

Qualität der Nachverdichtung in Österreich

Hemma Hartl, Aglaée Degros, Eva Schwab

(DI Hemma Hartl, Institut für Städtebau – TU Graz, hemma.hartl@student.tugraz.at)
(Univ.-Prof. Arch. Aglaée Degros, Institut für Städtebau – TU Graz, a.degros@tugraz.at)
(Ass. Prof. DI. Dr.. Eva Schwab, Institut für Städtebau – TU Graz, eva.schwab@tugraz.at)

DOI: 10.48494/REALCORP2026.2078

1 ABSTRACT

Der Klimawandel, die wachsende Bevölkerung sowie die stetige Bodenversiegelung stellen die Stadt- und Ortsentwicklung in Österreich vor neue Herausforderungen. In Anbetracht dieser Rahmenbedingungen liegt der Fokus auf einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung. Die Nachverdichtung gilt als bodenschonender Ansatz, welcher in der Praxis jedoch häufig auf das quantitative Maß der Dichte reduziert wird. Weitere qualitative Aspekte werden gering adressiert und begrenzt berücksichtigt. Das Paper untersucht daher, wie „Qualität“ in der Nachverdichtung definiert werden kann und welche Schwerpunkte als Dimensionen relevant sind. Methodisch basiert das Paper auf einer theoretisch-analytischen Literaturlauswertung. Diese umfasst Grundlagen aus der Städtebaulehre sowie Publikationen aus der Praxis. Der Fokus liegt auf dem deutschsprachigen Raum mit dem Hauptschwerpunkt auf Österreich.

Die Analyse zeigt, dass Qualität in der Nachverdichtung aus unterschiedlichen Dimensionen besteht und interdisziplinär ist. Sie umfasst räumliche, funktionale, ästhetische, ökologische und ökonomische Dimensionen. Diese Dimensionen können teilweise messbar gemacht werden. Außerdem betont die Praxisliteratur, dass die Nachverdichtung im ortsspezifischen Kontext zu sehen ist und daher eine Verallgemeinerung nicht möglich ist. Es wird darauf verwiesen, dass Nachverdichtung maßvoll und integrativ gedacht werden sollte, um Dichte und Lebensqualität zu verbinden. Dieses Paper liefert eine theoretisch fundierte Grundlage zur Einordnung der Qualität bei der Nachverdichtung. Es soll zur Weiterentwicklung von planerischen Instrumenten dienen und einen Beitrag zum Diskurs in der nachhaltigen Stadtentwicklung in Österreich leisten.

Keywords: Qualität, Nachverdichtung, Stadtentwicklung, Ressourcenschonung, Dichte

2 EINLEITUNG

In den letzten Jahren sind Dringlichkeit und Herausforderungen, bedingt durch den Klimawandel, immer präsenter geworden. 2024 war laut Klimastatusbericht Österreich mit einem Jahresmittel von 8,8 °C Lufttemperatur das wärmste Jahr in der österreichischen Messgeschichte. Das Jahr verzeichnete starke Regenfälle und anhaltende Hitzeperioden im Jahresverlauf.¹ Aktuelle Daten aus dem Jahr 2025 (Stand 03.03.2026) zeigen, dass Österreich bei einer Gesamtfläche von 8.386.102 ha eine Flächeninanspruchnahme von 568.122 ha aufweist.² Seitens des Austrian Panel on Climate Change (APCC) wird im „Special Report: Landnutzung und Klimawandel in Österreich“ darauf hingewiesen, dass Böden eine zentrale Grundlage für die Nahrungsmittelproduktion, für sauberes Trinkwasser und für Naturräume bilden. Der aktuelle Bodenverbrauch gefährdet daher zunehmend die regionale Ernährungssicherheit in Österreich.³ Der Fokus sollte daher auf der Nutzung bereits bebauter Flächen für Siedlungsentwicklung und der Beschränkung weiterer Inanspruchnahme des endlichen Bodens liegen.⁴

Demgegenüber wird seitens der ÖROK mit Bezugnahme auf die Statistik Austria prognostiziert, dass bis 2050 die städtische Bevölkerung um 20% zunehmen wird. Ergänzend dazu veranschaulichen Grafiken (Statistik Austria) zur Wohnflächenentwicklung, dass die durchschnittliche Wohnfläche von 1995 bis 2024

¹ Vgl. CCCA u.a. 2025, 6, 25-26.

² Vgl. Soil Walks Dashboard: Dashboard zur Flächeninanspruchnahme und Versiegelung, 2025, https://secure.umweltbundesamt.at/powerbi-embed/start?reportName=soilwalks_oeffentlich&settings.navContentPaneEnabled=false, 03.03.2026.

³ Vgl. APCC: Wissenschaftsbericht: Massiver Bodenverbrauch in Österreich stellt große Gefahr für Ernährungssicherheit, Artenvielfalt und Klima dar, 30.04.2024, https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20240430_OTS0127/wissenschaftsbericht-massiver-bodenverbrauch-in-oesterreich-stellt-grosse-gefahr-fuer-ernaehrungssicherheit-artenvielfalt-und-klima-da, 03.03.2026.

⁴ Vgl. Bundeskammer der Ziviltechnikerinnen und Ziviltechniker 2024, 4.

stetig zugenommen hat. 1995 lag die durchschnittliche Wohnfläche (Hauptwohnsitz) bei 87,6m² und 2024 waren es 101,7m².⁵

2025 wurden von der Erste Group und s Real Immobilien Ergebnisse von der „Wohnstudie 2025“ veröffentlicht. Aus den Ergebnissen geht hervor, dass das Einfamilienhaus mit 38% die präferierte Wohnform in Österreich darstellt.⁶ Dieses Ergebnis wird auch seitens der Printmedien wie beispielsweise von „der Standard“ oder „Die Presse“ bestärkt. Überschriften wie „Ein Leben ohne Einfamilienhaus? Für viele undenkbar“⁷ oder „Einfamilienhaus: Der Traum vom Haus am Land“ verdeutlichen den Wunsch nach dieser Wohnform in Österreich. Zudem wird auf den dadurch verursachten Bodenverbrauch, auf weitere infrastrukturelle Konsequenzen und auf Herausforderungen in der Finanzierung hingewiesen. Dennoch geht hervor, dass der Wohntraumwunsch „Einfamilienhaus“ bestehen bleibt.⁸

Die Entwicklung der größer werdenden Wohnfläche und der bestehende Wohntraum „Einfamilienhaus“ verursachen, dass mehr Wohnraum, infrastrukturelle Maßnahmen und geplante Freiräume in städtischen Gebieten benötigt werden. Es soll seitens der ÖROK eine kompakte Stadtentwicklung mit einem sparsamen Umgang mit Boden zur Erreichung der Klimaschutzziele angestrebt werden. Zur Reduktion des Bodenverbrauchs, der Versiegelung und der Zersiedelung bedarf es einer ressourcensparenden und nachhaltig gedachten Stadtentwicklung. Eine wesentliche Entwicklungsart in diesem Kontext stellt die Nachverdichtung in bestehenden Strukturen auf gewidmetem Bauland dar.⁹ Die reine Nachverdichtung beschreibt jedoch nicht die erzielbare städtebauliche Qualität, sondern wird im Allgemeinen als Erhöhung der vorhandenen Bebauungsdichte verstanden. Die reine Ausnutzung der Dichte und der Fokus auf den maximalen ökonomischen Ertrag leisten noch keinen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Daher befasst sich dieses Paper mit der Forschungsfrage: „Nachverdichten – ja, aber was ist die Qualität? Wie kann Qualität definiert werden und was sind die Schwerpunkte?“

Als methodischer Ansatz wird eine Analyse von Fachliteratur und Leitbildern herangezogen. Die systematische Literaturrecherche setzt sich mit dem Begriff der Qualität kritisch auseinander. Ziel des Papers ist es, nicht einen Umsetzungsleitfaden zu entwickeln, sondern die systematische Einordnung von Qualitätsdimensionen. Zur sprachlichen und strukturellen Unterstützung wurden KI-Tools in Form von ChatGPT verwendet. Die wissenschaftlichen Argumentationen sowie die inhaltliche Verantwortung liegen vollständig bei der Autorin und wurden von dieser verfasst.

3 DIE NACHVERDICHTUNG: BEGRIFFSERKLÄRUNG UND NACHVERDICHTUNGSFORMEN

In der Literatur wird vermehrt der Begriff der Innenentwicklung hervorgehoben und die Nachverdichtung stellt nur einen Teilaspekt davon dar. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass vom deutschen Umweltbundesamt im Jahr 2023 eine Publikation unter dem Titel „Dreifache Innenentwicklung“ erschienen ist. In dieser wird argumentiert, dass die Innenentwicklung durch drei Dimensionen geprägt wird. Die Dimensionen bzw. Ebenen sind das Bauen, die blau- und grüne Infrastruktur und die Mobilität. Eine Überlagerung dieser drei Ebenen ergibt die dreifache Innenentwicklung und verdeutlicht den interdisziplinären Zusammenhang bei der nachhaltigen Stadtentwicklung.¹⁰ Zudem wird die „Dreifache Innenentwicklung“ auch seitens der österreichischen Bundeskammer der Ziviltechnikerinnen und Ziviltechniker im Jahr 2024 gefordert.¹¹

⁵ Vgl. Statistik Austria 2025, 32.

⁶ Vgl. Erste Group/s REAL Immobilien: Wohnstudie 2025: Traum vom Eigentum bleibt in Österreich fest verankert, 17.06.2025, <https://www.erstegroup.com/de/news-media/presseaussendungen/2025/06/17/wohnstudie-2025-traum-vom-eigentum-bleibt-in-oesterreich-fest-verankert>, 03.03.2026.

⁷ Vgl. Die Presse: Einfamilienhaus: Der Traum vom Haus am Land, 20.08.2024, <https://www.diepresse.com/18777509/einfamilienhaus-der-traum-vom-haus-am-land>, 03.03.2026.

⁸ Vgl. Redl, Bernadette : Ein Leben ohne Einfamilienhaus? Für viele undenkbar, 28.01.2024, <https://www.derstandard.at/story/3000000204742/ein-leben-ohne-einfamilienhaus-fuer-viele-undenkbar>, 03.03.2026.

⁹ Vgl. Österreichische Raumordnungskonferenz 2021, 31-32, 65-67.

¹⁰ Vgl. Umweltbundesamt 2023, 8.

¹¹ Vgl. Bundeskammer der Ziviltechnikerinnen und Ziviltechniker 2024, 5.

Dieses Paper beschränkt sich auf den Teilaspekt Nachverdichtung in der baulichen Ebene, jedoch werden Aspekte der blau- und grünen Infrastruktur berücksichtigt, da aufgrund der Komplexität der nachhaltigen Stadt- und Ortsentwicklung die Interdisziplinarität von hoher Relevanz ist.¹²

3.1 Definition „Nachverdichtung“ in unterschiedlichen Dimensionen

Zentraler Bestandteil des Begriffs „Nachverdichtung“ ist die Dichte bzw. die Verdichtung. In diesem Kontext ist die kompakte Stadt zu erwähnen. Eine eindeutige Begriffsdefinition ist nach der Literaturrecherche von Bibri/Krogstie/Käarrholm nicht möglich, jedoch liegt der Fokus auf einer Stadt mit hoher Dichte, großer Nutzungsdurchmischung und „keiner“ Zersiedelung. Weiter argumentieren Bibri/Krogstie/Käarrholm, dass die kompakte Stadt nach 30 Jahren noch immer ein zentrales Paradigma des nachhaltigen Städtebaus darstellt. Forschungen zur kompakten Stadt verfolgen, ergänzend zur Raum- und Stadtplanung, Sozial-, Umwelt- und Wirtschaftsaspekte.¹³ Aufbauend auf der vorangegangenen Forschung wurden für dieses Paper folgende relevante Schwerpunkte definiert:

Aspekte nach Bibri/Krogstie/Käarrholm ¹³	Gewählte Schwerpunkte	Anmerkung
Raum- und Stadtplanung	Städtebau	Unterteilung aufgrund der unterschiedlichen Maßstäblichkeit
	Raumplanung/Bebauungsdichte	
	Architektur	
Sozialaspekt	Sozial/Gesellschaftlich	
Umweltaspekt	Ökologisch	
Wirtschaftsaspekt	Ökonomisch	

Tabelle 1: Relevante Schwerpunkte der Nachverdichtung

In der Literatur hat die Nachverdichtung, gegliedert in den gewählten Schwerpunkten, folgende Bedeutung und Relevanz:

Schwerpunkt:	Zitat aus der Literatur
Städtebau:	„Der Begriff Nachverdichtung bezeichnet im Städtebau das Nutzen freier Flächen im Bereich bereits bestehender Bebauung . Sie erfolgt beispielsweise durch Hinterlandbebauung, Aufstockungen oder dem Andocken von Flächen.“ – BauNetz Wissen ¹⁴
Raumplanung/Bebauungsdichte:	„Demnach umfasst Städtebauliche Nachverdichtung die bauliche Nutzung bisher unbebauter oder mindergenutzter Flächen innerhalb einer bereits bestehenden Bebauung.“ – BBSR ¹⁵
Architektur:	„ Dichte als Möglichkeit ... für Transformation . Diese Konzeption von Dichte stellt Fragen ... an die Architektur, die Räume im städtischen Kontext ordnet und gestaltet...“ – Tim Heide /Verena von Beckerath ¹⁶
Sozial/Gesellschaftlich:	„Die meisten ... Nachverdichtungen finden im (teil-)bewohnten Zustand statt. Daher darf die soziologische Komponente eines solchen Projekts nicht unterschätzt werden. Berechtigte Ängste vor Veränderungen, Verdichtung Sollte Mit Informations- und ... Partizipationsprogrammen begegnet werden.“ – Martin Teigeler ¹⁷
Ökologisch:	„Angesichts der Nachverdichtung gewinnen knapper werdende Grün- und Freiräume an Bedeutung und sollen zunehmend mehr Funktionen erfüllen. Der Erhalt und die Begrünung freier Flächen und Gebäude haben unmittelbare Wirkung auf das Mikroklima. Vernetzt mit übergeordneten Grünzügen.“ – Umweltbundesamt ¹⁸
	Exkurs: Bodenversiegelung /Bodenschutz: Die Bodenversiegelung verursacht unter anderem den Verlust von Biodiversität, Agrarflächen für die Ernährungssouveränität und die Fähigkeit zur Speicherung von Treibhausgasen und Regenwasser. Der Aufruf zum Bodenschutz und zur Vermeidung weiterer Versiegelung auf unbebauten Wiesen wird seitens des Architekturzentrums Wien in der Publikation „Boden für Alle“ lauter. ¹⁹
Ökonomisch:	„werden die Dichteindikatoren zwar als Instrumente verwendet, aber immer weniger als Tool der Raumplanung, sondern vielmehr als für Grundstücksverhandlungen und als Möglichkeit der Profitmaximierung .“ – Degros u.a. ²⁰

Tabelle 2: Schwerpunkte mit Literaturzitaten

3.2 Formen der Nachverdichtung

Das Land Vorarlberg veranschaulicht und präzisiert in der 2018 erschienenen Publikation „Innenentwicklung und bauliche Verdichtung“ unterschiedliche Formen der Verdichtung. Die verschiedenen Ausformungsarten können folgendermaßen definiert werden:

¹² Vgl. Region Köln/Bonn e.V. 2022, 13.

¹³ Vgl. Bibri/Krogstie/Käarrholm 2020, 2-3.

¹⁴ Baunetz: Nachverdichtung, o. J., <https://www.baunetzwissen.de/glossar/n/nachverdichtung-1097483>, 03.03.2026.

¹⁵ BBSR 2014, 5.

¹⁶ Griffin u.a. 2016, 54.

¹⁷ Teigeler 2019, 15.

¹⁸ Umweltbundesamt 2023, 14.

¹⁹ Vgl. Mayer/Ritter/Fitz 2020 S. 139-146.

²⁰ Degros u.a. 2021, 102.

- Aufstockung auf Bestandsgebäude
- Zu- und Anbauten
- Dachausbauten und gegebenenfalls Umnutzungen von Nebengebäuden, wie Garagen
- Stellplätze für mobile Kleinbauten, z.B. in Form eines „Tiny“ Hauses
- Die Schließung von Baulücken
- Grundstücke mit Bedacht bebauen, sodass gegebenenfalls eine Grundstücksteilung möglich ist und der Bauplatz besser ausgenutzt werden kann
- Überlegungen zum Abriss bzw. Neubau von ausgewählten Gebäuden
- Bebauung im Hinterhof oder Garten durch die Errichtung eines zweiten Gebäudes
- Die Forcierung der verdichteten Bebauungsform, z.B. als Reihenhause mit einer in die Umgebung passenden Geschossigkeit
- Die Bebauungsform der Blockrandbebauung
- Oder die vertikale Verdichtung durch eine größer dimensionierte Aufstockung, unter Berücksichtigung der statischen Voraussetzungen.²¹

4 QUALITÄT ALS MULTIDIMENSIONALES KONZEPT – MÖGLICHE INDIKATOREN

Die Qualität der Nachverdichtung ist ein multidimensionales Konzept mit strukturabhängigen Fokuspunkten, welche eng mit der Maßstäblichkeit und der gebauten Umgebung verbunden sind.

Diese These wird einerseits durch Literatur aus der Praxis, aus Vorarlberg und Deutschland, gestützt. Andererseits verweist auch Jan Gehl in seinem Buch „Städte für Menschen“ auf das vielschichtige Zusammenspiel. In der Praxis wird Qualität seitens des Landes und der Stadt/Gemeinde folgendermaßen gemessen: Das Amt der Vorarlberger Landesregierung leitet aus den Umfrageergebnissen zur gesellschaftlichen Wahrnehmung von Dichte folgende Aussage ab: *„Für die Planung bedeutet diese Erkenntnis, dass es keinen generell gültigen Maßstab für die Qualität einer verdichteten Bauweise gibt; vielmehr müssen die Qualitätsanforderungen ortsspezifisch und auf den konkreten Einzelfall bezogen herausgearbeitet werden.“*²²

Dennoch werden in der Publikation drei Grundsätze für die Planung von verdichteten Bauweisen hervorgehoben:

- die „maßvolle Verdichtung“ als Planungsgrundsatz, um einen Mehrwert für die Bevölkerung zu ermöglichen und nicht den Fokus auf den maximalen Verdichtungsertrag zu richten.
- die „ortspezifische Verdichtung“, um auf die ortstypischen Gegebenheiten einzugehen und einen höheren Zuspruch bzw. eine höhere Akzeptanz zu erhalten.
- und das Austesten der „neuen Dichte“, um verdichtete Strukturen zu erproben und den Diskurs mit Menschen und deren Einbindung zu fördern.

Ergänzend dazu werden Qualitätskriterien herausgearbeitet, welche auf die Mehrdimensionalität des Qualitätsanspruchs der Nachverdichtung verweisen. Der Qualitätsanspruch stützt sich auf die unterschiedlichen Dimensionen der Planung. Einerseits wird auf infrastrukturelle und soziale Durchmischung verwiesen. Andererseits werden gestalterische Schwerpunkte in der Planung von Architektur, öffentlichem und halböffentlichem Raum hervorgehoben. Weitere Punkte sind die Planung des ruhenden, privaten und öffentlichen Verkehrs und der Umgang mit dem Klimawandel und der Knappheit der Ressourcen.²³

Zudem wird im Agglomerationsprogramm „Dreifache Innenentwicklung“ der Region Köln/Bonn die Dichte in einen multidimensionalen Kontext gesetzt. Die Dichte darf nicht ausschließlich als quantitative Zahl mit Zielwerten verstanden werden. Es sollen weitere Aspekte zur funktionalen, sozialen und gestalterischen

²¹ Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2018, 14.

²² Amt der Vorarlberger Landesregierung 2018, 16.

²³ Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2018, 20.

Qualität bei der Nachverdichtung berücksichtigt werden. Die Entwicklung sollte integrativ gedacht werden und auf den Stadt- oder Gebietscharakter eingehen. Durch bauliche Ergänzungsmaßnahmen sollen positive Auswirkungen für die lokale Bevölkerung geschaffen werden. Dies kann beispielsweise durch weitere funktionale Ergänzungen, wie Einrichtungen für Gemeinbedarf und die Nahversorgung, erfolgen. Eine Durchmischung der Qualitätskriterien stellt einen höheren Aufwand dar. Langfristig betrachtet sind durchmischte Gebiete nachhaltiger, da sie einerseits robuster und andererseits anpassungsfähiger sind.²⁴

Aus städtebauthoretischer Sicht argumentiert Jan Gehl in seinem Kapitel „Kompakte Stadt – lebendige Stadt?“, dass eine lebendige Stadt nicht ausschließlich auf die hohe Bebauungsdichte zurückzuführen ist. „*Lebendige Städte erfordern kompakte städtebauliche Strukturen, eine maßvolle Bevölkerungsdichte, annehmbar kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer sowie einladende öffentliche Flächen. Bebauungsdichte (Quantität) muss mit gut gestalteten Stadträumen (Qualität) kombiniert werden.*“²⁵

Für eine quantitative Messbarkeit können die städtebaulichen Qualitätskriterien, laut Reicher (Städtebauliches Entwerfen), ergänzend durch die Schwerpunkte aus Kapitel 3.1, in folgende Dimensionen zusammengefasst werden:

Gewählte Schwerpunkte	Dimensionen laut Reicher ²⁶	
Raumplanung/Städtebau	Räumliche Dimension:	Stadtstruktur, räumlicher Kontext, öffentlicher Raum
Raumplanung/Städtebau	Funktionale Dimension:	Nutzungen, Funktionsweisen, Erschließungen inkl. Verkehrswege
Architektur	Ästhetische Dimension:	Gebäude, Architektur
Ökologisch	Ökologische Dimension:	Landschaft, Ressource: Natur
Sozial/Gesellschaftlich	Soziale Dimension:	Soziokultur, soziale Verantwortung und Aneignung
Ökonomisch	Ökonomische Dimension	Wirtschaftlichkeit, Folgekosten

Tabelle 3: Dimensionen der Nachverdichtung laut Reicher inkl. Schwerpunkte

Dimension	Magistrat Wien „Werkstattbericht 167 -Städtebauliche Kennwerte“ ²⁷	Ergänzte Kennwerte
Räumliche Dimension	Geschossflächendichte (GFD) netto	
	Bebaute Fläche in [m ²]	
	Bebaute Fläche in Prozent [%]	
Funktionale Dimension	Anzahl der Erdgeschossnutzungen	Anzahl der Nutzungen ²⁸
	Erreichbarkeit (festgelegter Einzugsbereich [m])	Anbindung an Fuß- u. Radwegenetz ²⁸
	Einrichtungen für den täglichen Bedarf u. Versorgungseinrichtungen	Aufenthaltsdauer im öffentlichen Raum [h] ²⁹
Ästhetische Dimension	Maximale Baublocklänge u. -breite [m]	
	Geschossanzahl ohne Dachgeschoss	
	Durchlässigkeit (max. 150 m ohne Durchgang) gewährleistet ja/nein	
	Raumhöhe im Erdgeschoss [m]	
Ökologische Dimension	Freifläche/unbebaute Fläche [m ²]	drei sichtbare Bäume pro Einwohnerin oder Einwohner ³⁰
	Grün- u. Freiräume [m ² /EW] (Einzugsbereiche: Grundstück, Nachbarschaft, Wohngebiet, Stadtteil)	30% Baumkronenbedeckung pro Nachbarschaft ³⁰
	Besonnung der bauplatzbezogenen Freiflächen [h]	300 m bis zum nächsten Park oder Grünfläche [m] ³⁰
	Öffentliche Grünanlagen in unterschiedlichen Einzugsgebieten [m ² /EW]	Grünflächenfaktor = (Σ Teilflächen x jeweiligen Faktor + Baubonus) / Bauplatzfläche ³¹
Soziale Dimension	Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude	Belegungsdichte [m ² /Kopf] ³²
	Bewohnerinnen- und Bewohnerdichte	Interaktionsdichte (Gegenseitige Einwirkungen der Bewohnerinnen und Bewohner, anonym o. nicht anonym) ³²
		Ø Haushaltsgröße ³³
		Ø m ² /Bewohnerinnen und Bewohner ³³
Ökonomische Dimension	Bruttogeschossfläche [m ²]	Beschäftigungsdichte ³⁴
		Baummassenzahl (BMZ) ³⁴

Tabelle 4: Dimensionen mit messbaren Kennwerten

²⁴ Vgl. Region Köln/Bonn e.V. 2022, 20.

²⁵ Gehl 2015, 87.

²⁶ Vgl. Reicher 2017, 214.

²⁷ Vgl. Magistrat Wien 2017, 28-32.

²⁸ Vgl. Reicher 2017, 10, 146.

²⁹ Vgl. Gehl 2015, 88.

³⁰ Vgl. Konijnendijk 2021, o. S.

³¹ Vgl. Stadt Graz Grünflächenfaktor Verordnung, o. J. https://www.graz.at/cms/beitrag/10412985/9229427/Gruenflaechenfaktor_Verordnung.html, 03.03.2026.

³² Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2018, 12.

³³ Vgl. Gehl 2015, 84

³⁴ Vgl. Reicher 2017, 10.

Diese Dimensionen können teilweise mit messbaren Kennwerten in Verbindung gesetzt werden. Hierzu werden nachfolgend ausgewählte Kennwerte aus dem Werkstattbericht 167 „Städtebauliche Kennwerte“ des Magistrats Wien angeführt. Die Liste wurde durch Kennwerte aus den Publikationen „Innenentwicklung und bauliche Verdichtung“ (Amt der Vorarlberger Landesregierung), „Städtebauliches Entwerfen“ (Reicher), „Städte für Menschen“ (Gehl), „The 3-30-300 Rule for Urban Forestry and Greener Cities“ (Cecil Konijnendijk) und „Grünflächenfaktor Verordnung“ (Stadt Graz) ergänzt.

Die angeführten Kennwerte sind als quantitative Messgrößen zur Orientierung aus der Fachliteratur zu sehen. Die anzustrebenden Zielwerte sind von der vorhandenen Nachverdichtungssituation abhängig, welche an die örtlichen Gegebenheiten gebunden ist. Eine Pauschalisierung dieser Zielwerte ist daher ohne den Planungskontext und das Hintergrundwissen nicht möglich. Der Fokus dieses Papers liegt auf der Entwicklung einer konzeptionellen Einordnung und nicht auf der Entwicklung eines Bewertungsmodells. Zur Entwicklung eines Bewertungsmodells sowie eines Umsetzungsleitfadens bedarf es weiterer Forschung.

5 SPANNUNGSFELD: DICHTER VS. LEBENSQUALITÄT

Durch den multidimensionalen Ansatz der Nachverdichtung bzw. der Qualität in der Nachverdichtung entsteht ein Spannungsfeld zwischen „Dichte vs. Lebensqualität“. Das allgemeine Bewusstsein über die Vorteile von Nachverdichtungsmaßnahmen ist meist vorhanden, jedoch werden auch Bedenken oder Kritikpunkte über die Auswirkungen geäußert.³⁵ Die Dichte bzw. die Nachverdichtung trifft vermehrt auf Skepsis aus der Bevölkerung. Mögliche Maßnahmen sollen „niemanden“ betreffen. Dieses Phänomen wird auch als NIMBY – „Not In My Backyard“ – „Nicht in meinem Hinterhof“ bezeichnet.³⁶ Den städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen steht die Furcht einer möglichen Beeinträchtigung der Lebensqualität gegenüber. Diese Furcht stützt sich auf die Angst vor Wachstum und dem Unbekannten. Bauliche Maßnahmen könnten den Verlust von vorhandenen Stellplätzen und grünen Freiflächen zur Folge haben und gegebenenfalls auch die Aussicht einschränken.³⁷ Nachverdichtungsmaßnahmen betreffen in manchen Fällen die Grünflächen von Bewohnerinnen und Bewohnern, was als Hauptkritikpunkt gesehen wird.³⁸ Weiters kann es zu einem höheren Verkehrsaufkommen mit Lärmbelastigung kommen. Die Versiegelung, der erhöhte Verkehr und die fehlende Sozialverträglichkeit können negative Effekte auf das ökologische Stadtklima und das Zusammenleben verursachen.³⁹

Demgegenüber kann die Nachverdichtung als Chance zur Verbesserung gesehen werden. Die unterschiedlichen Verdichtungsformen können die Ausnutzbarkeit des Bodens fördern und der Zersiedelung durch kompakte städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen entgegenwirken.⁴⁰ Kompakte Siedlungen mit ausgewogener Nutzungsdurchmischung fördern die „10-Minuten-Nachbarschaft“. In dieser Nachbarschaft sind Wohnstandorte mit unterschiedlichen Einrichtungen für den täglichen Bedarf, wie Arbeitsstätten, Schulen oder Versorgungseinrichtungen, kompakt verbunden. Dies ermöglicht kurze Wege im Alltag.⁴¹ Auf städtebaulicher Ebene wird zudem „die 15-Minuten-Stadt“ nach Carlos Moreno gestärkt. Die „15-Minuten-Stadt“ verfolgt das städtebauliche Ziel, dass Funktionen für den täglichen Bedarf innerhalb von 15 Minuten fußläufig bzw. per Fahrrad erreichbar sein sollen.⁴² Durch die Schaffung von zusätzlicher Wohnfläche kann bezahlbarer Wohnraum gefördert werden. Weiters kann es zur Modernisierung von vorhandenen Bauwerken und zur Gebäudeerrichtung in ökologischer Bauweise kommen. Das Versorgungs- und Infrastrukturangebot kann verbessert und ausgebaut werden. Außerdem kann der Zuzug zu einer positiven Dynamik im gemeinschaftlichen Zusammenleben beitragen.⁴³

³⁵ Vgl. Madureira/ Monteiro 2021, 2.

³⁶ Vgl. Poklewski-Kozieł 2025, 11.

³⁷ Vgl. Region Köln/Bonn e.V. 2022, 28.

³⁸ Vgl. Säynäjoki/Heinonen /Junnila 2014, 6635.

³⁹ Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2018, 15-16.

⁴⁰ Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2018, 15-16.

⁴¹ Vgl. Region Köln/Bonn e.V. 2022, 25.

⁴² Vgl. BBSR 2025, 9.

⁴³ Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2018, 15-16.

6 DISKUSSION

Die Analyse zeigt, dass die Qualität in der Nachverdichtung durch ihre Mehrdimensionalität bestimmt wird. Die Qualität wird nicht ausschließlich durch bauliche Maßnahmen und Kennwerte wie bauliche Dichte und Geschossflächen charakterisiert, sondern umfasst eine vielschichtige, interdisziplinäre Entwicklung. Diese Vielschichtigkeit setzt sich aus funktionaler Durchmischung, sozialem Zusammenleben, ökologischen Maßnahmen und der städtebaulichen Struktur zusammen. Die Literatur verdeutlicht, dass die Interessen der unterschiedlichen Zielgruppen gesamtheitlich und interdisziplinär gedacht werden sollten.

Jan Gehl erläutert dies mit der Aussage: „*Stadtleben entsteht nicht einfach von selbst oder allein aufgrund einer hohen Bebauungsdichte. Es benötigt zu seiner Entfaltung ganz unterschiedliche Konzepte und gezielte Maßnahmen.*“⁴⁴

Dies hebt hervor, dass Nachverdichtung nicht automatisch zu einer lebendigen und städtebaulich funktionierenden Entwicklung beiträgt. Weitere zentrale Erfolgsfaktoren sind die interdisziplinäre Planung inkl. der Beteiligung der Bevölkerung. Die Integration ökologischer Planungsmaßnahmen kann zur nachhaltigen Stadt- und Gemeindeentwicklung beitragen und die Widerstandsfähigkeit gegenüber Wetterextremen erhöhen. Weiters werden neuer Raum und Wohnraum geschaffen. Dadurch können soziale und wirtschaftliche Mehrwerte angestrebt werden durch eine höhere Nutzungsdurchmischung und eine bessere Erreichbarkeit von unterschiedlichen Einrichtungen.

7 FAZIT UND AUSBLICK

Die Analyse verdeutlicht, dass Nachverdichtung über die bauliche Dimension hinausgeht und gestalterische, soziale, ökologische und funktionale Aspekte gleichermaßen berücksichtigen sollte. Die Qualität der Nachverdichtung setzt sich aus einem ganzheitlichen, interdisziplinären Planungsansatz zusammen. Dieser Ansatz ist in Verbindung mit den jeweiligen, spezifischen Gegebenheiten der Stadt oder Gemeinde in Österreich zu sehen. Nachverdichtungsmaßnahmen sollten daher die örtlichen Gegebenheiten, städtebaulichen Strukturen und die Interessen der Bevölkerung berücksichtigen, um eine nachhaltige und ortsverträgliche Entwicklung zu ermöglichen.

Für die zukünftige Stadt- und Gemeindeplanung in Österreich ergeben sich folgende Schlussfolgerungen:

Schlussfolgerung	Beschreibung
Interdisziplinäre Zusammenarbeit und Planung	Eine Förderung der interdisziplinären Zusammenarbeit und Planung kann zu integrativen Lösungsansätzen führen. Die Nachverdichtungsqualität adressiert, wie zuvor erwähnt, einen multidimensionalen Ansatz. Um die unterschiedlichen Dimensionen gleichermaßen zu berücksichtigen, benötigt es unterschiedliche Professionistinnen und Professionisten, welche als Team zusammenarbeiten.
Beteiligungsprozess	Die Beteiligung und die Miteinbeziehung der Bevölkerung sind essentiell, um eine höhere Akzeptanz zu erzielen und Konflikte zu reduzieren. Es gilt, bereits in der Planungsphase die unterschiedlichen Interessen abzuwägen und dadurch Konflikte vorzubeugen. ⁴⁵ Obwohl ein Beteiligungsprozess die Planungsphase verlängern kann, ist er relevant, um auch das öffentliche Bewusstsein über die Vorteile auf lange Zeit zu stärken. Weiters kann die Transparenz in der gemeinsamen Entscheidungsfindung das Vertrauen der Bevölkerung in öffentliche Institutionen verbessern. ⁴⁶
Nachhaltige und klimasensible Gestaltungsplanung	Durch eine nachhaltige und klimasensible Gestaltungsplanung kann die Klimaresilienz durch gezielte Maßnahmen gefördert werden. Blau-grüne Infrastrukturmaßnahmen sind in der Nachverdichtungsplanung zu berücksichtigen. Diese Maßnahmen können beispielsweise Stadtgrün, Parks, ökologische Korridore oder auch als Wassersysteme Ausformungen finden. Als integraler Bestandteil der Planung können sie die nachhaltige Stadtplanung verbessern und wirken schützend. ⁴⁷
Flexibilität fokussieren	Eine Verallgemeinerung der Nachverdichtungsqualität ist nicht möglich, da die Qualität ortsspezifisch ist. Umsetzungsmaßnahmen der Stadtplanung berücksichtigen unter anderem vorhandene physische, geographische, sozialpolitische, wirtschaftliche oder historische Aspekte. ⁴⁸

Tabelle 5: Schlussfolgerungen mit Anmerkungen

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass eine qualitätsorientierte Nachverdichtungsplanung in Österreich ein wirksames Instrument zur besseren Flächennutzung, Sicherstellung der Lebensqualität und Adressierung von Nachhaltigkeitszielen darstellt.

⁴⁴ Gehl 2015, 87.

⁴⁵ Vgl. Bibri/Krogstie/Käarrholm 2020, 13.

⁴⁶ Vgl. Poklewski-Kozieł 2025, 11.

⁴⁷ Vgl. Poklewski-Kozieł 2025, 11.

⁴⁸ Vgl. Bibri/Krogstie/Käarrholm 2020, 13.

Die Herausforderung in Österreich besteht jedoch darin, die unterschiedlichen Planungsvoraussetzungen der Bundesländer in die gleiche „Zielrichtung“ zu lenken und ein gesamtheitliches, österreichweites Ziel zu verfolgen. Die Steuerung hierbei müsste jedoch zentral sein, dies gestaltet sich schwierig, da jedes Bundesland eigene rechtliche Voraussetzungen zu erfüllen hat. Eine weitere Herausforderung kann auch die Finanzierung der Umsetzungsmaßnahmen sein, da neben der allgemeinen Finanzierung im Nachverdichtungsprozess auch weitere unvorhersehbare Ereignisse stattfinden können.⁴⁹

Abschließend dazu sollte über eine gesellschaftliche Frage, welche bei der Fokusgruppenforschung von Säynäjoki/Heinonen /Junnila aufgekomen ist, nachgedacht werden:

“The question is, how to make people willing to live densely, close to each other.”- Group 3⁵⁰

Deutsche Übersetzung „Die Frage ist, wie man Menschen dazu bringen kann, dicht beieinander zu leben?“- Gruppe 3

Diese Frage ist in Verbindung mit dem Traum bzw. dem Wunsch vom Einfamilienhaus in Österreich zu sehen. Zur Beantwortung bedarf es jedoch tieferer Forschung. Weitere zukünftige Forschungen könnten die Messansätze der Qualität weiter vertiefen, weitere Messwerte quantifizieren und Studien zur Vergleichbarkeit zwischen österreichischen Städten und Gemeinden untersuchen, um weitere Erkenntnisse aus der Nachverdichtungspraxis abzuleiten. Daraus könnte beispielsweise ein Umsetzungsleitfaden mit Umsetzungspaketen entwickelt werden.

8 REFERENZEN

- Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Raumplanung und Baurecht (Hg.): Innenentwicklung und bauliche Verdichtung. Beiträge zu Planungsstrategien (= Schriftenreihe Abteilung Raumplanung und Baurecht 32), Bregenz 2018
- Angel, Shlomo/Lamson-Hall, Patrick/Blanco, Gonzalez Zeltia: Anatomy of density: measurable factors that constitute urban density, in *Buildings and Cities*, 2(1), pp. 264–282.
- Austrian Panel on Climate Change (APCC) (30.04.2024): Wissenschaftsbericht: Massiver Bodenverbrauch in Österreich stellt große Gefahr für Ernährungssicherheit, Artenvielfalt und Klima dar, Online unter: https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20240430_OTS0127/wissenschaftsbericht-massiver-bodenverbrauch-in-oesterreich-stellt-grosse-gefahr-fuer-ernaehrungssicherheit-artenvielfalt-und-klima-da [03.03.2026]
- Baunetz (o. J.): Nachverdichtung, Online unter: <https://www.baunetzwissen.de/glossar/n/nachverdichtung-1097483> [03.03.2026]
- Bibri, Simon Elias/Krogstie, John/Kärrholm, Mattias: Compact city planning and development: Emerging practices and strategies for achieving the goals of sustainability, in *Developments in the Built Environment* 4 (2020) 100021, 1-20
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.): Städtebauliche Nachverdichtung im Klimawandel, Bonn 2014
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.): Stadt der Viertelstunde. Bonn 2025
- Bundeskammer der Ziviltechnikerinnen und Ziviltechniker: Positionspapier: Klima, Boden und Gesellschaft, Wien 2024
- Climate Change Centre Austria (CCCA) u.a.: Klimastatusbericht Österreich 2024, Wien 2025
- Degros, Aglaée u.a. (Hg.): Basics of urbanism. 12 Begriffe der territorialen Transformation = Basics of urbanism : 12 notions of territorial transformation, Graz/Zürich 2021
- Die Presse (20.08.2024): Einfamilienhaus: Der Traum vom Haus am Land, Online unter: <https://www.diepresse.com/18777509/einfamilienhaus-der-traum-vom-haus-am-land> [03.03.2026]
- Erste Group/s REAL Immobilien (17.06.2025): Wohnstudie 2025: Traum vom Eigentum bleibt in Österreich fest verankert, Online unter: <https://www.erstegroup.com/de/news-media/presseaussendungen/2025/06/17/wohnstudie-2025-traum-vom-eigentum-bleibt-in-oesterreich-fest-verankert> [03.03.2026]
- Gehl, Jahn: Städte für Menschen, Berlin 2015
- Griffin, Matthew u.a. : Neue Standards. Zehn Thesen zum Wohnen, Berlin 2016
- Konijnendijk, Cecil: The 3-30-300 Rule for Urban Forestry and Greener Cities, in *Biophilic Cities Journal* Vol. 4 No. 2 (2021), o. S.
- Madureira, Helena/Monteiro, Ana: Going Green and Going Dense: A Systematic Review of Compatibilities and Conflicts in Urban Research, in *Sustainability* (2021) 10643, 1-20
- Magistrat Wien (Hg.): Städtebauliche Kennwerte. Städtebauliche Kennwerte, Wien 2017
- Mayer, Karoline/Ritter, Katharina/Fitz, Angelika (Hg.): Boden für Alle. Wien/Zürich 2020
- Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) (Hg.): ÖREK 2030. Raum für Wandel, Wien 2021
- Poklewski-Kozieł, Damian: Urban Densification as a Tool for Sustainable Development Policy in Switzerland, in *ACE | Architectur, City and Environment* 20 (58) 13476 2025), 1-12
- Redl, Bernadette (28.01.2024): Ein Leben ohne Einfamilienhaus? Für viele undenkbar, Online unter: <https://www.derstandard.at/story/3000000204742/ein-leben-ohne-einfamilienhaus-fuer-viele-undenkbar> [03.03.2026]
- Region Köln/Bonn e.V. (Hg.): Dreifache Innenentwicklung. Praxishilfe für die Region Köln/Bonn, Köln 2022
- Reicher, Christa: Städtebauliches Entwerfen, Wiesbaden 2017
- Säynäjoki, Eeva-Sofia/Heinonen, Jukka/Junnila, Seppo: The Power of Urban Planning on Environmental Sustainability: A Focus Group Study in Finland, in *Sustainability* (2014), 6622-6642

⁴⁹ Vgl. Angel/Lamson-Hall/Blanco 2021, 278.

⁵⁰ Säynäjoki/Heinonen /Junnila 2014 2014, 6635.

- Soil Walks Dashboard (2025): Dashboard zur Flächeninanspruchnahme und Versiegelung, Online unter:
https://secure.umweltbundesamt.at/powerbi-embed/start?reportName=soilwalks_oeffentlich&settings.navContentPaneEnabled=false [03.03.2026]
- Stadt Graz (o. J.): Grünflächenfaktor Verordnung, Online unter:
https://www.graz.at/cms/beitrag/10412985/9229427/Gruenflaechenfaktor_Verordnung.html [03.03.2026]
- Statistik Austria (Hg.): Wohnen 2024. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, Wien 2025
- Teigeler, Martin: Nachverdichtung – Eine Grenzwertaufgabe, in gif im Fokus 2/2019 (2019), 12-15
- Umweltbundesamt (Hg.): Dreifache Innenentwicklung. Definition, Aufgaben und Chancen für eine umweltorientierte Stadtentwicklung, Dessau-Roßlau 2023