

# Bodenpolitische Maßnahmen zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme

Walter Seher

Boden, Klima, Versiegelung; Seminar KTWW heute

Wien, 26.06.2025

# Bodenpolitik

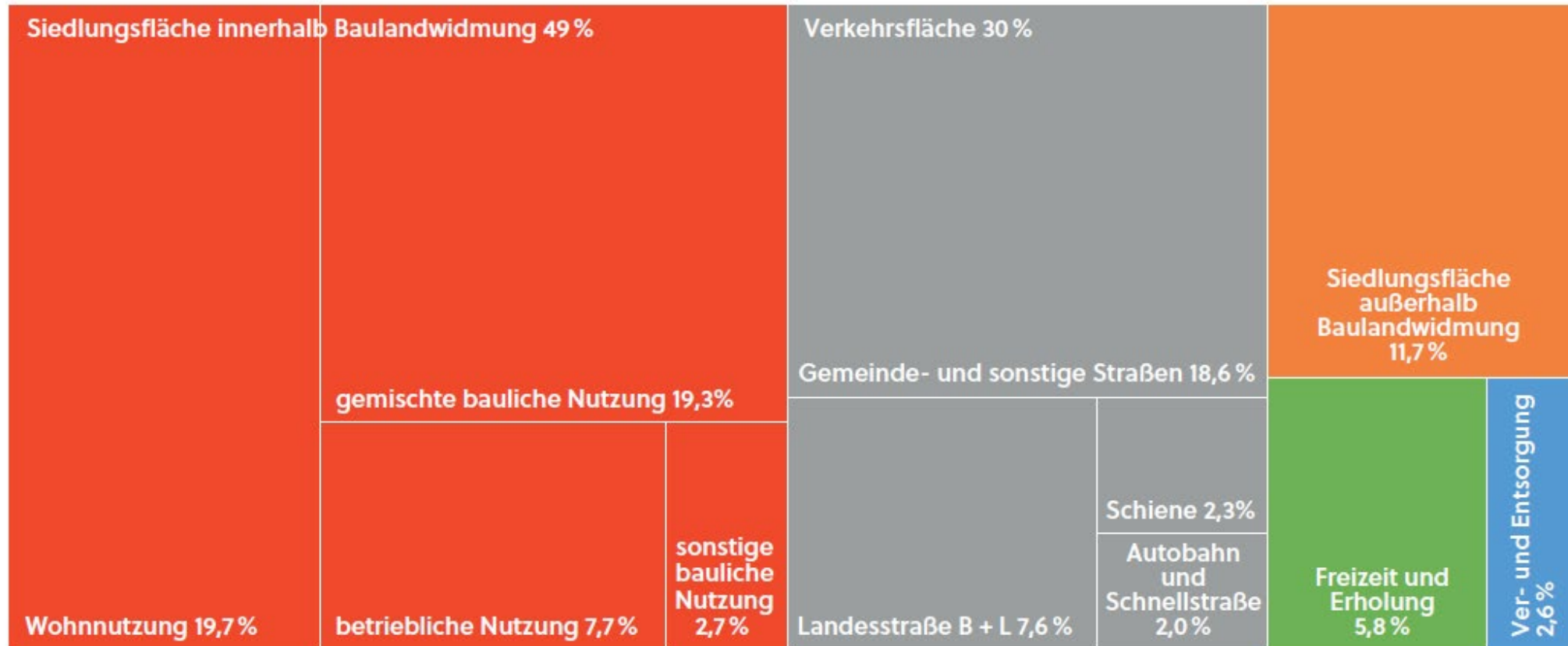
- **Weites Verständnis von Bodenpolitik:**

- Bodenpolitik umfasst Maßnahmen der öffentlichen Hand, die den Wert, die Nutzung und die Verteilung des Bodens beeinflussen (Davy, 2018).
- Bodenpolitik als Überbegriff für verschiedene bodenbezogene Regelungen
- Eingriffe der öffentlichen Hand in Eigentumsrechte an Grund und Boden zur Erfüllung öffentlicher Interessen

- **Enges Verständnis von Bodenpolitik:**

- Bodenpolitik beinhaltet Werkzeuge, die Eigentums- und Verfügungsrechte am Boden beeinflussen, um Planungsziele und –inhalte (z.B. Innenentwicklung, sozialer Wohnbau, Klimawandelanpassung) umzusetzen (Gerber et al., 2018, van Straalen, 2014).
- Unterstützung der Raumplanung im Hinblick auf eigentumsrechtliche Aspekte durch Informations- und Kommunikationsinstrumente, Anreize, Zwangsinstrumente

# Flächeninanspruchnahme in Österreich 2022

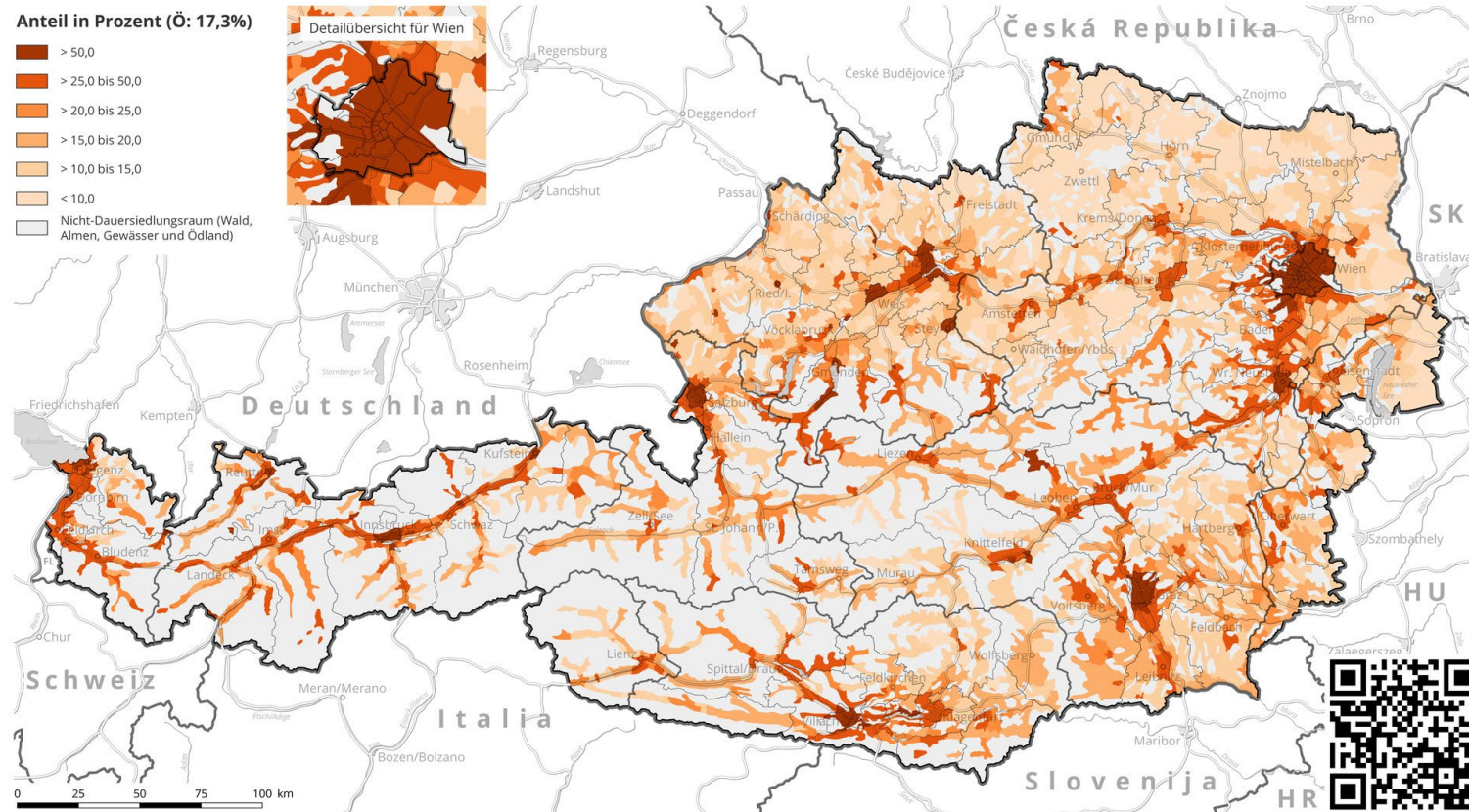


Quelle: ÖROK, 2023

5.648 km<sup>2</sup>, das entspricht 6,7 % der Staatsfläche und 17,3 % des Dauersiedlungsraums

# Flächeninanspruchnahme bezogen auf den Dauersiedlungsraum

Flächeninanspruchnahme: Anteil der gesamten in Anspruch genommenen Fläche am Dauersiedlungsraum 2022 in Prozent



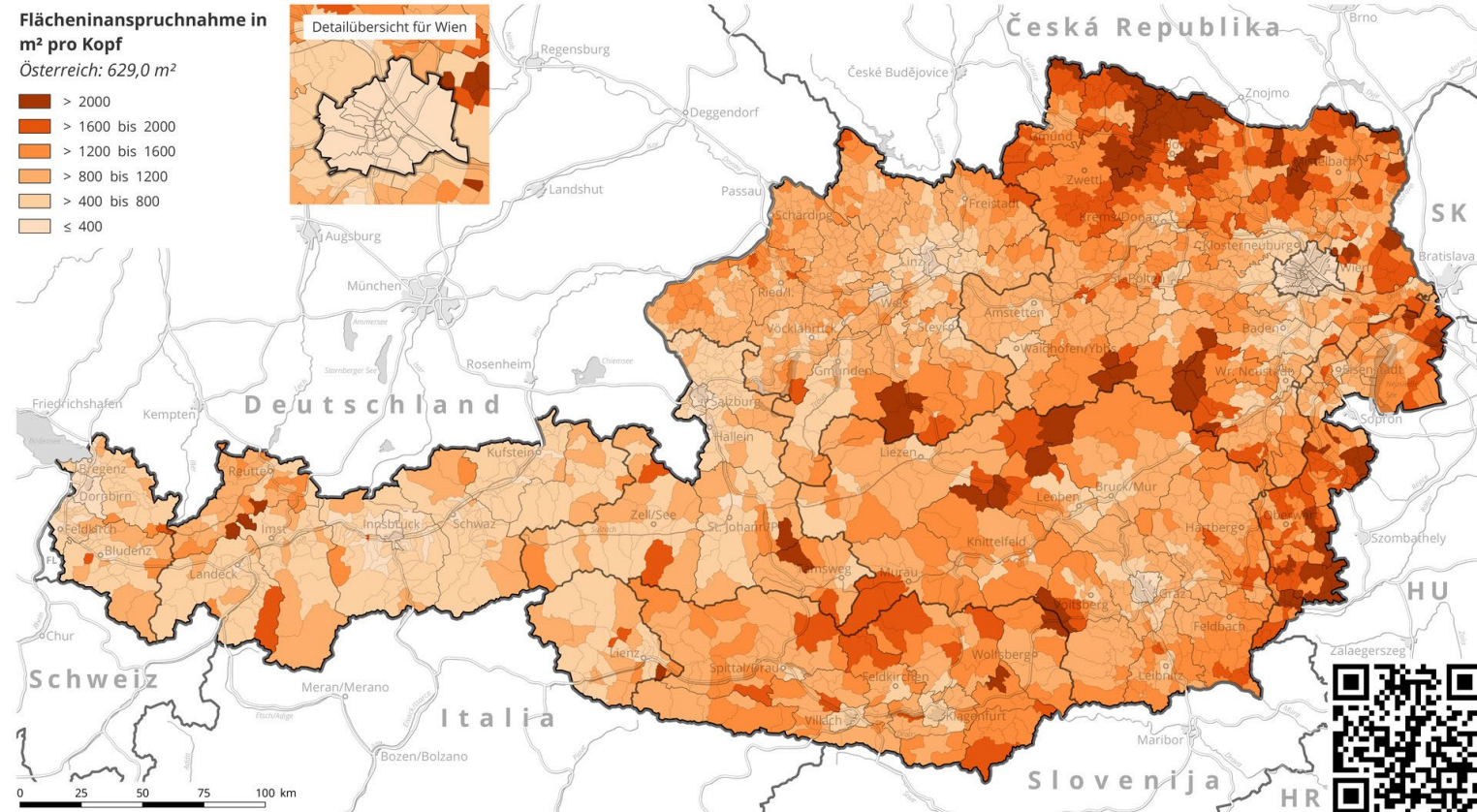
Quelle: ÖROK-Monitoring Flächeninanspruchnahme und Versiegelung (2022), Datengrundlage: Umweltbundesamt; Gemeinden  
© ÖROK 2024; Bearbeitung: ÖIR Projekthaus, Universität Wien (IfGR)

**ÖROK**atlas  
RAUMBEOBACHTUNG

Quelle: ÖROK

# Flächeninanspruchnahme pro Kopf

Flächeninanspruchnahme: Gesamte in Anspruch genommene Fläche pro Kopf 2022 in m<sup>2</sup>

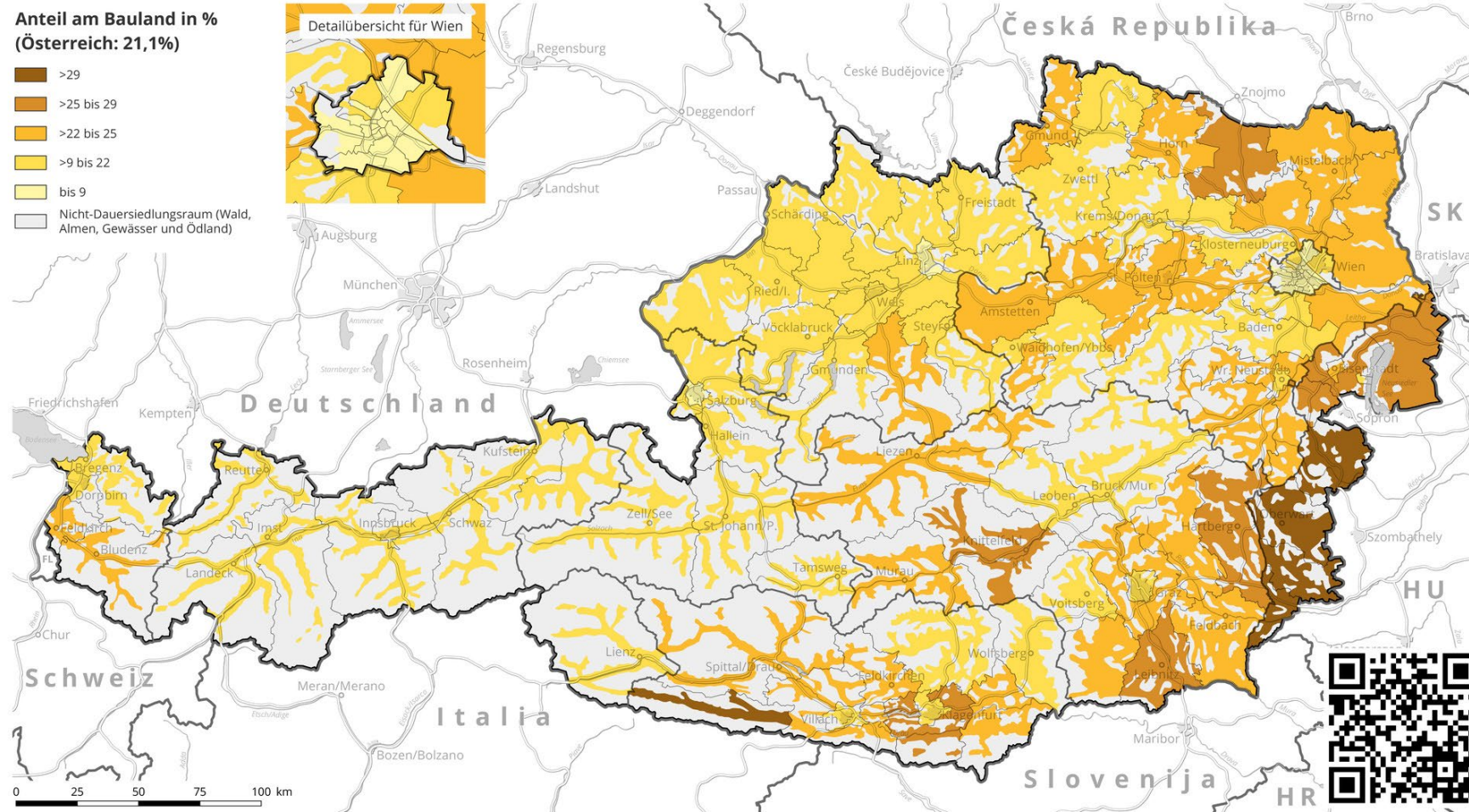


Quelle: ÖROK-Monitoring Flächeninanspruchnahme und Versiegelung (2022), Datengrundlage: Umweltbundesamt; Gemeinden  
© ÖROK 2023; Bearbeitung: ÖIR Projekthaus, Universität Wien (IfGR)

**ÖROK**atlas  
RAUMBEOBACHTUNG

Quelle: ÖROK

## Anteil der Baulandreserven am Bauland insgesamt 2022



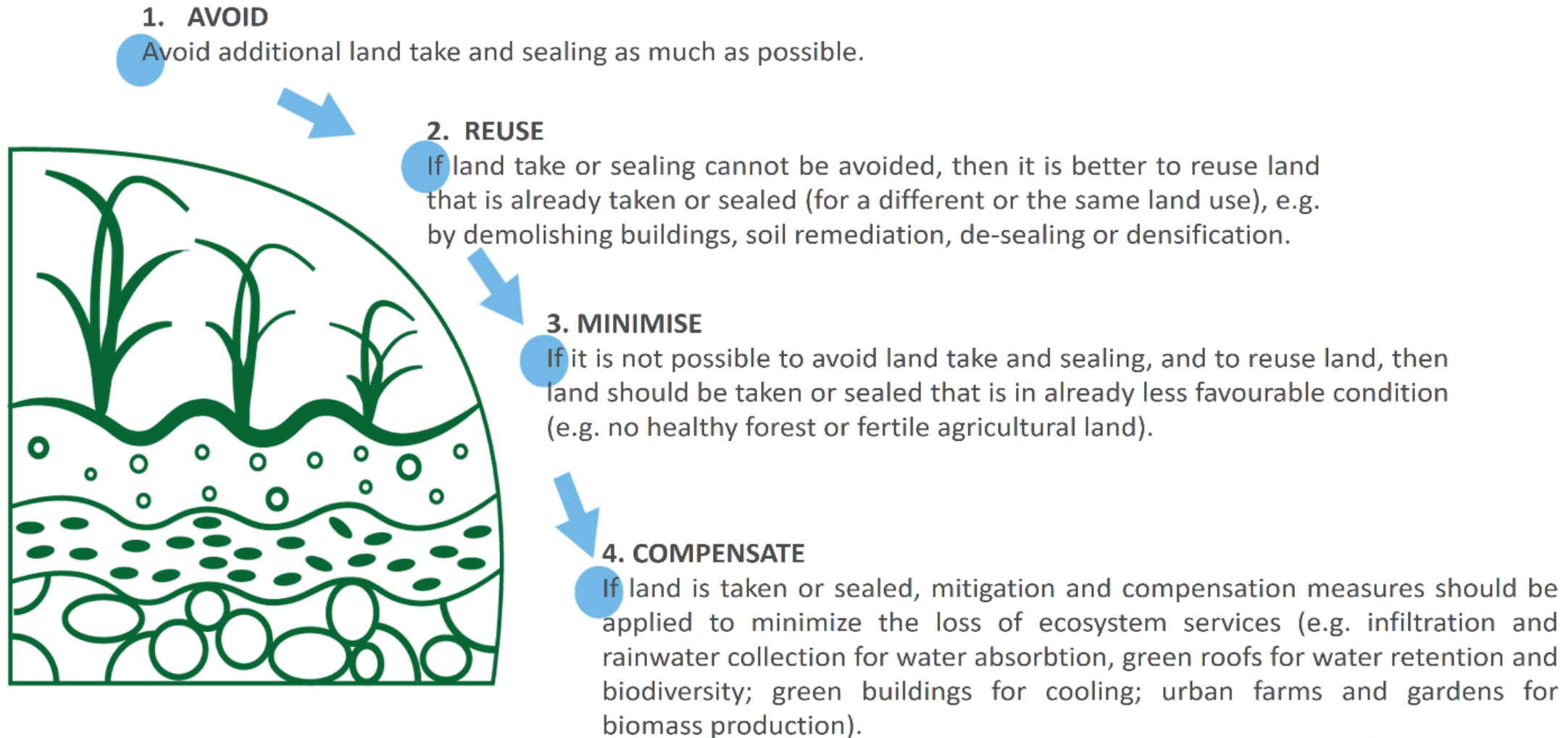
Österreichweit waren 2022 im Durchschnitt der Bezirke 21 % des gewidmeten Baulands nicht bebaut.

Quelle: ÖROK-Monitoring Flächeninanspruchnahme und Versiegelung (2022), Datengrundlage: Umweltbundesamt; Politische Bezirke  
© ÖROK 2023; Bearbeitung: ÖIR Projekthaus, Universität Wien (IfGR)

**ÖROK** ATLAS  
RAUMBEOBACHTUNG

Quelle: ÖROK

# Bodenpolitische Maßnahmen



# Bodenpolitische Maßnahmen

- Vertragsraumordnung
- Bebauungsfristen
- Strategischer Landerwerb und Bodenbevorratung
- Bodenbevorratung durch Bodenfonds
- Abgaben auf gewidmetes, ungenutztes Bauland: Aufschließungs- oder Infrastrukturbeiträge
- Planwertabgabe
- Baulandwidmungskategorie und Vorbehaltsflächen mit Bodenpreisobergrenzen
- Baulandumlegung

# Bodenpolitische Maßnahmen

- Vorrangig erfahrungsbasierte Beurteilung bodenpolitischer Maßnahmen, da umfassende Studien zur Umsetzung fehlen
- Präventive Zugänge effektiver als jene der Mobilisierung von bereits gewidmetem Bauland
- Fehlen von effektiven Mobilisierungsinstrumenten erhöht den Stellenwert von finanziellen Anreizen und von informellen, bewusstseinsbildenden und kommunikativen Planungsansätzen: persuasive Maßnahmen

# Netto-Null-Flächeninanspruchnahme machbar?

Fallstudie Gemeinde Grödig (Masterarbeit Anna Jansel, BSc)

## Potenzial 1 (10,22 ha)

 Baulandreserven minus Invekos

## Potenzial 2 (4,23 ha)

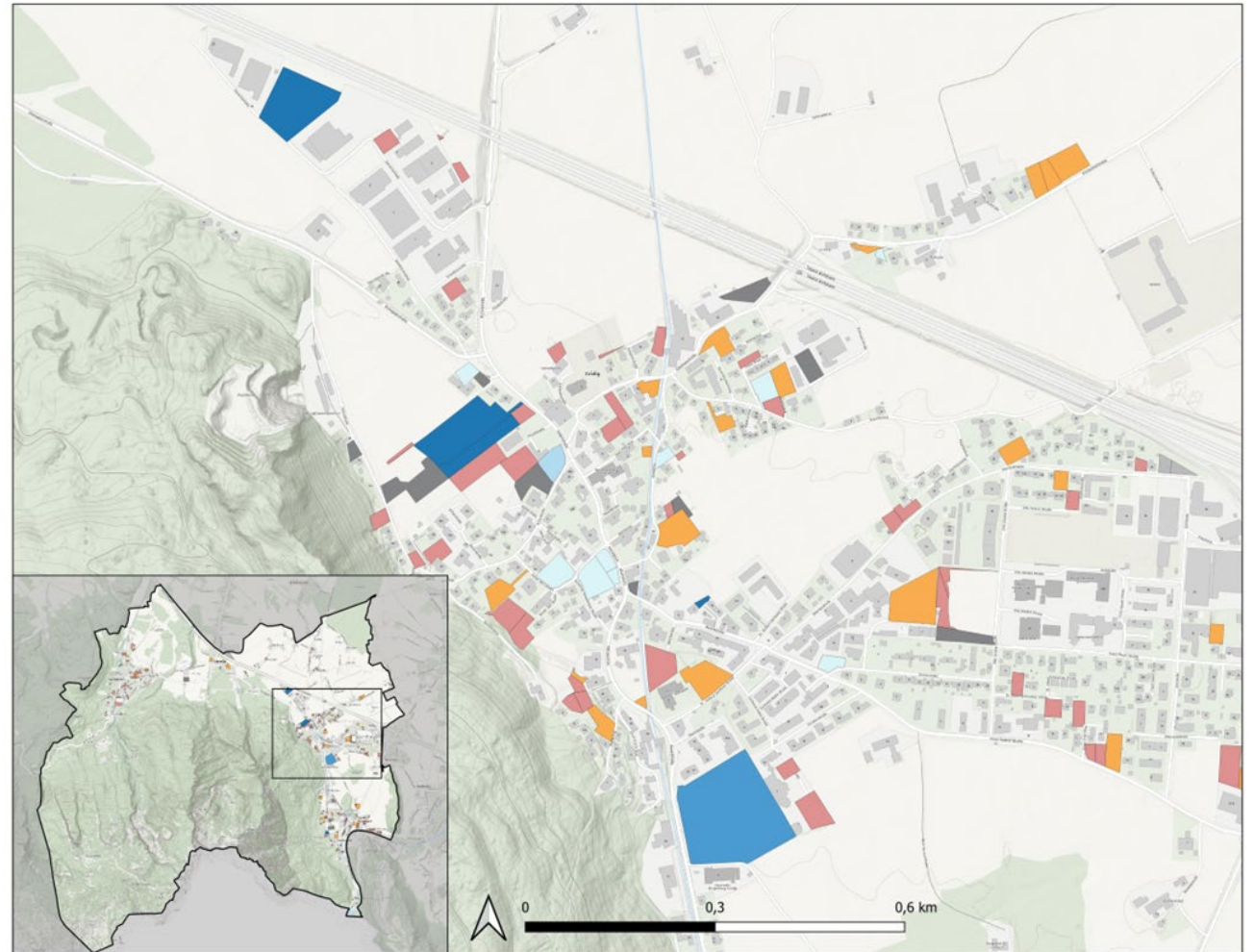
 Parkplatz  
 Lagerplatz

## Potenzial 3 (6,18 ha)

 Wohngebäude leerstehend  
 Infrastruktureinrichtung leerstehend  
 Gewerbebrache  
 Gewerbebrache mit Restnutzung

## Potenzial 4 (6,53 ha)

 geringfügig bebaute Grundstücke



# Netto-Null-Flächeninanspruchnahme machbar?

Fallstudie Gemeinde Grödig (Masterarbeit Anna Jansel, BSc)

- Prognostizierter Bedarf an Wohnbauland in allen Szenarien ohne Kompensationsmaßnahmen realisierbar
- Prognostizierter Bedarf an Betriebsbauland nur mit Kompensationsmaßnahmen realisierbar

# Netto-Null-Flächeninanspruchnahme machbar?

Einschätzung der Effektivität raumplanerischer und bodenpolitischer Instrumente durch Vertreter:innen der Gemeinde Grödig (Masterarbeit Anna Jansel, BSc)

## Effektive Instrumente

- Siedlungsgrenzen
- Raumordnungsverträge
- Persuasive Instrumente

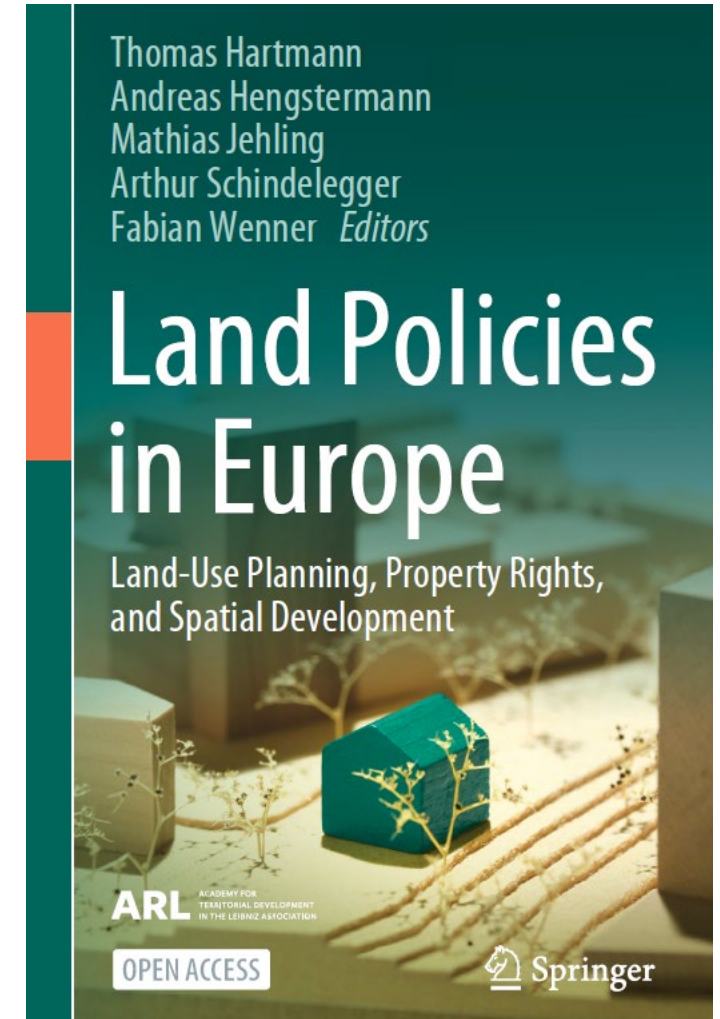
## Weniger effektive Instrumente

- Räumliches Entwicklungskonzept
- Infrastrukturbereitstellungsbeitrag
- Leerstand- und Zweitwohnsitzabgabe
- Grundsteuer
- Baulandbefristung
- Rückwidmung

# Einschätzungen zur Bodenpolitik in Österreich

(Schindelegger und Seher, 2025)

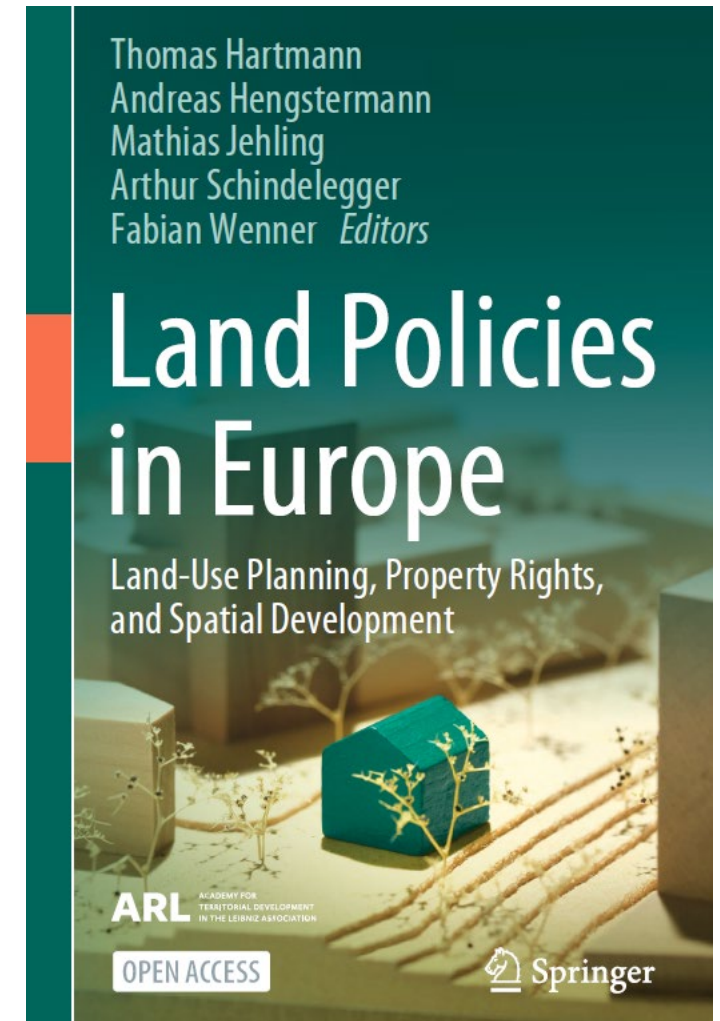
- Starker verfassungsrechtlicher Schutz des (Grund)Eigentums konserviert bestehende Eigentumsstrukturen und stärkt Grundeigentümer:innen
- Planung ≠ Umsetzung: in einer verstärkt auf Innenentwicklung ausgerichteten Raumplanung gestalten Möglichkeiten und Grenzen der Bodenpolitik die Handlungsspielräume der Siedlungsentwicklung
- Zurückhaltung bei politischen Akteur:innen in der Anwendung stark regulativer Maßnahmen
- Grundbesitz der Gemeinden (der öffentlichen Hand) und Möglichkeiten des Grunderwerbs von großer Bedeutung für die Verwirklichung öffentlicher Interessen



# Einschätzungen zur Bodenpolitik in Österreich

(Schindelegger und Seher, 2025)

- Gemeinden stark auf persuasive Maßnahmen angewiesen: Bereitschaft Überzeugungsarbeit zu leisten und (teils langwierige) Verhandlungen zu führen
- Gemeinden als Schlüsselakteure entwickeln maßgeschneiderte bodenpolitische Strategien, um öffentliche Interessen zu verwirklichen





Ass. Prof. DI Dr. Walter SEHER

Institut für Raumplanung, Umweltplanung und Bodenordnung (IRUB)

Department für Landschaft, Wasser und Infrastruktur (LAWI)

T +43 1 47654-85510

walter.seher@boku.ac.at

BOKU University

Peter-Jordan-Straße 82

A-1190 Wien