

Europacampus Hainburg: Neue Menschen im Gebiet - Sozialverträglichkeit.

Menshendichte / Bevölkerungszuwachs

Die Menshendichte am Areal unter dem Schlossberg ist eine Größe, die in den Flächenwidmungsakten nicht leicht zu finden ist...

Die Zahlen zu den neuen Personen im Gebiet findet man nur in der ÖEK+Flächenwidmung vom September 2023 unter Kapitel Verkehrsuntersuchung und Vorprüfung Kanalisation und Wasserversorgung [ÖEK+Flächenwidmung 2023, Seite 5_69 und Seite 6_07], und zwar als Berechnungsbasis für genannte Gutachten. Für die Berechnungen zu neuen Personen wurde auf die niedrigeren Zahlen (aus Verkehrsuntersuchung, siehe Tabelle unten) bezogen.

Im März 2026 sind ca 200 Forschende der TU Wien hinzugekommen [Europacampus Hainburg 2026-03 www.no.e.gv.at] – die Labore mit abgeschätzten 12000 m2 Gebäudefläche nehmen dabei den größten Bauplatz ein – siehe unten [Zuweisung der Baufelder zu den Bildungseinrichtungen persönlich am Treffen: Initiative Bildung im Bestand und Bürgermeister bzw. Gemeindevertreter im April 2026]. Laut Daten von der Infoveranstaltung 15.7.2026 wurde der die Anzahl an Forschungsplätzen für die TU Wien auf 100 reduziert [Aktuelles, Multi-University-Campus Webseite der GMR Hainburg] gleichzeitig aber das Baufeld A1.1. auf ca zwei Hälfte aufgeteilt: Labore der TU Wien (Bauphase 1a) und die zweite Hälfte mit geschätzten ca 100 Arbeitsplätzen würde auf die Privaten Laboren (Bauphase 1b) fallen [Letztstand arch. Pläne]. Die somit insgesamt ca 200 korrekt angekündigten Forschungsplätze wurden aber in derzeit gültiger Sozialverträglichkeit nicht berücksichtigt. Des Weiteren befindet sich in letzten Plänen weiterhin für die TU Wien das größte Gebäude (abgeschätzt 12000 m2 Bruttofläche) – bei obigen Daten würde es ca 60 m2 brutto / pro Arbeitsplatz in Forschungslaboren ausmachen. Ein Standard-Wettbewerb für einen Campus sieht ca 8-15 m2 brutto pro Person vor (hier ist der komplette Campus berücksichtigt) – laut Erläuterung weiter unten ist zumindest der Nachweis für Sozialverträglichkeit nämlich erforderlich. Eine Überprüfung von m2 für Labor-BGF pro Person wäre in diesem Zug sinnvoll.

In der noch immer geltenden Verkehrsuntersuchung 2023 mit Ergänzungen vom Frühling 2025 (keine Änderung gegenüber der abgeschätzten Zahl der Personen) sind folgende Zahlen ersichtlich

Europacampus Hainburg a. d. Donau Verkehrsuntersuchung

Teil West			
Nutzung	Vorgabe	Größe Nutzung	Mindestanzahl Stpl.
Wohnen	1 Stpl/50 m² BGF (Bewohnerin)	33000 m² BGF	660
	1 Stpl/300 m² BGF (Besucherin)	33000 m² BGF	110
FH	1 Stpl/5 Beschäftigte	105 Beschäftigte	21
	1 Stpl/8 StudentInnen	500 StudentInnen	63
student. Wohnen	1 Stpl/2 Betten	300 Betten	150
Gastronomie	1 Stpl/8 Sitzplätze	500 Sitzplätze	63
Einzelhandel	1 Stpl/25 m² VFL	750 m² VFL	30
Start Ups & Büros	1 Stpl/5 Arbeitsplätze	467 Arbeitsplätze	93
Summe Stpl. Teil West			1190

Teil Ost			
Nutzung	Vorgabe	Größe Nutzung	Mindestanzahl Stpl.
Gymnasium	1 Stpl/5 Beschäftigte	85 Beschäftigte	17
	1 Stpl/5 SchülerInnen	800 SchülerInnen	160
Kindergarten	1 Stpl/10 Kinder	72 Kinder	8
Summe Stpl. Teil Ost			185

Summe Stpl. Gesamt			1 375
--------------------	--	--	-------

Tabelle 38: Mindestanzahl Rad-Stellplätze nach RVS 03.07.11

Die Tabelle 39 zeigt den Ergebnisvergleich der beiden gewählten Berechnungsmethoden.

	NÖ BTv (Richtzahl)	RVS 03.07.11 (Mindestanzahl)
Teil West	619	1190
Teil Ost	166	185
Gesamt	785	1 375

Tabelle 39: Ergebnisse Rad-Stellplatzberechnung – Methodenvergleich

Europacampus Hainburg a. d. Donau Verkehrsuntersuchung

VORAUSGESETZTE MENSCHENZAHLEN

Teil West			
Nutzung	Vorgabe	Größe Nutzung	Mindestanzahl Stpl.
Wohnen	1 Stpl/50 m² BGF (Bewohnerin)	33000 m² BGF	660
	1 Stpl/300 m² BGF (Besucherin)	33000 m² BGF	110
FH	1 Stpl/5 Beschäftigte	105 Beschäftigte	21
	1 Stpl/8 StudentInnen	500 StudentInnen	63
student. Wohnen	1 Stpl/2 Betten	300 Betten	150
Gastronomie	1 Stpl/8 Sitzplätze	500 Sitzplätze	63
Einzelhandel	1 Stpl/25 m² VFL	750 m² VFL	30
Start Ups & Büros	1 Stpl/5 Arbeitsplätze	467 Arbeitsplätze	93
Summe Stpl. Teil West			1190

2025/2026 sind TU WIEN PLATZE dazugekommen

Teil Ost			
Nutzung	Vorgabe	Größe Nutzung	Mindestanzahl Stpl.
Gymnasium	1 Stpl/5 Beschäftigte	85 Beschäftigte	17
	1 Stpl/5 SchülerInnen	800 SchülerInnen	160
Kindergarten	1 Stpl/10 Kinder	72 Kinder	8
Summe Stpl. Teil Ost			185

Summe Stpl. Gesamt			1 375
--------------------	--	--	-------

Tabelle 38: Mindestanzahl Rad-Stellplätze nach RVS 03.07.11

Die Tabelle 39 zeigt den Ergebnisvergleich der beiden gewählten Berechnungsmethoden.

	NÖ BTv (Richtzahl)	RVS 03.07.11 (Mindestanzahl)
Teil West	619	1190
Teil Ost	166	185
Gesamt	785	1 375

Tabelle 39: Ergebnisse Rad-Stellplatzberechnung – Methodenvergleich

neue Nutzungen (2025/26) konnten nicht in alter Verkehrsuntersuchung vorhanden sein. Die alte Verkehrsuntersuchung ist aber (mit kleinen Ergänz.) immer gültig

Die höchste Zahl der neuen Stadtbewohner und Beschäftigten (FH-Studenden, ca 1/3 der Büro/-Betriebsleute, exklusive Gäste) gleichzeitig tagsüber wäre **in Phase_A** (nach Fertigstellung der Bildungseinrichtungen) **ca 760 +** die im Jahr 2026 dazugekommenen Forschenden der TU Wien von **100 bis 600***, **gesamt 860 – 1360 Personen**.

*es gibt keine gut nachvollziehbaren Berechnungen im Bezug auf die BGF der TU Wien – keine Geschossflächen wurden diesbezüglich in der Infoveranstaltung 15.7. seitens der Architektin bekannt gegeben – und dies trotz der damals schon fertigen Einreichpläne.

In Phase_B (nach Fertigstellung auch des Wohnquartiers) wären es geschätzt **ca 1700** FH-Studenden und Büro/-Betriebsleute + **100 bis 600** TU-Forschenden, **gesamt 1800 – 2300 neuen Personen** im Gebiet unter dem Schlossberg gleichzeitig tagsüber.

Das Gesetz § 14 (2) Nj Raumordnungsgesetz 2014 „Bevölkerungszuwachs **einschließlich Arbeitsbevölkerung, Gäste, Nebenwohnsitze und dgl.**“ interpretiert unsere Arbeitsgruppe so, dass auch die im Gebiet nicht wohnenden (und z.B. nur pendelnden) Personen wohl zu den neuen Personen im Gebiet zählen, da diese eindeutig die lokale Infrastruktur nutzen (v.a. verkehrstechnisch).

Zu den neuen Personen im Gebiet zählen wir somit auch die pendelnden Schüler, Studenten und Arbeitnehmer.

Zahlen für Hainburg:

8380 Einwohner inkl. Nebenwohnsitze [https://www.hainburg-donau.gv.at/Buergerservice/Gemeindeservice/Wissenswertes/Zahlen_Fakten Feb 2024] .

2127 Beschäftigte in Arbeitsstätten, 104 Arbeitskräfte in land- u. forstw. Betrieben [Statistik Austria, Dec 2022]

Insgesamt somit max. **10611 Stadtbewohner und Beschäftigte** exklusive Gäste täglich in der Stadt (die Stadtgäste bleiben aufgrund nicht abgestimmter bzw. nicht vorhandener Zahlen in Statistiken unberücksichtigt).

Ab wann ist eine Sozialverträglichkeit nachzuweisen / darzulegen?

Laut § 14 (2) Nj Raumordnungsgesetz 2014, Punkt 20:

„ist eine s.g. Sozialverträglichkeit darzulegen, wenn Widmungsmaßnahmen dazu führen, dass der Bevölkerungszuwachs (einschließlich Arbeitsbevölkerung, Gäste, Nebenwohnsitze u. dgl.) 2,5% jährlich übersteigt.“ [[https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?](https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001080&Artikel=&Paragraf=14&Anlage=&Uebergangsrecht)

[Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001080&Artikel=&Paragraf=14&Anlage=&Uebergangsrecht](https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001080&Artikel=&Paragraf=14&Anlage=&Uebergangsrecht)]

Sozialverträglichkeit für das Kasernenareal:

Die Frist von Fertigstellung der Bildungseinrichtungen binnen 2 Jahren wurde medial bekanntgegeben: „Baustart für den Europacampus ist im Juni 2026, die Fertigstellung ist für Sommer 2028 anberaumt“ sagte offiziell Landeshauptfrau Johanna Mikl-Leitner [[Europacampus Hainburg 2026-03 www.noel.gv.at](https://www.noel.gv.at/Europacampus-Hainburg-2026-03)]

Eine Frist von 10 Jahren gibt der Bauträger an [[Halpin GmbH, Eurocampus: FAQ 16](#), Stand Sept. 2024], 10-15 Jahren der Verfasser des Erläuterungsberichts [ÖEK+Flächenwidmung 2023, s.1_28b], 9 Jahre (3 Bauphasen ursprünglich von 2024 bis 2033) der Verfasser der Verkehrsuntersuchung [ÖEK+Flächenwidmung 2023, s.5_29b]

Bei 10611 StadtbewohnerInnen / Beschäftigten macht ein **2-jähriger Zuwachs** von 2,5% **537 Menschen** aus.

In Phase_A (Fertigstellung der Bildungseinrichtungen) kämen in den nächsten 2 Jahren **ca 860 – 1360 Menschen** – die Sozialverträglichkeit ist in diesem Fall eindeutig darzulegen!

In Hainburg macht bei **10611** Stadtbewohnern und Beschäftigten ein Zuwachs von **2,5%** innerhalb **10 Jahren 2971 Menschen** aus.

Bei **Phase_B** (Fertigstellung auch des Wohnquartiers) innerhalb der 10 Jahre wären es **ca 1800 – 2300**

Menschen – der Bevölkerungszuwachs ist knapp über 2,5% – die Sozialverträglichkeit ist nicht notwendig.

Was ist einie Sozialverträglichkeit / was ist sozial verträglich?

Die s.g. Sozialverträglichkeit ist vorhanden, wenn die Stadt in einem niedrigeren Tempo wächst, oder bei dynamischer Entwicklung die Bildungs- und kulturelle Einrichtungen (Schulen, Kindergärten, Kulturstätten,...) sowie die Infrastruktur (Straßennetz, Kanal-/Wassernetz...) die steigenden Anforderungen aufnehmen können. Des Weiteren ist es wichtig, dass die entsprechenden Funktionen städtebaulich optimal verteilt sind (Wohnen eher am Stadtrand, Bildung/Kultur/Dienste möglichst zentrumsnah) und die Stadt gut vernetzt ist – man beugt somit sozialen Spannungen aufgrund der Nachbarschaft von „inkompatiblen“ Nutzungen vor. Sozial unverträglich sind Bildung von isolierten „Inseln“ (Ghetto-Erscheinungen) und weitere unerwünschte Segregations-Prozesse. Erwünscht sind hingegen Inklusion, Kommunikation, Transparenz.

Eine Stadt mit sozialer Gerechtigkeit, Umweltschutz und Partizipation heißt vor allem: **„sozialräumliche Segregation abbauen, Umweltgerechtigkeit schaffen** (die Städter sind Mehrfachbelastungen durch ökologische und soziale Probleme ausgesetzt, was bis zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen kann), **nachhaltige Mobilität fördern** (das Aufkommen des motorisierten Verkehrs zu reduzieren um und die Emission von Luftschadstoffen, Treibhausgasen und Lärm in der Stadt zu senken), **urbanes Grün entwickeln** (die Städte sollten urbanes Grün weiterentwickeln, auch weil Grün- und Freiflächen Orte der Bewegung, der Erholung und der sozialen Begegnung sind), **Partizipation ermöglichen** (die Beteiligung von Bewohnern bei Planungsprozessen ist eine wesentliche Aufgabe der Städte – sie sollte auch benachteiligte Bevölkerungsgruppen erreichen)“ [\[www.haufe.de: Nachhaltige Stadtentwicklung, In 5 Schritten zur gesunden Stadt, März 2020\]](http://www.haufe.de: Nachhaltige Stadtentwicklung, In 5 Schritten zur gesunden Stadt, März 2020)

Es wurde festgestellt, dass die Sozialverträglichkeit im Fall des Bildungscampus Hainburg tatsächlich nachzuweisen / darzulegen ist.

[Flächenwidmung Sept 2023: s.1_50 – Erläuterungsbericht, Kapitel 5.5 Sozialaspekte]

Maßnahmen zur Erzielung der Sozialverträglichkeit im Fall von Bildungscampus.

„Eine Sozialverträglichkeit wird u.a. über die Freigabebedingungen (BKN-5,0-A1, siehe Abschnitt 5.2) und über die Vorgaben gem. Raumordnungsvertrag (siehe Anhang) sichergestellt. Durch beide Instrumente werden eine qualitätsvolle Nutzungsmischung sowie die etappenweise Umsetzung gewährleistet.“
[ÖEK+Flächenwidmung Sept 2023: s.1_51, Freigabebedingung und Raumordnungsvertrag]

„Durch die Umwidmung in Bauland-Kerngebiet wird eine adäquate Möglichkeit der Nutzung des ehemaligen Kasernenareals geschaffen, da sowohl die Nutzung zu Wohn- als auch zu betrieblichen Zwecken zugelassen ist, und so gemeinsam mit der geplanten BS-Bildungscampus-Widmung die gemäß ÖEK Realisierungsbedingung geförderte Nutzungsmischung am besten umgesetzt werden kann.“ [ÖEK+Flächenwidmung 2023, Erläuterungsbericht, Seite 1_44]

Es ist nicht eindeutig nachvollziehbar, wie die Sozialverträglichkeit gesichert wird. Z.B. durch die Entfernung zum öffentlichem Verkehr entsteht Gefahr einer sozialräumlichen Segregation; benachteiligte Bevölkerungsgruppen haben zum geplanten Gebiet einen erschwerten Zugang...

Wir sind der Meinung, dass die Nutzungsmischung bei einer sehr hohen bis extremen Bebauungsdichte (GFZ 5,0), auch wenn in sie der Änderung des Bebauungsplans für das Kasernenareal 2025 mit den max. Höhen reduziert wurde, nicht die ausreichende Begründung der sozialen Verträglichkeit darstellt. Die nachträgliche Reduktion der theoretischen Bruttogeschossfläche der Gebäude (BGF) durch einen zusätzlichen Raumordnungsvertrag, erscheint als Bedingung, welche ihre Gültigkeit verlieren kann, wenn sich die Anforderungen grundlegend ändern (z.B. aufgrund diverser ökonomischer Aspekte). Versteht der Auftraggeber (die Stadt Hainburg), wieviel m² erlaubt sind, bei einer Geschossflächenzahl GFZ 5,0 verhältnismäßig auf einem Grundstück zu errichten? Es bedeutet praktisch grob 10 Stockwerke, wenn 1/2 des Grundstücks bebaut – wer braucht dies in ländlichem Raum? Wie ist es garantiert, dass der Eigentümer des in diesem Sinne bereits umgewidmeten Grundstückes in größerem zeitlichem Abstand und unter wesentlich geänderten Rahmenbedingungen in späterer Babauung diese Dichte ausschöpfen würde? **Es wird**

alleine diese Dichte an sich als sozial unverträglich betrachtet.

Bei der Freigabebedingung 7 für Bereich BKN-5,0-A1 [ÖEK+Flächenwidmung 2023, Erläuterungsbericht, Seite 45] wird vorausgesetzt, dass die Prognosenwerte des Verkehrsgutachtens vom Juni 2023 eingehalten oder unterschritten werden. Diese sind aber in der Verkehrsuntersuchung vom Juni 2023 bereits jetzt an, bzw. über der Grenze. Und im 10-jährigen Horizont wird prognostiziert eine bis 134% Überlastung (B9 / Hummelstraße) mit ca 90m Staulängen zu Spitzenstunden. [ÖEK+Flächenwidmung 2023, Verkehrsuntersuchung, Seite 61]. Gegen diese Entwicklung findet man in der Verkehrsuntersuchung keine Maßnahmen! Die genannte Verkehrsentwicklung bringt auf keinen Fall eine nachhaltige Mobilität mit Reduktion des Autoaufkommens inkl. Lärm- und Luftschadstoff-Belastung.

Die Entfernung des geplanten Campus zu dem vorhandenen Öffentlichen Verkehr ist laut Verkehrsuntersuchung rund 10min Gehweg jeweils zu einem der Bahnhöfen [ÖEK+Flächenwidmung 2023, Verkehrsuntersuchung, Seite 11] . Dies stimmt leider nicht – es sind 13,5 bzw 15,5 min Gehzeit bei Distanzen von 740 bzw. 830m und einem Höhenunterschied von 30 bzw 60m. Fußstrecken auch in das Stadtzentrum über 500m sind nicht mehr attraktive Gehwege und es besteht **Gefahr einer sozialen Segregation** (Insel-Entstehung) im Bereich des Kasernenareals.

Die Gehbehinderten Personen sind durch diese ungünstige Lage spürbar betroffen, bzw. direkt auf (eigenen) PKW angewiesen, weil die derzeit gültige Möglichkeit einer Campus-Bushaltestelle **300-400 m entfernt ist mit ca einem Drittel in Steigung von 10%** (detailliert siehe Text zum Verkehr). [Bebauungsplan 2025, Ergänzung zur Verkehrsuntersuchung 21.3.2025, Seite 7, 8]

Offizieller Beschluss (ÖEK und Flächenwidmung, Sept 2023):

„Während monofunktionaler Wohnbau in Phasen hoher Nachfrage nach Wohnen eine einfache Lösung bietet, kann eine funktionierende Nutzungsmischung langfristig einen maßgebenden Wert- bzw. Attraktivitätsfaktor darstellen. Betreffend die zahlreichen Planungs- und Nutzungsvarianten wird insbesondere auf den SUP-Umweltbericht verwiesen.“ [Flächenwidmung Sept 2023: s.3_41, 3_42, 3_44, 3_45]

„Das nun vorliegende Konzept wird aufgrund der Nutzungsmischung und insbesondere der hochwertigen Bildungseinrichtungen sowie mit genannten rechtlichen und steuernden Rahmenbedingungen (Freigabebedingungen und Raumordnungsvertrag) als sozialverträglich eingestuft.“ [Flächenwidmung Sept 2023: s.1_51]

Resümee zur Sozialverträglichkeit:

Die Gewährleistung der Sozialverträglichkeit vor allem durch eine „qualitätsvolle Nutzungsmischung,, im Bereich BKN-5,0-A1* ist anhand der zugänglichen Unterlagen leider nicht eindeutig nachvollziehbar. Unklar bleibt auch die konkrete Aufteilung auf Etappen und deren Bauvolumen.

* Beim Bereich BKN-5,0-A1 ist anzumerken, dass gerade hier die höchste Bebauungsdichte im Gesamtareal von GFZ 5,0 vorgesehen ist (max. theoretische Geschossflächen betragen das 5-fache! der Grundstücksfläche) [Flächenwidmung Sept 2023: s.1_44b].

Die gelieferte offizielle positive Einstufung im Bereich Sozialverträglichkeit (Beschluss in der Flächenwidmungsdokumentation Sept. 2023) ist aufgrund oben genannter Fakten kritisch betrachtet – wir fordern hier eine Revision bzw. einen überzeugenden Nachweis.