

**Zeitschrift:** Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift

**Herausgeber:** Bauen + Wohnen

**Band:** 21 (1967)

**Heft:** 8: Bauen auf dem Lande = Constructions rurales = Farm construction

**Artikel:** Probleme und Aufgaben der Dorferneuerung in Österreich = Problèmes et tâches du renouvellement des villages en Autriche = Problems and tasks of the renewal of villages in Austria

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-332915>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 10.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Probleme und Aufgaben der Dorferneuerung in Österreich

## Gezeigt im Raum Eisenstadt

Problèmes et tâches du renouvellement des villages en Autriche

Problems and tasks of the renewal of villages in Austria

Studentenarbeit am Institut für Städtebau, Raumplanung und Raumordnung unter der Leitung von Arch. o. Prof. Dipl.-Ing. Dr. Rudolf Wurzer

Eine wirksame Dorferneuerung scheint unerlässlich, da in den Dörfern Österreichs in den landwirtschaftlichen Betrieben rund 1,6 Millionen Menschen oder 23% der Wohnbevölkerung Österreichs wohnen, von denen rund eine halbe Million in der Landwirtschaft nicht beschäftigt ist. Im Jahre 1961 wiesen zwei Drittel der rund 4000 Gemeinden Österreichs weniger als 1000 Einwohner auf. In diesen Gemeinden unter 1000 Einwohnern haben 16,5% der Wohnbevölkerung ihren Wohnsitz. Die Dringlichkeit der Dorferneuerung wird weiters durch die Landflucht unterstrichen. Im Zuge der durch die Mechanisierung bewirkten Änderung der Landwirtschaft fielen im Durchschnitt in den Jahren 1951 bis 1961 jährlich rund 31 000 Einkommensempfänger aus der Landwirtschaft aus. Im gleichen Zeitraum liefen rund 30 000 land- und forstwirtschaftliche Betriebe aus, die sämtlich in der Größe unter 20 ha lagen. Ein weiteres Problem der Dorferneuerung bildet die bauliche Substanz der Dörfer. Die Wohnungszählung 1961 ergab, daß rund 35% der landwirtschaftlichen Wohnhäuser aus der Zeit vor 1880 stammt. Die Neubautätigkeit seit Ende des Zweiten Weltkrieges betrug hingegen nur rund 19%. Da die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur mindestens die Gesamtsituation eines Dorfes, besser aber eine kleine Region umfassen sollten, hat das Institut für Städtebau, Raumplanung und Raumordnung an der Technischen Hochschule in Wien unter der Leitung von o. Prof. Dipl.-Ing. Dr. R. Wurzer im Rahmen des städtebaulichen Entwurfens in Zusammenarbeit mit der Landesplanungsstelle beim Amt der burgenländischen Landesregierung im Jahre 1966 den Raum Eisenstadt bearbeitet. Das Planungsgebiet umfaßte die Landeshauptstadt des Burgenlandes Eisenstadt, die Marktgemeinde Großhöflein und die Ortsgemeinden Kleinhöflein, Müllendorf und St. Georgen mit einer Gesamtfläche von 7073 ha. Die Wohnbevölkerung des Gebietes betrug 1965 11 916 Einwohner, wovon 7188 Menschen in der Landeshauptstadt Eisenstadt leben.

**Die Abbildung 1 zeigt eine gemeindeweise Unterscheidung der Einzugsgebiete** des südlichen Raumes Wiens und des nördlichen Burgenlandes in die Bundeshauptstadt, die Landes-

hauptstadt Eisenstadt und in die jeweiligen Bezirksorte. Dominierend ist der Sog in die Bundeshauptstadt Wien, die mit ihrer Stadtgröße von 1,7 Millionen kein bedeutendes Einzugsgebiet in ihren Einzugsbereich aufkommen ließ. Als Landeshauptstadt ist es Eisenstadt dennoch gelungen, in dieser Sogwirkung einen gewissen Einzugsbereich zu gewinnen.

Im Planungsraum Eisenstadt wird 95% der Fläche land- und forstwirtschaftlich genutzt, wobei 22% der Berufstätigen in der Land- und Forstwirtschaft tätig sind. In den Erzeugungsbetrieben arbeiten 30% der Berufstätigen. Es herrscht jedoch ein großer Unterschied in der Verteilung der Berufstätigen in den Wirtschaftsbereichen zwischen der Landeshauptstadt und den umgebenden Gemeinden. So arbeiten zum Beispiel in Großhöflein 39% der Berufstätigen in der Land- und Forstwirtschaft und 45% in Industrie und Gewerbe und 15% in der Verwaltung, in Eisenstadt hingegen gliedert sich der prozentuale Anteil der Berufstätigen in den drei Wirtschaftsbereichen nach der obigen Reihenfolge in 5%, 30% und 50% auf.

Die fünf Gemeinden werden durch die Bundesstraße 16 bzw. 50, die am Südrand des Leithagebirges verläuft, in West-Ost-Richtung erschlossen. Da die Straße durch die Ortschaften führt und dazu noch die Bebauung in letzter Zeit diesem Straßenzug folgte, kam es zu einer starken Steigerung der Unfälle an der Bundesstraße. Zudem kommt noch, daß das Planungsgebiet zu einem der höchst motorisierten Gebiete Österreichs zählt. In Eisenstadt beträgt die Motorisierungsziffer 2,9 und in Großhöflein 4,37. (Zum Vergleich die Motorisierungsziffer von Österreich 5,7 und die der Bundeshauptstadt Wien 3,79.) An Wochenenden und Feiertagen setzt zusätzlich noch ein starker Touristenverkehr zum Neusiedler See und in das südliche Burgenland ein. Um dem hohen Verkehrsaufkommen gerecht zu werden, wurde eine Umfahrungsstraße geplant. Sie wurde südlich der Ortschaften parallel zur Bundesstraße projektiert, welche nach dem Ausbau der Umfahringstangente hauptsächlich dem Binnenverkehr dient. Zwischen diesen beiden Verkehrsbändern wird die bereits bestehende Tendenz des baulichen Zusammenwachsens der Gemeinden gefördert.

**Die funktionelle Gliederung (Abb. 2)** zeigt die bandförmige Entwicklung des Planungsraumes mit bestehenden Schwerpunkten in den Ortschaften sowie neuen Kernbildungen zwischen Kleinhöflein und Eisenstadt und Eisenstadt und St. Georgen. Grundgedanke dieses Konzeptes ist, den Raum Eisenstadt mehr als bisher zum wirtschaftlichen Zentrum des Burgenlandes zu machen.

Die Verbesserung der Agrarstruktur des Planungsraumes ist nur eine bedeutsame Entwicklungsmaßnahme im ländlichen Raum. Zur vollen Auswirkung gelangen diese Verbesserungsmaßnahmen jedoch nur dann, wenn sie einhergehen mit Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur, der Verkehrserschließung und den außerlandwirtschaftlichen Erwerbsmöglichkeiten.

Am Beispiel der Gemeinde Großhöflein sollen die Probleme und Aufgaben der Dorferneuerung innerhalb des Planungsgebietes besonders aufgezeigt werden. Bei einer Fläche von 1426 ha betrug 1965 die Zahl der Wohnbevölkerung 1539 Menschen.

**Abb. 3 zeigt die Gebäude und Flächennutzung in Großhöflein.** In dem typischen burgenländischen Angerdorf sind die Wohngebäude zur Hauptstraße hin orientiert und im rückwärtigen Teil der langen und schmalen Grundstücke befinden sich die Betriebsgebäude. Diese Hofform bereitet bei der heute notwendigen Mechanisierung der Landwirtschaft infolge ihrer Enge große Schwierigkeiten. Bei der Flächennutzung überwiegt

der für das Burgenland charakteristische Weinanbau.

Der **Baualterplan (Abb. 4)** zeigt die Einhaltung der Angerdorfform in der ersten Baustufe. Mit den Bauten, die nach dem zweiten Weltkrieg errichtet wurden, erfolgte eine Zersplitterung der baulichen Struktur, die in den wirtschaftlichen Nachteilen des Streckhofes begründet ist. Leider ging diese Entwicklung unplanmäßig vor sich, was die Bebauung entlang der stark frequentierten Bundesstraße beweist.

Wie aus der Flächennutzung bereits hervorging, dominiert in der Landwirtschaft der Weinbau. Dies wird auch aus der **Abb. 5, die die Betriebsgrößen, gegliedert nach Betriebsklassen**, zeigt, ersichtlich. Die vollen Quadrate symbolisieren den Weinbau. Die durchschnittliche Größe der Betriebe liegt zwischen fünf und zehn Hektar. Diese Besitzungen werden zumeist nur von den Familien des Grundeigentümers als Nebenerwerbsbetriebe geführt. Dies wird durch die hohe Mechanisierung gewährleistet.

**Den Kraftfahrzeugbestand zeigt die Abb. 6.** Die größeren schwarzen Punkte versinnbildlichen Personenkraftwagen, die kleineren Punkte Krafträder. Besonders hoch ist der Anteil der Lastkraftwagen, dargestellt durch Quadrate, und der landwirtschaftlichen Fahrzeuge, dargestellt durch Dreiecke.

Aus der bestehenden baulichen und wirtschaftlichen Struktur kommt insbesondere den Verkehrseinrichtungen hohe Bedeutung zu. Durch die geplante Umfahrungsstraße wird der Durchzugsverkehr aus der Ortschaft ferngehalten. Dies scheint in Anbetracht der großen Zahl der gemeldeten Fahrzeuge und des beengten Verkehrsraumes von großer Wichtigkeit.

**Im Bebauungsvorschlag (Abb. 7)** wird unter Rücksichtnahme auf das bestehende und für die Landschaft typische alte Angerdorf die Verbesserung der baulichen Struktur und damit zusammenhängend die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur angestrebt. Der Vorschlag beruht auf der Sanierung bzw. Erweiterung des Verkehrsnetzes, um eine reibungslose Abwicklung des landwirtschaftlichen Betriebsverkehrs zu ermöglichen.

Gleichzeitig soll eine Aufwertung des Dorfes durch den **Ausbau des Dorfzentrums erfolgen (Abb. 8, 9)**. Im Rahmen der dörflichen Gemeinde sollen den Bewohnern die Möglichkeit zur Erfüllung ihrer sozialen, kulturellen und gesellschaftlichen Ansprüche gegeben werden.

Die besprochene Arbeit ist der erste Versuch zur Planung einer umfassenden Dorferneuerung auf regionaler Basis, der in Österreich ausgearbeitet werden konnte. Durch die von o. Prof. Dr. Rudolf Wurzer geleitete Arbeit wurde im Rahmen des Architekturstudiums an der Technischen Hochschule Wien versucht, einen aktiven Beitrag der Hochschule zur Lösung wichtiger Probleme von allgemeinem Interesse der Bevölkerung zu leisten und gleichzeitig ein Muster der Dorferneuerung zu schaffen.

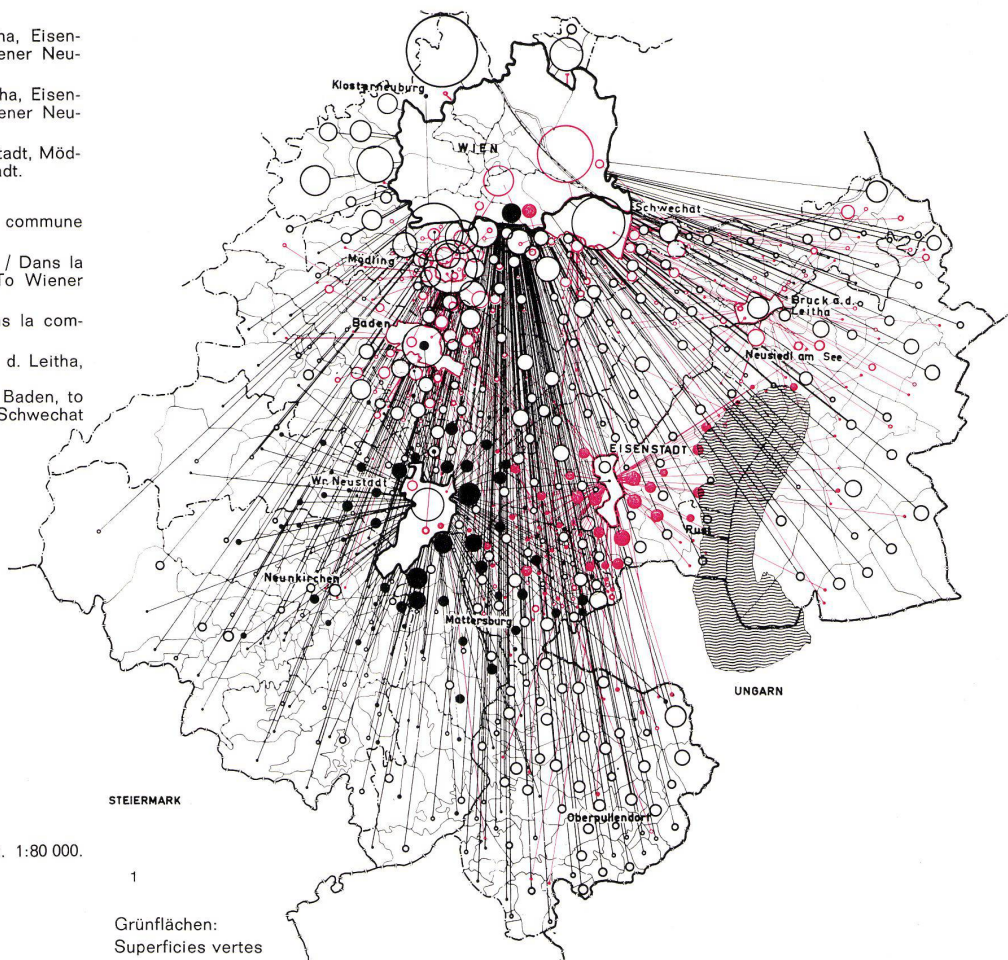
1

**Einpendler** nach Baden, Bruck a. d. Leitha, Eisenstadt, Mödling, Schwechat, Wien und Wiener Neustadt. 1:800 000.

Va-et-vient entre Baden, Bruck sur la Leitha, Eisenstadt, Mödling, Schwechat, Vienne et Wiener Neustadt.

Traffic to Baden, Bruck a. d. Leitha, Eisenstadt, Mödling, Schwechat, Vienna and Wiener Neustadt. Ludwig Walluschek.

- In die Gemeinde Wien / Dans la commune de Vienne / To Vienna
- In die Gemeinde Wiener Neustadt / Dans la commune de Wiener Neustadt / To Wiener Neustadt
- In die Gemeinde Eisenstadt / Dans la commune d'Eisenstadt / To Eisenstadt
- In die Gemeinden Baden, Bruck a. d. Leitha, Mödling, Schwechat
- In les communes de Baden, to Baden, to Bruck a. d. Leitha, to Mödling, to Schwechat



2

**Funktionelle Gliederung.** Raum Eisenstadt. 1:80 000.

Division fonctionnelle. Zone Eisenstadt.

Functional articulation. Eisenstadt area.

Hubert Lissér  
Helmut Rieser  
Hermann Schantl  
Ludwig Walluschek

Bestand / Etat  
Planung / Planification

Verkehrsflächen:  
Superficies de circulation

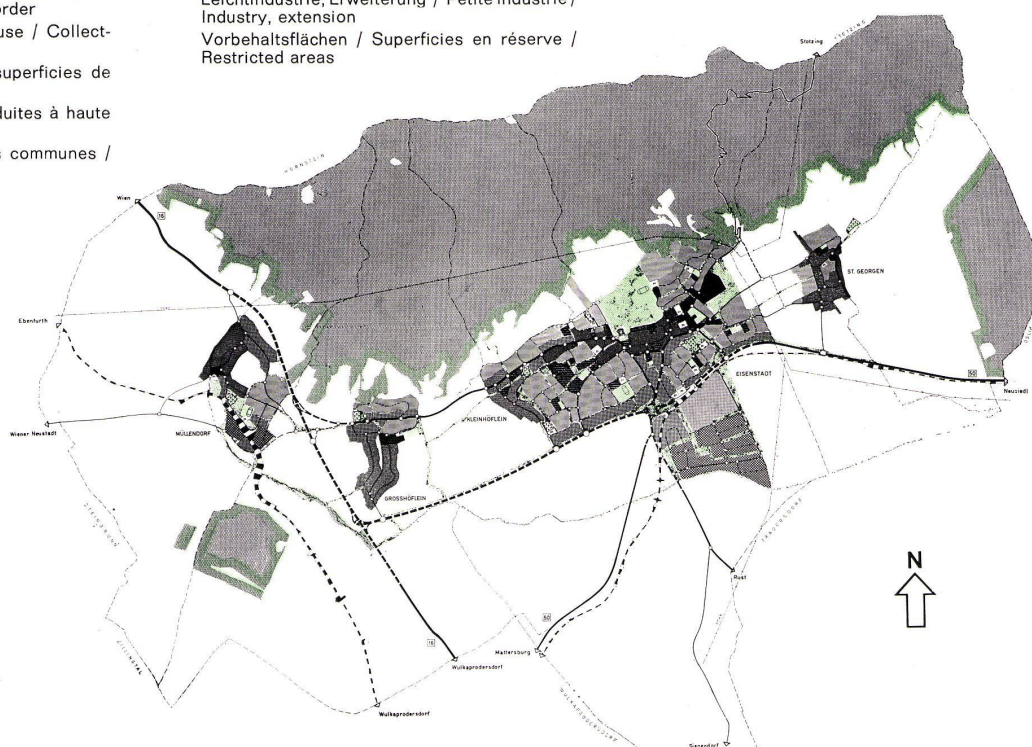
Bundesbahn / Chemin de fer / Federal Railroad  
Hauptverkehrsstraße / Artère principale / Main street  
Verkehrsstraße 1. Ordnung / Route principale / Traffic street of the 1st order  
Verkehrsstraße 2. Ordnung / Route secondaire / Traffic street of the 2nd order  
Sammelstraße / Route collecteuse / Collecting road  
Große Parkflächen / Grandes superficies de parking / Large Parking areas  
Hochspannungsleitungen / Conduites à haute tension / High tension lines  
Gemeindegrenzen / Limites des communes / County-lines

Grünflächen:  
Superficies vertes  
Green areas

Wald / Forêt / Forest  
Grünzug, Park / Bande verte / Parc  
Erholungsgebiet / Région de repos / Rest area  
Friedhof / Cimetière / Cemetery  
Gewässer / Etendue d'eau / Waters

Bauland:  
Terrain à bâtir  
Building area

Wohngebiet, Erweiterung / Région d'habitation / Living section, extension  
Dorfgebiet / Village / Village section  
Geschäftsbereich / Domaine commercial / Business section  
Gemischtes Baugebiet / Région de constructions mixtes / Mixed building section  
Leichtindustrie, Erweiterung / Petite industrie / Industry, extension  
Vorbehaltsflächen / Superficies en réserve / Restricted areas





3

3  
Großhöflein, Flächen- und Gebäudenutzung. 1:10 000.  
Grosshöflein, utilisation des terrains et des bâti-  
ments.  
Grosshöflein, area and building utilization.

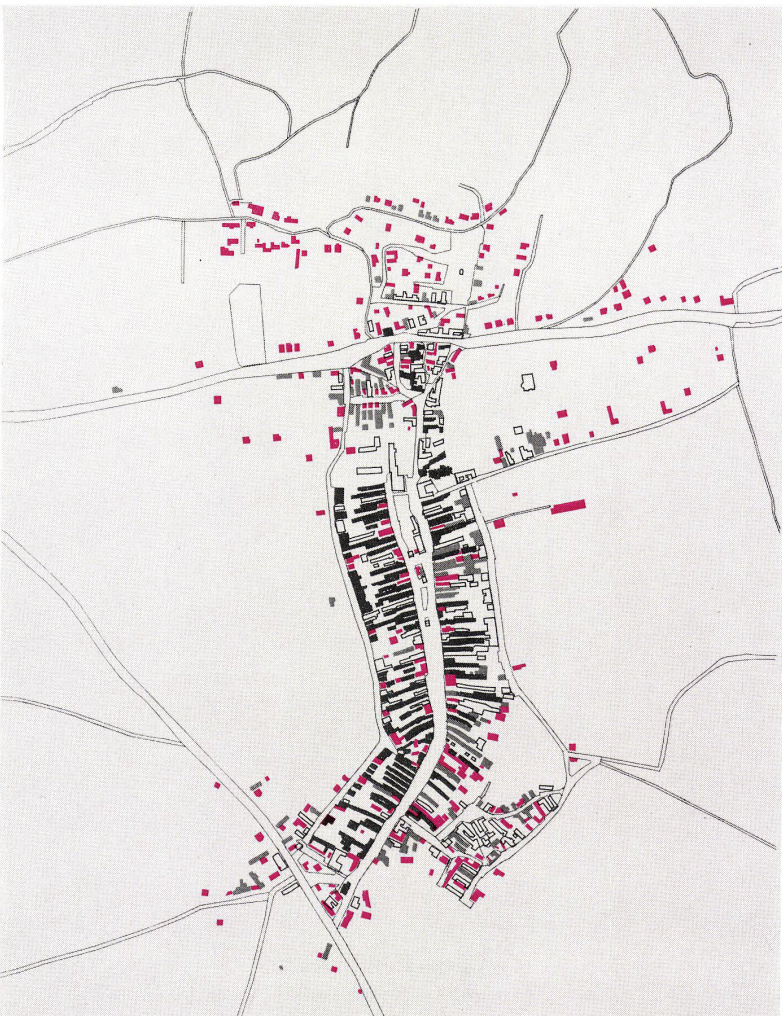
F. Kuchler  
K. Rabenseifner

Gebäudenutzung:  
Utilisation des bâtiments

- Wohngebäude / Maison d'habitation / Resi-  
dential buildings
- Teilweise Wirtschaftsgebäude / Partiellement  
bâtiment économiques / Partly-Farm-buildings
- Öffentliches Gebäude / Bâtiment publics /  
Public buildings
- Betriebsgebäude / Bâtiments d'entreprise /  
Business Premises

Flächennutzung:  
Utilisation de la superficie

- Hof- und Verkehrsflächen / Cour et espace de  
circulation / Courtyard and traffic areas
- Acker und Wiesen / Champs et prés / Fields  
and meadows
- Weingärten / Vignoble / Vineyards
- Gärten / Jardins / Gardens
- Wald / Forêt / Forest
- Friedhof / Cimetière / Cemetery



4

4  
Großhöflein, Baualter. 1:10 000.  
Grosshöflein, âge de construction.  
Grosshöflein, building age

Heinz Pammer  
Karl Plötzl

Baualter:  
Stand November 1965  
Age de construction  
Etat novembre 1965

- Vor 1850 / Avant 1850 /
- 1850-1918
- 1918-1945
- 1945-1965

5  
Großhöflein, Betriebsgrößen gegliedert nach Betriebsklasse.

Grosshöflein, grandeurs d'entreprises divisées selon la classe de fabrication.

Grosshöflein, functional sizes articulated in accordance with category of operations.

Ch. Donner  
S. Disyawongs

6  
Großhöflein, Kraftfahrzeugbestand.

Grosshöflein, Véhicules.

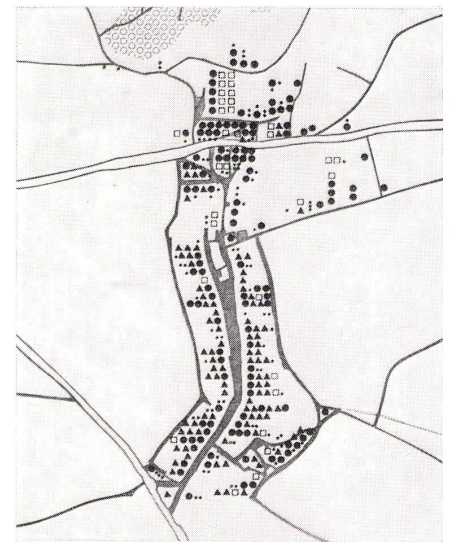
Grosshöflein, Vehicles.

J. Buchberger  
H. Pammer  
K. Plötzl  
G. Sackl  
H. Winkler

- Pkw / Autos / Car
- Motorrad / Motos / Motorcycle
- Lkw / Camions / Lorry
- ▲ Landwirtschaftliches Fahrzeug / Véhicules agricoles / Agricultural vehicle



5



6

7  
Großhöflein, Bebauungsvorschlag. 1:6000.

Grosshöflein, proposition de superconstruction.

Grosshöflein, construction proposal.

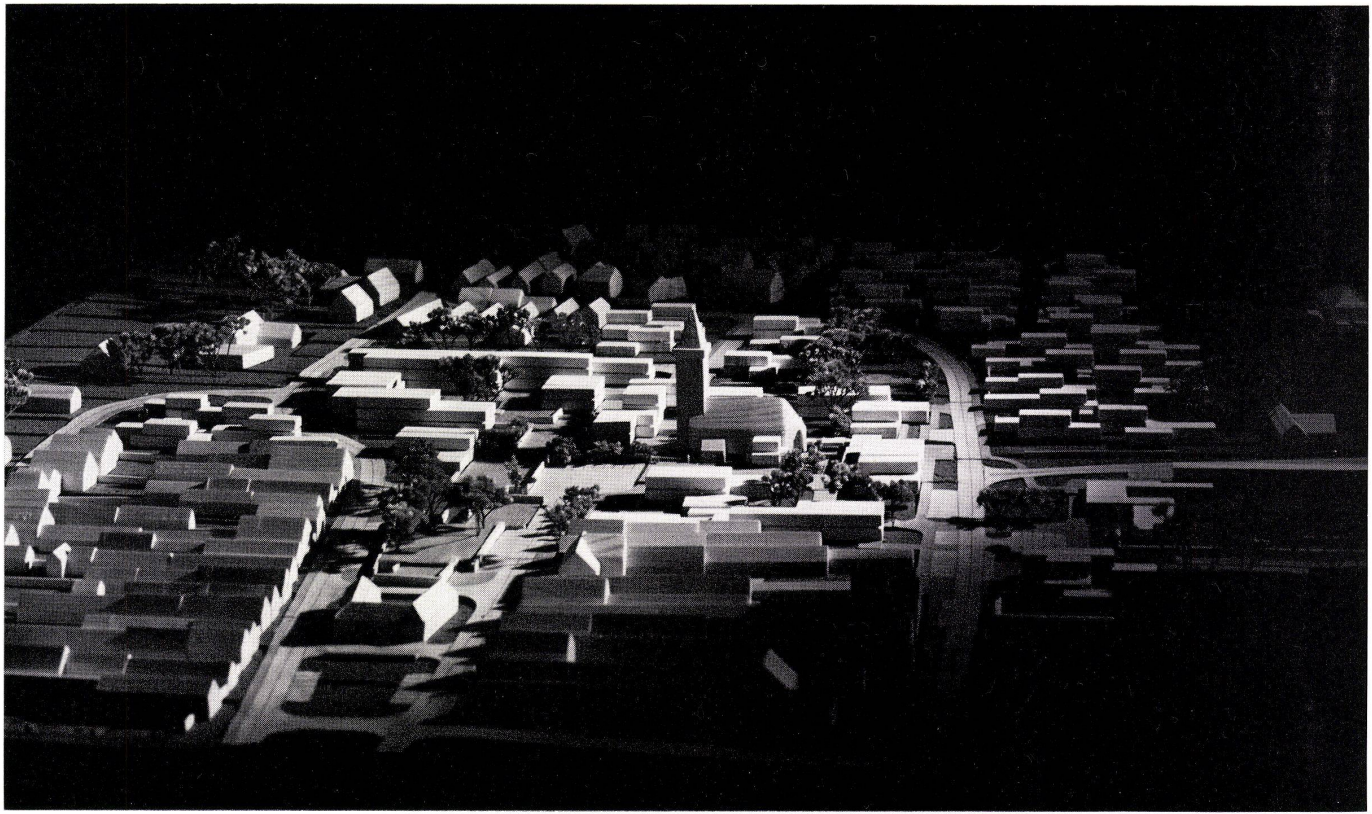
J. Buchberger  
H. Pammer  
K. Plötzl  
G. Sackl  
H. Winkler

- 1 Kuranstalt / Installation de la station de cure / Sanatorium
- 2 Restaurant
- 3 Amtsgebäude, Sparkasse / Bâtiment administratif, caisse d'épargne / Office building, savings bank
- 4 Pfarrhaus / Presbytère / Parsonage
- 5 Saal / Salle / Auditorium
- 6 Geschäfte / Magasins / Shops
- 7 Schwimmbad / Piscine / Swimming-pool
- 8 Kindergarten / Jardin d'enfants / Nursery
- 9 Wohnbebauung / Edifice d'habitations / Housing

- Bestehende Gebäude / Edifices construits / Existing buildings
- Geplante Gebäude / Edifices projetés / Planned buildings
- Private Grünflächen / Espaces verts privés / Private green zone
- Öffentliche Grünflächen / Espaces verts publics / Public green zone
- Erholungsflächen / Terrains de repos / Rest area
- Waldflächen / Forêts / Woods
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen / Espaces utilisés pour l'agriculture / Farm area
- Ausgebaute Verkehrsflächen / Espaces utilisés pour la circulation / Fixed traffic zones
- Wege- und Hofflächen / Chemins et cours / Road and yard zones



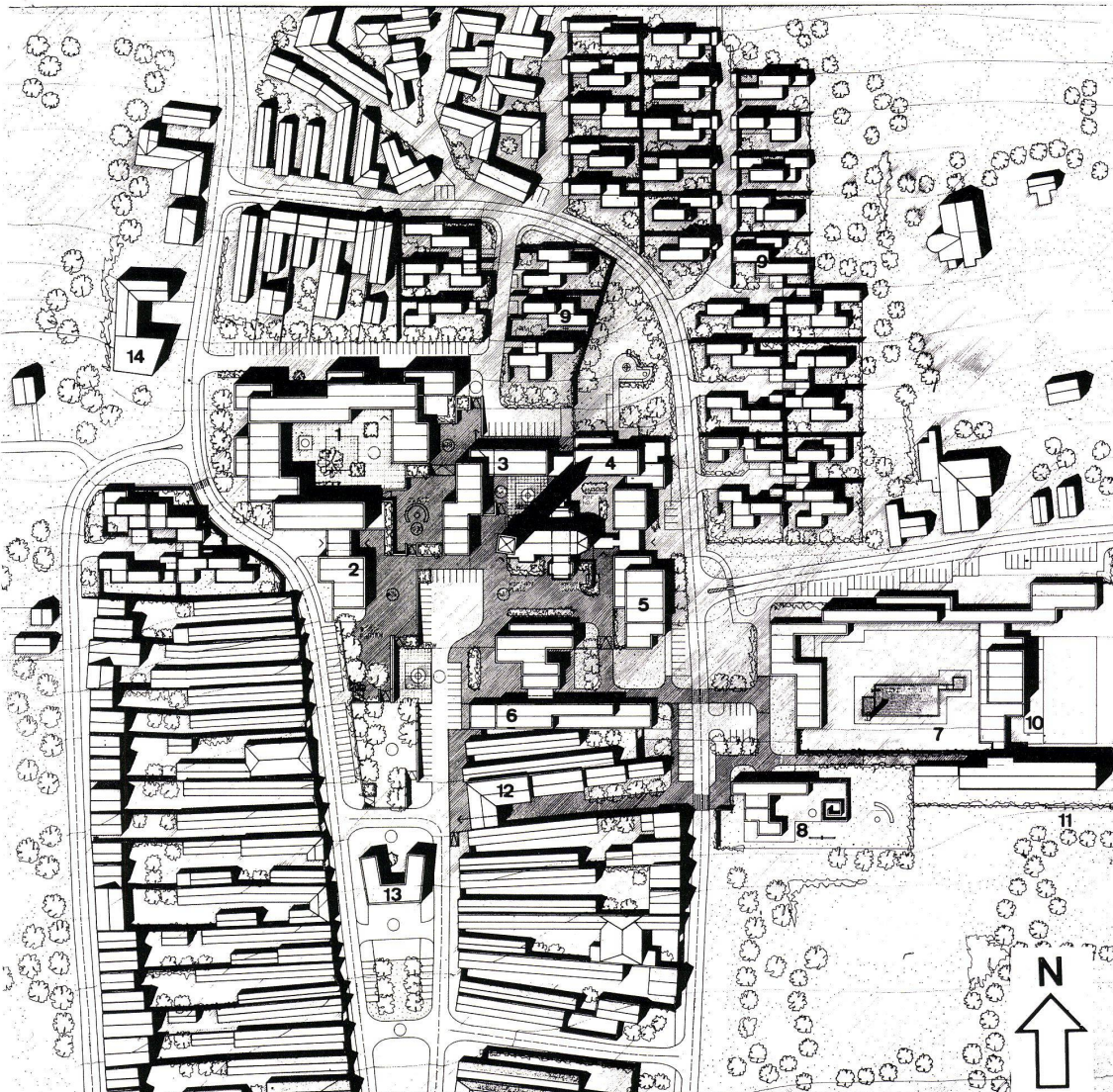
7



8

8  
Dorfzentrum Großhöflein.  
Grosshöflein, centre du  
village.  
Grosshöflein, centre of  
village.

J. Buchberger  
H. Pammer  
K. Plözl  
G. Sackl  
H. Winkler



9  
Bebauungsvorschlag Dorf-  
zentrum. 1:2500.  
Proposition de supercon-  
struction pour le centre du  
village.  
Construction proposal,  
centre of village.

- 1 Kuranstalt / Installa-  
tions de la station de  
cure / Sanatorium
- 2 Restaurant
- 3 Sparkasse, Amtsge-  
bäude / Caisse  
d'épargne, bâtiment  
administratif / Savings  
bank, office building
- 4 Pfarrhaus / Presby-  
tère / Parsonage
- 5 Saal / Salle / Audito-  
rium
- 6 Geschäfte / Magasins /  
Shops
- 7 Schwimmbad / Piscine /  
Swimming-pool
- 8 Kindergarten / Jardin  
d'enfants / Nursery
- 9 Wohnbebauung / Edi-  
fice d'habitations /  
Housing
- 10 Turnsaal / Salle de  
gymnastique / Gym-  
nasium
- 11 Volksschule / Ecole  
primaire / Public school
- 12 Gemeindeamt / Mai-  
rie / Townhall
- 13 Winzergenossenschaft  
/ Société de vignerons /  
Wine growers' coope-  
rative
- 14 Gewerbe / Artisanat /  
Small industry

9