

Baulandreserven

Der sorgsame Umgang mit Grund und Boden, die Mobilisierung von gewidmetem, nicht bebautem Bauland im Verband bestehender Siedlungen, flächensparendes Bauen sowie Revitalisierungs- und Recyclingmaßnahmen von Flächen und baulichen Strukturen sind zentrale Herausforderungen und Aufgaben einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden trägt die Nutzung von Baulandreserven, insbesondere in zentralen Lagen, zu einer effizienteren Auslastung der bestehenden Infrastruktur bei.

Im Zuge der Entwicklung des Modells zur Erfassung der Flächeninanspruchnahme und Versiegelung für das Referenzjahr 2022 wurden auch die Baulandreserven neu berechnet. Die Betrachtung der Baulandreserven – des gewidmeten, aber nicht bebauten Baulandes – ist ein wichtiger Beitrag zur ganzheitlichen Bewertung des Themas der Flächeninanspruchnahme in Österreich.

Im ÖROK-Atlas stehen in Ergänzung folgende weitere Themen zur Verfügung:

Indikator 72: Flächenwidmung - Bauland

Indikator 100: Flächeninanspruchnahme

Indikator 101: Versiegelung

Die Zeitreihe 2014 – 2017 – 2020 wird weitergeführt, allerdings wurde die Methodik leicht verändert, womit die Daten geringfügig voneinander abweichen können. Im Jahr 2022 stehen von den österreichweit gewidmeten Baulandflächen im Ausmaß von 3.182 km² rund 21 % als Baulandreserven zur Verfügung. Im Zeitraum 2014 – 2022 ist ausnahmslos in allen Bundesländern ein Rückgang zu beobachten (Österreich: -3,8 Prozentpunkte bzw. -8.791,9 ha).

Ausführliche Informationen zum Monitoring, der Bericht "Flächeninanspruchnahme und Versiegelung in Österreich" sowie die Hauptergebnisse als Excel-Tabelle stehen auf der ÖROK-Homepage zur Verfügung: www.oerok.gv.at/monitoring-flaecheninanspruchnahme

Spezifisches Erkenntnisinteresse:

Zuordnung: Klimawandel, Anpassung und Ressourceneffizienz

Themen: Flächeninanspruchnahme und Siedlungsentwicklung

Verwandte Indikatoren:

Dieser Indikator besteht aus folgenden Medien:

Karten:

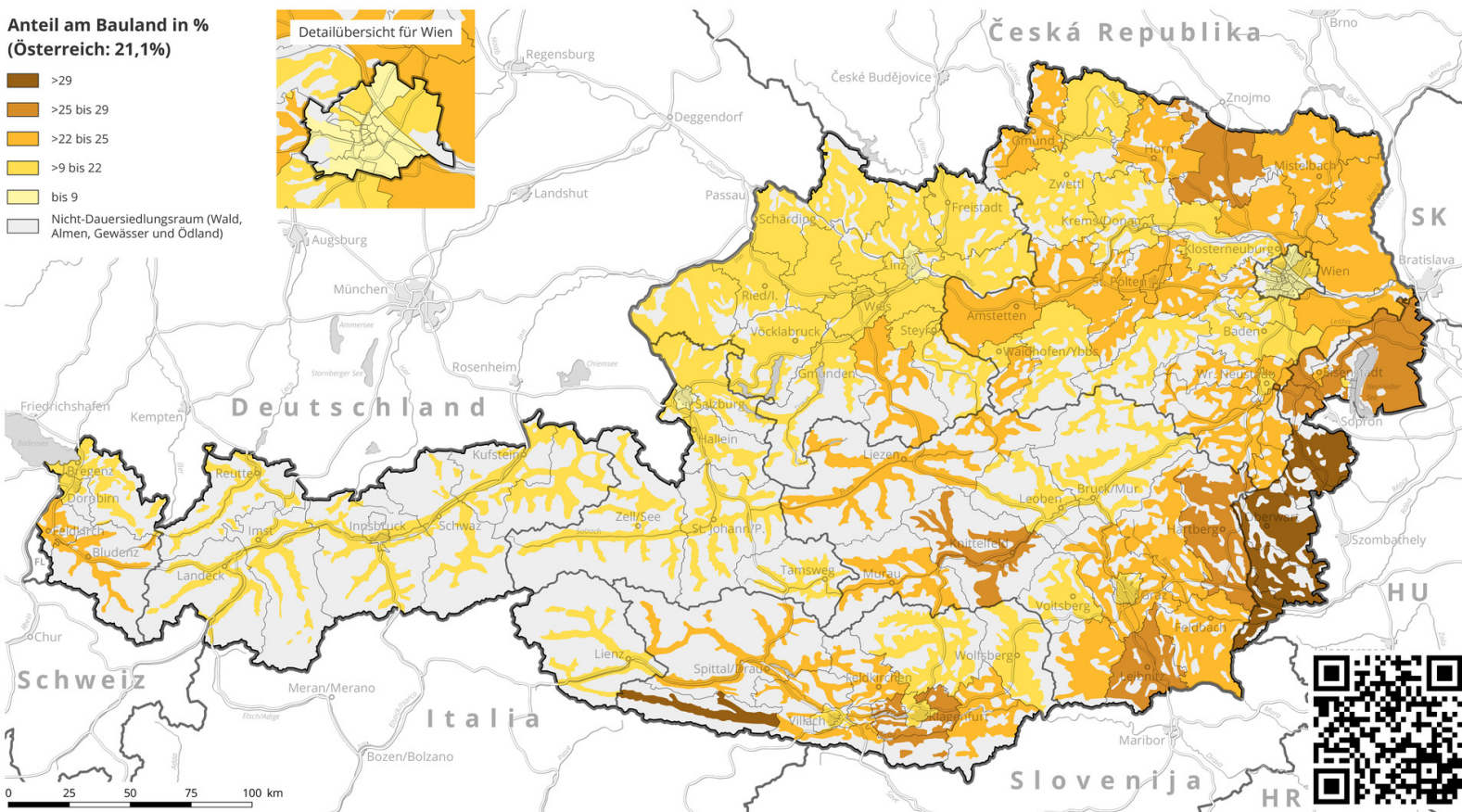
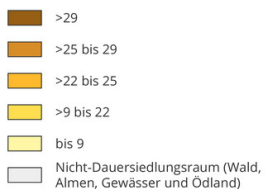
- Anteil der Baulandreserven am Bauland insgesamt 2022
- Veränderung des Anteils der Baulandreserven am Bauland insgesamt 2014-2022

Exposés:

- Baulandreserven 2022

Anteil der Baulandreserven am Bauland insgesamt 2022

Anteil am Bauland in %
(Österreich: 21,1%)



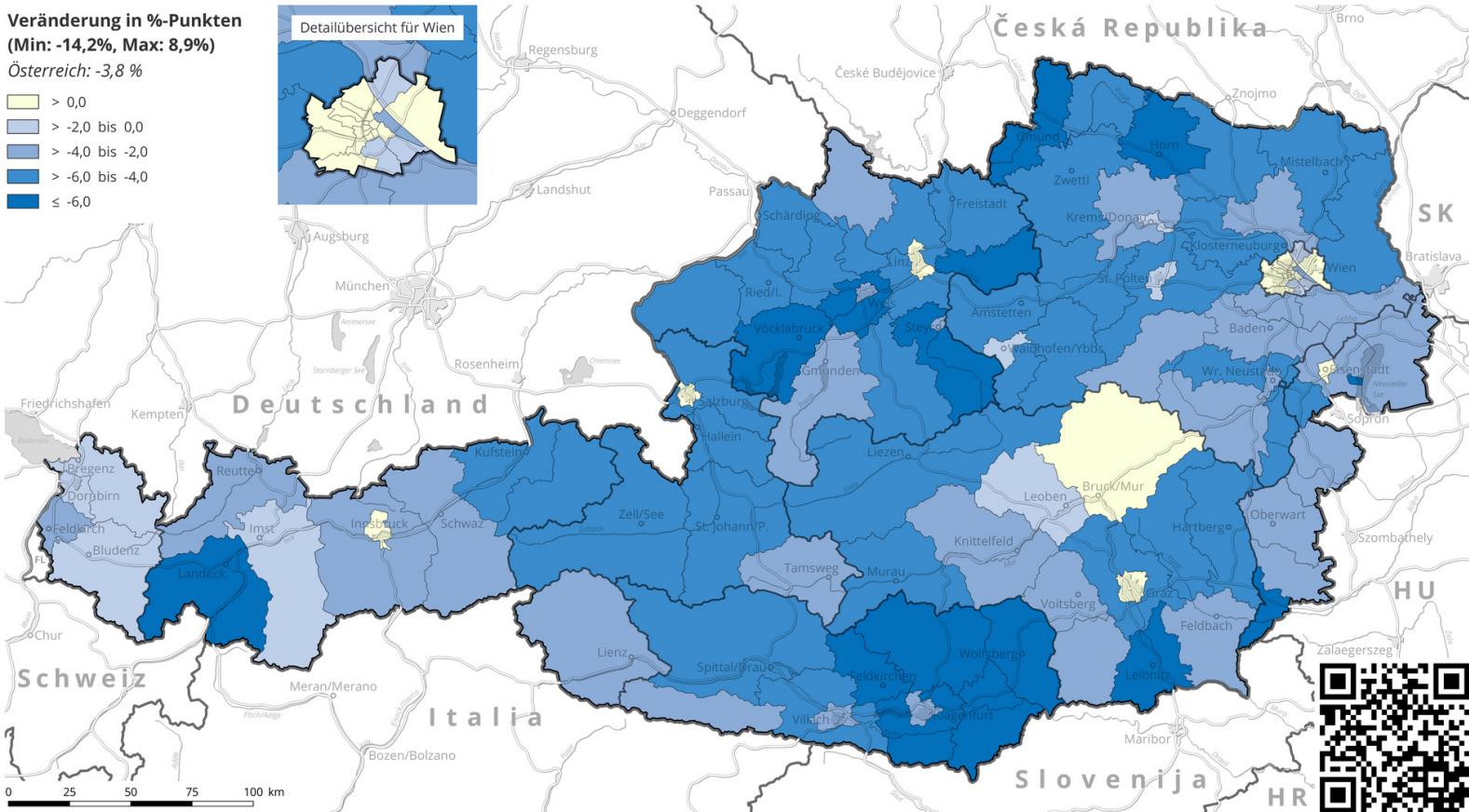
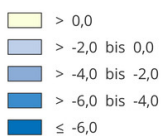
Quelle: ÖROK-Monitoring Flächeninanspruchnahme und Versiegelung (2022), Datengrundlage: Umweltbundesamt; Politische Bezirke
© ÖROK 2023; Bearbeitung: ÖIR Projekthaus, Universität Wien (IfGR)

ÖROKatLAS
RAUMBEOBACHTUNG

Veränderung des Anteils der Baulandreserven am Bauland insgesamt 2014-2022

Veränderung in %-Punkten
(Min: -14,2%, Max: 8,9%)

Österreich: -3,8 %



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

ÖROKatLAS
RAUMBEOBACHTUNG

Baulandreserven 2022

Der sorgsame Umgang mit Grund und Boden, die Mobilisierung von gewidmetem, nicht bebautem Bauland im Verband bestehender Siedlungen, flächensparendes Bauen sowie Revitalisierungs- und Recyclingmaßnahmen von Flächen und baulichen Strukturen sind zentrale Herausforderungen und Aufgaben einer effizienten Siedlungsentwicklung.

Im ÖROK-Atlas stehen zu dieser Frage zwei Indikatoren zur Verfügung: der Anteil der Baulandreserven („gewidmetes, nicht bebautes Bauland“) am Bauland sowie das gewidmete Bauland je EinwohnerIn („Flächenwidmung – Bauland“).

Die Nutzung vorhandener Baulandreserven vermeidet grundsätzlich die Ausweisung neuer Flächen für Siedlung und Verkehr, wobei dabei auch die Lagequalität eine wichtige Rolle spielt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden trägt die Nutzung von Baulandreserven, insbesondere in zentralen Lagen, in der Regel zu einer effizienteren Auslastung der bestehenden Infrastruktur bei. Besonders in dicht bebauten städtischen Gebieten kann es aber sinnvoll sein, unbebautes Bauland als öffentlichen Grün- und Freiraum zu sichern.

Bei der Interpretation der Daten sind stets die regionalen Gegebenheiten zu beachten, die unterschiedliche Entwicklungen bedingen. Einflussfaktoren sind unter anderem die Wirtschaftsstruktur (Stichwort: Industrie- und Gewerbeflächen), die Topographie bzw. verfügbarer Dauersiedlungsraum, die Bevölkerungsdichte, die regionale und kommunale Widmungspraxis in der Vergangenheit und aktuell sowie damit verbunden die (erwartete) Bevölkerungs- und Entwicklungsdynamik.

Zeitreihe 2014 – 2017 – 2020 – NEU: 2022

Eine erste, österreichweit einheitliche Abschätzung der Baulandreserven erfolgte durch das Umweltbundesamt im Auftrag der ÖROK für das Referenzjahr 2014, Updates und eine Modifizierung der Methodik mit den Flächenwidmungsdaten der Jahre 2017 und 2020.

Im Zuge der Entwicklung des Modells zur Erfassung der Flächeninanspruchnahme und Versiegelung und der Berechnung des Status quo („Baseline 2022“) als Ausgangsbasis für ein künftiges Monitoring ([LINK zu Indikator 100](#)) wurden auch die Baulandreserven neu berechnet. Die Zeitreihe 2014 – 2017 – 2020 wird weitergeführt, allerdings wurde die Methodik leicht verändert, womit die Daten geringfügig voneinander abweichen – zu Details siehe „Methodik“.

Ergebnisse 2022

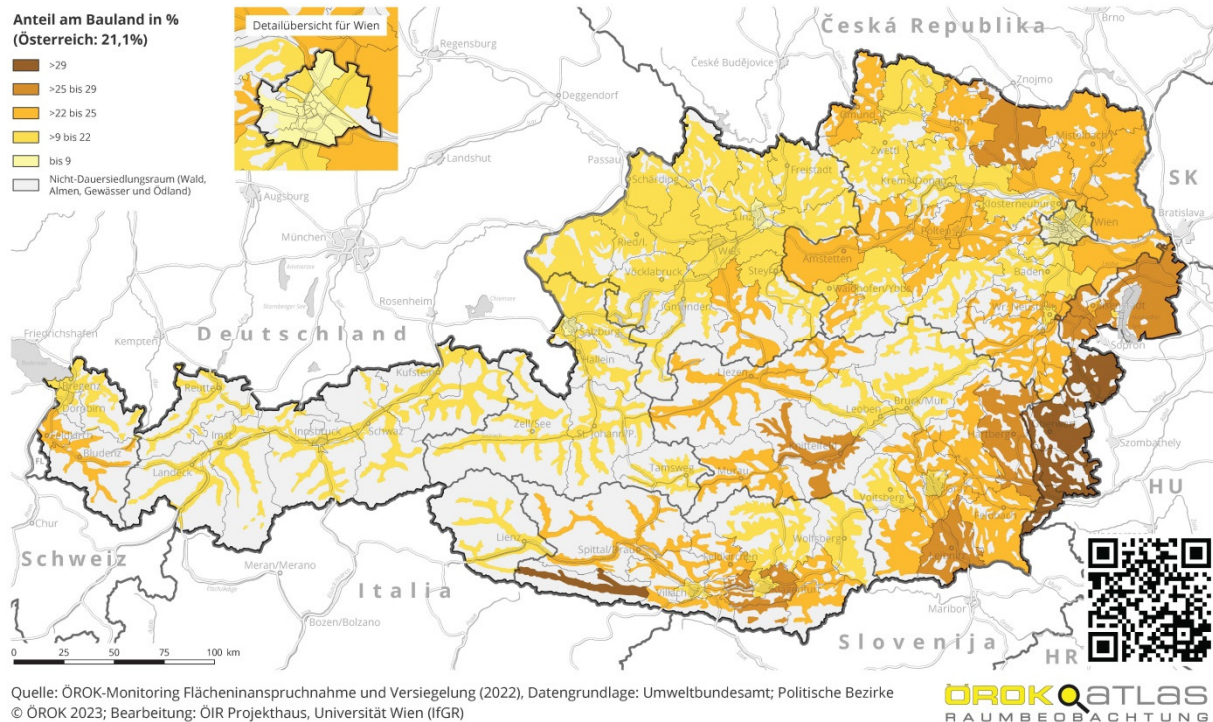
In Österreich nimmt das gewidmete Netto-Bauland (= ohne Straßenflächen) für das Jahr 2022 eine Fläche von 318.238 ha (= 3.182 km²) ein. Davon sind 251.097 ha bebaut und 67.142 ha – das entspricht einem Anteil von 21,1 % – unbebaut und stehen potenziell als Baulandreserve zur Verfügung. Das Ausmaß variiert je nach Bundesland und reicht von 33,2 % im Burgenland bis 15,0 % in Salzburg und 7,7 % in Wien.

Auf Bezirksebene weisen die höchsten Anteile an Baulandreserven 2022 nach wie vor das Süd- und Mittelburgenland auf, im Bezirk Güssing beträgt der Anteil über 40 %, in Oberwart, Jennersdorf und Oberpullendorf über 30 %. Ebenfalls über dem Durchschnitt liegen das Nordburgenland, fast alle Kärntner und Steirischen Bezirke, weite Teile Niederösterreichs, in Oberösterreich der südöstliche Landesteil sowie das Vorarlberger Oberland.

Geringe Anteile an Baulandreserven (unter 15,0 %) gibt es vorwiegend in urbanen Bezirken bzw. Städten – in Graz, Wels, Linz und Salzburg sowie allen Wiener Gemeindebezirken, aber auch in den Bezirken Salzburg-Umgebung, Kufstein und Kitzbühel.

In Wien stehen generell kaum mehr Baulandreserven zur Verfügung. Die Anteile liegen in den innerstädtischen Bezirken unter 5 % bzw. in den Bezirken Margareten, Alsergrund, Mariahilf und Neubau unter einem Prozent. Den höchsten Wert weist die Donaustadt mit knapp 11 % auf.

Anteil der Baulandreserven am Bauland insgesamt 2022



Entwicklung 2014 - 2022

In ausnahmslos allen Bundesländern ist von 2014 bis 2022 ein Rückgang der Baulandreserven zu beobachten (Österreich: -3,8 Prozentpunkte bzw. -8.791,9 ha). Lediglich in Wien gibt es im Zeitverlauf eine leichte Fluktuationen bzw. Stagnation. Hier wirkt sich die neue Methodik am stärksten aus. Für 2022 wird ein höherer Wert ausgewiesen, als es mit der alten Methodik der Fall wäre. Generell ist aber anzumerken, dass sich Wien mit deutlich unter 10 % Anteil Baulandreserven auf einem sehr niedrigen Niveau befindet.

Gewidmetes Bauland und Anteil Baulandreserven 2014, 2017, 2020 und 2022

Bundesland	NETTO-Bauland [ha]				Anteil der Baulandreserven [%] am Netto-Bauland gesamt				Differenz [Prozentpunkte]
	2014	2017	2020	2022	2014	2017	2020	2022	2014 - 2022
Burgenland	22 037	22 195	22 419	23 026	36,5	35,1	33,1	33,2	-3,3
Kärnten	27 408	27 729	28 711	32 552	28,6	26,7	24,9	22,4	-6,2
Niederösterreich	83 683	84 625	85 485	86 657	26,4	25,2	23,7	22,0	-4,4
Oberösterreich	57 269	58 121	59 296	59 659	23,5	21,6	20,0	18,8	-4,7
Salzburg	13 229	13 355	13 529	13 506	18,6	17,2	16,2	15,0	-3,6
Steiermark	53 711	53 480	54 266	55 282	26,0	24,8	23,4	22,8	-3,2
Tirol	22 045	21 769	21 798	21 649	20,0	18,2	16,0	16,9	-3,1
Vorarlberg	10 841	10 912	10 968	11 193	23,8	23,5	22,4	22,1	-1,7
Wien	14 587	14 578	14 645	14 715	7,1	6,7	7,0	7,7	0,5
Österreich	304 810	306 764	311 117	318 238	24,9	23,5	22,0	21,1	-3,8

Auf Bezirksebene verzeichnet den höchsten Rückgang an Baulandreserven mit -14,2 Prozentpunkten der Bezirk Rust, gefolgt von den Kärntner Bezirken St. Veit an der Glan (-11,8 Prozentpunkte) und Feldkirchen (-9,7 Prozentpunkte) sowie Landeck (-9,4 Prozentpunkte). Zuwächse wurden nur in urbanen Bezirken verzeichnet, eine Ausnahme bildet der steirische Bezirk Bruck-Mürzzuschlag (+1,0 Prozentpunkte). Hier sowie in weiteren Bezirken mit Zunahmen spielen oftmals die Planungen für größere Erweiterungsgebiete eine Rolle.

Methodik

Eine zentrale Grundlage sowohl für die Berechnung der Flächeninanspruchnahme als auch der Baulandreserven sind die Flächenwidmungsdaten der Länder.

Die Berechnung der Baulandreserven für die Jahre 2014, 2017 und 2020 erfolgte im Rahmen von gesonderten Auswertungen durch das Umweltbundesamt. Für das Jahr 2022 wurden die Baulandreserven im Rahmen des neu entwickelten Modells für die Erfassung der Flächeninanspruchnahme und Versiegelung im Zuge der Erstellung der „Baseline 2022“ ([LINK zu Indikator 100](#)) berechnet.

Vorteil dieser neuen Methodik ist die Einbettung in die Gesamtbetrachtung der Flächeninanspruchnahme und Versiegelung und eine einheitliche Auswertung für das gesamte Bundesgebiet. Es entfällt damit die bisher detailliertere Bearbeitung insbesondere für die (Landeshaupt-)Städte, womit sich hier etwas höhere Baulandreserven ergeben als es bei Anwendung der bisherigen Methodik der Fall wäre. Trotzdem sind die Daten vergleichbar und zeigen die Entwicklungstrends im Betrachtungszeitraum.

Quelle: ÖROK – Monitoring Flächeninanspruchnahme und Versiegelung 2022;
Datengrundlage: Umweltbundesamt

Informationen zum Modell und zu den Ergebnissen im Excel-Format stehen auf der ÖROK-Website zur Verfügung. Diese beinhalten auch detailliertere Darstellungen und technische Erläuterungen zur Berechnung der einzelnen Indikatoren.
<https://www.oerok.gv.at/monitoring-flaecheninanspruchnahme>