



Dr. Vera Mayer, Österreich

Zur Dynamik des Wohnwesens im Umland von Wien

Bericht über ein Forschungsprojekt zur Struktur und Dynamik des Wohnwesens im Großraum Wien

Kulturlandschaften in den städtischen Randgebieten sind in ihrer Komplexität sehr schwer erfassbar, unter anderem auch deswegen, da sie sich in einem permanenten, intensiven Umwandlungsprozess befinden. Dabei sind auch die Entwicklungen innerhalb einer Stadtregion von unterschiedlicher Intensität und Qualität. Das Stadtumland hat sich ausdifferenziert, es entstehen viele lokale Lebensräume und Lebenswelten. Es ist daher zu berücksichtigen, dass das Umland von Wien keine wirtschaftliche, politische, soziale und kulturelle Einheit darstellt. Die Randgebiete von Wien zeichnen sich durch eine Vielschichtigkeit und Gegensätzlichkeit und durch die Vermischung verschiedenster Funktionen sowie des Traditionellen und Innovativen aus. Diese Attribute sind im Fall der auch optisch und ästhetisch erfassbaren Phänomene, wie der Kulturlandschaft und des Wohnbaus, besonders auffallend.

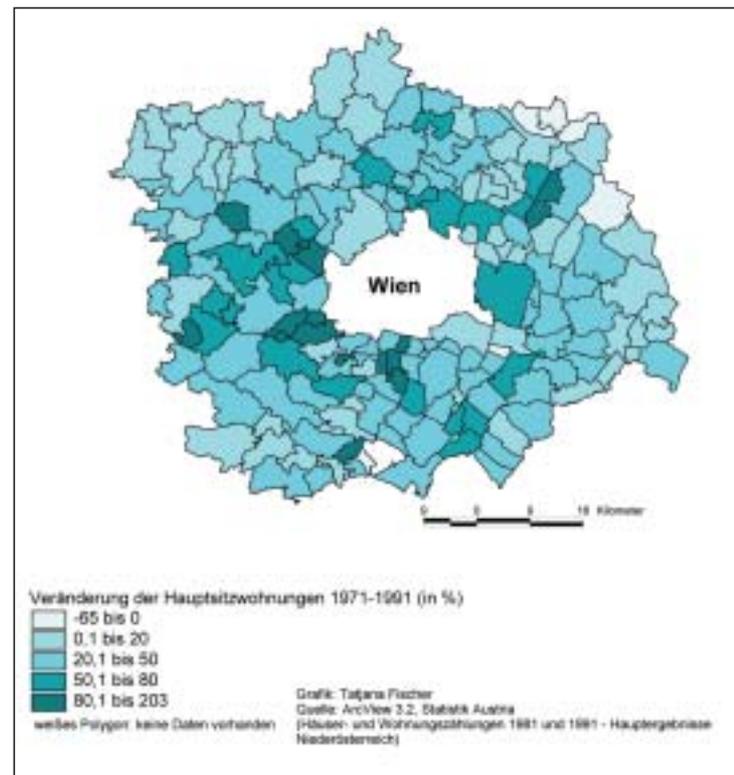
Die Dynamik räumlicher Verlagerungsprozesse Stadtkern – Stadtumland

Räumliche Verlagerungsprozesse städtischer Funktionen aus dem Stadtkern an den Stadtrand oder in das Stadtumland gehören zu den wichtigsten Siedlungsentwicklungen in der Vergangenheit und Gegenwart in den meisten amerikanischen und europäischen Metropolen. Dabei haben Entwicklungen in den Randzonen der Städte heute eine Qualität angenommen, die mit dem Begriff „Suburbanisierung“ nur unzutreffend bezeichnet werden können, da dieser in der Wortbedeutung ein gravitatives Gefälle zwischen dem Kernraum der Innenstadt und den Ergänzungsräumen der suburbanen Zone suggeriert. Mit der gewachsenen Mobilität der Bevölkerung (Verfügbarkeit motorisierter Individualverkehrsmittel) und der Verlagerung von ursprünglich auf den Kernraum konzentrierten Versorgungseinrichtungen und Arbeitsstätten (randstädtische Einkaufs- und

Karte 1: Übersicht Großraum Wien



Karte 2: Veränderungen der Hauptsitzwohnsitze





Dienstleistungszentren sowie Arbeitsstätten) sind neue Raumsysteme entstanden, die mit Kern-Rand-Modellen (Zentrale Orte, Stadtregionen) nur noch unvollständig abgebildet werden können. Auf diese Entwicklungen hat sehr pointiert Thomas Sieverts hingewiesen, der die neuen funktionalen und physiognomischen Raumeinheiten als „Zwischenstadt“ bezeichnet. Eine COST-Action (C 10), die dieses Phänomen interdisziplinär und international untersucht, bezeichnet die Randzonen der Städte wertneutral als „Outskirts“.

Im Folgenden wird der Begriff „Randgebiete“ verwendet, der ausschließlich auf die Lage, nicht aber auf funktionale Verflechtungen mit den Kernstädten abzielt. Das Forschungsgebiet bilden die äußeren, sich außerhalb der Wiener Stadtgrenze befindlichen Verwaltungs- und Gerichtsbezirke, die im Regionalen Raumordnungsprogramm Wien-Umland Nord und Wien-Umland Süd zusammengefasst sind (Karte 1).

Bevölkerungsentwicklung im Wiener Umland

Die im Umland von Wien in den 60er und 70er Jahren einsetzende Stadtfucht wird als die Reaktion der Menschen auf die „Unwirtlichkeit der Städte“, die Umweltbelastung, das Verkehrschaos und den Lärm, auf die Stadt als Ort der Aggression interpretiert (Push-Faktoren). Weitere Gründe für die Wohnsuburbanisierung sind der Wohlstand der kaufkräftigen Mittelschicht mit ihren erhöhten qualitativen und quantitativen Wohnraum-

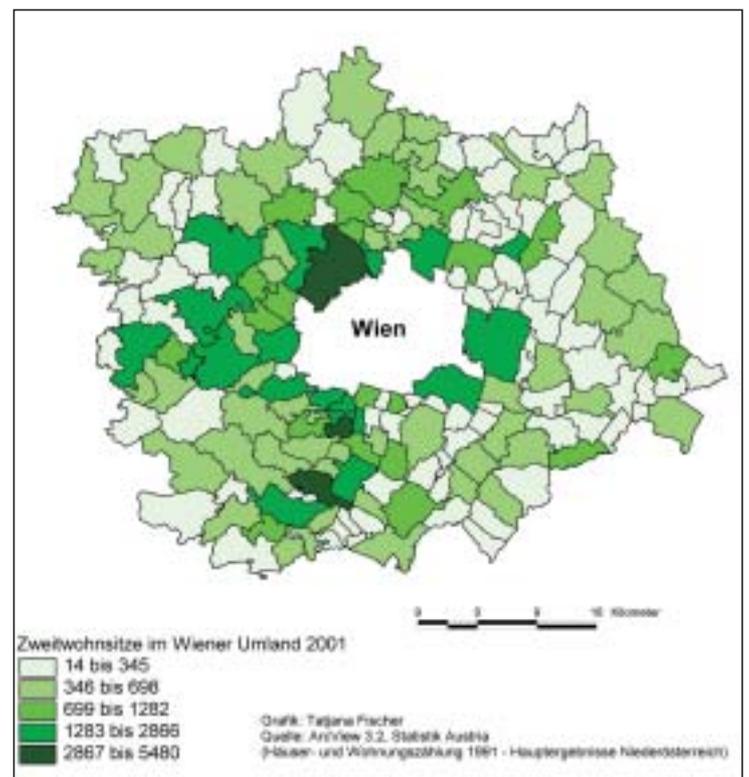
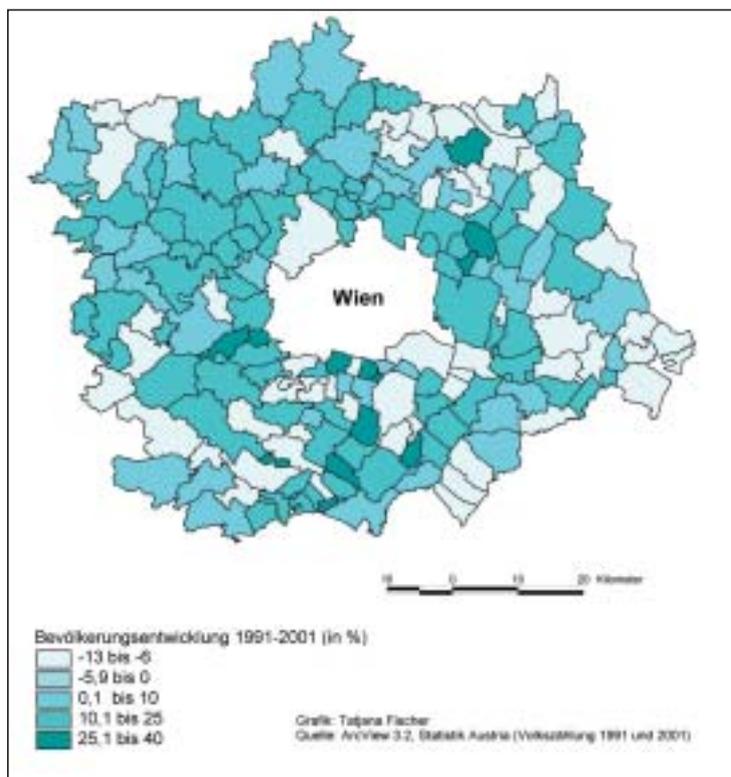
und Flächenansprüchen, die Freizeitaktivitäten, die gestiegene Mobilität, neue Kommunikationstechnologien und nicht zuletzt die billigeren Grundstückspreise im Umland (Pull-Faktoren). Die Veränderung der Hauptsitzwohnungen zeigt zwischen 1971 und 1991 in den meisten Umlandgemeinden einen sehr dynamischen Anstieg bis zu 203% (Karte 2). Die vorläufigen Ergebnisse der Volkszählung 2001 deuten darauf hin, dass der Trend zum Wohnen in den städtischen Randzonen sich seit 1991 fortgesetzt hat (Karte 3). In manchen, an die Stadt angrenzenden Gemeinden, etwa im Bezirk Mödling, kommt es allerdings bereits zu einer Baulandverknappung, sodass Maßnahmen gegen einen massiven Zuzug sowohl von den Gemeinden als auch von der Bevölkerung gesetzt wurden (z.B. Bürgerinitiativen gegen den mehrgeschossigen Wohnbau). Im Jahr 2001 wurden hier daher Bevölkerungsrückgänge verzeichnet. Auch der Grundstückspreis ist in den exklusiven, nahe Wien gelegenen Wohnorten ein regulierendes Instrument. In den Randzonen der Stadtregion können dagegen die Gemeinden deutliche Zugewinne verzeichnen. In einigen Gemeinden des Nordostens macht sich ein Bevölkerungsrückgang bemerkbar, beeinflusst u.a. durch die periphere Lage und schlechte Verkehrsanbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Wohnbautätigkeit im Wiener Umland

Die Euphorie des modernen Bauens erfasste in den 60er und 70er Jahren nicht nur die Stadt Wien, sondern auch die Um-

Karte 3: Bevölkerungsentwicklung 1992 – 2001

Karte 4: Zweitwohnsitze im Wiener Umland





landgemeinden nahe der Bundeshauptstadt. Das Ziel der städtischen Expansion zu Wohnzwecken waren zunächst die landschaftlich reizvollen Gegenden des Wienerwalds und dessen östliche Abhänge zum Wiener Becken. Zu den bevorzugten Wohnorten gehören die traditionellen Weinbauorte von Baden bis Klosterneuburg (u.a. Perchtoldsdorf, Gießhübl, Hinterbrühl, Brunn am Gebirge, Maria-Enzersdorf am Gebirge), die sich bereits im Biedermeier – verstärkt aber im Historismus und in der Zwischenkriegszeit – als begehrte Sommerfrischen- und Wohnorte im Nahbereich von Wien etablierten. Neben den exklusiven Villen und Einfamilienhäusern in den Hanglagen, die heute zu den teuersten auf dem Immobilienmarkt zählen, entstanden hier in den 60er und 70er Jahren auch große Rastersiedlungen mit Einfamilien- und Wochenendhäusern. Die landschaftlich reizvolle Umgebung der Bundeshauptstadt forciert die Entstehung von Zweitwohnsitzen (Karte 4, Seite 209).

Auch im Flachland – entlang der B 17 und der Südbahn – werden seit den 60er Jahren neue Rastersiedlungen mit Einfamilienhäusern errichtet. Dynamisch entwickelt sich der Bau von mehrgeschossigen Wohnhäusern (z.B. die Südstadt in Maria-Enzersdorf, errichtet zwischen 1960 und 1976). In Wiener Neudorf etwa, neben der B 17, schossen die Wohnhäuser auf dem sogenannten Reisenbauerring in die Höhe, als ob sich die Gemeinde nach einem städtischen Gepräge sehnen würde. Damals galt wohl das Städtische als fortschrittlich, das Ländliche als zurückgeblieben. Der Einzug des mehrgeschossigen Wohnhauses in das Wiener Umland ist seitdem nicht mehr zu bremsen. Die städtischen Bau- und Wohnformen breiten sich am Rand der Umlandsiedlungen, vor allem an der stark besiedelten Südachse zwischen Wien und Wiener Neustadt aus. Das Einfamilienhaus repräsentiert aber weiterhin die ideale Wohnform im Umland von Wien. Wenn es um Alternativen zum Einfamilienhaus geht, so lauten die Schlagworte der Architekten: das Reihenhaus, der verdichtete Flachbau und Gruppenwohnprojekte. Betreffend die Bautechnologien stehen das kostengünstige Bauen, das Passivhaus und kostensparende Systeme, etwa die Modulbauweise, im Vordergrund. Trotz einiger beispielhafter Projekte gibt es leider allzuwenig an visionären Haus- und Wohnformen. Die zeitgenössische Architektur bleibt solitär und ist nicht in der Lage, die neue Identität dieser Gebiete zu prägen und fördern.

Zur dynamischen Entwicklung der Industrie-, Einkaufs- und Dienstleistungsinfrastrukturen in den südlichen und südöstlichen Randzonen von Wien tragen die Verkehrsverbindungen (Südbahn, A 2-Südbahn) und der Flughafen Schwechat wesentlich bei. So entstanden zwischen der A 2 und der Bundesstraße B 17 neue Handels- und Industriezonen, wie z.B. die SCS in Vösendorf, das Industriezentrum in Brunn am Gebirge und das Industriezentrum NÖ-Süd. Eines der letzten großen Bauvorhaben in den Randzonen und gleichzeitig ein Zeichen für die Verselbständigung des Umlandes, ist der Bau des Businessparks

Wien-Süd CAMPUS 21 in Brunn am Gebirge. Dieser Ort, wie auch die weiteren im Flachland südlich von Wien liegenden Gemeinden Vösendorf, Wiener Neudorf und Guntramsdorf demonstrieren die rasante sozioökonomische Entwicklung der letzten vier Jahrzehnte – den Wandel von einer Agrargemeinde zu einem bedeutenden Industrie-, Handels-, Freizeit- und Wohnort – sehr eindrucksvoll.

Die Bautätigkeit (Errichtung neuer Wohnhäuser und -siedlungen, Einkaufs-, Industrie-, Handels- und Dienstleistungszentren sowie Freizeiteinrichtungen) verschiebt sich immer weiter in die äußeren Gebiete des Umlandes, wo die Grundstücke billiger sind als in der unmittelbaren Nähe der Großstadt. Es ist offensichtlich, dass auch in den früher vernachlässigten nördlichen und östlichen Bereichen des Wiener Umlandes die Bautätigkeit seit den 90er Jahren an Intensität gewinnt.

Die Auswirkungen der Siedlungsexpansion auf die Kulturlandschaft

Die Siedlungsexpansion für Industrie-, Einkaufs-, Wohn- und Erholungszwecke in den letzten Jahrzehnten führte zwar zu vielen positiven Effekten (u.a. zu einem Wirtschaftswachstum und einer Erhöhung der Wohnqualität der Bevölkerung), vor allem aber im südlichen Wiener Umland auch zu negativen Begleiterscheinungen, wie etwa zu einem anwachsenden motorisierten Individual- und Güterverkehr, einem dramatischen Anstieg des Flächenverbrauchs und einer Zersiedelung der Landschaft. Eine zunehmende Polarisierung zwischen den Wohnvororten und den Einkaufs- bzw. Industrievororten macht sich hierbei bemerkbar. Die neuen peripheren Standorte – randstädtische Einkaufs- und Dienstleistungszentren – treten in Konkurrenz zu den traditionellen Einrichtungen, woraus eine Schwächung gewachsener Siedlungsstrukturen resultiert. In der Öffentlichkeit wird vielfach argumentiert, dass es durch die Suburbanisierung der Umlandgemeinden zunehmend zu einer Verdrängung beziehungsweise Zerstörung traditioneller kleinstädtischer und ländlicher Siedlungsstrukturen kommt. Einige der Wien nahen Gemeinden befürchten, durch das Auspendeln der Arbeitskräfte, den Kaufkraftabfluss und die Abwanderung von jungen Menschen infolge der hohen Wohnungs- und Grundstückspreise von der Metropole absorbiert zu werden.

Wissenschaftliche Fragestellungen und Projektziele

Die auf der Grundlage qualitativer Raum- und Sozialforschung zu erstellende Studie soll Elemente lokaler Identitäten, der Siedlungskultur sowie der Wohn- und Lebensqualität beinhalten. Auf der theoretischen Ebene geht es darum, die Relevanz diverser



Forschungsansätze zum Verständnis der Entwicklungsprozesse in den Randgebieten zu überprüfen und neue Zugänge zu dem Phänomen zu erschließen. Auf der empirischen Ebene gilt es, die rasanten Veränderungen der Siedlungs-, Bau- und Wohnstruktur im Umland von Wien zu analysieren, die positiven und negativen Entwicklungen zu bewerten und die zukünftigen Entwicklungstendenzen angesichts neuer Informationstechnologien, der Globalisierungs- und Regionalisierungstendenzen und des daraus resultierenden gesellschaftlichen, sozialen und kulturellen Wandels aufzuzeigen.

Die zentralen Fragen dabei lauten:

- Gibt es Möglichkeiten, die wirtschaftliche Entwicklung (Industriestandorte und Einkaufszentren) und die neuere Wohnbauentwicklung in den Stadtrandgebieten in einen Einklang mit den traditionellen, identitätsstiftenden Strukturen zu bringen?
- Sind die vorhandenen Instrumentarien, wie z.B. die Raumordnung, Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, die Stadt- und Dorferneuerungsaktivitäten und die Tätigkeiten diverser „developer“ wirksam genug und welche neuen Steuerungsmaßnahmen bzw. Aktivitäten können die bauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Identität der Randzonen fördern?
- Können die Erhöhung der Attraktivität der städtischen Wohnformen und leistbare Wohnungen in der Stadt die Stadtfucht reduzieren?
- Welche Entwicklungen sind im Hinblick auf die Entstehung der neuen Siedlungs- und Baustrukturen sowie die veränderten Wohn- und Lebensstile zu erwarten?

Die folgenden Thesen sollen als Grundlage bzw. Anregung für eine weitere Diskussion zu diesem Thema dienen:

- Der Unterschied zwischen elitärer Architektur und Massenwohnbau wird in den Randzonen weiterhin bestehen.
- Durch die teilweise Verlagerung des Arbeitens in den Wohnbereich wird das Interesse für das Wohnen im Umland von Wien weiterhin ansteigen.
- Durch die neuen Lebensstile, Wohnansprüche und demographischen Entwicklungen werden sich die Sehnsucht der Menschen nach dem Wohnen im Grünen, die Tendenz zum höheren Wohnflächenbedarf und der hohe Motorisierungsgrad weiter verstärken.
- Angesichts der sich bereits abzeichnenden gesellschaftlichen Trends und der Pluralität der Lebensstile wird auch in den Randgebieten eine größere Variabilität der Wohnformen entstehen.
- „Trotz der weltweiten Verbreitung der Zwischenstadt stehen alle Kulturen den Gestaltungsaufgaben ratlos und ohne

Konzept gegenüber. Diese Aufgabe ist mit den herkömmlichen Mitteln des Städtebaus und der Architektur nicht mehr lösbar, es müssten neue Wege beschritten werden, die aber noch unklar sind“ (Thomas Sieverts).

- Die Stadterweiterungsprozesse werden sich in das Landesinnere weiter fortsetzen. Das Problem der Zersiedelung in den Randgebieten bleibt damit bestehen. Eine generelle Tendenz zur dezentralen Konzentration, d.h. die Stärkung kleinerer regionaler Zentren, wäre im Wiener Umland daher wünschenswert. Dies hängt natürlich mit der räumlichen Entwicklung des Verkehrs zusammen. Die Erhöhung der Attraktivität städtischer Wohnformen und leistbare Wohnungen in der Stadt bedürften als Maßnahmen gegen die Stadtfucht noch verstärkter Forcierung.
- Die Probleme des Umlandes erfordern ein komplexes Denken. Ein komplexes Denken erfordert jedoch eine Vernetzung des Wissens. Ein transdisziplinärer Ansatz ist hier unumgänglich.
- In Übereinstimmung mit Sieverts: Einer der neuen Wege könnte der Aufbruch zu einem neuen regionalen Bewusstsein sein. Die Entwicklungen und Probleme der Stadt und des Umlandes kann man nicht mehr trennen. Es muss ein lebendiges regionales Bewusstsein in Form einer Zusammenarbeit entstehen.
- Das städtische Umland muss aber zuerst als ein Raumkörper mit einer eigenständigen Identität begriffen werden. Wir müssen lernen, die städtischen Randzonen nicht nur aus der Perspektive der Stadt zu sehen. Man muß fragen: „Welche sind die Werte, die die Städter in den Randgebieten anziehen? Wie kann die Stadt von der Peripherie lernen? Es müssen verborgene Zusammenhänge sichtbar gemacht werden. Es geht dabei nicht nur um die ökonomisch-funktionalen Qualitäten der Randgebiete. Die Lebens- und Wohnqualität sowie die intakte Kulturlandschaft spielen aber schließlich nicht nur für die Bevölkerung sondern auch für die Beurteilung des Wirtschaftsstandortes eine wichtige Rolle.

Literatur:

SIEVERTS, T. (1999): ZWISCHENSTADT zwischen Ort und Welt, Raum und Zeit, Stadt- und Land. Braunschweig/Wiesbaden.

Mag. Dr. Vera Mayer
Wissenschaftliche Mitarbeiterin des Instituts für Stadt- und Regionalforschung der Österreichischen Akademie der Wissenschaften, Wien