



Stadtgemeinde Klosterneuburg  
Rathausplatz 1, 3400 Klosterneuburg  
Referat Stadtplanung

KLOSTER  
NEU  
BURG

**Knollconsult**  
Unternehmensgruppe



# Siedlungsstruktur und -entwicklung

Ergebnisse der Grundlagenerhebung



KNOLLCONSULT  
UMWELTPLANUNG ZT GmbH

Wien, Krems, Purbach  
+43 1 2166091  
office@knollconsult.at

[www.knollconsult.at](http://www.knollconsult.at)



# Siedlungsstruktur und -entwicklung

Ergebnisse der Grundlagenerhebung

**Fachliche Begleitung** Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH  
Roseggerstraße 4/2, 3500 Krems  
T: +43 2732 76416  
E: [krems@knollconsult.at](mailto:krems@knollconsult.at)  
[www.knollconsult.at](http://www.knollconsult.at)

**Bearbeitung** Stadtgemeinde Klosterneuburg  
Rathausplatz 1  
3400 Klosterneuburg  
  
DI Victoria McDowell  
Niklas Scheffer, MA

**Stand** Juni 2019

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Gliederung des Stadtgebietes und Siedlungstypologie</b>	<b>1</b>
1.1	Katastralgemeinden und Stadtteile	1
1.2	Beschreibung der Stadtteile	3
1.2.1	Maria Gugging	3
1.2.2	Höflein an der Donau	4
1.2.3	Kierling	4
1.2.4	Klosterneuburg	5
1.2.5	Kritzendorf	7
1.2.6	Weidling	7
1.2.7	Weidlingbach	8
1.3	Grundstückstruktur	8
1.4	Siedlungs- und Gebäudetypologie	10
<b>2</b>	<b>Denkmalschutz und Ortsbild</b>	<b>15</b>
2.1	Denkmalschutz	15
2.2	Ortsbild	15
<b>3</b>	<b>Innerstädtische Grün- und Freiflächen</b>	<b>17</b>
3.1	Parkanlagen und Spielplätze	17
3.1.1	Parkanlagen	17
3.1.2	Öffentliche Spielplätze	20
3.2	Sportanlagen, Bäder und Kleingärten	26
3.2.1	Sportanlagen	26
3.2.2	Bäder und Kleingärten	28
3.3	Private Gärten	31
3.4	Friedhöfe	32
<b>4</b>	<b>Siedlungsentwicklung</b>	<b>34</b>
4.1	Bauperioden	34
4.2	Wohnungsleerstand	35
4.3	Brownfields und potentielle Konversionsflächen	37
<b>5</b>	<b>Baulandreserven</b>	<b>40</b>
<b>6</b>	<b>Wohnnutzungen im Grünland</b>	<b>42</b>
6.1	Grünland Kleingärten	42
6.2	Grünland Erhaltenswerte Gebäude	42
6.3	Restliche Grünlandwidmungsarten	43
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>44</b>

<b>Informationsquellen</b> .....	<b>45</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>46</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>47</b>
<b>Anhang</b> .....	<b>47</b>

# 1 Gliederung des Stadtgebietes und Siedlungstypologie

## 1.1 Katastralgemeinden und Stadtteile

Die frühesten Spuren menschlicher Ansiedlung in Klosterneuburg und den Katastralgemeinden reichen bis in das Neolithikum zurück. Eine erste Siedlungskontinuität entwickelte sich erst ab der Mitte des 1. Jahrhunderts nach Christus mit der Errichtung eines römischen Hilfstruppenkastells, dem westlichsten der Provinz Pannonien.

Zahlreiche archäologische Grabungen legen Zeugnis über das Leben der Römer. Eine nachweisbare Besiedlung der Siedlungsräume setzte erst wieder im 11. Jahrhundert ein. Von da an entwickelten sich die Ortschaften autonom.

Mit dem "Anschluss" an das Deutsche Reich 1938 verlor nicht nur Österreich seine Unabhängigkeit. Am 15. Oktober 1938 wurde die Stadt Klosterneuburg zusammen mit den Orten Gugging, Kierling, Höflein, Kritzendorf, Weidling und Weidlingbach nach Groß-Wien eingegliedert und bildeten den 26. Wiener Gemeindebezirk.

Im Juli 1946 wurde vom Nationalrat die Rückgliederung Klosterneuburgs und weiterer 80 Gemeinden nach Niederösterreich beschlossen. Der Alliierte Rat verweigerte diesem Gesetz jedoch jahrelang seine Zustimmung, sodass die Rückgliederung erst im Jahr 1954 vollzogen werden konnte. Die Stadtgemeinde Klosterneuburg besteht in ihrer heutigen Form seit 1. September 1954 und setzt sich aus den Gebietsteilen der vor dem 15. Oktober 1938 ehemals selbständigen Gemeinden Klosterneuburg, Gugging, Kierling, Höflein, Kritzendorf, Weidling und Weidlingbach zusammen. Die Stadtgemeinde Klosterneuburg mit ihren sieben Katastralgemeinden (KG) bildet seither die drittgrößte Stadt Niederösterreichs (gemessen an der Einwohnerzahl).

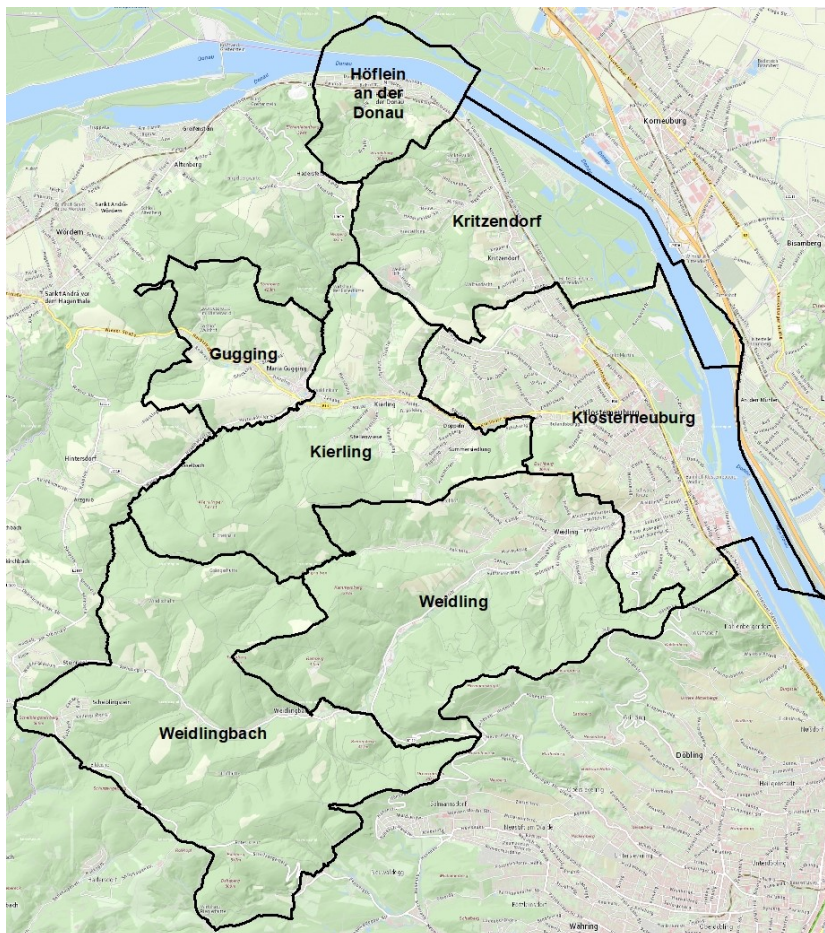


Abbildung 1: Gemeindeübersicht mit KGs, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

Die einwohnerstärkste Katastralgemeinde ist am Stichtag 01.02.2018 Klosterneuburg mit 19.289 Einwohnern (= Haupt- und Nebenwohnsitze). Diese Katastralgemeinde lässt sich aufgrund ihrer Entstehungsgeschichte, der unterschiedlichen Siedlungstypologien und der höchsten Bevölkerungsdichten in folgende Stadtteile unterteilen:

- Obere Stadt
- Untere Stadt / Martinsviertel
- Kierlingtal
- Ölberg / Freiberg
- Sachsendviertel
- Schütttau

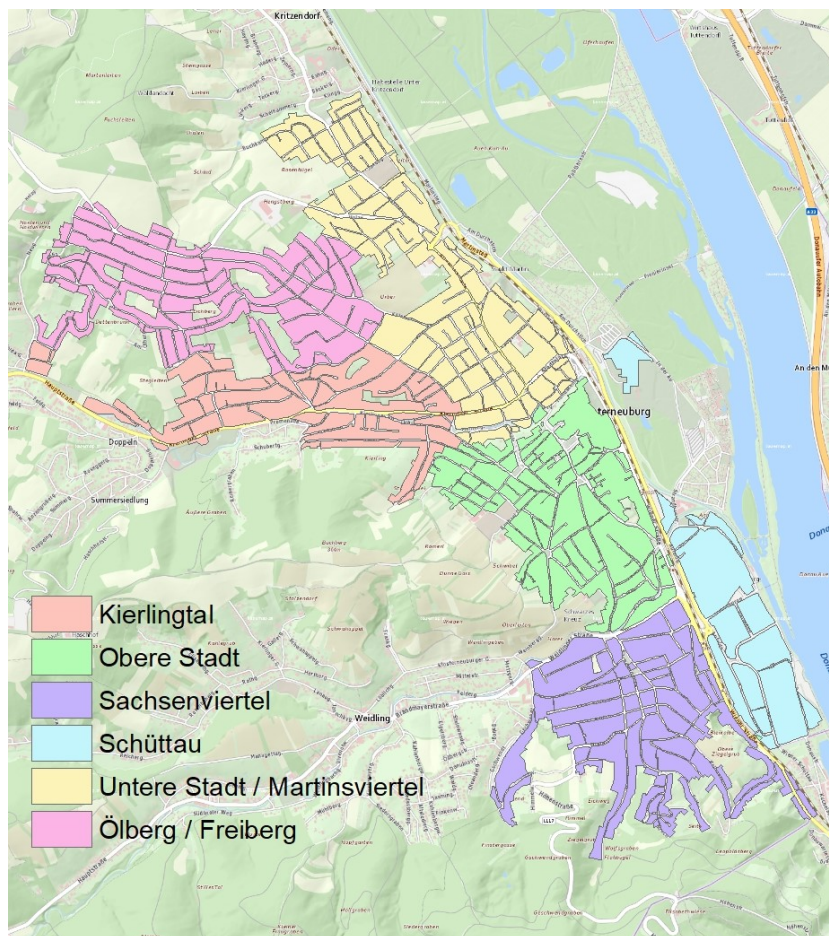


Abbildung 2: Stadtteile in KG Klosterneuburg, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

Die Abgrenzungen der einzelnen Katastralgemeinden in der Natur ist heute, mit Ausnahme von Weidling und Weidlingbach, nur mehr aufgrund der Ortstafeln möglich. Die Siedlungsbereiche der übrigen Katastralgemeinden sind mittlerweile zusammengewachsen.

Die einzelnen Katastralgemeinden weisen nicht nur unterschiedliche Bevölkerungszahlen auf, sondern unterscheiden sich auch in Größe, Menge des gewidmeten Baulandes und Bebauungsdichte.

Nachfolgende Tabelle zeigt die jeweilige Bebauungsdichte anhand der Einwohner (= Hauptwohnsitz- und Nebenwohnsitz gemeldete Personen) sowie der Haushalte (=Haushalte mit Hauptwohnsitz- und Nebenwohnsitz gemeldeten Personen) pro Hektar Bauland.

KG	Größe (ha)	Bauland (ha)	Einwohner (=HWS+NWS)	Haus- halte (=HWS+NWS)	Einwohner / ha	Einwohner / ha Bauland	Haus- halte / ha Bauland
Maria Gugging	449,91	56,78	1.402	562	3,12	24,69	9,90
Höflein	392,75	30,11	1.103	457	2,81	36,63	15,18
Kierling	1.149,93	110,64	4.010	1.526	3,49	36,24	13,79
Klosterneuburg	1.404,95	495,80	9.289	7.935	13,73	38,90	16,00
Kritzen- dorf	1.061,10	104,20	3.328	1.434	3,14	31,94	13,76
Weidling	1.453,45	136,38	4.023	1.542	2,77	29,50	11,31
Weidling- bach	1.712,21	47,73	786	305	0,45	16,09	6,39
Gesamt	7.624,29	981,66	33.941	13.761	4,45	34,56	14,02

Tabelle 1: Einwohner- und Haushaltsdichte, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

## 1.2 Beschreibung der Stadtteile

### 1.2.1 *Maria Gugging*

Maria Gugging befindet sich westlich von Kierling und grenzt im Westen an die Nachbargemeinde St. Andrä Wördern.

Seit der erstmaligen urkundlichen Erwähnung im 11. Jahrhundert bis in das 19. Jahrhundert dominierte der Weinbau in Maria Gugging. Vom 19. Jahrhundert bis in die Zwischenkriegszeit war der Ort eine begehrte Sommerfrischedestination. Dazu trugen besonders die Errichtung der Bahnstation Klosterneuburg-Kierling und ab 1911 die erste private Autobuslinie bei.

Die landwirtschaftliche Nutzung ist auch heute noch in Maria Gugging zu finden. Die baulichen Strukturen entlang der Hauptstraße sind durch die frühere landwirtschaftliche Nutzung geprägt und erinnern in Teilen an ein Straßendorf. Im Anschluss daran finden sich Ein- und Zweifamilienhäuser sowie vereinzelt Geschoßwohnungsbauten, die überwiegend ab der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts entstanden sind. Einige Gebäude erinnern heute noch an die Geschichte als Sommerfrischeort, z.B. ehem. Hotel Bellevue.

1885 wurde das Donauklinikum eröffnet (erste moderne, im Pavillonsystem angelegte Psychiatrieklinik in Österreich). Seit 1981 gibt es hier das von Primarius DDR. Leo Navratil initiierte „Haus der Künstler“.

Im Jahr 2006 wurde, nach Übersiedlung der Klinik nach Tulln, der Ministerratsbeschluss gefasst, auf dem Gelände ein internationales Forschungsinstitut zu errichten. Das Institute of Science and Technology Austria (IST Austria) widmet sich seit seiner Eröffnung 2009 der naturwissenschaftlichen Grundlagenforschung und der Ausbildung junger Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern. Gegenüber des IST Austria im Bereich der Plöcking entsteht derzeit das Technologie- und Forschungszentrum IST Park. Entstehen wird ein Zentrum für IST Austria nahestehende Forschungseinrichtungen, Spin-offs sowie technologieorientierte Unternehmen. Überdies verfügt Maria Gugging über einen Kindergarten, einen Supermarkt und die Freiwillige Feuerwehr.

Darüber hinaus findet sich die Portiunkulakirche „Maria, Königin der Engel“ in Maria Gugging. Mit ihrer Einweihung im Jahre 1913 wurde der Grundstein für den Wallfahrtsort Maria

Gugging gelegt. Im Jahre 1925 wurde als zweite Wallfahrtsstätte die Lourdesgrotte im Wienerwald (naturgetreuste Nachbildung von Lourdes in Österreich) eingeweiht.

### **1.2.2 Höflein an der Donau**

Die nördlichste Katastralgemeinde ist Höflein. Deren Siedlungsraum grenzt im Osten unmittelbar an die Nachbarkatastralgemeinde Kritzendorf und im Westen an die Nachbargemeinde St. Andrä Wördern.

Die Nennung des Ortes erfolgte erstmals ca. 1148/50 als „cellula Houilin“. Beim Namen dürfte es sich damals um einen kleinen Hof mit dazugehöriger Kapelle gehandelt haben.

Ab 1867 wurden die Gleise der Franz-Josefs-Bahn bei Höflein verlegt und am 23. Juni 1870 in Betrieb genommen. Am 1. Juni 1885 wurde mit der Inbetriebnahme des zweiten Gleises auch eine Haltestelle eingerichtet.

Von großer wirtschaftlicher Bedeutung waren die Steinbrüche, wo seit dem Mittelalter Greifensteiner Sandstein abgebaut wurde. Im Zuge der Donauregulierung wurde mit dem Abraummaterial (die großen Steine wurden zur Uferbefestigung benötigt) zwischen Donautrom und Bahndamm ein breiter Streifen, die so genannte „Planierung“, aufgeschüttet. Dieser Teil wurde ab 1925 besiedelt.

Somit können in Höflein zwei Siedlungsbereiche unterschieden werden.

Entlang der Hauptstraße erstreckt sich, im Anschluss an einen historischen Kern im Nahbereich der Kirche St. Margareta, vorwiegend eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Dazwischen finden sich die freiwillige Feuerwehr Höflein, zwei gastronomische Betriebe sowie einige wenige betriebliche Nutzungen.

Die Planierung befindet sich, vom Ortskern getrennt, zwischen Donau und Franz-Josefs-Bahn. Das Gebiet weist einen durch weite Teile erkennbaren Baustil auf, der durch die in den späten 20er und frühen 30er Jahren des vergangenen Jahrhunderts typischen kleinen Siedlungshäusern geprägt ist. Zwischen den Ein- und Zweifamilienhäusern auf der Planierung ist der Höfleiner Kindergarten zu finden.

### **1.2.3 Kierling**

Der Ort liegt westwärts von Klosterneuburg und weist eine, maßgeblich in den verbauten Bereichen, lang gestreckte Formation mit angerförmigen Erweiterungen auf. Im Westen der Katastralgemeinde grenzt die Katastralgemeinde Maria Gugging. Geteilt wird Kierling vom Kierlingbach sowie der Bundesstraße B14. Nördlich und südlich des Kierlingtales steigen Hänge der Wienerwaldberge hoch. Somit grenzt der Ort südlich an das Weidlingtal und nördlich an Hadersfeld bzw. Kritzendorf.

Kierling wird bereits 1072/91 urkundlich genannt. Der Ortsname dürfte auf eine Ansiedlung von Leuten hinweisen, die einer Kirche untertan waren.

Ursprünglich war Kierling durch Landwirtschaft und Weinbau geprägt. Ab den 1880er Jahren bis in die dreißiger Jahre des vergangenen Jahrhunderts war Kierling ein beliebter Sommerfrischeort. Aufgrund der größeren Entfernung zu Wien kam es jedoch nicht zu einer so starken Bebauung durch das Wiener Großbürgertum wie vergleichsweise in Weidling. Vielmehr finden sich im Bereich des Wienerwalds zahlreiche Wochenendhäuser, die vornehmlich im ersten Drittel des 20. Jahrhunderts entstanden sind.

Kierling verfügt über eine Volksschule, einen Kindergarten, eine Kinderkrippe, ein Amtshaus, ein Museum, eine öffentliche Bücherei, eine freiwillige Feuerwehr, mehrere Ärzte und eine Apotheke. Kierling verfügt über zwei Supermärkte und eine Trafik. Einige Mittel- und Kleinbetriebe der verschiedensten Fachrichtungen runden das Geschäftsleben von Kierling ab.

Nach wie vor findet man in Kierling landwirtschaftliche Betriebe, auch mit Heurigenbetrieb. Darüber hinaus sind gastronomische Betriebe und sonstige betrieblichen Nutzungen in der Katastralgemeinde angesiedelt.



Die Bebauung war über Jahrhunderte hinweg durch die landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Dies ist auch heute noch im Kierlinger Zentrum abzulesen. Vor allem seit den 1970ern hat sich die Gebäudezahl vervielfacht. Den größten Teil des Siedlungsraumes nimmt dabei die Ein- und Zweifamilienhausbebauung in Anspruch. Auch der Geschoßwohnungsbau ist, vor allem im Bereich der Hauptstraße, in Kierling zu finden.

#### **1.2.4 Klosterneuburg**

Große Bedeutung erlangte die Stadt um das Jahr 1113, als sich Markgraf Leopold III. hier eine ansehnliche Residenzstadt schuf. Leopold III., der mit Agnes, der Tochter Kaiser Heinrichs IV. verheiratet war, errichtete am Rande der Oberen Stadt seine neue Residenz, die in Anlage und Ausmaß der standesgemäßen Stellung des Reichsfürsten entsprach. Im Jahr 1114 ließ Leopold III. in feierlicher Weise den Grundstein für eine neue monumentale Stiftskirche legen. Die Kirche war ursprünglich ein Kollegium für weltliche Kanoniker und wurde erst 1133 in ein Augustiner-Chorherrenstift umgewandelt. Klosterneuburg bekam damals schon jene Ausdehnung, die sie durch Jahrhunderte beibehielt. Die Donau war für die Bewohner dieser Siedlung eine große Bedrohung, aber auch zugleich ihr Lebensnerv, da auf dem Wasserweg ein Großteil der Handelsgüter befördert wurde. Die häufigen Überschwemmungen drängten die Bewohner jenseits der Donau immer mehr landeinwärts, sodass sich zu Beginn des 13. Jahrhunderts die beiden Stadtteile auseinanderentwickelt hatten. Diese natürliche Teilung brachte für die Bewohner große Schwierigkeiten, die auch Albrecht I., der sich 1288 in Neuburg eine neue Burg als Residenz errichten ließ, nicht verborgen blieben. 1298 trennte Albrecht I. die beiden Stadthälften und verlieh Neuburg klosterhalben, dem eigentlich älteren Siedlungskern, ein neues Stadtrecht.

Die schlecht umwehrte und daher schwer zu verteidigende Untere Stadt musste immer wieder den feindlichen Belagerungen preisgegeben werden. Sie wurde mehrfach geplündert und zerstört, während sich die Bevölkerung in den Schutz der stark befestigten Oberen Stadt begab.

Mit der Entwicklung zur Garnisonsstadt in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts wurden eine Kaserne zur Unterbringung von Truppen, ein Schiffsbauplatz und in weiterer Folge das Pionier-Zeugs-Depot (= heutige Areal der Magdeburgkaserne) errichtet.

In der Mitte des 19. Jahrhunderts war Klosterneuburg ein noch in sich abgeschlossenes Weinhauerstädtchen mit knapp 5.000 Einwohnern. Mit dem Ausbau der Verkehrsverbindungen nach Wien wählten viele Wiener Beamte und Arbeiter Klosterneuburg als neues Wohnort. In den 30er Jahren zählte Klosterneuburg bereits über 15.000 Einwohner.

Die öffentlichen Einrichtungen der Stadt sind im Wesentlichen in den Zentrumsbereichen von Oberer und Unterer Stadt sowie im Nahbereich der Weidlinger Straße zu finden.

##### **1.2.4.1 Obere Stadt**

Dieser Stadtteil ist ab dem 11. Jahrhundert unter anderem als Nachnutzung des Mauerwerks des römischen Kastells als erste Umwallung entstanden. Ab dem 12. Jahrhundert besiedelten Handwerker, Händler und Landwirte den Bereich um den heutigen Rathausplatz sowie die heutige Agnesstraße (ehem. Vorort Neusiedl). In der zweiten Hälfte des 13. Jahrhunderts entstand die Stadtmauer mit Türmen und Toren.

Im 18. Jahrhundert entstand die Pionierkaserne in der Oberen Stadt, jedoch außerhalb der Stadtmauer.

Im 19. Jahrhundert wurden die Stadttore und der überwiegende Teil der Stadtmauer abgetragen und eine weitere Siedlungsentwicklung wurde möglich.

Heute findet sich im Bereich der Oberen Stadt ein Ortskern um den Rathausplatz in dessen Nahbereich neben Geschoßwohnungsbau die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhausstrukturen stattgefunden hat. Dabei ist aufgrund der Bauweisen weitestgehend die historische Entwicklung des Stadtteils noch zu erkennen. Von diesem Kern ausgehend ist Richtung Buchberg in weiterer Folge eine klassische Ein- und Zweifamilienhausbebauung

entstanden. Richtung Wiener Straße, unter anderem im Bereich der ehemaligen Pionierkaserne, ist eine vermehrte Bebauung mit Geschoßwohnungsbauten zu beobachten.

#### **1.2.4.2 Untere Stadt / Martinsviertel**

Die Besiedelung der Unteren Stadt erfolgte ab der ersten Hälfte des 13. Jahrhunderts. Eine Marktsiedlung entstand nachdem Klosterneuburg im Jahr 1298 das Stadtrecht erhielt. Sie hatte zunächst die Form eines Straßendorfes mit einem langgestreckten Stadtplatz und zwei Rippengassen. Die nordöstliche Seite öffnete sich zum Donauufer, sodass günstige Bedingungen für Handel und Verkehr vorherrschten. Ab dem 14. und 15. Jahrhundert erfolgte ein Ausbau Richtung Martinsviertel.

Im 19. Jahrhundert wurde die Franz-Josefs-Bahn eröffnet wodurch die Besiedelung durch das Wiener Bürgertum auch im Bereich der Unteren Stadt erfolgte. Diese siedelten sich vor allem im Anschluss an die historischen Bereiche am Stadtplatz, in der Martinstraße und der Albrechtstraße an.

Auch heute ist diese Entwicklungsgeschichte der Unteren Stadt im Stadtbild abzulesen. Ab dem 20. Jahrhundert entwickelte sich im Bereich der Hauptverkehrsverbindungen vermehrt Geschoßwohnungsbau und daran anschließend eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Im Bereich zwischen Martinskirche und der Grenze zur Katastralgemeinde Kritzendorf ist vorwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung entstanden.

#### **1.2.4.3 Kierlingtal**

Mit der Eröffnung der Franz-Josefs-Bahn im 19. Jahrhundert hat sich entlang der Kierlinger Straße die erste Wohnbebauung entwickelt. So hat das Wiener Bürgertum begonnen Wohnraum vor allem für die Sommerfrische zu schaffen. In der Gründerzeit hat sie die Bebauung in diesem Bereich verdichtet und stetig vermehrt. Aus dieser Zeit stammt zum Beispiel auch die Bebauung in der Josef Brenner-Straße, der Mühlengasse oder der Elisabethgasse / Küffnergasse. Zu dieser Zeit wurde auch der Stadtplatz durch Abriss eines Bestandsgebäudes zur Kierlinger Straße geöffnet.

Von der historischen Bebauung ausgehend hat sich bis heute an der Hauptverkehrsachse eine Bebauung mit Geschoßwohnungsbau einerseits aber auch Ein- und Zweifamilienhäusern andererseits entwickelt. Im Bereich der Hanglagen, wie im Bereich Rolandsberggasse oder Adalbert Stifter-Gasse, hat sich vorwiegend eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung entwickelt.

#### **1.2.4.4 Ölberg / Freiberg**

Der Siedlungsbereich Ölberg / Freiberg hat sich vor allem ab der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts entwickelt. Davor herrschte hier vor allem die landwirtschaftliche Nutzung sowie die Bebauung mit Unterstandshütten oder einfachen Wochenendhäuschen vor.

Mit der stetigen Steigerung des Motorisierungsgrades der Bevölkerung entwickelte sich der Siedlungsbereich zu einem begehrten Wohngebiet, das vor allem durch eine attraktive Fernsicht Richtung Wien besticht. Insbesondere ab den 1980-iger Jahren des 20. Jahrhunderts sind hier Ein- und Zweifamilienhäuser entstanden.

#### **1.2.4.5 Sachsenviertel**

Das Sachsenviertel liegt im Einzugsbereich des Bahnhofs Weidling, der im 19. Jahrhundert eröffnet wurde.

Der historische Kern des Sachsenviertel bildet die Bebauung mit Häuser aus der Gründerzeit. Davon ausgehend sind bis heute eine Vielzahl von Wohngebäuden entstanden. Während an der Hauptverkehrsachse, der Weidlinger Straße, auch Geschoßwohnungsbau zu finden ist haben sich darüber hinaus hauptsächlich Villen, Ein- und Zweifamilienhausstrukturen entwickelt.

#### 1.2.4.6 Schütttau

Unter der Bezeichnung Schütttau wird hier der Baulandbereich im südöstlichen Bereich der Katastralgemeinde Klosterneuburg, jedoch durch die Franz-Josefs-Bahn vom Rest der Katastralgemeinde abgetrennt, zusammengefasst. Neben der Franz-Josefs-Bahn ist dieser Bereich durch die Wiener Stadtgrenze und die Donau begrenzt.

Hier befindet sich einerseits das Betriebsgebiet Schütttau, das sich seit der Ansiedlung der Fabrik für Pharmazeutika (ab 1920iger Jahre Chemosan) entwickelt hat, das Areal der ehemaligen Magdeburgkaserne sowie der Siedlungsbereich bei Donaustraße bzw. Biragogasse.

An das Areal der Magdeburgkaserne schließt in der Donaustraße Einfamilienhaus-bebauung und in der Biragogasse zusätzlich Geschoßwohnungsbau.

Im Betriebsgebiet Schütttau finden sich neben Einzelhandelsbetrieben, unter anderem der Büropark in der Inkustraße, die Kläranlage der Stadtgemeinde Klosterneuburg, der Recyclinghof, das Katastrophenlager der Freiwilligen Feuerwehr sowie weitere betriebliche Nutzungen.

#### 1.2.5 Kritzendorf

Nördlich von Klosterneuburg an den Abhängen des Wienerwaldes zur Donau hin erstreckt sich die Katastralgemeinde Kritzendorf.

Der Ortsname wurde bereits im Jahr 1108 urkundlich erwähnt. Die Siedlungskerne von Unter- und Oberkritzendorf gehen zumindest auf das 11. Jahrhundert zurück, die ältesten erhaltenen Keller stammen aus dem 13./14. Jahrhundert. Im Mittelalter besaßen zahlreiche bedeutende Herrschaftsgeschlechter aber auch Klöster und Bürger ihre Weingärten und Lesehöfe, die zum Teil heute noch erhalten sind (z.B. Mauerbacher-Hof) in der Katastralgemeinde.

Durch die Donauregulierung und die Errichtung der Franz-Josefs-Bahn mit den dazugehörigen Bahnhöfen wurde Kritzendorf zum Ausflugsziel und zur Sommerfrischedestination für die Wiener Bevölkerung.

Die baulichen Strukturen der Teilbereiche Unterkritzendorf, im direkten Anschluss an die Katastralgemeinde Klosterneuburg entlang der Hauptstraße, und Oberkritzendorf, mit dem Ortskern beim Amtshaus, zeugen von ihrer Historie als von Weinbau und Landwirtschaft geprägte Ortschaften. Vor allem im Bereich der Hauptstraße sind nach Errichtung der Franz-Josefs-Bahn Villen von Angehörigen des Wiener Großbürgertums entstanden. Vereinzelt sind hier – größtenteils seit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts – Geschoßwohnungsbauten entstanden. In diesen Bereichen finden sich auch die zentralen Einrichtungen wie die Kirche zum Hl. Vitus (erbaut 1460), die öffentliche Volksschule, die Privatvolksschule der Schulschwester, die Freiraumschule, der öffentliche Kindergarten, das Alten- und Pflegeheim der Barmherzigen Brüder, mehrere Ärzte, ein Dorfmuseum, ein Supermarkt, die freiwillige Feuerwehr, Gasthäuser und Heurige sowie eine Reihe betrieblicher Nutzungen am Durchstich.

In den neueren Siedlungsgebieten an den Hängen, in den Seitentälern und im Donautal, die ihren Ursprung in der Zeit der Sommerfrische hatten, findet sich vorwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

#### 1.2.6 Weidling

Westlich von Klosterneuburg befindet sich die Katastralgemeinde Weidling. Der Ort wird unter anderem vom Buchberg, Haschberg, Leopoldsberg, Kahlenberg, Exelberg und Hermannskogel umgeben.

Die erste Nennung „Widenice“, das von der slawischen Bezeichnung „Waldbach“ abgeleitet wird, stammt aus dem Jahre 1108.

Ursprünglich lebte die Weidlinger Bevölkerung von der Landwirtschaft, vorwiegend vom Weinbau, wovon auch heute noch die landwirtschaftlichen Bebauungsstrukturen zeugen.

Weidling war im 19. Jahrhundert ein bekannter Kur-, Erholungs- sowie ein beliebter Sommerfrischeort. Eine Folge dessen ist unter anderem der bemerkenswerte Villenbestand aus der 2. Hälfte des 19. und dem Beginn des 20. Jahrhunderts.

Den Ortskern bildet ein kleiner dreieckiger Platz von welchem aus sich die Bebauung entwickelt hat. Hier finden sich auch die zentralen Einrichtungen wie die öffentliche Schule, der öffentliche Kindergarten, die Kirche (St. Peter und Paul) und das Amtshaus.

Im Bereich der Brandmayerstraße, ab dem Ortbeginn von Klosterneuburg kommend, finden sich das Pflegewohnhaus der Caritas, ein Supermarkt sowie die freiwillige Feuerwehr.

Um das Weidlinger Zentrum haben sich seither, von den agrarischen Strukturen und der Villenbebauung ausgehend, vorwiegend Ein- und Zweifamilienhausstrukturen entwickelt. Diese konzentrieren sich nicht nur auf die Tallagen, sondern haben sich auch auf den Hängen des Wienerwaldes entwickelt. Geschoßwohnungsbau findet sich in Weidling vereinzelt im Bereich der Brandmayerstraße, des Zentrums und der Hauptstraße.

Sowohl im Zentrum als auch in Randlagen sind landwirtschaftliche Betriebe, fallweise auch mit Heurigenbetrieb, gastronomische Betriebe sowie sonstige betriebliche Nutzungen situiert.

### **1.2.7 Weidlingbach**

Der Ort Weidlingbach – entstanden aus einer jungsteinzeitlichen Höhensiedlung – befindet sich auf dem Plateau des Simonsberges zwischen Steinriegelstraße und Sieveringer Straße, ca. fünf Kilometer südwestlich von Weidling. Erstmals wurde der Ort als „Weydingpach“ im Jahr 1366 erwähnt. Ursprünglich war Weidlingbach eine Holzfällersiedlung, die noch 1787 aus einer geringen Zahl von Holzhauerhütten bestand. 1669 wurde hier ein stiftlicher Gutshof errichtet. Die Kohlenbrennertätigkeit erreichte im Raum Weidlingbach ein gewaltiges Ausmaß. Im Jahr 1884 erfolgte der Bau einer Straße nach Weidlingbach.

Weidlingbach teilt sich in zwei Siedlungsbereiche auf. Der erste Siedlungsbereich erstreckt sich entlang der Steinriegelstraße über eine Strecke von knapp vier Kilometer. Er besteht hauptsächlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern, der Kirche Maria Namen, einer Filialkirche der Pfarre Weidling die 1931/1932 erbaut wurde, der freiwilligen Feuerwehr Weidlingbach, einem Tennisplatz sowie einigen landwirtschaftlich und betrieblich genutzten Gebäuden.

Den zweiten Siedlungsbereich bildet die Wienerwaldsiedlung Scheiblingstein, am nordwestlichen Rande Wiens, die aus Waldhütten, so genannten Duckhütten hervorgegangen ist. Scheiblingstein hat seinen Namen nach einem römischen Meilenstein, der heute noch einige hundert Meter südöstlich von der Siedlung steht. Im 16./17. Jahrhundert bestand Scheiblingstein, das damals zum Waldamt Purkersdorf gehörte, nur aus Holzhackerhütten. Heute weist der Siedlungsbereich hauptsächlich eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Zusätzlich findet sich vor Ort die Kirche St. Hubertus, eine Filialkirche der Pfarre Weidling die 1954/1955 erbaut wurde, ein gastronomischer Betrieb mit Tennisplätzen und ein landwirtschaftlicher Betrieb.

## **1.3 Grundstückstruktur**

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg legt, seit der erstmaligen Verordnung des Bebauungsplanes im Jahr 1987, in ihren Bebauungsvorschriften (Wortlaut der Verordnung des Bebauungsplanes) die Mindestmaße von neu zu schaffenden Bauplätzen wie folgt fest:

- (1) Die Mindestgröße der durch eine Grundteilung neu zu schaffenden Bauplätze beträgt 500 m<sup>2</sup>.
- (2) Die Bauplatzbreite im Bereich des Baufeldes (das ist der bebaubare Bereich des Bauplatzes) muss bei der durch eine Grundteilung zu schaffenden Bauplätze in der offenen Bebauung mindestens 18 m betragen und darf in der gekuppelten Bebauungsweise mindestens 14 m betragen.

Die Grundstücksgrößen in der Stadtgemeinde Klosterneuburg verteilen sich wie folgt:

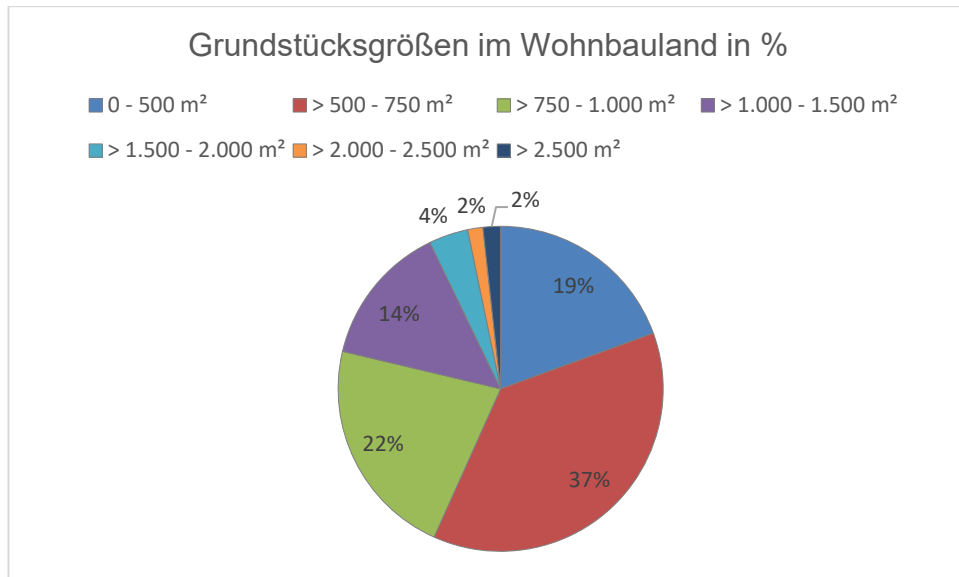


Abbildung 3: Grundstücksgrößen im Wohnbauland in %, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

Bei genauer Betrachtung zeigt sich, dass die Strukturen je nach Stadtteil und Widmungskategorien differieren. Betrachtet man die in der Stadtgemeinde Klosterneuburg am häufigsten verordnete Widmungskategorie Bauland Wohngebiet mit einer Einschränkung auf max. zwei Wohneinheiten (BW-2WE) sieht die Verteilung nach Stadtteilen wie folgt aus:

Stadtteil (Flächen in m <sup>2</sup> )	0 – 500	> 500 – 750	> 750 - 1.000	> 1.000 - 1.500	> 1.500 - 2.000	> 2.000 - 2.500	> 2.500
Maria Gugging	12,58%	39,74%	25,83%	17,22%	3,31%	0,99%	0,33%
Höflein	41,73%	49,14%	5,68%	2,96%	0,25%	0,00%	0,25%
Kierling	11,55%	41,93%	28,66%	13,58%	2,78%	0,64%	0,86%
Klosterneuburg - Obere Stadt	32,50%	38,75%	15,00%	9,38%	3,75%	0,63%	0,00%
Klosterneuburg - Un- tere Stadt / Martins- viertel	14,23%	44,19%	22,47%	16,10%	2,25%	0,37%	0,37%
Klosterneuburg - Öl- berg / Freiberg	11,70%	46,29%	22,88%	14,15%	3,58%	0,87%	0,52%
Klosterneuburg - Kierlingtal	6,95%	37,75%	33,44%	16,56%	2,98%	0,99%	1,32%
Klosterneuburg - Sachsenviertel	22,83%	38,42%	22,27%	10,47%	3,67%	1,45%	0,89%
Klosterneuburg - Schütttau	33,33%	33,33%	6,67%	20,00%	0,00%	0,00%	6,67%
Kritzendorf	9,86%	35,78%	29,01%	20,12%	3,48%	1,16%	0,58%
Weidling	16,74%	36,60%	22,74%	16,57%	4,73%	1,35%	1,27%
Weidlingbach	1,61%	40,16%	32,13%	22,49%	1,61%	0,80%	1,20%
Gesamt	16,04%	40,81%	23,77%	14,33%	3,29%	0,96%	0,80%

Tabelle 2: Grundstücksgrößen im Bauland Wohngebiet – 2 WE nach Stadtteilen in %, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

## 1.4 Siedlungs- und Gebäudetypologie

Zur Darstellung der Bebauung in Klosterneuburg wurde zunächst die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude, also der Gebäude mit min. einer bewilligten Wohneinheit, aus den GWR-Daten 2018 (Gebäude- und Wohnungsregister) ermittelt.

Hierbei zeigt sich, dass in Klosterneuburg 92,21% der Wohngebäude max. ein bis zwei Wohneinheiten aufweisen. Diese Wohngebäude werden von 66,85% der Einwohner, das sind alle haupt- und nebenwohnsitzgemeldeten Personen in Klosterneuburg bewohnt. Im Vergleich dazu wohnen 28,68% der EinwohnerInnen in einem der 570 Wohngebäude mit mehr als vier Wohneinheiten (= 5,31% der gesamten Wohngebäude).

Gebäudeeigenschaft	Gebäude	in %	Einwohner (=HWS+NWS)	in %
Gebäude mit 1-2 Wohneinheiten	9.896	92,21%	22.475	66,85%
Gebäude mit 3-4 Wohneinheiten	266	2,48%	1.502	4,47%
Gebäude mit > 4 Wohneinheiten	570	5,31%	9.643	28,68%
Gesamt	10.732		33.620	

Tabelle 3: Wohngebäude nach Anzahl der Wohneinheiten, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

Außerdem wurden die Gebäude bzw. Bebauungsformen zu folgenden Siedlungstypen zusammengefasst und in der Anhang 1 „Räumliche Verteilung der Siedlungstypen, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg“ dargestellt:

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhausbebauung:  
Gebäude, die einen seitlichen Bauwuch einhalten, die von einem Garten umgeben sind und in denen sich max. ein bis zwei Wohneinheiten befinden



Abbildung 4: Beispiele für freistehende Ein- und Zweifamilienhausbebauung, Quelle: Eigene Aufnahme

- Ein- und Zweifamilienhausbebauung in gekuppelter oder geschlossener Bauweise:  
Einzelgebäude unterschiedlichen Alters, die in gekuppelter oder geschlossener Bauweise errichtet wurden. (Reihenhäuser werden der Zeilenbebauung zugeordnet)



Abbildung 5: Beispiele für Ein- und Zweifamilienhausbebauung in gekuppelter oder geschlossener Bauweise, Quelle: Eigene Aufnahme

- **Historische Stadtvillen:**  
In der Gründerzeit und den anschließenden Jahrzehnten errichtete Wohngebäude, die vor allem in Bahnhofsnähe (Bahnhof Weidling, Kierling und Kritzendorf) nach Eröffnung der Franz-Josefs-Bahn entstanden sind. Die Gebäude entsprechen vielfach keiner Bauweise des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, sondern wurden mit Reichen (Abstand von bis zu 1,20 m) zu den Grundstücksgrenzen errichtet.



Abbildung 6: Beispiele für historische Stadtvillen, Quelle: Eigenen Aufnahme

- **Straßendorf:**  
Die Gebäude und die Bauweise hat ihren Ursprung in der historischen Nutzung z.B. als landwirtschaftliche Gebäude wobei sich die Häuser in geschlossener Bauweise zu beiden Seiten einer Straße reihen. Die Grundstücke sind rechteckig zur Straße ausgerichtet. Die Häuser stehen zum Teil giebelständig zur Straße und bilden durch ihre Anordnung zumindest dreiseitig umschlossene Innenhöfe aus.



Abbildung 7: Beispiele für Straßendorf, Quelle: Eigene Aufnahme

- **Zeilen- und Geschoßwohnungsbau:**  
Gebäude, die vorwiegend ab der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts errichtet

wurden und deren Anordnung in Zeilen erfolgt. Der Charakter der Häuser kann unterschiedlich sein, z.B. Reihenhäuser, Geschößwohnungsbau. Außerdem sind hier auch Bereiche erfasst, in denen Geschößwohnungsbauten nicht in Zeilenbauweise errichtet sind z.B. Punkthäuser.



Abbildung 8: Beispiele für Zeilenbebauung und Geschößwohnungsbau, Quelle: Eigene Aufnahme

Eine Sonderform dieses Siedlungstypus bildet die Blockrandbebauung, die vorwiegend zwischen der Mitte des 19. Jahrhunderts und dem Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden ist. Die Wohngebäude sind dabei in geschlossener Bauweise um einen gemeinsamen Hof gruppiert und die Baublöcke von Straßen umschlossen. Die Bebauung ist zur Straße orientiert.



Abbildung 9: Beispiele für Blockrandbebauung, Quelle: Eigene Aufnahme

- **Gewerbe, betriebliche Nutzung:**  
Hierunter sind alle Gebäude, die ausschließlich einer gewerblichen bzw. betrieblichen Nutzung, inkl. Handel, dienen zusammengefasst. Gebäude die neben der gewerblichen Nutzung auch eine Wohnnutzung aufweisen sind den jeweiligen Siedlungstypen zugeordnet.

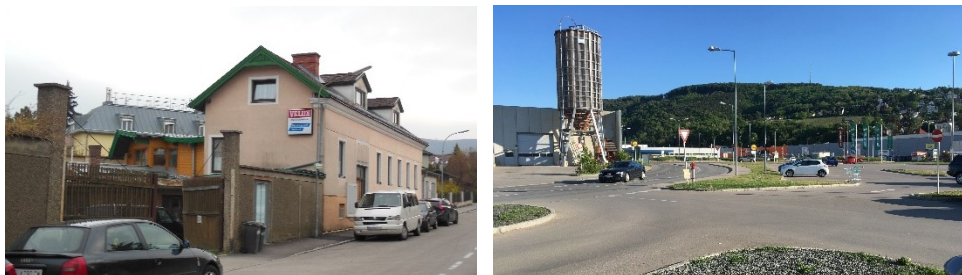


Abbildung 10: Beispiele für Gewerbe, betriebliche Nutzung, Quelle: Eigenen Aufnahme

- **Sonderbauten:**  
Gebäude, die eine besonderen Nutzung zugeordnet werden können (z.B. öffentliche Gebäude, Weißer Hof, IST Austria, Happyland)





Abbildung 11: Beispiele für Sonderbauten, Quelle: Eigenen Aufnahme, <https://de-de.facebook.com/ISTAustria/>

Wie die Darstellung in der Anhang 1 „Räumliche Verteilung der Siedlungstypen, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg“ zeigt ist in Klosterneuburg die Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern vorherrschend. Diese umfasst 54,58% des gewidmeten Baulandes. Die zweitgrößte Gruppe bilden die unbebauten Grundstücke mit 16,59%.

Alle weiteren Siedlungstypen, also die restlichen 28,84%, sind hauptsächlich in den Zentrumsbereichen und entlang der Achsen zwischen den Zentren zu finden. Die unterschiedlichen Siedlungstypen sind nicht in großflächigen Bereichen zu finden, sondern kleinteilig durchmischt. Auch hier lässt sich die historische Entwicklung der Bebauung Klosterneuburgs gut ablesen.

Die gewerblich genutzten Flächen konzentrieren sich vor allem auf den Bereich östlich der Franz-Josefs-Bahn begrenzt durch die Stadtgrenze zu Wien und die Donau. Darüber hinaus verteilen sich einzelne Standorte sowie Einzelhandelbetriebe auf das gesamte Gemeindegebiet.

Die Sonderbauten umfassen alle öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten oder Amtsgebäude, aber auch Baulichkeiten wie das Rehabilitationszentrum Weißer Hof oder das Freizeitzentrum Happyland.

Siedlungstyp	Fläche in ha	in %
freistehende Ein- & Zweifamilienhausbebauung	535,28	54,58%
geschlossene/gekuppelte Ein- & Zweifamilienhausbebauung	26,75	2,73%
Historische Stadtvillen	40,53	4,13%
Straßendorf	42,47	4,33%
Zeilen- und Geschoßwohnungsbau	56,61	5,77%
Gewerbe, gewerbliche Nutzung	38,64	3,94%
Sonderbauten (Kirchen, etc.)	77,86	7,94%
Unbebaut	162,68	16,59%

Tabelle 4: Anteile der Siedlungstypen am gesamten Bauland der Stadtgemeinde Klosterneuburg, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

Graphisch zeichnet sich das Bild wie folgt:

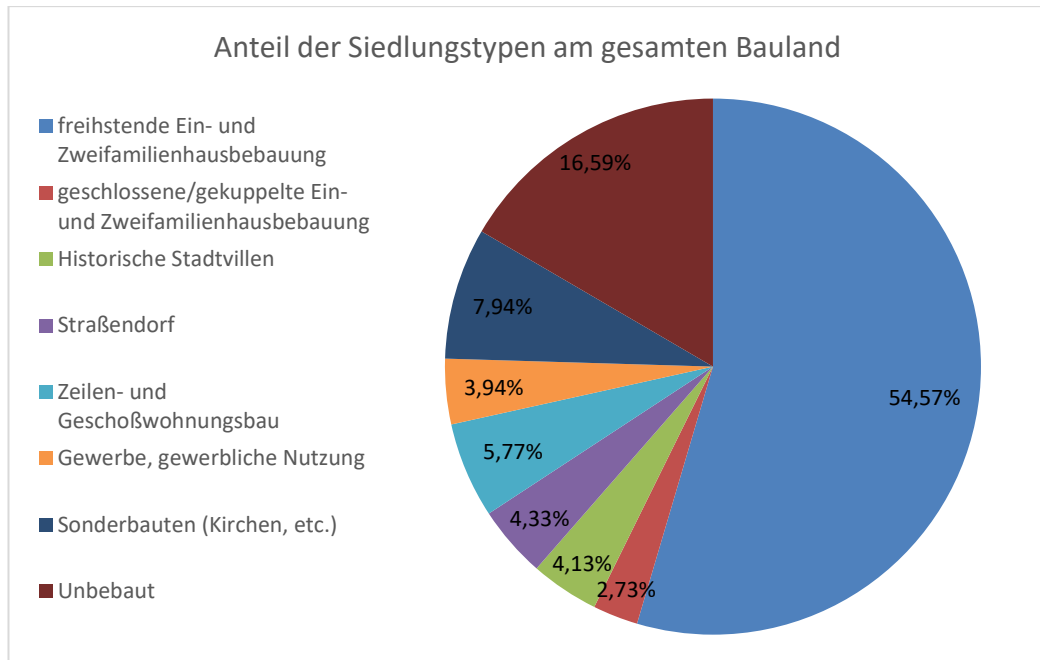


Abbildung 12: Anteil der Siedlungstypen am gesamten Bauland, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

Betrachtet man die Anzahl der Wohneinheiten und die Anzahl der Einwohner (= haupt- und nebenwohnsitzgemeldete Personen) in den einzelnen Siedlungstypen zeigt sich, dass 46,75% der gesamten Wohneinheiten im Bauland und 52,58% der Einwohner im Bauland in der freistehenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu finden sind. Dieser Siedlungstyp weist außerdem eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,33 Personen auf.

Im Vergleich dazu befinden sich 33,69% der Wohneinheiten bzw. 29,52% der Einwohner innerhalb des Siedlungstyp „Zeilen- und Geschosßwohnungsbau“. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt hier 1,81 Personen.

Siedlungstyp	Anzahl Wohneinheiten	in %	Anzahl Einwohner	in %
freistehende Ein- und Zweifamilienhausbebauung	7.218	46,75%	16.803	52,58%
geschlossene/gekuppelte Ein- und Zweifamilienhausbebauung	537	3,48%	1.266	3,96%
Historische Stadtvillen	827	5,36%	1.648	5,16%
Straßendorf	1.308	8,47%	2.341	7,33%
Zeilen- und Geschosßwohnungsbau	5.201	33,69%	9.432	29,52%
Gewerbe, gewerbliche Nutzung	58	0,38%	87	0,27%
Sonderbauten (Kirchen, etc.)	290	1,88%	378	1,18%
Unbebaut	0	0,00%	0	0,00%

Tabelle 5: Anteil der Anzahl der Wohneinheiten und der Einwohner nach Siedlungstypen, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

## 2 Denkmalschutz und Ortsbild

### 2.1 Denkmalschutz

In Klosterneuburg gibt es zahlreiche unbewegliche Denkmale die per Bescheid oder gemäß § 2a (vorläufige Unterschutzstellung durch Verordnung) unter Denkmalschutz stehen. Unter Denkmale sind gem. Denkmalschutzgesetz von Menschen geschaffene unbewegliche und bewegliche Gegenstände (einschließlich Überresten und Spuren gestaltender menschlicher Bearbeitung sowie künstlich errichteter oder gestalteter Bodenformationen) von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung zu verstehen. Bei unbeweglichen Denkmalen handelt es sich z.B. um Bürgerhäuser, Kapellen oder Stadtmauern.

In der Stadtgemeinde Klosterneuburg gibt es 65 unbewegliche und archäologische Denkmale, die per Bescheid unter Denkmalschutz stehen. Diese werden in der Denkmalliste des Bundesdenkmalamtes mit Stand 14.01.2019 geführt und sind der Anhang 2 – Auszug aus der Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz zu entnehmen.

Weitere 84 unbewegliche Denkmale, die kraft gesetzlicher Vermutung unter Denkmalschutz stehen, fallen entsprechend unter die Bestimmungen des § 2a Denkmalschutzgesetz. Sie sind in der Verordnung des Bundesdenkmalamtes vom 15. Jänner 2002 und der Nachtragsverordnung vom 23. September 2008 gelistet, die der Anhang 3 – Verordnung und Anhang 4 – Nachtragsverordnung gem. §2a Denkmalschutzgesetz zu entnehmen sind. Siehe dazu auch die Grundlagenkarte Bauliche Bestandsaufnahme, Anhang 5.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Grundlagenerhebung von Seiten des Bundesdenkmalamtes die Ausweisung von archäologischen Fundstellen bzw. archäologische Fundhoffungsgebiete verteilt auf alle sieben Katastralgemeinden angeregt. Diese sind in Anhang 6 – Schreiben des Bundesdenkmalamtes vom 28. März 2018 aufgelistet und in weiterer Folge im Zuge der Verordnung des Flächenwidmungsplanes kenntlich zu machen.

### 2.2 Ortsbild

Die historische Bausubstanz und das daraus resultierende Stadtbild sind wesentliche Identifikationsmerkmale der Stadtgemeinde Klosterneuburg.

Wie oben beschrieben wird ein Teil von Klosterneuburgs umfangreichem Bestand an bauhistorisch wertvollen und schützenswerten Baustrukturen mittels Denkmalschutz gesichert. Damit auch das darüberhinausgehende bauhistorisch wertvolle Siedlungsgefüge mit seinen ortsbildprägenden Gebäudestrukturen, Ensembles und charakteristischen Straßenräumen im Bestand gesichert ist und ortsbildverträglich weiterentwickelt werden kann, wurden in Klosterneuburg für rund 12% des Baulandes Schutzzonen und erhaltenswürdige Altortgebiete definiert und im Bebauungsplan verordnet (vgl. Anhang 7 Übersicht Schutzzonen / Altortgebiete / Ortsbildzonen).

Die Schutzzonenausweisung erfolgte für 6,86% des Klosterneuburger Baulandes wobei folgende Zielsetzungen durch die Verordnung sichergestellt werden sollten:

- Ziel für die Umsetzung der Bestimmungen ist die Erhaltung und Verbesserung des Stadtbildes.
- Die Definition schutzwürdiger Bauwerke und Ensembles orientiert sich an den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, um im Rahmen der Umsetzung eine Harmonisierung der Vorgangsweise zu ermöglichen.
- Für Bauwerke und Ensembles mit hoher Schutzwürdigkeit soll ein Abbruchverbot verordnet werden, welches im Bedarfsfall auch auf Teile eines Bauwerkes eingeschränkt werden kann.
- Gewährleistet werden soll, dass sich alle Betroffenen über die Bewertung ihres Bauwerkes informieren können. So ist durch Anführen in einer Liste in den Bebauungsvorschriften klar ersichtlich für welche Gebäude ein (partielles) Abbruchverbot gilt.

Im Motivenbericht zur Abänderung des Bebauungsplanes können die spezifischen Merkmale für die Schutzzonenbereiche abgelesen werden.

- Der Nachweis der Ortsbildverträglichkeit muss für jedes Bauvorhaben mit einem Schutzzonengutachten nachgewiesen werden.
- Als Beurteilungskriterien (spezifischen Merkmale für Schutzzonenbereiche) für die Erstellung eines Schutzzonengutachtens wurden über die Bestimmungen des §56 NÖ BO 2014 hinaus mehrere Kriterien zu den Proportionen von Baukörpern, ihren Fassaden, den verwendeten Materialien usw. festgelegt.

Weitere 5,17% des Klosterneuburger Baulandes sind als erhaltungswürdige Altortgebiete im Bebauungsplan ausgewiesen. Für diese Bereiche gelten folgende Zielsetzungen für die Umsetzung in der Verordnung:

- Ziel der Festlegung ist die Erhaltung der ortsbildprägenden Strukturen und architektonischen Formen des Altortgebietes.
- Neue Baulichkeiten sollen sich in Umfang und Baumassengestaltung an die Strukturen im Umgebungsbereich anpassen.
- Der Nachweis der Ortsbildverträglichkeit muss für jedes Bauvorhaben mit einem Ortsbildgutachten nachgewiesen werden.

Außerdem wurden Ortsbildzonen abgegrenzt. Dies sind Bereiche im Stadtgebiet, die sich dadurch auszeichnen, dass sie aus unterschiedlichen Gründen eine besondere Bedeutung für das Stadtbild besitzen. Gemeinsam ist ihnen auch, dass sie im Gegensatz zu den Schutzzonen oder den erhaltungswürdigen Altortgebieten entweder keinen oder nur einen untergeordneten Anteil an schützenswertem historischem Baubestand aufweisen. Für diese Bereiche wurden im Bebauungsplan gem. §30 Abs.2 Z.3 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 Regelungen über die harmonische Gestaltung von Bauwerken in Ortsgebieten festgelegt und unter dem Begriff der „Ortsbildzonen“ verordnet.

Ortsbildzonen wurden für 2,88% des Klosterneuburger Baulandes mit folgenden Zielsetzungen verordnet:

- Mit der Erhaltung und Verbesserung des Stadtbildes wurde ein Ziel für die Umsetzung der Bestimmungen definiert.
- Neu- und Zubauten von Gebäuden müssen sich in Proportion und Baumassengestaltung den umgebenden Strukturen unterordnen.
- Der Nachweis der Ortsbildverträglichkeit muss für jedes Bauvorhaben mit einem Ortsbildgutachten nachgewiesen werden.
- Besonderes Augenmerk soll im Zuge der Erstellung eines Ortsbildgutachtens auf die Gestaltung von Fassaden und Dächern gelegt werden.

## 3 Innerstädtische Grün- und Freiflächen

### 3.1 Parkanlagen und Spielplätze

#### 3.1.1 Parkanlagen



Abbildung 13: Parkanlagen am Kardinal Piffli-Platz und Roman Scholz-Platz, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg, GA IV/7-Wirtschaftshof

Als öffentliche urbane Parkanlage wird eine vom Menschen angelegte, gestaltete und gepflegte Grünanlage bezeichnet, die der Verschönerung der Stadt und der Erholung der NutzerInnen dient. Sie ist der Bevölkerung – idealtypisch – frei zugänglich. Öffentliche Parks sind mit öffentlichen Mitteln hergestellte, erhaltene und baulich umgrenzte Grünräume.<sup>1</sup>

NÖ ROG 2014 definiert die Widmungsart Grünland Parkanlagen (Gp) wie folgt:

Flächen, die zur Erholung und /oder Repräsentation im Freien dienen und nach einem Gesamtkonzept gestaltet und bepflanzt sind oder werden sollen. (§ 20 Abs. 2 Z 12 NÖ ROG 2014)

Parkanlagen haben unterschiedlichste Funktionen. Sie haben einen Einfluss auf das Stadtklima, prägen das Stadtbild und tragen zur Gliederung des städtischen Raumgefüges bei (=Stadtqualität), sie ermöglichen die Begegnung mit anderen (=Kommunikation), es sind Aufenthaltsräume im Freien und bieten die Möglichkeit für Freizeitaktivitäten (=Erholung) und sie machen Landschaft erlebbar (=Landschaft).

Außerdem verbessern diese Grünräume die Luftqualität, sie helfen bei der Vermeidung von Hitzeinseln, sind Versickerungsflächen, können die Lärmwahrnehmung verringern und bieten Lebensraum für eine biologische Vielfalt in der Stadt<sup>2</sup>.

Die öffentlichen Parkanlagen in der Stadtgemeinde Klosterneuburg übernehmen darüber hinaus die Funktionen der Stadtqualität, Kommunikation und eingeschränkt der Erholung. Die privaten Parkanlagen, die öffentlich zugänglich sind, übernehmen abhängig von ihrer Größe ergänzend die Funktion öffentlicher Kleinparks bzw. öffentlicher Parkanlage.

Entsprechend den in der Stadtgemeinde Klosterneuburg vorkommenden Garten- und Parkbereiche können folgende vier Parkanlagentypen unterschieden werden:

<sup>1</sup> Drlik, S. 2010: Klimawandelanpassung der Pflege und Erhaltung öffentlicher Grünanlagen in Großstädten unter Berücksichtigung des Konzeptes der nachhaltigen Entwicklung, untersucht am Fallbeispiel Wien (Dissertation zur Erlangung des Doktorgrades Dr.nat.techn.an der Universität für Bodenkultur, Wien)

Vroom, M. 2006: Lexicon of Garden and Landscape Architecture. Basel, Birkhäuser.

<sup>2</sup> Grün in der Stadt –Für eine lebenswerte Zukunft, Grünbuch Stadtgrün, Deutsches Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Mai 2015

- Villengärten: private Gartenbereiche, die um Villen aus der Jahrhundertwende angelegt wurden. Gegebenenfalls haben sich die Gärten im Laufe der Zeit dem Trend des Gartenbaus angepasst.
- Private Parkanlagen: große Freiflächen in Privatbesitz, die einen typischen Parkcharakter aufweisen. Dazu zählen auch die Grünflächen, die rund um sozial-medizinische, kulturelle Einrichtungen und Betriebe liegen (Altenheim der Barmherzigen Brüder, Stollhof, etc).
- Öffentliche Kleinparks: Freiflächen, die eine Fläche von maximal 3.000 m<sup>2</sup> aufweisen, einen wohnungsnahen bzw. wohngebietsnahen Treffpunkt darstellen und vorwiegend die Funktion der Kommunikation hat. Zu diesem Typ zählen auch Freiflächen rund um Kirchen, Denkmäler, etc., da diese grundsätzlich jedermann zugänglich sind.
- Öffentliche Parkanlagen: Freiflächen, die eine Fläche von mehr als 3.000 m<sup>2</sup> aufweisen, vorwiegend die zentrale Versorgungsfunktion für einen Stadt- oder Ortsteil übernehmen und Treffpunkte bzw. Begegnungsorte für die Bevölkerung des Gebietes sind.

Die Funktionen Erholung und Landschaft werden in der Stadtgemeinde Klosterneuburg vor allem durch die Au mit dem Aupark sowie die Kulturlandschaft rund um Klosterneuburg abgedeckt.

Die Au bietet einerseits eine Vielzahl von Freizeiteinrichtungen wie z. B. das Strandbad und das Strombad und andererseits die Möglichkeit, die Landschaft zu erleben.

Die Kulturlandschaft um Klosterneuburg und die Au sind durch Wanderwege erschlossen. Die Wanderwege übernehmen in Klosterneuburg vielfach die Versorgung von Stadt- oder Ortsteilen mit Freiräumen mit den Funktionen Erholung und Landschaft.

Weitere Informationen können ergänzend aus dem Grundlagenbericht Naturräumliche Gegebenheiten entnommen werden.

Für die Grundlagenerhebung werden die öffentlichen Parkanlagen, die öffentlichen Kleinparks sowie die privaten Parkanlagen, die öffentlich – bis auf Widerruf – zugänglich sind (Bereiche um die Kirchen, Stift Klosterneuburg), in Anlehnung an die Kategorisierung der Spielplätze nach ÖNORM B2607:2014 (vgl. Punkt 3.1.2), wie folgt erfasst:

Typ	Größe in m <sup>2</sup>	Einzugsbereich
Öffentlicher Kleinpark	≤ 3.000 m <sup>2</sup>	Max. 400 m
Öffentliche Parkanlagen	> 3.000 m <sup>2</sup>	Max. 1.000 m
privaten Parkanlagen, die öffentlich – bis auf Widerruf – zugänglich sind	-	Abhängig von ihrer Größe

Tabelle 6: Kriterien für Parkanlagen, Quelle: Knollconsult ZT GmbH, Freizeitinfrastrukturkonzept Stadtgemeinde Klosterneuburg 2005

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg verfügt über folgende Parkanlagen im Gemeindegebiet:

KG	Stadtteil	Name	Kategorien	Fläche in m <sup>2</sup>
Maria Gugging		Rotkreuzgasse	Öff. Kleinpark	90,00
Höflein		Dorfplatz	Öff. Kleinpark	740,00
		Park um Kirche Höflein	Priv. Kleinpark	1.530,00

Kierling		Geschwister Rothansl-Park	Öff. Kleinpark	910,00
		Kaiserpark Kierling	Öff. Kleinpark	645,00
		Park um Kirche Kierling	Priv. Kleinpark	1.375,00
Klosterneuburg	Obere Stadt	Europaplatz Coudenhove-Kalergi	Öff. Kleinpark	560,00
		Hundskehle	Öff. Kleinpark	520,00
		Kardinal Piffli-Park	Öff. Kleinpark	1.625,00
		Leopoldstraße/Weinpresse	Öff. Kleinpark	1.025,00
		Markgasse	Öff. Kleinpark	515,00
		Park vor Post	Öff. Kleinpark	335,00
		Rathauspark	Öff. Kleinpark	2.090,00
		Roman-Scholz-Park	Öff. Kleinpark	615,00
		Sala Terrena	Priv. Parkanlage	13.520,00
		Stiftsplatz	Priv. Parkanlage	3.230,00
	Sudetenpark	Öff. Kleinpark	740,00	
	Untere Stadt / Martinsviertel	Kierlinger Straße	Öff. Kleinpark	220,00
		Park um Kirche St. Martin	Priv. Parkanlage	7.010,00
		Schelhammerpark	Öff. Parkanlage	4.405,00
		Waisenhauspark/Inführpark	Öff. Kleinpark	575,00
	Kierlingtal	Fellergraben	Öff. Kleinpark	215,00
	Sachsenviertel	Lothringerstraße	Öff. Kleinpark	120,00
		Sachsengasse	Öff. Kleinpark	335,00
	Schüttau	Aupark	Öff. Parkanlage	73.270,00
	Kritzendorf		Neudauerstraße	Öff. Kleinpark
Weidling		Kierlinger Gasse	Öff. Kleinpark	340,00
		Park um Kirche Weidling	Priv. Kleinpark	1.920,00
		Schubertpark	Öff. Kleinpark	220,00
Weidlingbach		Hirschberggasse	Öff. Kleinpark	475,00
		Park um Kirche Weidlingbach	Priv. Kleinpark	2.190,00

Tabelle 7: Parkanlagen nach Katastralgemeinde bzw. Stadtteil, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

Sieht man sich die Verortung der einzelnen Parkanlagen (vgl. Abbildung 14) an, zeigt sich, dass diese vorwiegend in dichteren bebauten Zentren- und Achsenbereichen (zwischen den Zentren) zu finden sind. In den Ein- und Zweifamiliengebieten bieten, neben der Kulturlandschaft im Nahbereich, vor allem die Privatgärten die Funktion der Erholung ab.

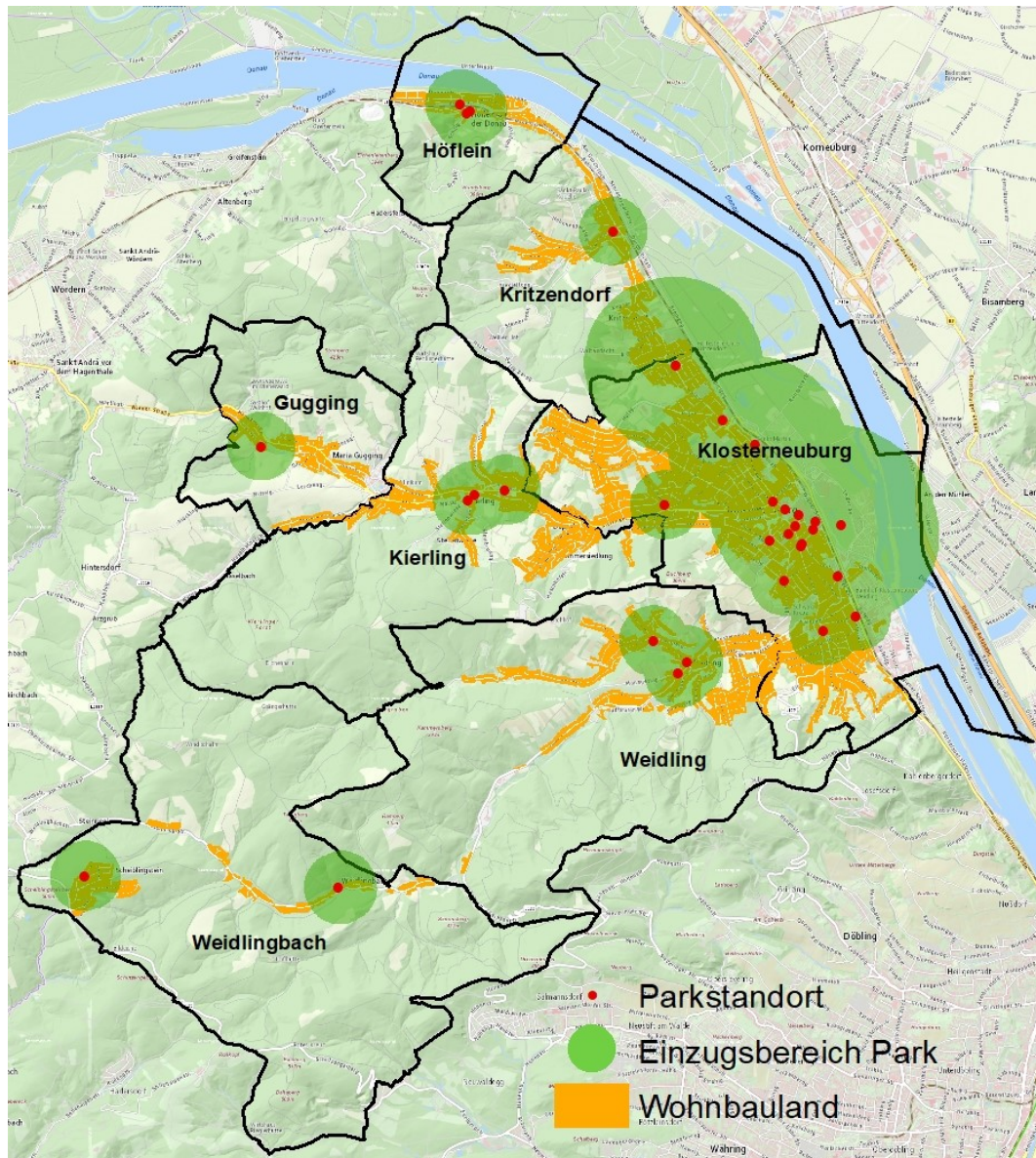


Abbildung 14: Verortung der Parkkanalgen im Gemeindegebiet, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

### 3.1.2 Öffentliche Spielplätze

In der ÖNORM B2607:2014 Spiel- und Bewegungsräume im Freien, Spielraumkonzepte und Planung von Spielplätzen sind unter anderem folgende Definitionen für Spielplätze enthalten:

**Spielplatz:** Fläche, die nach Möglichkeit durch Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, Baugenehmigung oder Vertrag (innerhalb privater Grundflächen) eigens zum Spielen ausgewiesen und als solche ersichtlich ist.

**Abenteuerspielplatz:** eingezäunte, gesicherte Spielplätze, die entsprechend den pädagogischen Grundsätzen betrieben und personell ausgestattet sind.

Der Spielplatztyp legt die Art des Spielplatzes, der sich aus der Größe und der Art des Einzugsbereiches ergibt, fest. Wobei der Einzugsbereich jener Bereich ist, innerhalb dessen es für den Nutzer möglich sein sollte, den Spielplatz gefahrlos und zu Fuß (für Kinder auch ohne Begleitung durch Erwachsene) zu erreichen.



Die ÖNORM B2607:2014 beschreibt weiters Spielarten als Aktivitäten, die durch Rahmenbedingungen, die Ausstattung und die allfällige animative Betreuung von Spielplätzen ermöglicht und angeregt wird.

Die Vielzahl von Spielarten auf Spielplätzen kann nach drei Schwerpunkten geordnet werden:

- **Bewegen:** Bewegungsspiele zur Förderung von Körperbewegung, Körperbeherrschung und Körpererfahrung. Viele Gemeinschaftsspiele inkludieren einen hohen Anteil an Bewegungsspiel.
- **Gestalten:** Spielerischer Umgang mit verschiedenen Materialien sowie handwerkliche und schöpferische Aktivitäten.
- **Begegnen:** Alle Spiele, die sowohl den Kontakt von Menschen untereinander als auch den Kontakt des Einzelnen mit der Umwelt - Natur und Kultur - umfassen.

Im NÖ Raumordnungsgesetz 2014 ist die Widmungsart Grünland Spielplätze (Gspi) wie folgt definiert: Flächen, die für öffentliche Spielplätze bestimmt sind. (§ 20 (2) Z 9 NÖ ROG, 2014)

Die NÖ Bauordnung 2014 definiert in § 4 Z 28 Spielplätze als Fläche, die durch ihre Gestaltung und Ausstattung Kindern ein sicheres Spielen im Freien ermöglichen soll. § 66 Abs. 2 legt fest, dass nichtöffentliche Spielplätze eine zusammenhängende Fläche von mindestens 150 m<sup>2</sup> und zusätzlich 5 m<sup>2</sup> je Wohnung ab der 10. Wohnung aufweisen müssen.

Die ÖNORM B2607:2014 legt Richtwerte zur Berechnung des Spielplatz-Flächenbedarfes fest wobei mit 4m<sup>2</sup> / Einwohner in städtischen Neubaugebieten, mit 2m<sup>2</sup> / Einwohner in bestehenden Stadtgebieten und 2m<sup>2</sup> / Einwohner in ländlichen, locker bebauten Gebieten zu rechnen ist.

Stadtteil	Spielplatz-Flächen Bedarf 2m <sup>2</sup> / Einwohner	Spielplatz-Flächen Ist-Stand in m <sup>2</sup>
Maria Gugging	2.726	5.235
Höflein an der Donau	2.078	1.180
Kierling	7.494	2.120
Klosterneuburg - Obere Stadt	8.926	1.505
Klosterneuburg - Untere Stadt / Martinsviertel	11.086	-
Klosterneuburg - Kierlingtal	4.792	5.025
Klosterneuburg - Ölberg / Freiberg	4.566	1.425
Klosterneuburg - Sachsenviertel	6.546	2.030
Klosterneuburg - Schütttau	466	2.250
Klosterneuburg	36.382	22.050
Kritzendorf	5.036	1.150
Weidling	7.948	3.290
Weidlingbach	1.464	1.855

Tabelle 8: Spielplatz-Flächen Bedarf gem. ÖNORM B2607:2014 nach Stadtteil in m<sup>2</sup> Vergleich Soll-Ist, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

Generell sind die in Tabelle 8 dargestellten quantitativen Richtwerte zur Bedarfsermittlung von Spielplatzflächen als Orientierungswerte zu betrachten, die von vielen orts- und situationsspezifischen Faktoren (wie Bebauungs- und Einwohnerdichte, Bevölkerungsstruktur, Verfüg- und Bespielbarkeit anderer Grün- und Erholungsflächen) abhängen.

Davon unabhängig bestimmen qualitative Kriterien wie Spielwert, Vielfalt des Angebots (Spielarten) und Erreichbarkeit den Grad der Versorgung der Bevölkerung mit Spiel- und Bewegungsräumen.

Durch ein Angebot von einander sinnvoll ergänzenden Spielarten auf den verschiedenen Spielplatztypen kann der Flächenbedarf innerhalb einer Gemeinde optimiert werden.

Die ÖNORM B2607:2014 unterscheidet folgende Spielplatztypen:

Spielplatztypen	Einzugsbereich	Mindestgröße	Typisches Lagekriterium
Wohnungsbezogener Spielplatz	< 200m (3 min bis 5 min)	> 150 m <sup>2</sup>	möglichst in Sicht- und Rufweite von den Wohnungen
Wohngebietsbezogener Spielplatz	< 500 m (5 min bis 10 min)	> 600 m <sup>2</sup>	möglichst zentral im Einzugsgebiet
Stadtteil- oder Orts(teil)spielplatz	> 500 m (mehr als 10 min)	> 2 000 m <sup>2</sup>	mit dem Fahrrad oder öff. Verkehrsmittel erreichbar

Tabelle 9: Spielplatztypen mit Einzugsbereichen, Mindestgrößen und Lagekriterien, Quelle: ÖNORM 2607:2014

- Wohnungsbezogener Spielplatz (Einzugsbereich bis 200 m): Dieser Spielplatztyp stellt einen wohnungsnahen Treffpunkt dar und sollte ein Spielangebot vorrangig für Gruppen mit eingeschränktem Bewegungsradius wie Kleinkinder mit ihren Begleitpersonen sowie ältere Menschen anzubieten. Daher sind Sicht- und Rufverbindungen zu den Wohnungen anzustreben. Eine Abstimmung auf die Bedürfnisse der unmittelbaren Wohnbevölkerung ist besonders wichtig. Eine sichere Anbindung an ein Fußwegenetz ist anzustreben.



Abbildung 15: Spielplatz Schalhammerpark (KG Klosterneuburg) und Rathgasse (KG Weidling), Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg, Zibuschka

- Wohngebietsbezogener Spielplatz (Einzugsbereich bis 500 m): Dieser Spielplatztyp hat Versorgungsfunktion für ein Wohngebiet. Er muss im Vergleich zu einem wohnungsnahen Spielplatz ein erweitertes Erlebnis- und Bewegungsangebot bieten. Eine sichere Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz ist anzustreben.



Abbildung 16: Spielplatz Durchstichstraße (KG Kritzendorf) und Doppelngasse (KG Kierling),  
Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg, Zibuschka

- Stadtteil- oder Orts(teil)spielplatz (Einzugsbereich über 500 m): Dieser Spielplatztyp hat eine zentrale Funktion für einen Ort bzw. einen Stadtteil. Er sollte Treffpunkt und Begegnungsraum für die gesamte Bevölkerung dieses Gebietes sein. Dazu sollte er ein umfassendes, auch sportorientiertes, Spielangebot für Jung und Alt, männlich und weiblich, sowie möglichst auch Einrichtungen für betreutes Spielen aufweisen. Eine sichere Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz sowie an das öffentliche Verkehrsnetz ist anzustreben.



Abbildung 17: Spielplatz In der Au (KG Klosterneuburg) und Stegleiten (KG Kierling), Quelle:  
Stadtgemeinde Klosterneuburg Zibuschka

Klosterneuburg verfügt über 20 öffentliche Spielplätze unterschiedlichen Typs. Diese Spielplätze versorgen einen Wohnbaulandbereich von 863,22 ha, das sind 83,62% des Wohnbaulandes.

KG	Spielplatz Standort	Typ	Versorgtes Wohnbauland / KG
Maria Gugging	Hilbertpromenade	Stadtteil- oder Orts(teil)spielplatz	100%
	Hintersdorfer Straße	Wohnungsbezogener Spielplatz	
Höflein	Bahnstraße	Wohngebietsbezogener Spielplatz	55,52%
Kierling	Doppelngasse	Wohngebietsbezogener Spielplatz	100%
	Hauptstraße	Wohngebietsbezogener Spielplatz	
Klosterneuburg	In der Au, Mehrzweckplatz	Stadtteil- oder Orts(teil)spielplatz	95,90%

	In der Au	Stadtteil- oder Orts(teil)spielplatz	
	Käferkreuzgasse	Wohngebietsbezogener Spielplatz	
	Kardinal Piffli-Platz	Wohnungsbezogener Spielplatz	
	Markgasse	Wohngebietsbezogener Spielplatz	
	Sachsengasse	Wohngebietsbezogener Spielplatz	
	Schelhammerpark	Wohnungsbezogener Spielplatz	
	Stegleiten	Stadtteil- oder Orts(teil)spielplatz	
	Sudetendeutscher Platz	Wohnungsbezogener Spielplatz	
Kritzendorf	Durchstichstraße	Wohngebietsbezogener Spielplatz	56,75%
Weidling	Brunnwiese	Wohngebietsbezogener Spielplatz	72,17%
	Rathgasse	Wohngebietsbezogener Spielplatz	
	Roseggergasse	Wohngebietsbezogener Spielplatz	
Weidlingbach	Scheiblingstein	Wohnungsbezogener Spielplatz	28,37%
	Steinriegelstraße	Wohngebietsbezogener Spielplatz	

Tabelle 10: Spielplätze in der Stadtgemeinde Klosterneuburg

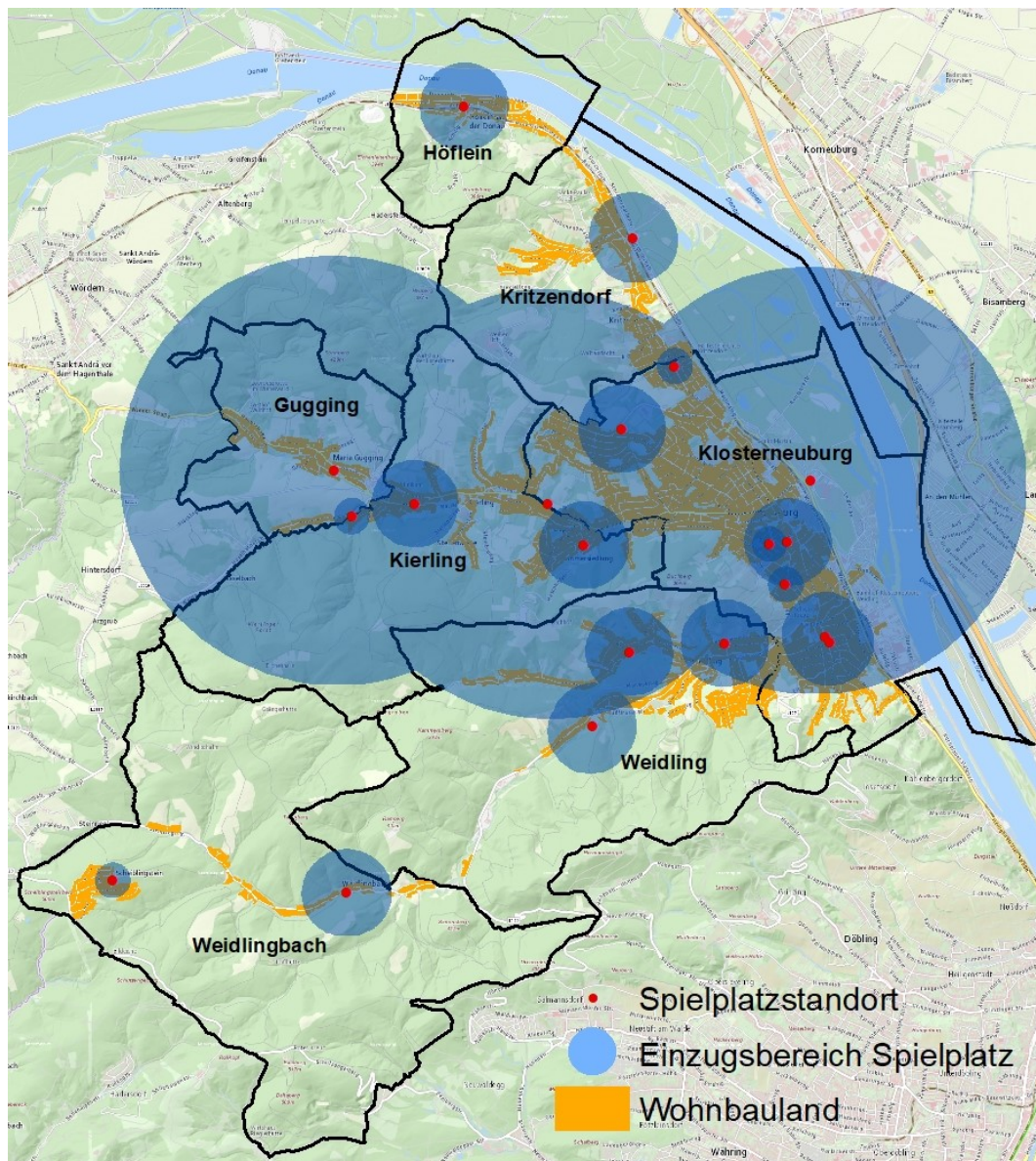


Abbildung 18: Verortung der Spielplätze mit Einzugsbereich, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

In Anhang 8 ist eine Auflistung der Ausstattung der einzelnen Spielplätze mit den unterschiedlichen Spielgeräten zu finden.

## 3.2 Sportanlagen, Bäder und Kleingärten

### 3.2.1 Sportanlagen



Abbildung 19: Happyland und Ballspielplatz Sachsengasse, Quelle: <http://www.eyepaq.com/galleries/aerial-photography-klosterneuburg-austria/> und Stadtgemeinde Klosterneuburg, GA IV/7-Wirtschaftshof

Allgemein lässt sich der Begriff wie folgt definieren:

Sportanlagen sind solche Anlagen, die speziell für die Ausübung von Sport errichtet bzw. aufbereitet sind. Dabei kann unterschieden werden ob es sich um gedeckte oder ungedeckte und um regelgerechte oder regeloffene Anlagen handelt.

Gemäß dem NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 lautet die Definition für die Widmungsart Grünland Sportstätten (Gspo) folgendermaßen:

Flächen für Sport- und Freizeitgestaltung im Freien. Erforderlichenfalls können die Sportarten im Flächenwidmungsplan festgelegt werden. (§ 20 (2) Z 8 NÖ ROG, 2014)

In Klosterneuburg gibt es eine Vielzahl von Sportanlagen im Freien und in Gebäuden, die in folgende Typen unterschieden werden können:

- Breiten- und Freizeitsport
- Wettkampfanlagen
- Schulsport- oder Vereinsanlagen
- Private Sportanlagen

Klosterneuburg verfügt über eine Vielzahl von öffentlich bzw. halböffentlich (gegen Entgelt) zugänglichen Sportanlagen:

KG	Name / Standort	Beschreibung	Typ
Maria Gugging	Sportplatz IST Austria	Fußball-/Beachvolleyballplatz	Breiten- und Freizeitsport
Höflein	Bahnstraße	Fußball- und Basketballplatz	Breiten- und Freizeitsport
	Tennisclub Höflein	Tennisplatz	Wettkampfanlage
	Naturfreunde	Tennisplatz, Paddeln, Beachvolleyballplatz	Wettkampfanlage
	In der Au	BMX-Bahn, Skaterpark, Mehrzweckplatz und Veranstaltungswiese	Breiten- und Freizeitsport

	Happyland	Das Ende der 1970-iger Jahre errichtete Happyland bietet neben einem Hallenbad mit Erlebnisbecken und 25m-Sportbecken eine Vielzahl von Gebäuden/Hallen und Außenanlagen für Sportarten wie Tennis (1. KTV), Basketball, Fußball oder Klettern. Das Happyland wurde im Jahr 2016 aufwendig saniert.	Wettkampfanlage
	Strandbad	Neben den Freibadeanlagen bietet das Strandbad drei Beachvolleyballplätze, ein Basketballplatz, ein Fußballplatz, und einen Streetsoccerplatz. Darüber hinaus befindet sich das Barracuda Resort im Strandbad.	Breiten- und Freizeitsport, Wettkampfanlage
Klosterneuburg	Tennisverein Stift Klosterneuburg	Tennisplatz	Wettkampfanlage
	Ruderverein Normannen	Vereinsgebäude, Ausübung des Rudersports auf der Donau	Wettkampfanlage
	Ruderverein Nibelungen	Vereinsgebäude, Ausübung des Rudersports auf der Donau	Wettkampfanlage
	Schützenverein Klosterneuburg 1288	Schützenhaus	Wettkampfanlage
	BLUE7 LOUNGE	Stand Up Paddling Surf Verleih, Yoga	Breiten- und Freizeitsport
	HSV Sektion Motorboot	Vereinsplatz HSV Motorboote	Breiten- und Freizeitsport
	Pferdestall St. Leopold	Reitstall	Breiten- und Freizeitsport
	Männerturnverein	Halle und Außenanlagen für Turnen und Leichtathletik	Wettkampfanlage
	Käferkreuzgasse	Fußballplatz	Breiten- und Freizeitsport
	Pferdestall St. Martin	Reitstall	Breiten- und Freizeitsport
	Sachsengasse	Fußball- und Basketballplatz	Breiten- und Freizeitsport
	Erlebnisswelt Kahlenberg	3D-Bogen Sportpark	Breiten- und Freizeitsport
Stegleiten	Fußballplatz, BMX-Bahn	Breiten- und Freizeitsport	

Kritzendorf	Strombad	Fußballplatz (Gelsenparkstadion) und Tennisplatz des Tennisverein Kritzendorf Tiebreak	Wettkampfanlage
Weidling	Sportplatz Pressler Wiese	Fußballplatz	Wettkampfanlage
	Islandpferde Babenberg	Reitstall	Breiten- und Freizeitsport
Weidlingbach	Tennisclub Atzler	Tennisplatz	Wettkampfanlage

Tabelle 11: Sportanlagen in der Stadtgemeinde Klosterneuburg

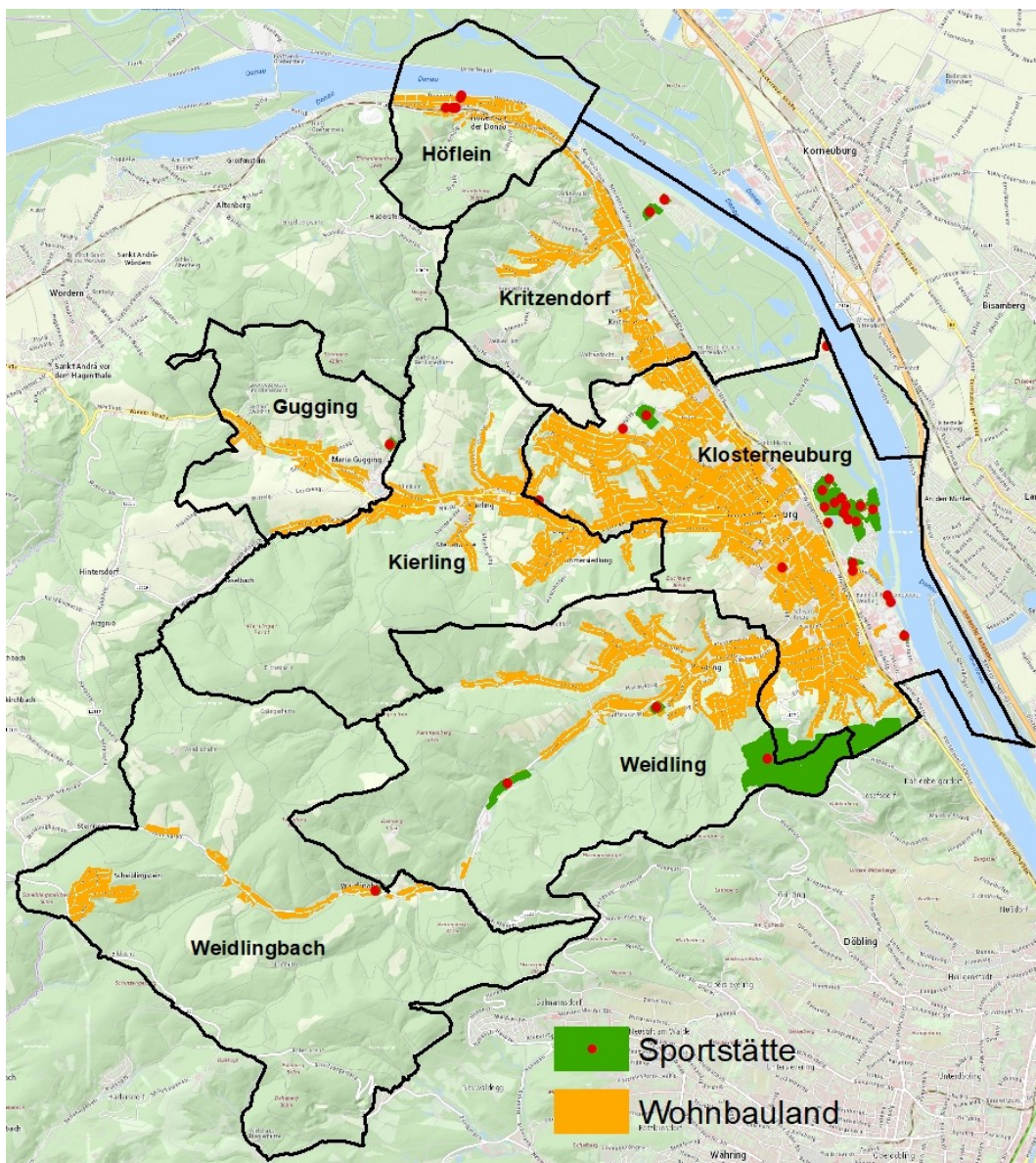


Abbildung 20: Verortung der Sportstätten in Klosterneuburg, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

### 3.2.2 Bäder und Kleingärten

Auf eine lange Historie blicken die Klosterneuburger Bäder und die dazugehörigen Bädersiedlungen zurück.



### 3.2.2.1 Strandbad Klosterneuburg



Abbildung 21: Strandbad Klosterneuburg, Quelle: GA I/3-Bäderverwaltung

Das im Jahr 1878 eröffnete Engbad ist seit 1913 im Eigentum der Stadtgemeinde Klosterneuburg und wird bis heute als Strandbad Klosterneuburg durch die Stadtverwaltung geführt. Mit der Übernahme wurde die Anlage um 100 Kabinen und 100 Kleiderkästchen erweitert.

Zu Beginn der 1920-iger Jahre errichtete der Stadtvorstand gemeinsam mit der Klosterneuburger Wagen-fabrik A.G. die ersten Badehäuschen. Dabei handelte es sich um ca. 12m<sup>2</sup> große, günstig erbaute, Holzhütten, die als Superädifikate vermittelt wurden. Mitte der 1920-iger Jahre folgten die ersten privaten Wochenendhäuser (Strandvillen), auf dafür vom Stift Klosterneuburg gepachteten Flächen. Die Kleingartenanlage im Strandbad besteht bis heute und wird von der Stadtgemeinde Klosterneuburg betrieben.

Auf dem ca. 28ha großen Erholungsareal finden sich heute neben den Kleingartenhütten eine klassische Schwimmbeckenanlage und ein naturbelassener Donau-Altarm. Darüber hinaus stehen den Besuchern ein großzügiger Spielplatz ein Kleinkindspielplatz, weitere Einrichtungen für Breiten- und Freizeitsport und eine Reihe von gastronomischen Angeboten zur Verfügung.

### 3.2.2.2 Strombad Kritzendorf



Abbildung 22: Strombad Kritzendorf, Quelle: GA I/3-Bäderverwaltung und Benjamin Zibuschka

Die Anfänge des Strombad Kritzendorf reichen in das Jahr 1887 zurück. Damals wurde in dem „Ziegelofenhafen“ genannten Gebiet des Auwaldes ein Schwimmschiff vom Ehepaar Marschall betrieben.

1903 wurde unmittelbar an der Donau das Strombad errichtet und 1905 von der Gemeinde Kritzendorf übernommen.

Spätestens 1911/12 setzte im Strombad eine rege Bautätigkeit ein und eine Vielzahl an Holzhütten wurde erbaut. Diese ersten Holzhütten wurden auf Piloten mit ca. einem halben Meter Höhe errichtet. Im Laufe der 1920-iger Jahre wurden diese Holzhäuschen vergrößert, aufgestockt und mit Terrassen oder Sonnendächern versehen. Ende der 1920-iger Jahre folgte dann die zweite große Ausbaustufe. Neben den puristischen Hütten entstanden nun kleinere Villen, Strand- oder Wochenendhäuser.

Auch heute noch findet sich im Strombad Kritzendorf eine weitläufige Kleingartensiedlung sowie gastronomische Einrichtungen.

### **3.2.2.3 Kleingartensiedlungen**

Die Strandbadsiedlung wurde 1924 von der Firma Leopold Haas & Sohn auf Stiftsgrund gegründet. Die Firma Leopold Haas & Sohn war im Strandbad mit Umbauten beschäftigt und kannte daher den Platzmangel, der Mitte der 1920-iger Jahre im Strandbad Klosterneuburg herrschte. So wurde 1924 die Errichtung von Badehäuschen bei der Stadtgemeinde Klosterneuburg beantragt.

Auch die Kleingartenvereine Pionierinsel und Rollfähre Klosterneuburg können auf eine ähnlich lange Geschichte wie die drei klassischen Bädersiedlungen zurückblicken. So feierte der Kleingartenverein Pionierinsel vor einigen Jahren das 80-jährige Bestehen der Siedlung.

Neben den Bädersiedlungen haben sich in der Stadtgemeinde Klosterneuburg Kleingartensiedlungen auch aufgrund der Verpachtung kleiner Parzellen zur Bewirtschaftung und zum Eigenanbau von Nutzpflanzen zur Selbstversorgung entwickelt.

Bereits aus dem 19. Jahrhundert gibt es Nachweise darüber, dass das Augustiner Chorherrenstift Klosterneuburg Flächen in der Klosterneuburger Au zur Bewirtschaftung z.B. als Erdäpfeläcker verpachtet hat.

Nach dem ersten Weltkrieg wurde die Fläche auf der sich heute der Kleingartenverein Schwarze Au befindetet, in Parzellen, an ausgesteuerte und/oder verarmte Personen sehr günstig vom Stift Klosterneuburg verpachtet. Die Pächter konnten auf diesen sogenannten Kulturflecken Obst und Gemüse anbauen, um ihre Familien ernähren zu können. Zur Errichtung von Schrebergärten stellte das Stift Holz zur Errichtung von Schrebergartenhütten zur Verfügung. Zu Beginn des zweiten Weltkrieges wurde der Kleingartenverein „Schwarze Au“ gegründet.

Abgesehen von den großen Kleingartengebieten im Bereich der Au und entlang der Donau bzw. des Donauarms gibt es in der Stadtgemeinde Klosterneuburg Kleingartengebiete am Silbersee im Bereich der Wochenendgasse in der KG Höflein, am Silbersee im Bereich Am Durchstich in der KG Kritzendorf, in der Glockengasse, KG Maria Gugging, am Schratweg, KG Weidling, neben der Hauptstraße, KG Weidling sowie die Siedlung Loislalm-Exelberg in der KG Weidlingbach. Diese Kleingartengebiete liegen zum größten Teil außerhalb des Überflutungsgebietes der Donau.

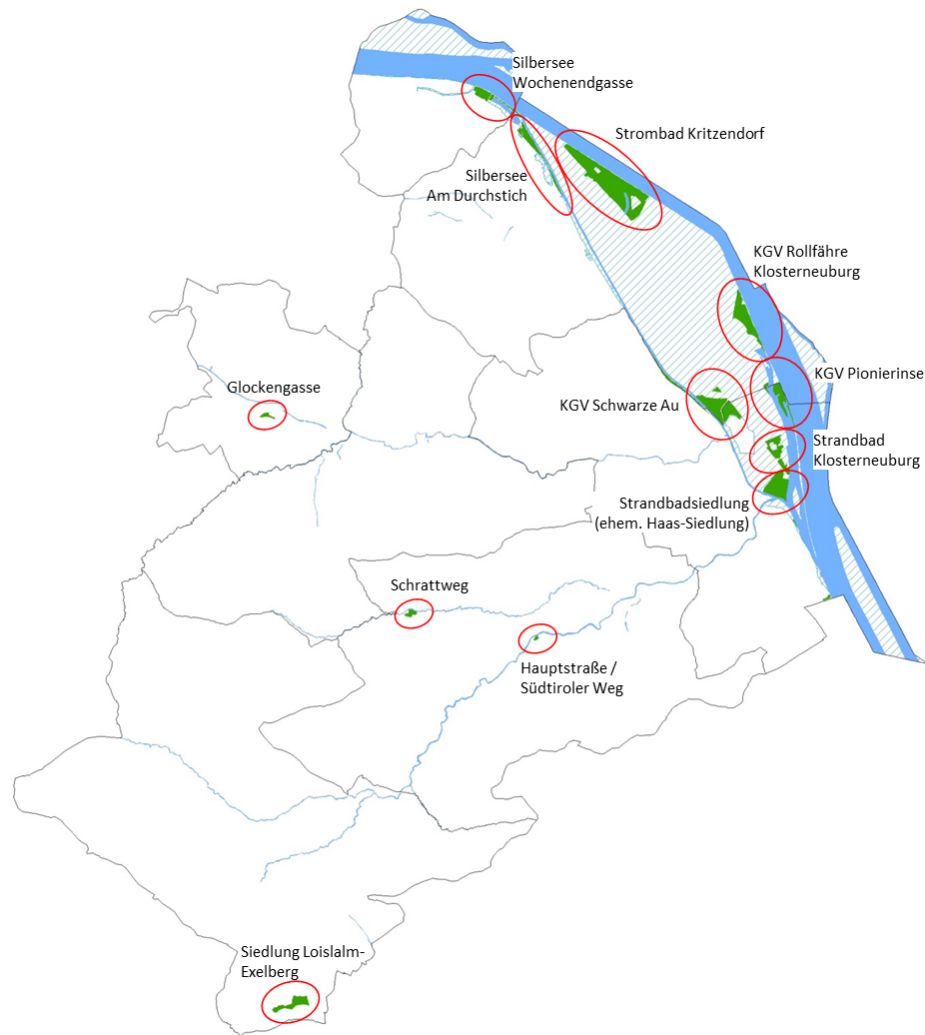


Abbildung 23: Übersicht über die Kleingartengebiete in Klosterneuburg, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

### 3.3 Private Gärten

Private Gärten sind Bestandteil des Stadtgrüns und erfüllen einerseits für die Stadt und andererseits für ihre einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner wichtige Funktionen. Auch private Gärten übernehmen Teile der im Kapitel 3.1 angesprochenen Funktionen. Insbesondere in Bezug auf die Vermeidung von Hitzeinseln, als zusätzliche Versickerungsflächen sowie als Lebensraum für eine biologische Vielfalt.

Gärten bewirken selbst in verdichteten Gebieten einen hohen Durchgrünungsgrad der Siedlungsräume.

Vereinfacht zusammengefasst können Privatgärten für die einzelnen Einwohnerinnen und Einwohner die Lebensqualität durch folgende Funktionen steigern:

- „Sport und Spiel“: Spielen Schwimmen, Turnen, Natur erleben
- „Erholung“: Ruhen, Lesen, Sonnenbaden, Wohnen im Garten, Natur erleben
- „Nützlichkeit“: Anbauen und Ernten, Arbeiten im Freien, Kompostierung, Wäsche trocknen, Gartenhütte und Stauraum, Parken, Müllplatz
- „Repräsentation“: Dekoration, Ausstellen von Kunstwerken, Effektbeleuchtung und Gartenaccessoires

- „Gesellschaft“: Nachbarschaft, Kommunikation, Gemeinschaft, Essen, Feiern<sup>3</sup>

Die digitale Katastralmappe (DKM) legt für alle Flächen des Katasters entsprechend ihrer Nutzung in der Natur eine Nutzungsart fest. Gemäß § 2 Abs 1 Z 3 Benützungarten-Nutzungen-Verordnung sind „Gärten“ Haus-, Zier- und Vorgärten in Verbindung mit Gebäuden, sowie Kleingärten oder im Siedlungsgebiet liegende Flächen, die Bebauungsabsicht erkennen lassen.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Anteile der Nutzungsart Gärten in der digitalen Katastralmappe (DKM) im Wohnbauland der Stadtgemeinde Klosterneuburg nach Stadtteilen:

KG	Stadtteil	Wohnbauland Gesamt [ha]	davon Gärten lt. DKM [ha]	Gärten in Wohnbauland in %
Maria Gugging		40,32	29,94	74,25%
Höflein		30,02	23,36	77,79%
Kierling		107,96	84,97	78,71%
Klosterneuburg	Obere Stadt	75,73	51,68	68,23%
	Untere Stadt / Martins- viertel	95,52	65,79	68,88%
	Kierlingtal	67,02	52,72	78,65%
	Ölberg / Freiberg	91,45	75,60	82,67%
	Sachsenviertel	89,05	70,99	79,73%
	Schütttau	4,41	1,82	41,22%
Kritzendorf		80,30	62,47	77,79%
Weidling		133,77	108,07	80,79%
Weidlingbach		47,67	40,91	85,82%
Gesamt		863,22	668,30	77,42%

Tabelle 12: Nutzungsart Gärten in der DKM im Wohnbauland nach Stadtteilen, Quelle: Digitale Katastralmappe, Stand: 2019/05

Die Erhaltung der Grünräume in der Stadt ist ein großes Anliegen der Stadtplanung in Klosterneuburg. Bereits Ende der 90er Jahre bzw. Anfang 2000 fand die erste Phase der Bearbeitung der Festlegungen von Freiflächen und hinteren Baufluchtlinien statt. Seit Beschluss des ÖEK 2004 wurden diese Festlegungen laufend nachgeschärft. Die Überarbeitung der Bereiche im Baublockinnern (Gartenzonen) wurde im Jahr 2017 intensiviert. So wurden mit der Änderung 01/2018 aufgrund der baulichen Entwicklungen auf einigen Grundstücken im Bereich der Schutzzonen, Altortgebiete und Ortsbildzonen eine Evaluierung und gegebenenfalls eine Nachbesserung der festgelegten Bestimmungen des Bebauungsplanes vorgenommen, um sicherzustellen, dass zukünftige Bauvorhaben in einem ausgewogenen Verhältnis zum Umgebungsbestand stehen.

### 3.4 Friedhöfe

Klosterneuburg verfügt über sechs Friedhöfe wobei einer davon der „Friedhof Obere Stadt“ durch die Stadtgemeinde Klosterneuburg als städtischer Friedhof geführt wird. Die Friedhöfe Höflein, Kierling, Klosterneuburg - „Untere Stadt“, Kritzendorf und Weidling werden von den jeweiligen Pfarren verwaltet.

<sup>3</sup> www.noe-gestalten.at, GARTEN, Gestalterische Einblicke in die Welt der Gärten, Neuauflage, Dezember 2018

Darüber hinaus besteht seit dem Jahr 1874 in der Holzgasse der jüdische Friedhof Klosterneuburg mit etwa 650 Gräbern. Seitdem im Frühjahr 2007 das Komitee zur Erhaltung des jüdischen Friedhofes Klosterneuburg – in Memoriam Walter Lauber gegründet wurde erfolgt die sanfte Renovierung des Friedhofes in enger Zusammenarbeit zwischen Israelitischer Kultusgemeinde und Stadtgemeinde Klosterneuburg.

In der Katastralgemeinde Maria Gugging besteht außerdem im Bereich der Lourdes Grotte die Möglichkeit zur Errichtung eines Urnenfriedhofes.

## 4 Siedlungsentwicklung

### 4.1 Bauperioden

Zur Ermittlung der Bauperioden wurden die Daten des Adress-, Gebäude- und Wohnungsregisters herangezogen. Anhand der Daten über das Baualter der Gebäude wurde das Alter der Gebäude ermittelt und in Anhang 9 dargestellt. Weiters wurden die Anzahl der Gebäude je Bauperiode ermittelt.

Gut zu erkennen ist, dass sich die unterschiedlichen Bauperioden über das gesamte Bauland der Stadtgemeinde Klosterneuburg verteilen. Entsprechend der Entwicklungsgeschichte der Stadtgemeinde Klosterneuburg mit ihren Ortschaften ist eine Konzentration des Baubestandes, der vor dem Jahr 1945 entstanden ist, im Bereich der Ortszentren und der Verbindungsachsen zwischen den Ortschaften zu erkennen.

Siedlungsbereiche, die mehrheitlich mit dem motorisierten Individualverkehr erschlossen sind weisen vorwiegend eine Bebauung jüngeren Datums auf.

Betrachtet man das Baualter der Gebäude zeigt sich, dass 59,34% der Gebäude bis zum Jahr 1980 entstanden sind während 40,66% zwischen den Jahren 1981 und 2018 errichtet wurden. Bei den Wohneinheiten unterscheiden sich die Zahlen nur geringfügig. So wurden 60,99% der Wohneinheiten bis zum Jahr 1980 und 39,01% zwischen den Jahren 1981 und 2018 erbaut.

Nachfolgende Tabelle zeigt, dass die geringste Anzahl an Gebäude und Wohneinheiten in der Zeit von 2011 bis 2018 und die höchste Anzahl, abgesehen von den Gebäuden die vor 1918 errichtet wurden, zwischen 2001 und 2010 gebaut wurden.

Bauperiode	Anzahl Gebäude	Anzahl Wohneinheiten	Wohneinheiten / Gebäude
1800 bis 1918	1.866	3.109	1,67
1919 bis 1944	1.654	1.835	1,11
1945 bis 1960	994	1.366	1,37
1961 bis 1970	1.432	2.032	1,42
1971 bis 1980	1.499	2.169	1,45
1981 bis 1990	1.228	1.575	1,28
1991 bis 2000	1.355	1.748	1,29
2001 bis 2010	1.678	2.025	1,21
2011 bis 2018	828	1.376	1,66

Tabelle 13: Baualter der Gebäude und Wohneinheiten im gesamten Gemeindegebiet, Quelle: AGWR, Bearbeitung durch Stadtgemeinde Klosterneuburg

Ständig verändert hat sich die Anzahl der errichteten Wohneinheiten pro Gebäude. Waren es in der Zeit zwischen 1919 und 1944 nur 1,11 Wohneinheiten sind es zwischen 2011 und 2018 schon 1,66 Wohneinheiten pro Gebäude. Das heißt, dass der Anteil der Mehrfamilienhäuser an den errichteten Gebäuden pro Jahr in der jüngsten Bauperiode von 2011 bis 2018 höher als in allen vorherigen Bauperioden ist.

Seit dem Jahr 2001 liegen Daten über die Anzahl der errichteten Gebäude pro Jahr vor. Betrachtet man die Entwicklung seit dem Jahr 2001 so zeigt sich, dass die Zahl bis zum Jahr 2008 auf 297 Gebäude pro Jahr angestiegen ist und danach sprunghaft abfällt. Seit

dem Jahr 2010 pendelt die Zahl zwischen 82 (im Jahr 2012) und 150 (im Jahr 2010) neu errichteten Gebäuden.

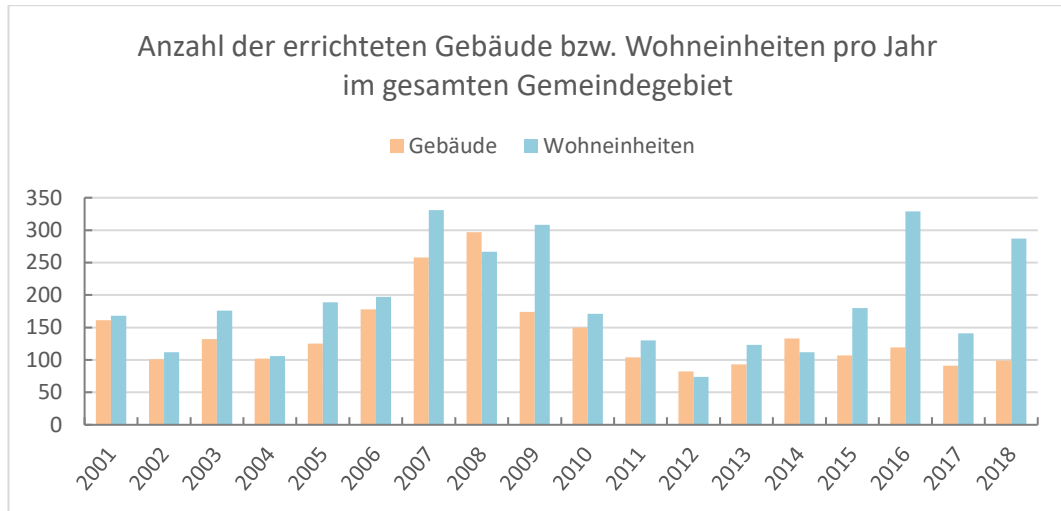


Abbildung 24: Anzahl der errichteten Gebäude bzw. Wohneinheiten pro Jahr im gesamten Gemeindegebiet, Quelle: AGWR, Bearbeitung durch Stadtgemeinde Klosterneuburg

Die Entwicklung der Anzahl der errichteten Gebäude und Wohneinheiten pro Jahr zeigt sich auch in der Darstellung der durchschnittlichen Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude. Mit durchschnittlich fast 3 Wohneinheiten pro Gebäude war diese Zahl in den Jahren 2016 und 2018 am höchsten.

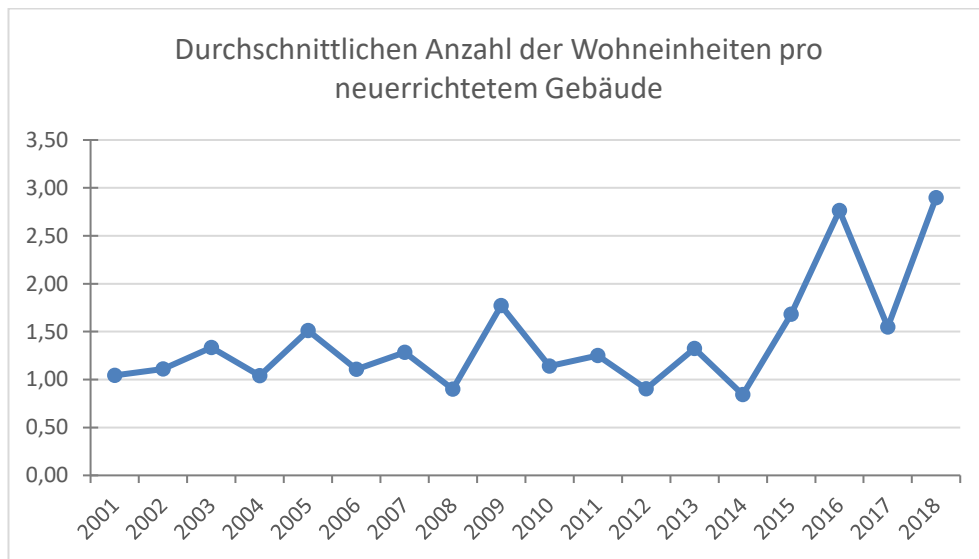


Abbildung 25: Durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten pro neuerrichteten Gebäude

Insgesamt gibt es in Klosterneuburg 16.868 Wohnungen (Stand 01.01.2018). Seit 2001 hat die Anzahl der um 3.285 Wohnungen zugenommen. Das entspricht einem jährlichen Wachstum von + 1,4 % (rund 193 Wohnungen).

## 4.2 Wohnungsleerstand

Für den Wohnungsleerstand wurden die Daten des Adress-, Gebäude- und Wohnungsregisters herangezogen. Anhand der Daten für Haupt- und/oder Nebenwohnsitzmeldungen bei den Nutzungseinheiten Wohnung, Wohnung/Arbeitsstätte oder Wohnfläche für Gemeinschaften, wurde die Zahl jener Nutzungseinheiten, bei denen keine Haupt- oder Nebenwohnsitzmeldung vorliegen ermittelt.

Insgesamt stehen im Baulandbereich der Stadtgemeinde Klosterneuburg von 15.259 Wohnungen 2.367 also 15,57% der Wohnungen leer.

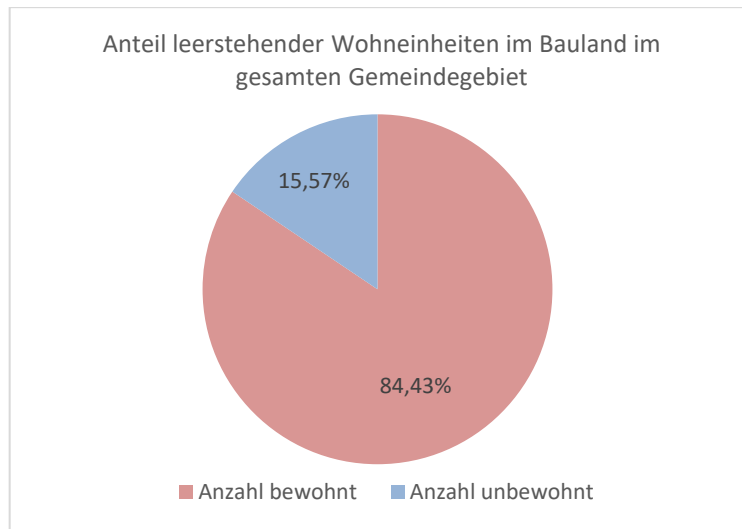


Abbildung 26: Anteil leerstehender Wohneinheiten im Bauland in der Stadtgemeinde Klosterneuburg, Quelle: AGWR, Bearbeitung: Stadtgemeinde Klosterneuburg

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Wohnungsleerstände nach Stadtteilen wobei der höchste Anteil von 23,64 % in der Schütttau und von 21,83% in Weidlingbach und der niedrigste Anteil von 11,10% am Ölberg /Freiberg zu finden sind.

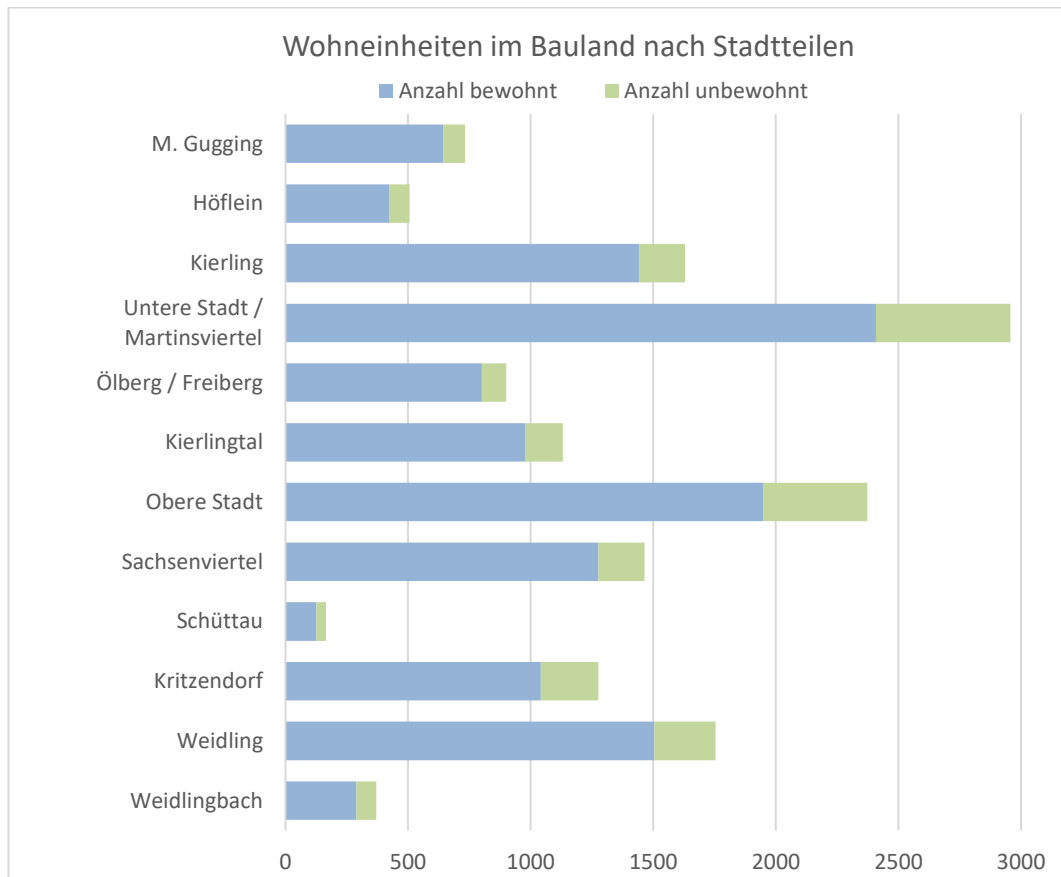


Abbildung 27: Wohnungsleerstände in Absolutzahlen nach Stadtteilen, Quelle: AGWR, Bearbeitung: Stadtgemeinde Klosterneuburg



### 4.3 Brownfields und potentielle Konversionsflächen

Die Definitionen des Begriffes sind sehr vielfältig. Wobei das Definitionsspektrum von einem Fokus auf Kontamination und Altlasten auf Industriebrachen bis zu einer sehr freien Definition von vor allem betrieblich oder industriell genutzter Flächen, die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, reicht. Jedenfalls wird immer davon ausgegangen, dass diese Flächen bereits baulich genutzt wurden, das heißt keine Nutzung von Grünlandflächen, dass diese Flächen durch die vormalige Nutzung beeinflusst wurden z.B. durch Altlasten und dass diese Flächen durch diverse z.B. wirtschaftliche, planerische oder rechtliche Prozesse einer Nachnutzung zugeführt werden sollen.

Während des, durch die Umweltbundesamt GmbH koordinierten, EU-Projektes CLARINET- „Contaminated Land Rehabilitation Network for Environmental Technologies“ wurde der Begriff Brownfield wie folgt definiert:

„Brownfields sind Flächen, die

- durch ihre frühere Nutzung beeinflusst wurden (sowohl die Fläche selbst oder auch der Umgebungsbereich)
- ganz oder teilweise brachliegen
- nachgewiesene oder vermutete Probleme mit Altlasten aufweisen
- hauptsächlich im städtischen oder stadtnahen Bereichen liegen und
- ein Eingreifen durch verschiedene Stakeholder benötigen um sie wieder einer wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen“<sup>4</sup>

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg verfügt über ein Brownfield im Sinne der obigen Definition und zwar das Areal der ehemaligen Magdeburgkaserne.



Abbildung 28: Areal der ehemaligen Magdeburgkaserne, Quelle: eyepaq.com

Nach Auflassen der Magdeburgkaserne, ehem. Pionier-Zeugs-Depot, wurde für den Bereich in den Jahren 2014 und 2015 ein kooperativer Planungsprozess durchgeführt. Das dabei

<sup>4</sup> „Brownfields and Redevelopment of Urban Areas“, A report from the Contaminated Land Rehabilitation Network for Environmental Technologies (CLARINET), Version: August 2002 <https://www.commonforum.eu/Documents/DOC/Clarinet/brownfields.pdf>

entstandene städtebauliche Leitbild wurde am 20. November 2015 vom Gemeinderat beschlossen.

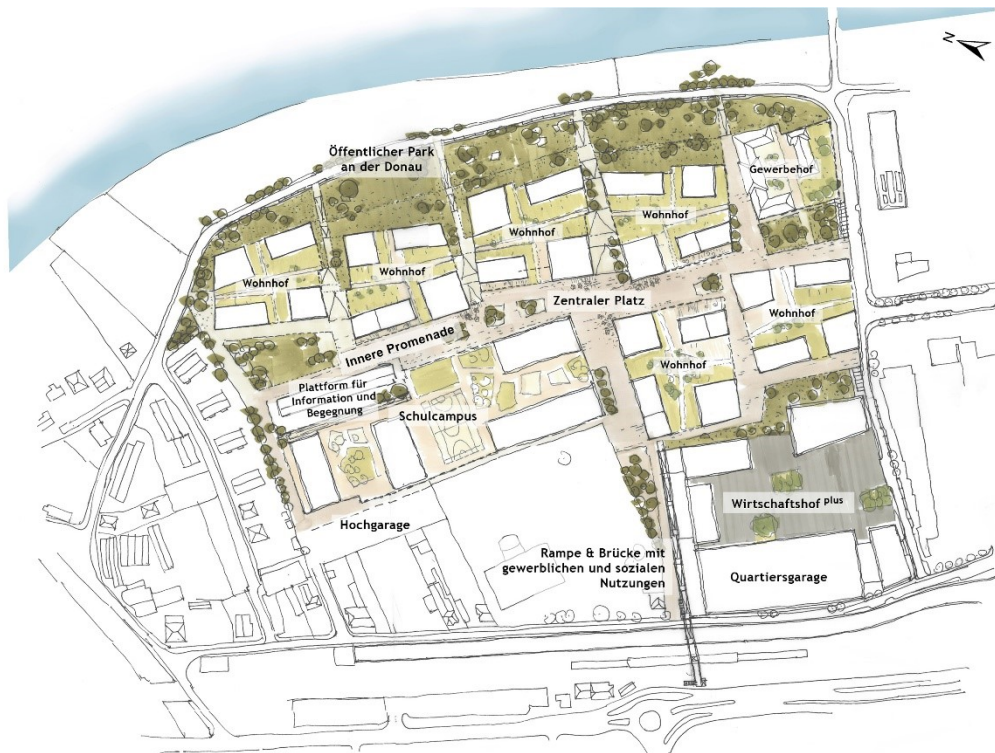


Abbildung 29: Rahmenplan des städtebaulichen Leitbilds als Grundlage der Realisierung des Pionierquartiers, Stand: November 2015

Aufgrund dieses Gemeinderatsbeschlusses wurde in einem darauffolgenden mehrjährigen Prozess zur Realisierung des Pionierquartiers Klosterneuburg ein umfangreicher Raumordnungsvertrag mit dem Augustiner Chorherrenstift Klosterneuburg, dem zweiten Grundstückseigentümer neben der Stadtgemeinde Klosterneuburg, ausgearbeitet, Ideenwettbewerbe für die Architektur der geplanten Wohngebäude durchgeführt und Konzepte für die verkehrliche Umsetzung des Projektes erstellt.

Durch die für das Frühjahr 2020 projektierte Sanierung der Hangbrücke der B14 – Heiligenstädter Straße, zwischen Donauwarte (Landesgrenze) und Kahlenbergerdorf, entlang des Leopoldsbergs, durch die Stadt Wien, gelangte die Stadtgemeinde Klosterneuburg zu dem Entschluss, vorerst keine weiteren Entscheidungen zu treffen, sondern die Auswirkungen der möglichen neuen Verkehrsorganisation sowie der Einführung des „Parkpickerls“ für den 19. Wiener Gemeindebezirk im Juli 2019 abzuwarten und zu evaluieren.

Auch gibt es, aufgrund der Suche nach einem Standort für die Umweltbundesamt GmbH in Klosterneuburg, Überlegungen für eine gemeinsame Ansiedlung des Wirtschaftshofes und des Umweltbundesamtes auf der Liegenschaft der Stadtgemeinde Klosterneuburg.

## ❖ Betriebsgebiet „Schütttau“



Abbildung 30: Schrägluftbild Gewerbegebiet „Schütttau“, Quelle: Google Maps, Stand: 08.05.2019

Klosterneuburgs einziges Betriebsgebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des Gemeindegebietes und wird durch die Franz-Josefs-Bahn, die Wiener Stadtgrenze und die Donau begrenzt. Die Baulichkeiten setzen sich aus Immobilien für Einzelhandel, Kommunale Nutzung (Kläranlage, Recyclinghof etc.), Büro- und Labor sowie sonstige gewerbliche Nutzungen zusammen.

Die Flächen sind derzeit vorwiegend eingeschossig bebaut und vielfach von großzügigen Abstellflächen für den ruhenden Verkehr umgeben. Abhängig von den Entwicklungen am Areal der ehemaligen Magdeburgkaserne ist eine Veränderung der Bebauung im Bereich des Gewerbegebietes möglich. So könnte eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Flächen sowie eine Verstärkung der Nutzungsdurchmischung zu einer Attraktivierung des Gebietes führen.

## 5 Baulandreserven

Die Gesamtsumme an Baulandflächen in der Stadtgemeinde Klosterneuburg beträgt lt. Rechtsstand des Flächenwidmungsplans Nr. 01/2018, mit Bereinigung aufgrund der Anpassung an die DKM 11-2018, 981,7 Hektar. Davon entfallen auf das Wohnbauland 860,3 Hektar. Für die Ermittlung der Baulandreserve wurden die Daten des Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR) herangezogen. Als Baulandreserve wurden dabei einerseits Grundstücke, die derzeit nicht bebaut sind und andererseits Grundstücke die ausschließlich mit Nebengebäuden bebaut sind herangezogen. Daraus ergibt sich eine gesamte Baulandreserve von 145,1 Hektar, das sind 16,9 % des gesamten Wohnbaulandes.

Eine räumliche Verortung über die Baulandausnutzung in der Stadtgemeinde Klosterneuburg kann ergänzend der entsprechenden Grundlagenkarte (Anhang 11) entnommen werden.

Aufgeteilt nach den einzelnen Bauland-Widmungen sieht dies wie folgt aus:

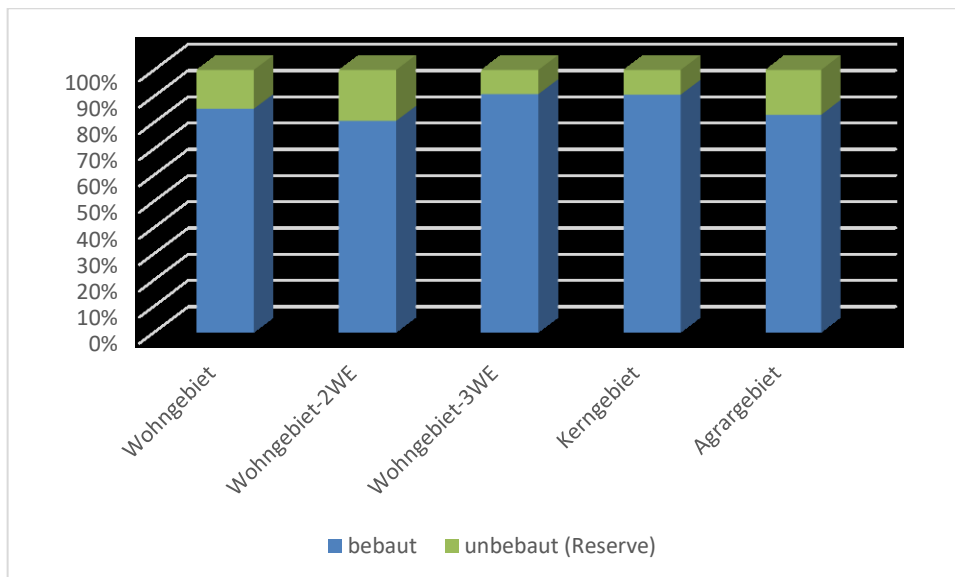


Abbildung 31: Baulandreserve in Prozent aufgegliedert nach Widmungskategorie im Bauland, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg, eigene Darstellung

Die Tabelle 12 zeigt die Baulandreserve für Klosterneuburg nach Widmungskategorien in Hektar.

	BW	BW-2WE	BW-3WE	BK	BA	Wohnbauland gesamt
gesamt (in ha)	233,9	507,8	3,3	107,4	8,0	860,3
bebaut (in ha)	199,2	409,2	3,0	97,2	6,6	715,3
unbebaut (in ha)	34,6	98,6	0,3	10,2	1,4	145,1
Reserve in %	14,8%	19,4%	9,2%	9,5%	17,1%	16,9%

Tabelle 14: Baulandreserve im Wohnbauland, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

Allerdings zeigen Vergleichswerte aus anderen Städten und Gemeinden, dass ca. 8-10 % des unbebauten Baulandes nicht mobil sind und dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung stehen. Unter Berücksichtigung einer immobilen Baulandreserve von 10% ergeben sich mobile Baulandreserven, unterteilt nach Widmungskategorien, für Klosterneuburg wie in Tabelle 13 dargestellt.

	BW	BW- 2WE	BW- 3WE	BK	BA	Wohnbauland gesamt
Mobiles Bauland (in ha)	31,15	88,76	0,27	9,14	1,23	130,55
Mobile Reserve in %	13,3%	17,5%	8,3%	8,6%	15,4%	15,2%

Tabelle 15: Mobile Baulandreserven in Klosterneuburg, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

Die Einwohnerpotentiale für die einzelnen Widmungskategorien wurden auf Basis der aktuellen, durchschnittlichen Einwohnerdichten für die gesamten bzw. die mobilen Baulandreserven ermittelt.

	BW	BW- 2WE	BW- 3WE	BK	BA	Wohnbauland gesamt ( $\Sigma$ )
Anzahl Einwohner	10.039	13.083	124	8.181	137	31.564
Einwohner/ha (bebautes Wohnbauland)	50	32	42	84	21	-
Einwohnerpotential gesamt	1.744	3.153	13	854	28	5.792
Einwohnerpotential mobiles Wohnbauland	1.569	2.838	11	769	25	5.213

Tabelle 16: Einwohnerpotentiale nach Widmungskategorien, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg

Demnach ergibt sich für den mobilen Teil des Baulandes ein Einwohnerpotential von 5.213 (wenn man das Potential nach Widmungskategorie unterscheidet) zusätzlichen EinwohnerInnen. Diese Berechnung ist als Annäherung zu betrachten, vernachlässigt sie doch Trends, wie die steigende Anzahl von Einpersonenhaushalte oder steigende Wohnungsgrößen.

Bei einer Fortschreibung des derzeitigen Bevölkerungswachstums von 0,68% pro Jahr ist davon auszugehen, dass die Baulandreserven bis zum Jahr 2030 und darüber hinaus ausreichen werden.

## 6 Wohnnutzungen im Grünland

### 6.1 Grünland Kleingärten

Die in Kapitel 3.2.2 Bäder und Kleingärten beschriebenen Kleingartensiedlungen dürfen gem. NÖ Kleingartengesetz mit einer Kleingartenhütte bebaut werden. Die Bebauungsdichte des einzelnen Kleingartens darf 20 % der Fläche nicht übersteigen. Die bebaute Fläche der Kleingartenhütte darf jedoch 37 m<sup>2</sup>, die Traufenhöhe 3,00 m und die Firsthöhe 4,70 m, nicht übersteigen.

In Kleingartenhütten darf grundsätzlich gewohnt werden. Allerdings dürfen die Kleingartenhütten nicht der ganzjährigen Nutzung dienen.

Mit Stichtag 24.04.2019 bestehen im Grünland Kleingärten 1.432 Wohneinheiten. Diese sind derzeit zu 46,23% bewohnt. 53,77% weisen derzeit weder eine Hauptwohnsitz- noch eine Nebenwohnsitzmeldung auf. In den Kleingartenhütten bestehen derzeit 366 Hauptwohnsitz- und 871 Nebenwohnsitzmeldungen.

### 6.2 Grünland Erhaltenswerte Gebäude

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Klosterneuburg weist 231 Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (=GEB) auf. Die Lage der Gebäude ist aus der Grundlagenkarte Bauliche Bestandsaufnahme (Anhang 5) ersichtlich. Darüber hinaus halten Datenblatt zu jedem Erhaltenswertem Gebäude im Grünland (Anhang 11) Informationen zu diesem bereit.

Gem. § 20 Abs. 2 Z 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 sind Erhaltenswerte Gebäude im Grünland baubehördlich bewilligte Hauptgebäude, die das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Diese Gebäude dürfen dann als erhaltenswert gewidmet werden, wenn der Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benutzbarkeit des Gebäudes nicht durch Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima oder eine andere Auswirkung natürlicher Gegebenheiten gefährdet oder die für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung nicht gewährleistet ist.

§ 20 Abs 2 Z 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 ermöglicht den Gemeinden die Nutzung eines Erhaltenswerten Gebäudes im Grünland bzw. dessen Erweiterungsmöglichkeiten durch eine Zusatzbezeichnung im Flächenwidmungsplan einschränken.

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg hat mit Änderung des Flächenwidmungsplanes im Jahr 2012 für einen Großteil der Erhaltenswerten Gebäude im Grünland eine Zusatzbezeichnung „+“ festgelegt. Für Erhaltenswerte Gebäude mit Zusatzbezeichnung „+“ gelten folgende Bestimmungen:

- a) Die Grundrissfläche darf bei einer bebauten Fläche des ursprünglichen Baubestandes von 65 m<sup>2</sup> oder weniger um höchstens 16 m<sup>2</sup> erweitert werden.
- b) Bei einer bebauten Fläche des ursprünglichen Baubestandes von mehr als 65 m<sup>2</sup> ist eine bauliche Erweiterung bis zu einer Grundrissfläche von höchstens 81 m<sup>2</sup> zulässig.
- c) Bei einer bebauten Fläche des ursprünglichen Baubestandes von 81 m<sup>2</sup> oder darüber ist eine bauliche Erweiterung nicht möglich.
- d) Die bauliche Erweiterung des ursprünglichen Baubestandes um ein oder mehrere Geschoße ist nicht zulässig. Dies gilt auch für zurückgesetzte Geschoße.
- e) Die Gebäudehöhe darf 8m nicht überschreiten.

Alle Erhaltenswerte Gebäude ohne Zusatzbezeichnung „+“ verfügen über eine andere Einschränkung, die wiederum mittels Zusatzbezeichnung gekennzeichnet „\*“, „\*\*“ oder „o“ wurden (vgl. Flächenwidmungsplan Klosterneuburg).

Die Erhaltenswerten Gebäude im Grünland weisen in Summe 266 Wohneinheiten auf. Das sind 11,42% aller Wohneinheiten im Grünland bzw. 1,31% aller Wohneinheiten im Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Klosterneuburg.

In diesen Wohneinheiten sind 293 Personen hauptwohnsitz- und 115 nebenwohnsitz-gemeldet, das sind 1,08% aller hauptwohnsitz- und 1,76% aller nebenwohnsitzgemeldeter Personen.

### **6.3 Restliche Grünlandwidmungsarten**

Neben den Grünlandbereichen, die die Festlegung Grünland Kleingärten oder Grünland Erhaltenswertes Gebäude im Flächenwidmungsplan aufweisen wird auch in den restlichen Grünlandwidmungsarten gewohnt.

Insgesamt gibt es in diesen Bereichen 312 Wohneinheiten wobei 170 davon bewohnt und 142 Wohneinheiten unbewohnt sind. Insgesamt wohnen 201 Personen mit Hauptwohnsitz und 162 Personen mit Nebenwohnsitz in diese Wohneinheiten.

Den Hauptteil dieser Wohnnutzungen im Grünland befinden sich in der Grünlandwidmungsart Land- und Forstwirtschaft.

## 7 Zusammenfassung

Die große Mehrheit (92 %) aller Gebäude in Klosterneuburg sind Häuser mit 1-2 Wohneinheiten in welchen auch ca. 2/3 der Klosterneuburger Bevölkerung lebt. Bei knapp der Hälfte des Gebäudebestandes handelt es sich um freistehende Ein- & Zweifamilienhausbebauungen. Die Durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt dabei 2,33 Personen. Der Gebäudeleerstand beträgt in Klosterneuburg ca. 15 %.

Dies bildet sich auch in einem hohen Durchgrünungsgrad im Siedlungsgefüge der Stadtgemeinde Klosterneuburg ab. Derartige Flächen wirken sich positiv auf das Stadtklima und den Freiraum sowie für die Lebensqualität für jeden einzelnen Bewohner aus.

Klosterneuburg und die Katastralgemeinden stützen sich auf eine lange Bautradition und viele historisch wertvolle Gebäude und Ensembles sind im Stadtgebiet noch immer vorhanden. 12 % des Baulandes sind Schutzzonen oder ein erhaltenswertes Altortgebiet. Insgesamt gibt es 149 unbewegliche Denkmäler.

Über das gesamte Gemeindegebiet verteilt gibt es mehrere Sportanlagen, welche als Wettkampf-, Breitensport- und Freizeitanlagen dienen. Hinzu kommen 22 städtische Spielplätze, 24 öffentliche sowie 7 private, aber öffentlich nutzbare, Parkanlagen, die vor allem das Angebot für die wohnungsnaher Erholung ergänzen.

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass die Anzahl der errichteten Gebäude pro Jahr abnimmt, gleichzeitig aber die Anzahl der Wohneinheiten pro errichtetem Gebäude zunimmt. Der zentrale Grund für diese Entwicklung ist der Bevölkerungsdruck auf die Stadtregion Wien, welche dazu führt, dass die Baulandreserven in Klosterneuburg schrittweise aufgebraucht und innerstädtische Flächen nachverdichtet werden. Dies wird noch dadurch verstärkt, dass aufgrund bestehender Siedlungsgrenzen in Klosterneuburg kein Wachstum nach außen möglich ist. Trotzdem decken die bestehenden Baulandreserven den prognostizierten Bedarf der nächsten 10-15 Jahre ab. Vor allem, wenn man das Pionierviertel als derzeitiges Brownfield hinzuzählt, wobei die derzeitigen Reserven im Wohnbauland auch unabhängig von einer Entwicklung des Pionierviertel für einen Planungshorizont bis zum Jahr 2030 und darüber hinaus ausreicht.

Hinsichtlich Gebäuden im Grünland können die für Klosterneuburg charakteristischen Kleingartensiedlungen entlang der Donau angeführt werden. Darüber hinaus, bestehen im Gemeindegebiet 231 Erhaltenswerte Gebäude im Grünland.



## Informationsquellen

Stadtgemeinde Klosterneuburg, GA I-Stadtarchiv

Stadtgemeinde Klosterneuburg, GA IV/2-Stadtplanung

[www.klosterneuburg.at](http://www.klosterneuburg.at)

Statistik Austria

Drlik, S. 2010: Klimawandelanpassung der Pflege und Erhaltung öffentlicher Grünanlagen in Großstädten unter Berücksichtigung des Konzeptes der nachhaltigen Entwicklung, untersucht am Fallbeispiel Wien (Dissertation zur Erlangung des Doktorgrades Dr.nat.techn.an der Universität für Bodenkultur, Wien)

Vroom, M. 2006: Lexicon of Garden and Landscape Architecture. Basel, Birkhäuser.

Grün in der Stadt –Für eine lebenswerte Zukunft, Grünbuch Stadtgrün, Deutsches Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Mai 2015

[www.noe-gestalten.at](http://www.noe-gestalten.at), GARTEN, Gestalterische Einblicke in die Welt der Gärten, Neuauflage, Dezember 2018

„Brownfields and Redevelopment of Urban Areas“, A report from the Contaminated Land Rehabilitation Network for Environmental Technologies (CLARINET), Version: August 2002  
<https://www.commonforum.eu/Documents/DOC/Clarinet/brownfields.pdf>

Google Maps

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Gemeindeübersicht mit KGs, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	1
Abbildung 2: Stadtteile in KG Klosterneuburg, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	2
Abbildung 3: Grundstücksgrößen im Wohnbauland in %, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	9
Abbildung 4: Beispiele für freistehende Ein- und Zweifamilienhausbebauung, Quelle: Eigene Aufnahme .....	10
Abbildung 5: Beispiele für Ein- und Zweifamilienhausbebauung in gekuppelter oder geschlossener Bauweise, Quelle: Eigene Aufnahme .....	11
Abbildung 6: Beispiele für historische Stadtvillen, Quelle: Eigene Aufnahme .....	11
Abbildung 7: Beispiele für Straßendorf, Quelle: Eigene Aufnahme .....	11
Abbildung 8: Beispiele für Zeilenbebauung und Geschoßwohnbau, Quelle: Eigene Aufnahme .....	12
Abbildung 9: Beispiele für Blockrandbebauung, Quelle: Eigene Aufnahme .....	12
Abbildung 10: Beispiele für Gewerbe, betriebliche Nutzung, Quelle: Eigene Aufnahme ..	12
Abbildung 11: Beispiele für Sonderbauten, Quelle: Eigene Aufnahme, <a href="https://de-de.facebook.com/ISTAustria/">https://de-de.facebook.com/ISTAustria/</a> .....	13
Abbildung 12: Anteil der Siedlungstypen am gesamten Bauland, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	14
Abbildung 13: Parkanlagen am Kardinal Piffel-Platz und Roman Scholz-Platz, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg, GA IV/7-Wirtschaftshof .....	17
Abbildung 14: Verortung der Parkanlagen im Gemeindegebiet, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	20
Abbildung 15: Spielplatz Schalhammerpark (KG Klosterneuburg) und Rathgasse (KG Weidling), Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg, Zibuschka .....	22
Abbildung 16: Spielplatz Durchstichstraße (KG Kritzendorf) und Doppelgasse (KG Kierling), Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg, Zibuschka .....	23
Abbildung 17: Spielplatz In der Au (KG Klosterneuburg) und Stegleiten (KG Kierling), Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg Zibuschka .....	23
Abbildung 18: Verortung der Spielplätze mit Einzugsbereich, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	25
Abbildung 19: Happyland und Ballspielplatz Sachsengasse, Quelle: <a href="http://www.eyepaq.com/galleries/aerial-photography-klosterneuburg-austria/">http://www.eyepaq.com/galleries/aerial-photography-klosterneuburg-austria/</a> und Stadtgemeinde Klosterneuburg, GA IV/7-Wirtschaftshof .....	26
Abbildung 20: Verortung der Sportstätten in Klosterneuburg, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	28
Abbildung 21: Strandbad Klosterneuburg, Quelle: GA I/3-Bäderverwaltung .....	29
Abbildung 22: Strombad Kritzendorf, Quelle: GA I/3-Bäderverwaltung und Benjamin Zibuschka .....	29
Abbildung 23: Übersicht über die Kleingartengebiete in Klosterneuburg, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	31
Abbildung 24: Anzahl der errichteten Gebäude bzw. Wohneinheiten pro Jahr im gesamten Gemeindegebiet, Quelle: AGWR, Bearbeitung durch Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	35
Abbildung 25: Durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten pro neuerrichteten Gebäude	35
Abbildung 26: Anteil leerstehender Wohneinheiten im Bauland in der Stadtgemeinde Klosterneuburg, Quelle: AGWR, Bearbeitung: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	36
Abbildung 27: Wohnungsleerstände in Absolutzahlen nach Stadtteilen, Quelle: AGWR, Bearbeitung: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	36
Abbildung 28: Areal der ehemaligen Magdeburgkaserne, Quelle: <a href="http://www.eyepaq.com">eyepaq.com</a> .....	37
Abbildung 29: Rahmenplan des städtebaulichen Leitbilds als Grundlage der Realisierung des Pionierviertel, Stand: November 2015 .....	38
Abbildung 30: Schrägluftbild Gewerbegebiet „Schüttau“, Quelle: Google Maps, Stand: 08.05.2019 .....	39
Abbildung 35: Baulandreserve in Prozent aufgliedert nach Widmungskategorie im Bauland, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg, eigene Darstellung .....	40

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohner- und Haushaltsdichte, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	3
Tabelle 2: Grundstücksgrößen im Bauland Wohngebiet – 2 WE nach Stadtteilen in %, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	9
Tabelle 3: Wohngebäude nach Anzahl der Wohneinheiten, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	10
Tabelle 4: Anteile der Siedlungstypen am gesamten Bauland der Stadtgemeinde Klosterneuburg, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	13
Tabelle 5: Anteil der Anzahl der Wohneinheiten und der Einwohner nach Siedlungstypen, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	14
Tabelle 6: Kriterien für Parkanlagen, Quelle: Knollconsult ZT GmbH, Freizeitinfrastrukturkonzept Stadtgemeinde Klosterneuburg 2005 .....	18
Tabelle 7: Parkanlagen nach Katastralgemeinde bzw. Stadtteil, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	19
Tabelle 8: Spielplatz-Flächen Bedarf gem. ÖNORM B2607:2014 nach Stadtteil in m <sup>2</sup> Vergleich Soll-Ist, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	21
Tabelle 9: Spielplatztypen mit Einzugsbereichen, Mindestgrößen und Lagekriterien, Quelle: ÖNORM 2607:2014.....	22
Tabelle 10: Spielplätze in der Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	24
Tabelle 11: Sportanlagen in der Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	28
Tabelle 12: Nutzungsart Gärten in der DKM im Wohnbauland nach Stadtteilen, Quelle: Digitale Katastralmappe, Stand: 2019/05.....	32
Tabelle 13: Baualter der Gebäude und Wohneinheiten im gesamten Gemeindegebiet, Quelle: AGWR, Bearbeitung durch Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	34
Tabelle 14: Baulandreserve im Wohnbauland, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg ....	40
Tabelle 15: Mobile Baulandreserven in Klosterneuburg, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	41
Tabelle 16: Einwohnerpotentiale nach Widmungskategorien, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg .....	41

## Anhang

Anhang 1:	Räumliche Verteilung der Siedlungstypen
Anhang 2:	Auszug aus der Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale des Bundesdenkmalamtes
Anhang 3:	Verordnung des Bundesdenkmalamtes vom 15. Jänner 2002
Anhang 4:	Nachtragsverordnung des Bundesdenkmalamtes vom 23. September 2008
Anhang 5:	Grundlagenkarte Bauliche Bestandsaufnahme
Anhang 6:	Schreiben des Bundesdenkmalamtes vom 28. März 2018 über die Ausweisung von archäologischen Fundstellen bzw. archäologische Fundhoffnungsgebiete
Anhang 7:	Übersicht Schutzzonen / Altortgebiete / Ortsbildzonen
Anhang 8:	Auflistung der Ausstattung der öffentlichen Spielplätze
Anhang 9:	Übersichtskarte Bauperioden
Anhang 10:	Grundlagenkarte Baulandausnutzung
Anhang 11:	Datenblätter Gebäude im Grünland