Diese Seite darf nicht bearbeitet werden

# BESTANDSANALYSE
# STADTGEMEINDE GROSS-ENZERSDORF
## SIEDLUNGSSTRUKTUREN / BAULICHE STRUKTUREN

P2 | Räumliche Entwicklungsplanung

November 2019

Technische Universität Wien
Institut für Raumplanung

# Inhaltsverzeichnis

9 Siedlungsstrukturen / Bauliche Strukturen

9.1 Historische Entwicklung

9.2 Gebäudehöhen

9.3 Beschreibung der Bebauungstypologien
9.3.1 Historische Strukturen
9.3.2 Sonderstrukturen
9.3.3 Einfamilienhaus
9.3.4 Reihenhaus
9.3.5 Mehrgeschossige Wohnbebauung
9.3.6 Kleingartenstrukturen
9.3.7 Gewerbe
9.3.8 Landwirtschaftlich Gebäude

9.4 Verortung der Bebauungstypologien
9.4.1 Stadt Gross Enzersdorf
9.4.2 Franzensdorf
9.4.3 Matzneusiedel
9.4.4 Mühlleiten
9.4.5 Neuoberhausen
9.4.6 Oberhausen
9.4.7 Probstdorf
9.4.8 Rutzendorf
9.4.9 Schönau
9.4.10 Wittau

9.5 Interpretationskarte

9.6 Fazit

9.7 Quellenverzeichnis

Abb. 9.1: Titelbild. Quelle: Hollinetz

# 9 Siedlungsstrukturen / Bauliche Strukturen

Die folgende Bestandsanalyse beschäftigt sich mit den verschiedenen baulichen Strukturen, die das Erscheinungsbild der Gemeinde Groß-Enzersdorfs prägen. Im Vorfeld wird ein kurzer Überblick über die Siedlungsentwicklung der Stadtgemeinde gegeben, diese soll die entstandenen Charakteristika der Stadt besser erläutern. Im Anschluss werden im Kapitel Beschreibung der Bebauungstypologie verschiedene Bereichscharakteristika definiert und beschrieben. Es wird dabei auf Stärken und Schwächen eingegangen sowie wie ihre Wirkung auf den Raum. In einem nächsten Schritt kommt es zu einer Verortung der Bebauungstypologien in den einzelnen Katastralgemeinden, dabei werden auch die jeweiligen Anteile an Siedlungsflächen grafisch dargestellt. Abschließend werden die Erkenntnisse aus der Analyse in einer Interpretationskarte für Groß-Enzersdorf zusammengefasst umW damit ein Ausblick auf daraus hervorgehende Handlungsfelder zu geben.

# 9.1 Historische Entwicklung

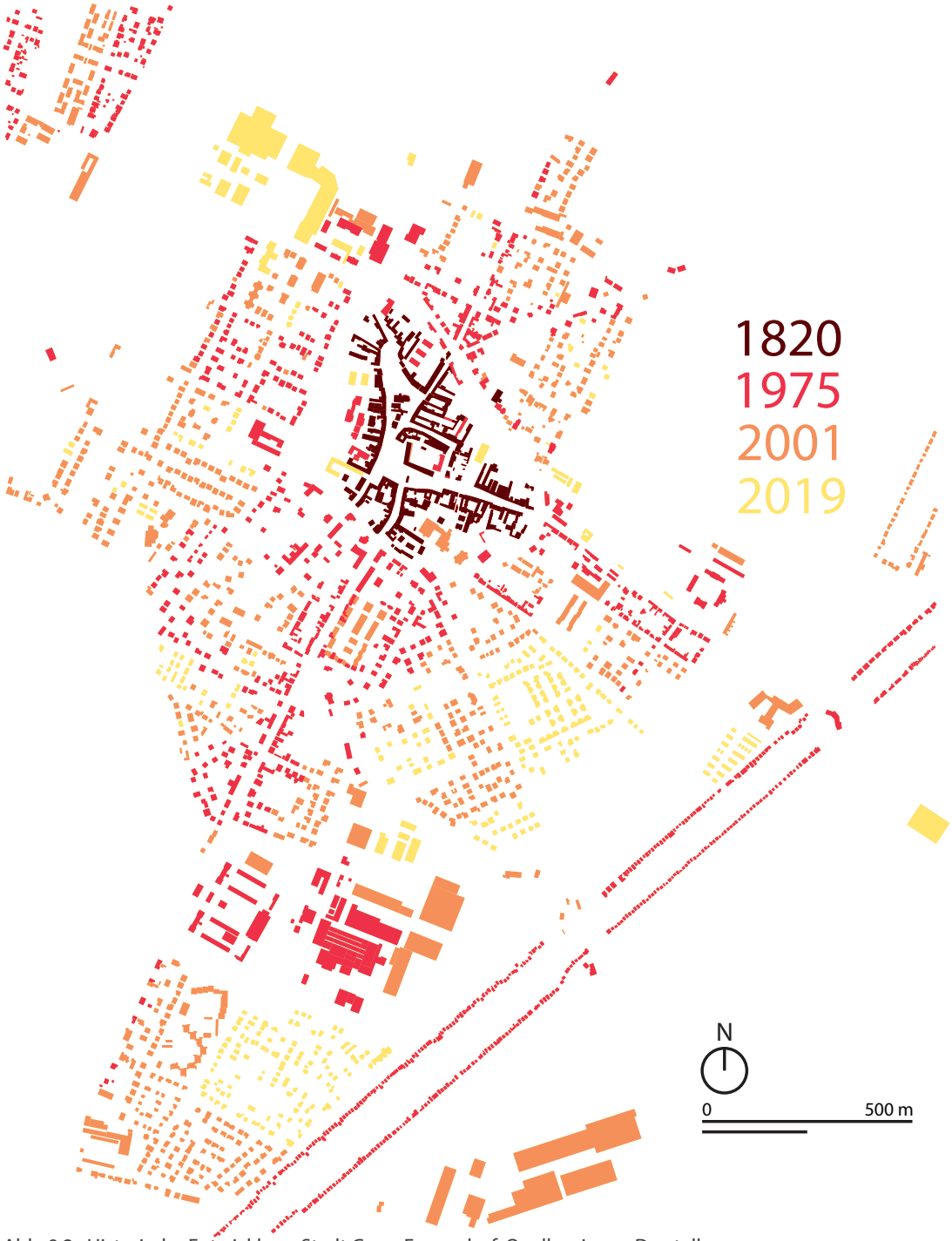



Abb. 9.2: Historische Entwicklung Stadt Gross Enzersdorf. Quelle: eigene Darstellung

# 9.2 Gebäudehöhen

Abb. 9.3: Gebäudehöhen Stadt Gross Enzersdorf. Quelle: eigene Darstellung

# 9.3 Beschreibung der Bebauungstypologien

Im Rahmen der Raumplanung ist es wichtig die Siedlungsgefüge im Großen zu verstehen. Dieses Verständnis wird aber erst möglich, wenn man vom einzelnen Gebäude auf verschiedene Kategorien von Bebauungsstrukturen abstrahiert und diese dann als Bereichscharakteristika klassifiziert. Die Definitionen oder besser Beschreibungen der nun folgenden acht Bereichscharakteristika gehen sowohl auf Literaturrecherchen als auch auf eigene Überlegungen zurück. Die Bereichscharakteristika sind keine naturwissenschaftlichen Konstanten, welche absolut definiert werden können, sondern viel mehr ein Mittel, dessen Zweck es ist ein bestimmtes räumliches Gebiet besser zu verstehen. Andere Gebiete benötigen andere Bereichscharakteristika und trotzdem ähneln sich diese oft oder sind identisch.
Konkret soll in diesem Zusammenhang der Einwand erläutert werden, dass die Charakteristika nicht nur ausschließlich auf die Merkmale der Bebauung eingehen, sondern auch die Nutzung mit einbeziehen. Eine Charakteristika, welche bloß anhand ähnlicher Baumerkmale klassifiziert, ermöglicht kein Verständnis des Siedlungsgefüges, wenn z. B. das Feuerwehrgebäude nur aufgrund z. B. einer ähnlichen Bauflucht gemeinsam mit Wohngebäuden klassifiziert wird. Die Kategorie Sonderstruktur, welche ganz klar auf Nutzungen eingeht, mag schwammig und unklar wirken, besonders wenn ihr vielleicht auch noch die Unterkategorie Solitäre zugeordnet wird, jedoch ist sie notwendig um Strukturbrüche, welche aus der unterschiedlichen Nutzung hervorgehen, kenntlich zu machen. Es muss auch noch angesprochen werden, dass es möglich wäre, die Bereichscharakteristika „Gewerbe“ und „landwirtschaftlich-genutzte Gebäude“ den „Sonderstrukturen unterzuordnen, dies aber im Gebiet absichtlich nicht geschehen ist. Die Gemeinde Groß-Enzersdorf ist stark landwirtschaftlich geprägt, weshalb eine eigene Kategorie von landwirtschaftlichen Gebäuden sinnvoll ist, besonders wenn man auch mögliche Nutzungskonflikte mit z. B. Schulen welche in die Kategorie Sonderstruktur fallen, aufzeigen möchte. Gleiches gilt auch für die Kategorie Gewerbe, welche auch gesondert dargestellt wird.

## Verortung Bereichscharakteristiken

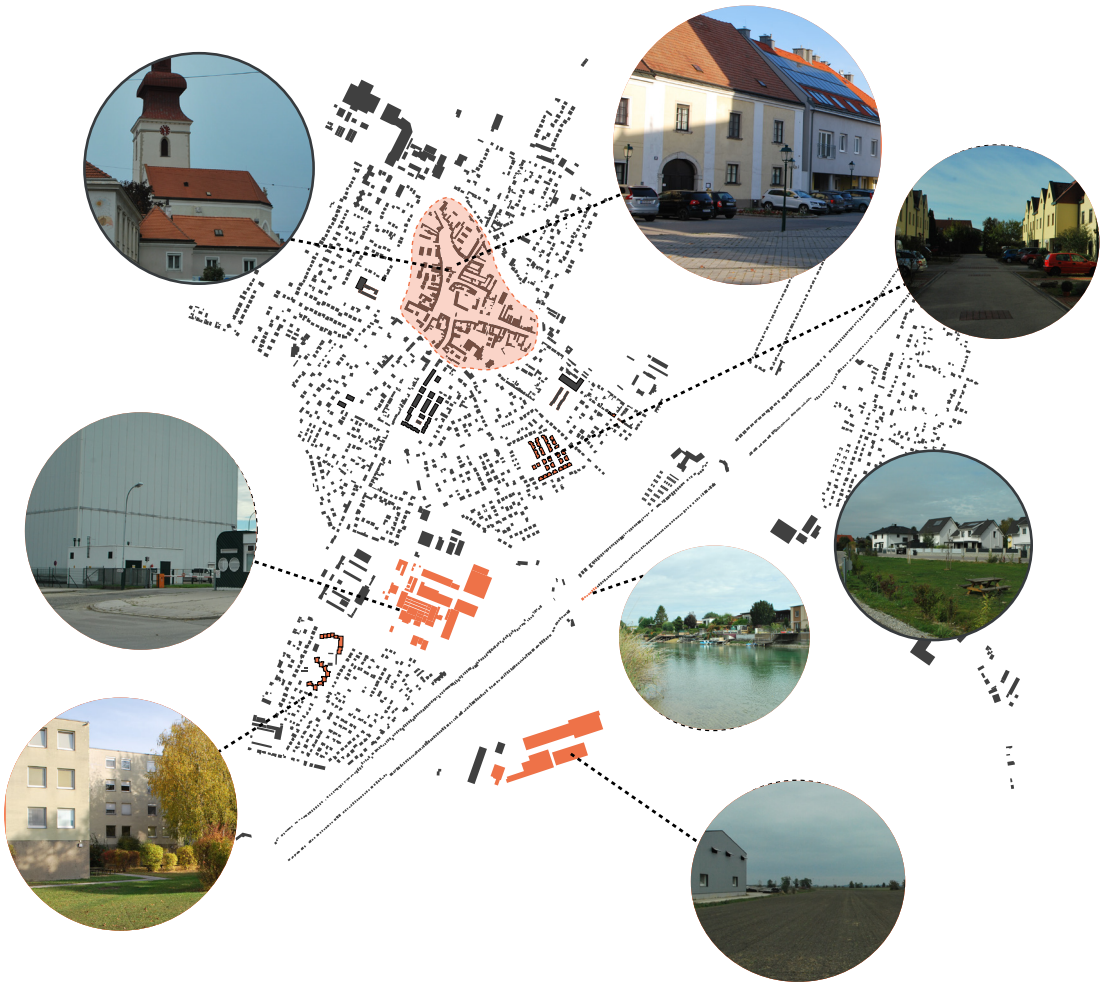


Abb. 9.4: Verortung Bereichscharakteristiken. Quelle: eigene Darstellung

Abb. 9.5: Quelle: Hollmetz

## 9.3.1 Historische Strukturen

Abb. 9.6: Orthofoto Gemeinde Groß-Enzersdorf

Abb. 9.7: Schwarzplan Gemeinde Groß-Enzersdorf

Lage: Zentral
Durchschnittliche Geschosszahl: 3
Bebauungsweise: geschlossen
Bauflucht: einheitlich
Nutzung: Wohnnutzung / Erdgeschossnutzung
GRZ: 0,45 GFZ: 1,36 ca. 196 EW/ha

Die historischen Strukturen beschränken sich überwiegend auf die historischen Ortskerne der verschiedenen Ortschaften, allerdings gibt es auch vereinzelt Strukturen, welche sich außerhalb der Ortskerne befinden. Alle historischen Ortskerne der Gemeinde basieren grundlegend auf Angerdorf- oder Straßendorfstrukturen.
Jedoch hat die Entwicklung des Dorfes Gross Enzersdorf zur Stadt verbunden mit der Barriere der Stadtmauer und anderen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen dazu beigetragen, dass die dörflichen Strukturen nur noch teilweise zuerkennen sind. Es ist deshalb zwischen einem städtischen und einem dörflichen historischen Ortskern zu unterscheiden.
Der dörfliche-historische Ortskern ist gekennzeichnet durch Streckhöfe, Hackenhöfe, Dopppelhackenhöfe und Zwerchhöfe, welche innerhalb der Dorfstruktur in geschlossener Bebauung existieren.
Im städtischen-historischen Ortskern, welcher aus diesen Strukturen hervorging, sind die ehemals dörflichen Strukturen nur noch eingeschränkt zu erkennen.

Stärken: - fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgern und Freizeiteinrichtungen
- soziale Einrichtungen vorhanden
- öffentliche Plätze und Freiräume integriert

Schwächen: - Platzangebot ist beschränkt
- Umgestaltungsmaßnahmen sehr restriktiv (Ortsbild- / Denkmalschutz)

Abb. 9.8: Quelle: Hollinetz

## 9.3.2 Sonderstruktur

Abb. 9.9: Orthofoto Gemeinde Groß-Enzersdorf

Abb. 9.10: Schwarzplan Gemeinde Groß-Enzersdorf

Lage: Dispers
Geschossanzahl: verschieden
Bebauungsweise: offen
Bauflucht: uneinheitlich
Nutzung: Verschieden, selten Wohnnutzung

Die Sonderstruktur ist eine Bereichscharakteristika, welche für sich steht, da sie keiner anderen Typologie explizit zugeordnet werden kann und einer bestimmten Nutzung dient. Sie kann z. B. in Form eines Solitärs als Orientierungspunkt aus der restlichen Bebauung hervorstechen. Doch ist der Fakt, dass ein Solitär z. B. in Form einer Kirche die umliegende Struktur punktuell aufbricht und über eigene Freiraumstrukturen verfügt zwar eine hinreichende keinesfalls aber eine notwendige Bedingung für die Kategorie Sonderstruktur. Auch Gruppen von Gebäuden, welche einer bestimmten Nutzung dienen stellen Sonderstrukturen dar. Strukturen wie z. B. Feuerwehren, Schulen oder eine Vielzahl anderer öffentlicher Einrichtungen werden dieser Typologie zugeordnet. Obwohl manche Solitäre sich teilweise nahtlos in die Strukturen der umherliegenden Bebauung einfügen und sogar eine ähnliche Bauflucht und Orientierung zur Straße mit diesen aufweisen, stehen sie doch für sich. Sogar die offene Bebauung ist kein Alleinstellungsmerkmal, welches weder der Unterkategorie der Solitäre noch den Sonderstrukturen zukommt, wie es die Kirche zum Hl. Nikolaus in Wittau beweist, indem sie untypischerweise eine geschlossene Bebauung mit dem zum historischen Ortskern gehörenden Nachbargebäude bildet. (Vgl. Titelbild) Der Schwarzplan kann in diesem Fall täuschen, da er die Dreidimensionalität nicht widerspiegeln kann, aus diesem Grunde wird er auch nicht verwendet.

Abb. 9.11: Quelle: Hollinetz

## 9.3.3 Einfamilienhaus

Abb. 9.12: Orthofoto Gemeinde Groß-Enzersdorf

Abb. 9.13: Schwarzplan Gemeinde Groß-Enzersdorf

Lage: Stadtrand / Peripher
Durchschnittliche Geschosszahl: 2
Bebauungsweise: offen
Bauflucht: uneinheitlich
Nutzung: Fast ausschließlich Wohnnutzung
GRZ: 0,12 GFZ: 0,25 ca. 35,5 EW/ha

Das Einfamilienhaus ist eine Bebauungsstruktur, welche sich dadurch auszeichnet, dass sie freistehend ist und immer über eine mehr oder weniger große Grundstücksfläche verfügt. Das restliche Grundstück wird meist als Garten und als Fläche für Unterstellanlagen wie Carports genutzt. Die offene Bauweise und die geringe Geschossflächenzahl sind die wichtigsten Charakteristika für Einfamilienhäuser.
Einfamilienhäuser treten meist in Form von Einfamilienhaussiedlungen am Stadtrand oder in der Peripherie der Stadt auf, da sie seit einigen Jahrzehnten an explizit für diese Nutzung gewidmeten Flächen gebaut werden.

Stärken: - Eigene Grünflächengestaltung (Platz für Kreativität) und Naturerleben im kleinen Maßstab möglich
- Abstellanlagen für MIV integriert
- Wohngrundriss kann selbst ausgestaltet werden
- Gefühl von Unabhängigkeit und Privatssphäre
- langfristiger Lebensmittelpunkt

Schwächen: - starke Abhängigkeit vom MIV
- Flächenfraß im Grün- oder Agrarland
- offene Bebauungsweise trägt zu höherem Energieverbrauch bei
- soziale Durchmischung fehlt, überwiegend junge Familien
- wenige soziale Einrichtungen in fußläufiger Distanz

Abb. 9.14: Quelle: Hollinetz

## 9.3.4 Reihenhäuser

Abb. 9.15: Orthofoto Gemeinde Groß-Enzersdorf

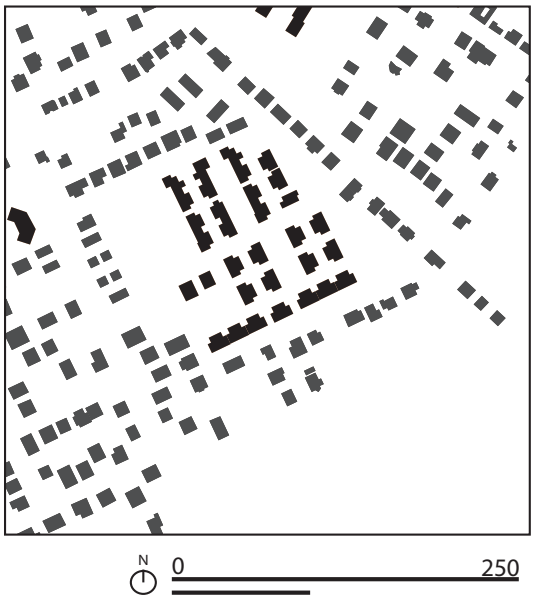



Abb. 9.16: Schwarzplan Gemeinde Groß-Enzersdorf

Lage: Stadtrand / Peripher
Durchschnittliche Geschosszahl: 2
Bebauungsweise: gekuppelt / geschlossen
Bauflucht: einheitlich
Nutzung: Fast ausschließlich Wohnnutzung
GRZ: 0,22 GFZ: 0,43 ca. 62, 37 EW/ha

Das gekuppelte Einfamilienhaus bildet die Verbindung von zwei Einfamilienhäusern zu einem gemeinsamen Gebäude, welches weiterhin den bekannten Charakteristika eines Einfamilienhauses entspricht. Ab drei oder mehr Einfamilienhäusern, welche geschlossen aneinandergrenzen, spricht man von einer Reihe.

Stärken: - der Flächenverbrauch im Vergleich zum Einfamilienhaus ist geringer
- energie- und wärmetechnisch effizienter als ein Einfamilienhaus
- Abstellanlagen für MIV integriert
- Wohngrundriss kann selbst ausgestaltet werden
- Gefühl von Unabhängigkeit und Privatssphäre
- langfristiger Lebensmittelpunkt

Schwächen: - starke Abhängigkeit vom MIV
- Flächenfraß im Grün- oder Agrarland
- eigener Grünraum meist deutlich geringer als beim Einfamilienhaus
- Privatssphäre kann leicht vom Nachbarn beeinträchtigt werden
- soziale Durchmischung fehlt
- wenige soziale Einrichtungen in fußläufiger Distanz

Abb. 9.17: Quelle: Hollinetz

## 9.3.5 Mehrgeschossige Wohnbebauung

Abb. 9.18: Orthofoto Gemeinde Groß-Enzersdorf

Abb. 9.19: Schwarzplan Gemeinde Groß-Enzersdorf

Lage: Zentrumsnahe / Stadtrand / Peripher
Durchschnittliche Geschosszahl: 4,5
Bebauungsweise: offen, geschlossen, gekuppelt
Bauflucht: uneinheitlich, einheitlich
Nutzung: Überwiegend Wohnnutzung
GRZ: 0,21 GFZ: 0,93 ca. 134,76 EW/h

Charakteristisch für den mehrgeschossigen Wohnbau ist die Erschließung von mehreren privaten Wohneinheiten über ein Stiegenhaus, einen Innengang oder einen Laubengang (die baulichen Umsetzungen sind dabei vielfältig). Der hier verortete mehrgeschossige Wohnbau stellt eine Seltenheit in der Gemeinde dar und befindet sich gestreut an einigen wenigen Stellen meist in direkter Nachbarschaft zu Einfamilienhaussiedlungen.

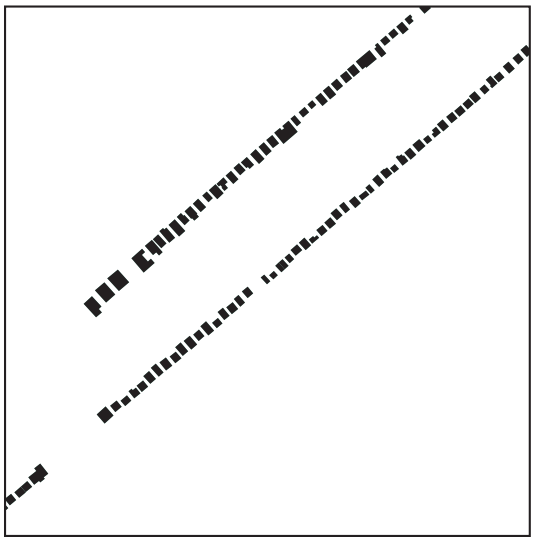
Stärken:
- eine hohe Geschossflächenzahl (wenig Flächenfraß)
- Erschließungskosten gering und werden von mehreren Parteien getragen
- soziale Infrastruktur kann in Bebauung integriert werden
- höhere Bewohnerzahlen sorgen für bessere ÖPNV-Anbindungen
- weitläufige Grünanlagen und Spielplätze meist fußläufiger Distanz
- starke soziale Durchmischung
- teilweise soziale Einrichtungen und Nahversorger integriert (Mischnutzung)

Schwächen:
- mangelnde Privatsphäre
- soziale Probleme bei Überdimensionierung

Abb. 9.20: Quelle: Hollinetz

## 9.3.6 Kleingartenstrukturen

Abb. 9.21: Orthofoto Gemeinde Groß-Enzersdorf



N 0 250

Abb. 9.22: Schwarzplan Gemeinde Groß-Enzersdorf

Lage: Stadtrand / Peripher
Durchschnittliche Geschosszahl: 1
Bebauungsweise: offen
Bauflucht: uneinheitlich
Nutzung: Wohnnutzung / Kleingartennutzung (eingeschränkt)
GRZ: 0,17 GFZ: 0,17 ca. 24,5 EW/ha (überwiegend Zweitwohnsitze)

Eine Besonderheit von Groß-Enzersdorf sind die am Donau-Oder-Kanal gelegenen Badeparzellen. Diese weisen aufgrund ihrer sehr normierten Bebauungstypologie Charakteristika zu Kleingartensiedlungen auf. Jede Parzelle ist klar abgesteckt und wird aus nördlicher bzw. südlicher Richtung erschlossen. Sie verfügen auf der straßenabgewandten Seite über einen Zugang zum Kanal. Die Parzellen sind nicht zum ganzjährigen Wohnen gedacht und sind überwiegend von Frühling bis Herbst bewohnt.

Stärken:

- ermöglichen Wohnen im Grünen / Erholungscharakter

Schwächen:
- Flächenfraß
- Privatisierung von Grünflächen (Donau-Oder-Kanal könnte als Naherholungsgebiet für die Allgemeinheit dienen)

Abb. 9.23: Quelle: Hollinetz

## 9.3.7 Gewerbe

Abb. 9.24: Orthofoto Gemeinde Groß-Enzersdorf

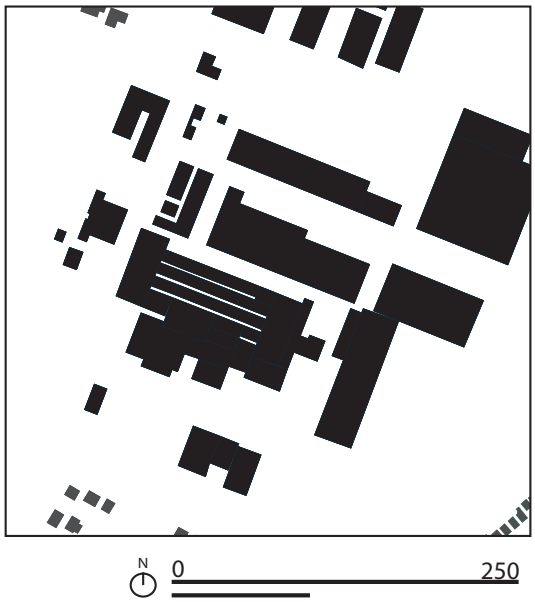



Abb. 9.25: Schwarzplan Gemeinde Groß-Enzersdorf

Lage: Stadtrand / Peripher
Geschossanzahl: 1-2
Bebauungsweise: offen
Bauflucht: uneinheitlich
Nutzung: Ausschließlich gewerblich
GRZ: 0,34

Das Unternehmen ARDO stellt die größte gewerbliche Struktur der Gemeinde Groß-Enzersdorf dar und befindet sich am südlichen Rand der Stadt Groß Enzersdorf, wo es ein großes Areal abdeckt. Gewerbliche Strukturen wie die ARDO, aber auch andere gewerbliche Strukturen z. B. Einkaufszentren, kennzeichnen sich dadurch, dass die baulichen Strukturen bedarfs- bzw. nutzungsorientiert sind und es dementsprechend keine klaren sich wiederholenden Strukturen gibt (auch wenn im Allgemeinen von einer Kistenform gesprochen werden kann). Aufgrund dieser Tatsache sind sie schwer ins Stadtzentrum zu integrieren und befinden sich häufig am Stadtrand oder in noch peripheren Regionen.
Die Ausbreitung in die Fläche ist charakteristisch für gewerbliche Strukturen, verbunden damit stehen sie in Konkurrenz mit Einfamilienhaussiedlungen und Reihenhäusern, welche ebenfalls Bauland am Stadtrand und in der Peripherie von Städten suchen. Die sich daraus ergebenden Konflikte (Lärm-, Geruchsbelästigung etc.) sind besonders am Beispiel des Unternehmens ARDO und der weiteren angrenzenden gewerbliche Strukturen, welche nördlich und südlich von Einfamilienhaussiedlungen umringt sind, sehr gut ersichtlich.

Stärken:
- Separierung von gewerblichen Prozessen, welche z. B. ein Gesundheitsrisiko sind

Schwächen:
- verkehrserzeugend (MIV-lastig)

Abb. 9.26: Quelle: Hollinetz

## 9.3.8 Landwirtschaftliche Gebäude

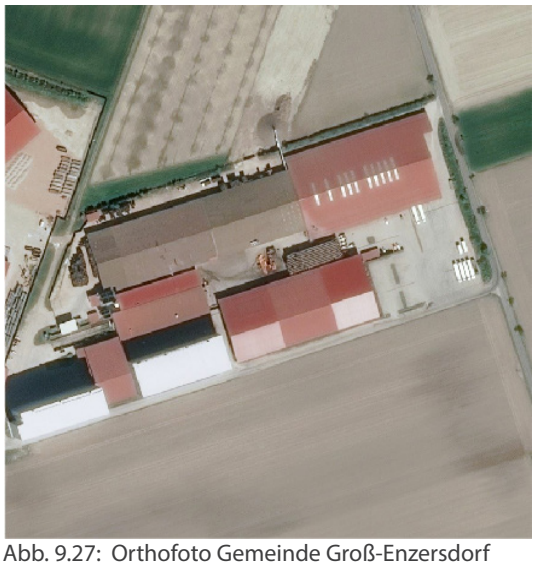


Abb. 9.27: Orthofoto Gemeinde Groß-Enzersdorf

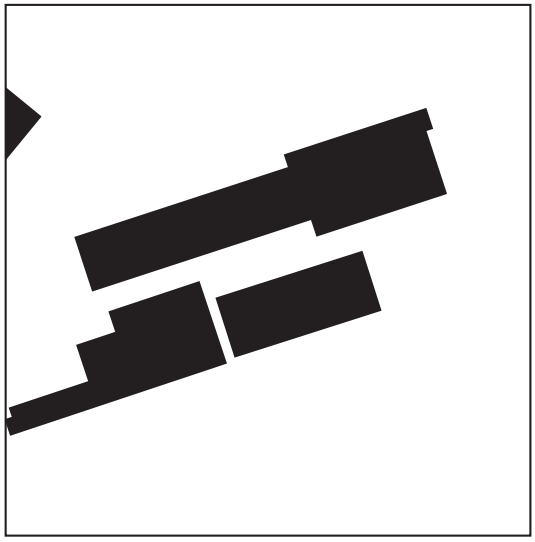


Abb. 9.28: Schwarzplan Gemeinde Groß-Enzersdorf

Lage: Stadtrand / Peripher
Geschossanzahl: verschieden
Bebauungsweise: offen, geschlossen, gekuppelt
Bauflucht: uneinheitlich
Nutzung: Landwirtschaftliche Nutzung und Wohnnutzung

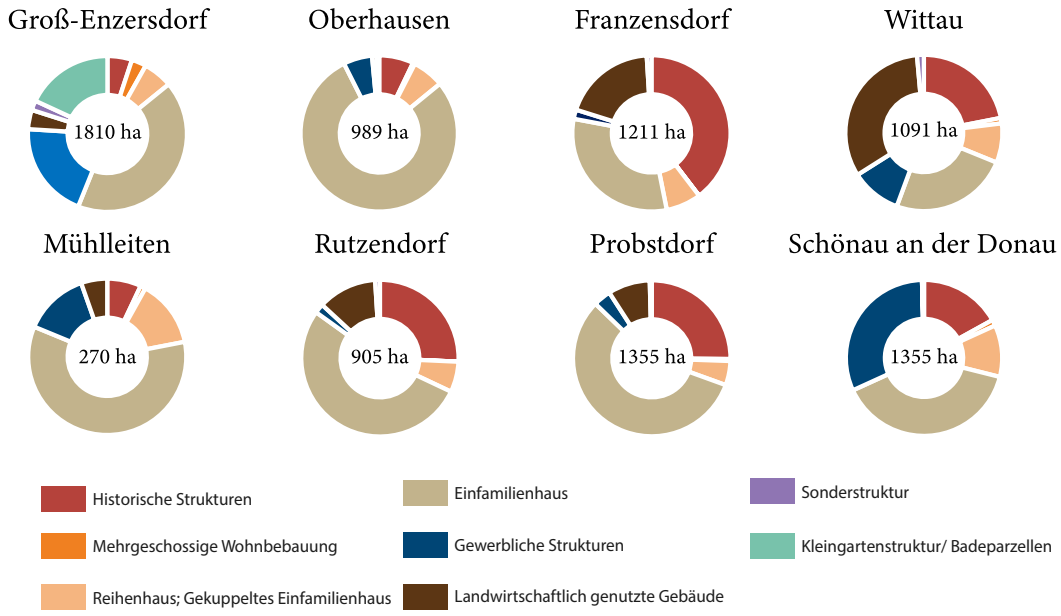
Landwirtschaftlich genutzte Gebäude zeichnen sich dadurch aus, dass sie wie gewerbliche Gebäude bedarfs- und nutzungsorientiert sind. Im Gegensatz zu rein gewerblich genutzten Gebäuden findet in ihnen aber auch im geringen Umfang Wohnnutzung durch den Landwirt statt. Da die Gemeinde sehr landwirtschaftlich-geprägt ist, ist es sinnvoll landwirtschaftliche Gebäude als eigene Kategorie zu verorten.

Stärken:
- sehr spezielle bedarfsorientierte Bauweisen

Schwächen:
- Umnutzung teilweise sehr schwierig, wenn der Bedarf nicht mehr besteht
- keine kompakten Strukturen (Zersiedlung ins Bauland Agrarland)

# 9.4 Verortung der Bebauungstypologien

Die Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf im Bezirk Gänserndorf besteht aus neun Ortschaften: Franzensdorf, Groß-Enzersdorf, Matzneusiedl, Mühlleiten, Oberhausen, Probstdorf, Rutzendorf, Schönau an der Donau und Wittau. Sie weist auf den knapp 8389 ha Gesamtfläche eine EinwohnerInnenanzahl von 11.427 auf.
Matzneusiedl wurde aufgrund der niedrigen EinwohnerInnenanzahl (vier) nicht in die weitere Analyse miteinbezogen.
Betrachtet man die untenstehenden Diagramme, so ist ersichtlich, dass die Ortschaften zum Großteil aus Einfamilienhäusern bestehen. Vor allem die Katastralgemeinden Oberhausen, Rutzendorf, Mühlleiten und Probstdorf weisen einen Anteil von mehr als 50% an Einfamilienhäusern auf. Auch in der Hauptkatastralgemeinde Groß-Enzersdorf haben wir ein ähnliches Bild, das Einfamilienhaus ist in der Stadt mit Abstand die weitverbreitetste Bauform. Hinzu kommt, dass Groß-Enzersdorf eine hohe Zahl an Nebenwohnsitzen hat, da sich entlang des Donau-Oder-Kanals eine Kleingartensiedlung mit über 400 Parzellen befindet. Des Weiteren ist erwähnenswert, dass die Ortschaften Groß-Enzersdorf, Schönau an der Donau und Mühlleiten größere Anteile von gewerblichen Flächen besitzen. Weiters ist bei mehreren Katastralgemeinden auch noch ein historisches Ortsbild erhalten. Beispiele hierfür wären: Probstdorf, Rutzendorf, Wittau Franzensdorf und Schönau an der Donau. Vor allem Wittau, Franzensdorf und Rutzendorf sind besonders landwirtschaftlich geprägte Orte, was an der Zahl der vielen landwirtschaftlichen Nutzgebäude ersichtlich wird, die einen nicht unbedeutenden Teil der bebauten Flächen ausmachen. Die übrigen definierten Typologien wie mehrgeschossige Wohnbauten, Reihenhauser, gekuppelte Einfamilienhäuser sowie Sonderstrukturen sind in fast allen Katastralgemeinden vertreten, jedoch machen sie meist nur einen geringeren Anteil der gesamt Bebauung aus.




Tab. 1. Quelle: eigene Berechnungen

## 9.4.1 Stadt Gross Enzersdorf

### Steckbrief:

Erste Erwähnung: 13. Jahrhundert
Fläche: 1810 ha
EinwohnerInnenzahl (Hauptwohnsitz):
6117 (2019)

Abb. 9.29. Bebauungstypologien Stadt Gross Enzersdorf. Quelle: eigene Darstellung

## Charakterisierung

Groß-Enzersdorf setzt sich aus einem historischen Ortskern, welcher seit dem Mittelalter besteht und dem umliegenden Siedlungsgebiet, das in den letzten Jahrzehnten entstand, zusammen.

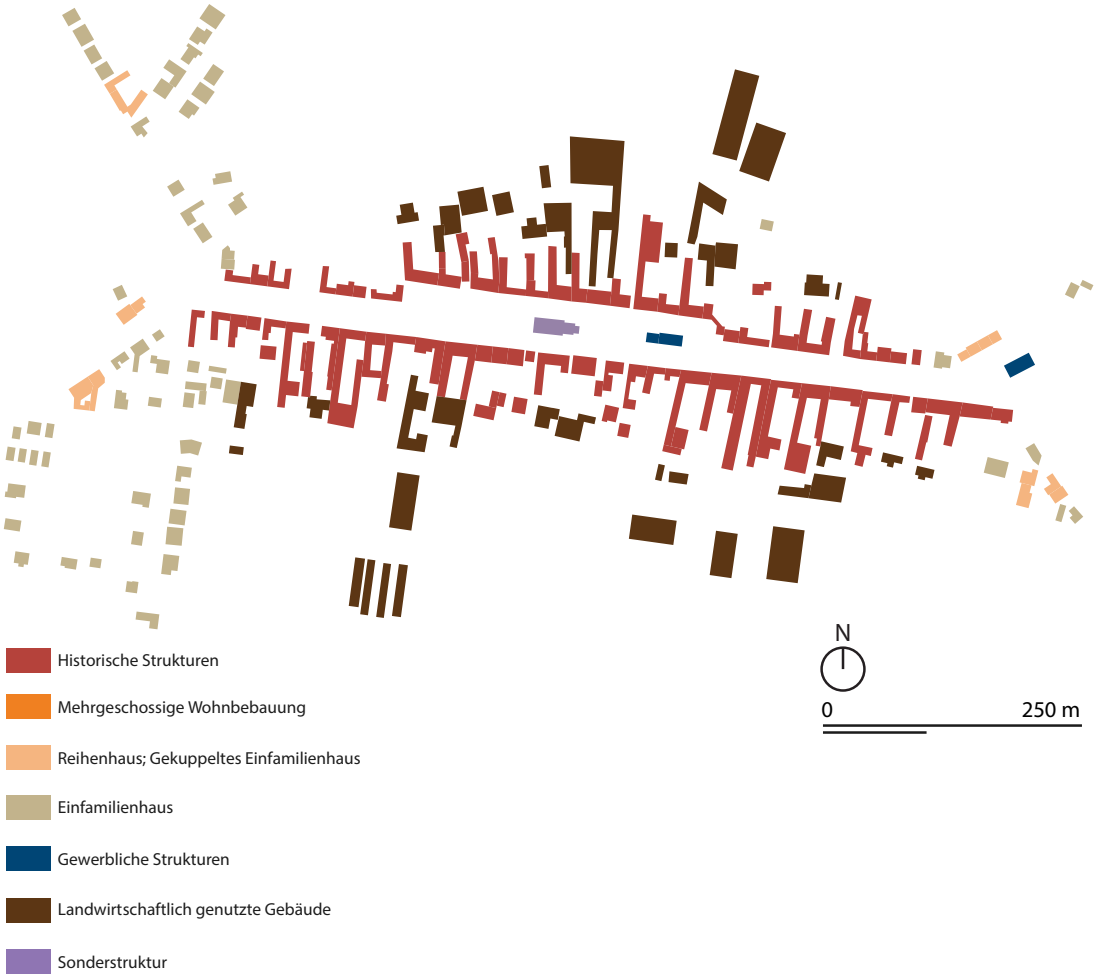
Der historische Ortskern

- Groß-Enzersdorf erhielt, mit der Erlaubnis eine Stadtmauer zu errichten, im Jahr 1396 das Stadtrecht. (Vgl. Stadtmauerstaedte, 2019; online)
- Die Stadtmauer ist mit einer Länge von 1,87 Kilometern und Höhe von rund 6 Metern eine der längsten in Niederösterreich und prägt bis heute das Stadtbild nachhaltig. (Vgl. Gross-Enzersdorf, 2019)
- Groß-Enzersdorf geht aus einem Angerdorf hervor.
- Die Pfarrkirche Groß-Enzersdorf, deren Erbauung bis in die Frühgotik (13. Jahrhundert) zurückreicht, steht auf dem Anger und bildet seit dem Mittelalter den Stadtmittelpunkt. (Vgl. Erdiözese-Wien, 2019: online)
- Neben der Kirche sind auch weitere Gebäude auf dem Anger entstanden, wodurch sich dieser heute in mehrere kleinere Plätze zerteilt.
- Nördlich der Pfarre liegt der Kirchenplatz, östlich der Bischof Berthold-Platz und am südlichen Anger der Hauptplatz, der durch die B3 zerschnitten wird.
- Charakteristisch für das Marchfeld sind die Häuser um den Anger in traufständiger Bauweise. (Vgl.infrastruktur.oebb, 2015: online)
- Die dahinterliegenden Stallungen und Scheunen wurden im Ortszentrum größtenteils zu Wohngebäuden umgebaut, in einigen Fällen auch gänzlich abgerissen und durch Mehrfamilienhausanlagen ersetzt.
- An der Stelle des Hintaus-Weges steht die Stadtmauer, deren Außenseite heute als länglicher Park genutzt wird.
- Die Gebäudehöhe liegt, bis auf wenige Ausnahmen (Mehrfamilienhäuser, Kirche) zwischen ein und zwei Geschossen.

## Siedlungsgebiet außerhalb der Stadtmauer

- Entlang der Straßen, die ins Zentrum führen findet sich teilweise noch die traditionelle traufständige Bebauung. (Vgl. ebd.)
- Ansonsten stellt aber das umliegende Siedlungsgebiet einen Bruch zum historischen Zentrum dar.
- Die Straßengliederung ist in Rastern organisiert, welche sich nach der Stadtmauer ausrichten.
- Die dominierende Bauform ist das alleinstehende Einfamilienhaus, gefolgt von gekuppelter Form und dem Reihenhaus.
- Mehrfamilienhäuser sind außerhalb des Zentrums noch weniger vertreten, sie stehen meist in Zeilen oder Gruppen.
- Größere Kisten in Form von Industrieanlagen und Wirtschaftsgebäude befinden sich am nördlichen und südlichen Siedlungsrand (z.B. Marchfeld Center, ARDO).
- Trotz Nachverdichtung sind noch immer viele Grundstücke nicht bebaut.

## 9.4.2 Franzensdorf

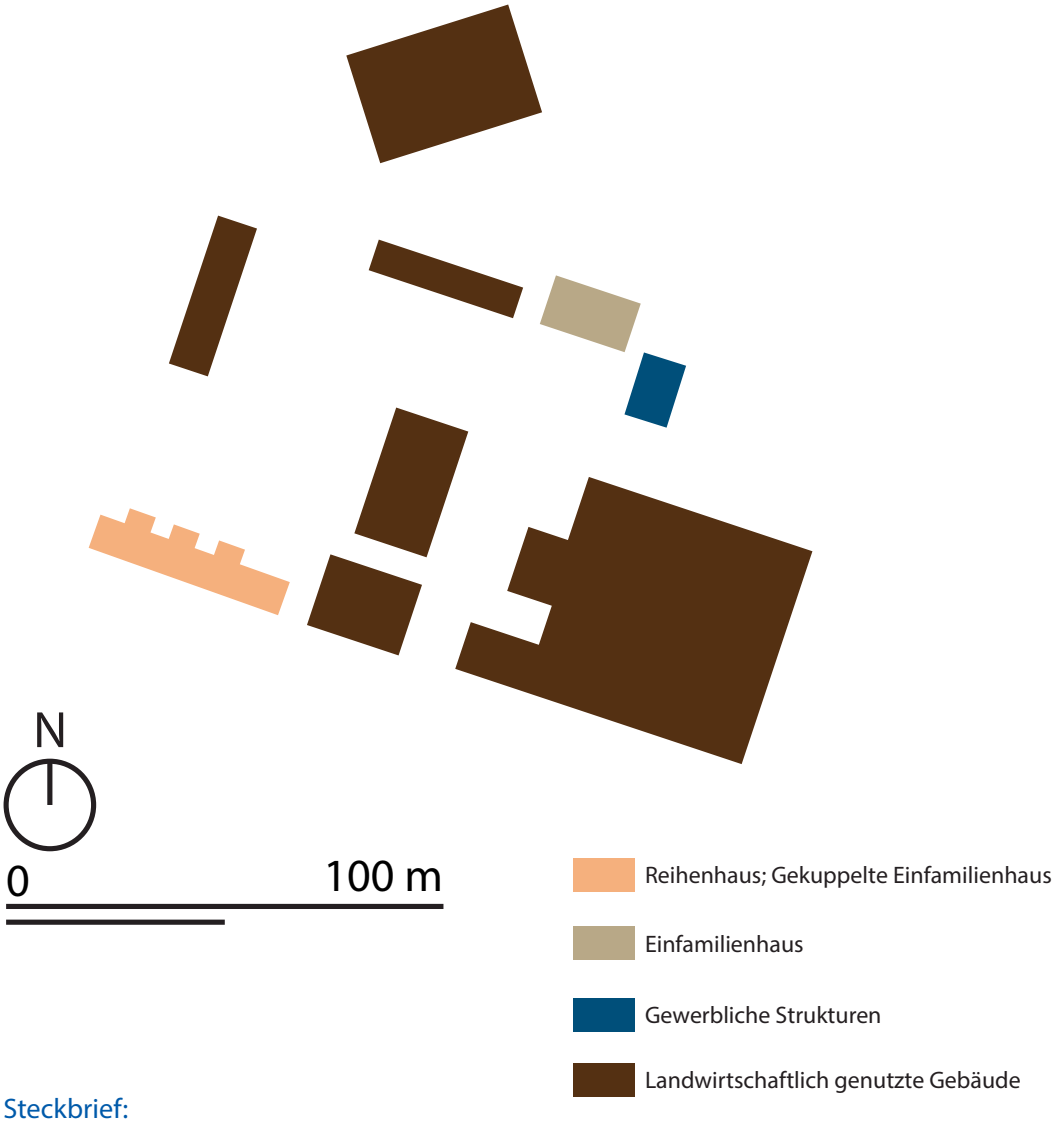



### Steckbrief:

Erste Erwähnung: 1308
Fläche: 1211 ha
EinwohnerInnenzahl (Hauptwohnsitz): 334 (2019)
Gebäudeanzahl: 210
Seehöhe: 153

Abb. 9.30. Bebauungstypologien Franzensdorf. Quelle: eigene Darstellung

## 9.4.3 Matz Neusiedel




Steckbrief:

Erste Erwähnung: unbekannt
Fläche: 3 ha
EinwohnerInnenzahl (Hauptwohnsitz): 4 (2019)
Seehöhe: 150 m
Gebäude: 9

Abb. 9.31. Bebauungstypologien Matz Neusiedel. Quelle: eigene Darstellung

## 9.4.4 Mühlleiten

**Steckbrief:**

Erste Erwähnung: 1265
Fläche: 270 ha
EinwohnerInnenzahl (Hauptwohnsitz): 327 (2019)
Seehöhe: 155 m
Gebäude: 170

Abb. 9.32. Bebauungstypologien Mühlleiten. Quelle: eigene Darstellung

## 9.4.5 Neuoberhausen

### Steckbrief:

Erste Erwähnung: 1030
Fläche: 989 ha
EinwohnerInnenzahl (Hauptwohnsitz):
2118 (2019)

Gebäudeanzahl: 790
Seehöhe: 155

Abb. 9.33. Bebauungstypologien Neuoberhausen. Quelle: eigene Darstellung

## 9.4.6 Oberhausen

### Steckbrief:

Erste Erwähnung: 1030
Fläche: 989 ha
EinwohnerInnenzahl (Hauptwohnsitz): 2118 (2019)
Gebäudeanzahl: 790
Seehöhe: 155

Abb. 9.34. Bebauungstypologien Oberhausen. Quelle: eigene Darstellung

## 9.4.7 Probstdorf

### Steckbrief:

Erste Erwähnung: 1021
Fläche: 1355 ha
EinwohnerInnenzahl (Hauptwohnsitz): 820 (2019)
Höhe: 155 m
Gebäudezahl: 430

Abb. 9.35. Bebauungstypologien Probstdorf. Quelle: eigene Darstellung

## 9.4.8 Rutzendorf

### Steckbrief:

Erste Erwähnung: 13. Jahrhundert
Fläche: 905 ha
EinwohnerInnenzahl (Hauptwohnsitz): 339 (2019)
Gebäudeanzahl: 170
Seehöhe: 154

Abb. 9.36. Bebauungstypologien Rutzendorf. Quelle: eigene Darstellung

## 9.4.9 Schönau

### Steckbrief:

Erste Erwähnung: 1021
Fläche: 1355 ha
EinwohnerInnenzahl (Hauptwohnsitz): 174 (2019)
Gebäudezahl: 190
Seehöhe: 151

Abb. 9.37. Bebauungstypologien Schönau. Quelle: eigene Darstellung

## 9.4.10 Wittau

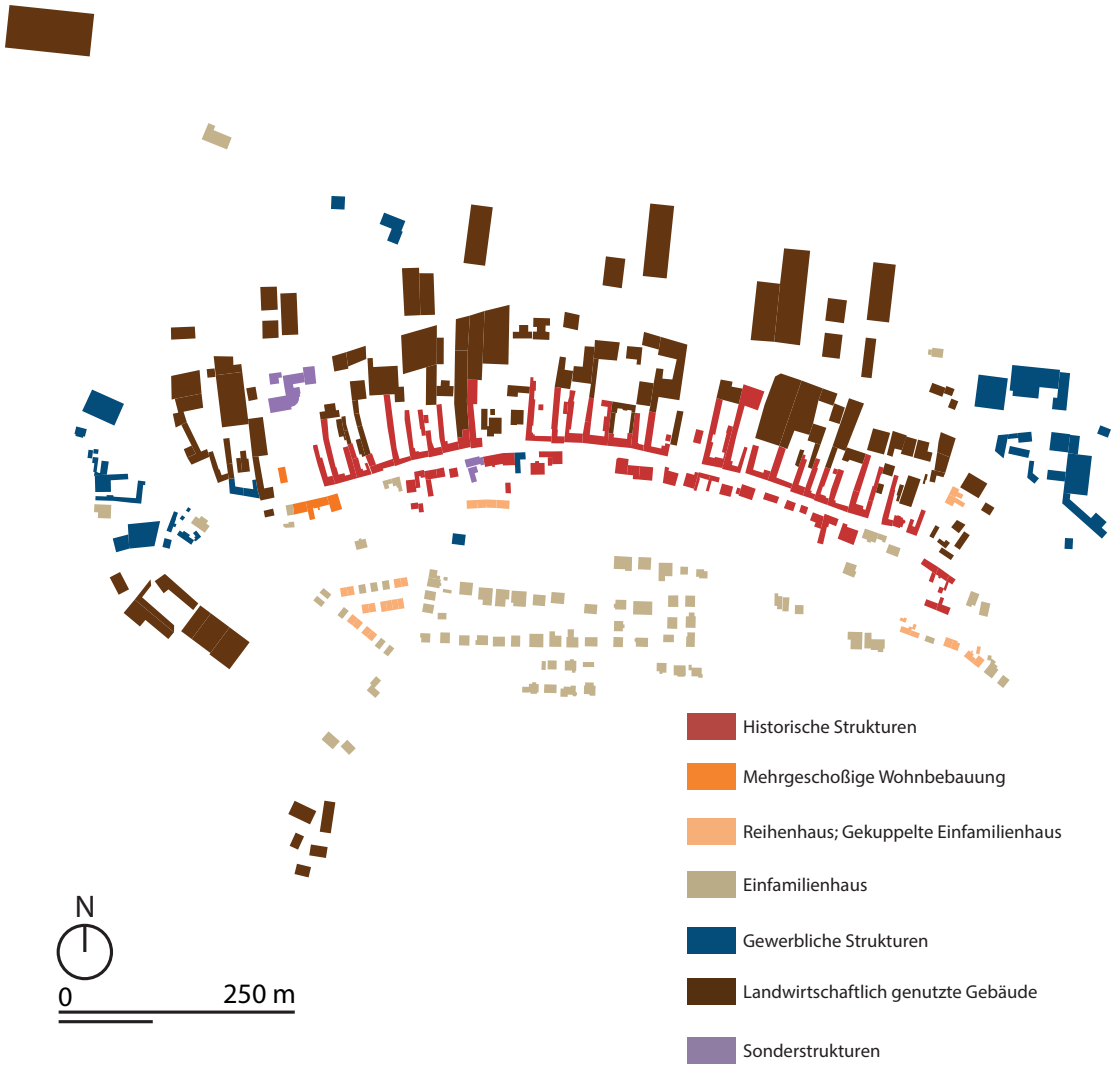



Abb. 9.38. Bebauungstypologien Wittau. Quelle: eigene Darstellung

### Steckbrief:

Erste Erwähnung: 1160
Fläche: 1091 ha
EinwohnerInnenzahl (Hauptwohnsitz): 601 (2019)
Seehöhe: 153 m
Gebäude: 280

# 9.5 Interpretionskarte

### Struktur, Brüche

Zwischen der Bebauung innerhalb und außerhalb der Stadtmauer findet ein Bruch statt. Das Zentrum besteht im Gegensatz zum Umland größtenteils aus historisch Bausubstanz. Im Ortskern findet die Gebäudeerschließung über den Anger und die zu ihm laufenden Straßen statt, im Umland wurde hingegen mehrheitlich über ein Raster erschlossen. Ein weiterer Bruch findet sich im Süden, wo sich das Gewebegebiet der ARDO wie ein Keil in die Wohnbesiedlung hineinschiebt. Das neuere südliche-Siedlungsgebiet entstand daher in einem von der restlichen Stadt abgetrennten Gebiet. Die Nähe der Wohnhäuser zum Produktionsstandort ist suboptimal.

### Siedlungsgrenzen, Lücken und Barrieren

Aufgrund der Nähe zu Wien erfuhr die Gemeinde Groß-Enzersdorf in den vergangenen Jahrzehnten einen stätigen Zuzug, wodurch die Siedlungsstruktur in die Breite ging. Das Zentrum innerhalb der Stadtmauer macht ca. 25 ha aus, die heutige Siedlungsfläche erstreckt sich über etwa 260 ha. Eine natürliche, nachhaltige Begrenzung bildet die Lobau am südwestlichen Stadtrand, an der auch in Zukunft keine Siedlungsausweitung stattfinden kann. Etwas weiter nördlich verläuft die Wiener Stadtgrenze, die eine rechtliche Grenze darstellt, wo aber ein Zusammenwachsen mit der Siedlungsfläche von Essling denkbar wäre. Im Norden und Osten wird die Siedlung durch die Felder des Marchfelds begrenzt, es finden sich besonders am östlichen Siedlungsrand Lücken, welche vermutlich in den nächsten Jahren bebaut werden. Eine Barriere bildet der Donau-Oder-Kanal, der nur an der B3 überquert werden kann.

### Potentiale, zukünftige Entwicklungen

Neben den unbebauten Grundstücken im Siedlungsraum bestehen im Westen, an der Grenze zu Wien, Felder und ein aufgelassenes Autokino. Das Autokino wird heute zeitweise für Veranstaltungen, wie z.B. Flohmärkte genutzt. Die Lage ist besonders interessant, da die Fläche einerseits ein Verbindungsstück zwischen Essling und Groß-Enzersdorf darstellt und andererseits unweit von ihr der Anschluss an die S1 stattfinden wird. Sollte sich in Groß-Enzersdorf das Siedlungsgebiet, gegen den Willen der Mehrheitsbevölkerung, noch weiter ausweiten, dann kann diese Entwicklung eigentlich nur in Nord- und Ostrichtung großflächig erfolgen.

### Achsen

Eine überörtliche Hauptachse bildet die Landesstraße B3, welche vom südlichen Marchfeld nach Wien verläuft. Da sie direkt durch das Zentrum von Groß-Enzersdorf verläuft kommt es, neben Kohlenstoffdioxidemissionen, auch zu teils erheblichen Lärmemissionen, zu denen maßgeblich der Schwerverkehr beiträgt. Diese Umstände verringern die Aufenthaltsqualität entlang der Straße erheblich.

Weitere wichtige örtliche Verbindungen sind die Lobaustraße und die Rutzendorfer Straße, welche eine Nord-Süd Achse bilden. Die Lobaustraße bildet zu dem auch noch den Zulieferweg für das Betriebsgelände der ARDO.

In Zukunft wird als weitere überörtliche Anbindung auch noch die S1 bestehen, die be Groß-Enzersdorf aus ihrer Versenkung kommt. Sie wird als Umfahrungsstraße eine

schnelle Verbindung zum Süden Wiens und dem Flughafen Schwechat bilden.

## Freiraumstrukturen

Die prägenden Landschaftstypen sind in Groß-Enzerdorf das flache Marchfeld im Norden und Osten sowie die Donauauen im Süden und West. Die Auenlandschaft, welche vom Südosten Wiens bis an die slowakische Grenze führt, ist das wichtigste Naherholungsgebiet in der Umgebung. Das Marchfeld hat mit seiner offene Landschaft und den fruchtbaren Schwarzerdeböden auch seine Qualitäten.

In Groß-Enzerdorf selbst gibt es wenige öffentliche Grünflächen. Die Größte ist eine Allee, welche an der Außenseite der Stadtmauer entlangführt. Der Hauptplatz, obwohl begrünt, ist weniger einladend aufgrund des Verkehrs und der Platzgestaltung. Die Katastralgemeinde verfügt über Fußball-, Tennis-, Volleyball, Basketball- und Spielplätze, allerdings befinden sich genannte Anlagen fast ausschließlich am Siedlungsrand und sind von Zentrum schlecht fußläufig erreichbar.

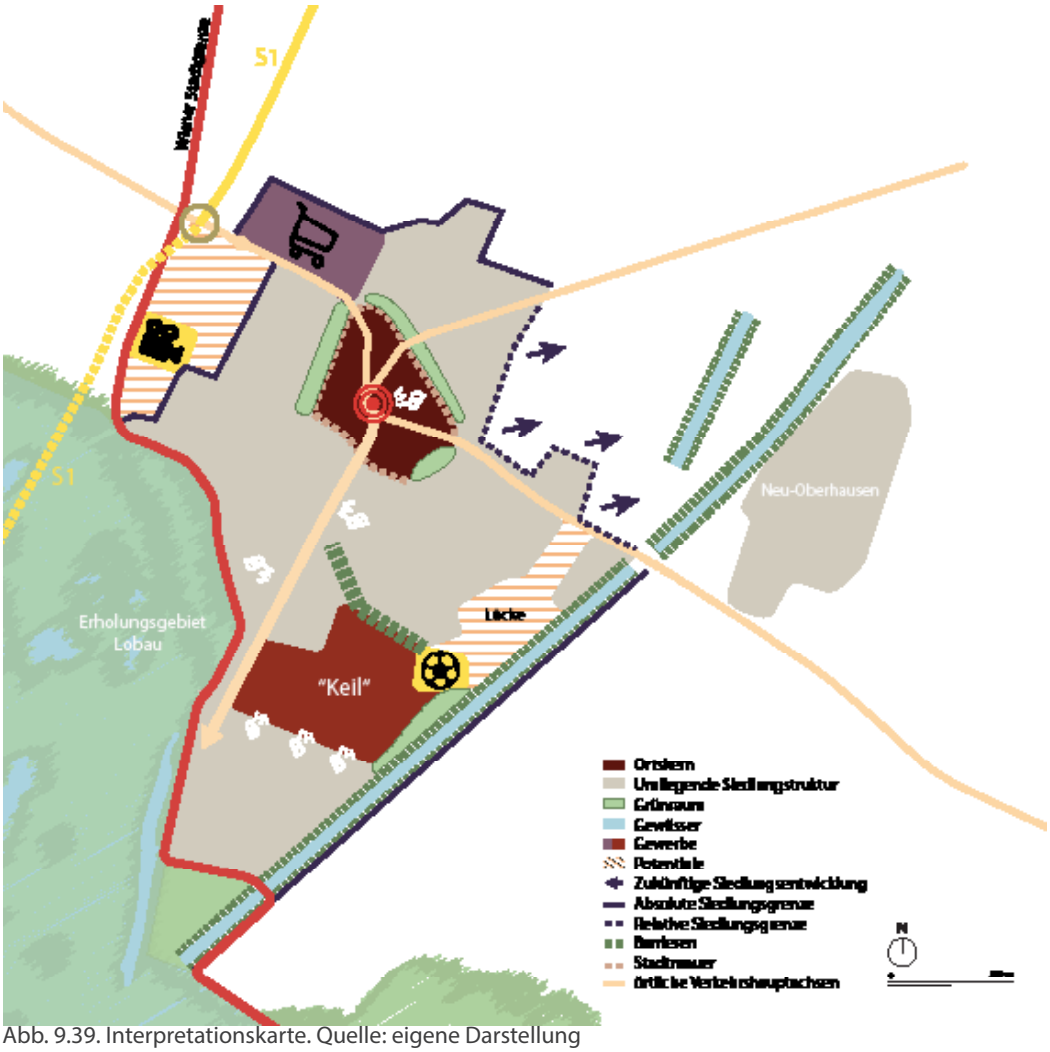



Abb. 9.39. Interpretationskarte. Quelle: eigene Darstellung

# 9.6 Fazit

Das heutige Stadtbild von Groß-Enzersdorf wurde stark durch seine Lage nahe Wiens beeinflusst. Groß-Enzersdorf hatte in seiner Jahrhunderte langen Geschichte den größten Zuwachs in einer Zeit, in der Wien stagnierende Bevölkerungszahlen verzeichnete. Viele der heutigen BewohnerInnen zogen in den letzten Jahrzehnten aus Wien zu, da ihnen das Leben in ländlicher Atmosphäre zusagte. Dieses starke, oft nicht regulierte Wachstum führte zu Zersiedlung und der Bildung eines „Einfamilienhausteppichs". Im Nachhinein wird von vielen Seiten behauptet, dass dieses schnelle Wachstum der Gemeinde nicht guttäte. Fehler aus der Vergangenheit wie das großzügige Ausweisen von Bauland werden mittlerweile bereut. Die Altansässigen fürchten um die Qualitäten ihrer kleinstädtischen, ländlichen Umgebung. Das Anliegen der Gemeinde wäre daher nicht mehr weiter zu wachsen, dies gilt aber zugegebenen Maßen als unrealistisch. Um auch in Zukunft den BewohnerInnen eine lebensqualitative Stadt zu bieten gilt es Maßnahmen zu setzten die eine zielgerichtete Entwicklung ermöglichen.
Aus unserer Bestandsanalyse geht hervor, wo die qualitativen, schützenswerten Strukturen liegen. Beispiele hierfür wären der mittelalterliche Ortskern oder die Donauauen. Es wurde aber auch gezeigt, wo die siedlungsstrukturellen Probleme der Gemeinde liegen, wie sich flächenintensive Baulandentwicklungen auf die Raumwahrnehmung der Gemeinde auswirkt. Weiters wurden Verbindungen, Grenzen, Lücken und Potenziale verortet. Eine Berücksichtigung dieser Gegebenheiten wird wichtig sein für eine gezielte örtliche Entwicklungsplanung.

# 9.7 Quellenverzeichnis

## Quellen

Erzdiözese-Wien (2019): URL: https://www.erzdioezese-wien.at/pages/pfarren/9788: (10.11.19). (Vgl. Erdiözese-Wien, 2019: online)

Geschichte-Kunst-und-Kultur/Stadtmauerstadt: (10.11.19). (Vgl. Groß-Enzersdorf, 2019)
ÖBB (2015): URL: https://infrastruktur.oebb.at/de/projekte-fuer-oesterreich/bahnstrecken/weststrecke-wien-salzburg/ausbau-wien-bratislava/rund-um-den-bau/behoerdenverfahren-ausbau-wien-bratislava/dokument?datei=2016-09+Stra%C3%9Fenrechtliche+Einreichung+Land+N%C3%96%2F0+0+Allgemein%2FA03+Bericht+Umwelt+N%C3%96_final.pdf: (11.11.19). (Vgl.infrastruktur.oebb, 2015: online)

Google LLC (2019): Google Maps. URL: maps.google.com (12.11.2019)

Groß-Enzersdorf (2019): URL: https://www.gross-enzersdorf.gv.at/de/Kultur-Freizeit/

Stadtmauerstädte (2019): URL: http://stadtmauerstaedte.at/gross-enzersdorf/: (10.11.19). (vgl. Stadtmauerstaedte, 2019; online)

## Abbildungen

Abb. 9.1: Titelbild. Quelle: Hollinetz
Abb. 9.2: Historische Entwicklung Stadt Gross Enzersdorf. Quelle: eigene Darstellung, siehe auch: Franziszeischer Kataster (1820): URL: https://mapire.eu/: (03.11.19).
Wienerwald Wanderatlas (1975), Freytag-Berndt
Satellitenbild (2001), Google Earth
Satellitenbild (2019), Google Earth
Abb. 9.3: Gebäudehöhen Stadt Gross Enzersdorf. Quelle: eigene Darstellung
Abb. 9.4: Verortung Bereichscharakteristiken. Quelle: eigene Darstellung
Abb. 9.5: Quelle: Hollinetz
Abb. 9.6: Orthofoto Gemeinde Groß-Enzersdorf. Quelle: Google Maps
Abb. 9.7: Schwarzplan Gemeinde Groß-Enzersdorf. Quelle: Open Street Map
Abb. 9.8: Quelle: Hollinetz
Abb. 9.9: Orthofoto Gemeinde Groß-Enzersdorf. Quelle: Google Maps
Abb. 9.10: Schwarzplan Gemeinde Groß-Enzersdorf. Quelle: Open Street Map
Abb. 9.11: Quelle: Hollinetz
Abb. 9.12: Orthofoto Gemeinde Groß-Enzersdorf. Quelle: Google Maps
Abb. 9.13: Schwarzplan Gemeinde Groß-Enzersdorf. Quelle: Open Street Map
Abb. 9.14: Quelle: Hollinetz
Abb. 9.15: Orthofoto Gemeinde Groß-Enzersdorf. Quelle: Google Maps
Abb. 9.16: Schwarzplan Gemeinde Groß-Enzersdorf. Quelle: Open Street Map
Abb. 9.17: Quelle: Hollinetz

Abb. 9.18: Orthofoto Gemeinde Groß-Enzersdorf. Quelle: Google Maps
Abb. 9.19: Schwarzplan Gemeinde Groß-Enzersdorf. Quelle: Open Street Map
Abb. 9.20: Quelle: Hollinetz
Abb. 9.21: Orthofoto Gemeinde Groß-Enzersdorf. Quelle: Google Maps
Abb. 9.22: Schwarzplan Gemeinde Groß-Enzersdorf. Quelle: Open Street Map
Abb. 9.23: Quelle: Hollinetz
Abb. 9.24: Orthofoto Gemeinde Groß-Enzersdorf. Quelle: Google Maps
Abb. 9.25: Schwarzplan Gemeinde Groß-Enzersdorf. Quelle: Open Street Map
Abb. 9.26: Quelle: Hollinetz
Abb. 9.27: Orthofoto Gemeinde Groß-Enzersdorf. Quelle: Google Maps
Abb. 9.28: Schwarzplan Gemeinde Groß-Enzersdorf. Quelle: Open Street Map
Abb. 9.29. Bebauungstypologien Stadt Gross Enzersdorf. Quelle: eigene Darstellung
Abb. 9.30. Bebauungstypologien Franzensdorf. Quelle: eigene Darstellung
Abb. 9.31. Bebauungstypologien Matz Neusieldel. Quelle: eigene Darstellung
Abb. 9.32. Bebauungstypologien Mühlleiten. Quelle: eigene Darstellung
Abb. 9.33. Bebauungstypologien Neuoberhausen. Quelle: eigene Darstellung
Abb. 9.34. Bebauungstypologien Oberhausen. Quelle: eigene Darstellung
Abb. 9.35. Bebauungstypologien Probstdorf. Quelle: eigene Darstellung
Abb. 9.36. Bebauungstypologien Rutzendorf. Quelle: eigene Darstellung
Abb. 9.37. Bebauungstypologien Schönau. Quelle: eigene Darstellung
Abb. 9.38. Bebauungstypologien Wittau. Quelle: eigene Darstellung
Abb. 9.39. Bebauungstypologien Interpretationskarte. Quelle: eigene Darstellung

## Tabellen

Tab. 1. Quelle: eigene Berechnungen

## IMPRESSUM


VerfasserInnen

Mustafa Cinar | 01619947
Bernát Hollinetz | 01527900
Franc Jakova | 01642749
Max Neef | 11778947
Florin Weissenborn | 11702332

Betreuungsteam TU Wien, Department für Raumplanung

Arnold Faller, Digital Architecture and Planning
Bardo Hörl, Verkehrssystemplanung
Helena Linzer, Örtliche Raumplanung
Kerstin Pluch, Örtliche Raumplanung
Arthur Schindelegger, Bodenpolitik und Bodenmanagement
Andreas Voigt, Örtliche Raumplanung

in Zusammenarbeit mit

Monika Obereigner-Sivec, Bürgermeisterin von Groß-Enzersdorf
Michaela Krämer, Amtsleiter-Stellvertreterin; Stadt-und Ortsplanung; BürgerInnenbeteiligung

Technische Universität Wien
Institut für Raumplanung