

# Inhalt

Vorwort.....	7
<i>Vera Kapeller &amp; Johannes Huemer</i>	
<b>1 Einleitung</b>	
<i>Vera Kapeller &amp; Johannes Huemer</i>	
1.1 Problemstellung.....	9
1.2 Aufgaben und Ziele .....	9
1.3 Der Stand der Forschung.....	10
1.4 Charakteristik des Untersuchungsgebietes .....	13
1.4.1 Geographische Lage .....	13
1.4.2 Kulturlandschaft und Natur .....	13
1.4.3 Bevölkerung und Bevölkerungsdynamik im Untersuchungsgebiet .....	16
<i>Bevölkerung.....</i>	<i>16</i>
<i>Ungleiche Partner – Bevölkerungsdichte im Dauersiedlungsraum 2008.....</i>	<i>18</i>
1.4.4 Beschäftigte nach Sektoren im Nordburgenland .....	18
1.4.5 Flächennutzung im Nordburgenland .....	19
1.4.6 Verkehr .....	20
<b>2 Bevölkerungs- und Siedlungsdynamik im Grenzgebiet Nordburgenland und Bratislava</b>	
<i>Vera Kapeller</i>	
2.1 Städtische versus ländliche Strukturen im Grenzgebiet Nordburgenland und Bratislava .....	23
2.2 Die Expansion der Hauptstadt Bratislava für Wohnzwecke und die Auswirkungen auf das Nordburgenland.....	27
2.2.1 Die städtischen Randzonen und das Phänomen Suburbanisierung .....	27
2.2.2 Die Stadtentwicklung von Bratislava – von der Urbanisierung zur Suburbanisierung .....	28
2.2.2.1 <i>Die Entwicklungsphasen der Suburbanisierung im Umland von Bratislava .....</i>	<i>29</i>
2.2.2.2 <i>Die räumlichen und baulichen Auswirkungen der Suburbanisierung Bratislavas auf das Umland.....</i>	<i>30</i>
2.2.3 Das Phänomen der grenzüberschreitenden Wohnsuburbanisierung von Bratislava in den Bezirk Neusiedl am See/Burgenland.....	31
2.2.4 Auswirkungen der Suburbanisierung Bratislavas auf die Grenzgemeinden des Nordburgenlandes und Empfehlungen für Maßnahmen .....	34
<b>3 Statistische Grundlagen zur Bevölkerung in den Gemeinden des Bezirks Neusiedl am See</b>	
<i>Vera Kapeller, Johannes Huemer &amp; Thomas Braun</i>	
3.1 Die Bevölkerungsentwicklung zwischen 1981 und 2011 .....	37
3.2 Die Bevölkerungsstruktur .....	39
3.2.1 Die Altersstruktur der Bevölkerung 1991–2012.....	39
3.2.2 Geburtenbilanz .....	40
3.2.3 Anteil der Ledigen an der Gesamtbevölkerung 2011 .....	41
3.3 Wer sind die Zuwanderer in den Gemeinden des Bezirks Neusiedl am See?.....	42
3.3.1 Anteil der Bevölkerung mit ausländischer Staatsbürgerschaft.....	42
3.3.2 Anteil der Bevölkerung mit slowakischer Staatsbürgerschaft 2001–2012 .....	42
3.3.3 Die Bevölkerungsdynamik: die Gemeinde Kittsee als Beispiel .....	43
<b>4 Gebäude- und Wohnungsentwicklung sowie die Wohnqualität im Bezirk Neusiedl am See – statistische Grundlagen</b>	
<i>Vera Kapeller, Johannes Huemer &amp; Thomas Braun</i>	
4.1 Die Gebäudeentwicklung zwischen 1971 und 2011 .....	45
4.2 Die Wohnungsentwicklung zwischen 1971 und 2011 .....	47
4.3 Gebäudealter im Bezirk Neusiedl am See (Stand 2011).....	48
4.4 Aspekte der Wohnqualität .....	53
4.4.1 Die Wohnungsgröße 2011 .....	53
4.4.2 Die Ausstattungskategorie der Wohnungen (Anteil der Wohnungen mit Ausstattungskategorie A bis D an allen Wohnungen) 2011.....	54

## 5 Bauliche Strukturen im Bezirk Neusiedl am See: vom Steildachhaus über den Bungalow bis zum Passivhaus

Vera Kapeller & Johannes Huemer

5.1	Was wird gebaut .....	55
5.1.1	Das Einfamilienhaus – weiterhin die bevorzugte Bau- und Wohnform auf dem Land? .....	55
	<i>Statistische Grundlage</i> .....	55
5.1.2	Die Verwandlung des Einfamilienhauses vom Streckhof zum Passivhaus .....	56
5.1.3	Reihenhaus .....	61
5.1.4	Mehrfamilienhaus .....	64
5.2	Für wen wird gebaut? – exklusiv versus sozial .....	68
5.2.1	Exklusives Wohnen .....	68
5.2.2	Leistbares Wohnen – Junges Wohnen .....	69
5.2.3	Soziales Wohnen – Alters- und Pflegeheime, Tagesbetreuungscentren .....	70
5.3	Ortskern versus Ortsrand .....	72
5.3.1	Bauen im Bestand .....	72
	<i>Nachnutzungen und innerörtliche Bauflächen</i> .....	75
	<i>„Hintaus“-Bebauungen</i> .....	75
5.3.2	Ortsrandbebauungen .....	77
5.4	Ökologisches und energieeffizientes Bauen und Wohnen im Bezirk Neusiedl am See .....	78
5.4.1	Datengrundlage .....	78
5.4.2	Energie-, Ökologie- und Alternativprojekte .....	79
	<i>Niedrigenergie- und Ökosiedlungen</i> .....	79
5.4.3	Autofreie Siedlungen und Co-Housing-Projekte .....	80

## 6 Baulich-räumliche Entwicklung im Grenzraum von Bratislava von 1990 bis zur Gegenwart

Lubica Vitková

6.1	Wesentliche Merkmale des Ausgangszustands vor dem Suburbanisierungsprozess bis zum Jahre 1990 .....	83
6.2	Wesentliche Merkmale des Suburbanisierungsprozesses nach 1990 .....	84
6.3	Begriffe und Systematisierung der untersuchten Phänomene .....	84
6.3.1	Typen der materiell-räumlichen Strukturen .....	84
6.3.2	Formen der Raumentwicklung .....	84
6.3.3	Größenparameter von Zonen äußerer Entwicklung .....	85
6.3.4	Prinzipien des äußeren Wachstums von Siedlungen .....	85
6.4	Die Entwicklung des suburbanen Raums der Stadt Bratislava .....	85
6.4.1	Erste Periode 1990–2000 .....	85
6.4.2	Zweite Periode 2000–2009 .....	85
6.4.3	Dritte Periode 2010–2014 .....	88
6.5	Raumordnungspläne als Instrument zur Steuerung der Raumentwicklung .....	90
6.5.1	Perspektiven .....	90

## 7 Zukünftige Siedlungs- und Wohnbaupotentiale

Vera Kapeller & Johannes Huemer

7.1	Strategien für das Bauen für die Zukunft? .....	95
7.2	Koordiniertes Vorgehen beim Bauen im Ortskern .....	96
7.3	Baulandmobilisierung im Ortskern .....	96
7.4	„Unkontrolliertes Bauen“ – Das Verankern von Verordnungen .....	97
7.5	Die Belegung des Ortskerns durch das Wohnen für Generationen .....	98
7.5.1	Junges und soziales Wohnen im Ortskern .....	98
7.5.2	Chancen für die ältere Generation – Wohnen im Ortskern und neue Finanzierungsmöglichkeiten .....	99
7.6	Ansätze zur Belegung des Ortskerns und des öffentlichen Raums .....	101
7.7	Parzellenübergreifendes Planen und Bauen .....	104
7.8	Ausblick .....	106
	Abbildungsverzeichnis .....	108
	Kartenverzeichnis .....	111
	Diagrammverzeichnis .....	112
	Tabellenverzeichnis .....	112
	Literaturverzeichnis .....	113

# OBSAH

<b>Predslov</b> .....	<b>7</b>
<b>1 Úvod</b> .....	<b>9</b>
<i>Vera Kapeller &amp; Johannes Huemer</i>	
1.1 Problematika.....	9
1.2 Úlohy a ciele.....	9
1.3 Stav výskumu .....	10
1.4 Charakteristika skúmaného územia.....	12
1.4.1 Charakteristika polohy .....	12
1.4.2 Kultúrna krajina a príroda .....	13
1.4.3 Obyvateľstvo a jeho dynamika na skúmanom území .....	14
<i>Obyvateľstvo .....</i>	
<i>Nerovní partneri – hustota obyvateľstva na trvale osídlenom území 2008 .....</i>	
1.4.4 Podiel zamestnaných obyvateľov Severného Burgenlandu v jednotlivých sektoroch.....	15
1.4.5 Využívanie pôdy v Severnom Burgenlande.....	16
1.4.6 Doprava.....	16
<b>2 Dynamika vývoja obyvateľstva a osídlenia na pohraničnom území Severného Burgenlandu a Bratislavy</b> .....	<b>18</b>
<i>Vera Kapeller</i>	
2.1 Mestské a vidiecke štruktúry na pohraničnom území Severný Burgenland a Bratislava .....	18
2.2 Expanzia hlavného mesta Bratislavy na účely bývania a jej dôsledky na Severný Burgenland .....	19
2.2.1 Okrajové zóny mesta a fenomén suburbanizácie .....	19
2.2.2 Vývoj mesta Bratislava – od urbanizácie k suburbanizácii.....	20
<i>Fázy vývoja suburbanizácie v zázemí Bratislavy .....</i>	
<i>Územné a stavebné dôsledky suburbanizácie Bratislavy pre okolie .....</i>	
2.2.3 Fenomén cezhraničnej suburbanizácie z Bratislavy do okresu Neusiedl am See/Burgenland .....	23
2.2.4 Dôsledky suburbanizácie Bratislavy na pohraničné obce Severného Burgenlandu a odporúčania opatrení .....	25
<b>3 Štatistické charakteristiky obyvateľstva obcí okresu Neusiedl am See</b> .....	<b>27</b>
<i>Vera Kapeller, Johannes Huemer &amp; Thomas Braun</i>	
3.1 Vývoj obyvateľstva v rokoch 1981 až 2011.....	27
3.2 Štruktúra obyvateľstva.....	28
3.2.1 Veková štruktúra obyvateľstva v období 1991–2012 .....	28
3.2.2 Prírodný prírastok.....	29
3.2.3 Podiel slobodných z celkového počtu obyvateľov 2011 .....	29
3.3 Kto sú obyvatelia, ktorí sa prisťahovali do okresu Neusiedl am See?.....	30
3.3.1 Podiel obyvateľstva so zahraničnou štátnou príslušnosťou.....	30
3.3.2 Podiel obyvateľstva so slovenskou štátnou príslušnosťou 2001–2012 .....	30
3.3.3 Dynamika obyvateľstva: obec Kittsee ako príklad .....	31
<b>4 Vývoj počtu budov a bytov a kvalita bývania v okrese Neusiedl am See – štatistické podklady</b> .....	<b>33</b>
<i>Vera Kapeller, Johannes Huemer &amp; Thomas Braun</i>	
4.1 Vývoj počtu budov v rokoch 1971–2011 .....	33
4.2 Vývoj počtu bytov v rokoch 1971 až 2011 .....	34
4.3 Vek budov v okrese Neusiedl am See (stav v roku 2011) .....	34
4.4 Aspekty kvality bývania.....	36
4.4.1 Veľkosť bytov, 2011 .....	36
4.4.2 Kategórie vybavenia (podiel bytov kategórie vybavenia A až D) v roku 2011 .....	37
<b>5 Stavebné štruktúry v okrese Neusiedl am See. Od domu se štítovým priečelím cez bungalovy po pasívne domy</b> .....	<b>38</b>
<i>Vera Kapeller &amp; Johannes Huemer</i>	

5.1	Čo sa stavia .....	38
5.1.1	Rodinný dom – stále uprednostňovaný spôsob výstavby a bývania na vidieku?.....	38
	<i>Štatistické podklady</i> .....	38
5.1.2	Zmena rodinného domu štítového po pasívny dom .....	38
5.1.3	Radový dom .....	41
5.1.4	Rodinné domy s viacerými bytovými jednotkami .....	43
5.2	Pre koho sa stavia – exkluzívne verzus sociálne .....	45
5.2.1	Exkluzívne bývanie .....	45
5.2.2	Cenovo dostupné bývanie – bývanie pre mladých ľudí.....	46
5.2.3	Sociálne bývanie – domovy dôchodcov a domovy sociálnej starostlivosti, centrá dennej starostlivosti ..	47
5.3	Centrum obce verzus okraj obce .....	49
5.3.1	Výstavba v zastavaných častiach.....	49
	<i>Ďalšie využitie a stavebné plochy v rámci obce</i> .....	50
	<i>Zástavba ‘humna’</i> .....	51
5.3.2	Zástavba okrajov obcí.....	51
5.4	Ekologická a energeticky efektívna výstavba a bývanie v Burgenlande .....	52
5.4.1	Základné údaje .....	52
5.4.2	Energetické, ekologické a alternatívne projekty .....	53
5.4.3	Sídla bez automobilovej premávky a projekty co-housingu .....	54
<b>6</b>	<b>Stavebno – priestorový vývoj v suburbánnom priestore Bratislavy od roku 1990 po súčasnosť. ....</b>	<b>56</b>
	<i>Lubica Vitková</i>	
6.1	Podmieňujúce faktory východiskového stavu pred suburbanizačného procesu do roku 1990 .....	57
6.2	Podmieňujúce faktory suburbanizačného procesu po roku 1990.....	57
6.3	Pojmy a systematizácia skúmaných javov .....	58
6.3.1	Typy hmotovo-priestorových štruktúr .....	58
6.3.2	Formy územného rozvoja.....	58
6.3.3	Veľkostné parametre vonkajších rozvojových zón.....	58
6.3.4	Princípy vonkajšieho rastu sídel.....	58
6.4	Vývoj v suburbánnom priestore Bratislavy.....	59
6.4.1	Prvé obdobie 1990–2000 .....	59
6.4.2	Druhé obdobie 2000–2009 .....	59
6.4.3	Tretie obdobie 2010–2014 .....	61
6.5	Územné plány, ako nástroj usmerňovania územného rozvoja .....	62
6.5.1	Budúci rozvoj.....	63
<b>7</b>	<b>Budúci potenciál osídlenia a bývania .....</b>	<b>64</b>
	<i>Vera Kapeller &amp; Johannes Huemer</i>	
7.1	Koncept stavania pre budúcnosť? .....	64
7.2	Koordinovaný postup pri výstavbe centra obce .....	64
7.3	Mobilizácia stavebných pozemkov na okraji obcí .....	65
7.4	„Nekontrolovaná výstavba“ – zakotvenie nariadení .....	65
7.5	Oživenie centra bývaním pre viaceré generácie.....	66
7.5.1	Mladé a sociálne bývanie v centre obcí .....	66
7.5.2	Šanca pre staršiu generáciu – bývanie v centre obce a nové možnosti financovania.....	67
7.6	Rôzne prístupy k oživeniu centra obce a verejného priestoru .....	68
7.7	Plánovanie a výstavba presahujúce hranice parciel .....	69
7.8	Vyhliadky .....	70
	Zoznam obrázkov.....	72
	Zoznam tabuliek .....	75
	Zoznam grafov .....	75
	Zoznam map .....	75