



BAUKULTURKOMPASS NR. 10

# Mehrwert

erschienen im Sommer 2024

## Bodenverbrauch

**Da muss Gras drüber wachsen!**

AUTOR:IN

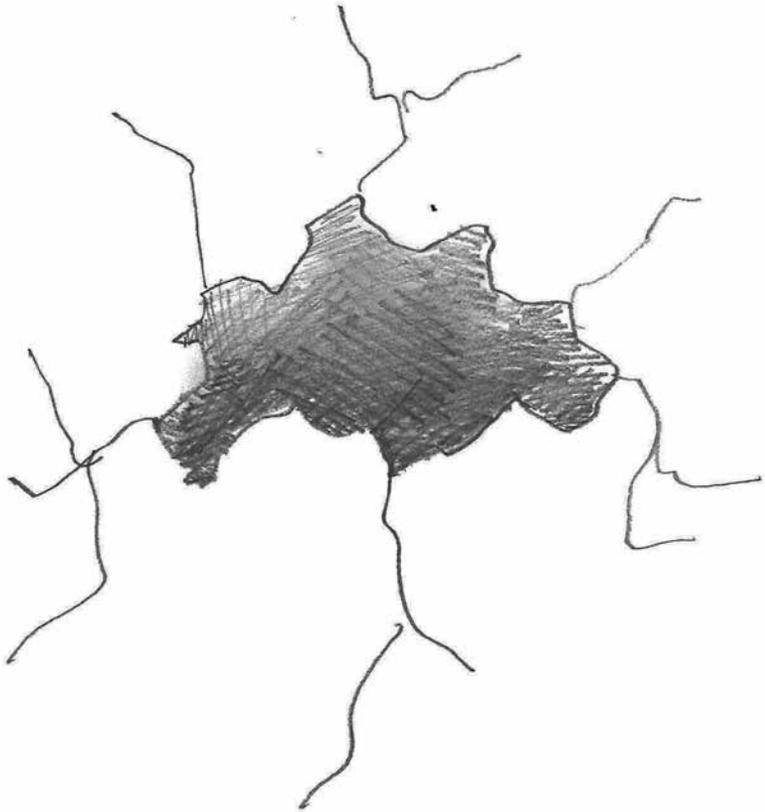
**DI Anne Wübben MSc**

TITEL

**Zusammenhang zwischen Wertsteigerung  
und Versiegelung mit Rollenspiel zur  
Flächen(um)widmung**

Der Baukulturkompass ist ein Produkt von

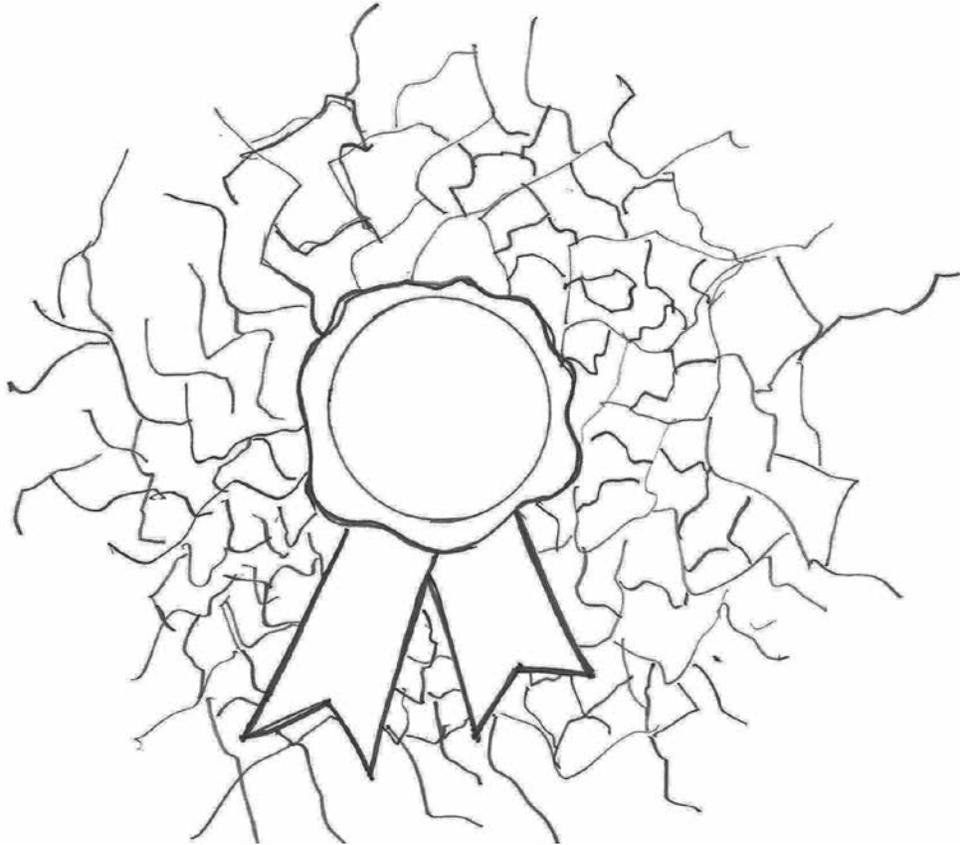




## Was ist offener Boden?

- 1 ... ein Loch im Boden
- 2 ... Erde in welcher Wasser versickern kann
- 3 ... ein Schuh der Luft durchlässt

## Quiz



## Was ist Bodenversiegelung?

- 1 ... ein Boden, der gerade frisch umgegraben wurde
- 2 ... eine Schicht Beton oder Asphalt auf der Erde
- 3 ... eine Straße bei der nur auf einer Seite eine Reihe Bäume gepflanzt wurde

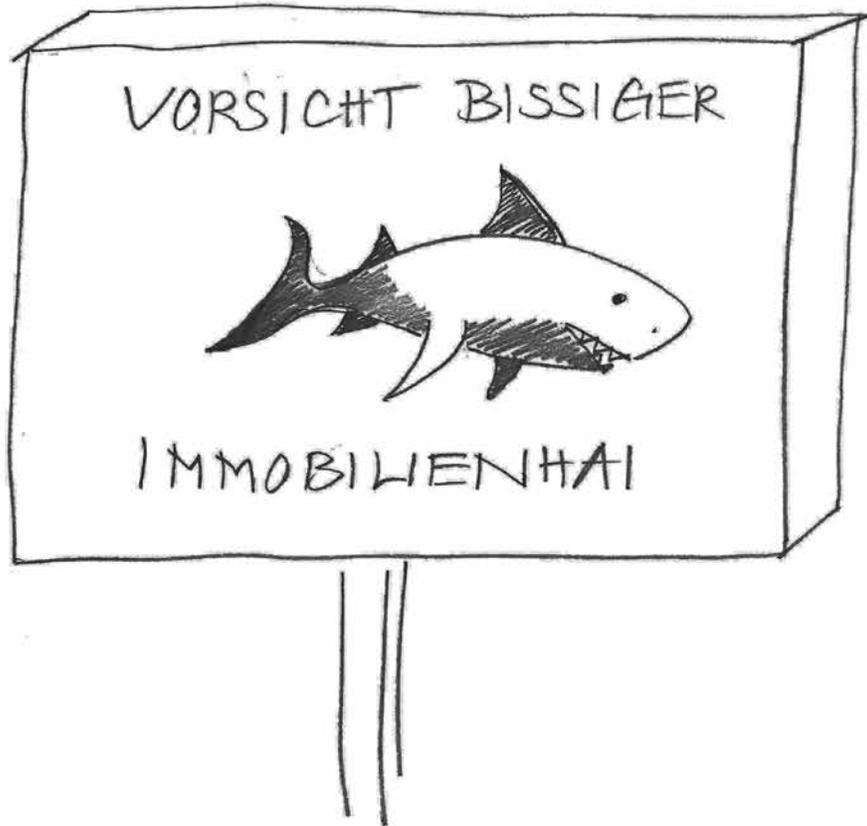
## Quiz



## Was versteht man unter Überhitzung ?

- 1 ... wenn der Feuermelder angeht
- 2 ... wenn die Füße zu dampfen beginnen
- 3 ... wenn es im Sommer durch die vielen Asphaltflächen zu heiß wird

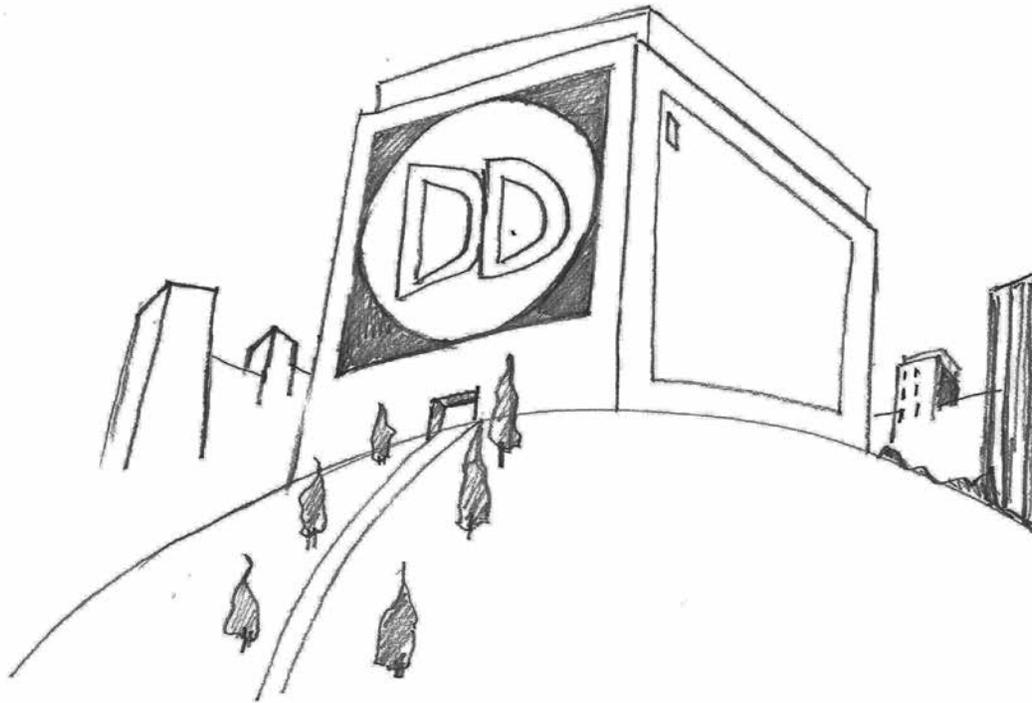
## Quiz



## Was ist ein Immobilienhai ?

- 1 ... ein Tier, welches das Haus verteidigt
- 2 ... ein Fisch, der eine besonders quadratische Schnauze hat
- 3 ... jemand, der sehr viel Geld damit verdient, Häuser zu kaufen und zu verkaufen

## Quiz



## Was ist Betongold?

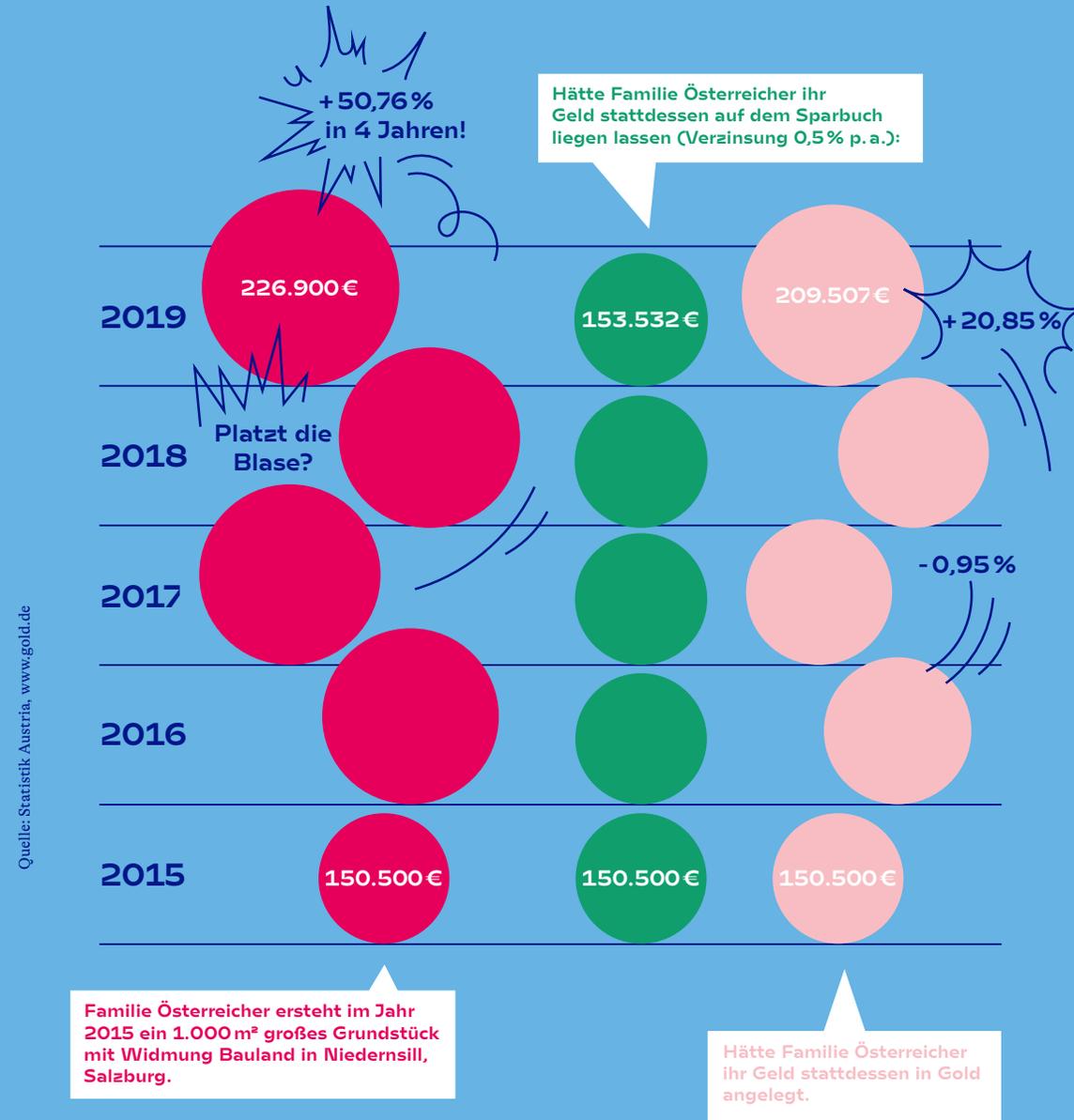
- 1 ... mit Gold angemalter Beton
- 2 ... wenn jemand statt Geld oder Gold viele Häuser besitzt
- 3 ... ein Goldschatz, der unter einem neugebauten Haus versteckt wurde

## Quiz

# Ware Boden

\*)

## Anlageformen im Vergleich





\*)

# Ware Boden

\*)



### Deutsch Schützen-Eisenberg, Burgenland

Grünland	2,59 €/m <sup>2</sup>
Bauland	7,80 €/m <sup>2</sup>

### Kitzbühel, Tirol

Grünland	10,68 €/m <sup>2</sup>
Bauland	1.712,70 €/m <sup>2</sup>



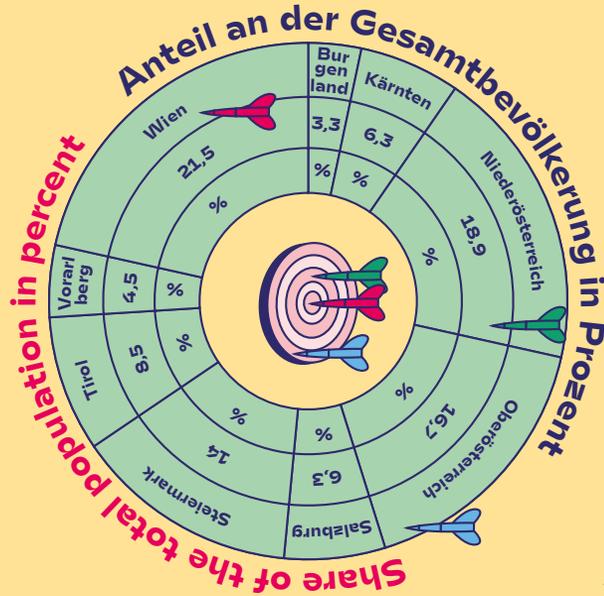


# Das Baulandparadoxon

Der Begriff beschreibt die Tatsache, dass große Baulandreserven nicht bedeuten, dass ausreichend verfügbares Bauland am Markt angeboten wird. Es herrscht also trotz Baulandüberhang ein Mangel. Bauland wird aus den unterschiedlichsten Gründen „gehortet“: Es wird für die Nachkommen behalten; Bauträger\*innen bevorraten Grundstücke für spätere Projekte; Eigentümer\*innen hoffen auf eine Änderung der Bebauungsvorschriften, aber vor allem auch aus rein spekulativen Gründen. Um zu wachsen und neue Einwohner\*innen und Betriebe anzusiedeln, sind die Gemeinden daher gezwungen, neues Bauland auszuweisen – oft an denkbar ungeeigneten Stellen und abseits der Zentren. Das Ergebnis ist jene Zersiedelung des Landes, die man bei jeder Fahrt durch Österreich wahrnehmen kann.

Die Grafik zeigt einerseits das Verhältnis von bebautem und unbebautem Bauland pro Bundesland und andererseits die Verteilung der Bevölkerung auf die Länder. Wien hat zwar die meisten Einwohner\*innen, aber den geringsten Anteil an unbebautem Bauland. Der Vergleich Tirol und Burgenland wiederum veranschaulicht, dass Tirol zwar ca. dreimal größer und bevölkerungsreicher als das Burgenland ist, letzteres aber doppelt so viel Bauland ausgewiesen hat.

Der Begriff „Baulandparadoxon“ wurde 1996 vom österreichischen Juristen Benjamin Davy geprägt.

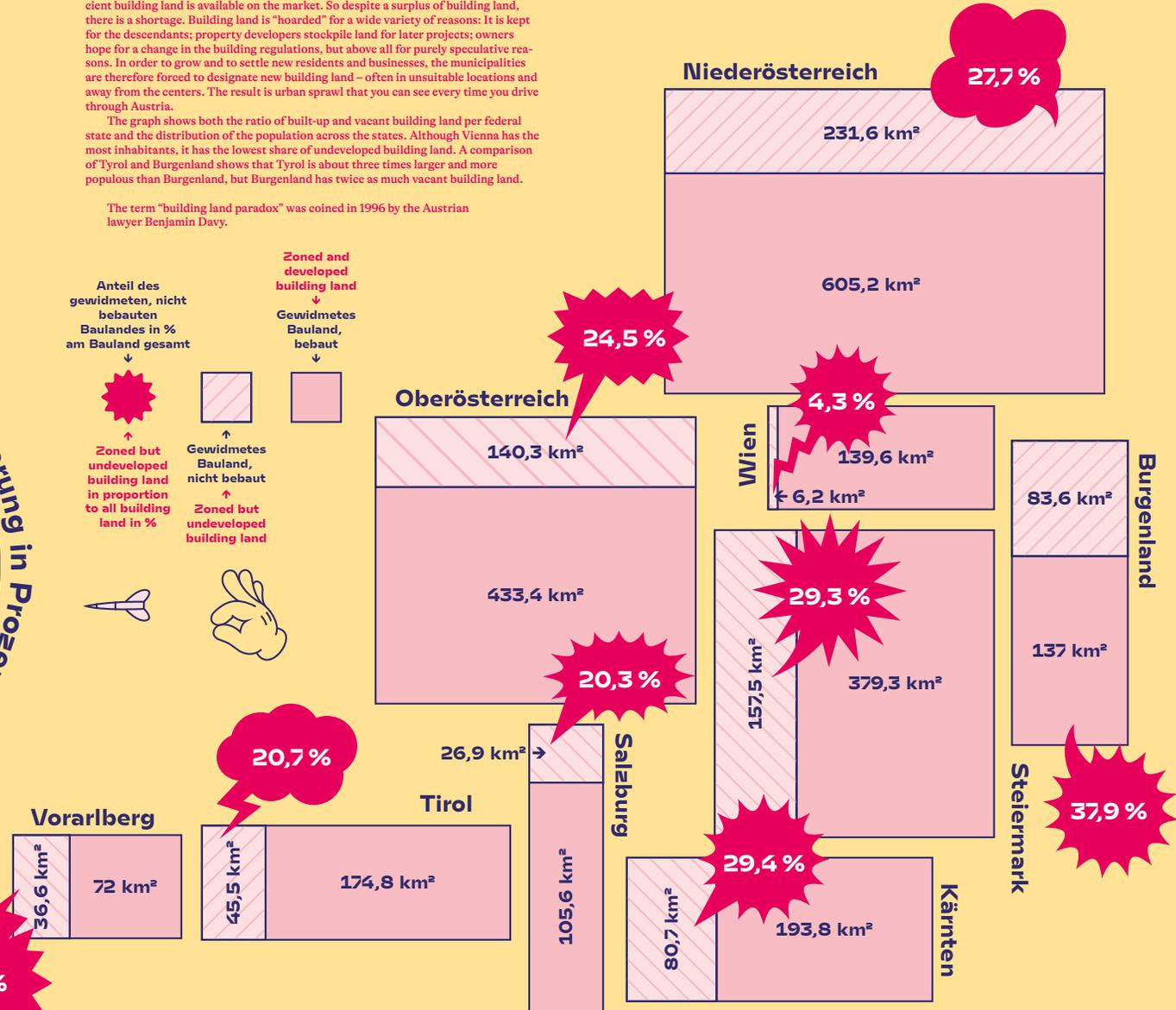
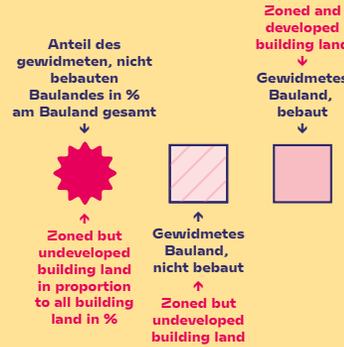


# The Building Land Paradox

The term describes the fact that large reserves of building land do not mean that sufficient building land is available on the market. So despite a surplus of building land, there is a shortage. Building land is “hoarded” for a wide variety of reasons: It is kept for the descendants; property developers stockpile land for later projects; owners hope for a change in the building regulations, but above all for purely speculative reasons. In order to grow and to settle new residents and businesses, the municipalities are therefore forced to designate new building land – often in unsuitable locations and away from the centers. The result is urban sprawl that you can see every time you drive through Austria.

The graph shows both the ratio of built-up and vacant building land per federal state and the distribution of the population across the states. Although Vienna has the most inhabitants, it has the lowest share of undeveloped building land. A comparison of Tyrol and Burgenland shows that Tyrol is about three times larger and more populous than Burgenland, but Burgenland has twice as much building land.

The term “building land paradox” was coined in 1996 by the Austrian lawyer Benjamin Davy.



# Ware Boden



# Monopoly

Das kapitalistischste Spiel der Welt wurde von einer antikapitalistischen Frau erfunden. 1904 meldete die US-amerikanische Spieleentwicklerin Elizabeth J. Magie ein Patent für das Spiel „The Landlord’s Game“ an.

Elizabeth J. Magie war Anhängerin der Ideen des Ökonomen Henry George. Für George stellt die ungleiche Verteilung von Reichtum und Macht die größte Gefahr für die Gesellschaft dar. Land sei Allgemeingut, daher sollten leistungslose Erträge durch Grundbesitz hoch besteuert werden (sogenannte Single-Tax). Diese Bodensteuer würde alle anderen Steuern ersetzen, die Spekulation mit Grundstücken verhindern und Landbesitzer\*innen zu einer sinnvollen Nutzung des Bodens zwingen.

Als Protest gegen den Monopolismus ihrer Zeit und um das Konzept von Landnahme und all seinen Folgen für die Gesellschaft spürbar zu machen, entwickelte Magie das „Landlord’s Game“. Dabei sah sie zwei Versionen vor: Das dem heutigen Spiel Vergleichbare, bei dem das Ziel darin besteht, Monopole zu schaffen und die Gegner\*innen zu vernichten.

Die Spieler\*innen können aber jederzeit zur zweiten Version wechseln und das Single-Tax-System einführen. Dadurch erleben sie, wie dessen Anwendung allen zugutekommt und für Chancengleichheit und höhere Einnahmen sorgt.

Kopien des Spiels verbreiteten sich langsam über den Nordosten der USA. Schließlich gelangte es auch nach Philadelphia in die Hände von Charles Darrow, einem arbeitslosen Vertreter. Später würde Darrow vorgeben, das Spiel während der Weltwirtschaftskrise entwickelt zu haben. 1935 verkaufte er die heute weltweit bekannte Version des Spiels unter dem Namen „Monopoly“ an Parker Brothers unter Sicherung der Tantiemen.

# Lerne den Kapitalismus fürchten: Monopoly

Comic aus der Ausstellung „Boden für Alle“  
© Architekturzentrum Wien,  
Grafik von LWZ Design und Animation OG

# Comic

**Im Büro der Abteilung Raumordnung bei der Landesregierung**

Na, möcht ja nicht wissen, wie die zu der Umwidmung gekommen sind. Des liegt nicht nur net im Dorf, des schrammt hart an der HQ100-Zone. Das muss bald amal ein Ende haben.

6 Monate später sind sowohl der wiedergewählte Bürgermeister als auch die junge Familie glücklich, die den väterlichen Acker nun ihr Bauland nennen kann.

Die Wohnbauförderung wird beantragt.

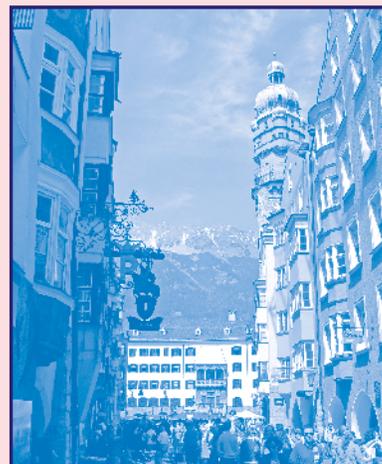
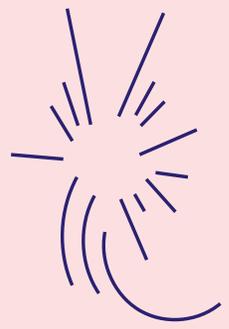
Ist doch total unfair, dass wir nur 77.000 EUR vom Land kriegen, bloß weil wir keine direkten Nachbarn haben wollen.

Irgendwo in der Landeshauptstadt ...



Ich schau jetzt schon seit 6 Monaten, aber es gibt nix, das wir uns zur Zeit leisten könnten.

... und ein Fleckchen Grün für die Kinder ...



Auf Besuch bei den Eltern am Land



Und warum baut ihr nicht hier was Eigenes? Ich schenk euch den Acker da hinten. Landwirtschaft zahlt sich eh fast nicht mehr aus.

Kredit statt Miete und irgendwann gehört das Haus dann uns! Eigentlich die perfekte Geldanlage!

Der Vater besucht seinen langjährigen Freund und Bürgermeister und bittet ihn, den Acker in Bauland umzuwidmen.



Flächenwidmung ist ja kein Wunschkonzert!

Was heißt, du kannst nicht? Und wie war das damals mit dem Huber?

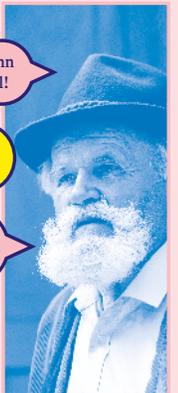
Da kommt ja ein jeder daher.

Das Land gehört ja schließlich mir, da kann ich doch bitte damit machen, was ich will!

Im Ort gibt es doch so viele unbebaute Grundstücke, warum bauen sie nicht dort ...

Da beschwert ihr euch immer, dass die Jungen in die Stadt abwandern, aber wenn's drauf ankommt, steht ihr nicht für eure Leut ein.

Da draußen bei euch gibt's ja nicht einmal Öffis!



... doch obwohl viele als Bauland gewidmete Grundstücke vorhanden sind, will niemand verkaufen und wenn, dann zu einem unleistbaren Preis ...



Na weißt, das haben wir doch für die Enkel aufgehoben ...

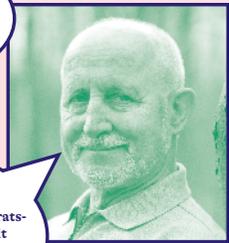


...

Im Gasthaus am Stammtisch



Unsere Familie lebt seit 250 Jahren hier und jetzt soll meine Tochter nicht bauen dürfen?



Wenn du dein Land nicht kriegst, dann kriegt der Franz bei der nächsten Gemeinderatsitzung auch nicht die Mehrheit für die Erweiterung vom Supermarktparkplatz am Kreisverkehr. Des versprech ich dir!

Im Bürgermeisterwahlkampf ...



Tun, was richtig ist!



Na, dann mach auch was für deine Leut!

Im Büro der Abteilung Raumordnung bei der Landesregierung



Na, möcht ja nicht wissen, wie die zu der Umwidmung gekommen sind. Des liegt nicht nur net im Dorf, des schrammt hart an der HQ100-Zone. Das muss bald amal ein Ende haben.

6 Monate später sind sowohl der wiedergewählte Bürgermeister als auch die junge Familie glücklich, die den väterlichen Acker nun ihr Bauland nennen kann.

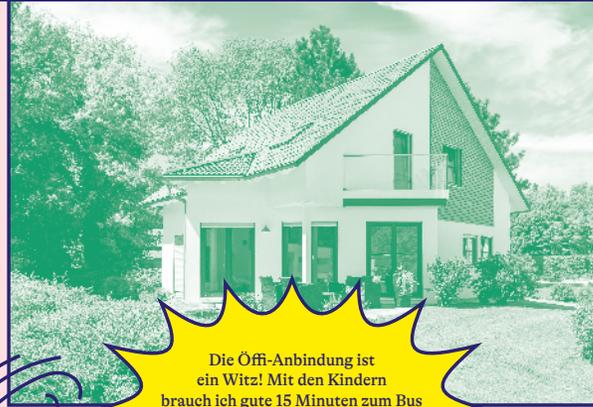


Die Wohnbauförderung wird beantragt.

Ist doch total unfair, dass wir nur 77.000 EUR vom Land kriegen, bloß weil wir keine direkten Nachbarn haben wollen.



Das Eigenheim (Passiv-Fertigteilhaus aus Tschechien) ist fertig. Die glückliche Familie (mittlerweile zwei Kinder) ist eingezogen. Das ältere Kind beginnt im Herbst mit der Schule und die Mutter will wieder zu arbeiten beginnen ...



Die Öffi-Anbindung ist ein Witz! Mit den Kindern brauch ich gute 15 Minuten zum Bus und der geht nur einmal pro Stunde. Schatz, ich weiß ... aber wir brauchen wirklich ein zweites Auto.

Die Familie hört in den Nachrichten vom 100-jährlichen Hochwasser, das auf sie zukommt.



Das hat also diese HQ100-Zone bedeutet!!



Die Gemeinde muss unbedingt einen Hochwasserschutz bauen!

## Soll der Acker des Landwirts XY von Grünland auf Bauland umgewidmet werden?

Situation:

Ein junges Ehepaar sucht nach einer größeren Wohnung, möglichst mit Garten. Der Vater des jungen Ehemanns schlägt ihnen vor, auf seinem Acker zu bauen. Der Sohn möchte zunächst im Ortskern ein Grundstück erwerben, bekommt es aber nicht zu einem günstigen Preis. Um auf dem Acker zu bauen, muss dieser erstmal umgewidmet werden. Wie geht der Landwirt vor, der schon sein ganzes Leben im Ort lebt? Wie argumentiert dieser? Welche Argumente gibt es dagegen?

Nachdem ihr die Rollen innerhalb der Klasse verteilt und euch mit der jeweiligen Rolle vertraut gemacht habt, findet eine Verhandlung im Gemeinderat statt, bei der jeder seine Argumente und Sichtweisen vorträgt und man versucht, eine Einigung zu erzielen.

# Rollenspiel - Zersiedelung

Soll der Acker des Landwirts XY von Grün- auf Bauland umgewidmet werden ?

Ihr seid eine Gruppe von **Bodenschützern**, die sich dafür engagieren, dass der Ort sich nicht weiter ausweitet. Sammelt Argumente für eure Position und tragt diese in der Verhandlung im Gemeinderat vor.

Die Umwidmung darf nicht genehmigt werden, weil ....

Soll der Acker des Landwirts XY von Grün- auf Bauland umgewidmet werden ?

Ihr seid eine **Jungfamilie**. Ihr braucht eine neue Wohnung und am besten im Grünen, damit die Kinder draußen spielen können.

Sammelt Argumente für eure Position ...

Soll der Acker des Landwirts XY von Grün- auf Bauland umgewidmet werden ?

Ihr seid der **Landwirt XY**, welcher hier im Ort schon ein Leben lang lebt. Er möchte, dass sich auch sein Sohn mit dessen Familie hier niederlässt. Er ist lange Jahre schon mit dem Bürgermeister befreundet und ist Obmann des Gesangsvereins.

Die Umwidmung meines Ackers ist sinnvoll, weil ....

Soll der Acker des Landwirts XY von Grün- auf Bauland umgewidmet werden ?

Ihr seid der **Bürgermeister**. Ihr seid an der Entscheidung zur Umwidmung des Grundstücks beteiligt und befindet euch in dem Dilemma, die Interessen eines langjährigen Mitbürgers gegen die abstrakten Interessen des Bodenschutzes abzuwägen.

Sammelt Argumente für eure Position und überlegt mögliche Kompromisslösungen.