

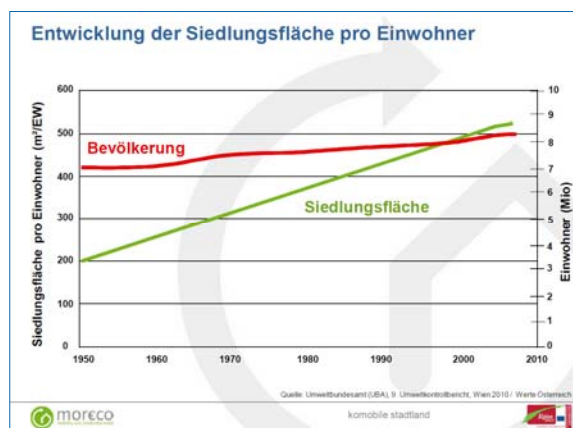
Zukunft Widmungspolitik

Infrastrukturfolgekosten der Widmungspolitik

Erich Dallhammer
Klagenfurt, 19.2.2014

Höherer Lebensstandard braucht mehr Fläche

- ▶ Siedlungsfläche steigt wesentlich stärker als Bevölkerung
- ▶ Flächenverbrauch:
22,4 ha/Tag
- ▶ Bruttogeschoßfläche
Einfamilienhaus:
2008: 253 m²
2012: 294 m² (+16 %)
(STATISTIK AUSTRIA 2012)





3 problematische Entwicklungen bei der Siedlungsentwicklung

- a) Siedlungssplitter in der freien Landschaft
- b) Ausufernd der Siedlung an Rändern, während im Innerortsbereich Baulandlücken bleiben
- c) äußerst locker bebaute Gebiete mit geringen Siedlungsdichten
- mit 1/3 Leerstand-Flächen

3



Investitionskosten für Infrastruktur

Kosten je Laufmeter Straße (Richtwerte 2014)

Gemeindestraße (5,5 m Breite)	€ 460.-
Gehsteig (je 1,5 m Breite incl. Beleuchtung)	€ 190.-
Abwasserkanal (300 mm Rohrdurchmesser)	€ 320.-
Trinkwasserversorgung	€ 140.-
<u>Strom</u>	<u>€ 100.-</u>
Summe	€ 1.210.-

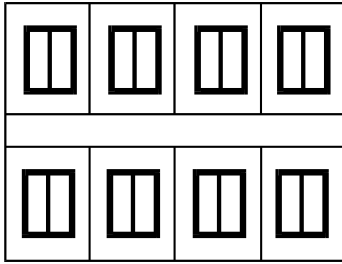
1 km Gemeindestraße: € 1.210.000.-

Quellen: DOUBEK, ZANETTI 1999; DALLHAMMER, MOLLAY 2008
(mit Baupreisindex Straßenbau hochgerechnet auf 2013)

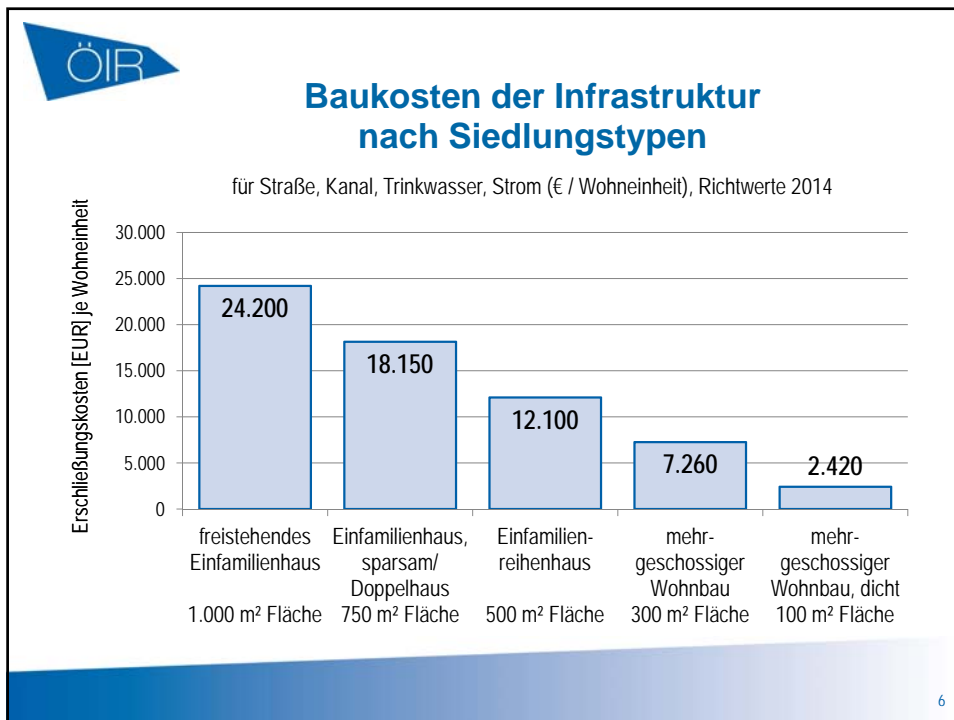
4

ÖIR Erschließungskosten ja ha Bauland

- ▶ 1 km Straße (Kosten: € 1.210.000.-) erschließt bei
 - beidseitiger Bebauung und
 - 25 m Parzellentiefe
 5 ha Bauland
- ▶ 1 ha Bauland benötigt
 - 200 m Straße
- ▶ **Erschließungskosten: 242.000 Euro je ha Bauland**



5





Richtwerte laufende Erhaltungskosten

Jährliche Kosten für 1 m Straße (Richtwerte 2014)

	von – bis	Schnitt
Gemeindestraße (5,5 m Breite)	4,5 – 19,6	€ 12,0
Gehsteig (je 1,5 m Breite)	1,9 – 3,8	€ 2,9
Beleuchtung	0,8 – 1,7	€ 1,2
Schneeräumung	0,8 – 1,7	€ 1,2
Abwasser	1,3 – 9,6	€ 5,4
Trinkwasser	0,6 – 5,1	€ 2,9
Summe	9,2 – 37,7	€ 25,7

Quelle: Analyse 3 steirischer Gemeinden im Stadtumland, Streusiedlungsbereich und alpinen Talbereich
DALLHAMMER, MOLLAY 2008 (mit Verbraucherpreisindex hochgerechnet auf 2013)

7



Einsparungspotenziale: Bauland in Einzellage vermeiden

Straße zu einem Gebäude in Einzellage 100m vom Siedlungsrand kostet:


- ▶ Errichtungskosten: € 121.000.-
- ▶ Erhaltungskosten: € 2.570.- / Jahr



Grafik. SIR

8

ÖIR **Einsparungspotenziale:
Siedlungen kompakt bauen**



Grafik. SIR

**Kosten der Erhaltung der Infrastruktur
für 1 Wohneinheit**

- freistehendes Einfamilienhaus	ca. 500 €
- Einfamilienhaus in Reihe	ca. 250 €
Differenz:	250 €

9

ÖIR **Finanzierung der Erschließungskosten**

Abwasser

Trinkwasser

□ Fremdmittel

□ Bund

□ Land

□ Eigenmittel Gemeinde

■ Anschlussgebühren

Quelle: Kommunalkredit 2012, Grafik: ÖIR

10



Folgen der fehlenden Klarheit bei den Kosten

- ▶ Infrastrukturkosten sind „versteckte Kosten“
- ▶ Beiträge sind lageunabhängig
- ▶ Querfinanzierung / Umverteilung:
 - Innerhalb der Gemeinde:
Haushalte in Ortszentren tragen höhere Kosten der peripheren Lagen durch höhere Beiträge in der ganzen Gemeinde mit.
 - Auf regionaler und überregionaler Ebene:
kompaktere Gemeinden tragen höheren Kosten in den locker bebauten Gemeinden durch höhere Ausgaben mit.
- ▶ Kosten der Infrastruktur nicht nur eine Effizienz- sondern auch eine Verteilungsfrage

11



Persönliche Mobilitätskosten

Pendeldistanz: 30 km 1 x täglich, 45 Wochen

	<u>Benzinkosten</u>	<u>Kilometergeld</u>
€/l	1,32 €	42 €
Kosten / Tag (8l / 100km)	6,34 €	25,20 €
Kosten / Jahr	1.426 €	5.670 €
<u>Kosten / 30 Jahren</u>	<u>42.768 €</u>	<u>170.100 €</u>
Jahreskarte Klagenfurt	420 €	420 €

12



Ziel: Eine Siedlungsentwicklung, die Infrastrukturkosten in den Griff bekommt!

- ▶ Vorrang der Verdichtung in zentralen Bereichen gegenüber Siedlungserweiterung
 - Nutzung bestehender Baulandreserven
 - Wiedernutzbarmachung bestehender Baulandbrachen (leere Häuser in den Ortszentren, ehemalige Industrieareale, ...)
- ▶ Neue Siedlungen nur, wenn Innenverdichtung unmöglich, und dann:
 - Fußwegdistanz ins Ortszentrum
 - Familien-Wohnhäuser, die wenig Fläche brauchen
 - „Single“ Wohnungen (Junge, getrennte Paare, Ältere, ...)

13



Herausforderung: Bevorzugte Bauform freistehendes Einfamilienhaus

- ▶ Ursachen
 - Mitbestimmen bei der Planung und Eigenleistung beim Bau
 - Wohnungseigentum & Verfügungsgewalt
 - private Grünflächen



Grafik, SIR

14



Bewusstseinsbildung: Infrastrukturkosten sichtbar machen

Infrastrukturkostenrechner

- ▶ Für Gemeinden:
 - NIKK Infrastrukturkostenkalkulator NÖ (<http://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=148>)
 - MORECO Siedlungsrechner im Salzburger Flachgau (<http://www.moreco.at>)

- ▶ Für private Personen
 - Mobilitätsausweis für Immobilien (<http://www.mobilitaetsausweis.at>)
 - MORECO-Haushaltsrechner in Salzburg (<http://www.moreco.at>)

15



NIKK Infrastrukturkostenkalkulator NÖ

NIKK - NÖ Infrastrukturkostenkalkulator: Datensatz bearbeiten

ID: Projekt:

PQ/PG_Name: Herzogenburg

Beschreibung:

Fläche:

Gesamtfläche in m²:

Anteil öffentliche Grundflächen in %:

Anteil Verkehrsfläche in %:

Fläche Bauland in m²:

Bebauung:

Bebauungstyp	Bauklasse	Anteil (%)
<input checked="" type="checkbox"/> Einfamilienhaus groß	Bauklasse II	50
<input type="checkbox"/> Reihenhäuser klein	Bauklasse II	50
		<input type="text" value="100"/>

16

ÖIR MORECO Haushaltsrechner

1. Wohnen 2. Mobilität 3. Ergebnis 4. Alternative 5. Vergleich [hilfe](#)

Herzlich Willkommen beim MORECO-Haushaltsrechner

Auf den folgenden Seiten können Sie die Kosten von **Wohnen und Mobilität in der Region Salzburg** berechnen und Wohnstandorte miteinander vergleichen.

[Starten >](#)



moreco  *Smart locations for better liveability* **SIR**  **r s a iSPACE** 

Alle berechneten Werte sind als Indikatoren zu verstehen. Es besteht kein Anspruch auf inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität. [Disclaimer](#) [Feedback](#)

17

ÖIR Bewusstsein schärfen – Akzeptanz erhöhen

- ▶ Vorbilder für Wohnen in Einfamilienhäusern in zentrumsnähe herzeigen, die
 - Sparsam bei der Errichtung und im „Betrieb“ sind (Kauf / Errichtungskosten + Mobilitätskosten)
 - Eigeninitiative bei Planung und Bau selbstverständlich anbieten
 - Einen eigenen Garten haben
 - Ins Ortsbild passen

18



Strategische Maßnahmen seitens des Landes setzen

- ▶ **Kostenwahrheit bei Neubauten**
 - Höhere Beiträge für Wohnhäuser mit teurerer Infrastruktur (Baulandverträge)
- ▶ **Wohnbauförderung auf Infrastrukturfolgekosten abstimmen**
 - Höhere Wohnbauförderung in Zentrumsnähe
- ▶ **Mobilisierung bestehender Baulandreserven**
 - z.B. Infrastrukturkostenbeitrag für unbebautes Bauland

19



Eine haushälterische, bodensparende Siedlungsentwicklung ...

- ▶ stärkt die Nahversorgung und wirkt gegen Entleerung der Ortskerne
- ▶ senkt Kosten für die Errichtung und Erhaltung der Infrastruktur
- ▶ senkt Kosten für die Mobilität der Alltagswege der Bevölkerung
- ▶ macht Siedlungen und Gemeinden zukunftstauglich

20



Österreichisches Institut für Raumplanung

DI. Dr. Erich Dallhammer

**1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 27
01 533 87 47, dallhammer@oir.at
www.oir.at**