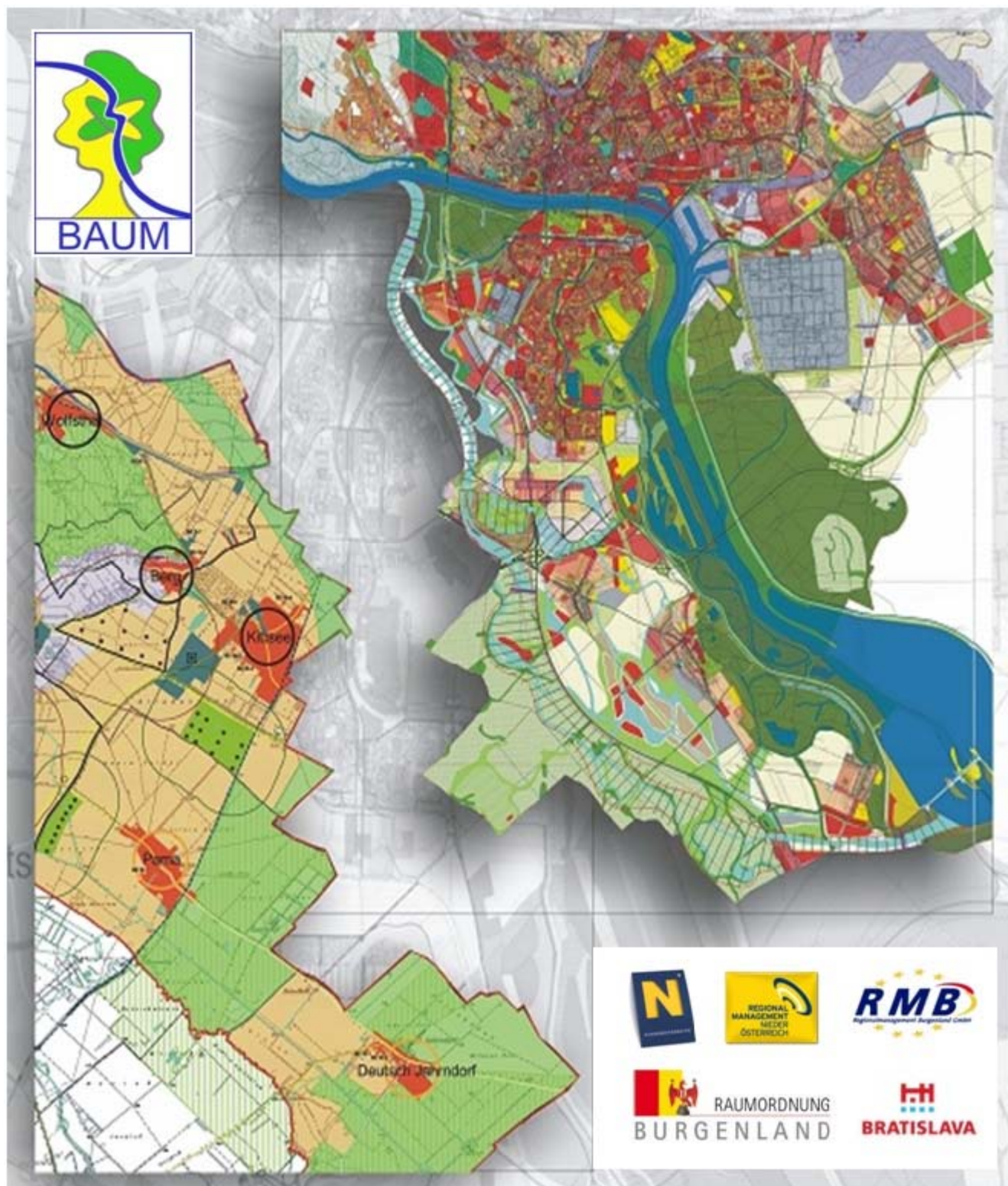


# BAUM - RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

für die 14 österreichischen Gemeinden der  
Bratislava-Umland (BAUM) - Region

Zusammenfassung



EUROPEAN UNION  
European Regional  
Development Fund



creating the future

Program zur grenzüberschreitenden Zusammenarbeit SLOWAKEI - ÖSTERREICH 2007-2013  
Program cezhraničnej spolupráce SLOVENSKÁ REPUBLIKA - RAKÚSKO 2007-2013

Das Räumliche Entwicklungskonzept für die 14 österreichischen Bratislava-Umlandgemeinden wurde im Rahmen des Projektes BAUM erarbeitet. BAUM wird durch das Programm zur grenzüberschreitenden Zusammenarbeit Slowakei – Österreich 2007 – 2013 durch den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung unterstützt und durch Mittel des Landes Niederösterreich, des Landes Burgenland und des Selbstverwaltungskreises Bratislava kofinanziert.

**Auftraggeber:**



**Regionalmanagement Niederösterreich –  
Büro Industrieviertel**  
Drinkweldergasse 15, 3500 Krems  
c/o Schlossstraße 1, 2801 Katzelsdorf



***Ansprechpartner:***

DI Andreas Weiß  
BAUM-Management NÖ  
Tel +43 676/88 591 320  
[andreas.weiss@noeregional.at](mailto:andreas.weiss@noeregional.at)



**Regionalmanagement Burgenland GmbH**  
Technologiezentrum, Marktstraße 3  
7000 Eisenstadt

***Ansprechpartner:***

Dr. Harald Ladich  
Tel.: +43 (0) 5 9010 / 2424  
[harald.ladich@rmb.co.at](mailto:harald.ladich@rmb.co.at)

**Auftragnehmer:**



**mecca consulting**

Paul-Hörbiger-Weg 12, 1130 Wien

+43 (0)1 526 51 88

[office@mecca-consulting.at](mailto:office@mecca-consulting.at), [www.mecca-consulting.at](http://www.mecca-consulting.at)

*Ansprechpartner:*

DI Dr. Hannes Schaffer - Projektleitung

Mag. Stefan Plha - Projektkoordination

DI Katja Rosner



**RaumRegionMensch**

Obersulz 109, 2224 Sulz im Weinviertel

+43 (0)2534 4790-10

[office@raumregionmensch.at](mailto:office@raumregionmensch.at), [www.raumregionmensch.at](http://www.raumregionmensch.at)

*Ansprechpartner:*

DI Michael Fleischmann

DI Florian Huysza

DI Michaela Weinwurm



**dieLandschaftsplaner.at**

Römergasse 38

2410 Hainburg an der Donau

+43 (0)2165 62804

[office@dielandschaftsplaner.at](mailto:office@dielandschaftsplaner.at), [www.dielandschaftsplaner.at](http://www.dielandschaftsplaner.at)

*Ansprechpartner:*

DI Armin Haderer

Mag. Valentin Kraus

## ZUSAMMENFASSUNG

Die österreichischen Gemeinden im Umland von Bratislava verzeichnen ein starkes Wachstum. Dieses basiert zum Teil auf dem Zuzug von slowakischen StaatsbürgerInnen. Der Zuzug bringt Vorteile wie auch Herausforderungen. Wichtig sind ein vorausschauender planerischer Umgang mit dem Wachstum und eine grenzüberschreitende Abstimmung der Interessen. Das reicht von der Siedlungsentwicklung bis zur besseren Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Das Räumliche Entwicklungskonzept für die 14 österreichischen Gemeinden in der Bratislava-Umland-Region (BAUM) soll Antworten zu den vordringlichsten Themen geben.

### Bevölkerung und Standorte

Die **Bevölkerungsentwicklung** des Umlandes von Bratislava verläuft sehr **dynamisch**. Nach einem jahrzehntelangen Bevölkerungsrückgang wegen der Lage an der „toten Grenze“ ist die Entwicklung seit dem Fall des Eisernen Vorhanges positiv. Insbesondere seit der Jahrtausendwende steigt die Bevölkerung stetig an, zwischen 2001 und 2011 wuchs die Region um 11%. Spitzenwerte erreichten die Gemeinden Wolfsthal, Berg, Lassee, Kittsee und Hundsheim. Kittsee ist die am stärksten wachsende Gemeinde Österreichs! Das Wachstum in den Gemeinden südlich der Donau und im Burgenland wird vorrangig vom Zuzug aus der Slowakei bestimmt. Der Bereich nördlich der Donau profitiert eher vom Zuzug aus Wien. Aus der Slowakei sind die Wanderungsbewegungen hier wegen der unzureichenden Verkehrsverbindungen gering. Insgesamt ist die **Wanderungsbilanz** der Region deutlich **positiv**.

Dieser **Zuzug** bietet **Vorteile**, wie den Erhalt und den Ausbau der regionalen und örtlichen Infrastruktur, aber auch **Herausforderungen**, wie die Steuerung der Siedlungsentwicklung oder ein großes Verkehrsaufkommen.

Etliche Gemeinden weisen viele Nebenwohnsitze auf. In Bratislava ist die Zahl der anwesenden Bevölkerung jedoch wesentlich höher als die offiziellen Bevölkerungszahlen, weil sich Personen mit Nebenwohnsitz nicht anmelden müssen.

Die **Bevölkerungsdichte** ist im slowakischen Projektgebiet um vieles höher als im österreichischen. Während hier Einfamilienhausbebauung dominiert, herrschen in mehreren Bezirken Bratislavas Geschosßwohnbauten mit z.T. sehr hohen Dichten vor, wie z.B. in Petržalka.

Die **Altersstruktur** der Region ist im österreichweiten Vergleich **positiv**, auch dieser Umstand ist v.a. dem Zuzug slowakischer Jungfamilien zu verdanken.

**Bevölkerungsszenarien** bis 2030/2050 sagen der Region weiterhin ein **starkes Wachstum** voraus. Es gilt daher auf die zu erwartende Entwicklung proaktiv zu reagieren. In Bratislava gibt es keine Bevölkerungsprognosen, es werden nur die theoretischen Baulandreserven für die Aufnahme einer bestimmten Bevölkerungszahl hochgerechnet.

#### Empfehlungen

- gezielte Durchmischung (vs. Segregation), auf das Verhältnis SK:AT achten → gesellschaftliche und räumliche Segregation vermeiden
- Vorteile des Zuzugs für den Erhalt und den Ausbau der örtlichen Infrastruktur (z.B. Schulen, Kindergärten, Nahversorgung etc.) erkennen und nutzen



## Siedlungsentwicklung

Die österreichische BAUM-Region ist nach wie vor ländlich geprägt. Der Wunsch nach Einfamilienhäusern nahe der Stadt mit entsprechender Infrastruktur ist groß und verursacht einen starken Siedungsdruck. Das Wachstum findet vorwiegend an den Ortsrändern statt, während die Zentren Leerstände aufweisen. Auf slowakischer Seite ist eine ähnliche Entwicklung zu beobachten. Die städtebauliche Qualität der Siedlungserweiterungen ist verbesserungswürdig. Die Grundstückspreise sind auf der österreichischen Seite tw. deutlich niedriger als auf der slowakischen.

Die **südlichen BAUM-Gemeinden** waren bisher mit der **größten Wohnraumnachfrage** konfrontiert. Zugleich weisen sie die **größten Baulandreserven** auf, sowohl beim Wohnbauland als auch beim Betriebsbauland. Eine unregelmäßige Nutzung dieser Reserven könnte weitreichende Folgen auf das jeweilige Ortsgefüge, den Verkehr sowie den Natur- und Freiraum haben.

Die **nördlichen Gemeinden** verfügen über weitaus weniger **Baulandreserven**. Dennoch existieren auch hier große unbebaute Widmungen, z.B. ausgedehnte Betriebsgebiete in Lassees und Marchegg in unmittelbarer Nähe zum Planungskorridor der S8. Sollte diese umgesetzt werden, ist eine Dynamik ähnlich südlich der Donau zu erwarten.

In der Slowakei existieren **keine steuernden Instrumente zur Siedlungsentwicklung** (Baulandmobilisierung). Es gibt auch keine angestrebten Entwicklungsszenarien oder auch Maßnahmen, um die Bevölkerung zu „halten“. Gerade deswegen sind künftige Abstimmungsprozesse, auch informeller Natur, für die BAUM-Gemeinden sehr wichtig.

### Maßnahmen betreffend Einwohnerdichte

#### Maßnahme Siedlungsentwicklung 1

##### Bedachtnahme auf flächensparende Bebauungsstrukturen

*„Freistehendes Einfamilienhaus versus verdichteter Wohnbau“*

Im Durchschnitt erreichen die österreichischen BAUM-Gemeinden eine Einwohnerdichte von 30 EW/ha bebautem Wohnbauland. Im Sinne eines sparsamen Flächenhaushaltes sollte dieser Wert steigen und flächensparende Bauweisen an Bedeutung gewinnen.

#### Maßnahme Siedlungsentwicklung 2

##### Ausweisung von Potenzialflächen für verdichteten Wohnbau

*Können Flächen gefunden werden, die verdichteten Wohnbau „vertragen“?*

Eine genaue Begutachtung der regionalen Wohnbaulandreserven wäre sinnvoll, um Flächen für verdichteten Wohnbau vorschlagen zu können. Diese sollten mit bestehenden Verkehrsanbindungen (v.a. hochrangiger ÖV) sowie regionalen Bevölkerungsprognosen abgestimmt werden.

### Maßnahmen betreffend Entwicklungsrichtung

#### Maßnahme Siedlungsentwicklung 3

##### Evaluierung geplanter Entwicklungsrichtungen

*„Wo geht etwas, wo nicht?“*

Die Gemeinden haben zum Teil Entwicklungsrichtungen in unterschiedlichen Planungsdokumenten definiert; sei es auf örtlicher Ebene (z.B. im Örtlichen Entwicklungskonzept) oder auf regionaler Ebene (z.B. Kobra+). Diese Entwicklungsrichtungen sollten wiederkehrend - zumindest alle 5 Jahre - evaluiert werden.

#### **Maßnahme Siedlungsentwicklung 4**

*„Siedlungsgrenzen festlegen - Wachstum an den Rändern eindämmen“*

Um das Siedlungswachstum an den Ortsrändern einzudämmen und kompakte Ortsstrukturen zu erhalten, kann die Festlegung von Siedlungsgrenzen notwendig sein. Neben der ortsbild- bzw. landschaftsbewahrenden Funktion können festgelegte Siedlungsgrenzen auch den GemeindevertreterInnen „Druck“, beispielsweise durch Investoren, nehmen.

#### **Maßnahme Siedlungsentwicklung 5**

*„Entwicklungen an (öffentlichen) Verkehrsanbindungen orientieren“*

Die Siedlungsentwicklung sollte sich vermehrt am hochrangigen öffentlichen Verkehr orientieren. Eine höhere Bebauungsdichte im Umfeld der Haltestellen erleichtert auch dessen Nutzung.

#### **Maßnahmen betreffend Baulandreserven**

#### **Maßnahme Siedlungsentwicklung 6**

**Baulandmobilisierung bestehender Wohnbaulandwidmungen**

*„Baulandmobilisierung mit Konzept“*

Ein vorausschauender, nachhaltiger Umgang mit den Wohnbaulandreserven ist notwendig. Um nicht von künftigen Entwicklungen „überraunt“ zu werden, ist eine, wenn möglich, sukzessive Konsumation der bereits gewidmeten Areale zu empfehlen.

#### **Maßnahme Siedlungsentwicklung 7**

*„Baulandlücken schließen“*

Kleinflächige Neuwidmungen können sinnvoll und notwendig sein. Die innere Ortsverdichtung oder die Arrondierung von Siedlungskörpern ist anzustreben.

#### **Maßnahme Siedlungsentwicklung 8**

*„Regional- sowie ortsverträgliche Nutzung ausgewiesener Betriebsgebiete“*

Vor allem für die gewidmeten Betriebsgebiete sind regional sowie örtlich verträgliche Lösungen im Sinne von Nutzungs- und Erschließungskonzepten zu erarbeiten.

#### **Maßnahme Siedlungsentwicklung 9**

*„Ortsdienliche Nachnutzung von betrieblichen Strukturen“*

Um die Ortskerne zu stärken und die Orts- bzw. Gemeindeversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern, sind geeignete Nachnutzungen für innerörtliche Leerstände (z.B. ehem. Einzelhandelsbetriebe) zu definieren.

## Natur und Umwelt, Grün- und Freiraum

Die Projektregion verfügt über viele **Schutzgebiete** unterschiedlicher Kategorien. Sie werden teilweise als einschränkende Faktoren z.B. für die **Siedlungsentwicklung** gesehen. Im Gegenzug stellen diese Flächen aber auch ein Potenzial für **naturnahe Erholung** und **touristische Nutzung** dar.

### Maßnahme Naturraum 1

Es ist wesentlich, die bestehenden Schutz- und Schongebiete im Rahmen der Zusammenarbeit (Stadt-Umland-Management) im Bewusstsein zu halten.

Die naturnahe Erholung und Freizeitnutzung soll im Grenzbereich ausgebaut werden, um den Druck der BewohnerInnen von Bratislava auf die noch bestehenden naturnahen Bereiche abfedern zu können. Dazu wären die möglichen Freizeitnutzungen in Zusammenhang mit der ökologischen Funktion des Untersuchungsraumes zu definieren und ein Konzept zur sanften Nutzung des Naturraumes für Freizeitaktivitäten zu erarbeiten.

### Maßnahme Naturraum 2

Konzeption eines naturverträglichen Freizeitkataloges mit naturnahen Freiräumen und Sicherung der ökologischen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen

In einigen Teilbereichen können sich vor allem durch geplante Siedlungserweiterungen Konflikte mit dem Erhalt des Naturraumes ergeben. Deshalb müssen die bestehenden Schutz- und Schongebiete gesichert, aber auch die Siedlungsentwicklung durch verbindliche Festlegungen ermöglicht werden.

### Maßnahme Naturraum 3

Sicherstellung von Erweiterungsmöglichkeiten der Siedlungsgebiete, bei gleichzeitigem Schutzanspruch durch gemeinsame Definition und Festlegung von verbindlichen Siedlungsgrenzen

Auf Grund des sehr sensiblen Landschaftsraumes sollten Ortsränder und Siedlungserweiterungen bestmöglich in die umgebenden Strukturen eingebunden werden. Auch in den freien Landschaftsräumen sind Strukturachsen (z.B. entlang von Wegen oder Gräben) unumgänglich. Es bietet sich an, dazu einen Finanzierungspool (auf Gemeinde- oder regionaler Ebene) einzurichten, um die erforderlichen Flächen zu sichern und die Durchgrünung zu beginnen.

### Maßnahme Naturraum 4

Einrichtung eines Finanzierungspools zur Durchgrünung und Abschirmung der neuen Siedlungsgebiete und zur Strukturierung der Landschaft zwischen den Orten bzw. in den freien Landschaftsräumen

Um den Planungsraum zu strukturieren, sollen verschiedene Leitfunktionen vorgesehen werden, die bei zukünftigen Planungen und Abstimmungen zu berücksichtigen sind: Naherholung und Freizeitgestaltung, Naturschutz, Hochwasserschutz und die Sicherung von Flächen für Infrastrukturmaßnahmen.

### Maßnahme Naturraum 5

Berücksichtigung der festgelegten Leitfunktionen für den Naturraum bei den regionalen Abstimmungen und bei nationalen und internationalen Planungen

## Verkehr und Mobilität

Die großräumigen Verbindungen im motorisierten Individualverkehr sind gut ausgebaut. Ausbaumaßnahmen sind im Bereich der S8 notwendig. Im Zuge der Marchquerung soll der Anschluss an den Ring um Bratislava erfolgen. Der Ausbau einiger kleinräumiger Straßenverbindungen ist für den lokalen grenzüberschreitenden Verkehr wichtig.

### Maßnahme Verkehr 1

Lückenschluss bei den fehlenden Straßenverbindungen, Optimierung und Ausbau der kleinräumigen Straßenverbindungen

### Maßnahme Verkehr 2

Konzeption einer ringförmigen Straßenverbindung um Bratislava bei gleichzeitiger Sicherstellung von Erweiterungsflächen für die angrenzenden Gemeinden

Der starke Anstieg des motorisierten Individualverkehrs wurde von allen Gemeinden als größtes Problem gesehen. Deshalb ist dem Ausbau der nachhaltigen Mobilitätsformen (Öffentlicher Verkehr, Radfahren, zu Fuß gehen) oberste Priorität einzuräumen. Die grenzüberschreitenden Verbindungen im ÖV sind entlang der Strecken Wien - Marchegg - Bratislava und Wien - Kittsee - Bratislava sehr gut. Die Frage der möglichen Reaktivierung der Bahnverbindung Wolfsthal - Petržalka, die empfehlenswert wäre, sollte unter Berücksichtigung des Aufwandes und der Kosten geklärt werden, um eine endgültige Entscheidung treffen zu können.

Der von den Verkehrsbetrieben Bratislava betriebene städtische Bus Bratislava - Wolfsthal - Hainburg ist eine wichtige Ergänzung. Ein Ringschluss mit Anbindung weiterer Gemeinden ist empfehlenswert. Die bestehenden Schwierigkeiten beim Ausbau (Konzessionen etc.) sollten geklärt werden.

### Maßnahme Verkehr 3

Konzeption und Prüfung des Lückenschlusses auf der Schiene Wolfsthal - Petržalka, um eine Entscheidung treffen zu können

### Maßnahme Verkehr 4

Anregen von Gesprächen zwischen dem VOR und dem Magistrat der Stadt Bratislava, um die Rahmenbedingungen für einen intensiveren grenzüberschreitenden Busverkehr auszuloten.

Zur Verknüpfung aller nachhaltigen Mobilitätsformen ist die Einrichtung eines Mobilitätsmanagements empfehlenswert, eventuell als Schwerpunkt im Zuge des geplanten Stadt-Umland-Managements.

### Maßnahme Verkehr 5

BAUM sollte als eine wesentliche Aufgabe die Fragen des öffentlichen Verkehrs (sowohl Schiene als auch Bus) begleiten. Dabei wären auch alternative Mobilitätslösungen zu berücksichtigen, aufzubauen bzw. zu unterstützen.



## Hydrologie und Hochwasserschutz

Im Projektgebiet bestehen in einigen Gemeinden Probleme mit Hochwasser und hohen Grundwasserständen. Ein von der slowakischen Seite immer wieder formuliertes wesentliches Zukunftsprojekt ist die Realisierung eines „Donau-Bypass“ durch Revitalisierung der ehemaligen Donauarme im Grenzgebiet. Das Projekt wird von den österreichischen Gemeinden grundsätzlich begrüßt und als Chance verstanden. Der „Donau-Bypass“ soll entlang der Grenze als „Grünes Band“ mit sanfter wirtschaftlicher Nutzung ohne zu starke Nutzungseinschränkungen ausgeführt werden.

Wenngleich derzeit die Realisierung des Projektes, auch auf Grund der zu erwartenden Kosten, noch nicht absehbar ist, wären die entsprechenden Flächen langfristig und nachhaltig zu sichern.

Die Lage des „Donau-Bypass“ ist noch nicht genau definiert. Es werden größere Flächen in der Slowakei betroffen sein, im Grenzbereich zu Österreich aber (je nach Variante) auch Flächen der österreichischen Gemeinden (Kittsee / Berg / Wolfsthal).

Die Realisierung eines derartigen Großprojektes bedeutet natürlich auch Veränderungen auf ökologischer Ebene, von Grundwasserströmen etc. Es sollten daher alle Alternativen eingehend geprüft werden, um negative Auswirkungen möglichst zu minimieren oder hintanzuhalten.

### Maßnahme Hydrologie / Hochwasserschutz 1

Flächensicherung für einen großräumigen Planungsraum in der Grenzregion durch entsprechende Widmungsfestlegungen

Die Realisierung des „Donau-Bypass“ stellt eine Chance für die Verbesserung und Optimierung des Naturraumes dar und ermöglicht eine naturnahe Freizeitnutzung. Daher sollte bereits vor einer Konkretisierung der Planung ein Konzept für die Vernetzung der Grünräume erarbeitet werden.

### Maßnahme Hydrologie / Hochwasserschutz 2

Ausgehend von einer Analyse des Bestandes wäre ein Grünraumkonzept zu erarbeiten, welches Schwerpunkte auf die Vernetzung und Verdichtung des Bestandes legt.

Es können sich allerdings in Teilbereichen (vor allem durch geplante Siedlungserweiterungen) Konflikte zur Sicherung des Naturraumes ergeben.

### Maßnahme Hydrologie / Hochwasserschutz 3

Sicherstellung von Erweiterungsmöglichkeiten der Siedlungsgebiete, bei gleichzeitigem Schutz des Planungsraumes des geplanten „Donau-Bypass“ durch gemeinsame Definition und Festlegung von verbindlichen Siedlungsgrenzen

Die Frage des Grundwassers (steigende Grundwasserpegel) ist auf Ebene des jeweiligen Landes zu klären, wobei die Unterstützung der Fachabteilungen der beiden Länder (Niederösterreich / Burgenland) und die Grenzgewässerkommission einzuholen wäre.

### Maßnahme Hydrologie / Hochwasserschutz 4

Regionale Abstimmung der Fragen des steigenden Grundwasserpegels mit den Fachabteilungen der Länder Niederösterreich und Burgenland.