



BESTANDSANALYSE

GEBÄUDE UND WOHNUNGSBESTAND

STADTGEMEINDE MARCHEGG

P2 | Räumliche Entwicklungsplanung
November 2015
Gruppe 3

Einführung in das Thema

Im Rahmen der Lehrveranstaltung 280.109 Räumliche Entwicklungsplanung Marchegg GrenzLandStadt im Wintersemester 2015 wurde die niederösterreichische Stadtgemeinde Marchegg auf seine verschiedenen Raumdimensionen analysiert und bewertet. Dieser Abschnitt befasst sich im mit dem Gebäude- und Wohnungsbestand in der Gemeinde.

Nach einer ausführlichen Bestandsaufnahme des Gebäude- und Wohnungsbestandes der Gemeinde vor Ort mit Hilfe von Mind Maps, Strukturplänen, Fotografien und Interpretationskarten wurden bestehende quantitative Statistiken, Online-Karten und diverse Sekundärliteratur für die weitere Analyse herangezogen.

Diese wurden weitgehend analysiert und interpretiert, um die ersten Eindrücke in der Gemeinde in einen wissenschaftlichen Kontext einordnen zu können.

Die folgenden Seiten befassen sich mit den Gebäude-, Wohnungs- und damit zusammenhängenden Bevölkerungsentwicklungen, in weiterem Sinne mit den genauen Eckdaten der Wohnungen. Weiters wurden die Eigentümer_innenstrukturen analysiert, der Sanierungsbedarf sowie die Bautätigkeit in der gesamten Gemeinde verortet und bewertet. Die Gemeinde wurde in ihre Siedlungssplitter unterteilt sowie im Kontext betrachtet und auf ihre Gebäudenutzungsstruktur untersucht.

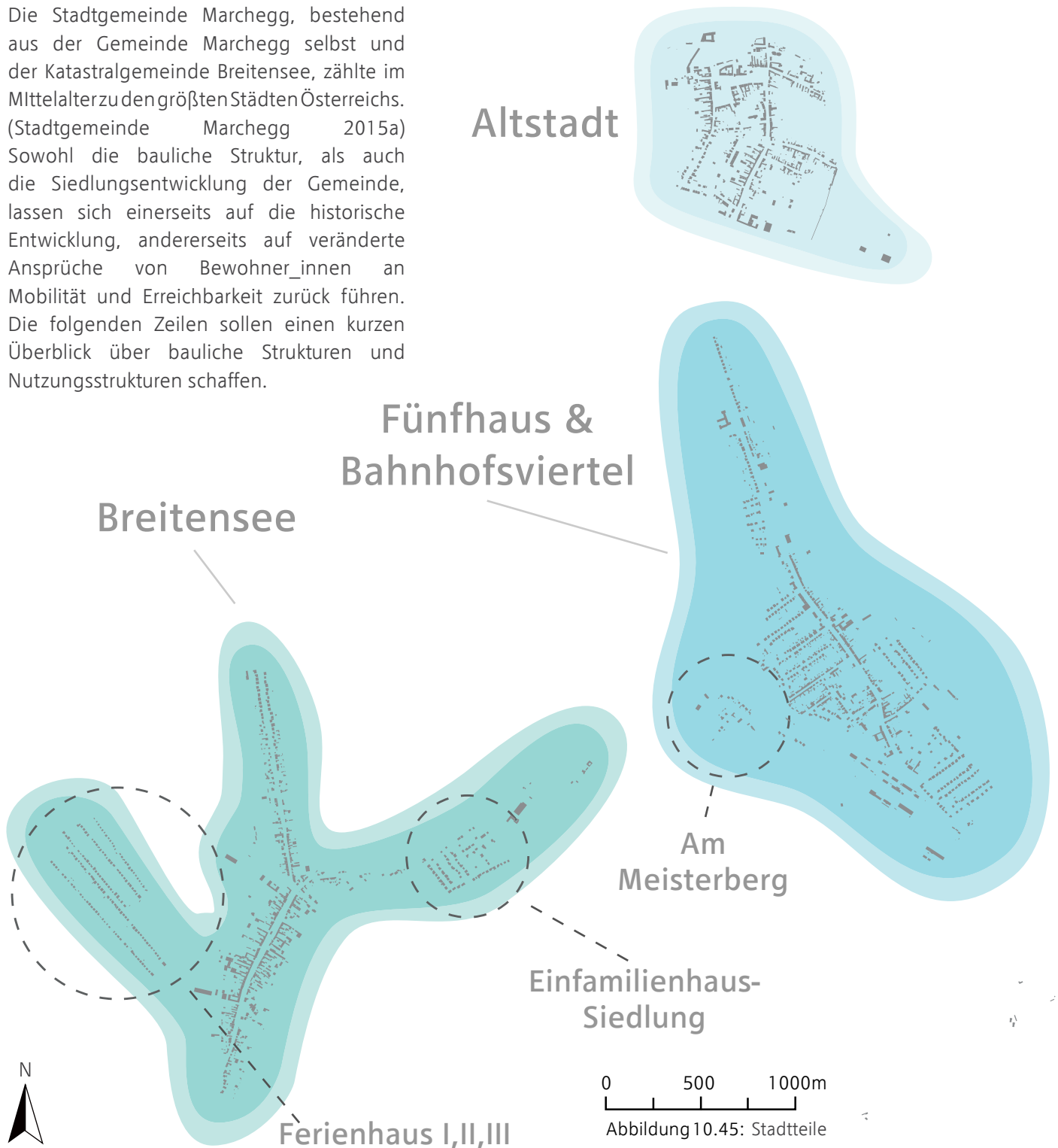
Inhaltsverzeichnis

10.1	STADTTEILE IM ÜBERBLICK	316
10.2	MARCHEGG ALS MOODBOARD	318
10.3	GEBÄUDEZAHLEN UND -NUTZUNG	320
10.3.1	GEBÄUDE-, WOHNUNGS- UND HAUSHALTSZAHLEN	320
10.3.2	GEBÄUDENUTZUNG	321
10.3.3	GEBÄUDENUTZUNG ALTSTADT	322
10.3.4	GEBÄUDENUTZUNG BAHNHOFSVIERTEL UND FÜNFHAUS	324
10.3.5	GEBÄUDENUTZUNG BREITENSEE	326
10.4	WOHNUNGSZAHLEN	328
10.4.1	BEVÖLKERUNGS-, WOHNGEBÄUDE UND WOHNUNGSENTWICKLUNG	328
10.4.2	WOHNUNGSENTWICKLUNG	329
10.4.3	WOHNUNGS AUSSTATTUNGS GRADE, HAUPT- UND NEBENWOHNSITZE, BAUJAHR	330
10.4.4	EIGENTÜMER_INNENSTRUKTUR	332
10.4.5	DURCHSCHNITTSHAUS IN MARCHEGG	333
10.5	SANIERUNGSBEDARF UND NEUBAU	334
10.5.1	GEMEINDE MARCHEGG	334
10.5.2	DIE ALTSTADT	336
10.5.3	BAHNHOFSVIERTEL UND FÜNFHAUS	338
10.5.4	BREITENSEE	340

10.6	BAULICHE BESONDERHEITEN	342
10.7	RESÜMEE	345
10.8	QUELLENVERZEICHNIS	346
10.9	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	348

10.1 Stadtteile im Überblick

Die Stadtgemeinde Marchegg, bestehend aus der Gemeinde Marchegg selbst und der Katastralgemeinde Breitensee, zählte im Mittelalter zu den größten Städten Österreichs. (Stadtgemeinde Marchegg 2015a) Sowohl die bauliche Struktur, als auch die Siedlungsentwicklung der Gemeinde, lassen sich einerseits auf die historische Entwicklung, andererseits auf veränderte Ansprüche von Bewohner_innen an Mobilität und Erreichbarkeit zurück führen. Die folgenden Zeilen sollen einen kurzen Überblick über bauliche Strukturen und Nutzungsstrukturen schaffen.



0 500 1000m
Abbildung 10.45: Stadtteile

Marchegg

Das gesamte Gemeindegebiet weist, trotz der Teilung in unterschiedliche, teilweise nicht zusammenhängende Viertel, hinsichtlich der baulichen Struktur ein heterogenes Stadtbild auf. Die Bebauung Marcheggs ist, ähnlich wie in anderen ländlichen Gemeinden, von Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern geprägt.



Abbildung 10.46: Stadtmauer Altstadt



Abbildung 10.47: Wohnbau Bahnhofsviertel



Abbildung 10.48: Einfamilienhaus Breitensee

Die Altstadt

Die Altstadt, im Norden Marcheggs gelegen, unterscheidet sich von den anderen Stadtteilen vor allem hinsichtlich des Baualters des Gebäudebestands. Innerhalb dieses Viertels wechselt sich dichte, jedoch höchstens zwei geschossige, Bebauung mit Freiräumen, besonders rund um den Hauptplatz, ab. Auffällig sind in diesem Teil der Stadtgemeinde die leerstehenden Erdgeschosszonen, aber auch der Sanierungsbedarf vieler Gebäude.

Fünfhaus & Bahnhofsviertel

Die Entstehung dieser beiden Viertel hängt mit der Ansiedelung eines von der Altstadt drei Kilometer entfernten Bahnhofs zusammen, welcher im 19. Jahrhundert erbaut wurde. Entlang der Verbindungsstraße, der Bahnstraße, dominieren Reihenhäuser. Im Gegensatz dazu sind in den erst kürzlich entstandenen Siedlungen, zum Beispiel im Osten des Bahnhofsviertels, Einfamilienhäuser mit Privatgarten zu finden. Auch der Meisterberg ist von Einfamilienhäusern geprägt, wobei man diesen Teil als Siedlungssplitter ansehen könnte, da er durch den Verlauf der Bahnschienen vom restlichen Siedlungsgebiet abgetrennt ist. (Stadtgemeinde Marchegg 2015b)

Breitensee

Breitensee passt in der baulichen Struktur zum heterogenen Stadtbild der gesamten Stadtgemeinde. Durch die höhere Anzahl an landwirtschaftlichen Betrieben konzentrieren sich entlang der Ortstraße Reihenhäuser. Sowohl die Ferienhaussiedlung im Westen, als auch die Einfamilienhaus-Siedlung im Osten Breitensees, sind von den umliegenden Siedlungsgebieten abgetrennt und somit schwieriger zu erreichen.

10.2 Marchegg als Moodboard

Das hier dargestellte Moodboard der Stadtteile soll einen Einblick über die Stimmung, bauliche Strukturen und natürliche Umgebung der Stadtgemeinde geben. Es handelt sich hierbei um Eindrücke, welche während der ersten Begehung der Gemeinde gesammelt wurden. Die Darstellung und Anordnung der einzelnen Stadtteile unterliegt keiner kartographischen Grundlage, sondern soll lediglich einen Überblick und Eindruck verschaffen.

**Fünfhaus &
Bahnhofsviertel**

Breitensee



Altstadt

Abbildung 10.49: Moodboard

10.3 Gebäudezahlen und -nutzung

10.3.1 Gebäude-, Wohnungs- und Haushaltszahlen

Marchegg im Wachstum

Im Jahr 2011 wurden in der Gemeinde Marchegg insgesamt 1.316 Gebäude und 1.702 Wohnungen (Haupt- und Nebenwohnsitze) gezählt. Im Vergleich zum Jahr 2001 entspricht dies einem Wachstum von 76 Gebäuden und 154 Wohnungen. Auch die Privathaushalte sind in diesem Zeitraum um 55 auf 1226 (Stand 2011) gestiegen.

Somit hat die Gemeinde für genügend neuen Wohnraum gesorgt, der den neu entstandenen Haushalten zur Verfügung steht.

(Amt der niederösterreichischen Landesregierung 2012; Statistik Austria 2009, 2013)

1.316 Gebäude



1.702 Wohnungen



1.226 Haushalte



Stand 2011

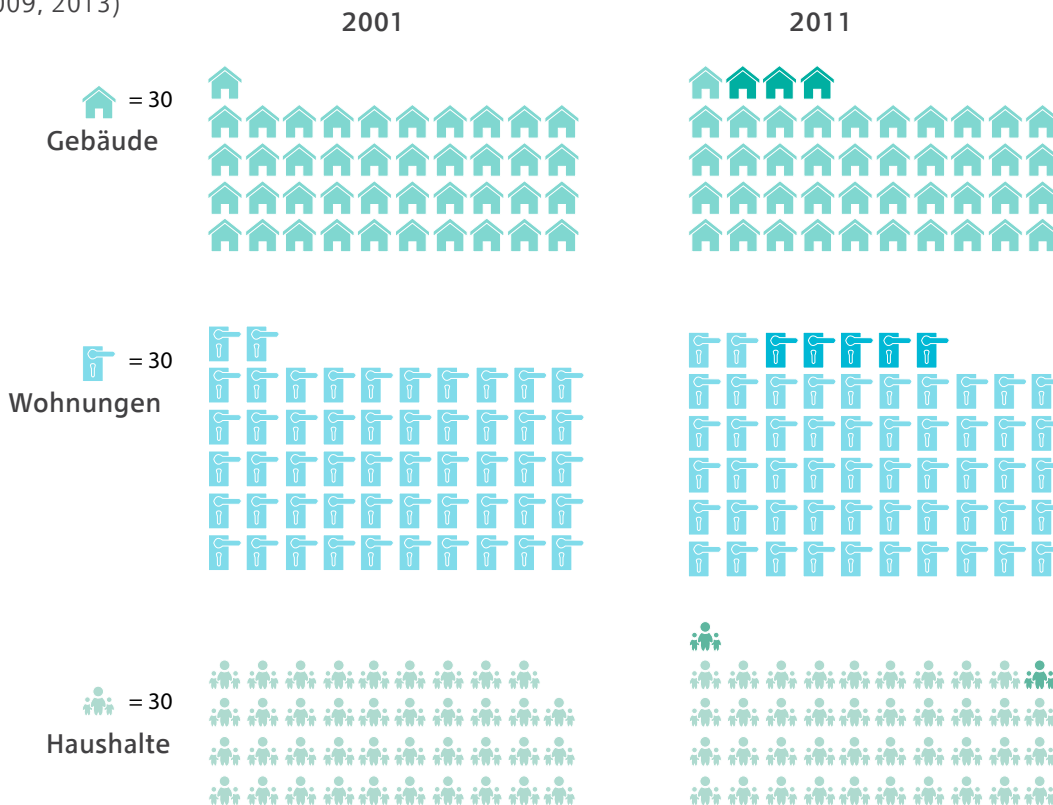


Abbildung 10.50: Gebäude-, Wohnungs- und Haushaltsanzahl Marchegg 2001/2011

10.3.2 Gebäudenutzung

Gebäudenutzung 2011

Im Jahr 2011 wurden in der Gemeinde Marchegg insgesamt 1.316 Gebäude gezählt. Den größten Teil davon nehmen mit 95,9% (absolute Zahl: 1.262) Gebäude mit Wohnnutzung ein.

Die restlichen 54 Gebäude dienen folgenden Zwecken: 14 Gebäude fallen in die Kategorie Groß- und Einzelhandel und nehmen somit einen Anteil von 1,06% aller Gebäude in Marchegg ein. Weniger als 1% der gesamten Gebäude werden jeweils für Hotellerie, Bürotätigkeiten und Industrie- und Lagergebäude sowie „Sonstige“ genutzt. Unter „Sonstige“ fallen beispielweise Gebäude für Kultur- und Freizeitaktivitäten sowie jene des Bildungs- und Gesundheitswesens.

(Statistik Austria 2015b)

**1.316 Gebäude in
Marchegg**



Stand 2011

In den folgenden Karten zur Gebäudenutzung in Marchegg ist weitaus mehr Gebäuden eine andere Nutzung als Wohnen zuzuschreiben. Die Vermutung ist, dass Statistik Austria auch Gebäude, die unter Mischnutzung (z.B. Gewerbe in der Erdgeschosszone, Wohnen in den Obergeschossen) stehen, als reine Wohngebäude kategorisiert.

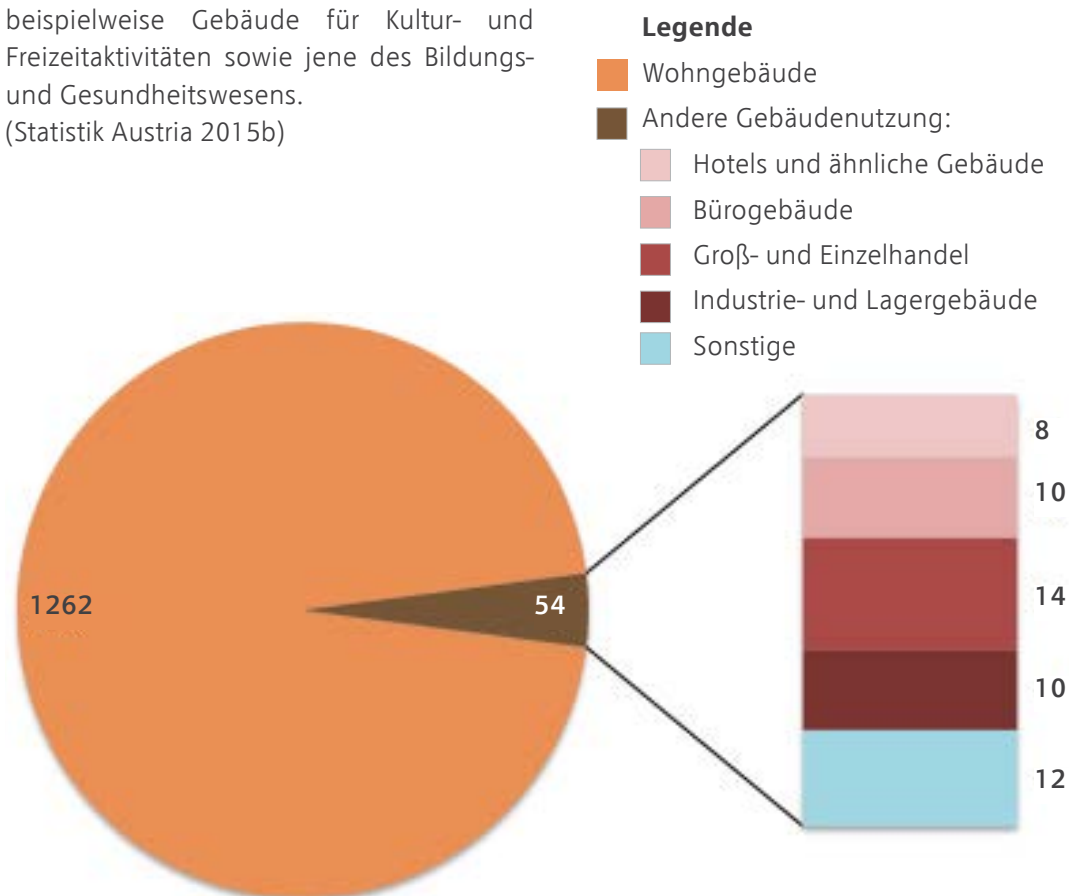


Abbildung 10.51: Gebäudenutzung Marchegg 2011

10.3.3 Gebäudenutzung Altstadt

Die Altstadt

Die Gebäudestruktur der Altstadt unterscheidet sich, wie bereits erwähnt, vor allem durch ihr Alter von den übrigen Gemeindegebieten, reicht die Geschichte dieses Stadtteils doch über 700 Jahre zurück.

Um einen groben Überblick über die Gebäudenutzung in einer optisch übersichtlichen Form zu geben, wurde Marchegg in die drei Siedlungsbereiche unterteilt und der Gebäudebestand in die drei Kategorien Wohnnutzung, Mischnutzung (Wohnen und gewerbliche oder sonstige Nutzung in einem Gebäude) sowie Gewerbe und Sonstiges eingeteilt.



Abbildung 10.52: Gebäudenutzung Altstadt

Wohnnutzung

Die dominierende Nutzungsart – in allen Stadtteilen – ist die Wohnnutzung.

Auch in der Altstadt ist sie in allen Bereichen zu finden, wobei sie im Südwesten und Osten der Stadt eher in Form von offener Bebauung auftritt, während sich entlang der Hauptstraße und dem Hauptplatz geschlossene Bebauung wiederfindet.

Mischnutzung

Das größte Gebäude, das als Mischnutzung kategorisiert wurde, ist das Schloss Marchegg, da es sowohl für Wohnzwecke als auch als Museum genutzt wird.

Die meisten Gebäude, die unter diese Kategorie fallen, werden jedoch für kleinere Dienstleistungen, Werkstätten oder Geschäfte genutzt, wie zum Beispiel eine Nähstube, ein Arzt oder ein Anstreicher.

Gewerbe und Sonstiges

Die Kategorie Gewerbe und Sonstiges schließt alle übrigen Nutzungen ein, die nicht Wohnen beinhaltet (wobei das Pfarramt und das Kloster der Schwestern vom hl. Johannes als Sonstiges gekennzeichnet wurden und nicht als Mischnutzung).

Gewerbliche Gebäudenutzung konzentriert sich klassischer Weise besonders um den Hauptplatz herum, jedoch überraschend wenig entlang der Hauptstraße. Am Hauptplatz konzentrieren sich gastronomische Betriebe sowie Einrichtungen der öffentlichen Hand (Rathaus, Fundamt, Kompetenzzentrum) sowie unterschiedliche andere Nutzungen. Die Konzentration um den Hauptplatz herum lässt sich vor allem durch die historische Geschichte der Stadt erklären. Durch seine Nähe zu Schloss, später auch dem Rathaus, nahm er eine zentrale Rolle ein. Die räumlich großzügige Gestaltung bietet eigentlich gute Voraussetzungen für Kommunikations- und Aufenthaltsraum für Bürger_innen. Gleichzeitig ist aber auch hier Leerstand sowohl von Wohnhäusern als auch von Geschäftslokalen zu beobachten.



Abbildung 10.53: Rathaus



Abbildung 10.54: Greißlerei am Hauptplatz mit anschließender Wohnnutzung



Abbildung 10.55: Reihenhäuser im Südosten der Altstadt

10.3.4 Gebäudenutzung Bahnhofsviertel und Fünfhaus

Das Bahnhofsviertel und Fünfhaus

Das Bahnhofsviertel von Marchegg wird in erster Linie zum Wohnen genutzt. Durch die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln hat dieser Stadtteil in den letzten Jahren an Beliebtheit gewonnen.

An den Siedlungsrändern werden einige Gebäude für landwirtschaftliche und infrastrukturelle Zwecke (Kläranlage, Altstoffsammelzentrum, etc.) verwendet, während jene entlang der Hauptstraße gemischt genutzt werden. Bei der Mischung handelt es sich primär um gewerbliche, gesundheitliche und gastronomische Tätigkeiten in Erdgeschoßzone und Wohnnutzung in dem bzw. den Obergeschoßen.

Wohnnutzung

Der Großteil der Gebäude im Bahnhofsviertel und in Fünfhaus dienen der Wohnnutzung. Besonders an den Siedlungsrändern ist überwiegend lockere Einfamilienhausbebauung zu verzeichnen. Diese Einfamilienhäuser verfügen alle über einen privaten Garten (in den meisten Fällen an der Rückseite des Hauses) und teilweise über anschließende Ackerflächen.

Mischnutzung

Besonders im Bahnhofsviertel gibt es einige Gebäude, welche gemischt genutzt werden. Sie werden für das Wohnen und eine andere Tätigkeit genutzt.

Gewerbe und Sonstiges

Entlang der Bahnstraße gibt es einige Gebäude, welche der gewerblichen, öffentlichen etc. Nutzung zuzuschreiben sind. Beispielsweise eine BILLA und eine Penny Filiale, das Bernsteinhotel und Café



Abbildung 10.56: Einfamilienhaus im Bahnhofsviertel



Abbildung 10.57: BILLA Filiale und café bernstein in Fünfhaus

Bernstein, eine Pizzeria, die Haupt- und Volksschule etc.

Es lässt sich feststellen, dass vor allem in der Nähe der Schule und in des Bahnhofs Marchegg eine erhöhte Konzentration der gewerblich genutzten Gebäude zu finden sind. Am Bahnhof handelt es sich dabei um eine Bank, ein Café, eine Trafik

Leerstand

Bis auf ein Mehrfamiliengebäude im nördlichen Teil des Bahnhofsviertels konnte kein Leerstand erzeichnet werden. Man kann allerdings davon ausgehen, dass es leerstehende Wohneinheiten gibt.

(Stadtgemeinde Marchegg, 2015)



Abbildung 10.58: Gebäudenutzung Bahnhofsviertel & Fünfhaus

10.3.5 Gebäudenutzung Breitensee

Die Katastralgemeinde Breitensee

Breitensee, als Katastralgemeinde Marcheggs, unterscheidet sich in minimalem Ausmaß von der Gebäude- und Nutzungsstruktur der Stadtgemeinde selbst. Das Angerlinsendorf ist von Wohnnutzung geprägt, wobei sich, wie auf der Karte ersichtlich, entlang der Ortsstraße eine Konzentration der Mischnutzung zeigt. Vereinzelt sind gewerbliche oder sonstige Einrichtungen, wie ein Kindergarten oder eine Freiwillige Feuerwehr, zu finden.

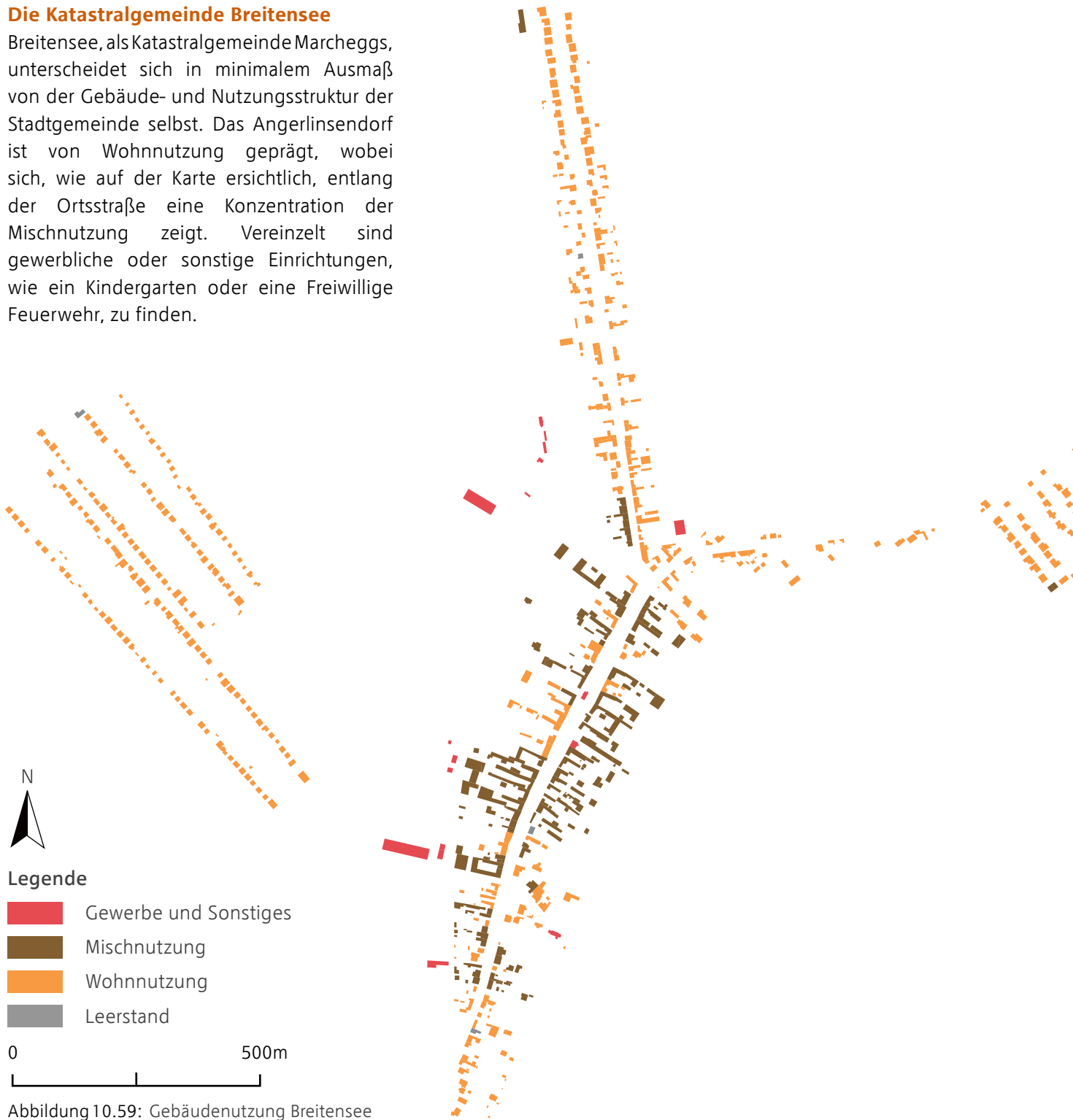


Abbildung 10.59: Gebäudenutzung Breitensee

Wohnnutzung

Breitensee ist vor allem im nördlichen und östlichen Bereich, sozusagen an den Ortsrändern, von Wohnnutzung geprägt. Beide Gebiete zeichnen sich durch ihre ähnliche Art der Bebauung aus und werden von Einfamilienhäusern mit privaten Gärten dominiert. Die abseits gelegene Ferienhaus-Siedlung dient ebenfalls der Wohnnutzung, wobei sich hier Einfamilienhäuser und Kleingartenhäuser befinden. Zweites wird meist als Wohnquartier während der wärmeren Jahreszeiten genutzt.

Mischnutzung

Als Mischnutzung werden, im Zusammenhang der Gebäudenutzung, jene Nutzungen bezeichnet, welche neben der Wohnnutzung noch eine weitere Art der Nutzung aufweisen. In der Katastralgemeinde Breitensee handelt es sich hauptsächlich

um die Mischung der Wohnnutzung und die einer landwirtschaftlichen Tätigkeit. Wie auf der Karte links ersichtlich, konzentriert sich diese Art der Nutzung entlang der Ortsstraße, welche man als Hauptstraße Breitensees bezeichnen kann. Diese Konzentration könnte man auf die historische Entwicklung der Gemeinde zurückführen, da sich der Kern der Gemeinde nicht nur in seiner Nutzungsart, sondern auch in seiner Bebauungstypologie (Reihe) von den anderen Gebieten Breitensees unterscheidet.

Gewerbe und Sonstiges

Die Stadtgemeinde Marchegg ist mit dem motorisierten Individualverkehr innerhalb von wenigen Minuten erreichbar und bietet, bis auf einige Ausnahmen, alle Güter des täglichen Bedarfs. In Breitensee selbst tritt die Art der gewerblichen und sonstigen Nutzung vereinzelt auf. Ähnlich vielen anderen ländlichen Gemeinden sind neben der Kirche auch weitere wichtige öffentliche Einrichtungen, wie ein Kindergarten oder eine Freiwillige Feuerwehr angesiedelt. Rein gewerblich genutzte Gebäude sind in Breitensee eher rar, hierbei handelt es sich um eine Raiffeisen-Bank und eine Baumschule. Des Weiteren sind, aufgrund der ländlichen Struktur, ab und zu landwirtschaftlich genutzte Hallen zu finden.



Abbildung 10.60: Wohnnutzung



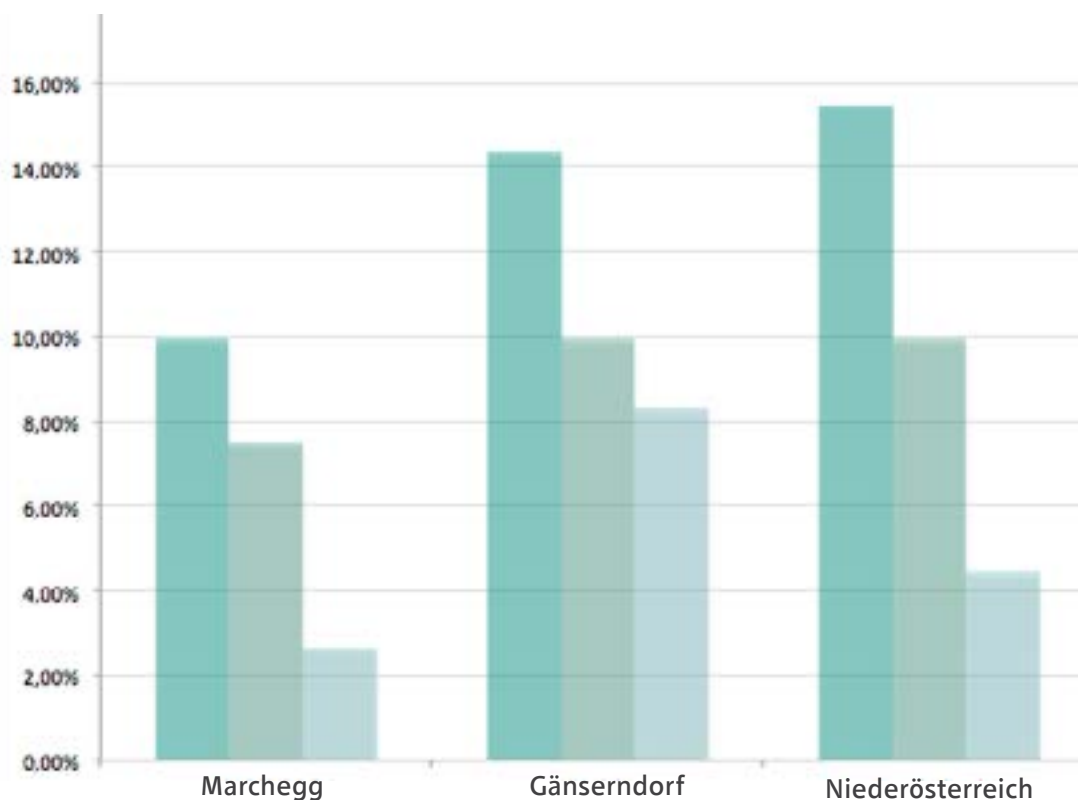
Abbildung 10.61: Einzelhandel Fliesen David



Abbildung 10.62: Landwirtschaftlicher Betrieb

10.4 Wohnungszahlen

10.4.1 Bevölkerungs-, Wohngebäude- und Wohnungsentwicklung



Legende

- Wohnungswachstum
- Wohngebäudewachstum
- Bevölkerungswachstum

Abbildung 10.63: Wachstumsvergleich Marchegg, Gänserndorf, Niederösterreich 2001-2011

Vergleicht man die Wohngebäude-, Wohnungs- und Bevölkerungsentwicklung auf drei verschiedenen Maßstabsebenen ist eines sehr schnell festzustellen: Auf jeder Ebene (Gemeinde Marchegg, Bezirk Gänserndorf und Land Niederösterreich) wurde zwischen den Jahren 2001 und 2011 ein Wachstum verzeichnet.

Während die Bevölkerung in Marchegg in 10 Jahren um lediglich 2,7% gestiegen ist, hat bei den Wohngebäuden ein Wachstum von 7,5% und bei den Wohnungen sogar ein Wachstum von knapp 10% stattgefunden.

Ähnliche Entwicklungen kann man im Bezirk Gänserndorf und Land Niederösterreich beobachten. Obwohl das Bevölkerungswachstum lediglich bei 8,3% beziehungsweise 4,5% lag wurden im Jahr 2011 14,4% beziehungsweise 15,5% mehr Wohnungen gezählt.

Demnach ist anzunehmen, dass es einen Anstieg an Einpersonenhaushalte/ Einfamilienhäusern gegeben hat und die verfügbare Wohnnutzfläche pro Einwohner in den zehn Jahren deutlich gestiegen ist. (Statistik Austria 2009, 2013, 2015a, b)

10.4.2 Wohnungsentwicklung

In den letzten Jahren (2001 bis 2011) wurde ein deutlicher Anstieg (knapp 10%) an Wohnungen in der Gemeinde Marchegg verzeichnet.

Während in der Dekade 1991 bis 2001 laut Gemeinde nur 43 Wohnungen an vier Standorten gebaut wurden, waren es in den darauf folgenden zehn Jahren knappe 150 Wohnungen mehr. Somit stieg die Wohnungsanzahl von 2001 (1.548 Wohnungen) auf 1.702 im Jahr 2011.

Wohnungsgrößen im Vergleich

Vergleicht man die Anteile der kleinen, mittelgroßen und großen Wohnungen in Marchegg in den Jahren 2001 und 2011, kann man feststellen, dass der Anteil an

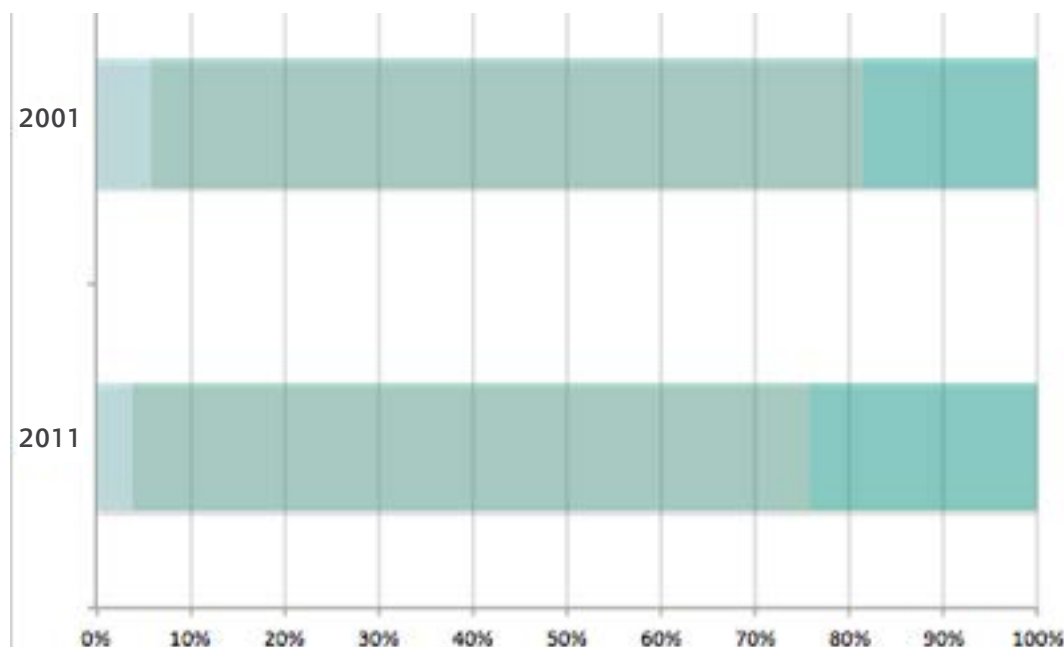
kleinen Wohnungen (<45 m²) von 5,9% auf 3,9% geschrumpft ist. Zeitgleich ist der Anteil von mittelgroßen Wohnungen (45-130m²) gestiegen. Außerdem wurden deutlich mehr große Wohnungen (>130m²) gezählt. Während sie 2001 lediglich 18,6% einnahmen, waren im Jahr 2011 schon 24,2% aller Wohnungen sehr geräumig.

Dies unterstreicht die These, dass die Wohnnutzfläche je Einwohner in den 10 Jahren deutlich gestiegen sein muss. (Statistik Austria 2009, 2015b)

1.702 Wohnungen in Marchegg



Stand 2011



Legende

- kleine Wohnungen (<45m²)
- mittelgroße Wohnungen (45-130m²)
- große Wohnungen (>130m²)

Abbildung 10.64: Wohnungsentwicklung nach Größen 2001-2011

10.4.3 Wohnungsausstattungsgrade, Haupt- und Nebenwohnsitze, Baujahr

Ausstattungsgrade

Mit einer Abnahme der Wohnungen mit dem Ausstattungsgrad A zwischen den Jahren 2001 und 2011 um rund 7 % liegt Marchegg weit unter dem Niederösterreichischen Durchschnitt, welcher sich im Jahr 2011 auf rund 85,5% der gesamten Wohnungen belief. Es lässt sich vermuten, dass dies an der Zunahme von Nebenwohnsitzen liegt insbesondere an der Feriendorfsiedlung. Diese entstand in den letzten Jahren in der Katastralgemeinde Breitensee. (Amt der NÖ Landesregierung 2011)

Haupt- und Nebenwohnsitz

In Österreich wird unter Hauptwohnsitz der Wohnsitz verstanden, der als Mittelpunkt der Lebensbeziehung des Unterkunftnehmers/der Unterkunftnehmerin gilt. Maßstabsgebend dafür ist die Lage der Arbeits- oder Ausbildungsstätte, die Aufenthaltsdauer sowie der Wohnsitz von Verwandten (besonders von Kindern). Während es möglich ist, eine Vielzahl von Nebenwohnsitzen zu haben, kann man nur an einem Wohnsitz hauptgemeldet sein. (Magistrat der Stadt Wien, 2015)

Marchegg hat im Vergleich zu Niederösterreich und Gänserndorf einen etwas höheren Anteil an Nebenwohnsitzen, was sich vordergründig durch seine gute Lage und sein großes Angebot an Erholungsgebieten erklären lässt.

Gebäude nach Baujahr

Im Jahr 2011 verzeichnete Marchegg 1316 Gebäude. Davon wurden 44% in den Jahren 1945 bis 1960 erbaut, was durchaus üblich für Österreich ist. (Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 2007)

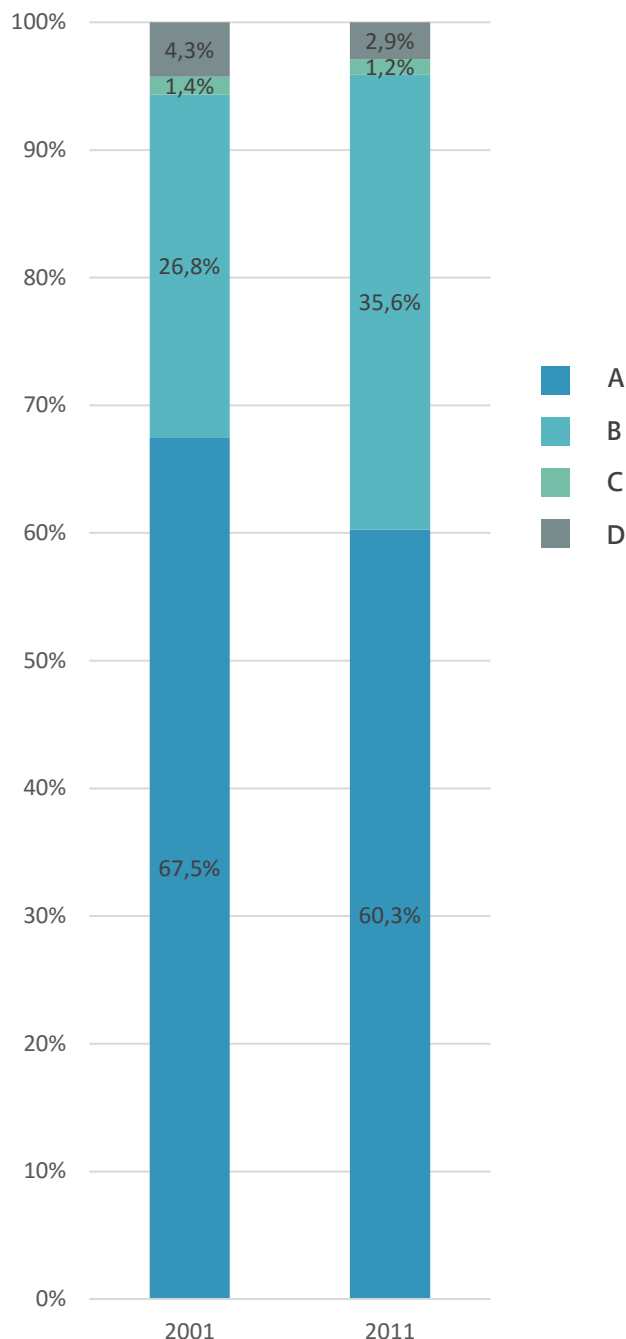


Abbildung 10.65: Anteile der Wohnungen nach Ausstattungsgrad in den Jahren 2001 und 2011 in Marchegg.

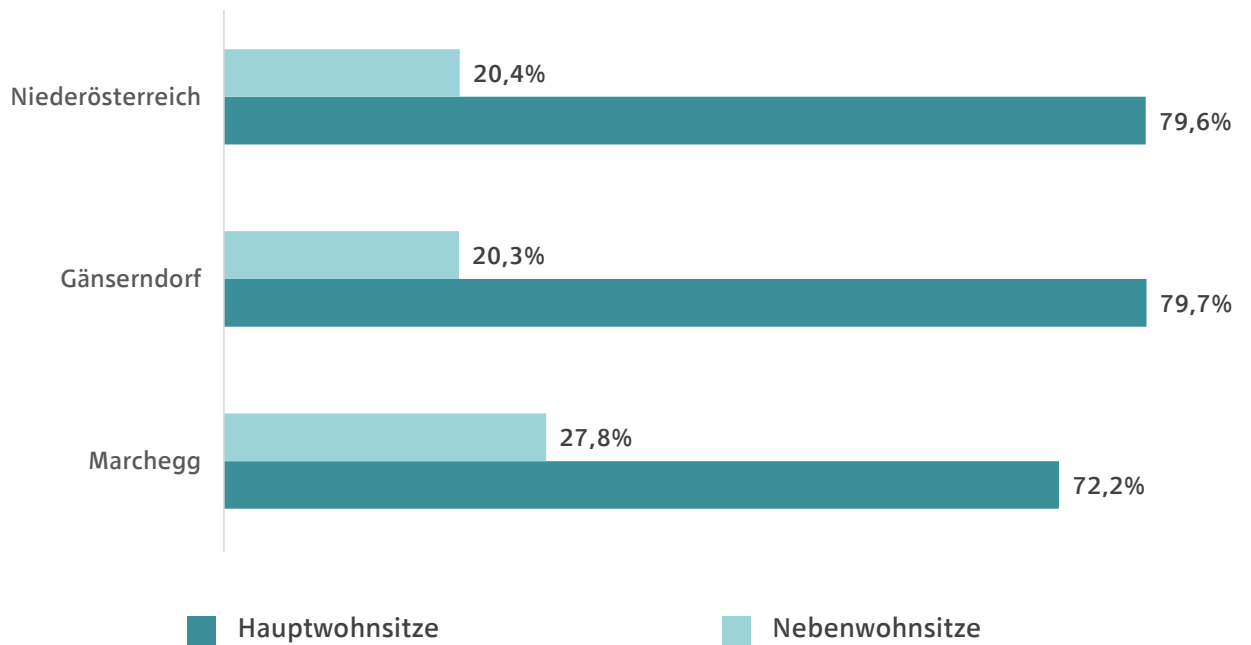


Abbildung 10.66: Vergleich der Haupt- und Nebenwohnsitze in Prozent in Marchegg, dem Bezirk Gänserndorf und Niederösterreich.

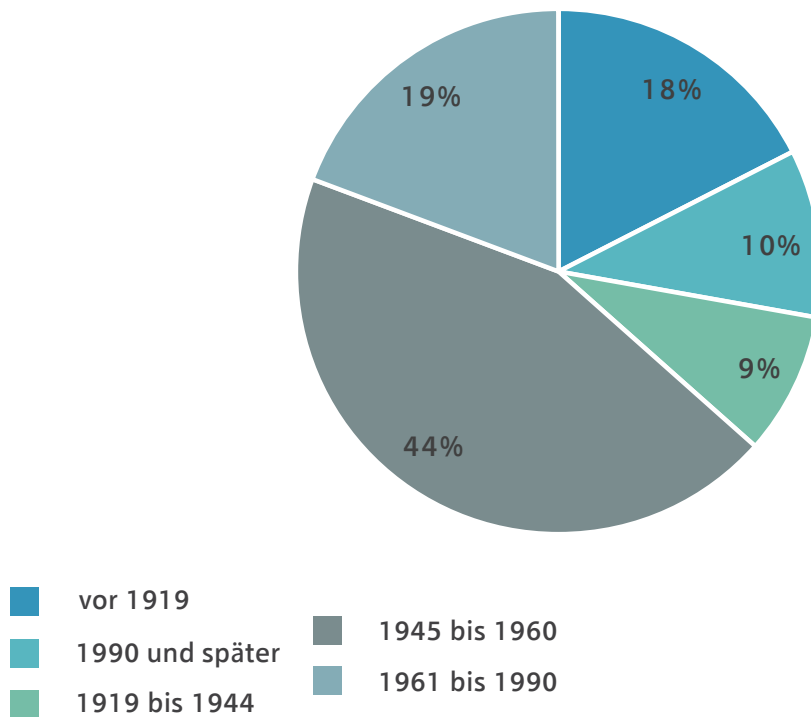


Abbildung 10.67: Anteile der Gebäude nach Baujahr in Marchegg im Jahr 2011.

10.4.4 Eigentümer_innenstruktur

- Sonstige juristische Personen
- Gemeinnützige Bauvereinigungen
- Gebietskörperschaften
- Privatperson(en)

EigentümerInnenstruktur

Die Eigentümer_innenstruktur in Marchegg unterscheidet sich besonders bezüglich der Gebäude, welche im Besitz gemeinnütziger Bauvereinigungen sind, von der Struktur Niederösterreichs. Der Anteil dieser ist in Niederösterreich dreimal so hoch wie in Marchegg. Der höhere Anteil an Gebäude im Besitz von Privatperson(en) zeichnet sich schon durch die große Zahl an Einfamilienhäusern in der Stadtgemeinde aus. Im Vergleich zu Niederösterreich ist der Anteil dieser Eigentümer_innen in Marchegg um rund 3% höher. Bei den Gebäuden im Eigentum der Gebietskörperschaften (Gemeinde, Bund, Land..) unterscheidet sich Marchegg um lediglich ein Prozent von dem Bundesland, was vor allem mit dem Größenunterschied der beiden zu tun hat. Mit sonstigen juristischen Personen, wie beispielsweise GmbHs o.ä. verhält es sich ähnlich, was ebenfalls an dem Maßstabsunterschied liegt.

(Statistik Austria 2011)

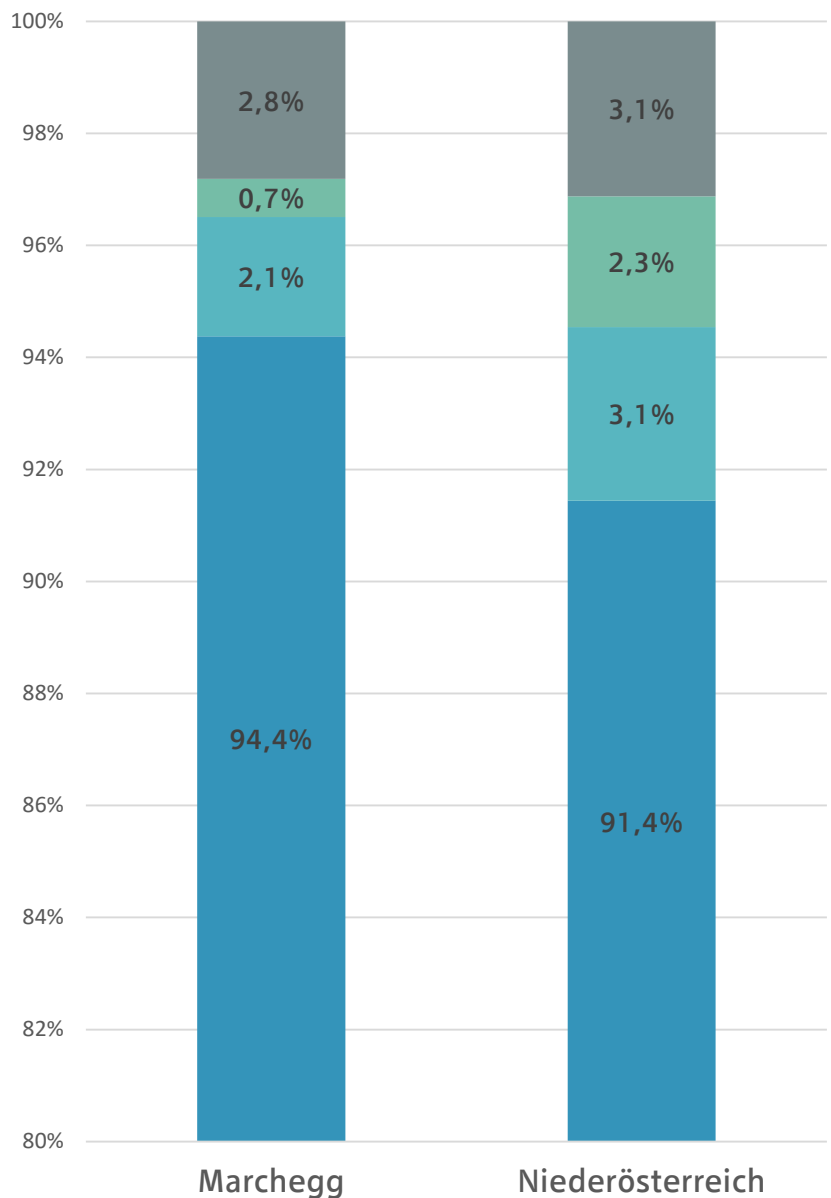


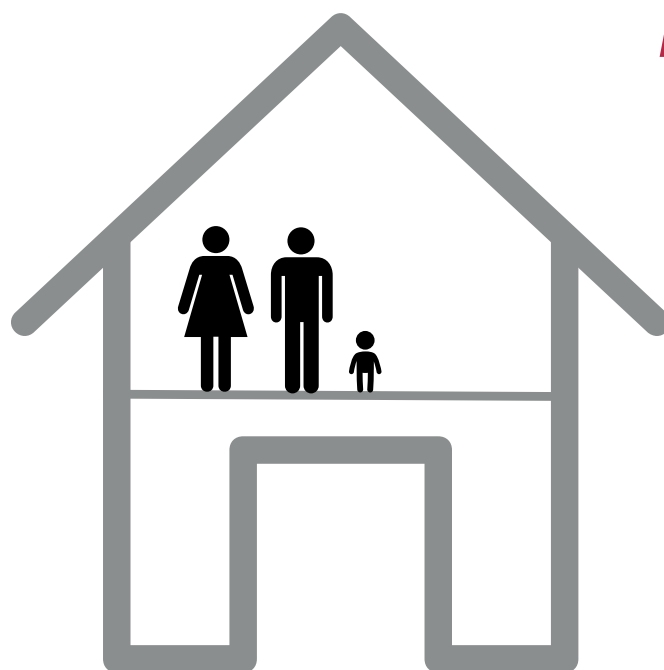
Abbildung 10.68: Anteile der Gebäude nach Eigentümer_innenart in Marchegg und Niederösterreich im Jahr 2011.

10.4.5 Durchschnittsgebäude in Marchegg

... ist im Eigentum einer oder mehrerer Privatpersonen und wird von dieser/ diesen selbst genutzt.

...wurde zwischen 1971 und 1990 erbaut.

... hat eine Hauszentralheizung, die mit Heizöl läuft.



... hat eine oder zwei Wohnungen mit jeweils zwischen 90 und 130 m² Wohnfläche, drei bis fünf Wohnräumen sowie 2,3 Bewohner_innen.

...fällt unter die Ausstattungskategorie A.

10.5 Sanierungsbedarf und Neubau

10.5.1 Gemeinde Marchegg

Die Stadtgemeinde Marchegg zeichnet sich durch die eigene Struktur und die Aufteilung in seine dadurch recht unterschiedlichen Siedlungssplitter aus. Auch die Gebäudestruktur dieser Siedlungssplitter unterscheiden sich beispielsweise aufgrund der Baujahre, Gebäudetypologie etc. voneinander.

Dementsprechend gibt es in der Stadt auch

Gebiete welche im Vergleich zum Rest Marcheggs Aufholbedarf haben.

Ein weiterer Unterschied der drei Viertel macht sich am ihren Baulandreserven ersichtlich. Wo gibt es Potenzial für Siedlungsentwicklung und wo stößt diese an ihre Grenzen?

Auf den nächsten Seiten wird die Charakteristik der drei Stadtteile näher erläutert und auf die jeweiligen Stärken und Schwächen eingegangen.




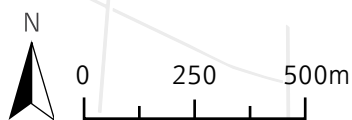
-  Sanierungsbedürftige Gebäude
-  Neubauaktivität
-  Baulandreserven




Abbildung 10.69: Grobe Verortung der sanierungsbedürftigen Gebäude, der Neubauaktivität und Baulandreserven





10.5.2 Die Altstadt

Abbildung 10.70: Verortung der sanierungsbedürftigen Gebäude, der Neubauaktivität und Baulandreserven in der Altstadt

-  Sanierungsbedürftige Gebäude
-  Neubauaktivität
-  zu Verkaufen

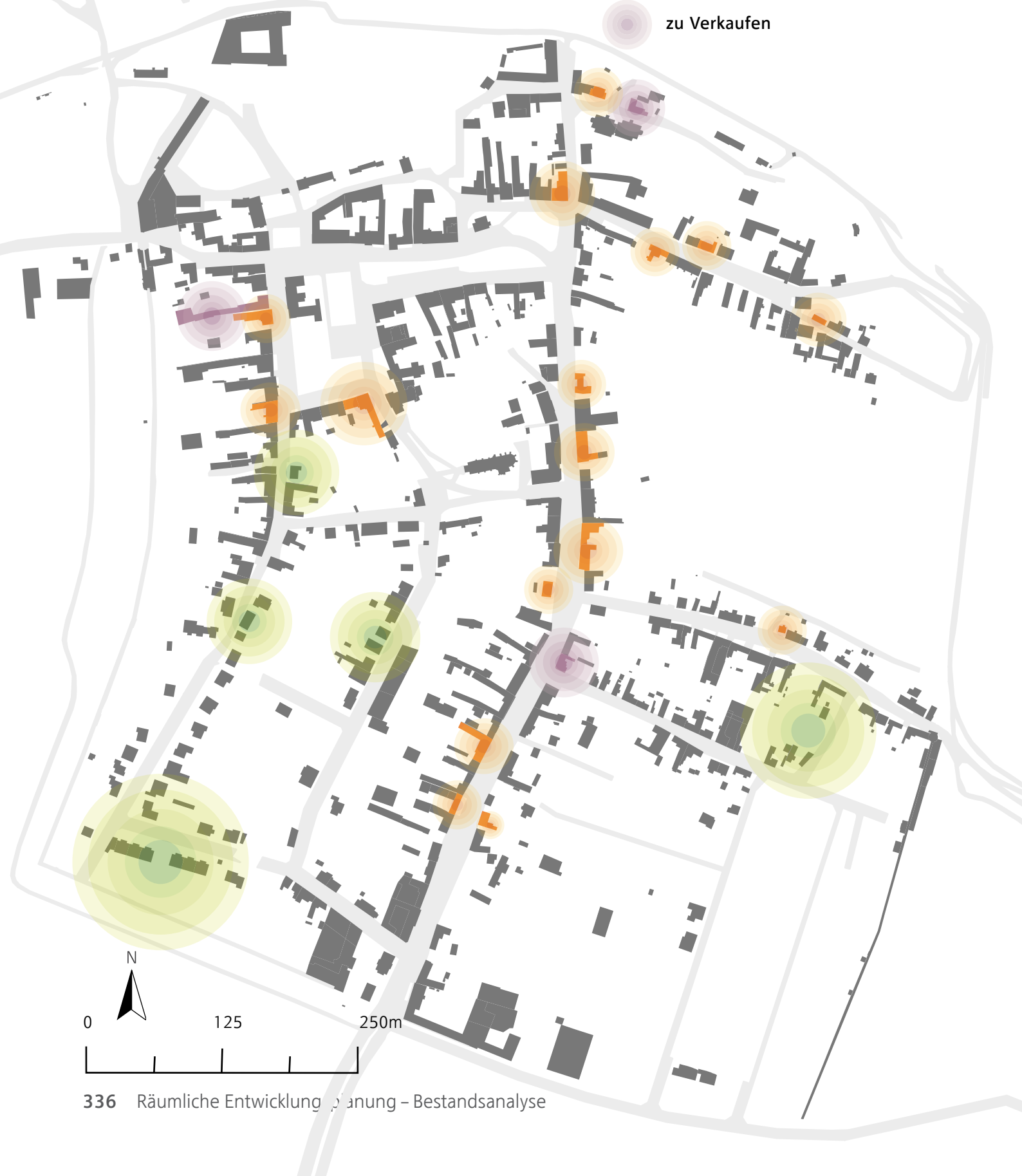




Abbildung 10.71: Sanierungsbedürftiges Gebäude

Sanierungsbedarf in der Altstadt

Den Ursprung des historischen Stadtkerns der Storchentadt findet sich im Mittelalter wieder. Innerhalb der Stadtmauern wurde die Stadt nach mittelalterlichen Planungsprinzipien erweitert.

Heute noch findet man vor allem in der Nähe des Schlosses einige Gebäude, welche aus dieser Zeit stammen könnten.

Da die Stadt seit Mitte des vergangenen Jahrhunderts einen Bevölkerungsabfall erlebte und vermutlich einige Bewohner_innen in das Bahnhofsviertel gezogen sind, stehen auch dementsprechend viele Gebäude leer. Im Bereich des Hauptplatzes, wo aus historischer Sicht eigentlich das soziale Zentrum einer Kleinstadt sein sollte, findet man vermehrt leerstehende und verfallene Gebäude, welche augenscheinlich seit Jahren nicht renoviert wurden und aus diesem Grund auch nicht attraktiv für

potentielle Käufer_innen oder zukünftige Bewohner_innen sind. Auch im Bereich der Hauptstraße findet man vermehrt Gebäude mit brüchiger Fassade und undichten Fenstern.

Neubauten und Baulandreserven

Im historischen Stadtteil von Marchegg findet man kaum neu gebaute oder sich im Bau befindliche Gebäude. Vereinzelt treten sie in den Randzonen des Stadtkerns auf, wo auch die meisten Baulandreserven vorhanden sind. In diesem Bereich werden auch gerade einige Einfamilienhäuser gebaut. Wie auch in anderen Gemeinden wie Hainburg oder Wildungsmauer im Bezirk Bruck an der Leitha, siedeln sich in letzter Zeit vermehrt Slowaken an. Grund dafür sind die geringeren Grundstückspreise in Österreich sowie die ansteigende Kaufkraft in der Slowakei. (Haupt Gernot 2015)

10.5.3 Bahnhofsviertel und Fünfhaus





-  Sanierungsbedürftige Gebäude
-  Neubauaktivität
-  zu Verkaufen
-  Baulandreserven

Abbildung 10.72: Verortung der sanierungsbedürftigen Gebäude, der Neubauaktivität und Baulandreserven im Bahnhofsviertel - Fünfhaus

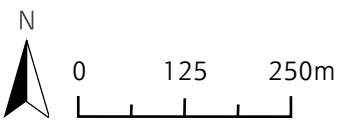




Abbildung 10.73: Sanierungsbedürftiges Haus



Abbildung 10.74: Baustelle im Bahnhofsviertel

Sanierungsbedarf im Bahnhofsviertel

Das Bahnhofsviertel ist im Laufe der Zeit und mit dem stetigen Ausbau der Infrastruktur zum eigentlichen Zentrum der Stadt geworden. Besonders mit dem Ausbau des Bahnhofes von Marchegg, welcher im Dezember 2015 fertiggestellt werden soll, wird der Stadtteil noch besser angebunden sein als zuvor. Die slowakische Hauptstadt Bratislava soll in 15 Minuten mit dem Zug erreichbar sein. Die Verbindung nach Wien soll im Halbstundentakt erfolgen.

Die Bürger_innen haben sich mit der Zeit vermehrt in dem „neuen Zentrum“ angesiedelt. Verglichen mit der Altstadt wirkt dieses Viertel wesentlich urbaner. Dementsprechend gibt es nur wenige Gebäude welche Sanierungsbedarf haben. Ganz im Gegensatz dazu stehen die

Neubauten in dem Gebiet. Entlang der Bahnstraße wurden aufgrund des großen Zuzuges Mehrfamilienhaus Siedlungen errichtet.

Neubauten und Baulandreserven

Im Bereich des Sportplatzes besteht großes Potenzial für die Siedlungserweiterung, da eine gute verkehrliche Infrastruktur vorhanden ist. Außerdem gibt es einige Grundstücke welche zum Verkauf stehen. Auch hier werden zur Zeit einige Einfamilienhäuser errichtet.

Fünfhäuser

Im Vergleich zu den übrigen Stadtteilen Marcheggs zeichnet sich Fünfhäuser durch keine besonders sanierungsbedürftigen oder neuen Gebäuden aus.

10.5.4 Breitensee

Sanierungen in Breitensee

Breitensee ist eine Katastralgemeinde der Stadtgemeinde und ist in etwa zwei Kilometer von der Altstadt entfernt.

In der Katastralgemeinde leben rund 732 Menschen, welche vor allem in den vergangenen Jahren zugezogen sind. Dies hat zur Folge, dass nur wenige sanierungsbedürftige Gebäude zu finden sind. Einzig entlang der Hauptstraße lassen sich zwei Häuser finden, welche Sanierungsbedarf haben. Im Bereich der künstlich aufgeschütteten Seen befinden sich durchwegs Neubauten, welche in den vergangenen Jahren erbaut worden sind. Diese dienen in vielen Fällen nur als Nebenwohnsitz.

Neubauten und Baulandreserven

Auf der Landstraße, welche die Verbindung zu Marchegg sicherstellt, besteht eine sehr lückenhafte Bebauung. Hier könnte man durch bauliche Verdichtungen den zurzeit herrschenden Zersiedelungstendenzen entgegenwirken.

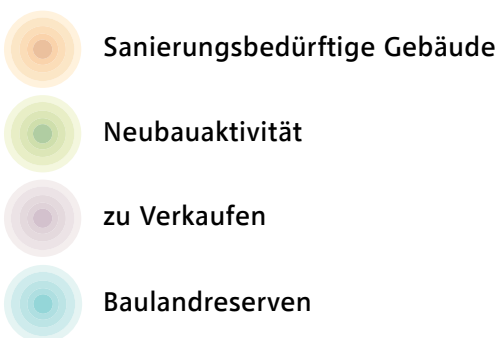


Abbildung 10.75: Verortung der sanierungsbedürftigen Gebäude, der Neubauaktivität und Baulandreserven in Breitensee



10.6 Bauliche Besonderheiten

Einfach typisch

Wie bereits mehrfach erwähnt, ist ein Faktor, der die Gemeinde Marchegg zu einer besonderen macht, deren Aufteilung in drei Ortsteile. Jeder dieser Ortsteile verfügt nicht nur über spezifische Nutzungen und eine eigene Identität sondern auch eine typische bauliche Struktur.

Auch markante Gebäude, die man in Marchegg Altstadt, Marchegg Bahnhofsviertel/Fünfhaus und Breitensee vorfindet, haben jeweils einen für den Ortsteil repräsentativen Charakter.

Individualität und Moderne

Das Bahnhofsviertel/Fünfhaus baut aus. Anders als in der Altstadt trifft man hier auf moderne Bauten und futuristische Einfamilienhäuser, wie das „Ying Yang Haus“, die nach den individuellen Vorstellungen der Bewohner_innen erbaut wurden. Einige Blicke ziehen aber auch mehrstöckige Mehrfamilienhäuser, wie das alte Zollhaus, auf sich.

Prunk und Nostalgie

In der Altstadt von Marchegg fällt einem aufgrund ihrer Größe und prunkvollen Erscheinung ein ganz bestimmtes Gebäude schnell ins Auge: das Schloss Marchegg. Nicht weit davon entfernt sind außerdem der Turm am Wiener Tor, die Kirche und das Rathaus der Gemeinde bauliche Besonderheiten. Sonst sorgen Einfamilienhäuser und Bauernhöfe für ein nostalgisches und rustikales Flair. Eine moderne und fortschrittliche Ausnahme bildet hier die Montessorischule am Ortsrand.

Einheitsbrei

Breitensee wird in erster Linie von durchschnittlichen Einfamilienhäusern dominiert. Anders als im Bahnhofsviertel sehen sie sich ähnlicher und fallen daher auch nicht auf.

Ein Gebäude, das jedoch besonders markant ist, ist die verspiegelte Raiffeisen-Bank.



Abbildung 10.76: Schloss Marchegg



Abbildung 10.77: Wiener Tor



Abbildung 10.78: Rathaus



Abbildung 10.81: Raiffeisen Bank



Abbildung 10.80: Kirche Altstadt



Abbildung 10.79: Altes Zollhaus



Abbildung 10.82: Montessorischule



Abbildung 10.83: Ying Yang Haus Bahnhofssiedlung

10.7 Bedeutung für die Planung

Der Gebäude- und Wohnungsbestand Marcheggs ist teilweise typisch für eine niederösterreichische Stadtgemeinde.

Jedoch gewisse Dinge wie beispielsweise der geringe Anteil an Wohnungen der Ausstattungsklasse A im Vergleich zum niederösterreichischen Durchschnitt, sowie die scheinbar disparaten Siedlungssplitter, unterscheiden die Stadtgemeinde von dem Rest des Bundeslandes.

Besonders die allgemein schlechte Ausstattung der Wohnungen liegt an dem überdurchschnittlich hohen Anteil von Nebenwohnsitzen in der Gemeinde und ist sehr untypisch.

Die geschichtliche Entwicklung der Stadtgemeinde hat sie förmlich zerrissen, was sich auch im Gebäudebestand erkenntlich macht. Besonders der große Unterschied an Bautätigkeit sowie Sanierungsbedarf zwischen den einzelnen Stadtteilen ist hierbei negativ zu erwähnen. Während die Altstadt im Laufe der Jahre an Attraktivität verloren hat, die Katastralgemeinde Breitensee wenig Entwicklung in den letzten Jahren erlebt hat, floriert das Bahnhofsviertel vor allem durch den Neubau von Einfamilienhäusern.

Dieser Umstand lässt sich Großteils auf die Wichtigkeit des Bahnhofs Marchegg für die Bevölkerung erklären. Weiters ist das Bahnhofsviertel inklusive Fünfhaus mit Abstand infrastrukturell am besten versorgt. Die wichtigsten Nahversorger für die Gemeinde befinden sich dort, auch die

soziale Infrastruktur (Schule, Kindergarten,...) konzentriert sich in diesem Stadtteil.

Typisch für eine Gemeinde dieser Größe ist die hohe Anzahl an Einfamilienhäusern, welche sich durch das gesamte Gebiet zieht. Besonders an den Siedlungsrändern sind diese meist verbunden mit landwirtschaftlichen Ackerflächen, welche gleichzeitig zu einer lockeren Bebauung führen. Auch die Katastralgemeinde Breitensee, welche die Form eines Angerlinsendorfs hat, wird im Kern zwar durch geschlossene Bebauung definiert, welche durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist, weist aber an den Siedlungsrändern ebenfalls große Siedlungslücken auf.

Die Altstadt unterscheidet sich besonders aufgrund seiner Nähe zum Erholungsgebiet Marchauen sowie dem touristischen Angebot von den anderen Stadtteilen. Die Bautätigkeit ist in diesem Bereich am geringsten, was vordergründig an der schlechten Verkehrsanbindung zum Umfeld liegt.

Abschließend lässt sich sagen, dass jeder einzelne Stadtteil seine Vor- und Nachteile hat, welche es gilt, in die weitere Planung einfließen zu lassen und zu beachten. Die Siedlungssplitter sollten schlussendlich allerdings als Summe aller Teile und nicht als voneinander unabhängige Gebiete gesehen werden.

10.8 Quellenverzeichnis

10.1 STADTTEILE IM ÜBERBLICK

Stadtgemeinde Marchegg 2015a: Geschichte. <http://www.marchegg.at/system/web/sonderseite.aspx?menuonr=218916763&detailonr=218916763>, 09.11.2015

Stadtgemeinde Marchegg 2015b: Geschichte. <http://www.marchegg.at/system/web/sonderseite.aspx?menuonr=218916763&detailonr=218916763>, 09.11.2015

10.3 GEBÄUDEZAHLEN- UND NUTZUNG

10.3.1 Gebäude-, Wohnungs- und Haushaltzahlen

Amt der niederösterreichischen Landesregierung, 2012: Zahlen und Fakten in Niederösterreich. http://www01.noel.gv.at/scripts/cms/ru/ru2/stat_ssi.asp?NR=30835, 15.10.2015

Statistik Austria, 2009: Gebäude- u. Wohnungszählung vom 15. Mai 2001. <http://www.statistik.at/blickgem/gwz1/g30835.pdf>, 15.10.2015

Statistik Austria, 2013: Ein Blick auf die Gemeinde Marchegg <30835>. Wohnungen. <http://www.statistik.at/blickgem/blick3/g30835.pdf>, 15.10.2015

10.3.2 Gebäudenutzung

Statistik Austria, 2015b: Registerzählung vom 31.10.2011 Gebäude und Wohnungen. <http://www.statistik.at/blickgem/rg9/g30835.pdf>, 15.10.2015

10.4 WOHNUNGSZAHLEN

10.4.1 Bevölkerungs-, Wohngebäude- und Wohnungsentwicklung

Statistik Austria, 2009: Gebäude- u. Wohnungszählung vom 15. Mai 2001. <http://www.statistik.at/blickgem/gwz1/g30835.pdf>, 15.10.2015

Statistik Austria, 2013: Ein Blick auf die Gemeinde Marchegg <30835>. Wohnungen: <http://www.statistik.at/blickgem/blick3/g30835.pdf>, 15.10.2015

Statistik Austria, 2015b: Registerzählung vom 31.10.2011 Gebäude und Wohnungen. <http://www.statistik.at/blickgem/rg9/g30835.pdf>, 15.10.2015

Statistik Austria, 2015a: Ein Blick auf die Gemeinde Marchegg <30835>. Bevölkerungsentwicklung 1869-2015. <http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g30835.pdf>, 15.10.2015

10.4.2 Wohnungsentwicklung

Statistik Austria, 2009: Gebäude- u. Wohnungszählung vom 15. Mai 2001. <http://www.statistik.at/blickgem/gwz1/g30835.pdf>, 15.10.2015

Statistik Austria, 2015b: Registerzählung vom 31.10.2011 Gebäude und Wohnungen.
<http://www.statistik.at/blickgem/rg9/g30835.pdf> , 15.10.2015

10.4.3 Wohnungsausstattungsgrad, Haupt- und Nebenwohnsitze

Magistrat der Stadt Wien, 2015: Wohnsitz. <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.991365.html>, 08.11.2015.

Statistik Austria, 2009: Gebäude- und Wohnungszählung vom 15. Mai 2001. <http://www.statistik.at/blickgem/gwz1/g30835.pdf>, 08.11.2015.

Statistik Austria, 2013: Gebäude und Wohnungen 2011 nach dem Eigentübertyp des Gebäudes und Bundesland. http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/022985.html, 08.11.2015.

10.4.4 Eigentümer_innenstruktur

Statistik Austria, 2015: Registerzählung vom 31.10.2011. Gebäude und Wohnungen.
<http://www.statistik.at/blickgem/rg9/g30835.pdf>, 08.11.2015.

Statistik Austria, 2013: Gebäude und Wohnungen 2011 nach dem Eigentübertyp des Gebäudes und Bundesland. http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/022985.html, 08.11.2015.

10.4.5 Durchschnittshaus in Marchegg

Statistik Austria, 2009: Gebäude- und Wohnungszählung vom 15. Mai 2001. <http://www.statistik.at/blickgem/gwz1/g30835.pdf>, 08.11.2015.

Statistik Austria, 2015: Registerzählung vom 31.10.2011. Gebäude und Wohnungen.
<http://www.statistik.at/blickgem/rg9/g30835.pdf>, 08.11.2015.

10.9 Abbildungsverzeichnis

Titelbild: Eigene Aufnahme

10.1 STADTTEILE IM ÜBERBLICK

Abbildung 10.1: Stadtteile

Abbildung 10.2: Stadtmauer Altstadt: eigene Aufnahme

Abbildung 10.3: Wohnbau Bahnhofsviertel: eigene Aufnahme

Abbildung 10.4: Einfamilienhaus Breitensee: eigene Aufnahme

10.2 STADTTEILE ALS MOODBOARD

Abbildung 10.5: Motorrad: eigene Aufnahmen

10.3 GEBÄUDEZAHLEN UND -NUTZUNG

Abbildung 10.6: Gebäude-, Wohnungs- und Haushaltsanzahl Marchegg 2001/2011, Datengrundlage: Amt der niederösterreichischen Landesregierung, 2012: Zahlen und Fakten in Niederösterreich. http://www01.noel.gv.at/scripts/cms/ru/ru2/stat_ssi.asp?NR=30835, 15.10.2015; Statistik Austria, 2009: Gebäude- u. Wohnungszählung vom 15. Mai 2001. <http://www.statistik.at/blickgem/gwz1/g30835.pdf>, 15.10.2015; Statistik Austria, 2013: Ein Blick auf die Gemeinde Marchegg <30835>. Wohnungen. <http://www.statistik.at/blickgem/blick3/g30835.pdf>, 15.10.15.

Abbildung 10.7: Gebäudenutzung Marchegg 2011: Datengrundlage: Statistik Austria, 2015: Registerzählung vom 31.10.2011 Gebäude und Wohnungen. <http://www.statistik.at/blickgem/rg9/g30835.pdf>, 15.10.15.

Abbildung 10.8 Gebäudenutzung Altstadt: Datengrundlage: Stadtgemeinde Marchegg 2015a: Infrastruktur von A-Z. <http://www.marchegg.at/system/web/gelbeseite.aspx?bezirkonr=0&letter=ALLE&datum=09.11.2015&cmd=az&menuonr=218795736>, 09.11.2015; Stadtgemeinde Marchegg, 2015b: Wirtschaft von A-Z. <http://www.marchegg.at/system/web/gelbeseite.aspx?typ=1&bezirkonr=0&letter=ALLE&datum=09.11.2015&cmd=az&menuonr=218795754>, 09.11.2015.

Abbildung 10.9: Rathaus: eigene Aufnahme

Abbildung 10.10: Greilerei am Hauptplatz mit anschließender Wohnnutzung: eigene Aufnahme

Abbildung 10.11: Reihenhäuser im Südosten der Altstadt: eigene Aufnahme

Abbildung 10.12: Gebäudenutzung Bahnhofsviertel und Fünfhaus: Datengrundlage: Stadtgemeinde MArchegg, 2015: Infrastruktur A-Z. <http://www.marchegg.at/system/web/gelbeseite.aspx?cmd=az&menuonr=218795736>, 08.11.2015.

Abbildung 10.13: Einfamilienhaus im Bahnhofsviertel: eigene Aufnahme

Abbildung 10.14: BILLA Filiale und café bernstein in Fünfhaus: eigene Aufnahme

Abbildung 10.15: Gebäudenutzung Breitensee: Datengrundlage: Stadtgemeinde Marchegg, 2015: Infrastruktur A-Z. <http://marchegg.riskommunal.net/system/web/gelbeseite.aspx?cmd=az&menuonr=218795736>, 08.11.2015

Abbildung 10.16: Wohnnutzung: eigene Aufnahme

Abbildung 10.17: Einzelhandel Fliesen David: eigene Aufnahme

Abbildung 10.18: Landwirtschaftlicher Betrieb: eigene Aufnahme

10.4 WOHNUNGSZAHLEN

Abbildung 10.19: Wachstumsvergleich Marchegg, Gänserndorf, Niederösterreich 2001-2011: Statistik Austria, 2009: Gebäude- u. Wohnungszählung vom 15. Mai 2001. <http://www.statistik.at/blickgem/gwz1/g30835.pdf>, 15.10.2015; Statistik Austria, 2013: Ein Blick auf die Gemeinde Marchegg <30835>. Wohnungen: <http://www.statistik.at/blickgem/blick3/g30835.pdf>, 15.10.2015; Statistik Austria, 2015b: Registerzählung vom 31.10.2011 Gebäude und Wohnungen. <http://www.statistik.at/blickgem/rg9/g30835.pdf>, 15.10.2015; Statistik Austria, 2015a: Ein Blick auf die Gemeinde Marchegg <30835>. Bevölkerungsentwicklung 1869-2015. <http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g30835.pdf>, 15.10.2015.

Abbildung 10.20: Wohnungsentwicklung nach Größen 2001-2011: Statistik Austria, 2015: Registerzählung vom 31.10.2011 Gebäude und Wohnungen. <http://www.statistik.at/blickgem/rg9/g30835.pdf>, 15.10.2015; Statistik Austria, 2009. Gebäude- u. Wohnungszählung vom 15. Mai 2001. <http://www.statistik.at/blickgem/gwz1/g30835.pdf>, 15.10.2015.

Abbildung 10.21: Anteile der Wohnungen nach Ausstattungsgrad in den Jahren 2001 und 2011 in Marchegg. Datengrundlage: Amt der NÖ Landesregierung, 2011: Statistische Daten zu Marchegg. http://www01.noel.gv.at/scripts/cms/ru/ru2/stat_ssi.asp?NR=30835, 08.11.2015.

Abbildung 10.22: Vergleich der Haupt- und Nebenwohnsitze in Prozent in Marchegg,

dem Bezirk Gänserndorf und Niederösterreich. Datengrundlage: Amt der NÖ Landesregierung, 2011: Statistische Daten zu Niederösterreich. http://www01.noel.gv.at/scripts/cms/ru/ru2/stat_ssi.asp?NR=3, 08.11.2015; Amt der NÖ Landesregierung, 2011: Statistische Daten zu Marchegg. http://www01.noel.gv.at/scripts/cms/ru/ru2/stat_ssi.asp?NR=30835, 08.11.2015.

Abbildung 10.23: Anteile der Gebäude nach Baujahr in Marchegg im Jahr 2011. Datengrundlage: Statistik Austria, 2015: Registerzählung vom 31.10.2011. Gebäude und Wohnungen. <http://www.statistik.at/blickgem/rg9/g30835.pdf>, 08.11.2015.

Abbildung 10.24: Anteile der Gebäude nach Eigentümer_innenart in Marchegg und Niederösterreich im Jahr 2011. Datengrundlage: Statistik Austria, 2013: Gebäude und Wohnungen 2011 nach dem Eigentübertyp des Gebäudes und Bundesland. http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/022985.html, 08.11.2015; Statistik Austria, 2009: Gebäude- und Wohnungszählung vom 15. Mai 2001. <http://www.statistik.at/blickgem/gwz1/g30835.pdf>, 08.11.2015.

10.5 SANIERUNGSBEDARF UND NEUBAU

Abbildung 10.25: Grobe Verortung der sanierungsbedürftigen Gebäude, der Neubauaktivität und Baulandreserven

Abbildung 10.26: Verortung der sanierungsbedürftigen Gebäude, der Neubauaktivität und Baulandreserven in der Altstadt

Abbildung 10.27: Sanierungsbedürftiges Gebäude: eigene Aufnahme

Abbildung 10.28: Verortung der sanierungsbedürftigen Gebäude, der Neubauaktivität und Baulandreserven im Bahnhofsviertel - Fünfhaus

Abbildung 10.29: Sanierungsbedürftiges Haus: eigene Aufnahme

Abbildung 10.30: Baustelle im Bahnhofsviertel eigene Aufnahme

Abbildung 10.31: Verortung der sanierungsbedürftigen Gebäude, der Neubauaktivität und Baulandreserven in der Altstadt

10.6 BAULICHE BESONDERHEITEN

Abbildung 10.32: Schloss Marchegg: eigene Aufnahme

Abbildung 10.33: Wiener Tor: eigene Aufnahme

Abbildung 10.34: Altes Zollhaus: eigene Aufnahme

Abbildung 10.35: Montessorischule: eigene Aufnahme

Abbildung 10.36: Rathau: eigene Aufnahme

Abbildung 10.37: Raiffeisen Bank eigene Aufnahme

Abbildung 10.38: Kirche Altstadt: eigene Aufnahme

Abbildung 10.39: Ying Yang Haus Bahnhofssiedlung: eigene Aufnahme

IMPRESSUM

VERFASSER_INNEN

GRUPPE 3

- Heller Elena 1326756 -
- Müller Veronika 1326757 -
- Riba Sebastian 1325286 -
- Salge Stefanie 1325427 -
- Skerjanz Christiane 1204608 -

Betreuungsteam TU Wien, Department für Raumplanung

Arnold Faller, Digital Architecture and Planning
Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald, Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik
Bardo Hörl, Verkehrssystemplanung
Helena Linzer, Örtliche Raumplanung
Werner Tschirk, Örtliche Raumplanung



Technische
Universität Wien
Department für Raumplanung
Vienna University of Technology
Department of Spatial Planning

in Zusammenarbeit mit
Edwin Hanak, Regionalberater NÖ. Regional. GmbH
Gernot Haupt, Bürgermeister von Marchegg