

# Die Zukunft des Bezirks

Der Bezirk Baden gehört zu den begehrtesten Lagen in ganz Österreich. Das bringt aber auch Probleme.

**BEZIRKSBLÄTTER:** Der Bezirk Baden ist zur Goldgrube für Investoren geworden. Wohnungen sind sündhaft teuer. Ist die Herrschaft der Bau-Tycoone angebrochen?

**DI ANDREAS HACKER:** Ja, Investoren zahlen inzwischen sehr hohe Summen für Baugründe im Süden Wiens. Da geht's auch ums Prestige: Wienerwald, Thermenregion, Schneebergblick scheinen



Andreas Hacker im Interview. Wird die Region südlich von Wien zur Goldgrube für Investoren oder bleibt sie Lebensraum?

Foto: Klement

## Interview

von Gabriela Stockmann

nach wie vor sehr attraktiv zu sein. Die Gemeinden stehen unter großem Druck, haben aber mit den Mitteln der örtlichen Raumplanung viele Möglichkeiten, sich zu wehren.

### Was meinen Sie damit?

Gemeinden könnten die Anzahl von Wohneinheiten beschränken, strengere Bebauungsvorschriften erlassen bzw. Schutzzonen für das Ortsbild festlegen. Es gibt auch schon viele Beispiele, wo sogenannte Gestaltungsbeiräte sozusagen als externe Jury Projekte bewerten. Strenge Vorgaben zwingen Investoren eher an den Verhandlungstisch, wo man dann gemeinsam an guten und transparenten Lösungen arbeiten kann. Das ist mühsam, aber Planungen im Hinterstübchen als Instrument der Macht sind passé. Klar muss aber sein, dass es bestehende Rechte, zum Beispiel alte Widmungen, gibt, die man nicht ignorieren kann.

**Laut Prognosen wird die Bevölkerung in den Gerichtsbezirken Baden und Ebreichsdorf bis 2050 um insgesamt 38 % zunehmen. Was bedeutet das?**

Mit den vorhandenen Ressourcen

muss sehr bewusst umgegangen werden. Bereits jetzt sind in der Region die Folgen unkoordiniertem Wachstums spürbar, wie zum Beispiel in Verkehr oder Siedlungspolitik. Das Stadt-Umland-Management (SUM), für das ich tätig bin, will hier gegensteuernd wirken.

### Gibt es im Bezirk Baden Beispiele für so ein Gegensteuern?

Die Gemeinde Ebreichsdorf entwickelt gerade, auch mit meiner Unterstützung, das Projekt einer Smart City Ebreichsdorf. Der Ausbau der Pottendorfer Linie soll genutzt werden, in der guten Lage rund um den neuen Ebreichsdorfer Bahnhof ein neues Stadtviertel entstehen zu lassen. Ein Stadtviertel mit dem Vorteil, dass die Automobilität auf Grund der Bahnhofnähe hintangehalten werden könnte. Kompakte Siedlungsentwicklung, kurze Wege statt Zersiedlung. Aktuell gibt es Gespräche mit den Grundeigentümern mit dem Ziel, gemeinsam ein faires Modell zu entwickeln, bei dem alle profitieren und nicht nur die, wo eventuell einmal eine Wohnbebauung entstehen könnte. In dem Zusammenhang muss auch erwähnt werden, dass das Land NÖ mit den regionalen

Raumordnungsprogrammen Grenzen der Entwicklung festlegt, zum Beispiel lineare und flächige Siedlungsgrenzen. Im Prinzip dienen sie dazu, Orte nicht zusammenwachsen zu lassen bzw. die Zersiedelung zu verhindern. Doch Bedingungen ändern sich, wie etwa durch den Ausbau der Pottendorfer Linie.

### Werden die Gegenden um Bahnhöfe die Bauplätze der Zukunft?

Das erscheint mir sinnvoll. Man muss sich entscheiden: Will ich ein Parkdeck neben dem anderen an der Bahn stehen haben oder will ich lieber entlang der Bahn Lebensraum schaffen, der nicht auf Automobilität angewiesen ist. Es gibt Studien, wonach es im Umfeld hochrangiger Bahnstationen rechtlich möglich ist, mit Hinweis auf das sehr gute Öffi-Angebot die Anzahl der Stellplätze zu reduzieren. Dadurch könnte wiederum der Wohnbau verbilligt werden, wenn man weniger Tiefgaragen bauen muss.

### Bahn und Radwege - ist das die Zukunft?

Ja natürlich. Mit einem guten Regionalbusangebot und für entlegene Gebiete bzw. in Schwachlastzeiten werden sogenannte

Micro ÖVP-Angebote (vor allem Anrufsammeltaxi) immer wichtiger. Im Südraum Wiens, vor allem in der Südbahnregion, ist kaum noch Platz für neue Straßen. Viele Kreuzungen sind zu Stoßzeiten nicht mehr aufnahmefähig. Man muss aber auch schnelle Wege für Rettung und Feuerwehr garantieren können. Andererseits sind Parkplätze überlastet und die Fahrt nach Wien endet im Stau. Im Bezirk Mödling arbeiten die Gemeinden an einem gemeinsamen regionalen Anrufsammeltaxi für den gesamten Bezirk. Weiters wird der sogenannte Radhighway zwischen Wien Liesing und Guntramsdorf geplant. Es gibt bereits Überlegungen, diese Radschnellverbindung auch zur Entlastung des Thermenradweges weiter in den Bezirk Baden zu führen.

### Wären mehr Betriebsansiedlungen in der Region sinnvoll, um das Pendeln nach Wien einzuschränken? Der Bezirk ist ja immer noch ein Auspendlerbezirk...

Da müsste man genau die Betriebe ansiedeln, die dem Ausbildungsstand der ansässigen Bevölkerung entsprechen.

### Was soll aus Sicht von Stadt-Umland aus dem Bezirk Baden beziehungsweise dem Südraum von Wien werden? Wie viel Grün kann noch bleiben?

Die Menschen, die hier leben, wünschen sich eine lebenswerte Region. Ausreichend Grün- und Naherholungsraum, attraktive öffentliche Verkehrsmittel, intakte Ortschaften. Zur vielfach geäußerten Angst vor Verstädterung und starker Verdichtung: Das ist vor allem eine Frage des Maßstabs. Entwicklungen müssen sich in die vorhandenen Strukturen einfügen. Und dann gibt es natürlich Ziele wie Bodenverbrauch zu reduzieren, klimaschonende Mobilität zu fördern. Lebendige, vielfältige Orts- und Stadtkerne können diese Ansprüche erfüllen und ich glaube, die Menschen schätzen das auch.

[www.stadt-umland.at](http://www.stadt-umland.at)