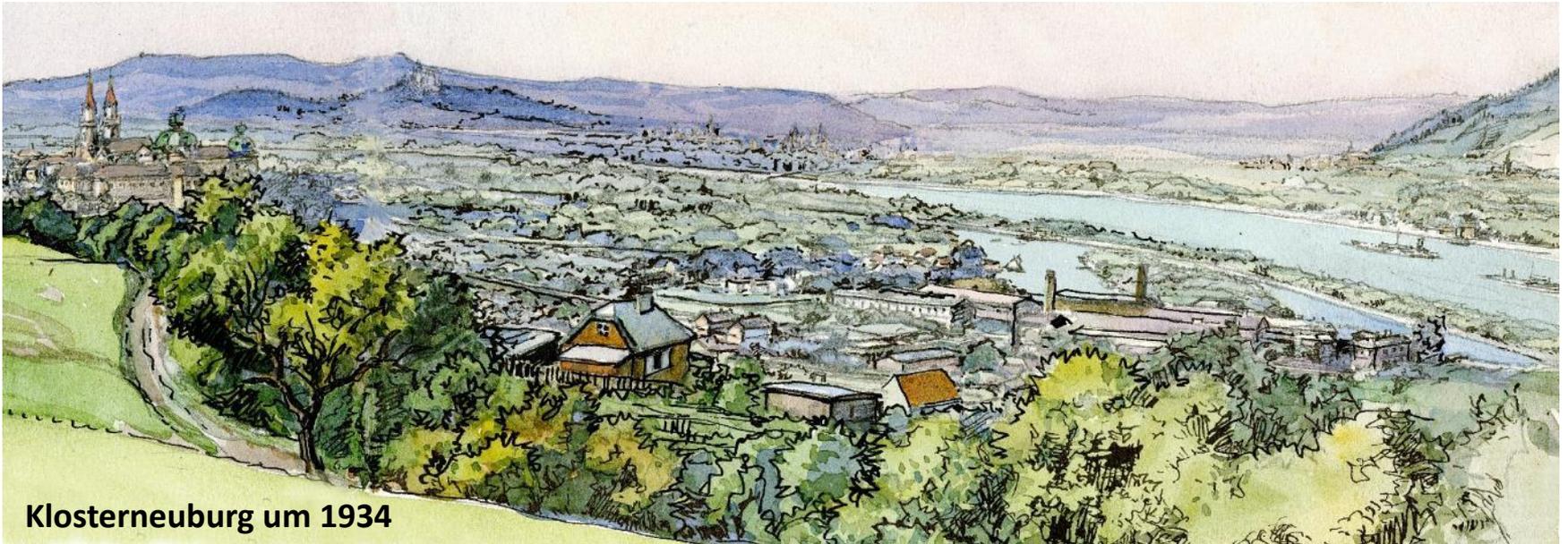
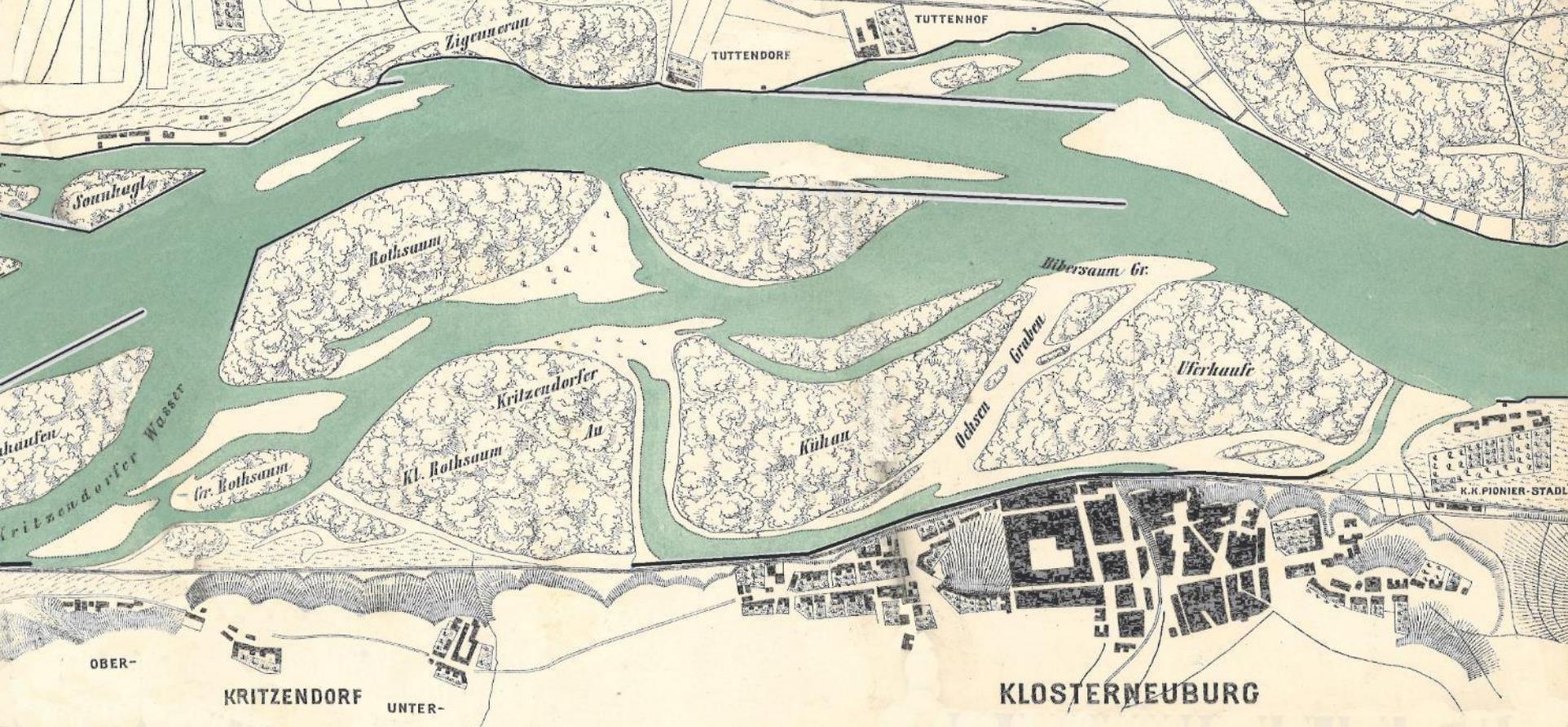


# Siedlungspolitik in Klosterneuburg und ihre Auswirkungen auf die Umwelt

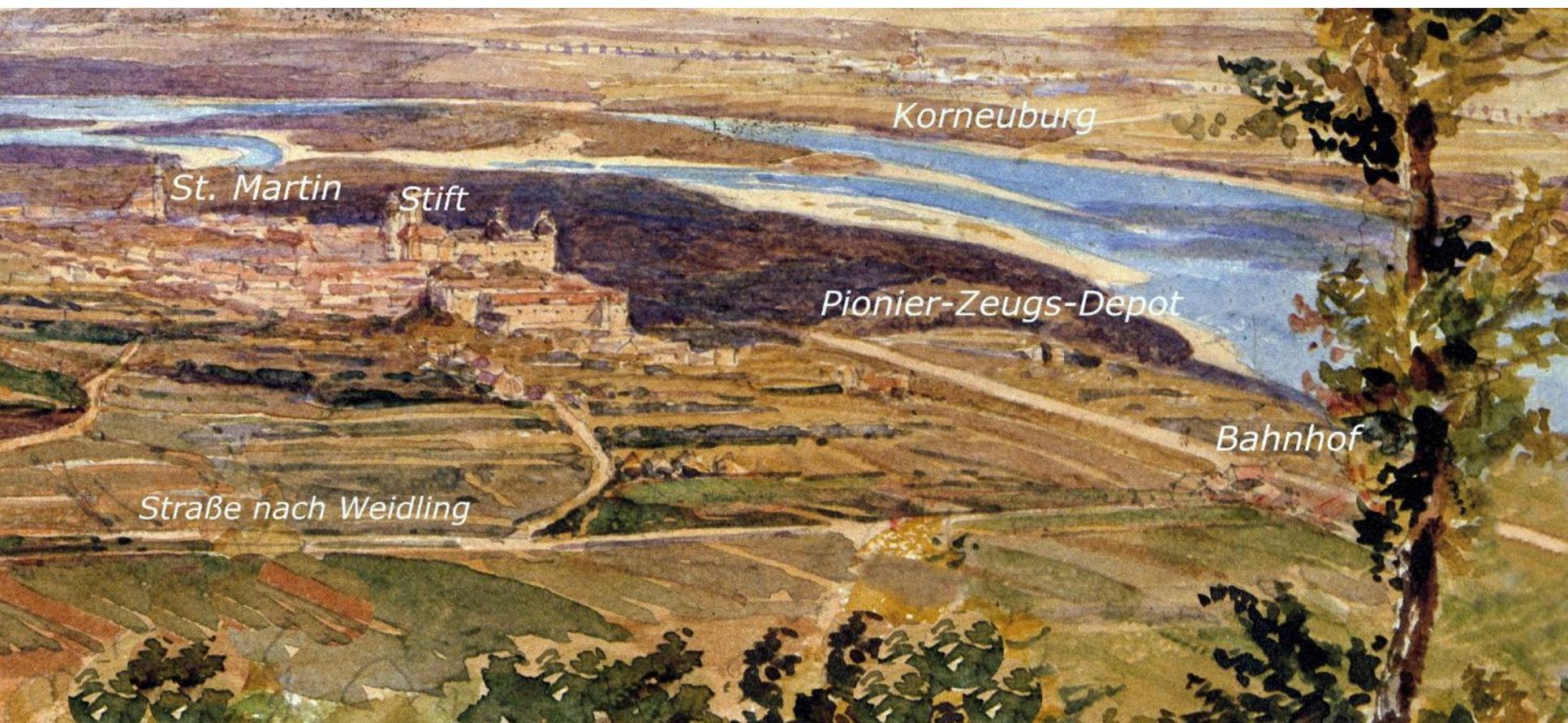


Klosterneuburg um 1934

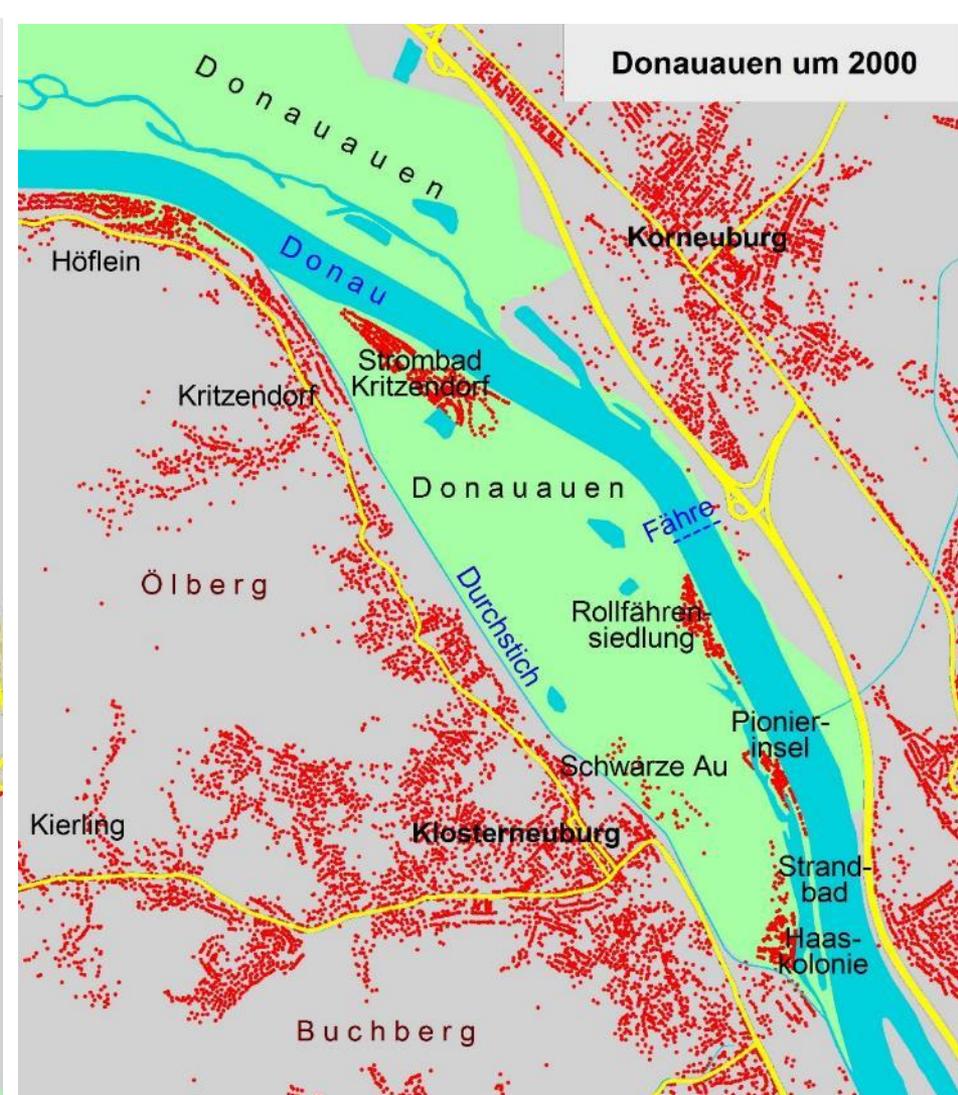
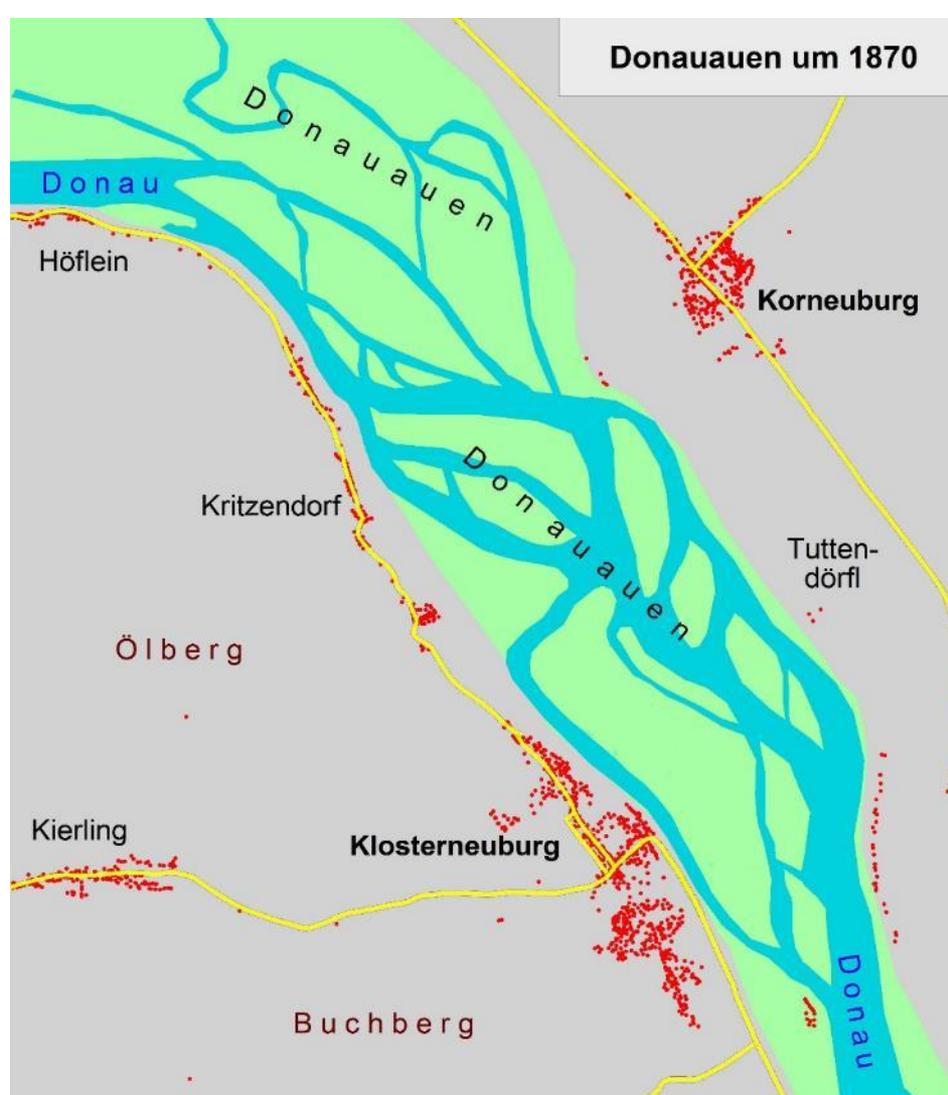
Erich Wonka



Plan der Donauregulierungskommission um 1880 mit den Uferbefestigungen. Das hatte zur Folge, dass die Nebenarme vom Strom abgeschnitten wurden und versandeten. Die Hochwassergefahr für Jahreshochwasser wurde erheblich verringert, jene für Katastrophenhochwasser wie z. B. 1897 und 1899 aber nicht.



Der Bahnhof von Klosterneuburg Weidling wurde um 1910 außerhalb der Stadt errichtet, da die Bewohner, wie in vielen anderen Orten auch, an einer Bahnstation innerhalb des Siedlungsgebietes kein Interesse hatten.



Die linke Karte zeigt die nahezu unverbauten Donauauen noch vor der Donauregulierung (1881 - 1901) und die rechte Karte um 2000. Auch sieht man, wie sich das Siedlungsgebiet von den Tallagen ausgehend bis in die höher gelegenen Gebiete ausgedehnt hat.

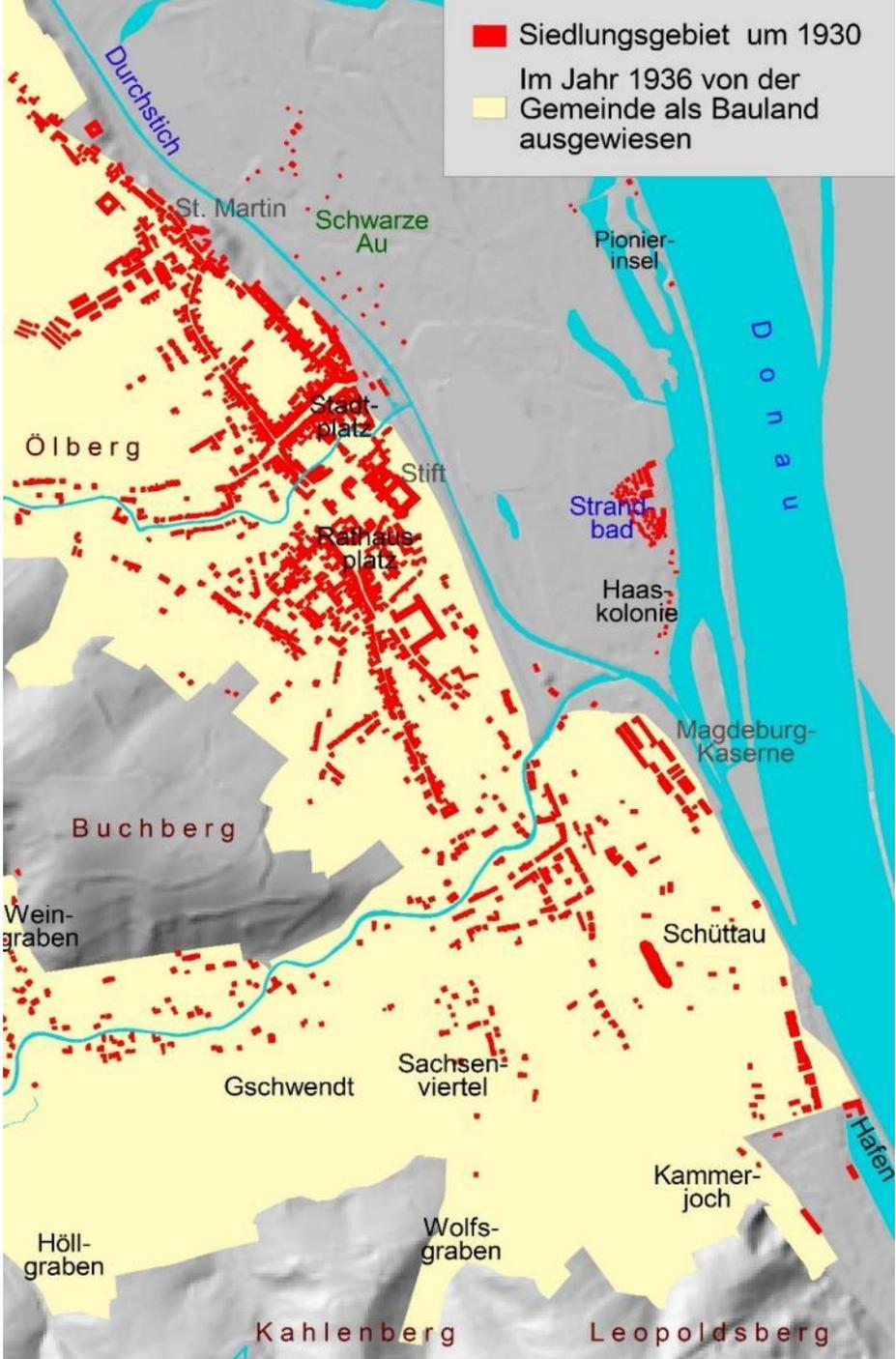


Knapp nach 1900 entstand das Sachsenviertel. Auf Grund der Nähe zum Bahnhof Klosterneuburg-Weidling errichteten vermögende Wiener ihre Villen. Benötigte man mit der Bahn von Wien nach Klosterneuburg-Weidling eine ½ Stunde, waren es mit dem Stellwagen 2 Stunden.



In der Zwischenkriegszeit siedelten sich verstreut über den Hang verteilt auch ärmere Bevölkerungsschichten an. Dies deshalb, da die Grundstücke billig zu erwerben waren, da sie weder über Strom noch über Wasseranschluss verfügten. Einige Häuser hatten auch keine Zufahrtsmöglichkeit.

■ Siedlungsgebiet um 1930  
 Im Jahr 1936 von der  
    Gemeinde als Bauland  
 ausgewiesen



Der Bauzonenplan 1936, ein Vorgänger des Flächenwidmungsplanes 1967, wies viel zu viel Baulandflächen aus.

Eigentümer der Baugründe waren vorwiegend Bauern, aber auch das Stift Klosterneuburg und die Stadtgemeinde. Es wurde nicht darauf geachtet, ob sich die gewidmeten Flächen überhaupt als Bauland eignen.



Das Bauland reichte damals, obwohl unbebaut, weit in die Seitentäler hinein, wie z B. der Reihergraben.



Dieses am Ölberg liegende Gebiet wurde 1938 parzelliert und verkauft. Die ersten Gartenhütten wurden um 1944 errichtet. Wasser gab es von einer nahegelegenen Quelle. Man betrieb, wie das Foto zeigt, Obstbau. Heute stehen hier Einfamilienhäuser.



Besonders teuer werden die Infrastrukturkosten für die Gemeinde, wenn die Straße, in denen die Leitungen wie der Kanal verlegt werden, sehr steil ist.

## Flächenwidmungsplanänderung zwischen 1967 und 1987

- 1967 als Bauland ausgewiesen
- zwischen 1967 und 1987 vorgenommene Bauland-erweiterungen
- 1987 vorgenommene Baulandrückwidmungen



Es wurden bei der Überarbeitung des Bauzonenplanes im Randbereich Baulandflächen zurückgenommen. Die Fachleute forderten aber bereits damals eine viel radikalere Reduzierung der Baulandflächen. Dazu zählen steile Hanglagen oder überschwemmungsgefährdete Bereiche. Die Sanierungsvorschläge gingen aber den meisten Gemeindepolitikern zu weit, da diese auch wirtschaftliche Interessen verfolgten. Weiters fürchtete man hohe Entschädigungszahlen an betroffene Grundstückseigentümer.



Auf einer Wiese in der Stegleiten sollte eine Wohnhausanlage errichtet werden. Trotz einer gültigen Baubewilligung erreichte eine Bürgerinitiative, dass im Flächenwidmungsplan 1987 keine Umwidmung in Bauland erfolgte.



Im Flächenwidmungsplan 1987 wurde eine Rodelwiese in Bauland umgewidmet (Foto oben). Heute stehen hier Wohngebäude.





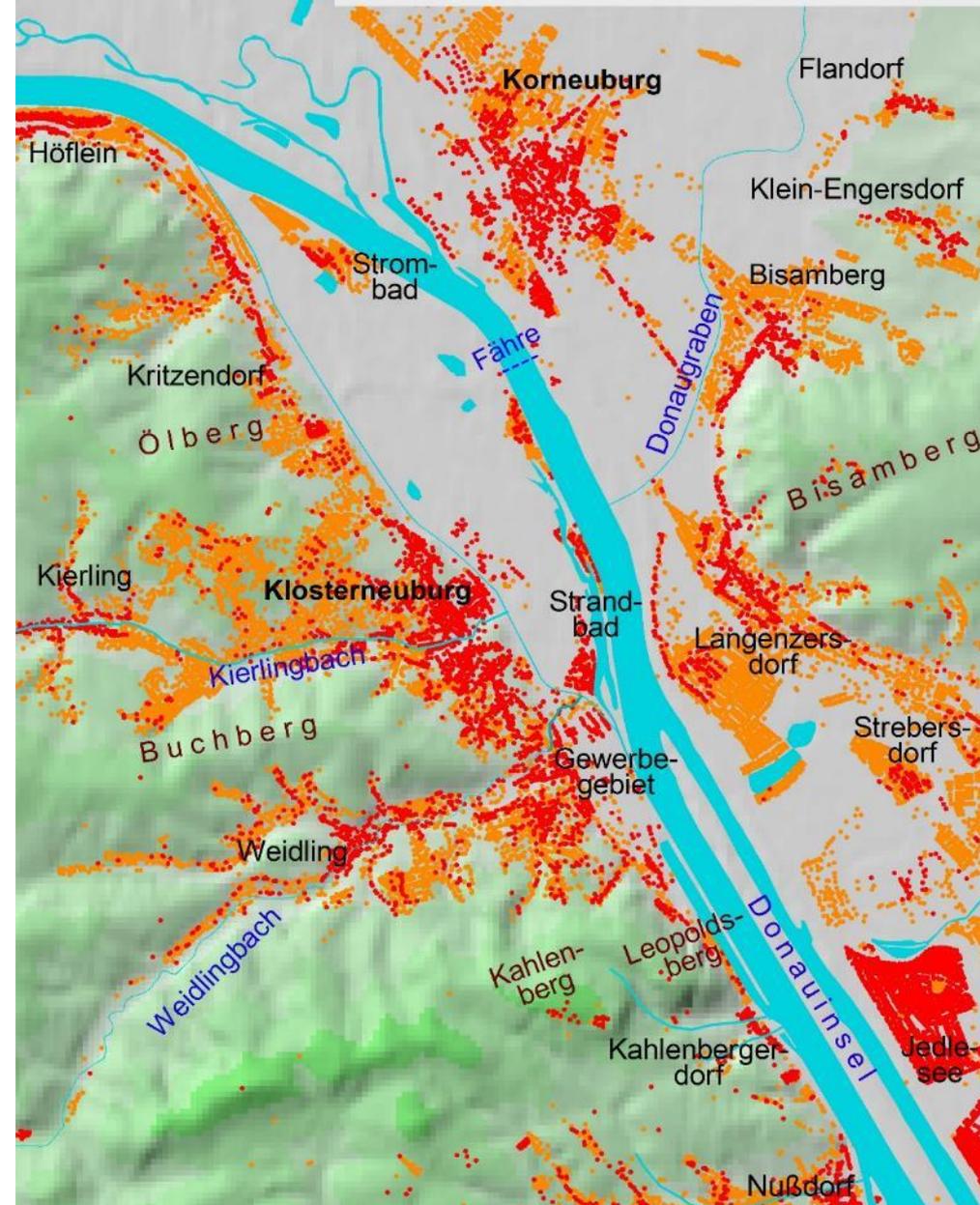
Flächen, die als Bauland ungeeignet waren, wurden im Flächenwidmungsplan 1987 nicht rückgewidmet.



Eine Baufirma kaufte das obige Grundstück (Foto oben) und machte mehrere Bauparzellen. Damit gebaut werden konnte, mussten hohe Hangstützmauern errichtet werden. Es kam zu massiven Problemen. Steine bröckelten u. a. ab.

## Siedlungserweiterung von 1950 - 2000

- Siedlungsgebiet um 1950
- Siedlungserweiterung bis 2000

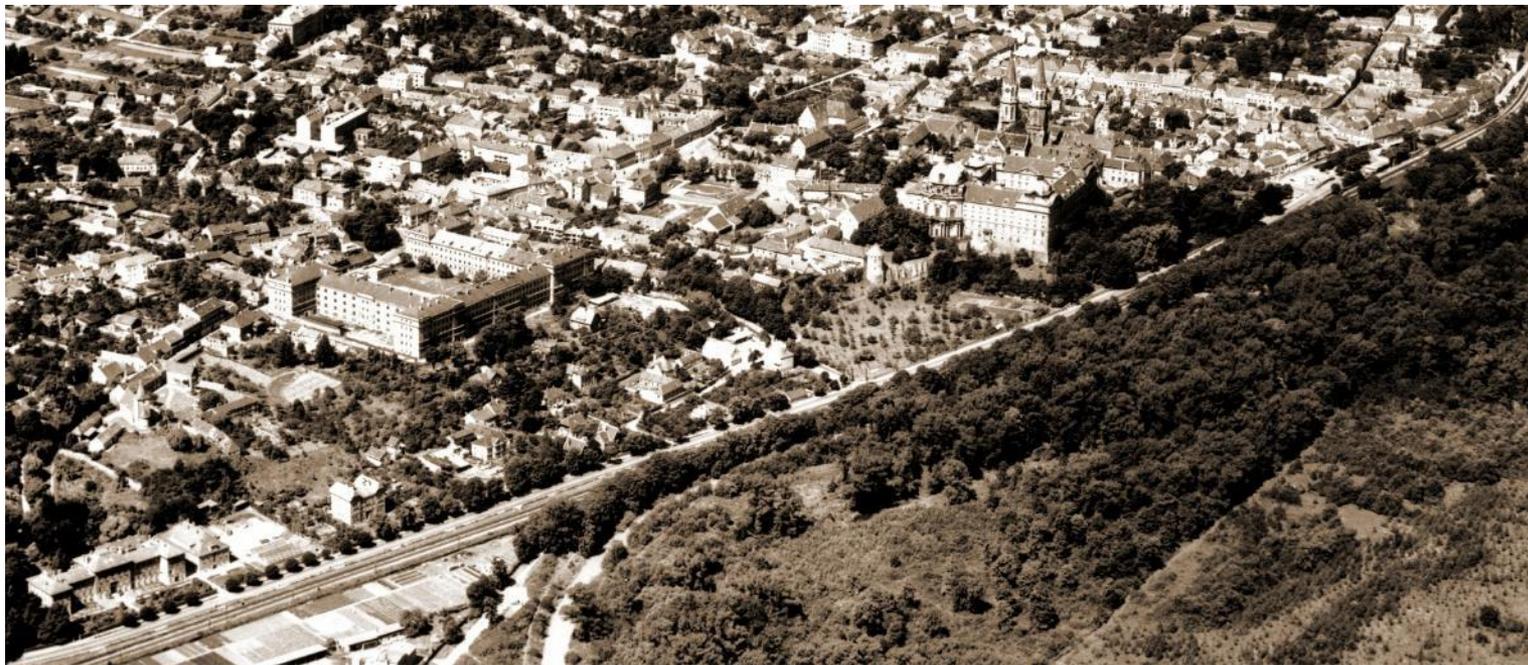


Der Anteil der Einfamilienhäuser in Klosterneuburg ist mit fast 86% von allen im Umkreis von Wien liegenden Städten weitaus am höchsten. Die Kosten, welche ein „Hausbauer“ für die Erschließung seines Baulandes zu tragen hat, sind nur ein Drittel der tatsächlichen Kosten der öffentlichen Hand. Bauen in den Randlagen würde man sofort in den Griff bekommen, wenn die Hausbesitzer für die von ihnen verursachten Infrastrukturkosten selbst aufkommen müssten.



Eine Nachverdichtung entlang der Haupttäler wie im Weidling- oder Kierlingtal ist aus raumplanerischer Sicht zu begrüßen. Aber auch hier muss man auf die topographischen Verhältnisse Rücksicht nehmen. Wünschenswert wäre es in diesem Fall gewesen, wenn man, wie der Vergleich dieser beiden Fotos zeigt, bei der Nachverdichtung etwas sensibler vorgegangen wäre.



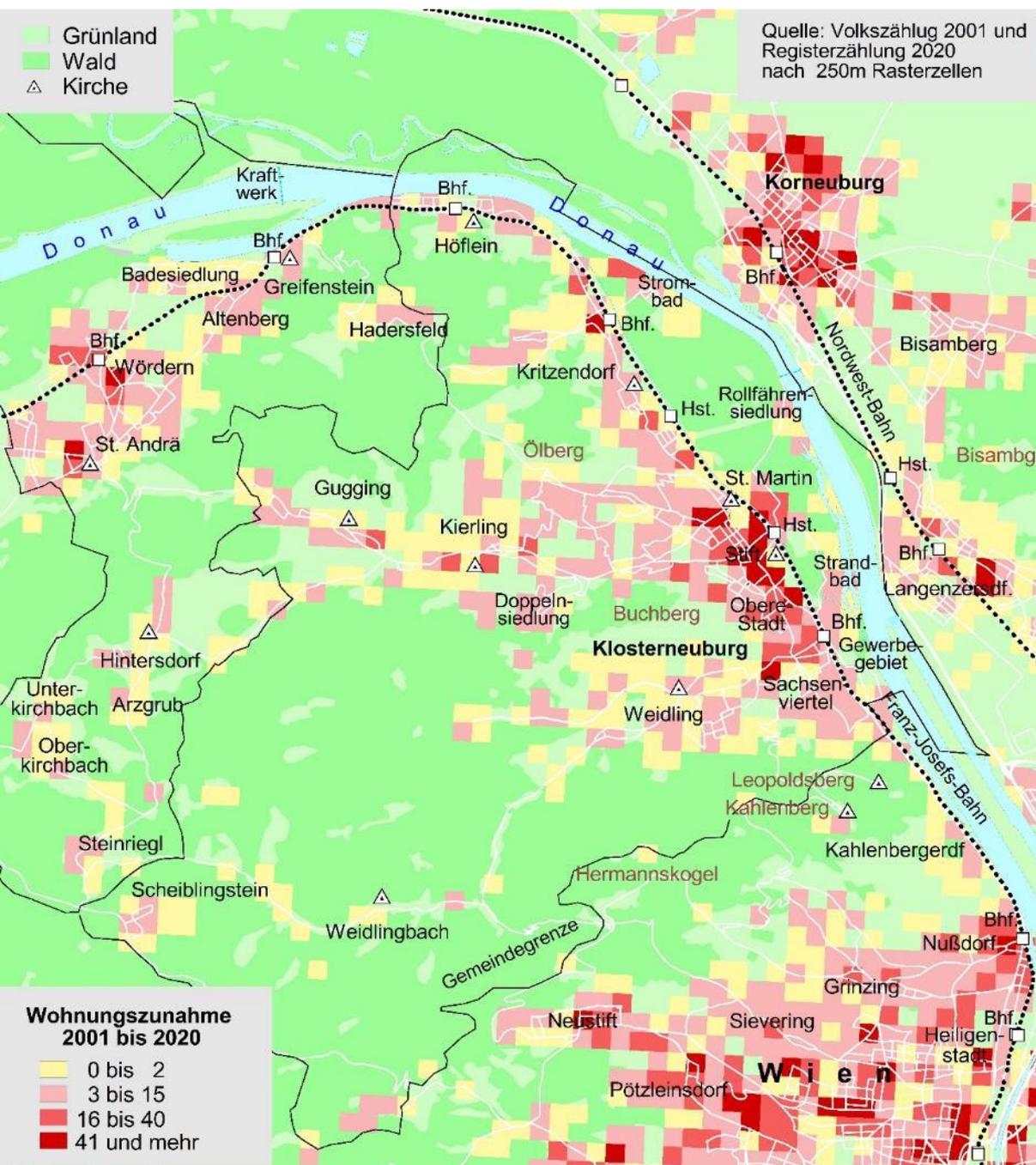


Erhaltung des  
Stadtbildes

Die „alte Kaserne“ stellte das weltliche Zentrum, das „Stift“ das geistliche Zentrum der oberen Stadt dar (Luftbild 1965).



Obwohl im Bebauungsplan 1889 das gesamte Areal der Kaserne als Altortgebiet ausgewiesen war, genehmigte die Mehrheit im Gemeinderat deren Abbruch. 1960 kaufte die Stadtgemeinde das gesamte Kasernenareal, dessen Gebäude im Laufe der Zeit abgetragen wurden. Die Bebauungsdichte im Bebauungsplan wurde massiv erhöht.



## Zunahme der Wohnungen 2011- 2021

Klosterneuburg	10,1%
Baden	3,1%
Mödling	4,5%

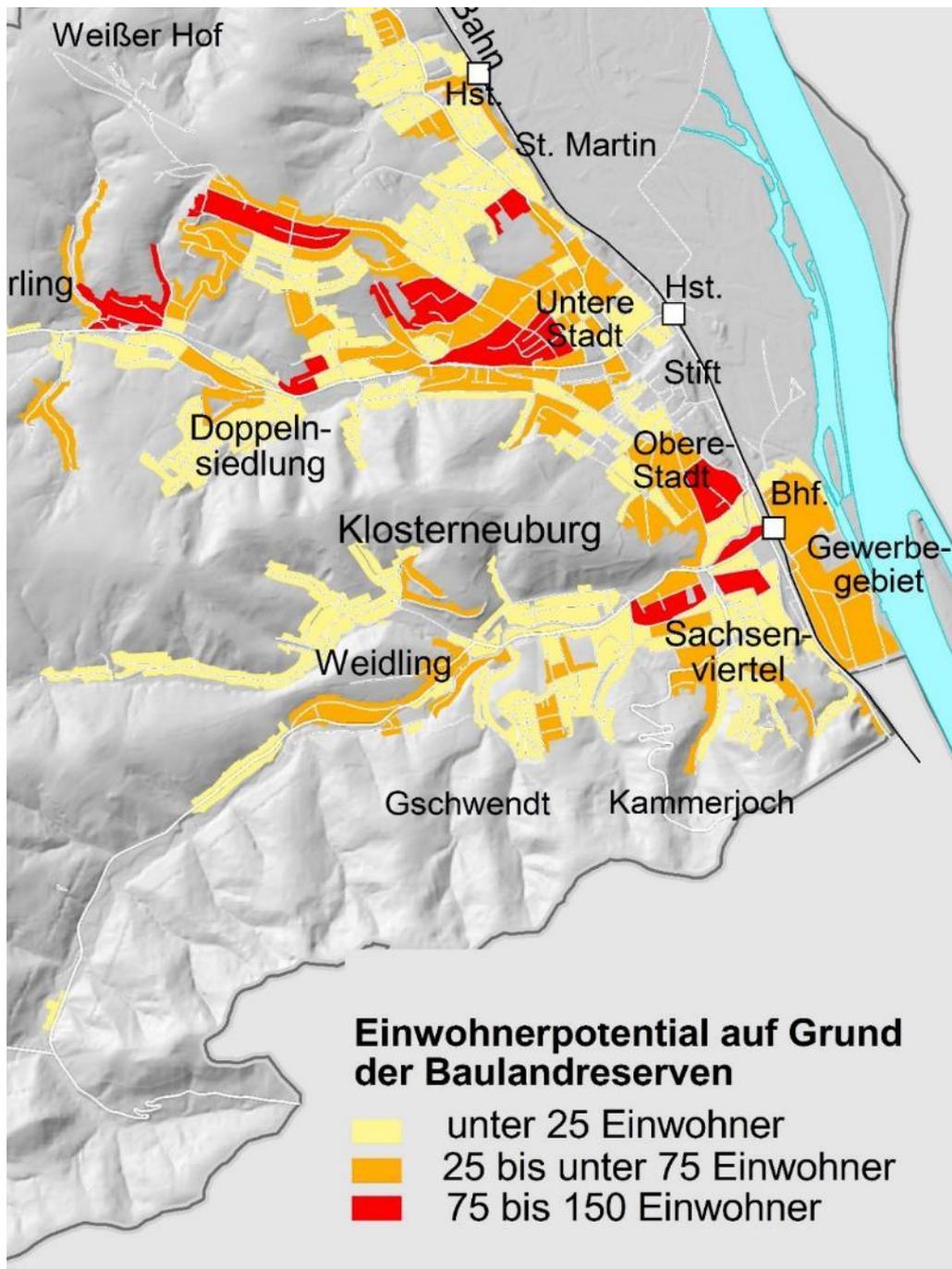
In Klosterneuburg wurden seit 2011 jährlich etwa 160 Wohnungen errichtet, weit mehr als in Baden und Mödling.



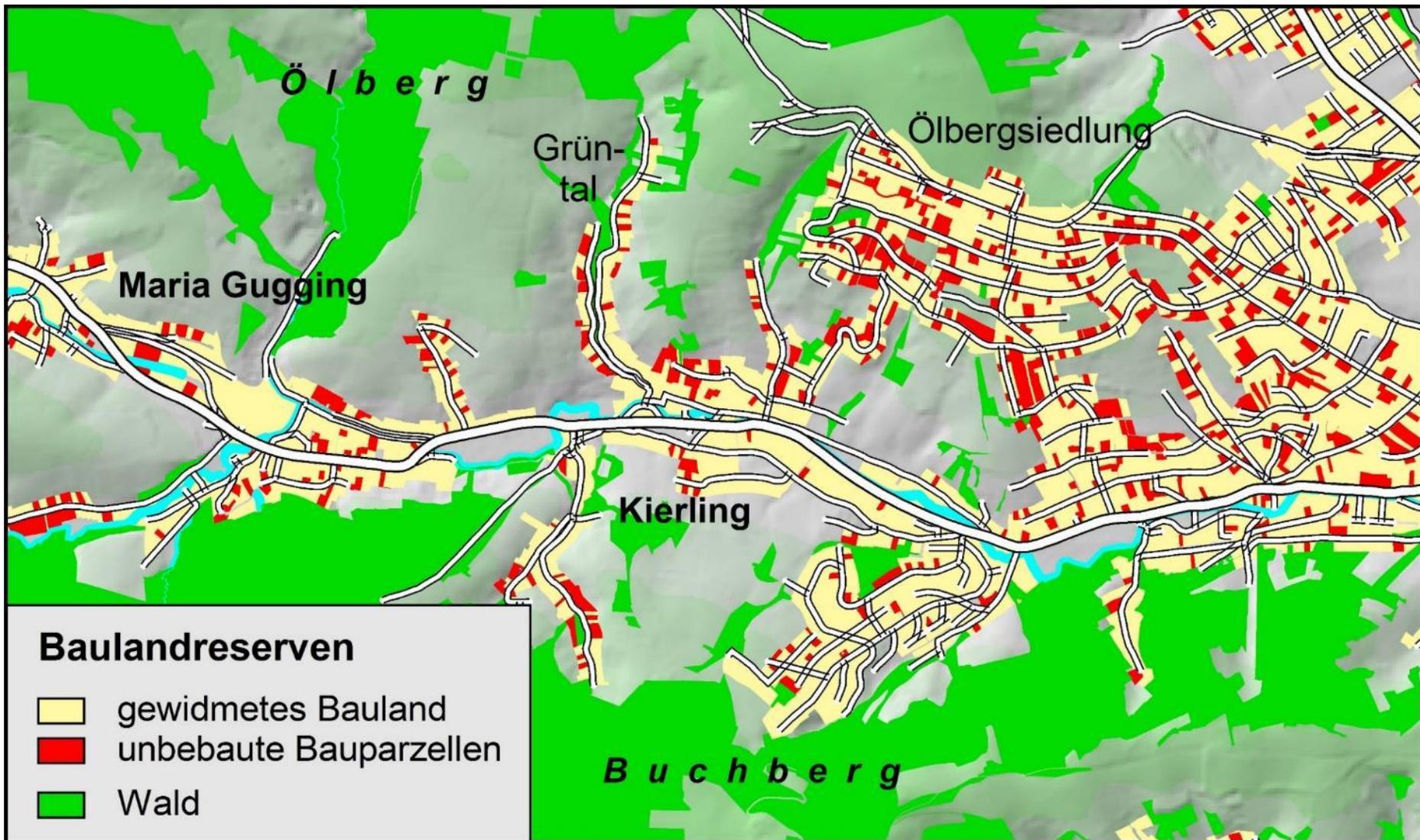
Die Kosten pro Wohneinheit für Straße, Kanal und Wasserversorgung sind bei Streusiedelgebieten fünf bis sechsmal höher als bei dichter besiedelten Gebieten. Bei ungünstiger topographischer Lage noch wesentlich höher.

Die Zersiedelung in Klosterneuburg bedeutet mehr Verkehr, mehr Bodenverbrauch, weniger Grünland und Agrarflächen, sowie weniger Biodiversität.





In Klosterneuburg gibt es über 1.400 Grundstücke, die noch nicht bebaut sind. Werden 90% dieser Bauplätze verbaut, dann kommt man auf etwa 7.300 Einwohner mehr. Man muss aber mit noch einem größeren Einwohnerpotential rechnen, da es auch solche Grundstücke gibt, die zwar bebaut sind, auf denen aber ein Gebäude steht, das offensichtlich nicht genutzt wird. In Summe kommt man dann auf etwa 15.000 Einwohner mehr.



Viele unverbaute Bauparzellen gibt es in den höher gelegenen Lagen am Ölberg. Die Stadtgemeinde geht davon aus, dass die Baulandreserven über 2030 hinaus reichen werden.

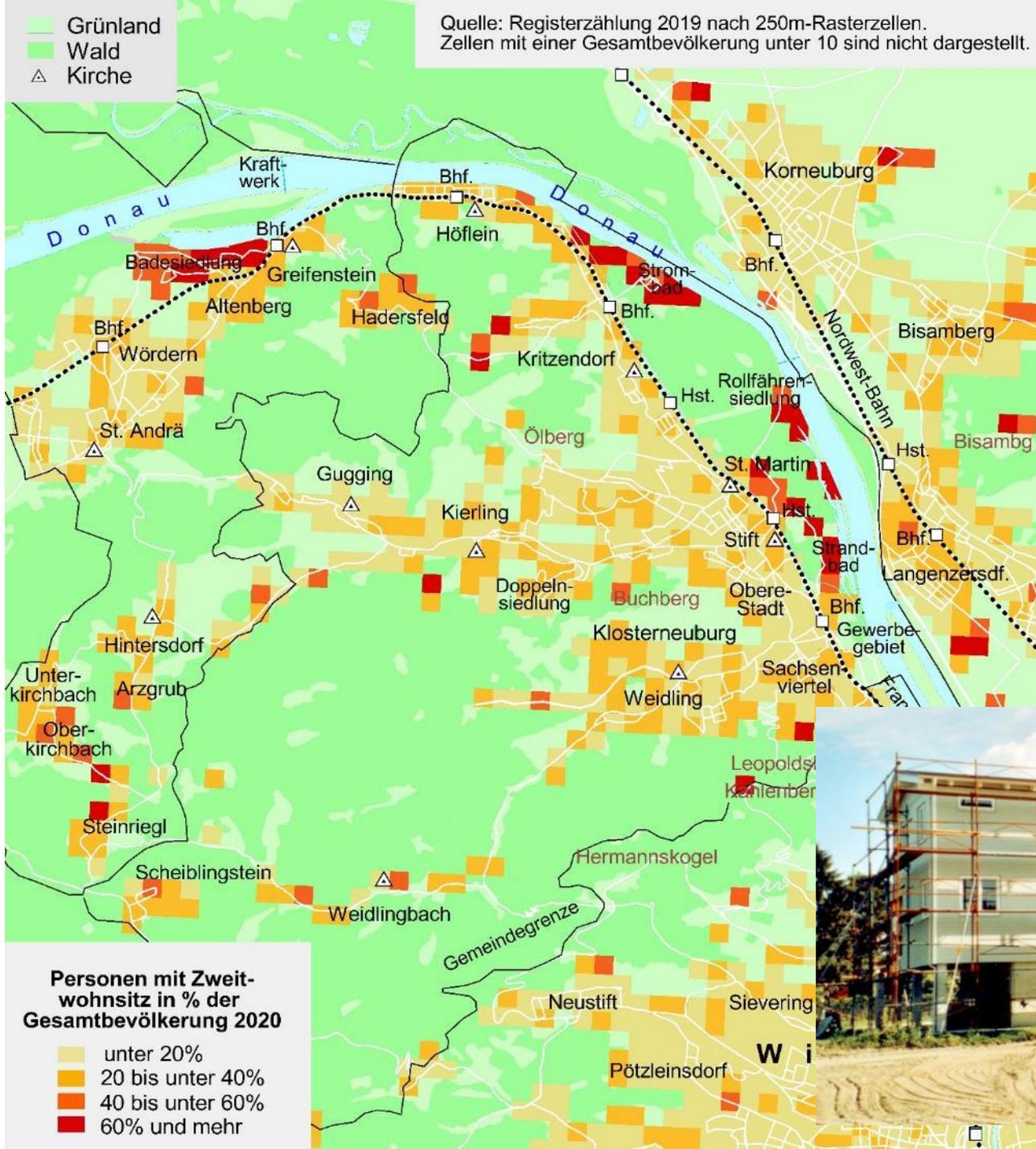
## Zunahme der durchschnittlichen Nutzfläche pro Bewohner von Hauptwohnsitzwohnungen

Gemeinden	2001	2011	Zunahme.
Klosterneuburg	46,6 m <sup>2</sup>	51,7 m <sup>2</sup>	5,1 m <sup>2</sup>
St. Andrä Wördern	46,1 m <sup>2</sup>	47,2 m <sup>2</sup>	1,1 m <sup>2</sup>
Korneuburg	39,3 m <sup>2</sup>	41,5 m <sup>2</sup>	2,2 m <sup>2</sup>
Langenzersdorf	45,9 m <sup>2</sup>	46,5 m <sup>2</sup>	0,6 m <sup>2</sup>

Besonders stark gestiegen ist in Klosterneuburg die Zunahme der durchschnittlichen Nutzfläche pro Bewohner mit 51,7 m<sup>2</sup> pro Person. Dabei war schon 2001 die durchschnittliche Nutzfläche pro Bewohner mit 46,6 m<sup>2</sup> hoch.



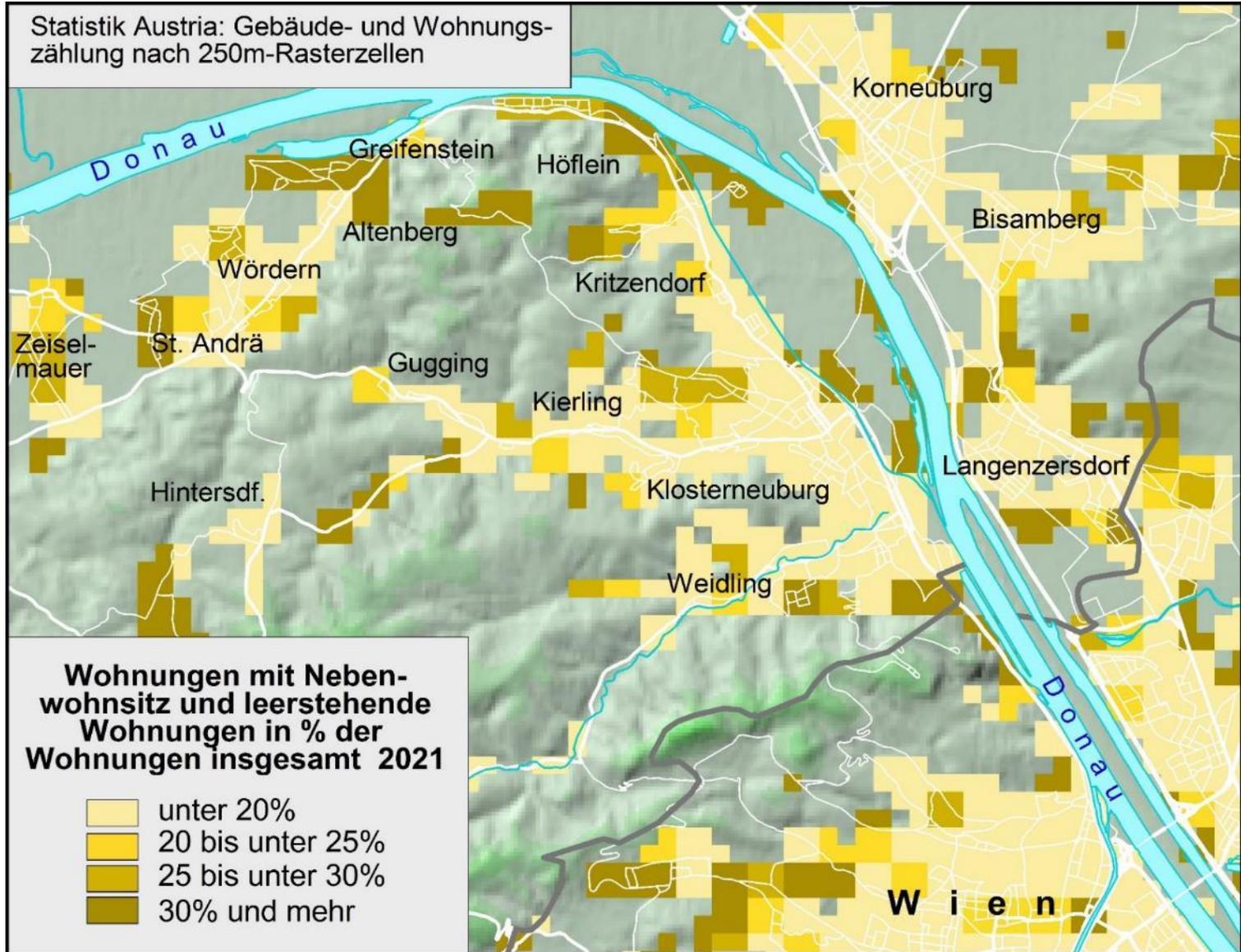
Die durchschnittliche Wohnnutzfläche pro Bewohner ist in Klosterneuburg bei den Einfamilienhäusern mit 62,6m<sup>2</sup> noch viel höher als bei den Mehrfamilienhäusern mit 41,7m<sup>2</sup>.



Der Anteil der Personen mit Nebenwohnsitz in Klosterneuburg mit 20,8% ist höher als in Baden mit 18,3 und Mödling mit 16,2%.

Das Foto verdeutlicht den Größenunterschied zwischen einem alten und einem heutigen Gebäude in den Donauauen.





Der Anteil von Zweitwohnungen ist in Klosterneuburg über 10%. Der Anteil dieser Zweitwohnungen einschließlich leerstehende Wohnungen sogar über 25%.





Der von Wien ausgehende  
Siedlungsdruck geht bis ins  
Tullnerfeld.

Die Hauptverkehrsachse  
verläuft durch das  
Kierlingtal.

Im Vergleich zu anderen  
Umlandgemeinden von  
Wien setzt dieser in  
Klosterneuburg erst ein, als  
die Wienerstraße in der  
Mitte der 1970er Jahre  
ausgebaut wurde .





Da die massiven Bürgerproteste gegen das Brückenprojekt immer stärker wurden, distanzierte sich 1981 der damalige für den Straßenverkehr zuständige Minister von diesem Brückenprojekt. Mit ein Grund waren auch die sehr hohen Errichtungskosten.

Nachdem 1981 das Donaubrückenprojekt gestoppt wurde, rückte für die Klosterneuburger Rathausmehrheit das Projekt einer Umfahrungsstraße kombiniert mit einem Tunnel in den Vordergrund.

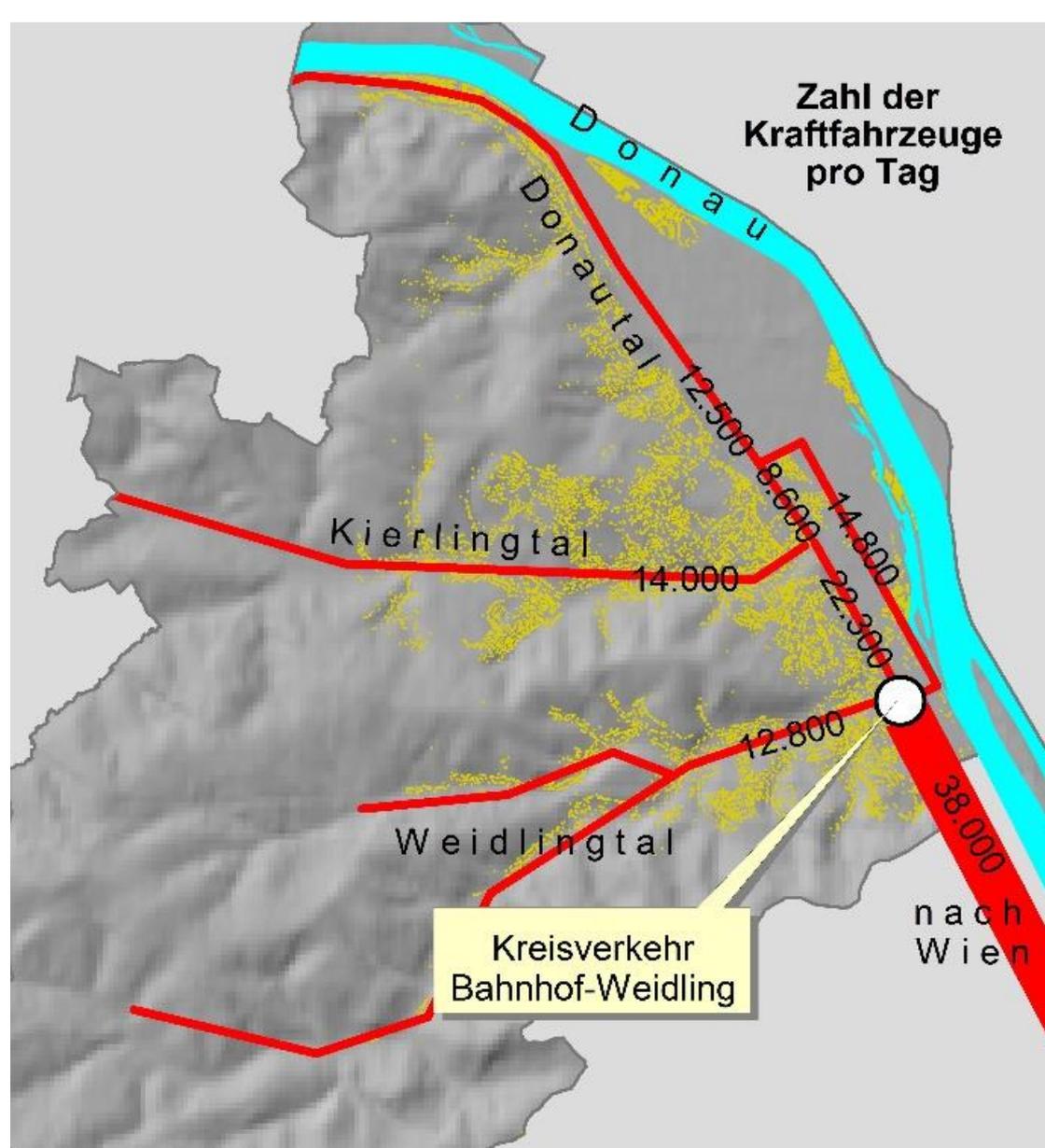


Realisiert wurde die Umfahrungsstraße. Blick Richtung St. Martin vor und während des Baus der Umfahrungsstraße.



Durch den Bau der Umfahrungsstraße 2007 sollte sich, wie hier am Stadtplatz, die Verkehrssituation deutlich verbessern.





Hätte man nicht nur die Umfahrungsstraße, sondern auch noch den Martinstunnel gebaut, hätte die Stadt noch mehr Autofahrten aus dem Tullnerfeld zu bewältigen. Lediglich der Stadtplatz würde entlastet werden.

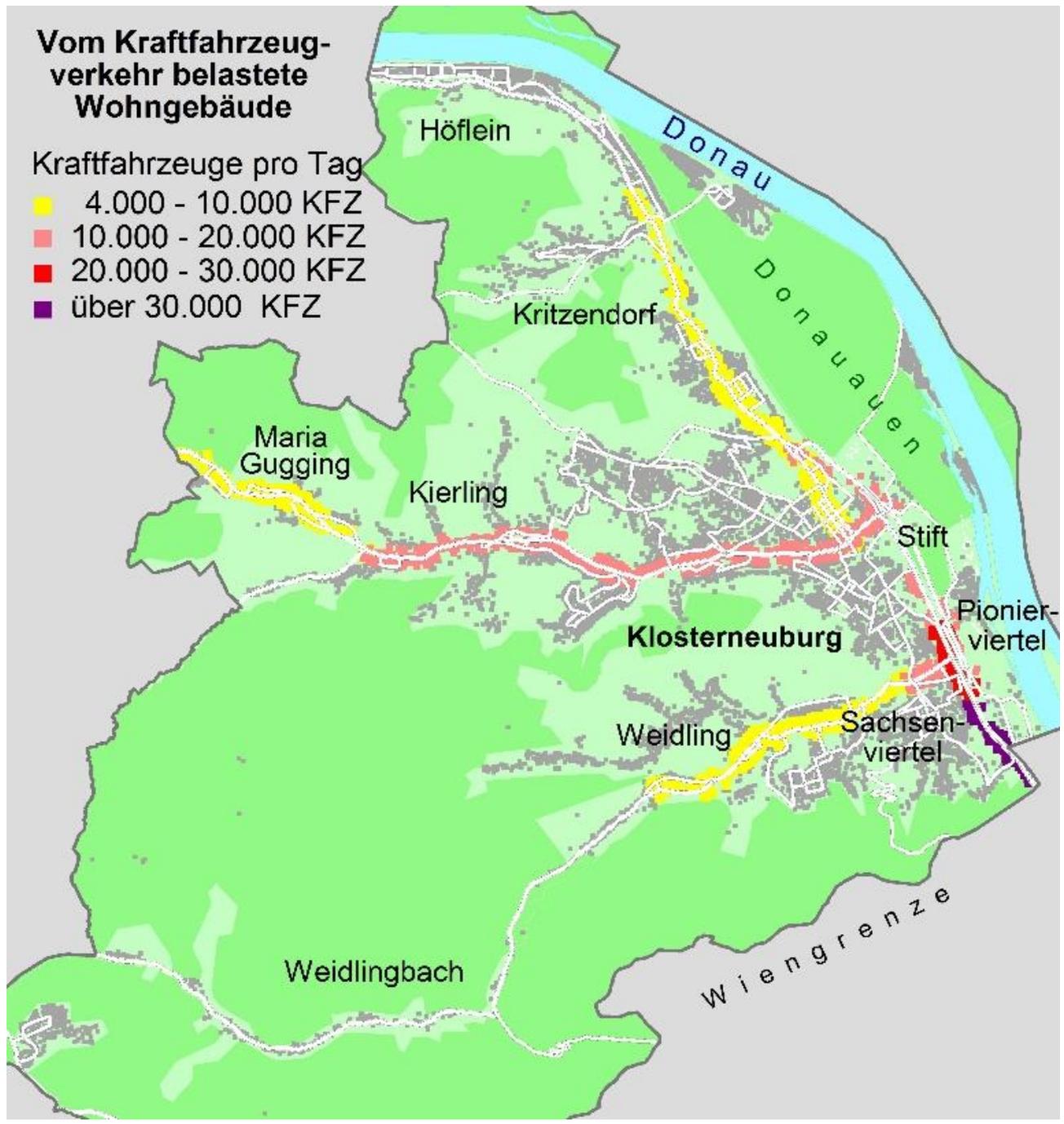


Besonders von der Verkehrsbelastung betroffen sind die Anrainer.

# Vom Kraftfahrzeugverkehr belastete Wohngebäude

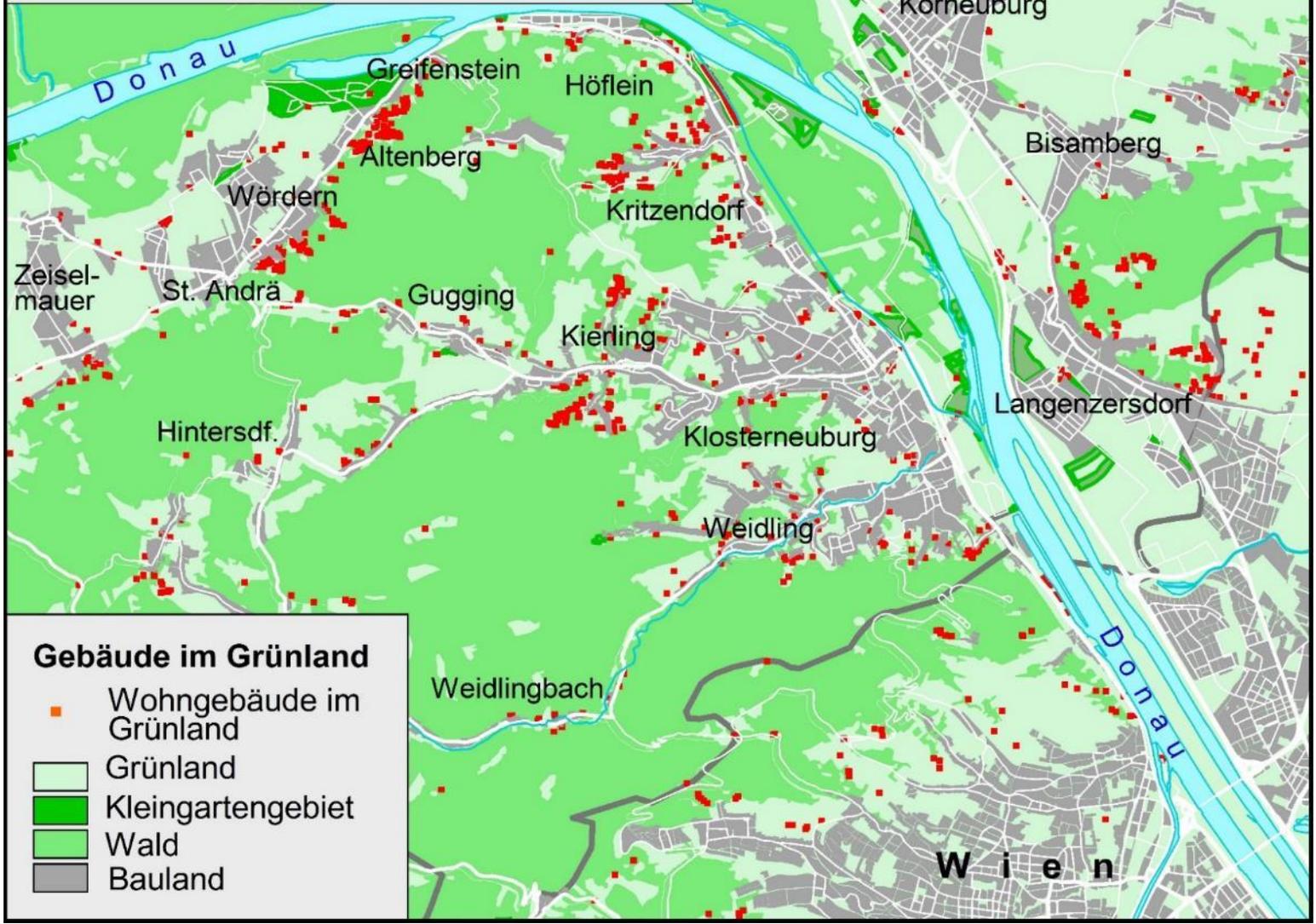
Kraftfahrzeuge pro Tag

- 4.000 - 10.000 KFZ
- 10.000 - 20.000 KFZ
- 20.000 - 30.000 KFZ
- über 30.000 KFZ

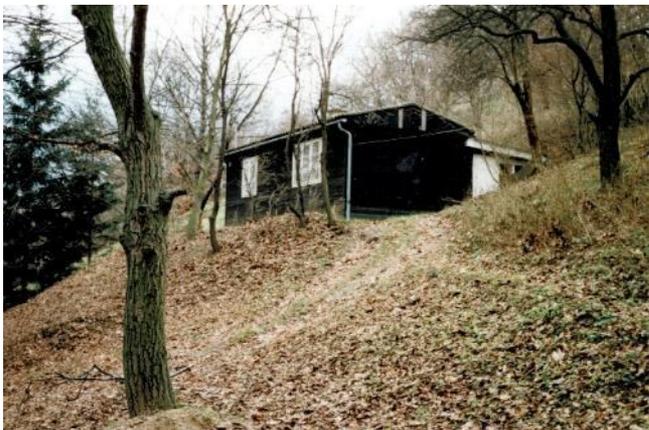


In Klosterneuburg steigt die Zahl der Wohnungen jährlich um 200. Im Durchschnitt hat jede Wohnung 1,2 Autos. Das bedeutet jährlich 240 Autos mehr.

Geodaten des Landes NÖ, Flächenwidmungsplan und Gebäudekoordinaten von Statistik Austria



Wohngebäude dürfen nur dann im Grünland errichtet werden, wenn sie der landwirtschaftlichen Nutzung dienen. Fast alle Grünlandbauten haben mit landwirtschaftlicher Nutzung nichts mehr zu tun.



In der Zwischenkriegszeit lebte in diesem Holzhaus eine Familie mit 4 Kindern. Es wurde auch Landwirtschaft betrieben. Auf Grund der schlechten wirtschaftlichen Situation diente diese auch zur Selbstversorgung.



Das Haus wurde 1898 errichtet und diente ursprünglich als Unterstandshaus für die Weinbergarbeiter. 1950 wurde von den damaligen Hauseigentümern eine Veranda dazugebaut.



In diesem 1933 errichteten Gebäude gab es eine kleine Landwirtschaft mit Ziegen, Schweinen und Hühnern. Auf einer gepachteten Fläche vom Stift wurden Getreide und Kartoffel angebaut. Ein Teil der Milch wurde von den Kindern des Hauses auf dem Weg zur Schule noch vor Schulbeginn im Ort Weidling abgegeben. Nach der Schule wurden die leeren Milchkanen wieder eingesammelt.



Die im Flächenwidmungsplan 1987 ausgewiesenen „Gebäude im Grünland“ mit einer Baubewilligung („Geb“) durften zunächst nicht ausgebaut werden. Dies änderte sich mit der Novelle 1995 zum NÖ ROG. Diese erlaubte diejenigen „Wohngebäude“, die ganzjährig bewohnbar sind, zu größeren Wohnhäusern auszubauen. Die Novelle förderte damit massiv die Bautätigkeit im Grünland. Erst 2021 bekam die Stadtgemeinde, die die Entscheidung vom Land NÖ als problematisch sah, die Möglichkeit, diese massiven Ausbaumöglichkeiten zumindest teilweise einzuschränken.



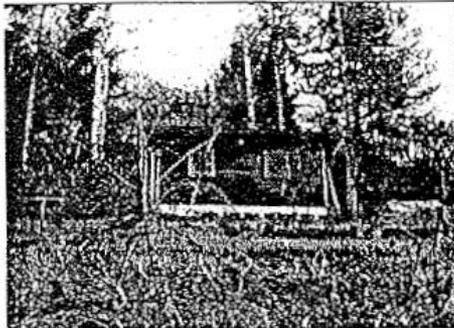
Das kleine Gartenhaus aus dem Jahre 1956 (rechts im Bild) konnte ebenfalls auf Grund der Novelle 1995 zum NÖ Raumordnungsgesetz ausgebaut werden. Dabei konnten nach der damaligen Rechtslage, wie das Foto zeigt, die Zubauten wesentlich größer ausfallen als das bestehende alte Haus.



1931 wurde ein kleines Wohnhaus errichtet, das in den 1970er Jahren verfiel. Da bereits verfallene Gebäude nicht mehr aufgebaut werden durften, ein Wiener dies trotzdem machte und noch dazu großzügig erweiterte, erfolgte seitens der Baubehörde ein Abbruchbescheid.



Da nicht lange vorher das Land NÖ die Gesetzesnovelle 1996 zur Sanktionierung von illegal errichteten Bauten (Schwarzbauten) im Grünland verabschiedet hatte, nutzte der Besitzer diese Gelegenheit und stellte einen Antrag, so dass er nicht abreißen musste. Diese „Schwarzbau-Amnestie“ musste vom Verfassungsgericht aufgehoben werden.



- steht auf einer gefährdeten Fläche (gemäß §15 (3) )
- der Verwendungszweck entspricht der Widmung
- entspricht nicht einem ganzjährig bewohnbaren Wohngebäude,  
ein Zu-/Umbau gemäß § 19 (5) Z. 1 soll ausgeschlossen werden

Ansicht:  vorne  seitlich  hinten

Ansicht:  vorne  seitlich  hinten

KG: Klosterneuburg Grst.Nr.: 2895/14, 2895/8 Mappenblatt: 1/1 EZ.: 3053

Eigentümer: Grossauer Herbert Adresse: 1120 Wien, Tivoligasse 67

Fläche Grundstück: 750 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche: rd. 20 m<sup>2</sup> Lfd.Nr. 432

Baubewilligung:  nein  ja Datum: 27.05.1959 derzeit "Geb":  Lfd. Geb-Nr. 221

Bew. Verwendungszweck: Wochenendhaus Zubau: - Wohneinheiten: -

derzeitige Nutzung:  Wohnhaus Sonstiges: Gartenhaus

Wasserversorgung: öffentlich  privat  keine  Bauzustand: gut  fraglich  schlecht   
Abwasserbeseitigung:  verk. Erschließung:  Landschaftsbild:  Bautradition/Umgebung:

Keine Erreichbarkeit mit Einsatzfahrzeug:  Sommer  Winter

Lage auf einer Fläche gemäß § 15 (3) Z. 1 bis 3, 6 NÖ ROG 1976: -

ANMERKUNGEN: Bewilligung gem. §§16 u. 26 BO f. NÖ; Kenntnisnahme eines Rauchfangs gem. § 17 BO f. NÖ (8.9.67);  
Baueinstellungsbescheid für massive Geländeänderungen (19.2.92); Brief über erfolgten Rückbau (20.8.92);

**BEURTEILUNG**

Erteilung Geb-Widmung:  Beibehaltung Geb-Widmung:  Rücknahme Geb-Widmung:

**BEGRÜNDUNG:**

- baubehördlich nicht bewilligt
- bautechnisch bedenklicher Zustand
- Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt
- entspricht nicht der Bautradition des Umlandes
- steht auf einer gefährdeten Fläche (gemäß §15 (3) )
- der Verwendungszweck entspricht der Widmung
- entspricht nicht einem ganzjährig bewohnbaren Wohngebäude,  
ein Zu-/Umbau gemäß § 19 (5) Z. 1 soll ausgeschlossen werden

Musste man ursprünglich nachweisen, dass das Gebäude nicht verfallen und bewohnt war, strich man 2014 diese Anforderung (siehe „Datenblatt der Baubehörde“). Man begann verfallene Hütten zu sanieren und suchte um eine GEB-Widmung bei der Baubehörde an, um ausbauen zu können.

Durch diese Änderung ist die Zahl der Grünlandbauten von ursprünglich 140 um etwa 100 Grünlandbauten gewachsen.



Die Hütte im Grünland hatte zwar eine Baugenehmigung 1959 bekommen, aber keine Geb-Widmung, da es nicht einem **„ganzjährig bewohnbaren Wohngebäude“** entsprach. Da die Gemeinde die Kriterien „ganzjährig bewohnbare Wohngebäude“ 2014 herausnahm, bekam die Hütte eine Geb-Widmung und damit die Möglichkeit, diese auszubauen.

Da in NÖ alles, was unter der Erde ist, nicht als Bauland zählt, ergeben sich gute Möglichkeiten zum Ausbau eines Gebäudes. Zuerst stellt man eine kleine Holzhütte auf Stelzen. Dann wurde das Erdreich abgegraben, um einen Keller zu errichten. Der Keller wurde mit Panoramafenstern in Richtung Tal ausgestattet. Das Erdgeschoss, das einem Bungalow sehr ähnlich ist, wurde dann an zwei Seiten mit Erde angeschüttet.



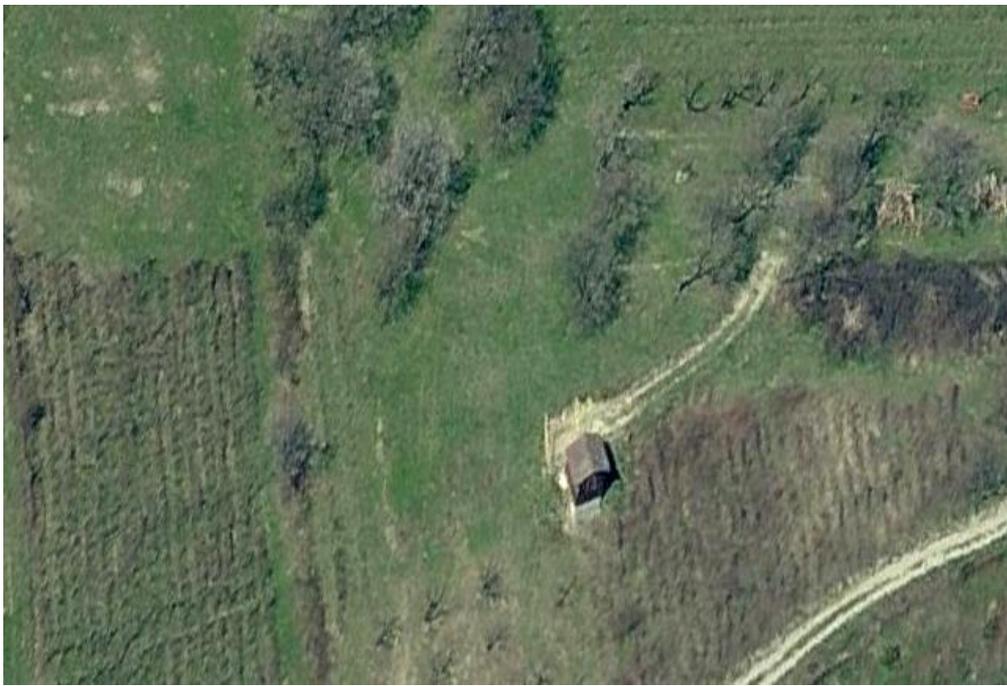
Das Wohngebäude lag mitten im Wald. Nachdem man die Waldfläche um das Gebäude gerodet hatte und das Gebäude adaptiert wurde, wurde bei der Baubehörde eine Geb-Widmung beantragt. Es sollte ausgebaut werden. Dagegen hatte die Baubehörde Klosterneuburgs keine Einwände. Erst auf Grund des Widerstandes der Anrainer, die in die Medien gingen, wurde keine Geb-Widmung vergeben.

Siedlungsfläche 2022 in ha		
Gemeinden	Insgesamt	davon außerhalb Baulandwidmung
<b>Wien</b>	15.251	724 (4,7%)
<b>Klosterneubg</b>	1.137	177 (15,6%)
<b>Korneuburg</b>	334	7 (2,1%)
<b>Schwechat</b>	705	71 (10,1%)
<b>Mödling</b>	411	11 (2,7%)
<b>Baden</b>	671	51 (7,6%)

In den Städten um Wien ist in Klosterneuburg die Flächeninanspruchnahme außerhalb der bestehenden Baulandwidmung am höchsten.

Trotzdem erleichtert die Stadt die Ausbaumöglichkeiten von weiteren Wohngebäuden im Grünland.





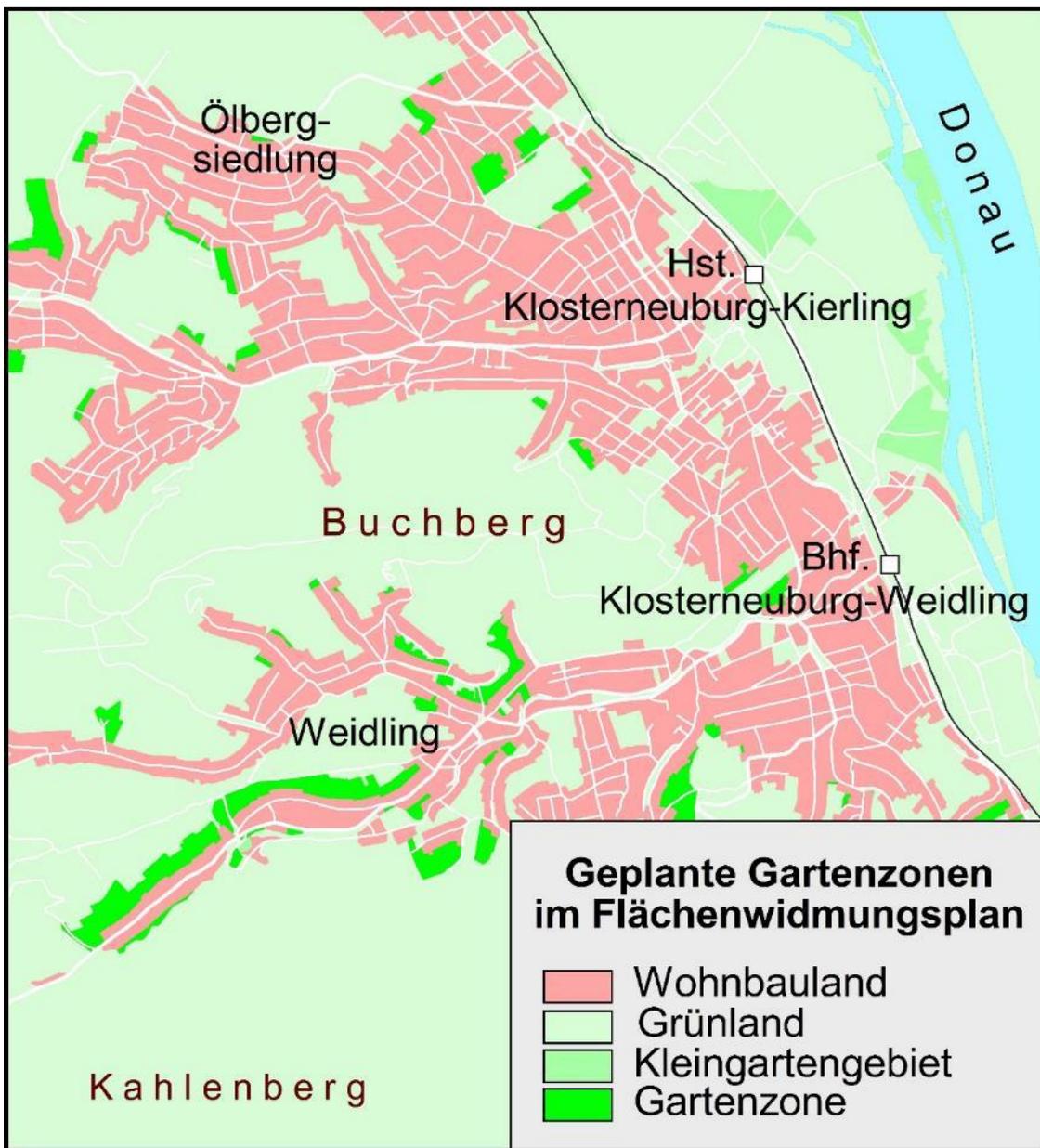
2008 wurde eine Baubewilligung für die Errichtung einer Buschenschank in einem Natura 2000-Gebiet vergeben.

Die Umweltschutzbehörde wurde vom Bau der Buschenschank erst informiert, nachdem ein Obst- und Weingarten gerodet wurde und der Bau schon fertig war. Man ließ nachträglich bei der

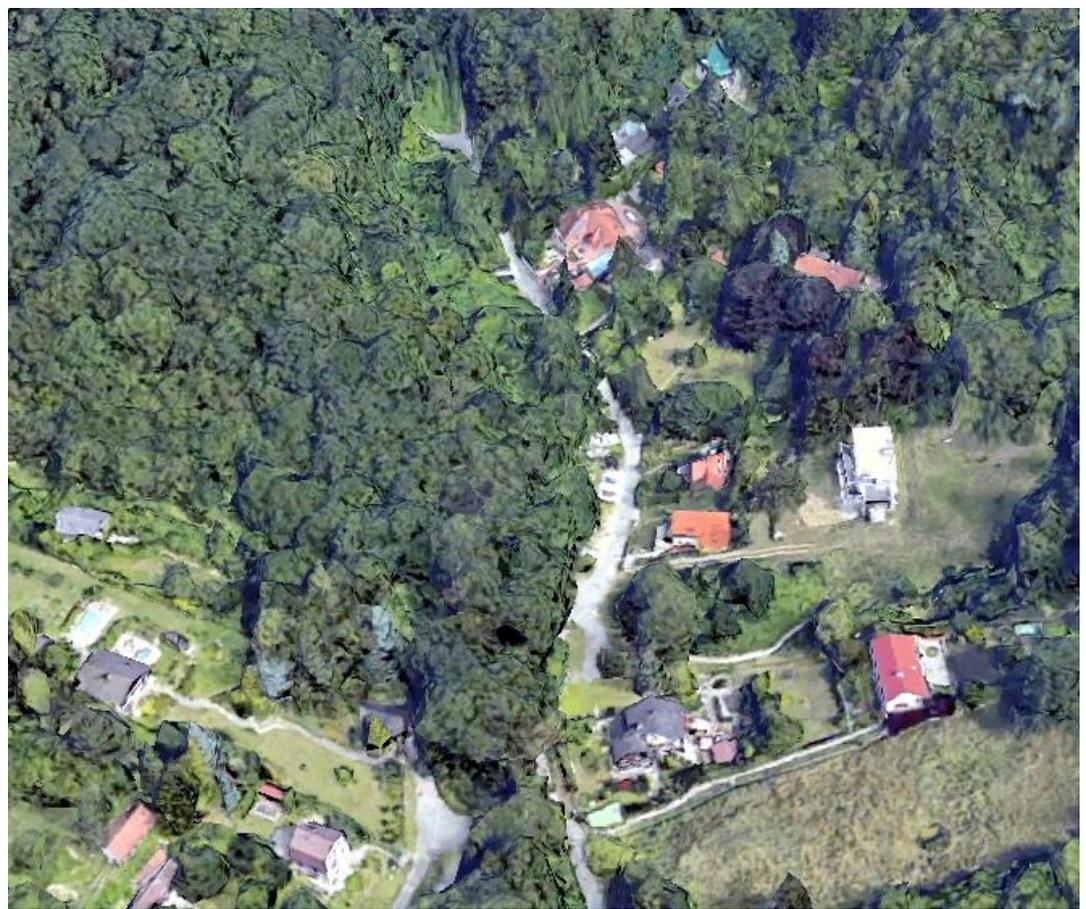
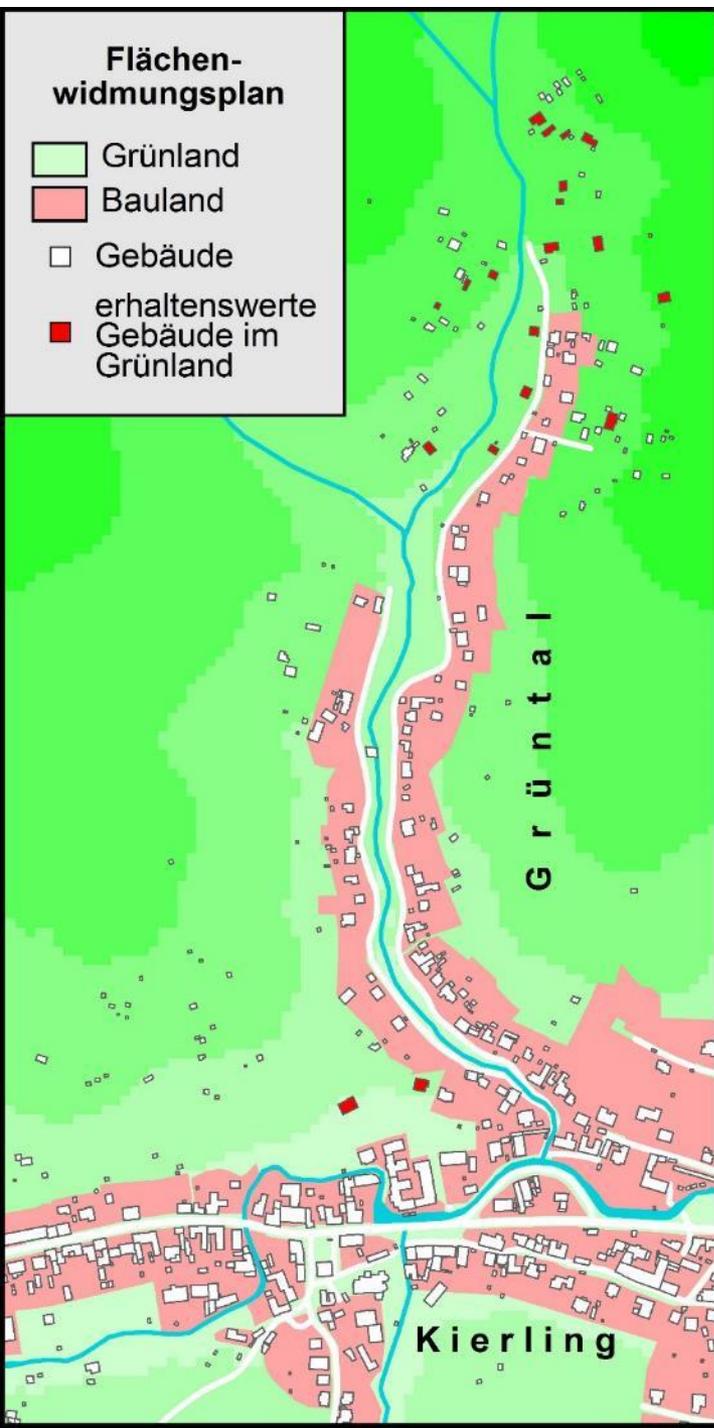
Umweltschutzbehörde sofort ein Natura 2000-Gutachten erstellen.

Die „Geb-Widmung“ wurde von der Gemeinde letztendlich für die Legalisierung eines Wohngebäudes missbraucht.

In der Zwischenkriegszeit wurden ohne einer Baugenehmigung viele Gerätehütten errichtet. Damit diese für die Erhaltung der Kulturlandschaft notwendige Gartenhütten nicht abgerissen werden müssen, hatte die Gemeinde 2007 im FWP eine Gartenzone geplant. Das Land NÖ lehnte dies ab.



Diese Gartenhütte erhielt 2000 von der Baubehörde einen Abbruchbescheid.



In der Zwischenkriegszeit wurden im Grüntal die ersten kleinen Gebäude bzw. Hütten errichtet. Unverständlich war, die Novelle 1995 zur NÖ Raumordnung, die es ermöglichte, kleine Holzhütten mit Wohnmöglichkeit, die eine Baugenehmigung hatten (links in der Karte rot eingefärbt) massiv ausbauen zu können. Damit förderte man die Bautätigkeit im Grünland.

## Biosphärenpark Wienerwald

- Kernzone
- Pflegezone
- Außengrenze der Entwicklungszone

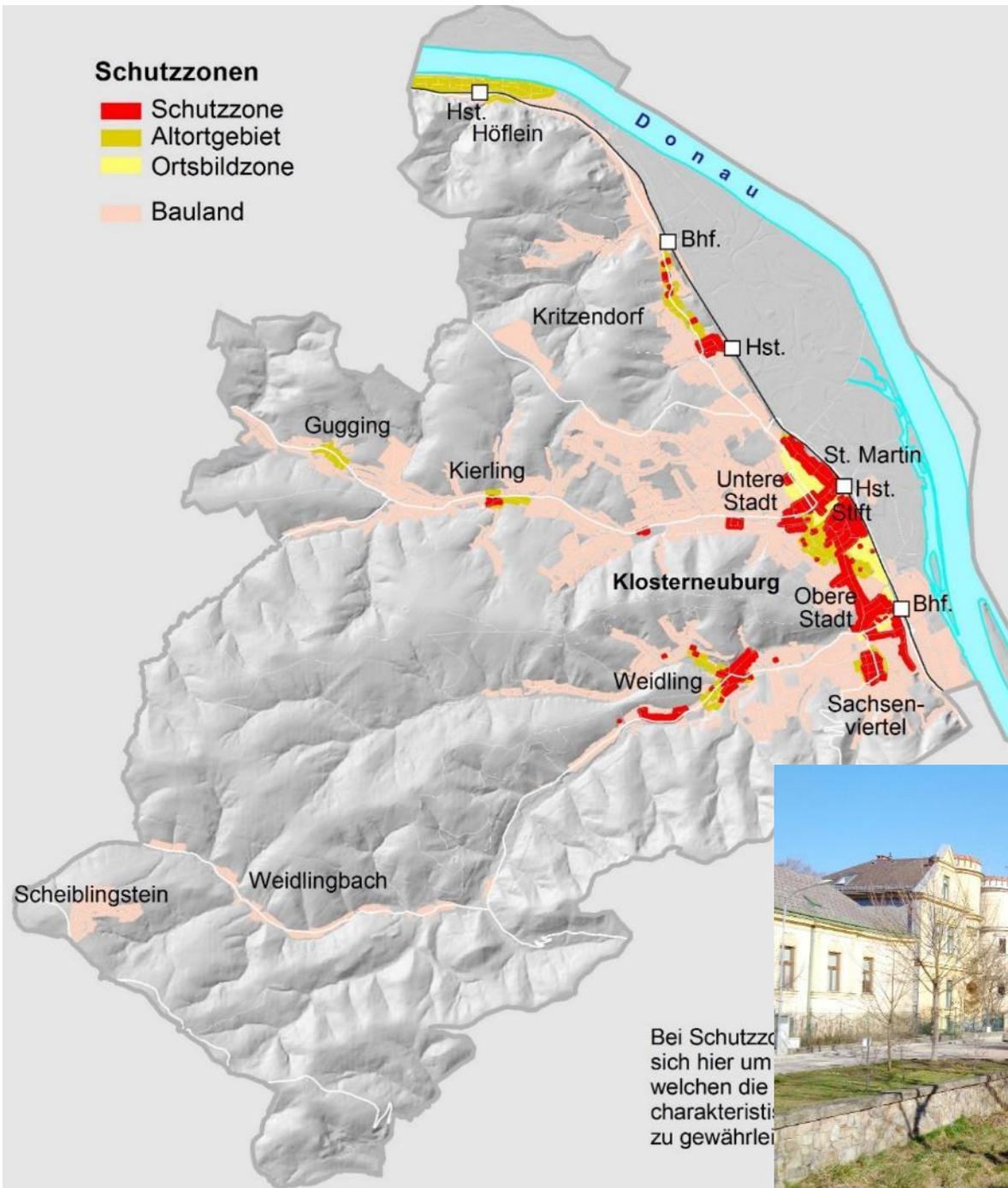


Der Biosphärenpark besteht aus Kern,- Pflege- und Entwicklungszonen. Waldflächen, die als **Kernzone** ausgewiesen wurden, sind das Herz des Biosphärenparks und sind frei von menschlichen Eingriffen. Die Pflegezone beinhaltet die besonders schützenswerte Kulturlandschaft. In der Entwicklungszone gibt es keine Nutzungsbeschränkungen.



## Schutzzonen

- Schutzzone
- Altortgebiet
- Ortsbildzone
- Bauland



Nicht nur die Schutzzonen dienen zur Erhaltung des Stadtbildes, sondern auch Einzelobjekte, wie historische Gebäude.

Bei der Schutzzone in der Mühlengasse handelt es sich auf der einen Seite um Villen nach der Jahrhundertwende und auf der gegenüberliegenden Seite um Häuser, die der Gartenstadtidee folgten.

Bei Schutzzone  
sich hier um  
welchen die  
charakterist  
zu gewährle

