

# **Motivation und Zufriedenheit von Zuzüglern ins Wiener Umland**

**Zusammenfassung  
Resümee  
Empfehlungen**

St. Pölten, 2004

**ö | IEB |**

Österreichisches Institut für Erwachsenenbildung  
Neue Herrngasse 17A  
3109 St. Pölten

Tel.: 0043 (0) 27 42-294-17485  
Fax: 0043 (0) 27 42-294-17486  
e-mail: [office@oieb.at](mailto:office@oieb.at)  
<http://www.oieb.at>

## **Einführung**

Seit Jahrzehnten sind die niederösterreichischen Gemeinden rund um Wien Ziele der Migration aus dem Bereich der Bundeshauptstadt. Dieser Trend verstärkt sich in den letzten Jahren. Die Abwanderung der Bevölkerung erweist sich als Teil des umfassenderen Phänomens „Suburbanisierung“, das neben der Migration auch die Verlagerung von Gewerbe-, Dienstleistungs- und Produktionsunternehmen aus den Kernstädten in ihr Umland sowie den Aufbau der adäquaten netzförmigen Infrastrukturen (z.B. Verkehrs-Infrastruktur) umfasst.

Damit sind weit reichende Folgen für die betreffenden Gebietskörperschaften verbunden, und zwar sowohl für die von Abwanderung betroffenen Kernstädte als auch für das von der Zuwanderung betroffene Umland: Während sich für erstere die grundlegende Problematik finanzieller Ausdünnung durch die Abwanderung stellt, profitieren letztere zwar von zusätzlichen Einnahmen über den Finanzausgleich, Anstiegen der Bruttoregionalprodukte und Kaufkraftströmen, sehen sich aber gleichzeitig mit hohen Kosten für zusätzliche Infrastrukturen und der Verbauung von Flächen konfrontiert. Wenig beleuchtet wurden bisher soziale Aspekte, wie die Frage der Integration der Zugewanderten in das Gemeindeleben.

Mentale Grundlage der Migration sind Orientierungen und Bedürfnislagen der Zuwanderungswilligen, die nach bestimmten Aspekten von Lebensqualität suchen, die sie in den locker verbauten städtischen Umlandgemeinden in höherem Maß als in den dicht bebauten Kernstädten zu finden hoffen. Materielle Grundlage für die Zuwanderung stellt der gestiegene Wohlstand und die damit verbundene erhöhte Mobilität dar, die tägliches Pendeln von der Arbeit zum Wohnort ermöglicht.

Die vorliegende Studie unternimmt auf Basis von Fragebogenerhebungen, Literaturrecherchen und statistischen Auswertungen eine Kategorisierung des Themas „Zuzügler in Wiener Umlandgemeinden“ und geht den grundlegenden Motivationen der Zuzügler, der Frage der Zufriedenheit mit ihrer Lebenssituation und spezifischen Bereichen wie Verkehr, Problemlagen spezieller Altersgruppen oder der Identifikation mit den Zuzugsgemeinden nach.

## **Demografie**

Im weltweiten und auch österreich-weiten Vergleich wird Suburbanisierung als genereller Trend erkennbar. Im Nahbereich der größeren Städte ist durchgängig hohes Bevölkerungswachstum, verursacht durch Zuwanderung aus der Kernstadt, feststellbar. Die „demografischen Verlierer“ sind Städte im sechsstelligen Einwohnerbereich (wie Linz, Graz), bei denen die hohe Stadtumlandwanderung nicht (wie in Wien) durch entsprechende internationale Immigration kompensiert wird.

In den Jahren 1991 bis 2001 sind in Summe 124.771 Personen von Wien in das Umland gewandert, bei gleichzeitiger Wanderung von 85.924 Personen in die Gegenrichtung.

Betrachtet man den Zeitraum 1971-2001 sind die höchsten Wachstumsraten im Süden der Stadt entlang der Achse Richtung Wiener Neustadt, im Westen der Stadt Wien (in den Wienerwaldgebieten) und abgeschwächt im Norden bzw. im Nordosten der Stadt zu verzeichnen. Nach 1991 beginnt sich der Trend in Richtung Norden und in den Osten und Südosten zu verstärken. Die höchste Bevölkerungsdichte im Wiener Umland findet sich an der Südachse (bis 1000 Ew/km<sup>2</sup>), sowie – mit geringeren Werten - im westlichen und nah an Wien im nordwestlichen Bereich. (bis 500 Ew/km<sup>2</sup>) Im Süden und Westen scheint eine Übersättigung der Gemeinden mit Zuzüglern eingetreten zu sein. Die weiteren Bereiche im Norden sowie im Osten weisen mit Werten um die 100 Ew/km<sup>2</sup> bessere Wachstumspotentiale auf.

Gleichzeitig hat sich der Radius der Bevölkerungszunahme ausgeweitet, dies in erster Linie in nördlicher Himmelsrichtung. Infolge des reduzierten Immobilien-Angebotes im Nahbereich Wiens bzw. der daraus resultierenden dortigen hohen Preise werden Lagen in weiterer Entfernung von Wien attraktiver. Es kommt zu einer Vergrößerung des Zuzugsradius und einer Ausweitung der räumlichen und zeitlichen Pendeldistanzen. Soziale Voraussetzung dafür ist die starke gewachsene Verfügbarkeit an Individual-Verkehrsmitteln.

Der Trend zur Suburbanisierung – mit dem Hauptkennzeichen „Zuwanderung aus der Kernstadt“ – wird sich in den nächsten Jahrzehnten fortsetzen. Von den fünf politischen Bezirken Österreichs mit dem höchsten Bevölkerungswachstum werden vier dem Wiener Umland angehören. (Wachstumsraten um 20% bis 2031, Quelle: ÖROK). Überproportional zum Bevölkerungswachstum wird die Zahl der Haushalte steigen (zB. Wiener Umland-Nord +29%). Hauptursache ist die sehr starke Zunahme von Einpersonenhaushalten, die wiederum aufgrund des Alterungsprozesses der Bevölkerung sowie lebensstilbedingt zustande kommt.

## **Verkehr**

Verkehrsachsen stellen eine Grundvoraussetzung für Abwanderung aus der Stadt in das Stadtumland dar, weil die Abwandernden mit der Notwendigkeit des Berufspendelns konfrontiert sind. Die höchsten Bevölkerungszuwachsraten liegen entlang der Verkehrsachsen. Mit der Fortdauer der Migrationsbewegung kommt es jedoch einerseits zu einer Erweiterung der Zuzugsradien entlang der Verkehrsachsen (s.o.), andererseits werden die Räume zwischen den Achsen im näheren Bereich der Kernstadt aufgefüllt. Im Pendelverkehr - vor allem aus dem Süden und Südosten - überwiegt trotz der teilweise guten ÖV-Anbindung der Individualverkehr deutlich.

## **Einkommen / Grundstückspreise**

Überdurchschnittliches Familien-Einkommen ist eine gute Grundlage der typischen Wanderungsbewegung in den suburbanen Bereich. Die Stadtumland-Zonen haben in den letzten Jahrzehnten an Kaufkraft/Kopf gegenüber den Kernstädten in etwa gleichgezogen, im Falle der Region südlich von Wien die Kernstadt Wien sogar überholt. Die Familien-Einkommen der Bewohner der süd-westlich, südlich und nord-westlich an Wien angrenzenden Bezirke zählen mit zu den höchsten in Österreich. Demgegenüber weist beim BIP/Kopf die Kernstadt gegenüber dem Umland noch einen erheblichen Vorsprung auf. Dies erklärt sich aus dem Umstand, dass das BIP an den Arbeitsorten gemessen wird, die Kaufkraft hingegen an den Wohnorten. Es findet durch die Pendler ein Kaufkrafttransfer von den Arbeits- an die Wohnorte statt.

Die Einkommen korrelieren mit den Grundstückspreisen. Naturgemäß werden attraktive Lagen eher von kaufkräftigen Schichten erworben. Es zeigt sich, dass die höchsten Preise im Nahbereich von Wien bzw. in landschaftlichen attraktiven Lagen (z.B. Wienerwald) mit guter Wien-Erreichbarkeit bezahlt werden. Gleichzeitig sind die hohen Grundstückspreise Ausdruck des geringen Angebotes aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte bzw. der hohen Zuzugsraten der letzten Jahrzehnte.

## **Wohnbau**

Die Variabilität dominanter Siedlungsformen in den Zuzugsregionen ist groß. Sie reicht von Einfamilienhaus-Zonen, kleinen ländlichen Siedlungen, flächigen Reihenhaussiedlungen und Siedlungsringen bis hin zu gemischten Bebauungsformen. Je nach Himmelsrichtung sind Schwerpunkte der Siedlungsformen erkennbar.

Von allen Wohnformen nimmt das Einfamilienhaus – das üblicherweise als Eigentum vorkommt - in Niederösterreich die dominante Stellung mit 63% ein. (Österreich: 42%) Die höchste Konzentration an Einfamilienhäusern findet sich rund um Wien.

In Niederösterreich wurden in der Periode 1991 – 2001 rund 130.000 Wohneinheiten neu gebaut bzw. im umfassenden Sinn saniert. Die Neubauleistung wird im laufenden Jahrzehnt auf rund 87.000 Einheiten absinken. Entscheidende Folgen hatte das Bevölkerungswachstum im Stadtumland in Bezug auf Verbauung von Flächen und wird es noch weiter haben. Dies vor allem aufgrund der spezifischen Baustruktur im Zuzugsbereich: Der zusätzliche Wohnungsneubau konzentriert sich außerhalb der größeren Städte vornehmlich auf den kleinvolumigen Geschoßwohnbau, auf Reihen- und Einfamilienhäusern am Rande oder außerhalb bestehender Siedlungsgebiete.

### **Lebensstile und -zyklen**

Aus einer Reihe österreichischer Untersuchungen lassen sich folgende soziologische bzw. sozialpsychologische Komponenten als konstitutiv für Stadt-Umland-Migration beschreiben.

- Lebensstile
- Lebenszyklen bzw. -phasen
- Ökonomische Situation / Bildung

Lebensstil-Typologien im engeren Sinn erweisen sich im Zusammenhang der Zuzügler-Thematik als nur begrenzt aussagekräftig. Folgende Gruppen lassen sich jedoch als Hauptproponenten des Zuzugs identifizieren (*Bauer-Wolf u.a. 2003*).

- Familien und Lebensgemeinschaftstypen (Altersschwerpunkt 25 – 40 Jahre): Mit Abstand die wichtigste Gruppe der Migration. Zentrales mentales Element der Wanderung sind vorhandene oder geplante Kinder. Die Bezugnahme auf den Nachwuchs stellt so etwas wie einen Katalysator für eigene Werthaltungen in Bezug auf urbanes bzw. ländliches Leben dar. Die Frage, *welche* Jungfamilien prädestiniert für die Stadt-Umland-Wanderung sind, lässt sich nicht schlüssig beantworten. Es sticht jedoch die starke Kind-Orientierung und die Bindung an eher traditionelle Familien- und Rollenmuster ins Auge, wobei weibliche Berufstätigkeit außerhalb von Karenzzeiten als erstrebenswert erachtet wird.
- Ältere: Zentral ist der Aspekt des Freizeitwachses in der Biografie. Entweder durch die Adoleszenz der Kinder (empty nesters) oder den Eintritt in die Pension. Von der ländlichen Umgebung erhofft sich diese Zielgruppe eine höhere Freizeitqualität als in der Stadt.
- Ökologisch Orientierte: Jene Menschen für die Naturnähe bzw. gesundes Leben ein zentraler Aspekt von Lebensqualität ist, den sie in ländlicher Umgebung zu finden hoffen. Daneben sind kleinere Gruppen, wie Wohnprojekt-Orientierte oder Menschen, welche die Überschaubarkeit der Kleingemeinde und des Einfamilienhauses gegenüber der Anonymität der Großstadt bevorzugen, anzuführen.
- Soziale Aufsteiger: Bevorzugen hochpreisige Stadtumland-Gegenden (aber auch Stadt-Gegenden) und signalisieren über die Wohngegend ihren sozialen Status.

Als wesentlich aussagekräftiger als Lebensstil-Konzepte erweisen sich Lebenszyklus-Konzepte. Wanderung wird in der Umbruchsphase zu einem neuen Lebensabschnitt spruchreif:

- Beziehungsfestigung (Heirat)
- Familiengründung / Geburt von Kindern
- Arbeitsplatzwechsel
- Lebensmitte: Verbesserung der Wohnqualität
- Auszug der Kinder
- Scheidung
- Übergang in die Pension

Die Veränderung des Wohnortes wird in biografischen Umbruchphasen vollzogen, welche ohnehin eine Veränderung der Wohnverhältnisse bzw. des Lebensstils nahe liegend machen (Vergrößerung / Verkleinerung der Familie, mehr Freizeit, ...) Dem ländlichen Raum wird also eine höhere Familien- bzw. Freizeitqualität zugeschrieben als dem urbanen Bereich, der zuallererst Arbeits- allenfalls Entertainmentqualitäten hat.

Im allgemeinen wird mit der Abwanderung eine Wohnwertverbesserung angestrebt, die einen finanziellen Mehraufwand bedeutet. Abwandernde haben im Vergleich zur städtischen - und erst recht zur ländlichen Gesamtbevölkerung - ein im Durchschnitt höheres Einkommen und auch höhere Bildung. (s.o.)

### **Motive von Zuzüglern**

Aus diversen Untersuchungen lassen sich folgende prioritäre Motive für den Umzug von der Stadt in das Stadtumland destillieren:

- Eigentumsbildung: Hier wird ein Zusammenhang zu bestimmten Lebensphasen evident – offenbar stellt mit dem Zurücktreten der Mobilität das Wohneigentum nach wie vor eine – vermutlich kulturell geprägte - archetypische Verankerung der Hausstandsgründung dar. Mit der Fragmentierung von Lebensverhältnissen (Bspw. Anstieg der Scheidungsraten) tritt dieses Motiv jedoch in den Hintergrund.
- Einfamilienhaus / Reihenhaus: Gerade bei Familien besteht ein hoher Wunsch in überschaubaren, selbst gestaltbaren und unabhängigen Einheiten zu leben.
- Räumliche Ausweitung: Mit der Abwanderung ins Umland ist empirisch eine Ausweitung der Wohnfläche gegenüber der zuvor bewohnten Wohneinheit zu beobachten. Dies erscheint vor dem Hintergrund rational, dass die Abwanderung im Hinblick auf vorhandenen und/oder antizipierten Nachwuchs vorgenommen wird. In Hinblick auf ein Familienmodell, in dem jeden Familienmitglied ein eigener Wohnraum zgedacht ist, werden entsprechend große Wohnflächen vorgesehen.
- Grün- und Freiflächen / Ökologische Qualität: Eigener Garten oder Terrasse gilt v.a. auch in Bezug auf Kinder als entscheidendes Kriterium freizeitbezogener Lebensqualität. Neben dem individuell nutz- und gestaltbaren Garten geht es um das größere Ausmaß an Frei- bzw. Grünflächen im Öffentlichen Raum, die suburbane Zonen gegenüber der Stadt attraktiver machen. Im ökologischen Zusammenhang gilt die dem ländlichen Raum unterstellte Lärm-Armut als wichtiges Wanderungs-Motiv.
- Verkehrsmarmut: Tatsächlich stellt die Abwanderung häufig einen Versuch dar dem städtischen Verkehr zu entkommen. Die Widersprüchlichkeit dieses Punktes ergibt sich aus dem überproportionalen Verkehrszuwachs, der durch die (zumeist pendelnden) Zuzügler verursacht wird (überwiegend IV-Nutzer)
- Soziales Umfeld: Das in bestimmten Gruppen zirkulierende Negativimage der Stadt (subjektiv wahrgenommenes Bedrohungsgefühl durch Kriminalität, Migration, Drogenkonsum, Anonymität etc.) führt zur Suche nach Beschaulichkeit und Überschaubarkeit der Lebensverhältnisse, die am Land vorzufinden ge-

hofft wird. Ein übersichtliches Gemeinwesen bedeutet auch ein höheres Maß an Identifikationsmöglichkeiten.

- **Statusverbesserung:** Im karrieregeleiteten Lebenszyklus stellt der Zuzug in eine „bessere Gegend“ so etwas wie den sichtbaren Ausdruck des Aufstieges auf der sozialen Leiter dar. Durch den Zuzug ökonomisch ähnlich ausgestatteter Gruppen geht der Effekt einer sozialen Homogenisierung von Wohngegenden einher. Suburbane Zonen stellen in der Zwischenzeit in weiten Bereichen gentrifizierte Zonen dar.
- **Finanzanlage:** Seit Jahrzehnten steigen die Grundstückspreise in den Stadt-Umland-Zonen. Insofern stellt der Erwerb von Wohnraum in diesen Zonen auch eine Kapitalanlage dar. Dieser Aspekt wird durch die äußerst großzügigen öffentlichen Wohnbauförderungen der österreichischen Bundesländer verstärkt.
- **Kinder:** Die Hebung der Lebensqualität der Kinder gilt den Abwanderern aus den Städten über die bereits genannten Motive als wesentlicher Aspekt. M.a.W. die genannten Motive werden nicht (nur) auf die eigene Person bezogen, sondern stellen auch ein Kriterium bezüglich des Nachwuchses dar. Der Rekurs auf den eigenen Nachwuchs stellt somit eine Legitimation der Wanderungsmotive dar.

Folgende Faktoren sind ausschlaggebend für die Auswahl einer *bestimmten* Gemeinde bzw. Region für den Zuzug:

- Erreichbarkeit von der Kernstadt (zeitlich und räumlich)
- Kosten des Wohnraumerwerbs
- Vorhandene Relationen (verwandschaftliche Beziehungen etc.)
- Grünlage /ökologische Qualitäten
- Ausstattung mit Service / Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Ärzte)
- Freizeitqualität

Die Prioritäten schwanken dabei in Abhängigkeit des Haushaltseinkommens bzw. verfügbaren Kapitals Bauer-Wolf u.a. führen regionale Bindung als eine wichtige Komponente der Standortwahl an. Umzüge finden zu einem Großteil innerhalb bestimmter räumlicher Sektoren statt – so wandern Bewohner der Wiener Gemeindebezirke vorzugsweise in das jeweils von der Himmelsrichtung entsprechende niederösterreichische Umland ab. Dies ist mit dem Versuch in Beziehung zu bringen möglichst viele Lebensumstände (Arbeitsplatz, Schule, Freundeskreis, ...) konstant und räumlich erreichbar zu halten.

Die Zufriedenheit der Zuzügler ist nach dem Umzug in hohem Maß gegeben.

**Deutsche Untersuchungen** bestätigen in weiten Bereichen die Aussagen der österreichischen Studien.

In den Städten der Bundesrepublik hat Suburbanisierung schon in den sechziger Jahren als breite Bewegung begonnen. Auch dort wandern besser verdienende Haushalte überproportional häufig ab. Eine Vergleich von Studien verschiedener deutscher Städte zum Thema zeigt, dass sich die Motive der Wanderung weitgehend mit jenen in Österreich decken: Familiäre Gründe (Familiengründung), Wohnungsgröße, Wohnen im Grünen, Eigentumsbildung, eigener Garten, berufliche Veränderung, Wohnkosten, Wohnumfeld. Die Erfahrungen nach dem Wohnungswechsel werden überwiegend positiv beschrieben.

Unterschiede zeigen sich in den Haushaltsstrukturen: In Deutschland sind die wandernden Haushalte erheblich kleiner. In Bremen, Karlsruhe, Stuttgart und Frankfurt sind jeweils mindestens 60% aller abwandernden Haushalte 1- und 2- Personen-Haushalte. Generell ist es zu einer erheblich ansteigenden Single-Wanderung gekommen. Dazu ist anzumerken, dass in Deutschland die Wohnmobilität insgesamt größer ist als in Österreich.

Ein weiterer Unterschied betrifft den Mietanteil, der erheblich höher als in Österreich. Nur 30% der Zuzügler sind Eigentümer, Eigentumsbildung gilt in Deutschland bei Zuzüglern als untergeordnetes Motiv. Im Um-

land von Dortmund, Düsseldorf und Essen liegt der Anteil der Mieter sogar bei 70%. Auch dabei handelt es sich um einen generellen Unterschied in der „Wohnraum-Eigentumskultur“.

Die Gegenstrategien der Kommunen um die Abwanderung einzugrenzen nehmen sich bescheiden aus. Neben Versuchen die ökologische Qualität des Umlandes in die Stadt zu bekommen wird die Schaffung von Identifikationsmöglichkeiten der BewohnerInnen mit den Stadtteilen (z.B. durch Quartiersmanagement) angeführt. Insgesamt hat man sich in weiten Bereichen mit der Abwanderung abgefunden. Das Motiv der „schrumpfenden Stadt“ ist programmatisch geworden.

### **Zuzügler und Alteingesessene**

Es lässt sich die Hypothese aufstellen, dass hohe Zuzugsraten im Gemeindezusammenhang auch aus soziokulturellen Gründen problematisch sein können: Die Relationierung der Zuzügler zu den Alteingesessenen in den Zuzugs-Gemeinden ist ein unterbelichtetes Phänomen. In einer Untersuchung im Grazer Umland wurde dieses Verhältnis erhoben:

- Zuzügler sind durchschnittlich jünger, haben eine höhere Bildung und ein höheres Einkommen als Alteingesessene.
- Zuzügler verfügen über mehr Wohnfläche als die Alteingesessenen.
- Die Frauenerwerbsquote bei Zuzüglern ist höher.
- Zuzügler verfügen über mehr KfZ pro Haushalt als Alteingesessene, sind also (notgedrungen) mobiler. Dies erklärt sich durch Pendlerquote, Einkommen, Frauenerwerbsquote.
- Generell leben Zuzügler einen individualisierteren Lebensstil. D.h. sie leben in geringerem Umfang traditions- bzw. normorientiert. Der Aussage „Meine Nachbarn sollen so leben wie ich“ stimmen 45% der Alteingesessenen zu, aber nur 28% der Zuzügler. In dieser Differenz was Werthaltungen und Lebensstil betrifft, liegt die Grundlage die Existenz zweier heterogener Gruppen in den Gemeinden zu unterstellen, die einander möglicherweise mit skeptischen „Wir-“ und „Sie“-Gefühlen begegnen. Nicht umsonst ist das Motiv des „Zuagroasten“ ein beliebtes literarisches Sujet. Zum unterschiedlichen Wertekanon passt auch die Aussage, dass 71% der Zuzügler „vom Nachbarn etwas borgen würden“, gegenüber nur 39% der Eingessenen.
- Soziale Netzwerke: Alteingesessene haben mehr Freunde in der Gemeinde als Zugezogene. Zuzügler behalten einen guten Teil des Freundeskreises in der Stadt. Diese Tendenz liegt umso stärker vor, je älter die Zugezogenen sind. Generell verfügen Personen mit geringerem Einkommen und niedrigerer Bildung (wie es die Alteingesessenen sind) über ein räumlich engeres soziales Netzwerk als Gebildete.
- Freizeitaktivitäten: Zuzügler tendieren zu familiären Unternehmungen, Alteingesessene zu „Entspannungsfreizeit“

Als Grundtenor lässt sich festhalten, dass Zuzügler tendenziell einer höheren Schicht angehören, weitere Netzwerke pflegen und einen individualisierteren Lebensstil pflegen als Alteingesessene. Daraus ergeben sich Konfliktpotentiale und Fehlperzeptionen, die im Gemeindeklima erhebliche Störungen bewirken können.

## Die Sicht der Gemeinden

Um die Sicht der Gemeinden (i.S. der Gebietskörperschaft) zum Thema „Zuzügler“ zu erfassen wurden an 176 Gemeinden im Wiener Umland Fragebögen ausgesendet. 117 wurden ausgefüllt retourniert, das entspricht einer Rücklaufquote von 66,5%.

- **Zuzügler sind erwünscht.** 64% der Gemeinden erklären, dass ein weiterer Anstieg an Zuwanderern anstrebenswert ist. Dieser Wunsch nimmt mit der Größe der Gemeinde ab.
- **20% haben Strategien entwickelt um für Zuwanderer attraktiv zu sein.** (24 Gemeinden): Schaffung von Baugründen und Wohnungen zu leistbaren Preisen“, „neue Arbeitsplätze“, „Verbesserung der Freizeitmöglichkeiten und Nahversorgung“, „Neubau von Genossenschaftswohnungen und Reihenhäusern“ und „Schaffung und Erhaltung von Kindergärten und Volksschulen“. Auch die „Einbindung in das örtliche Vereinsleben“ und eine „Unterstützung bei Versorgung und Bauen“ stellen Strategien einzelner Gemeinden dar.
- **Jungfamilien als Zielgruppe.** 46% finden, dass ihre Gemeinde besonders für junge Ehepaare interessant ist.
- **Attraktivitätskriterien:** Als Hauptgründe für die Attraktivität der Gemeinde werden genannt: Nähe zu Wien (65%), gute Verkehrsverbindungen (38%), Grünräume (32%), Infrastruktur (28%), Veranstaltungen für Zuwanderer (21%).
- **Wohnen:** Besonders nachgefragte Wohnqualitäten sind Einfamilienhaus (76%), Wohnen in neuen Siedlungen (67%), Baugrundstück (62%). Wohnen in bestehender Bausubstanz (22%) bzw. im Ortskern (19%) gilt dagegen als wenig gefragt.
- **Wohnbauträger:** 56% meinen ein besonderes Interesse von Wohnbauträgern festzustellen. Dieses nimmt sprunghaft mit der Größe der Gemeinde zu, was mit den Verwertungsmöglichkeiten zusammenhängt.
- **Infrastruktur:** 83,5% sind der Ansicht, dass die Gemeindeinfrastruktur entsprechend der momentanen Nachfrage ausreichend ausgebaut ist. Von den übrigen werden als notwendige Investitionen angeführt: Abwasserkanal, Anbindung an ÖV-Netz, Beleuchtung, Kindergarten, Kläranlagenerweiterung, Nahversorgung, Wasserleitung
- **Investitions-Bedarfe:** Auf die Frage, ob es zusätzlicher Einrichtungen bedarf um für bestimmte Personengruppen attraktiv zu sein, antworteten 54% mit „Nein“, 27% führen „Freizeiteinrichtungen für Jugendliche“, immerhin 25% „Nahversorgung für Senioren“ an (beides vorgegebene Antwortalternativen)
- **Integration:** Die Integration der Zuzügler in den Gemeinden wird von 65% mit „gut“ oder „sehr gut“ bewertet. Dieser Wert nimmt mit der Größe der Gemeinde ab. Immerhin 21% der Gemeinden bieten spezielle Veranstaltungen für Zuzügler an. Die Nähe Wiens – mit seinem reichhaltigen Freizeitangebot - wirkt sich aus Sicht der Gemeinden auf die Integration der Zuzügler nicht aus.

## Die Sicht der Zuzügler

Um die Sicht der Zuzügler auf unterschiedliche - mit ihrem Zuzug in Zusammenhang stehende – Bereiche zu erfassen wurden in 8 NÖ Gemeinden je ca. 30 Haushalte befragt. Das Hauptaugenmerk bei der Auswahl der Gemeinden lag dabei auf einem hohen Anteil von Zuzüglern aus Wien und einer geografischen Streuung der Gemeinden entlang unterschiedlicher Verkehrsachsen.

Die Befragungen erfolgten in den nachstehenden acht Gemeinden im Sept. / Okt. 2004:

- Gablitz
- Gänserndorf
- Gerasdorf
- Guntramsdorf
- Harmannsdorf
- Kottlingbrunn
- Perchtoldsdorf
- St.Andrä-Wördern

Es kamen nur Haushalte in Frage, die im Zeitraum 1996-2001 aus Wien kommend in die jeweilige Gemeinde gezogen sind. Dabei musste es sich um Hauptwohnsitzgemeldete handeln. Folgende Quoten wurden einbezogen:

- Paare mit schulpflichtigen Kindern 39%
- Paare ohne schulpflichtige Kindern 36,6%
- Pensionisten und Singles 24,4%

## ERGEBNISSE

### allgemein

- **Zuzügler sind Jungfamilien.** In den befragten Haushalten leben überwiegend 2 bis 4 Personen (insges. 84%), mehrheitlich handelt es sich um Jungfamilien. Nur 7% sind Single-Haushalte. Bei lediglich 20% der Haushalte ist nur eine Person berufstätig, was eine hohe weibliche Erwerbsquote bedeutet.
- **Zuzügler sind überdurchschnittlich gebildet.** Knapp 50% der Befragten geben als höchste abgeschlossene Schulbildung „Matura“ bzw. „Hochschulabschluss“ an, dies bestätigt die Annahme, dass Zuzügler überdurchschnittlich gebildet sind.
- **Von der Stadt aufs Land.** Der überwiegende Teil der Zuzügler aus Wien (77%) hat seine Jugend in der Stadt verbracht, davon sind 83% in Wien aufgewachsen.
- **Von der Mietwohnung ins Einfamilienhaus im Eigentum.** Knapp 57% der Befragten sind als Jugendlerner in einer Wohnung in einem Mietverhältnis aufgewachsen. Bei der Frage nach dem jetzigen Wohnstatus und der Wohnform geht die Mehrheit in Richtung des Eigentums. Dabei stellt das Einfamilienhaus mit 54% die häufigste Wohnform dar.  
D.h. der typische Zuzügler ist im mehrgeschossigen Wohnbau in Miete sozialisiert und wandert in das Einfamilienhaus im Eigentum.

- **Fix am Land.** Nur ein geringer Teil (11%) der Zuzügler besitzt einen weiteren Wohnsitz, der wiederum bei 42% in Wien liegt. M.a.W. die häusliche Verbindung zur Stadt wird aufgegeben.

### Motive / Zufriedenheit

- **Gründe wegzuziehen:** Als wichtigste Gründe aus Wien wegzuziehen gaben die Befragten den Wunsch ein eigenes Haus zu besitzen (40%), den Wunsch nach einem eigenen Garten (32,5%), diverse familiäre Gründe und Verkehrslärm (20%) an.

In Themenbereiche zusammengefasst ergaben sich die häufigsten Antworten zu den Bereichen Eigentumsbildung / Eigenheim, ökologische Gründe und familiäre Gründe / Kinderfreundlichkeit. Nur 10,3% bemängelten die schlechte Wohnungsausstattung und Wohnungsgröße in Wien. Die Wohnkosten in der Stadt sind kein ausschlaggebendes Motiv wegzuziehen.

- **Gründe hinzuziehen:** Es zeigt sich, dass die Nähe zu Wien, die Kosten hinsichtlich Grundstückserwerbs und verwandtschaftliche Beziehungen als **Hauptmotiv** für einen Zuzug in eine bestimmte Gemeinde angeführt werden. Die Nähe zu Wien bzw. die Verkehrsanbindung wird bei gebildeteren Schichten in höherem Maß als Hauptmotiv des Zuzugs in eine bestimmte Gemeinde geäußert. Die in Verkehrsmitteln verbrachte Wegzeit wird offensichtlich von diesen Gruppen als stärkere Einbusse an Lebensqualität betrachtet, wobei die Leistbarkeit der Wien-nahen Lagen in erster Linie für diese Gruppen gegeben ist. Verwandtschaftliche Beziehungen spielen wiederum bei weniger gebildeten Schichten eine größere Rolle, was die These engerer Netzwerke bei diesen Gruppen bestätigt.

Bei der Frage nach **weiteren Motiven** treten mit „ruhige Lage“ (51%), „bessere Luftqualität“ (37%) ökologische Motive stark in den Vordergrund. Mit „Verkehrsanbindung“ (53%) bzw. „Nähe zu Wien“ (48%) bleiben Mobilitäts-Motive wichtig. Die Zuzügler ziehen zwar aus Wien fort, möchten aber die „Nähe zu Wien“ auf keinen Fall missen.

Bezüglich des Gemeindebildes wird bei den Zuzugsmotiven auch die „Attraktivität der Gemeinde“ des Öfteren als wichtig empfunden.

Bezüglich der Motive des Zuzugs in eine bestimmte Gemeinde unterscheiden sich Über-50jährige und Unter-29jährige erheblich: Während für die Jungen die Kosten des Wohnraumerwerbs im Vordergrund stehen, ist bei den Älteren dieser teilweise schon als Zweitwohnsitz vorhanden gewesen. (Neuberechnung Fessel-Studie 1999)

- Die **Erwartungen vor dem Zuzug** an die neue Gemeinde sind bei über 92% der Weggezogenen aus Wien erfüllt worden. Ein sehr hoher Anteil der Befragten lebt sehr gerne (59%) oder gerne (32%) in der Zuzugs-Gemeinde. Wobei auf einer Zufriedenheitsskala (1-5) Frauen noch zufriedener als Männer sind, Senioren und Paare mit Kindern sind zufriedener als Paare ohne Kinder.

### Infrastruktur / Verkehr

- **Infrastruktur:** 87% sind mit der Ausstattung (Infrastruktur) ihrer Gemeinde zufrieden. Allgemein betrachtet sehen die Zuzügler die meisten Verbesserungspotentiale im Bereich Nahversorgung (36%), Sicherheitsinfrastruktur (27%), Freizeitangebot (20%), Bildungsangebot (18%), Gesundheitseinrichtungen (17%), Kinderbetreuung (13%). Dass „Verbesserungspotentiale“ angeführt werden, kann aber nicht als prinzipielle Unzufriedenheit mit den Einrichtungen ausgelegt werden.

- **ÖV:** 64% der Befragten verwenden öffentliche Verkehrsmittel, wobei anzumerken ist, dass die Mehrzahl der befragten Gemeinden über vergleichsweise gute Anschlüsse (S-Bahn) verfügt. Lediglich 52% sind mit dem ÖV-Angebot zufrieden. Verbesserungspotenziale gibt es bei den Zugs- und Busintervallen. Danach folgen das Preis-Leistungsverhältnis und die Pünktlichkeit der Züge.
- **IV:** Lediglich 3% besitzen überhaupt keinen PKW. Knapp 57% der Zuzügler besitzen zwei oder mehr PKW. 21% geben an durch den Zuzug einen zusätzlichen PKW angeschafft zu haben.
- **Lange Arbeitswege:** Gesamt betrachtet liegen die Arbeitsstätten von knapp drei Viertel der Zuzügler in Wien. Im Nahbereich bzw. in der Gemeinde arbeiten 13,4%, jedoch weiter entfernt in Niederösterreich oder zu Hause arbeiten nur knapp 5% der Befragten. 10% haben Pendelzeiten von über einer Stunde pro Strecke, 56% zwischen 30min und 1h und nur 34% von weniger als 30min. 72% sind mit dem zeitlichen Pendelaufwand zu dem jeweiligen Arbeitsplatz zufrieden, lediglich 28% empfinden ihren Aufwand als zu lang. Für 55% ist der Fahrtweg zur Arbeit nach dem Umzug zeitlich länger als davor, für 29% ist er gleich lang, immerhin 16% haben früher länger zur Arbeit gebraucht.

### Soziales

- **Betreuungspflichten:** Einschränkungen in der Berufstätigkeit in Folge von Betreuungspflichten aufgrund des Zuzugs haben immerhin 11% der befragten Frauen angegeben. Im Vergleich dazu war es bei den Männern nicht ganz die Hälfte. Das verweist auf mangelhafte Kinderbetreuungsmöglichkeiten.
- **Senioren:** Die Gruppe der über 60jährigen sieht zu 63% eine ausreichende Versorgung für Senioren in der neuen Gemeinde gegeben. 16,3% sehen die Versorgung nicht ausreichend. Von den Unzufriedenen werden die Bereiche „ärztliche Versorgung“ und „Nahversorgung“ (je 61%) als mangelhaft angeführt.
- **Junge:** Die befragten Haushalte mit Mitgliedern bis 29 Jahren bemerkt zu 54% eine Rückorientierung von jungen Menschen nach Wien. Dabei werden Ausbildung / Weiterbildung und Freizeitaktivitäten als Hauptmotivation für die Rückorientierung angeführt.

Die obigen Zahlen bezüglich „Senioren / Junge“ werden durch Neuberechnung von Zahlen einer Fessel-Studie aus dem Jahr 1999 bestätigt und erweitert: Mehr als 60% der Jungen können sich eine Rückkehr nach Wien vorstellen, gegenüber nur 23% der Älteren. Auch die Bereitschaft zum Besuch von Lokalitäten nach Wien zu fahren ist bei den Jüngeren weit ausgeprägter. Ausreichend scheint die Zufriedenheit der Älteren mit der medizinischer Versorgung: sie wird mit dem Wert 1,7 versehen (Skala 1 -5).

- Hinsichtlich noch **bestehender Beziehungen nach Wien** gaben immerhin 89% der Befragten an, noch Freunde bzw. Familie in Wien zu haben. Auch für Kulturveranstaltungen bzw. Gesundheitsvorsorge wird die Bundeshauptstadt frequentiert.
- **Integration:** 86% der Zuzügler- Haushalte fühlen sich in ihre Gemeinde integriert. Diese Gruppe ist zufrieden, sie wünschen ausdrücklich keine weitergehende Integration. Die Mehrheit der Zuzügler (58%) hat ein neutrales Verhältnis ihrer neuen Gemeinde gegenüber und ca. ein Drittel hat ein Naheverhältnis. Das Naheverhältnis wächst mit der Wohndauer, weiters ist ein stärkeres Nahverhältnis zur Gemeinde bei

Personen über 60 Jahren zu erkennen. Bezüglich Ausbildung und Geschlecht sind keine signifikanten Unterschiede hinsichtlich des Verhältnisses zur Gemeinde erkennbar.

Lediglich 5% der Befragten berichten von Schwierigkeiten innerhalb des Gemeindelebens aufgrund ihrer Position als Zugezogene. In Summe wird die Qualität der Beziehung zu anderen Zuzüglern bzw. Alteingesessenen als etwa gleich gut bewertet. Allerdings variiert dieser Befund von Gemeinde zu Gemeinde. Dies lässt Rückschlüsse auf das jeweilige Klima in der Gemeinde sowie möglicherweise auf die Siedlungsformen zu (Mischungsgrad Zuzügler / Alteingesessene). Schlechter Gebildete verstehen sich besser mit den Alteingesessenen, die durchschnittlich geringere Bildungsabschlüsse aufweisen als die Zuzügler.

Bei der Frage nach speziellen Angeboten für die Zugezogenen gaben 74% der Befragten Haushalte an, dass es keine solchen Angebote in ihrer Gemeinde gäbe. Tatsächlich sind aber Angebote vorgelegen, was auf ein Kommunikationsproblem hindeutet. Gemeint sind Begrüßungsveranstaltungen, Tage der offenen Tür am Gemeindeamt, Orts-Begehungen, Gutscheine o.ä.

- **Gemeindeaktivitäten / Ehrenamt:** Mehr als 90% der befragten Haushalte kennen Aktivitäten der Vereine, Veranstaltungen, Kirchenfeste etc. in ihrer Gemeinde zumindest dem Namen nach. Jeder dritte Haushalt gab an, zumindest hin und wieder zu Veranstaltungen in der Gemeinde zu gehen. Die Frequenz wächst mit der Aufenthaltsdauer in der Gemeinde.

61% möchte nicht ehrenamtlich im Rahmen von Gemeinde-Aktivitäten tätig werden, aber erhebliche 39,4% kann sich das vorstellen. Die Bereitschaft zur ehrenamtlichen Aktivität nimmt mit dem Bildungsgrad stark zu. Altersmäßig zeigt interessanterweise die Gruppe der bis 29jährigen mit 77% eine sehr hohe Bereitschaft.

Von den ehrenamtlich Interessierten möchten 55% in den Bereichen aktiv sein, in denen sie sich kompetent fühlen. Kompetenzen schreiben sich die Interessierten vor allem im sozialen Bereich (44%) und mit Abstand im Bildungs-, planerischen, kulturellen und handwerklichen Bereich zu. In allen Bereichen außer dem handwerklichen sind Frauen dominant vertreten.

Immerhin 19% der Befragten sind bereits bei einem Verein in der Gemeinde aktiv und 33% können es sich vorstellen. Daraus ergibt sich, dass zusätzliche 12% für attraktive Vereins-Aktivitäten zu gewinnen wären.

## **Resümee**

Suburbanisierung stellt sich als nachhaltiges Phänomen spätmoderner Gesellschaften dar. Im Rahmen der „Bastelbiografie“ (Beck) ist es Teil des individuellen Selbstverständnisses geworden über seinen Wohnort im Lebenszyklus selbst zu entscheiden. Gerade für junge Familien gilt das Wohnen in Einfamilienhäusern, das Vorhandensein von Grünräumen, der Eigentumserwerb oder ein intaktes soziales Umfeld als Garantie für Lebensqualität, Autonomie und Sicherheit sowohl für sich selbst als auch für vorhandene oder geplante Kinder. Auch für Gruppen mit größeren Freizeitbudgets – wie es Senioren sind – sind die angeführten Qualitäten erstrebenswert.

Die angeführten Qualitäten lassen sich jedoch für breite Bevölkerungsgruppen aufgrund des Flächenmangels nicht in den urbanen Kernräumen realisieren. Daher ist es in den Gemeinden rund um Wien in den letzten Jahrzehnten mit steigender Tendenz zu einer Abwanderungsbewegung aus der Kernstadt in das Umland gekommen. Waren anfänglich der Süden und der Westen der Stadt Hauptzielgebiete der Migration, so ist in den letzten Jahren der Norden und Osten wichtiger geworden. Die Abwanderungsbewegung vollzieht sich entlang der großen Verkehrsachsen. Entlang dieser hat sich der Radius des Zuzugs ausgeweitet. Grundlage der Migration ist der gestiegene Wohlstand sowie die Möglichkeit und Bereitschaft tägliches Pendeln zum Arbeitsplatz in Wien auf sich zu nehmen.

Daher überrascht es nicht, dass die Erreichbarkeit Wiens als zentrales Motiv der Entscheidung für eine Zuzugsgemeinde angeführt wird. Dabei muss jedoch die Finanzierbarkeit gewährleistet bleiben. Bereits vorhandene Beziehungen in eine Gemeinde erweisen sich als guter Grund sich dort niederzulassen.

Eine Abschwächung des Suburbanisierungstrends – oder gar eine Trendumkehr – ist nicht zu erwarten. Wohl hat Urbanität in Hinblick auf Erlebnisgehalt stark an Attraktivität gewonnen. Die empirischen Daten zeigen aber, dass Urbanität als Synonym „konsumbezogener Erlebnisse“ gerne besuchsweise – überspitzt formuliert ‚von der Basis der dörflichen Beheimatung aus‘ - konsumiert wird. Es zeigt sich, dass der Grad der Peripherisierung ländlicher Regionen gegenüber ihrem urbanen Zentren zurück gegangen ist und die Versorgung mit Infrastrukturen überwiegend als zufrieden stellend erlebt wird. Eine Abschwächung des Trends wäre allenfalls infolge der stark gesunkenen Geburtenziffern zu erwarten.

Aus Sicht der Gemeinden ist ein weiterer Zuzug überwiegend wünschenswert. Die Verlockung von Zuzüglern (nicht zuletzt über den Finanzausgleich) zu profitieren überwiegt die Bedenken vor anwachsenden Infrastrukturkosten - die große Mehrheit der Gemeinden sieht die vorhandene Infrastruktur als ausreichend an. Mit der Größe der Gemeinde wächst allerdings die Zurückhaltung gegenüber dem Neuzuzug. Den Gemeinden ist bewusst, dass die Zuzügler vor allem Einfamilienhäuser anvisieren – es darf also eine positive Haltung der weiteren Aufschließung von Bauland unterstellt werden. Die soziale Integration der Zuzügler in die Gemeinden wird als überwiegend gut bewertet, lediglich ein Fünftel der Gemeinden bietet spezielle Maßnahmen zur Förderung an.

Zuzügler sind überdurchschnittlich gebildet, verfügen über überdurchschnittliche Familieneinkommen und sind individualisierter als die Alteingesessenen. Die Abwanderungsbewegung stellt eine Form des „brain drain“ dar. Der typische Zuzügler lebt in Familie (überwiegend Jungfamilien). Deutsche Untersuchungen zeigen jedoch auf, dass es in Zukunft zu vermehrter Wanderung von Singles kommen könnte. Tatsächlich werden die Erwartungen der Zuzügler bezüglich Lebensqualität und Infrastruktur an ihre Zuzugsgemeinden in sehr hohem Ausmaß erfüllt. Die größte Unzufriedenheit herrscht im Bereich der Verkehrsanbindungen, vor allem beim ÖV. Immerhin 28% empfinden die Dauer ihres täglichen Arbeitsweges als Belastung.

Von den Senioren fühlen sich 16% infrastrukturell unterversorgt. Die hohe „Rückkehrbereitschaft“ von Jugendlichen z.B. zu Ausbildungszwecken bestätigt das Lebenszyklus-Modell, nach dem bestimmte Räume bevorzugt in bestimmten Lebensphasen bewohnt werden.

Zuzügler sind mit dem Ausmaß ihrer Integration in das Gemeindeleben zufrieden – nur 5% berichten über Schwierigkeiten. Offen bleibt, ob dabei das Cocooning überwiegt oder ein Miteinander von Zuzüglern und Alteingesessenen existiert. 40% können sich vorstellen ehrenamtlich in der Gemeinde mitzuarbeiten. Hier liegt ein großes Potential im Sinne der Stärkung bürgerschaftlicher Strukturen brach. Die Mehrheit der Zuzügler verfügt über ausgezeichnete Fachqualifikationen und wäre bereit diese ehrenamtlich einzubringen.

## **Empfehlungen**

### **Empfehlungen an die Stadt Wien**

Angesichts der Hauptmotivationen für die Abwanderungen sowie der hohen Zufriedenheit der Abgewanderten mit ihrer neuen Lebenssituation scheinen die Spielräume Wiens den Abwanderungen etwas entgegenzusetzen, eingeschränkt. Schwerlich können im Stadtgebiet ausreichend attraktive Flächen für Eigenheimsiedlungen mit entsprechenden Gartenanlagen zu konkurrenzfähigen Preisen angeboten werden. Die seinerzeitige Umwidmung der Kleingärten in ganzjährige Benutzbarkeit ist ohne Zweifel als zielführende Maßnahme anzusehen. Ebenfalls sinnvoll ist die Forcierung von Siedlungen mit Flachbaucharakter, die ein Stück weit „das Dorf in die Stadt holen“.

Wien hat im städtischen Vergleich traditionell einen sehr hohen Freizeitwert. Mit der Attraktivierung und dem Ausbau weiterer Grün- und Freizeitflächen kann ein Segment urban orientierter Jungfamilien angesprochen werden. Zentral ist die Sicherung von Freizeitangeboten, die in dieser Attraktivität im Umland fehlen, z.B. dem dichten Netz an gemeindenahen Freibädern. Die Profilierung von Wien als „kinderfreundlicher Stadt“ und als „sicherer Stadt“ wäre ein Baustein um Jungfamilien in der Stadt zu halten.

Interessant wäre Abwanderungstendenzen von Ausländern der 2. Generation zu erfragen – über diesbezügliche Werthaltungen liegen keine Daten vor.

### **Empfehlungen an das Land Niederösterreich**

Niederösterreich ist von den ökonomischen Daten her ein Gewinner der Suburbanisierung. Die kaufkräftige Gruppe der Zuzügler erzeugt regionale Impulse, bringt v.a. im Handel und im Dienstleistungsbereich Wachstum mit sich. Mit ihrer überdurchschnittlichen Qualifizierung stellen die Zuzügler ein interessantes Arbeitskräftepotential für innovative Bereiche. Auf der Kostenseite stellt sich in der Landeszuständigkeit die Erfordernis des weiteren Ausbaus von Infrastrukturen für ÖV und IV, weiterführenden Schulen etc.

Insbesondere im Bereich des ÖV artikulieren Zuzügler einen hohen Verbesserungsbedarf. Das Zuzugsverhalten korreliert mit dem Ausbau der Verkehrssysteme: Zumutbarkeitskriterium in Hinblick auf Pendeldistanzen aus Sicht der Zuzügler ist nicht die Wegstrecke sondern die zeitliche Dauer. Diesbezüglich stellt die Erschließung von Regionen (etwa des Waldviertels, nördl. Weinviertels) durch hochrangige Verkehrsachsen eine Grundsatzentscheidung in Hinblick auf Zuzügler dar.

Gerade in Hinblick auf die rasche Transformation hin zu neuen flexiblen Arbeitsformen empfiehlt sich der rasche Ausbau des Breitband-Internet (Funk-LAN) um fallweises Arbeiten von Zuhause aus zu ermöglichen. Demografisch gesehen wird NÖ in naher Zukunft das älteste Bundesland Österreichs sein. Dieser Trend wird durch Zuzügler verstärkt: Sowohl erreichen die frühen Zuzügler-Generationen das Pensionsalter, als auch stellen wandernde Senioren eine relevante Gruppe dar. Rückkehrtendenzen in die Stadt werden kaum artikuliert. Wenn auch derzeit eine überwiegende Zufriedenheit der Senioren mit der Versorgung artikuliert wird, so stehen die suburbanen Regionen mit ihrer (jetzt noch) jüngeren Bevölkerung künftig vor der Aufgabe, für die rasch wachsende Zahl älterer Menschen eine bedarfsorientierte Sozial- und Gesundheitsinfrastruktur aufzubauen.

Im sozialen Bereich sollte das Land die Gemeinden bei Maßnahmen unterstützen um die hohe ehrenamtliche Aktivitätsbereitschaft der Zuzügler einzubinden.

Das vielleicht schwerwiegendste Problem in Hinblick auf Zuzügler stellen Fragen der Raumordnung dar: Die seitens der Zuzügler formulierte Tendenz zum Einfamilienhaus bringt einen sehr hohen Flächenverbrauch mit sich. Zersiedelung ist bereits eine Tatsache, wie etwa an den Siedlungsteppichen südlich von Wien un schwer zu erkennen ist. Dahingehend schließt sich diese Studie vollinhaltlich den Empfehlungen der ÖROK an:

Der Wohnungsneubau sollte aus raumordnerischer Sicht sparsam mit der Fläche umgehen und auf die gegebenen Siedlungsstrukturen Rücksicht nehmen. In der Wahrnehmung langfristiger Interessen für die Bevölkerung, aber auch um den Naturraum zu erhalten und Freiräume zu sichern, muss die Flächenexpansion für das Wohnen gebremst werden. Dafür sind traditionelle Instrumente der örtlichen und überregionalen Raumordnung anzuwenden, aber auch die Förderungspolitik (Wohnbauförderung) zu überdenken. Hier könnten übergeordnete Gesichtspunkte, wie flächensparende Bauformen, Neubau innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers, in der Förderung stärkere Berücksichtigung finden.

Nicht zuletzt wäre eine gemeinsame Raumordnung für die Stadtregion - um den „Gemeindegewettbewerb“ bei der Aufschließung von Bauland einzubremsen - ein visionäres Ziel.

### **Empfehlungen an die Umland-Gemeinden**

Prinzipiell gelten die Empfehlungen an das Land NÖ sinngemäß auch für die Gemeinden. Angeraten wird eine bewusste Reflexion der mit dem Phänomen „Zuzügler“ verbundenen Bereiche: Dazu zählt der schonende Umgang mit Baulandwidmungen im Sinne eines stimmigen Gemeindebildes. Wünschenswert wäre die Ortskerne für Zuzügler attraktiv zu machen. Leider gibt der empirische Befund dieser Studie diesbezüglich wenig Hoffnung: Weder Wohnen in alter Bausubstanz noch im Ortskern sind sonderlich gefragt. Im Sinne der Dorferneuerung ist hier anzudenken, welche Qualitäten Ortskerne aufweisen sollten um für Zuzügler attraktiv zu sein.

Weiters ist die langfristige Sicherung von Infrastruktur (v.a. für Ältere) einzuplanen.

Zuzügler sind in hohem Maß mit der Lebensqualität in ihren Zuzugsgemeinden zufrieden. Die Bereiche, in denen Erwartungen an die Zuzugsgemeinden im geringsten Maß erfüllt wurden sind der Straßenverkehr bzw. Lärmentwicklung allgemein. Hier ist seitens der Gemeinden über Beruhigungsmaßnahmen nachzudenken.

Die Befunde im Bereich des sozialen Lebens verweisen auf das hohe ehrenamtliche Aktivitätspotential der Zuzügler. Hier sind die Gemeinden aufgerufen in Zusammenarbeit mit bestehenden Strukturen (z.B. Vereinen im Ort, Dorferneuerung, Bildungs- und Heimatwerk, Katholisches Bildungswerk) passende Angebote zu entwickeln. Die Erhebung zeigt, dass es für Zuzügler vor allem interessant wäre, vorhandene Kompetenzen einzubringen. Ein Nachholbedarf liegt im Bereich von „Gemeinde-Kennenlern-Angeboten“ bzw. in der Kommunikation vorhandener Angebote vor.

Abschließend empfiehlt die Studie dem Auftraggeber die Initiierung eines Prozesses, in dessen Rahmen die Umlandgemeinden sich gezielt mit Aspekten des Zuzuges aus der Kernstadt auseinandersetzen. Als Auftakt wäre hier eine Tagung für Bürgermeister zu empfehlen.