

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Bebauungsdichte in der Steiermark: Warum die Zahl noch keine Wohnfläche verspricht

Die steiermärkische Dichteangabe ihrem Flächenbezug zuordnen und den Unterschied zum gewünschten Wohnraum mit der Planung besprechen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine Dichteangabe im Grundstücksangebot sieht nach einer einfachen Rechenaufgabe aus: Grundstücksfläche mal Zahl ergibt die mögliche Wohnfläche. Genau diese Abkürzung führt jedoch zu einem unklaren Ergebnis. Für ein Vorhaben in der Steiermark solltest du erst verstehen, welche Flächen in der Dichteberechnung stehen und welche örtlichen Unterlagen zur angebotenen Zahl gehören.

Zuerst den Begriff richtig zuordnen

Die steiermärkische Bebauungsdichteverordnung definiert Bebauungsdichte als Verhältnis der Gesamtfläche der Geschosse zur zugehörigen Bauplatzfläche. Die Bauplatzfläche ist dabei nicht schlicht jede beliebige Flächenangabe aus einem Exposé; die Verordnung enthält hierzu eine eigene Definition. Auch für die einbezogenen Geschossflächen gibt es nähere Bestimmungen. Daraus folgt keine Gleichsetzung mit der später nutzbaren Wohnfläche. [\[DICHTÉ\]](#)

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lass dir die Quelle der angebotenen Dichtezahl zeigen. Stammt sie aus einem aktuellen örtlichen Plan, aus einer älteren Auskunft oder aus einer privaten Vorstudie? Notiere daneben den Geltungsbereich und das Datum. Eine korrekt wiedergegebene Zahl kann trotzdem auf eine andere Planfassung oder eine andere Grundstückskonstellation bezogen sein.

Zwei Flächenblätter statt einer Kopfrechnung

Bitte die planende Fachperson um eine verständliche Gegenüberstellung. Auf dem ersten Blatt steht die für die Dichte angesetzte Bauplatzfläche mit ihrer Herleitung. Auf dem zweiten Blatt stehen die nach den maßgeblichen Regeln angesetzten Gebäudeflächen. Eine dritte Spalte darf die für dein Raumprogramm tatsächlich relevante Nutz- oder Wohnfläche aufnehmen, muss aber als andere Größe erkennbar bleiben.

Das ist kein Auftrag, jeden Quadratmeter selbst baurechtlich zu beurteilen. Du möchtest vielmehr nachvollziehen können, weshalb eine Zahl in der Rechnung vorkommt und welche Annahme noch offen ist. Nicht vermessene oder nicht geprüfte Flächen bekommen einen Hinweis statt einer scheinbar endgültigen Nachkommastelle.

So verändert sich das Gespräch

Ein fiktives Angebot verspricht aus einer Dichtezahl ein großzügiges Haus. Du benötigst jedoch zwei getrennte Arbeitsbereiche und einen gut nutzbaren Eingangsbereich. Eine erste Skizze zeigt, dass Verkehrsflächen und Gebäudekonzept anders ausfallen als erwartet. Die richtige Folgefrage lautet nun: Welches Raumprogramm ist unter den tatsächlichen Planungsbedingungen sinnvoll erreichbar? Sie lautet nicht mehr: Warum fehlt meiner Multiplikation Wohnfläche?

Gib der Fachperson deshalb deine Raumwünsche mit Prioritäten. Ein optionaler Hobbyraum sollte nicht unbemerkt dieselbe Verbindlichkeit erhalten wie ein notwendiger stufenloser Zugang. So lässt sich prüfen, welche Varianten den eigenen Bedarf erfüllen, statt nur eine theoretische Fläche auszuschöpfen.

Das Ergebnis bleibt eine Vorprüfung

Dichte ist ein Baustein. Bitte die zuständige Gemeinde und die Planung, auch die übrigen für das konkrete Projekt relevanten Festlegungen und Nachweise zu benennen. Dieser Artikel überträgt steiermärkische Begriffe nicht auf andere Bundesländer und ersetzt weder örtliche Planauskunft noch Projektprüfung oder Bewilligung.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Grundstück

Gemeinde, Katastralgemeinde und Grundstücksnummer des Angebots.

02 / Angebotene Dichtezahl

Welche Zahl wird genannt, und aus welcher Quelle mit welchem Datum stammt sie?

03 / Planfassung

Zu welchem örtlichen Plan gehört die Zahl? Notiere Bezeichnung, Fassung und Geltungsbereich.

04 / Angesetzte Bauplatzfläche

Welche Fläche setzt die Planung für die Berechnung an, und wie wurde sie hergeleitet?

05 / Raumprogramm mit Prioritäten

Welche Räume brauchst du unbedingt, welche sind optional? Ordne jedem Raum eine Priorität zu.

06 / Planungsfachperson

Wer erstellt die Gegenüberstellung der Flächen? Name, Kontakt, Termin.

07 / Weitere Festlegungen

Welche anderen Vorgaben haben Gemeinde oder Planung für das Projekt genannt?

08 / Nächster Schritt

Welche Variante lässt du als Nächstes prüfen?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[DICHTER] Bebauungsdichteverordnung 1993, insbesondere § 1

Rechtsinformationssystem des Bundes / Land Steiermark. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-07-AT-006-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.