330 Privathaushalte zu verzeichnen. Gegenüber 2001 stieg die Zahl der Privathaushalte damit um rund 7,4% (2001: 10.536). Die durchschnittliche Haushaltsgröße 2011 betrug 2,23 Personen/Privathaushalt.

Tabelle A.2: Zahl der Privathaushalte 2001 und 2011

Haushalte mit	Zahl der Privathaushalte		Anteil der jeweiligen Haushaltsgröße		Veränderung 2001-2011
	2001	2011	2001	2011	
1-Person	3.565	4.019	33,8	35,5	12,73
2-Personen	3.314	3.554	31,5	31,4	7,24
3-Personen	1.673	1.714	15,9	15,1	2,45
4-Personen	1.362	1.430	12,9	12,6	4,99
5 und mehr-Personen	622	613	5,9	5,4	-1,45
Insgesamt	10.536	11.330	100,0	100,0	7,54

Datengrundlage: Statistik Austria

Zwischen 2001 und 2011 zeigt der Blick auf die Entwicklung der Haushalte nach Haushaltsgröße insbesondere eine starke Zunahme der 1-Personen-Haushalte (13%). Die Zuwachsraten der übrigen Haushalte lagen im Durchschnitt oder unter dem Haushaltszuwachs (insgesamt 2001-2011: 7,5%). Die 2-Personen-Haushalte liegen in diesem Zeitraum fast genau im Durchschnitt (7,2%). Die 3- und 4-Personen-Haushalte verzeichneten deutlich geringeren Zuwachs, die Zahl der großen Haushalte von 5- und mehr Personen hat abgenommen.

<sup>12</sup> Zwar handelt es sich bei dieser Gruppe teilweise um die Generation des Babybooms der 1960er Jahre, die auch im gesamt-österreichischen Durchschnitt höhere Anteile aufweist (siehe Abbildung 4, Alterszusammensetzung Österreichs „d“), sie schließt aber zusätzlich auch einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Menschen ein, die in der Zeit des Geburtenrückgangs der 1970er Jahre geboren wurden (siehe Abbildung A.5, „e“).

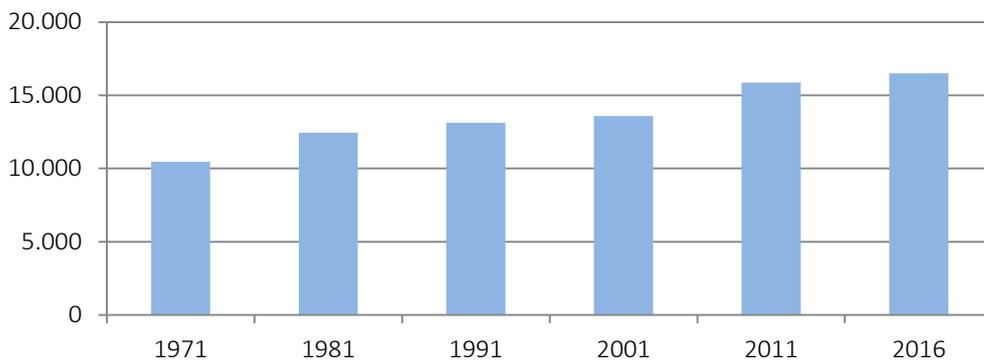
<sup>13</sup> Statistische Daten für die Analyse der Zahl der Haushalte stehen nur aus den Großerhebungen durch Statistik Austria zur Verfügung (Volkszählung 2001, Registerzählung 2011).

Der Vergleich der Verteilung der Haushalte nach Größen zeigt dementsprechend eine signifikante Steigerung der 1-Personen-Haushalte in Klosterneuburg von 33,8% (2001) auf 35,5% (2011).

### A.1.3 Wohnungen und Gebäude

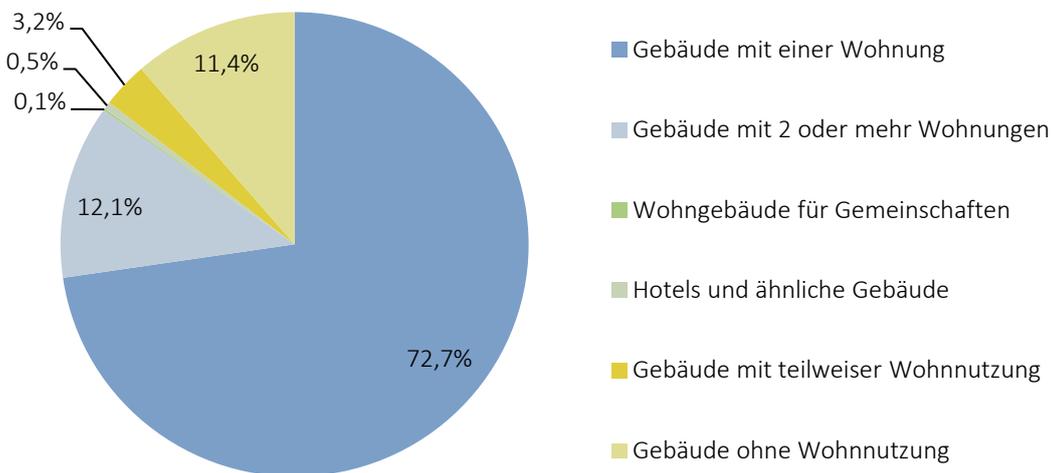
Für das Jahr 2018 werden gemäß Aufzeichnungen der Stadtgemeinde 16.893 Wohnungen in Klosterneuburg ausgewiesen. Das folgende Diagramm zeigt, dass die Anzahl der Wohnungen seit 1971 um mehr als 50%, von ca. 10.500 auf beinahe 17.000, gestiegen ist.

Abbildung A.6: Wohnungsentwicklung 1971-2016



Datengrundlage: Stadtgemeinde Klosterneuburg

Abbildung A.7: Gebäudetypen 2018



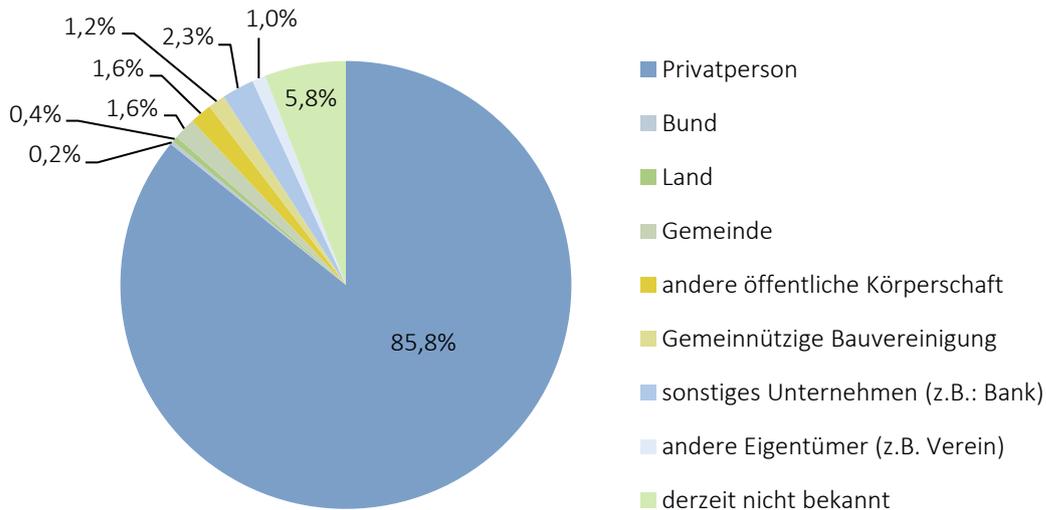
Datengrundlage: Stadtgemeinde Klosterneuburg

Nach Gebäudetypen überwiegen Gebäude mit einer Wohnung, also Einfamilienhäuser (73%). Rund 12% aller Gebäude haben zwei oder mehr Wohnungen. Insgesamt weist Klosterneuburg 16 Wohngebäude für Gemeinschaften auf (weniger als 1%). Die übrigen 14% aller Gebäude umfassen Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung (z.B. landwirtschaftliche Nutzgebäude, Gebäude für

Kultur- und Freizeitzwecke sowie das Bildungs- und Gesundheitswesen) und Gebäude ohne Wohnnutzung.

Der Großteil der Gebäude befindet sich im Besitz von Privatpersonen (86%). Nur 1% der EigentümerInnen sind gemeinnützige Bauvereinigungen. Bund, Land und Gemeinde besitzen zusammen 7% der Gebäude. Für rund 6% der Gebäude sind die Eigentümerverhältnisse nicht bekannt.

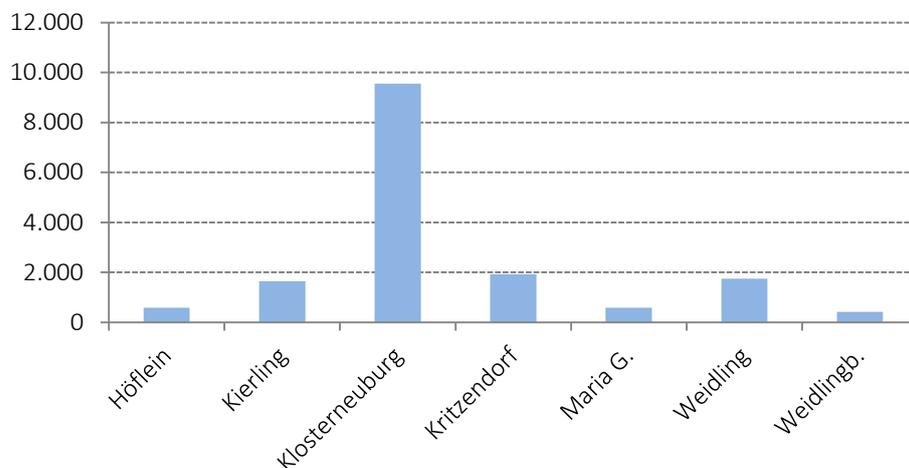
Abbildung A.8: Eigentümerverhältnisse 2018



Datengrundlage: Stadtgemeinde Klosterneuburg

Das folgende Diagramm zeigt die Verteilung der Wohnungen auf die sieben Kagstraalgemeinden von Klosterneuburg. Klosterneuburg mit dem Zentrum weist eindeutig die höchste Wohnungsanzahl auf (über 9.500 Wohnungen). Kierling, Weidling und Kritzendorf sind nach Klosterneuburg mit jeweils an die 2.000 Wohnungen im Mittelfeld. Höflein, Maria Gugging und Weidlingbach stellen die kleinsten Ortschaften dar, in denen sich jeweils um 500 Wohnungen befinden.

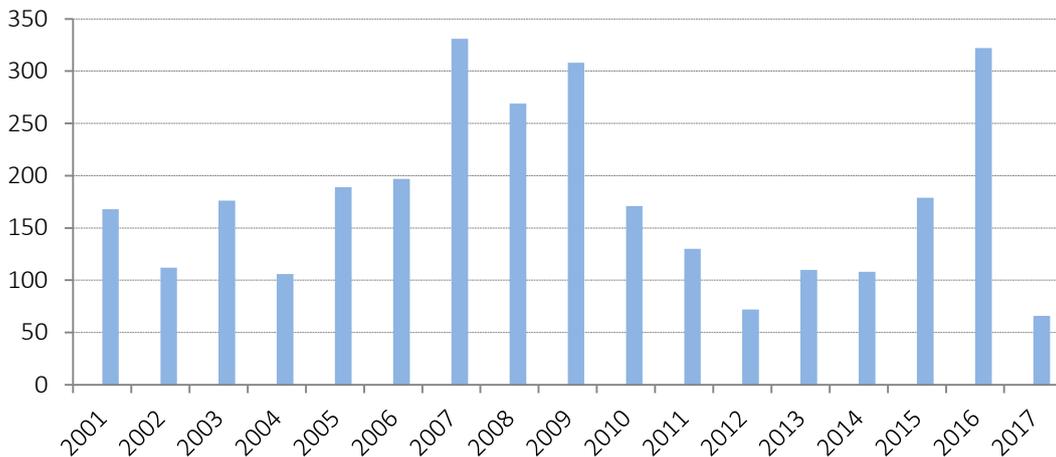
Abbildung A.9: Wohnungen nach Ortschaften 2016



Datengrundlage: Stadtgemeinde Klosterneuburg

Im Hinblick auf die Errichtung von Wohnungen im Laufe der vergangenen 15 Jahre zeigt sich eine dynamischere Phase des Wohnungsbaus in den Jahren 2007-2009 sowie danach das einzelne Jahr 2016 mit einem deutlich höheren Wohnungszuwachs innerhalb der vergangenen Jahre. Dazwischen schwankt die Zahl der Wohnungserrichtungen zwischen rund 100 und 200 Wohnungen.

Abbildung A.10: Wohnungen nach Bauperiode



Datengrundlage: Stadtgemeinde Klosterneuburg

Aus diesen Daten geht allerdings noch keine abschließende Information zum Wohnungszuwachs hervor, da keine Informationen darüber vorliegen wie viele Wohnungen im gleichen Zeitraum abgerissen wurden (insbesondere im Zusammenhang mit Abriss und Neubau von Wohnungen).

#### A.1.4 Soziale Infrastruktur – Auslastung Kindergärten und Schulen

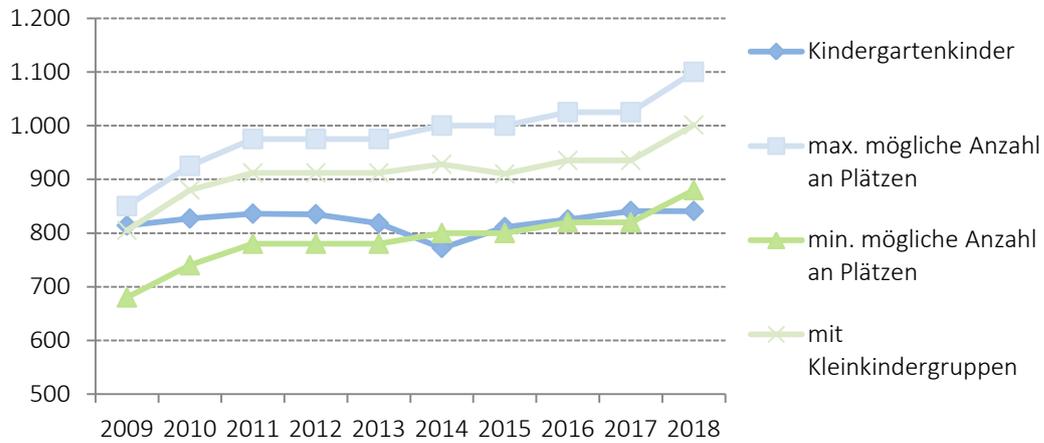
Die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur erscheint für die gesamte Stadt Klosterneuburg gut, wobei hier Unterschiede zwischen den Ortschaften und eine, dem weitgehend stabilen Angebot gegenüberstehende, schwankende lokale Nachfrage nicht beurteilt werden können.

In Bezug auf das Angebot von **Kindergartenplätzen** zeigt sich eine seit 2009 steigende Zahl verfügbarer Plätze in privaten und öffentlichen Kindergärten. Insbesondere in den Jahren 2010 und 2011 wurde die Zahl der angebotenen Kindergartenplätze deutlich erhöht, eine weitere Steigerung des Angebots wurde 2018 umgesetzt. Der Anteil der öffentlichen Kindergartenplätze betrug im Jahr 2018 ca. 89%, damit ist er im Vergleich zu 2002 (72,4%) um ca. 16 Prozentpunkte gestiegen. Die Zahl der Kindergartenkinder war in den Jahren seit 2009 weitgehend stabil und liegt bei rund 800-850 Kindern.

In der folgenden Abbildung wird das Angebot an Kindergartenplätzen (maximal und minimal mögliche Plätze) der Zahl der Kindergartenkinder in den betreffenden Jahren gegenübergestellt. Die Belegung von Kindergruppen ist mit maximal 25 Kindern pro Gruppe festgelegt, bei der minimal möglichen Anzahl an Plätzen wird von 20 Kindern pro Gruppe ausgegangen. Bei einer Belegung der Kindergartengruppen entsprechend der Minimalvariante wäre in den vergangenen Jahren ein Platzmangel aufgetreten. Der Neuzugang an Kindergartengruppen im Jahr 2018 hat

die Zahl der noch freien Plätze im vergangenen Jahr wieder erhöht. Insgesamt ergibt sich daraus für das Jahr 2018 in Klosterneuburg ein weiteres Potenzial für mehr als 250 Kinder.

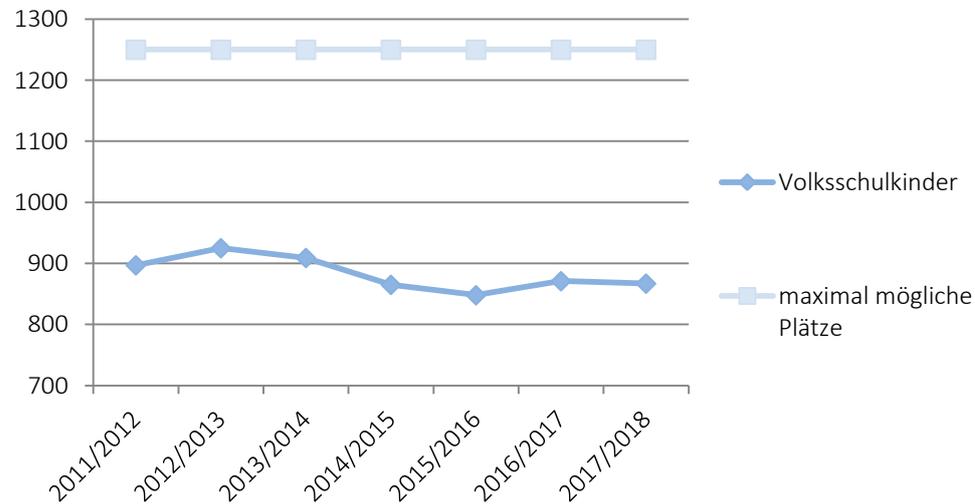
Abbildung A.11: Auslastung Kindergärten



Datengrundlage: Stadtgemeinde Klosterneuburg

Die Zahl der **Volksschulplätze** hat sich dagegen – entsprechend der leicht rückläufigen Entwicklung der Volksschulkinder – seit dem Schuljahr 2011/2012 nicht verändert. Die Anzahl der VolksschülerInnen lag in den vergangenen 20 Jahren zwischen 850 und 925. Im Schuljahr 2017/2018 haben in Klosterneuburg 867 Kinder öffentliche Volksschulen besucht. Die Auslastung wäre bei 1.250 belegten Plätzen erreicht – dies ergäbe ein weiteres Potenzial für 383 Kinder.

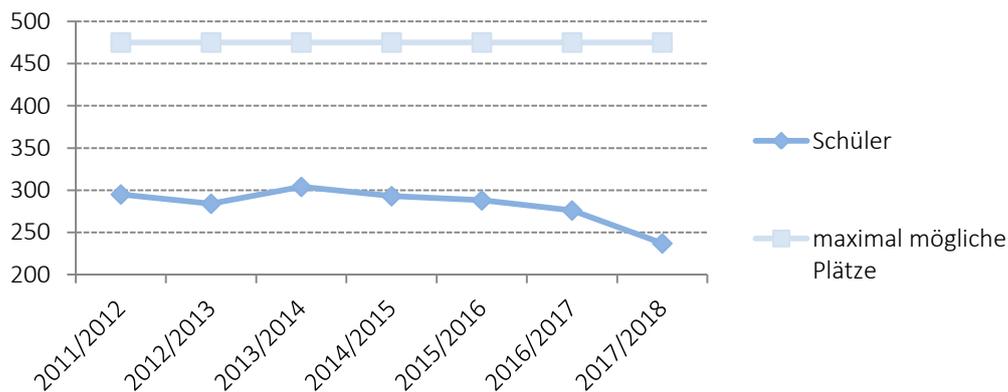
Abbildung A.12: Auslastung Volksschulen



Datengrundlage: Stadtgemeinde Klosterneuburg

Die Entwicklung der SchülerInnen in einer der beiden **neuen Mittelschulen** zeigt eine zunehmend geringere Inanspruchnahme des verfügbaren gleichbleibenden Angebots. Die Zahl der SchülerInnen in den Neuen Mittelschulen ist in den vergangenen Jahren ständig gesunken.

Abbildung A.13: Auslastung Neue Mittelschule



Datengrundlage: Stadtgemeinde Klosterneuburg

Hier zeigt sich ein österreichweiter Trend, dass SchülerInnen und Eltern (v.a. SchülerInnen ohne Migrationshintergrund) zunehmend den Besuch höherer Schulen anstreben. Für die gegengleiche Entwicklung der in Klosterneuburg wohnhaften SchülerInnen in solchen Schulen, die sich teilweise auch in Wien befinden, liegen jedoch keine statistischen Informationen vor.

### A.1.5 Wirtschaft – Arbeitsplätze, Sektoren und PendlerInnen

Klosterneuburg stellt eine stark durch die Wohnfunktion geprägte Stadt dar wogegen die **Bedeutung der Stadt als Arbeitszentrum** relativ gering ist. Im Vergleich zu Städten ähnlicher Größe ist das Verhältnis zwischen EinwohnerInnen und Arbeitsplätzen deutlich ungleicher. So weist Klosterneuburg im Jahr 2015 nur 36 Arbeitsplätze/100 EinwohnerInnen auf und liegt damit unter dem Durchschnitt aller österreichischen Gemeinden (47).

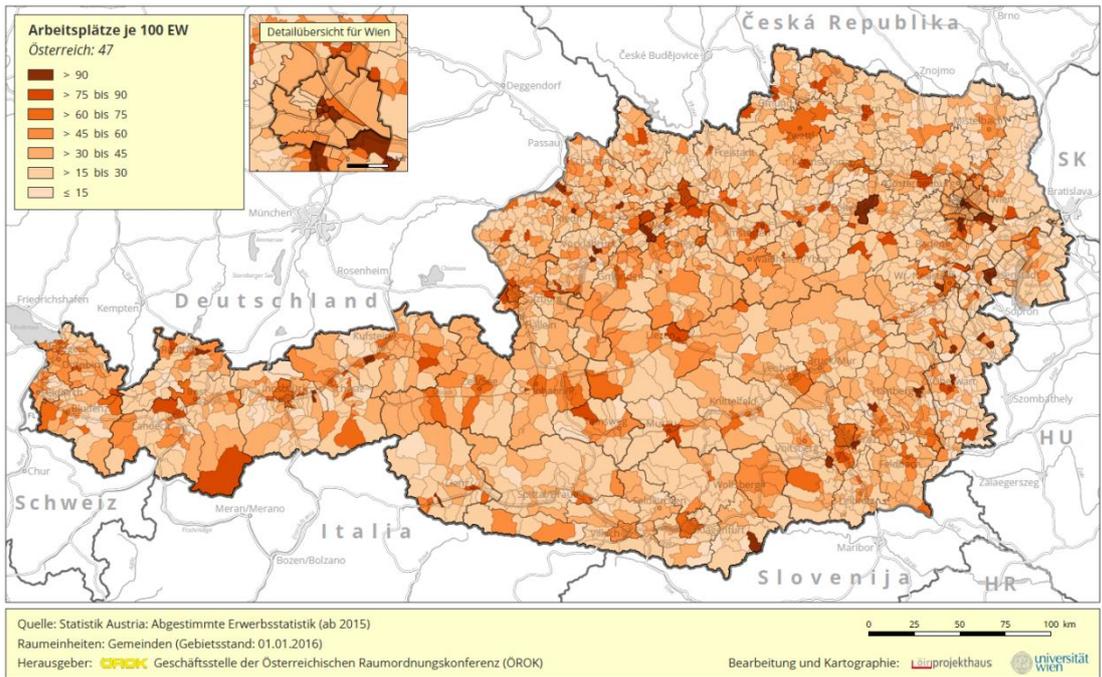
Im Vergleich dazu lag diese Maßzahl der Arbeitsplätze/100 EinwohnerInnen im Jahr 2015 beispielsweise in Baden bei 50, in Mödling bei 51, in Korneuburg bei 59, in Gerasdorf bei 48, in Stockerau bei 46 und in Wolkersdorf bei 59. Die ländlicheren Bezirkshauptstädte liegen hier teilweise noch deutlich höher (Tulln: 77, Waidhofen: 81, Gmünd: 90, Amstetten: 78).

In Bezug auf die Bedeutung der **unterschiedlichen Branchen** zeigt sich ein besonders hoher Anteil an Arbeitsplätzen im Bereich der persönlichen, sozialen und öffentlichen Dienste, gefolgt vom Handel. Die Zahl der Arbeitsplätze in diesen beiden Branchen ist zwischen 2001 und 2011 konstant geblieben.

Zwei weitere Bereiche zeigen signifikante Veränderungen in den 10 Jahren zwischen 2001 und 2011: Der Bereich der freiberuflichen, technischen und wirtschaftlichen Dienstleistungen hat sich verdoppelt, dagegen zeigt die Entwicklung der Branche Herstellung von Waren in Klosterneuburg deutliche Rückgänge. Hier ist die Zahl der Arbeitsplätze auf rund die Hälfte gesunken.

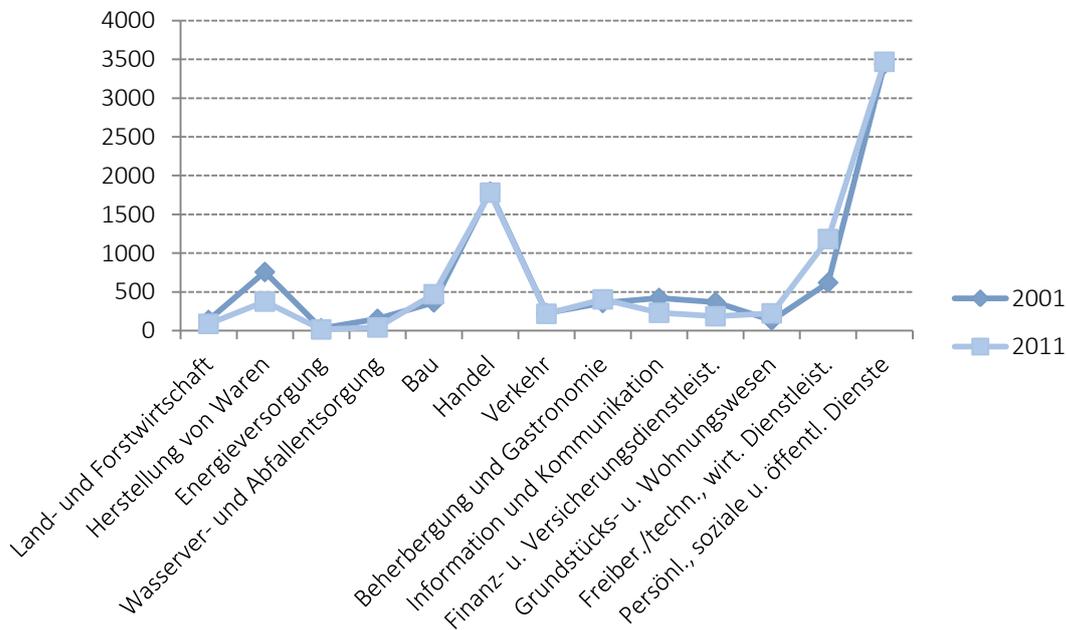
Auch in den Branchen Wasserver- und Abfallentsorgung, Information und Kommunikation und Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sind Rückgänge, allerdings auf quantitativ niedrigerem Niveau, zu verzeichnen. Wie in ganz Österreich ist auch in Klosterneuburg die Beschäftigung in der Land- und Forstwirtschaft rückgängig. Zwischen 2001 und 2011 war hier ein Rückgang der Arbeitsplätze um 30% zu beobachten.

Karte A.6: Arbeitsplätze/100 EinwohnerInnen je Gemeinde



Quelle: ÖROK-Atlas

Abbildung A.14: Entwicklung der Arbeitsplätze nach Wirtschaftssektoren (ÖNACE, 2001-2011)

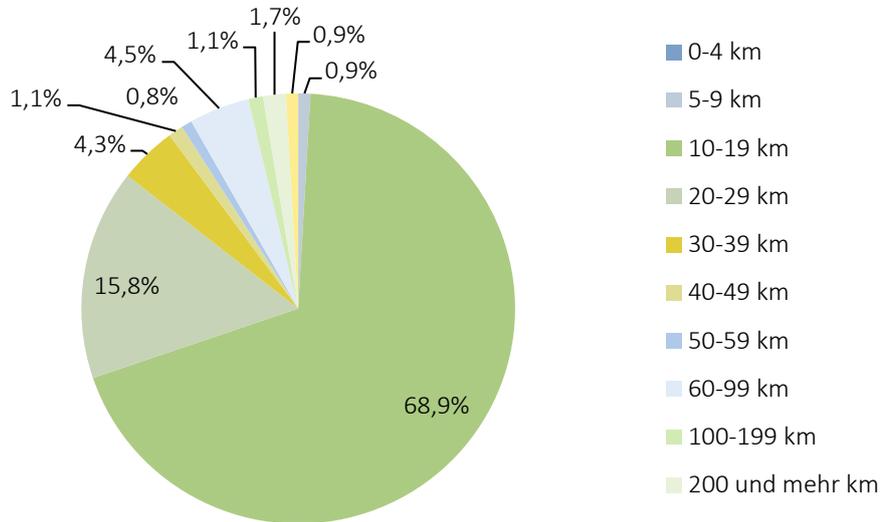


Datengrundlage: Statistik Austria, eigenen Darstellung

Die Stadt Klosterneuburg weist ein hohes Ausmaß an Pendelverflechtungen auf – sowohl in Bezug auf Aus- als auch auf EinpendlerInnen. Die beiden folgenden Diagramme zeigen deutlich, dass sich die Pendelverflechtungen sehr stark auf einen Umkreis von bis zu 19 km konzentrieren. Die erste der beiden Grafiken zeigt die zurückgelegten Distanzen der AuspendlerInnen, deren Zahl in Klosterneuburg im Jahr 2011 bei insgesamt 7.595 lag. Demgegenüber pendelten 4.927

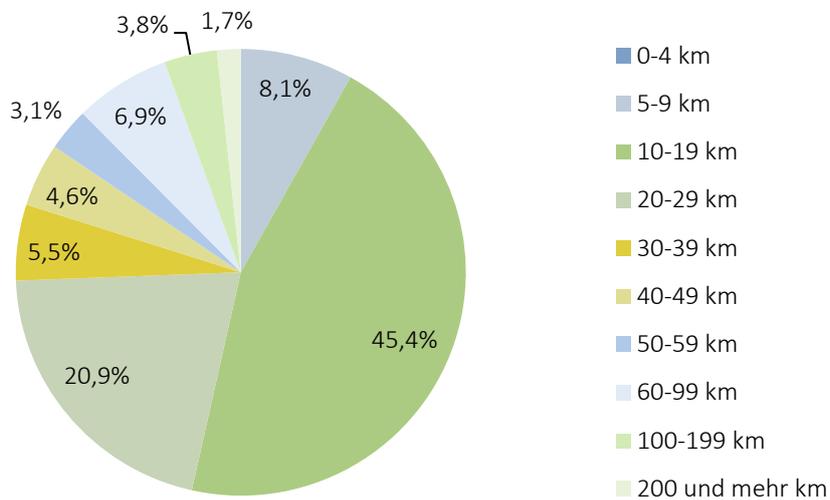
Personen nach Klosterneuburg zur Arbeit (untere Grafik). Als Ziel der PendlerInnen hat Wien aufgrund der Nähe und des vielfältigen Arbeitsplatzangebotes ein hohes Einpendelpotential aus Klosterneuburg (10-19km). Damit stellen die PendlerInnen nach Wien den größten Teil aller in Klosterneuburg wohnenden Arbeitskräfte dar, die außerhalb Klosterneuburgs arbeiten.

Abbildung A.15: Zurückgelegte Distanzen von AuspendlerInnen



Datengrundlage: Statistik Austria, eigenen Darstellung

Abbildung A.16: Zurückgelegte Distanzen von EinpendlerInnen nach Klosterneuburg

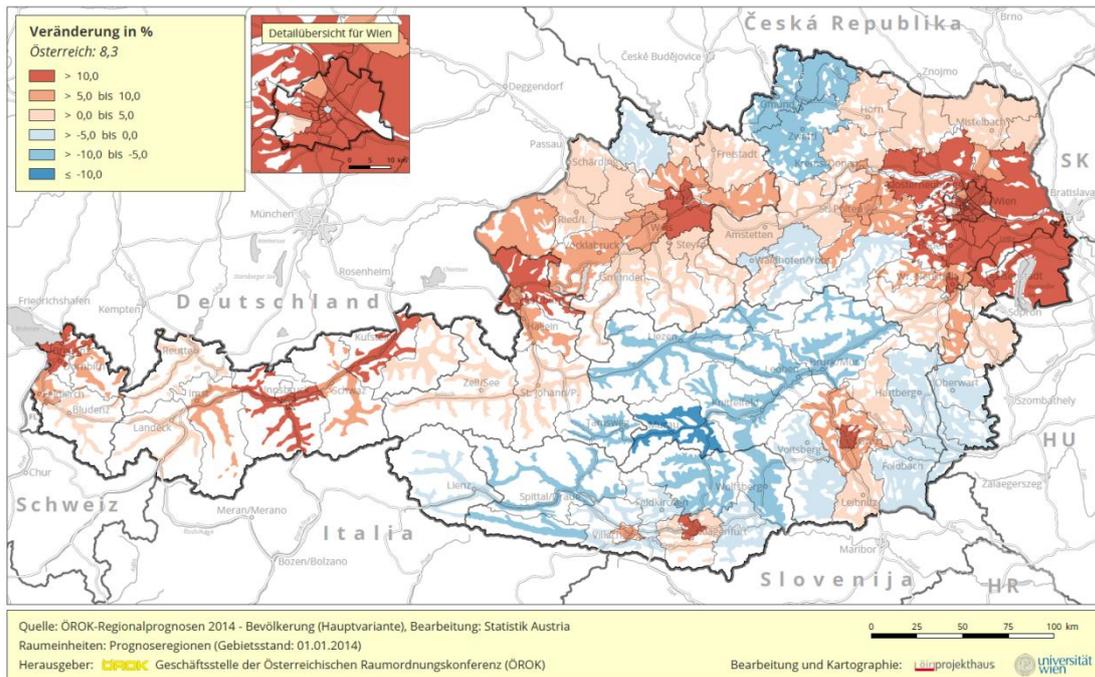


Datengrundlage: Statistik Austria, eigenen Darstellung

## A.1.6 Regionale Bevölkerungsprognosen

Die vorliegenden regionalen Bevölkerungsprognosen (ÖROK) gehen von einem weiteren deutlichen Wachstum der gesamten Stadtregion Wien aus. Die prognostizierten Bevölkerungszunahmen umfassen den Raum Wien bis in das Nordburgenland. Für den Zeitraum 2014-2030 wird im „Prognosebezirk“ des Raumes Klosterneuburg-Purkersdorf von einer Bevölkerungszunahme von rund 10% ausgegangen.

Karte A.7: Regionale Bevölkerungsprognose



Quelle: ÖROK-Atlas

Die Annahmen für die übrigen Stadtumlandräume liegen teilweise noch deutlich darüber. So wird z.B. davon ausgegangen, dass die Bevölkerung des Prognosebezirks Schwechat im gleichen Zeitraum um 19% wachsen wird, jene des Prognosebezirks Gänserndorf-Groß Enzersdorf-Marchegg um 16% und jene von Tulln um 14%. Die Prognosen für Korneuburg (+11%), Mödling (+12%) und Baden-Ebreichsdorf (+12,5%) gehen weniger stark über die Prognose für den Raum Klosterneuburg hinaus.

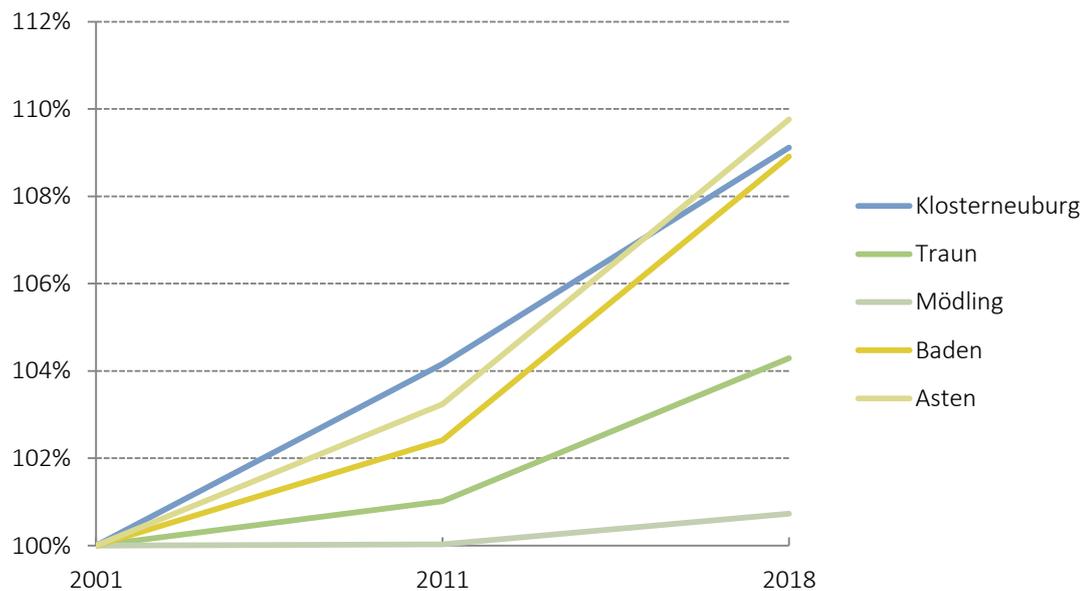
Insgesamt ist damit für die Stadtregion, in deren Mitte sich auch Klosterneuburg befindet, von einem deutlichen, weiteren Wachstum auszugehen.

## A.2 Kontext zu Planungserfahrungen aus vergleichbaren Städten – statistische Eckdaten

### Bevölkerungsentwicklung

Der Vergleich der Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass das Wachstum in allen Städten steigt. In Klosterneuburg, Baden und Asten sehr ähnlich. In Traun steigt das Wachstum ein wenig langsamer und die Entwicklung in Mödling tendiert in Richtung Stagnation.

Abbildung A.17: Bevölkerungsentwicklung Städtevergleich



Datengrundlage: Statistik Austria, eigenen Darstellung

Tabelle A.3: Bevölkerungsentwicklung in vergleichbaren Städten 2001-2011-2018

	2001	2011	2018	2001-2011	2011-2018	2001-2018
Klosterneuburg	24.797	25.828	27.058	4,2	4,8	9,1
Traun	23.470	23.709	24.477	1,0	3,2	4,3
Mödling	20.405	20.411	20.555	0,0	0,7	0,7
Baden	24.502	25.093	26.686	2,4	6,3	8,9
Asten	6.025	6.220	6.613	3,2	6,3	9,8

Quelle: Statistik Austria

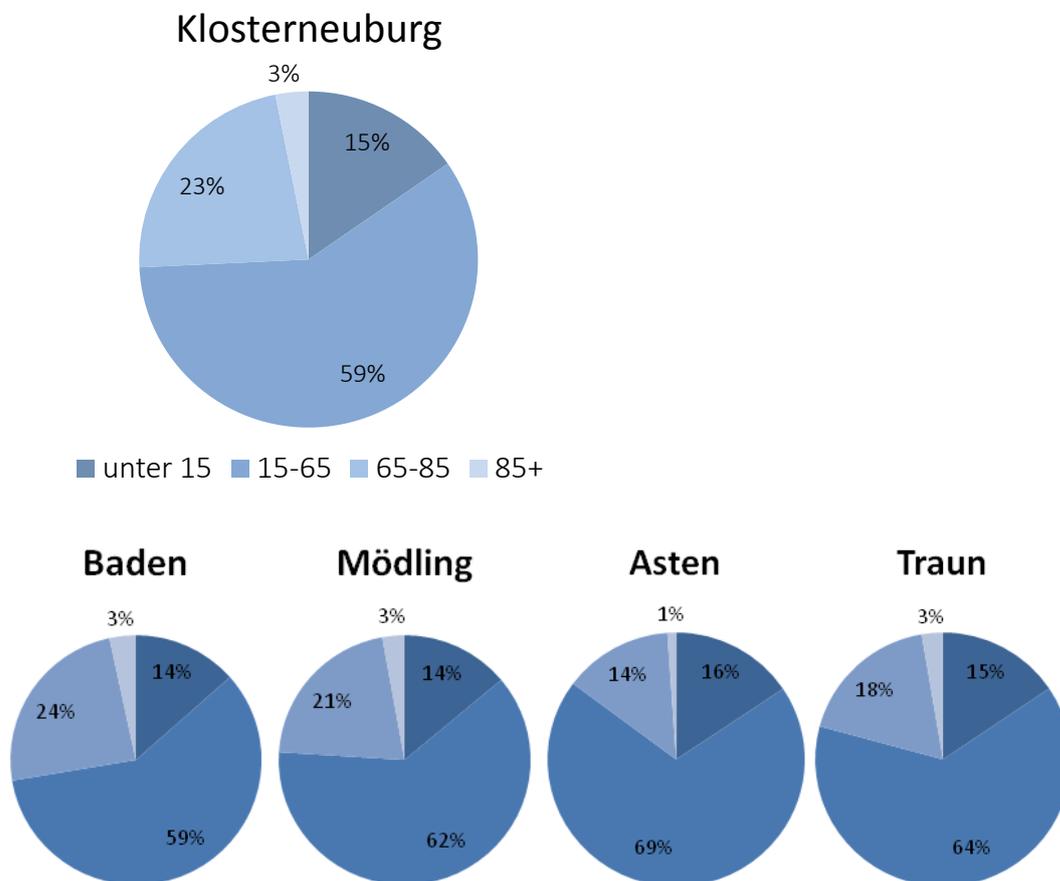
### Altersstruktur in Klosterneuburg und den Interviewgemeinden

Die Verteilung der Bevölkerung nach Alter ist in den gegenübergestellten Stadtgemeinden sehr ähnlich.

Der Anteil an unter 15-Jährigen liegt zwischen 14 und 16%, der Wert der über 85-Jährigen liegt zwischen 1 und 3%. Zwischen 18% und 24% liegt der Anteil der zwischen 65 und 85-Jährigen, wobei Asten hier einen auffällig geringen Wert von 14% aufweist.

Bei den zwischen 15 und 65-Jährigen, den EinwohnerInnen im erwerbsfähigen Alter, schwanken die Werte wieder geringfügig zwischen 59 und 64%. Wiederum weist hier Asten einen etwas höheren Anteil mit 69% auf. In Klosterneuburg ist knapp die Hälfte dieser Altersgruppe älter als 45 Jahre und kommt damit im Laufe der nächsten 10-15 Jahre ins Pensionsalter

Abbildung A.18: Altersstrukturen Städtevergleich



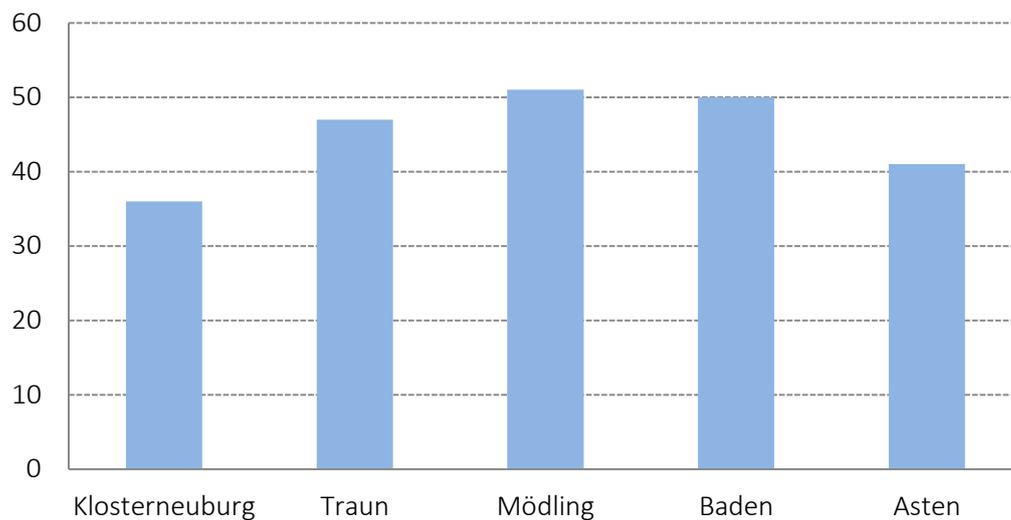
Datengrundlage: Statistik Austria, eigenen Darstellung

## Wirtschaft – Sektoren und Arbeitsplätze

Eine Analyse der Wirtschaftssektoren nach ÖNACE zeigt, dass es in den 4 Interviewstädten und Klosterneuburg ein paar Unterschiede gibt, jedoch keine auffallend großen. Die Sparten Handel und Gesundheit weisen mit 24% und 22% die höchsten Anteile in Klosterneuburg auf. In Mödling und Baden sind die Wirtschaftstätigkeiten sehr ausgeglichen. In beiden Stadtgemeinden gibt es jedoch Sektoren, die ein wenig überwiegen. In Mödling sind das der Handel, Verwaltung, Gesundheit und sonstige Dienstleistungen und in Baden weisen Sachgüter, Handel, Unterricht und Gesundheit etwas höhere Prozentwerte auf. In Traun lässt sich ein sehr hoher Anteil an der Sachgütererzeugung mit 36% erkennen und in Asten liegt wiederum der größte Anteil im Handel mit 37%.

Beim Vergleich der Arbeitsplätze/100 EinwohnerInnen in den Stadtgemeinden lassen sich deutliche Unterschiede erkennen. In Mödling und Baden gibt es ca. halb so viele Arbeitsplätze wie EinwohnerInnen. In Traun liegt der Wert bei 47, in Asten schon deutlich niedriger bei 41. In Klosterneuburg gibt es wie in der vorherigen Datenauswertung schon erwähnt 36 Arbeitsplätze/100 EinwohnerInnen.

Abbildung A.19: Arbeitsplätze/100 EinwohnerInnen



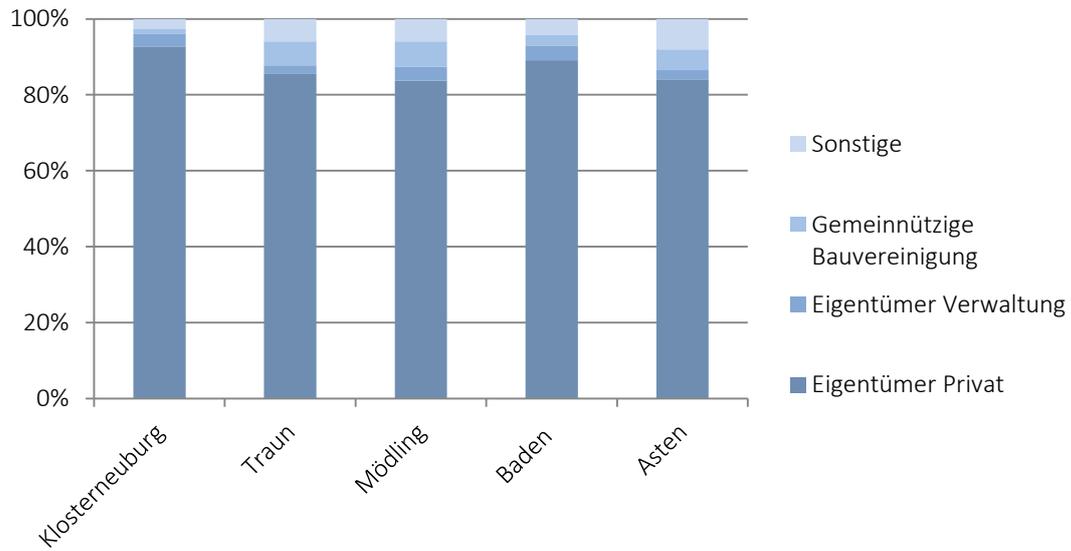
Datengrundlage: Statistik Austria, eigenen Darstellung

## Eigentumsverhältnisse Wohngebäude und Wohnungen

In allen fünf Stadtgemeinden liegt der Anteil der privaten GebäudeeigentümerInnen bei über 84%, Klosterneuburg an der Spitze mit 93%. Der Anteil der Gemeinnützigen Bauvereinigungen als Eigentümer ist in Klosterneuburg und Baden sehr ähnlich (~1%) – und liegt in den anderen Vergleichsgemeinden etwas höher bei durchschnittlich 6%.

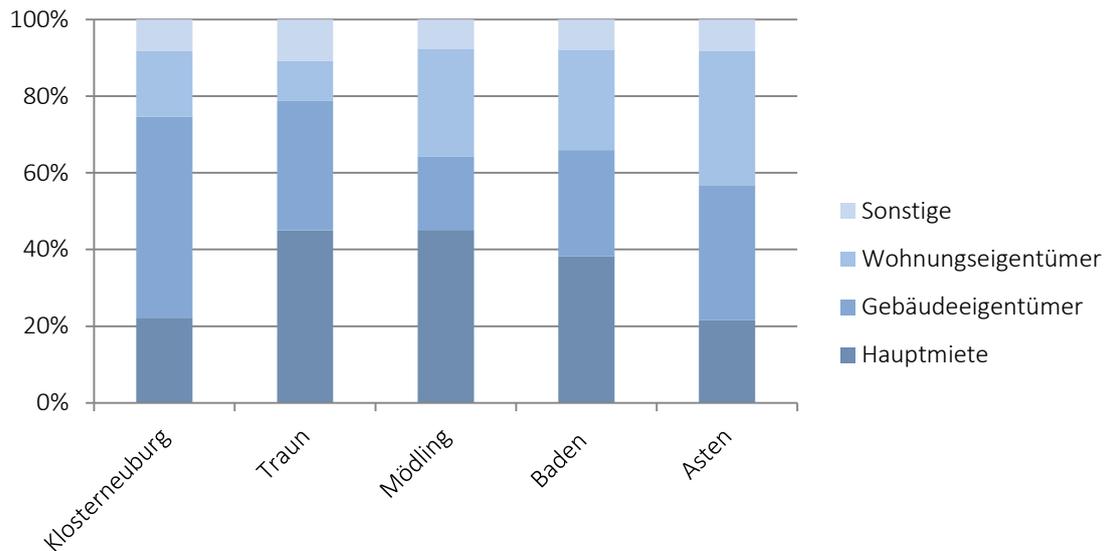
Die Eigentümerverhältnisse der Wohnungen variieren stärker. Der Anteil am Wohnungseigentum aufgrund des Gebäudeeigentums ist in Klosterneuburg, am höchsten – der Anteil der Personen, die eine Wohnung mieten ist dafür sehr gering.

Abbildung A.20: Eigentumsverhältnisse Wohngebäude 2011



Datengrundlage: Statistik Austria, eigenen Darstellung

Abbildung A.21: Eigentumsverhältnisse Wohnungen 2011

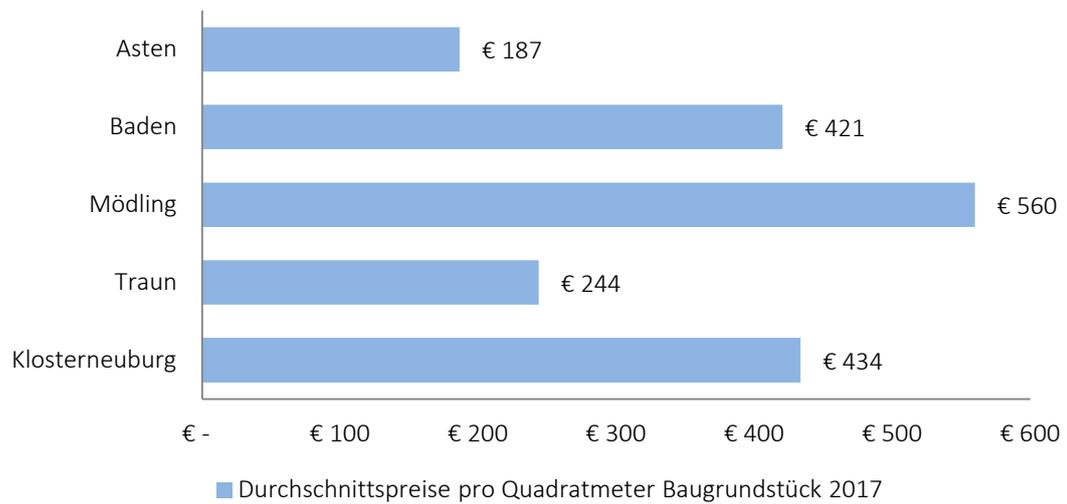


Datengrundlage: Statistik Austria, eigenen Darstellung

## Immobilienpreise – Bauland

Grundstückspreise für Baugrund sind in den vergangenen Jahren in allen Stadtgemeinden angestiegen. Besonders im Umland von Wien sind, wie das folgende Diagramm zeigt, die Preise besonders hoch. Der Durchschnittspreis liegt beispielsweise in Mödling bei 560 Euro.

Abbildung A.22: Grundstückspreise 2018



Datengrundlage: Statistik Austria, eigenen Darstellung



## A.3 Interviewergebnisse zu den einzelnen Städten

### A.3.1 Baden

In Baden liegen die Herausforderungen der Stadtplanung darin, eine geordnete und qualitative Entwicklung zu sichern – vor allem in Anbetracht der Rahmenbedingungen eines knappen Wohnbaulandes und der Lage im Speckgürtel von Wien, welche einen überhitzten Immobilienmarkt bedingt. Ziel der Stadtplanung ist es, Baden weiterhin als Tourismus- und Wohnstandort zu stärken und damit eine kontinuierliche Stärkung der Identität der Stadt zu unterstützen.

Als Zielsetzung steht dabei qualitatives Stadtwachstum im Vordergrund (im Gegensatz zu einem rein quantitativen Wachstum). Als weiteres Ziel wurde die Schaffung von Anreizen für die Hauptwohnsitzmeldung in Baden angeführt. Eine verstärkte Meldung des Hauptwohnsitzes in Baden wird angestrebt, da ein niedrigerer Anteil an Nebenwohnsitzen auch das qualitative Wachstum und eine Belebung der Stadtgemeinde begünstigen.

Auch in Baden ist (wie in Klosterneuburg) die Erweiterung der bestehenden Siedlungsgrenzen gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm nicht mehr möglich. Das heißt, dass auch keine Neuausweisungen von Bauland durchgeführt werden können. Die Stadtplanung strebt eine „moderate Nachverdichtung“ im Stadtkern an.

Als Maßnahmen zur Umsetzung der oben genannten Ziele wurden und werden in Baden folgende Aktivitäten umgesetzt:

- ▶ Ausnahmeregelungen für HWS
- ▶ Moderate Nachverdichtung im Stadtkern
- ▶ Wohneinheitenbeschränkung
- ▶ Reduktion der Baudichten
- ▶ Verordnung von Baufluchtlinien
- ▶ Verordnung von Schutzzonen
- ▶ Freiflächenfestlegungen

In zentralen Bereichen wird auf Nachverdichtung fokussiert, hier sollen die Dichten moderat angehoben werden. Dagegen werden bzw. wurden außerhalb dieser Bereiche (in typischen Ein- und Zweifamilienhausgebieten) Beschränkungen der Wohneinheiten und geringere Baudichten sowie absolute Baufluchtlinien und Freiflächen festgelegt. Damit wird die Nachverdichtung in diesen außenliegenden Wohnvierteln der Stadt vermieden.

Die Verordnung und der Umgang mit Schutzzonen ist auch im Stadtentwicklungskonzept 2031, von der Stadtgemeinde Baden 2011 publiziert, erwähnt. *„Der Fokus ist in Zukunft verstärkt auf Bautätigkeiten der ausgewiesenen Schutzzonen zu richten. Dazu gehört auch die zeitgemäße architektonische Gestaltung bei der Neubautätigkeit.“*<sup>14</sup>

<sup>14</sup> Stadtentwicklungskonzept 2031 Baden BAND C: Strategie baden.2031 – komPAKT; Baden, September 2011

Der Interviewpartner gibt an, dass die Entwicklung der Stadt gut und entsprechend der Ziele verläuft. Im Zuge des Stadtentwicklungskonzeptes für Baden 2031, von der Stadtgemeinde Baden 2011 publiziert, wurde eine Sinus-Milieuanalyse durchgeführt. Demnach sind in Baden Milieus der Oberschicht/oberen Mittelschicht zu finden/anzutreffen. Diese Analyse wird als wichtig erachtet, warum es in Kürze eine weitere geben wird. Alle genannten Maßnahmen haben sich bisher als gut bewährt.

Genauere Kennzahlen, die Auswirkungen beschreiben, können erst nach der Überarbeitung des neuen Entwicklungskonzeptes genannt werden. Bisher können zwei Aussagen, die nicht objektiviert sind, getroffen werden. Zum einen lässt sich ein geringer, rückläufiger Leerstand im Zentrum erkennen. Dies trotz Herausforderungen wie z.B. kleine Verkaufsflächen. Zum anderen ist die soziale Infrastruktur gut ausgelastet. Mit der gesetzlichen Verpflichtung zur Bereitstellung von Kinderbetreuungsplätzen für alle 2½-jährigen wurde in Baden eine Kindergartenbauoffensive gestartet. In der Stadtgemeinde wurden zwischen 2005 und 2010 mindestens 30 neue Kindergruppen (Kindergärten, Krippen, Horte, etc.) eröffnet.

### A.3.2 Mödling

Die Stadtgemeinde Mödling ist wie Baden gekennzeichnet durch einen begrenzten Siedlungsraum. Da Mödling jedoch aufgrund seines historischen Flairs ein sehr beliebter Wohnstandort ist, liegt es stark im Spannungsfeld zwischen der Erhaltung der historischen Strukturen und der Schaffung von neuem Wohnraum. Der Verkehr in Mödling ist sehr dynamisch. Ein Fokus wird mittels Konzept und anderen Aktionen auf den Radverkehr gelegt. Vor zwei Jahren gab es einen Mobilitätsdialog, dem ein Mobilitätsleitbild folgte. Die Vermittlung von Stadtplanerischen Themen an die Bevölkerung wird als große Herausforderung gesehen, wird aber als sehr wichtig verstanden.

Mödling ist mit einer kleinteiligen Handelsstruktur ausgestattet, Betriebsgebiete gibt es kaum. Einkaufszentren in Nachbargemeinden stellen eine Konkurrenz dar.

Ein Ziel der Stadtgemeinde im Jahr 2000 war die Begrenzung des Bevölkerungswachstums, da der Gartenstadt-Charakter erhalten bleiben sollte. Wobei sich das räumliche Wachstum aufgrund der Gegebenheiten generell als schwierig erweist. Dieses Ziel war im damaligen Entwicklungskonzept enthalten.

Im darauffolgenden Entwicklungskonzept aus 2015 wurde das Ziel eines Bevölkerungsstopps wieder verworfen. Die Stadt setzt nun auf eine sanfte Verdichtung an den multifunktionalen Mobilitätsachsen, um dem Nachfragedruck des Wachstums ein Stück weit nachzugeben. Dabei wird das Potenzial im Bestand genutzt, es werden jedoch Begrenzungen festgelegt, z.B. Baulinien, der Bauland-Anteil wird nicht erhöht. Eine Neuausweisung von Bauland ist wie in Baden aufgrund der Vorgaben des Landes, die festgelegten Siedlungsgrenzen im regionalen Raumordnungsprogramm NÖ, nicht möglich. Die Möglichkeiten, die sich aufgrund des gültigen Bebauungsplans ergeben, werden aber ausgeschöpft – Ausnutzung der Bauklasse, Dichten, usw. Zusätzlich konzentriert sich die Stadt auf Umnutzungen (z.B. Stadtentwicklungsgebiet Neusiedlerviertel auf dem Gelände der ehemaligen Gendarmerie-Zentral-Schule). An den Entwicklungsachsen soll nicht nur der Wohnbau sondern auch gemischte Nutzungen gefördert werden. Ein weiteres Ziel ist die Verwendung der Vertragsraumordnung, da es in NÖ keine Flächenwidmung für geförderten Wohn-

bau gibt. Hier ergeben sich jedoch Herausforderungen, da es noch zu wenig Erfahrung mit diesen Instrumenten gibt.

Relevant für die Stadtentwicklung sind ebenfalls gemeindeübergreifende Planungen und Themen, da ein Austauschbedarf besteht. Dieser Austausch wird vom Stadt-Umland-Management Wien/Niederösterreich gefördert.

In Mödling wurde in den vergangenen Jahren eine Reihe von raumplanerischen Instrumente/ Maßnahmen eingesetzt:

- ▶ Verordnung von Schutzzonen
- ▶ Einsetzen eines Gestaltungsbeirates
- ▶ Abschluss von Raumordnungsverträgen
- ▶ Teilweise Begrenzung auf 2 oder 3 Wohneinheiten pro Liegenschaft (Flächenwidmungsplan) in Villengebieten
- ▶ Konzentration auf multifunktionale Achsen (Umwidmung von Wohngebiet auf Kerngebiet) bzw. Flächen, die in Umnutzung begriffen sind (ehemalige Betriebsgebiete, Sondergebiete etc.)
- ▶ Einsatz von Kooperativen Planungsverfahren und Wettbewerben zur Sicherung der gestalterischen Qualität von Projekten
- ▶ Augenmerk auch auf die Freiraumplanung bei der Entwicklung von größeren Liegenschaften
- ▶ Neue Methoden zur Bürgerpartizipation (Online Umfragen, BürgerInnenräte, Info-Broschüre zur Raumplanung im Dialog, Mobilitätsdialog etc.). Früher gab es reine Informationsveranstaltungen – heute weiß man, dass dies keine ausreichende einbindende Maßnahme ist.
- ▶ Quartiersmanagement von der Umwidmung bis zur Besiedelung eines Stadtteiles
- ▶ Beauftragung von Studien: z.B. gemeinsam mit anderen NÖ Städten zum Thema Stellplatzregulativ (erforderliche Anzahl der Stellplätze bei der Errichtung von Wohnungen)
- ▶ Die Bebauungsdichte beträgt in den Einfamilienhausgegenden/Villenvierteln meist 25%. In Schutzzonen ist die Dichte ungerregelt und wird bei einem Bauprojekt vom Gestaltungsbeirat aufgrund der Umgebung beurteilt. Im Stadtkern und an den Mobilitätsachsen ist die Dichte wesentlich höher (50-75%).

In Planung befindet sich die Veranstaltungsreihe „Mödling hat Zukunft“ mit unterschiedlichen Themen (Mobilität, Baukultur, Kinder, etc.) für einen besseren Austausch mit der Bevölkerung. Immer wichtiger werdende Themen sind Betreutes Wohnen und Geförderter Wohnbau und die Bereitstellung von Flächen dafür. Der soziale Wohnbau spielt eine wichtige Rolle, die Stadtgemeinde hat jedoch selbst keine Grundstücksressourcen dafür. Ferner sind Bauträgerauswahlverfahren in Mödling kontrovers diskutiert und noch nicht in Verwendung, aber eine mögliche Maßnahme.

In den vergangenen 2-3 Jahren wurde viel gebaut – vor allem in dem der Bestand weiter entwickelt wurde, Baulücken geschlossen und Bauklassen erhöht wurden. Ebenfalls wurden Sonder-

gebiete weiterentwickelt. Ein gelungenes Best-Practice Beispiel ist in Mödling die Umnutzung des Areals der ehemaligen Gendarmerie-Zentral-Schule, auf dem verschieden genutzte Gebäude entstehen – geförderter Wohnbau, Reihenhäuser, Stadtvillen und Dienstleistungen. Errichtet werden rund 250 Wohnungen ([www.neusiedlerviertel.at](http://www.neusiedlerviertel.at)).

Durch die sanfte Nachverdichtung ist die Einwohnerzahl annähernd gleichbleibend. Durch das Parkpickerl in Wien kommt es aber zu einer Erhöhung der Nebenwohnsitze in Mödling. Die Stadtplanung bemüht sich, auch für junge Menschen einen leistbaren Wohnraum zu schaffen. *„Bei der Entwicklung größerer Liegenschaften wird darauf geachtet auch geförderten Wohnraum anzubieten bzw. mit dem Projektentwickler den Wohnungsschlüssel dahingehend zu gestalten, dass auch ausreichend kleinerer und dadurch leistbare Wohnungen entstehen. Wenn die Stadt bei Wettbewerben eingebunden ist, sind Themen wie kleine Wohnungen, sozialer Wohnraum, Junges Wohnen leichter durchsetzbar.“*

Die soziale Infrastruktur ist gut ausgelastet – vor allem private Schulen und Kindergärten. Ein Pflege- und Betreuungszentrum ist vorhanden, das Angebot an betreutem Wohnen könnte ausgebaut werden, da die Nachfrage danach steigt.

### A.3.3 Traun

Auch die oberösterreichische Stadtgemeinde Traun weist sehr ähnliche Merkmale wie Klosterneuburg auf. Die Lage befindet sich in der Nähe einer Großstadt, Linz, und die Entwicklung ist wenig dynamisch. Traun ist eine historische Stadt und soll als solche laut Interviewpartner auch bewahrt werden. Eine große Herausforderung der Stadtplanung war und ist die Belebung der Innenstadt. Um das Schloss im Zentrum wurde ein Wassergraben gebaut. Von der Gemeinde wurden Gründe aufgekauft, der Kern wurde gänzlich umgebaut. Es gibt noch Baufelder, die für die weitere Entwicklung genutzt werden. In Planung ist beispielsweise ein neues Hotel. Begonnen hat der Belebungsprozess 2011/2012.

Eine weitere Herausforderung ist die Reduktion des gewidmeten Baulandes. Es gibt einen Richtsatz, nach dem Gemeinden Baulandreserven für ungefähr 10 Jahre anlegen sollen. Traun hat Reserven für die nächsten 40 Jahre und möchte auf diesen Richtwert kommen. Dies ist einerseits eine große Herausforderung, aber gleichzeitig ein gesetztes Ziel, welches parallel mit dem weiteren Ziel der Obergrenze des Bevölkerungszuwachses gesetzt wurde. Im Gemeinderat wurde diese Obergrenze zuerst auf 30.000 EinwohnerInnen gesetzt und mit der Überarbeitung des letzten Örtlichen Entwicklungskonzeptes auf 27.500 heruntergesetzt.

Traun ist, betrachtet man die Bevölkerungsdichte auf Platz 8 in Österreich und hat ein kleines Gemeindegebiet. Die Stadtgemeinde möchte nicht weiterverdichten und hat sich deshalb trotz der hohen Baulandreserven für eine Obergrenze des Wachstums entschieden. Es kam zu einer einheitlichen Abstimmung aller Fraktionen – die vorgeschlagene Grenze ist ein Durchschnittswert der vorgeschlagenen Grenzen der Fraktionen. Ein weiteres Ziel ist wie eingangs beschrieben, die Aufwertung der Innenstadt.

Zur Steuerung der Baulandreserven sollen die Vertragsraumordnung und zweckmäßige Rückwidmungen eingesetzt werden, wobei die Vertragsraumordnung eine alternative Maßnahme ist, falls Rückwidmungen nicht funktionieren. Es werden geeignete Flächen im Entwicklungskonzept

festgelegt, für die übrigen Flächen werden die genannten Maßnahmen angewendet. Die rechtlichen Möglichkeiten im Zuge dieser Maßnahmen sollen noch genauer geprüft werden. Als weitere Maßnahme wird wiederum die Innenstadtaufwertung genannt.

Seit 2013 verzeichnet Traun massive Bevölkerungszunahmen – der Interviewpartner sieht darin einen Zusammenhang mit der Innenstadtbelegung. Wobei anzumerken ist, dass ein genereller Trend des Bevölkerungswachstums auch zu erkennen war.

Gleichzeitig sind jedoch auch die Grundstückspreise gestiegen, was am gestiegenen Interesse und der Nachfrage nach Wohnungen aufgrund der Belegung der Innenstadt liegen könnte. Wobei hier wieder auf einen allgemeinen Trend hingewiesen wird. Es zeigen sich Auswirkungen auf die Bauträger. Seit der Belegung ist die Vielfalt der Bauträger, die sich für Traun interessieren größer als zuvor. Bezüglich der Auswirkungen auf die Rückwidmungen/Vertragsraumordnung können noch keine Aussagen getroffen werden, da es zum Zeitpunkt des Interviews noch keinen Beschluss dazu gab.

### A.3.4 Asten

Asten ist geprägt von einer starken Bevölkerungszunahme und gleichzeitig sind die Baulandpreise enorm angestiegen. Ein Grund dafür stellt mit Sicherheit die Lage zwischen Linz und Enns dar, bestätigt der Interviewpartner. Die Baulandreserven der Gemeinde sind bereits auffallend zurückgegangen. Das Wachstum ist mit Herausforderungen verbunden. Es müssen überörtliche Leitungen geschaffen werden, wobei sich hier die Frage der Leistbarkeit stellt.

Zwei Besonderheiten an Asten sind, dass dort der größte Entsorgungsbetrieb Oberösterreichs liegt und es ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt darstellt, auch für den überregionalen Verkehr (A1, A7). Herausforderungen ergeben sich hierbei olfaktorischer sowie akustischer Art und das Stauproblem betreffend, wobei hier Folgemaßnahmen getroffen werden. Zweitwohnsitze stellen in Asten (wie in Traun) keine Herausforderung dar.

Im überarbeiteten Örtlichen Entwicklungskonzept 2018 wurden die Baulandüberhänge reduziert, da es eine politische Entscheidung gab, eine Wachstumsgrenze einzuführen. Diese Wachstumsrate beträgt 5-10%, was einem Bevölkerungszuwachs von maximal 700 Personen für die nächsten 5 Jahre entspricht. Der Grund liegt bei den infrastrukturell hohen Kosten, denen man sonst nicht mehr nachkommt. Angepeilt wird die 5% – Rate.

Wie bereits erwähnt nimmt Asten eine wichtige Stellung (z.B. Verkehrsknotenpunkt) im oberösterreichischen Zentralraum ein. Ein Ziel der Gemeinde ist es, mit den umliegenden Gemeinden zusammen zu arbeiten und Synergieeffekte zu nutzen und sie noch zu verstärken. Im Verbund „Powerregion“ in dem Asten und noch sieben andere Gemeinden zusammenarbeiten werden Grundstücke für soziale Nutzungen gemeinsam bestimmt und miteinander genutzt.

Im Verkehrsbereich werden von der Gemeinde Ziele und Maßnahmen gesetzt – Verkehrsflächen für Radfahrer, Fußgänger und den motorisierten IV und Buslinien sollen ausgebaut werden. Für die Gemeinde relevant sind ebenfalls überörtliche Verkehrsmaßnahmen sowie die Neuplanung der alten B1. Die Verkehrsinfrastruktur muss ausgebaut werden (auch für den motorisierten Individualverkehr), sonst wird laut Prognosen der „Staupeak“ 2025 erreicht sein.

Die angewendeten Maßnahmen im Bereich des Baulandes sind Rückwidmung von Bauerwartungsland und maximale Bebauungsdichten im Örtlichen Entwicklungskonzept. Der Interviewpartner meint, dass Rückwidmung wichtig ist, aber nicht immer von den Gemeinden eingehalten wird.

Seit 2002 entwickelt sich die Gemeinde Asten gut – das kann mit einer langjährigen Erfahrung des Interviewten gesagt werden. Wichtig ist, dass kein Stillstand entsteht, die Gemeinde soll sich trotz Wachstumsgrenze weiterentwickeln (Infrastruktur, Wohnqualität, Vermeidung von Leerstand etc.).

Auswirkungen in Bezug auf die genannten Maßnahmen im Bereich des Baulandes lassen sich noch nicht nennen. Bisher gab es keine Begrenzung des Bevölkerungswachstums. Seit 2002 ist jedoch aufgrund des gestiegenen Wachstums der Bedarf an Kindergärten, Horten, etc. auch gestiegen. Wenn der Trend gleich bleibt, dann müssen weitere Kindergruppen organisiert werden. Eventuell müssen diese dann dezentral organisiert werden.

## A.4 Ergebnisprotokolle der Interviews

### A.4.1 Baden

(26.686 EW, Bevölkerungsentwicklung 2001-2018 ca. +9%)

Interview mit Herrn DI Michael Madreiter, geführt am 20.06.2018

Derzeitiger Stand der Wohnsitze: von 25.000 Wohnsitzen gesamt sind 5.000 Nebenwohnsitze

Unsere Recherchen haben ergeben, dass die Stadt Baden über eine Knappheit an Bauland verfügt – ist das korrekt?

Baden hat mit Klosterneuburg vergleichbare Rahmenbedingungen. Es stimmt, dass das Bauland in Baden knapp ist. Es gibt nur wenige innere Bauland-Reserven. Im Regionalen Raumordnungsprogrammes sind in großen Bereichen absolute Siedlungsgrenzen sowie tw. quantitative Siedlungsgrenzen festgelegt.

Das Bevölkerungswachstum ist im Vergleich zum Bezirk Baden moderat.

(1) Was sind aus Ihrer Sicht die größten Herausforderungen für die Stadtentwicklung in Baden?

Baden liegt im Speckgürtel von Wien. Es gibt dadurch einen überhitzten Immobilienmarkt. Die größte Herausforderung ist es, trotz dieser Rahmenbedingungen eine geordnete und qualitative Entwicklung Stadt sicher zu stellen, die die Stärken Badens v.a. als Tourismus- und Wohnstandort stärkt und nicht in Frage stellt.

(2) Was waren die planungsleitenden Ziele in Baden in Bezug auf Bevölkerungsentwicklung aktuell und in der Vergangenheit (ca. 10-15 Jahre zurück)?

a. Thema Wachstum

b. Entwicklung in Zusammenhang mit der Stadt Wien

c. In welche Richtung ging es damals?

Das große Ziel für Baden ist ein qualitatives anstelle eines rein quantitativen Stadtwachstums.

Ziel ist es dabei, durch verschiedene Anreize den Anteil an Hauptwohnsitzern zu Lasten der Nebenwohnsitzer zu erhöhen

Dies im sich dynamisch entwickelnden Nahbereich Wiens...

(3) Entsprechend: Welche Raumplanungsmaßnahmen wurden/werden umgesetzt (in der Vergangenheit und aktuell)? Z.B. Umgang mit Flächenwidmung (Neuwidmung/Umwidmung), Bebauungsdichten, Baulandmobilisierung, etc.

Eine weitere Neuausweisung von Bauland ist aufgrund der bestehenden Siedlungsgrenzen (gemäß Reg. ROP) nicht möglich. Eine moderate Nachverdichtung im Stadtkern ist weiterhin erwünscht. In den typischen Ein- Zweifamilienhausgebieten wurden jedoch in den vergangenen Jahren Wohneinheitenbeschränkungen sowie reduzierte Bebauungsdichten, hintere/absolute Baufluchtlinien und Freiflächen verordnet.

Maßnahmen

- ▶ Ausnahmeregelungen für HWS (NWS)
- ▶ Wohneinheitenbeschränkung
- ▶ Baufluchtlinien im Flächenwidmungsplan – auch für Stadtkern werden hintere Baufluchtlinien festgelegt
- ▶ Verordnung von Schutzzonen
- ▶ Freiflächenfestlegungen

(4) Entwickelt sich die Stadt entsprechend der Ziele? Vor welchen Herausforderungen stehen/steht Sie in diesem Zusammenhang?

Ja, auf jeden Fall. In Verbindung mit dem Stadtentwicklungskonzept für Baden 2031 entwickelt sich die Stadt gut.

In Zuge dessen wurde eine Sinus-Milieuanalyse durchgeführt (→ Seite 25 im SKB 2031). In Baden sind demnach gehobene Milieus überdurchschnittlich vertreten.

Wir stehen auch kurz vor einer weiteren Analyse der Milieus. (Früher wurden Telefoninterviews durchgeführt, heute mithilfe von Geo-Daten, Kundendaten, automatisierte Daten)

(5) Haben sich die gesetzten Maßnahmen auf die Stadtentwicklung und die Gegebenheiten in der Stadt ausgewirkt? Wie? Auswirkung auf Entwicklungen wie z.B.:

- ▶ Bevölkerungszahl, Altersverteilung, Anteil an Familien (mit Kindern), Vereinsnachwuchs
- ▶ Wohn- und Grundstückspreise, Verfügbarkeit von Wohnraum für junge Menschen aus der Gemeinde
- ▶ Einkommensverteilung der Bevölkerung
- ▶ Auslastung der sozialen Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Altenbetreuung)
- ▶ Anteil der Zweitwohnsitze/Zweitwohnsitz-Immobilien
- ▶ Einkauf/Handelsentwicklung, Standortentscheidungen von Unternehmen

Wir stehen kurz vor einer Überarbeitung des Entwicklungskonzeptes und werden erst im Rahmen der Bearbeitung aktuelle Kennzahlen vorliegen.

Bis dahin können Aussagen getroffen werden, die nicht objektiviert sind:

- ▶ Soziale Infrastruktur ist gut ausgelastet – zwischen 2005 und 2010 wurden mindestens 30 neue Kindergruppen eröffnet
- ▶ Geringer Leerstand im Zentrum – eher rückläufiger Leerstand, obwohl räumliche Strukturen schon ein Hemmschuh sind: z.B. kleine Verkaufsflächen

(6) Welche Maßnahmen haben sich im Rückblick bewährt? Was werden/würden Sie in Zukunft anders machen?

a. Best-practice?

Die genannten Maßnahmen haben sich bisher gut bewährt.

(7) Haben sich die Ziele der Stadtplanung in den vergangenen Jahren verändert? Aufgrund welcher Erkenntnisse?

Die Ziele der Stadtplanung und die damit verbundenen Maßnahmen bewähren sich. Wir stehen kurz vor der Überarbeitung des Entwicklungskonzeptes – da werden die Ziele evaluiert und geschärft werden.

## A.4.2 Mödling

(20.555 EW, Bevölkerungsentwicklung 2001-2018 ca. +1%)

Telefoninterview mit Frau DI Marita Widmann, geführt am 22.06.2018

(1) Was sind aus Ihrer Sicht die größten Herausforderungen für die Stadtentwicklung in Mödling?

Mödling ist räumlich begrenzt, durch die direkt angrenzenden Nachbargemeinden bzw. aufgrund von Schutzgebieten (Naturschutzgebiet, Biosphärenpark, etc.). Gleichzeitig ist Mödling aber ein sehr attraktiver Wohnstandort, weist viel Grünland auf (knapp 50% der Gesamtfläche Mödlings ist als Grünland gewidmet, die Baublockinnenbereiche sind großflächig trotz Bauland durch hintere Baufluchtlinien geschützt) und hat historisches Flair. In der Stadtplanung erweist sich die Spannung zwischen hoher Nachfrage, hohen Baulandpreisen, Schutz von Ortsbild und den attraktiven charakteristischen Grünstrukturen als große Herausforderung.

Die Mobilität in Mödling ist sehr dynamisch – die Stadt verfügt teilweise über sehr enge Straßenräume und daher wenig Planungsspielraum. Der Umweltverbund wird durch viele Maßnahmen gefördert wie z.B. durch ein neues Radkonzept, Citybus, vielen Aktionen zum Thema Radfahren. Mödling eignet sich aufgrund der Topographie grundsätzlich sehr gut zum Radfahren.

Eine große Herausforderung ist die Vermittlung/Verständnis von Stadtplanung an die Bevölkerung. Hier werden immer neue Wege gesucht, um eine qualitätsvolle Partizipation zu ermöglichen. Aufgrund des Brennpunktthemas Verkehr, das immer bei der Stadtentwicklung am meisten Emotionen schürt, wurde vor rund drei Jahren auch erstmals ein Mobilitätsdialog mit der Bevölkerung geführt (zuletzt im Zuge der Entwicklung einer 4,5 ha großen Fläche im Nahbereich

der HTL). Das Ergebnis mündete auch in ein Mobilitätsleitbild, das vom Gemeinderat beschlossen wurde. Im Zuge dessen benötigt die Stadtplanung immer genauere Datengrundlagen durch Verkehrserfassungen, Analysen, Studien etc.

In Mödling gibt es nicht viele Betriebsgebiete, klassische Betriebsgebiete funktionieren nicht gut (begrenzt vorhandene Flächen und große Betriebsgebiete in den Nachbargemeinden) – es gibt keine hohen Kommunalsteuereinnahmen.

Altstadtkern: Trotz Absiedlung einiger wichtiger Einrichtungen von der Fußgängerzone existiert eine Geschäftskultur. Vom Citymanagement werden viele Veranstaltungen organisiert, derzeit ist ein Dachmarkenprozess (Ansprechpartner: DI Kuhnness von der NÖ Regional GmbH) im Laufen.

Herausforderungen zusammengefasst

- ▶ Druck auf Mödling seitens der Bauträger (Mödling ist attraktiver Wohnstandort)
- ▶ Mödling liegt stark im Spannungsfeld zwischen „Erhaltung des historischen Flairs“ und „Schaffung von Wohnraum/Verdichtung“ (und „Mobilität“) Dieser Ausgleich bedarf Fingerspitzengefühl
- ▶ Hohe Baulandpreise
- ▶ Mobilität ist bei alle Entwicklungen ein sehr „heißes“ Thema (zu wenig Parkplätze, zu viel Verkehr etc.)
- ▶ Umnutzung/Entwicklung von größeren Flächen mittels Wettbewerbe, Kooperativen Planungsverfahren etc. unter Einbeziehung der Bevölkerung
- ▶ Erhaltung von Grünflächen (Gefahr von zu hoher Versiegelung – Stichwort Versickerung/Klima)
- ▶ Infrastrukturangebot als Bezirkshauptstadt und Schulstadt (Verkehrsaufkommen, soziale Einrichtungen etc.)
- ▶ Schaffung von hochwertigem öffentlichem Raum mit wenig finanziellem Aufwand und knappen Ressourcen

(2) Was waren die planungsleitenden Ziele in Mödling in Bezug auf Bevölkerungsentwicklung aktuell und in der Vergangenheit (ca. 10-15 Jahre zurück)?

a. Thema Wachstum

b. Entwicklung in Zusammenhang mit der Stadt Wien

c. In welche Richtung ging es damals?

Im Jahr 2000 wurde ein Entwicklungskonzept erstellt, welches das Vorhaben, als Stadt nicht mehr zu wachsen, beinhaltete. Die Einwohnerzahl sollte nicht steigen, damit die vorhandene Infrastruktur ihre Aufgaben erfüllen konnte. Der „Gartenstadt“-Charakter sollte erhalten bleiben. Das räumliche Wachstum ist aber auch aufgrund der Gegebenheiten schwierig.

Im Jahr 2015 wurde ein neues Örtliches Entwicklungskonzept für die Stadt beschlossen, das eine sanfte Verdichtung an den multifunktionalen Mobilitätsachsen beinhaltet, damit eine etwaige Entwicklung sich möglichst dort konzentriert. Die Baulandmenge darf aufgrund der Vorgaben des

Landes nicht erhöht werden (Regionales Raumordnungsprogramm NÖ – festgelegte flächige Siedlungsgrenzen).

Wachstum ist begrenzt auf einzelne Kleingebiete bzw. die Ausnutzung der Möglichkeiten, die sich aufgrund des gültigen Bebauungsplans ergeben (Ausnutzung der Bauklasse, Dichte etc.). Die Stadtplanung beschäftigt sich oft mit Konversionsstandorten (siehe Best-Practice-Beispiel „Areal der ehemaligen Gendarmeriezentralschule“).

Die Stadt möchte in der Entwicklung gemischte Nutzungen fördern, also nicht nur den reinen Wohnbau. Abgesichert wird dies z.B. auch durch Vertragsraumordnung.

In NÖ gibt es keine Flächenwidmung für geförderten Wohnbau, daher werden Vereinbarungen bzw. Verträge bei der Flächenentwicklung immer wichtiger. Vertragsraumordnung sollte öfters eingesetzt werden. Es gibt allerdings wenig juristische Erfahrungen. Zivilrechtliche Vereinbarungen für andere Ziele würden jedenfalls gebraucht.

Gemeindeübergreifende Planungen und Themen werden in der regionalen Leitplanung des Bezirks Mödling (auch mit Wien)– diskutiert. Der Austauschbedarf besteht jedenfalls. In einem gemeinsamen Prozess mit Wien und den Gemeinden des Bezirks Mödling wurde auch ein regionaler Leitplan für den Bezirk (Bezirksentwicklungsplan) erstellt (organisiert vom Stadt-Umland-Management).

Weiters koordiniert das Stadt-Umland-Management Wien/NÖ die Raumentwicklung der Stadtregion Wien/Niederösterreich und fördert damit den ständigen Austausch der Gemeinden mit der Stadt Wien (Schwerpunkte Siedlungs- und Standortentwicklung, Verkehrsentwicklung, Natur- und Erholungsräume, Land& Forstwirtschaft). Über das Stadt-Umland-Management ist die Gemeinde bei allen Fragestellungen, die auch die Stadt Wien betreffen, wie z.B. neue Verkehrslösungen in der Region, bestens vernetzt und eingebunden.

Auch mit den Zuständigen des Amtes der NÖ Landesregierung gibt es immer wieder Abstimmungstreffen und regen Austausch betreffend raumplanerischer Themen.

[\(3\) Entsprechend: Welche Raumplanungsmaßnahmen wurden/werden umgesetzt \(in der Vergangenheit und aktuell\)? Z.B. Umgang mit Flächenwidmung \(Neuwidmung/Umwidmung\), Bebauungsdichten, Baulandmobilisierung, etc.](#)

Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten muss steuernd eingegriffen werden.

Raumplanerische Instrumente/Maßnahmen, die in den letzten Jahren eingesetzt wurden

- ▶ Verordnung von Schutzzonen
- ▶ Einsetzen eines Gestaltungsbeirates
- ▶ Teilweise Begrenzung auf 2 oder 3 Wohneinheiten pro Liegenschaft (Flächenwidmungsplan) in Villengebieten
- ▶ Konzentration auf multifunktionale Achsen (Umwidmung von Wohngebiet auf Kerngebiet) bzw. Flächen, die in Umnutzung begriffen sind (ehemalige Betriebsgebiete, Sondergebiete etc.)

- ▶ Raumordnungsverträge
- ▶ Einsatz von Kooperativen Planungsverfahren und Wettbewerben zur Sicherung der gestalterischen Qualität von Projekten
- ▶ Augenmerk auch auf die Freiraumplanung bei der Entwicklung von größeren Liegenschaften
- ▶ Neue Methoden zur Bürgerpartizipation (Online Umfragen, BürgerInnenräte, Info-Broschüre zur Raumplanung im Dialog, Mobilitätsdialog etc.). Früher gab es reine Informationsveranstaltungen – heute weiß man, dass dies keine ausreichende einbindende Maßnahme ist.
- ▶ Quartiersmanagement von der Umwidmung bis zur Besiedelung eines Stadtteiles
- ▶ Beauftragung von Studien: z.B. gemeinsam mit anderen NÖ Städten zum Thema Stellplatzregulativ (erforderliche Anzahl der Stellplätze bei der Errichtung von Wohnungen)
- ▶ Die Bebauungsdichte beträgt in den Einfamilienhausgegenden/Villenvierteln meist 25%. In Schutzzonen ist die Dichte ungerregelt und wird bei einem Bauprojekt vom Gestaltungsbeirat aufgrund der Umgebung beurteilt.

Im Stadtkern und an den Mobilitätsachsen ist die Dichte wesentlich höher (50-75%)

Kontrovers diskutiert und noch nicht in Verwendung

- ▶ Bauträgerauswahlverfahren

Weitere

- ▶ Geplant ist eine Veranstaltungsreihe (Impulsreferate und Diskussion, Stadtspaziergänge) „Mödling hat Zukunft“ zu den Themen Baukultur, später auch zu den Themen Mobilität, Kinder etc. Diese Veranstaltungsreihe soll den Austausch mit der Bevölkerung fördern und das Bewusstsein für Stadtplanung schaffen.

Trend

- ▶ Auseinandersetzung mit den Themen Betreutes Wohnen/Geförderter Wohnbau (wie können Flächen dafür vorgesehen werden)

#### (4) Entwickelt sich die Stadt entsprechend der Ziele? Vor welchen Herausforderungen stehen/stehen Sie in diesem Zusammenhang?

Ja, Mödling forciert eine sehr sanfte Nachverdichtung. In den letzten 2-3 Jahren wurde viel gebaut, obwohl sich die Baulandmenge nicht wirklich verändert hat. Es wurde der Bestand weiter entwickelt bzw. Baulücken geschlossen (im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans). An den Mobilitätsachsen wurde teilweise die Bauklasse erhöht.

Flächen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehen waren (Sondergebiete) und dafür nicht mehr benötigt wurden, wurden gemeinsam mit den Eigentümern entwickelt. Dabei wurde eine strukturverträgliche Nutzung für diese Konversionsstandorte gesucht.

Zeitgemäße Instrumente unterstützen die Bewältigung der Herausforderungen. Die wichtigsten Themen sind Mobilität, Baukultur und die große Nachfrage nach Wohnungen (siehe auch Punkt 1). Dabei spielt der soziale Wohnbau eine wichtige Rolle und wie man trotz hoher Grundstückspreise Grundstücke dafür vorsehen kann (Widmung für geförderten Wohnbau gibt es nicht). Die Stadt selbst hat keine Grundstücksressourcen.

(5) Haben sich die gesetzten Maßnahmen auf die Stadtentwicklung und die Gegebenheiten in der Stadt ausgewirkt? Wie? Auswirkung auf Entwicklungen wie z.B.:

- ▶ Bevölkerungszahl, Altersverteilung, Anteil an Familien (mit Kindern), Vereinsnachwuchs

24.175 Einwohner (inkl. Nebenwohnsitze) – Stand 30.06.2018

3.650 Nebenwohnsitze – Stand 30.06.2018

Einwohnerzahl annähernd gleichbleibend

Parkpickerl in Wien verursacht Nebenwohnsitze in Mödling

2.907 Kinder unter 15 Jahren (2017)

7.690 SchülerInnen (4 Volksschulen, 2 Mittelschulen, 2 Gymnasien, mehrere berufsbildende höhere Schulen, HTL) – 2017

12.805 Wohneinheiten – 2017

Rund 200 Vereine (alleine rund 70 Sportvereine) – ein sehr reges Vereinsleben in den Bereichen Kultur, Musik, Sport etc.

- ▶ Wohn- und Grundstückspreise, Verfügbarkeit von Wohnraum für junge Menschen aus der Gemeinde

durch die hohen Grundstückspreise ist Wohnraum für junge Menschen (Startwohnungen) sehr begrenzt verfügbar. Bei der Entwicklung größerer Liegenschaften wird darauf geachtet auch geförderten Wohnraum anzubieten bzw. mit dem Projektentwickler den Wohnungsschlüssel dahingehend zu gestalten, dass auch ausreichend kleinere und dadurch leistbare Wohnungen entstehen. Wenn die Stadt bei Wettbewerben o.ä. eingebunden ist, sind Themen wie kleine Wohnungen, sozialer Wohnraum, Junges Wohnen leichter durchsetzbar. Die Stadt ist selten selbst Liegenschaftseigentümer von zu bebauenden Grundstücken.

Sonst ist zu beobachten, dass viele junge Menschen versuchen, auf familieneigenen Grundstücken eine Wohnung/Haus zusätzlich zu errichten.

- ▶ Einkommensverteilung der Bevölkerung

Das durchschnittliche Pro-Kopf- Einkommen (38.449 Euro) ist im Bezirk Mödling am höchsten (vergl. Mit ganz Ö) – laut Zeitschrift Raumdialog Nr.2/2018 (Magazin für Raumplanung und Regionalpolitik in NÖ).

Hoher Akademikeranteil

- ▶ Auslastung der sozialen Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Altenbetreuung)

Es gibt ein relativ großes Angebot an privaten Schulen und Kindergärten im Mödlinger Umfeld, die das Angebot ergänzen. Momentan existiert eine ausreichende Infrastruktur. In jüngster Vergangenheit konnte auch eine Kinderkrippe für die Kleinsten auf Anregung der Stadt in ein Projekt einbezogen werden. Betreutes Wohnen ist in Mödling ein Thema, allerdings gibt es da sicher mehr Nachfrage als Angebot. Es existiert ein Pflege- und Betreuungszentrum des Landes NÖ in der Stadt.

- ▶ Anteil der Zweitwohnsitze/Zweitwohnsitz-Immobilien
- ▶ Einkauf/Handelsentwicklung, Standortentscheidungen von Unternehmen

Kleinteilige Handelsstruktur (Altstadt) vorhanden, unmittelbare Nähe zu großen Shopping Centern in Nachbargemeinden allerdings problematisch

#### (6) Welche Maßnahmen haben sich im Rückblick bewährt? Was werden/würden Sie in Zukunft anders machen?

##### a. Best-practise?

Die Ziele und Maßnahmen des Örtlichen Entwicklungskonzepts werden laufend verfolgt und sind sehr gute Basis für alle Entscheidungen (z.B. wurden auf Basis des Entwicklungskonzepts große Flächen von Grünland-Land & Forstwirtschaft in Grünland-Freihaltefläche umgewidmet, um die typische Weingartenlandschaft als landschaftsbild-prägende Freiräume vor Verhüttelung zu schützen).

Best practise:

Die Umnutzung des Areals der ehemaligen Gendarmeriezentralschule ist ein sehr gutes, erfolgreiches Projekt (<http://www.neusiedlerviertel.at/>):

Städtebaulicher Wettbewerb – Masterplan – Mobilitätsdialog mit den BürgerInnen (unter Einbeziehung der HTL, die eine nicht unwesentliche Rolle beim Verkehr im Gebiet spielt) – Mobilitätsleitbild – Etablierung eines Quartiersmanagements bis zur Besiedlung des Gebiets – Umwidmung mit begleitendem Raumordnungsvertrag und Änderung des Bebauungsplans – Bürgerpartizipation (bei Gestaltung der neuen Grün- und Freiflächen) – Zwischennutzungsprojekt – Umbau der Verkehrsflächen

#### (7) Haben sich die Ziele der Stadtplanung in den vergangenen Jahren verändert? Aufgrund welcher Erkenntnisse?

Ja → Punkt (2)

### A.4.3 Traun

(24.477 EW, Bevölkerungsentwicklung 2001-2018 ca. +4%)

Interview mit Herrn Ing. Jakob Schreibmüller, geführt am 21.06.2018

#### (1) Was sind aus Ihrer Sicht die größten Herausforderungen für die Stadtentwicklung in Traun?

Die Entwicklung in Traun ist wenig dynamisch, die Lage ist ähnlich wie Klosterneuburg in der Nähe einer Großstadt.

Die größte Herausforderung ist, dass Traun eine sehr historische Stadt ist und das auch bleiben soll. Derzeit verfügt Traun über gewidmetes Bauland für die nächsten rund 40 Jahre. Normalerweise hat eine Gemeinde Baulandreserven für die nächsten 10 Jahre. Und auf diesen Richtsatz soll die Stadt auch kommen, das ist eine große Herausforderung für die Stadtplanung.

Die Belebung der Innenstadt ist/war eine große Herausforderung – es gibt derzeit noch Baufelder, die für die Entwicklung genutzt werden (z.B. für ein Hotel in Traun).

Schon seit 2011/2012 wurde begonnen mit einem Innenstadtprozess – der Kern wurde gänzlich umgebaut. Der Bürgermeister hat beschlossen, Gründe zu kaufen. Um das Schloss wurde ein großer Wassergraben gebaut, damit das Schloss zu einem Wasserschloss wird.

Seit 2013 verzeichnet Traun massive Bevölkerungszunahmen. Das ist zwar ein genereller Trend, aber es ist schon ein Zusammenhang zu erkennen, also zwischen Wachstum und der Zentrumsaufwertung.

#### (2) Was waren die planungsleitenden Ziele in Traun in Bezug auf Bevölkerungsentwicklung aktuell und in der Vergangenheit (ca. 10-15 Jahre zurück)?

##### a. Thema Wachstum

##### b. Entwicklung in Zusammenhang mit der Stadt Linz

##### c. In welche Richtung ging es damals?

Der Gemeinderat hatte beschlossen, dass die Bevölkerung höchstens auf 30.000 EW ansteigen soll. Momentan ist Traun bei ca. 24.500 EW. Diese Obergrenze wurde im Jahr 2001 festgelegt.

Mit der Erarbeitung des (letzten) ÖEKs wurde festgelegt, dass der Bevölkerungszuwachs geringer ausfallen soll – also nur bis max. 27.500 EW und nicht 30.000 EW wie zuvor geplant.

Warum?

Traun ist die 8. dichteste Gemeinde Österreich, sie hat ein sehr kleines Gemeindegebiet, bei vielen Einwohnern müsste man schon sehr stark auf die Innenraumverdichtung gehen.

Alle Fraktionen haben einheitlich abgestimmt – bzw. die Grenze der 27.500 EW ist der Durchschnitt der von den Fraktionen vorgeschlagenen Einwohnergrenzen. Es wurden Fragenkataloge

an die Fraktionen verteilt und in einer gemeinsamen Arbeitssitzung mit Diskussionsprozess Entscheidungen getroffen.

Kommenden Donnerstag (28.06.2018) wird es einen Beschluss für das Baulandkonzept geben, im Sommer wird es dann eine Bürgerbeteiligung geben.

(3) Entsprechend: Welche Raumplanungsmaßnahmen wurden/werden umgesetzt (in der Vergangenheit und aktuell)? Z.B. Umgang mit Flächenwidmung (Neuwidmung/Umwidmung), Bebauungsdichten, Baulandmobilisierung, etc.

Zur Steuerung der Baulandreserven sollen folgende Maßnahmen durchgesetzt werden:

- ▶ Zweckmäßige Rückwidmungen
- ▶ Vertragsraumordnung

Falls die zweckmäßige Rückwidmung nicht funktionieren sollte, können Raumordnungsverträge ausgehandelt werden. Die Vertragsraumordnung ist also die alternative Maßnahme.

Man sucht geeignete Flächen im Entwicklungskonzept für die nächsten 10 Jahre aus. Für die restlichen Flächen kommen Maßnahmen zur Anwendung.

Im Vertrag sollte geregelt sein, wie die Fläche verbaut werden soll und der Zeitraum festgelegt werden, in dem die Fläche gar nicht verbaut werden darf.

Rechtliche Möglichkeiten sollen noch geprüft werden. Es gibt eine unterschiedliche Judikatur der Gesetzgeber. (OÖ Gesetzgebung)

(4) Entwickelt sich die Stadt entsprechend der Ziele? Vor welchen Herausforderungen stehen/stehen Sie in diesem Zusammenhang?

Die Herausforderung besteht darin, die raumplanerischen Maßnahmen umzusetzen (z.B. Rückwidmung).

(5) Haben sich die gesetzten Maßnahmen auf die Stadtentwicklung und die Gegebenheiten in der Stadt ausgewirkt? Wie? Auswirkung auf Entwicklungen wie z.B.:

- ▶ Bevölkerungszahl, Altersverteilung, Anteil an Familien (mit Kindern), Vereinsnachwuchs
- ▶ Wohn- und Grundstückspreise, Verfügbarkeit von Wohnraum für junge Menschen aus der Gemeinde
- ▶ Einkommensverteilung der Bevölkerung
- ▶ Auslastung der sozialen Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Altenbetreuung)
- ▶ Anteil der Zweitwohnsitze/Zweitwohnsitz-Immobilien
- ▶ Einkauf/Handelsentwicklung, Standortentscheidungen von Unternehmen

Die Grundstückspreise sind gestiegen – die sind zwar allgemein angestiegen, aber es könnte durchaus das Interesse und die Nachfrage nach Wohnungen aufgrund der Belebung der Innen-

stadt gestiegen sein. Das ist aber eine Mutmaßung. Es interessieren sich nun auch andere Bau-träger dafür, in Traun zu bauen. Mittlerweile gibt es schon ein 2. Projekt von einem Bau-träger, der gute Projekte macht.

Für die Innenstadtbelebung wurde ein Strategieplan erarbeitet, der immer wieder überarbeitet wurde. Traun hat sich zu einer sehr schönen Stadt entwickelt. Es wurden auch viele neue Wege gebaut und eine Straßenbahn ins Zentrum Linz (von Zentrum Traun – Zentrum Linz → 20 Minuten)

Die Zweitwohnsitze sind in Traun kein Problem und sind auch kein Thema.

(6) Welche Maßnahmen haben sich im Rückblick bewährt? Was werden/würden Sie in Zukunft anders machen?

a. Best-practice?

Wie schon erwähnt, die Revitalisierung der Innenstadt.

(7) Haben sich die Ziele der Stadtplanung in den vergangenen Jahren verändert? Aufgrund welcher Erkenntnisse?

Siehe Frage (2)

#### A.4.4 Asten

(6.613 EW, Bevölkerungsentwicklung 2001-2018 ca. +10%)

Interview mit Herrn Ing. Günther Ackerl, geführt am 29.06.2018

(1) Was sind aus Ihrer Sicht die größten Herausforderungen für die Gemeinde Asten?

Die Gemeinde Asten ist Träger wichtiger Aufgaben in OÖ, z.B. ist die Gemeinde ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt, auch für den überregionalen Verkehr. Ferner hat Asten den größten Entsorgungsbetrieb von OÖ. Dies ist mit Geruchsproblemen verbunden, wobei Folgemaßnahmen getroffen werden müssen.

Die Bevölkerung wächst sehr stark in Asten. Das Wachstum ist mit vielen Herausforderungen verbunden – überörtliche Leitungen müssen geschaffen werden, viele Investitionen getätigt werden.

Die Baulandpreise sind explosionsartig in die Höhe gegangen. Ein Grund dafür stellt natürlich die Lage zwischen Linz und Enns dar. Weitere Gründe dafür:

- ▶ Baulandreserven sind zurückgegangen
- ▶ Nachfrage ist in die Höhe gegangen

(2) Was waren die planungsleitenden Ziele in Asten in Bezug auf Bevölkerungsentwicklung aktuell und in der Vergangenheit (ca. 10-15 Jahre zurück)?

a. Thema Wachstum

b. Entwicklung in Zusammenhang mit der Stadt Linz

c. In welche Richtung ging es damals?

Mit der Überarbeitung des ÖEK (Abschluss 2018) wurden die Baulandüberhänge heruntergeschraubt. (Es gibt noch Altlasten.) Die Politik hat entschieden, eine Wachstumsgrenze einzuführen. Eine Wachstumsrate zwischen 5-10%.

Die 7.000 EW-Grenze ist schon überschritten.

Im Bereich des Verkehrs wurden/werden Maßnahmen getätigt. Die alte B1 soll neu geplant sowie überörtliche Verbindungsmaßnahmen durchgesetzt. Die Verkehrsflächen für Radfahrer, Fußgänger und den motorisierten IV und Buslinien sollen ausgebaut werden. Die Stauproblematik geht in die Höhe. Der Verkehr muss ausgebaut werden, wenn nicht, wäre laut Prognosen der „Staupeak“ im Jahr 2025 erreicht.

Asten liegt im Zentralraum von OÖ und nimmt eine wichtige Stellung (unter anderem als Verkehrsknotenpunkt) für die umliegenden Gemeinden ein. Synergieeffekte entstehen, wenn man zusammenarbeitet. Linz bspw. lebt auch von den Umgebungsbereichen. Ziel der Gemeinde ist es, diese Synergieeffekte zu nutzen und sie zu verstärken. Ein Stillstand wäre nicht gut für die Lebensqualität.

Asten ist seit 2015 im Verbund Powerregion, die 8 oberösterreichische Gemeinden verbindet. Als Voraussetzung für eine Zusammenarbeit wurde eine Verpflichtungserklärung unterzeichnet – der Raumordnungsrahmenplan.

Grundstücke sollen für soziale Nutzungen bestimmt (gewidmet?) werden. Flächen sollen miteinander genutzt werden

[Verweis auf die vorbildliche Raumplanung rund um München]

(3) Entsprechend: Welche Raumplanungsmaßnahmen wurden/werden umgesetzt (in der Vergangenheit und aktuell)? Z.B. Umgang mit Flächenwidmung (Neuwidmung/Umwidmung), Bebauungsdichten, Baulandmobilisierung, etc.

Der Bebauungsplan stellt eine wichtige Grundlage dar – er verspricht Rechtssicherheit. Einige Flächen sind momentan Bauerwartungsland – wenn keine wichtigen Gründe gegeben sind, dann werden diese wieder zurückgewidmet. Das wird nicht immer von allen Gemeinden eingehalten, aber das ist sehr wichtig, dass man das macht. (Stichwort Baulandhortung)

Und im ÖEK wurden maximale Dichten festgelegt.

(4) Entwickelt sich die Stadt entsprechend der Ziele? Vor welchen Herausforderungen stehen/stehen Sie in diesem Zusammenhang?

Mit einer langjährigen Erfahrung in der Gemeinde Asten kann beurteilt werden, dass sich die Stadt seit 2002 gut entwickelt. Es soll einfach kein Stillstand entstehen, die Gemeinde soll sich weiterhin gut entwickeln.

(5) Haben sich die gesetzten Maßnahmen auf die Stadtentwicklung und die Gegebenheiten in der Stadt ausgewirkt? Wie? Auswirkung auf Entwicklungen wie z.B.:

- ▶ Bevölkerungszahl, Altersverteilung, Anteil an Familien (mit Kindern), Vereinsnachwuchs
- ▶ Wohn- und Grundstückspreise, Verfügbarkeit von Wohnraum für junge Menschen aus der Gemeinde
- ▶ Einkommensverteilung der Bevölkerung
- ▶ Auslastung der sozialen Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Altenbetreuung)
- ▶ Anteil der Zweitwohnsitze/Zweitwohnsitz-Immobilien
- ▶ Einkauf/Handelsentwicklung, Standortentscheidungen von Unternehmen

Seit 2002 ist der Bedarf an Kindergärten, Horte etc. groß gestiegen – Leistungen/Erweiterungsmaßnahmen sind zu überlegen. Soweit es möglich ist soll der KG z.B. zentral organisiert sein. Aber bei 15 oder mehr Kindergruppen ist das dann nicht mehr möglich und dann müssen sie in die anderen Ortsteile verlegt werden.

(6) Welche Maßnahmen haben sich im Rückblick bewährt? Was werden/würden Sie in Zukunft anders machen?

a. Best-practice?

Raumplanerisch gesehen sind das die Rückwidmungen der Baulandüberhänge und die Bereinigung der Baulandsicherungsverträge – damit wurden gute Erfahrungen gemacht. Das sind gute Ideen in Bezug auf Regelung und Sicherung von Bauland.

Sonst ist noch INKOBA (Interkommunale Betriebsansiedlung und Wirtschaftsparks) zu erwähnen. Wenn Synergieeffekte genutzt werden, dann hat sind sie sinnvoll.

(7) Haben sich die Ziele der Stadtplanung in den vergangenen Jahren verändert? Aufgrund welcher Erkenntnisse?

Siehe (2)

Weitere Themen

- ▶ Leerstand und Fluktuation ist in Asten ein Thema.
- ▶ Mit den Nebenwohnsitzen haben wir keine Probleme, die sind kein Thema
- ▶ Es gibt eine strenge Trennung zwischen Wohnen, Betriebe und Erholung

