



Österreichisches Institut
für Raumplanung

Die Folgekosten der aktuellen Siedlungsentwicklung

Erich Dallhammer

Semmering, 20.6.2014



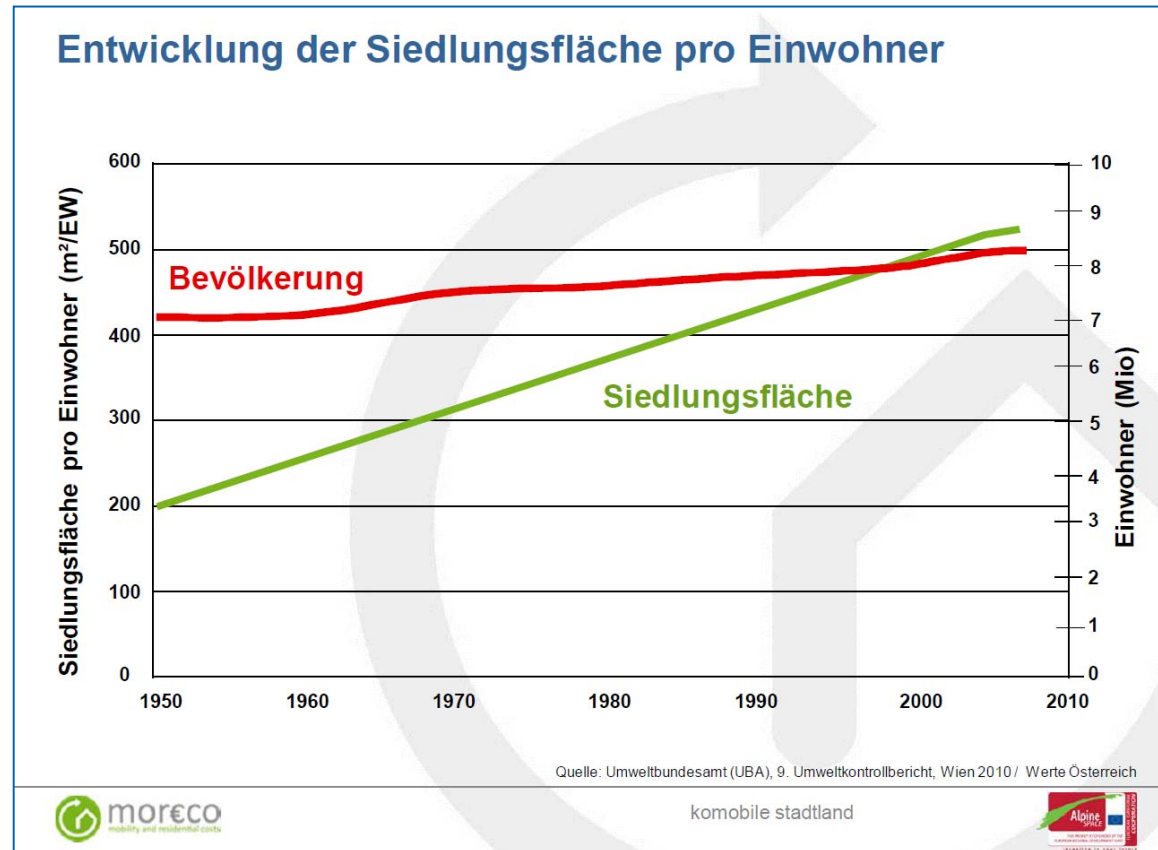
Siedlungen wachsen – Beispiel Millstatt



Millstatt 1992

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)





Herausforderung: Einfamilienhaus ist bevorzugte Bauform

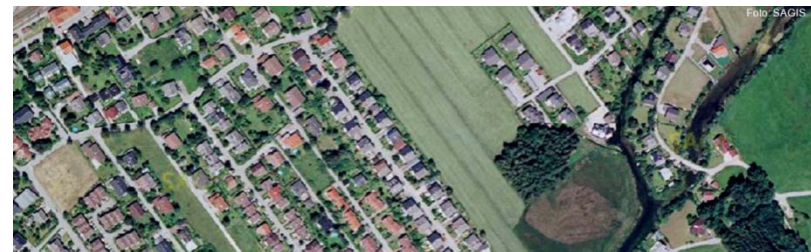
► Ursachen

- eigenen Garten nutzen
- Mitbestimmen bei der Planung
- Eigenleistung beim Bau einbringen
- Wohnungseigentum & Verfügungsgewalt



3 problematische Entwicklungen bei der Siedlungsentwicklung

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





Folgen des hohen Flächenverbrauchs

- ▶ Gefährdung der Nahversorgung
 - geringe Dichten zerstören Einzugsbereich der Geschäfte und des öffentlichen Verkehrs
 - Entleerung der Ortskerne durch Konkurrenz am Ortsrand
 - Fehlt Geschäft + Gasthaus im Ort, fehlen soziale Treffpunkte

- ▶ Flächen der Natur und der Landwirtschaft entzogen
 - Zerstörung von Lebensräumen
 - Zerstörung der landwirtschaftlicher Produktionsflächen
 - Verlust von Flächen für den Regenwasserrückhalt (Hochwassergefahr steigt)



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.-
Strom	€ 100.-
<hr/>	
Summe	€ 1.210.-

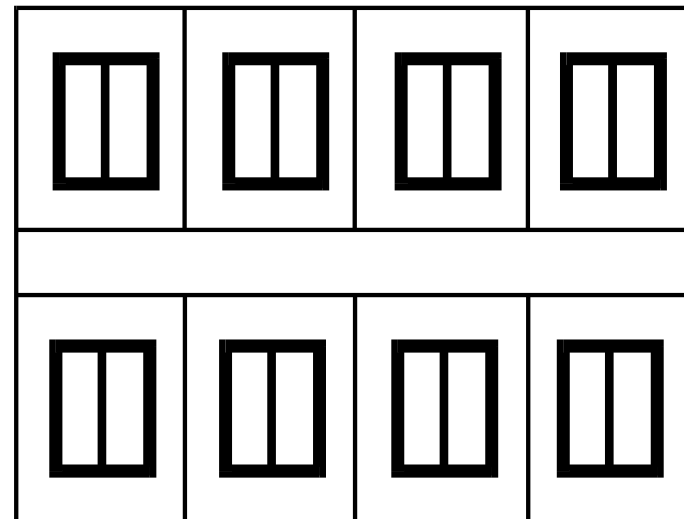
1 km Gemeindestraße: € 1.210.000.-

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



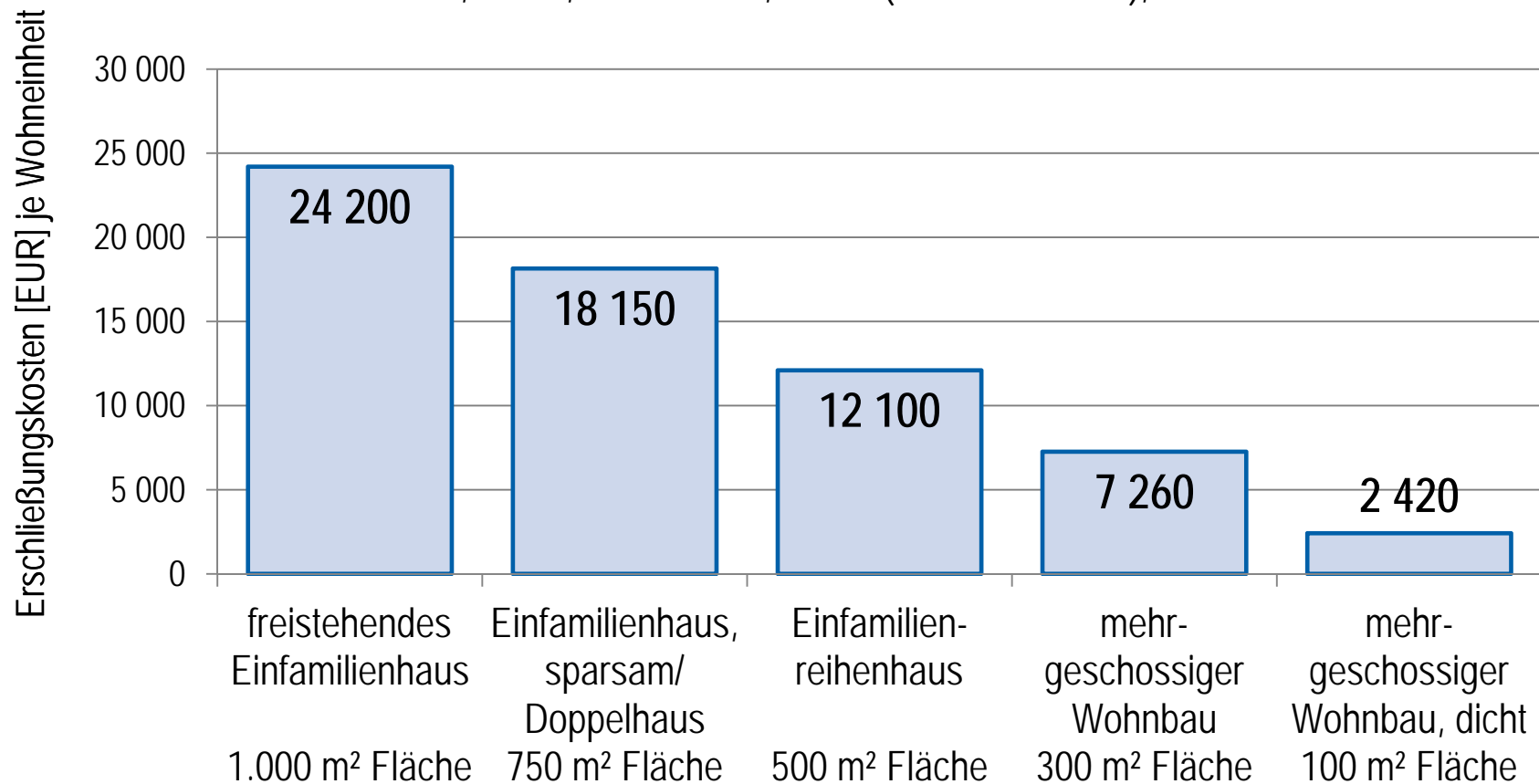
Erschließungskosten ja ha Bauland

- ▶ 1 km Straße (Kosten: € 1.210.000.-) erschließt bei
 - beidseitiger Bebauung und
 - 25 m Parzellentiefe5 ha Bauland
- ▶ 1 ha Bauland benötigt
 - 200 m Straße
- ▶ **Erschließungskosten:
242.000 Euro je ha Bauland**



Baukosten der Infrastruktur nach Siedlungstypen

für Straße, Kanal, Trinkwasser, Strom (€ / Wohneinheit), Richtwerte 2014





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)*



Einsparungspotenziale: Bauland in Einzellage vermeiden

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

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



Grafik. SIR



Einsparungspotenziale: Siedlungen kompakt bauen

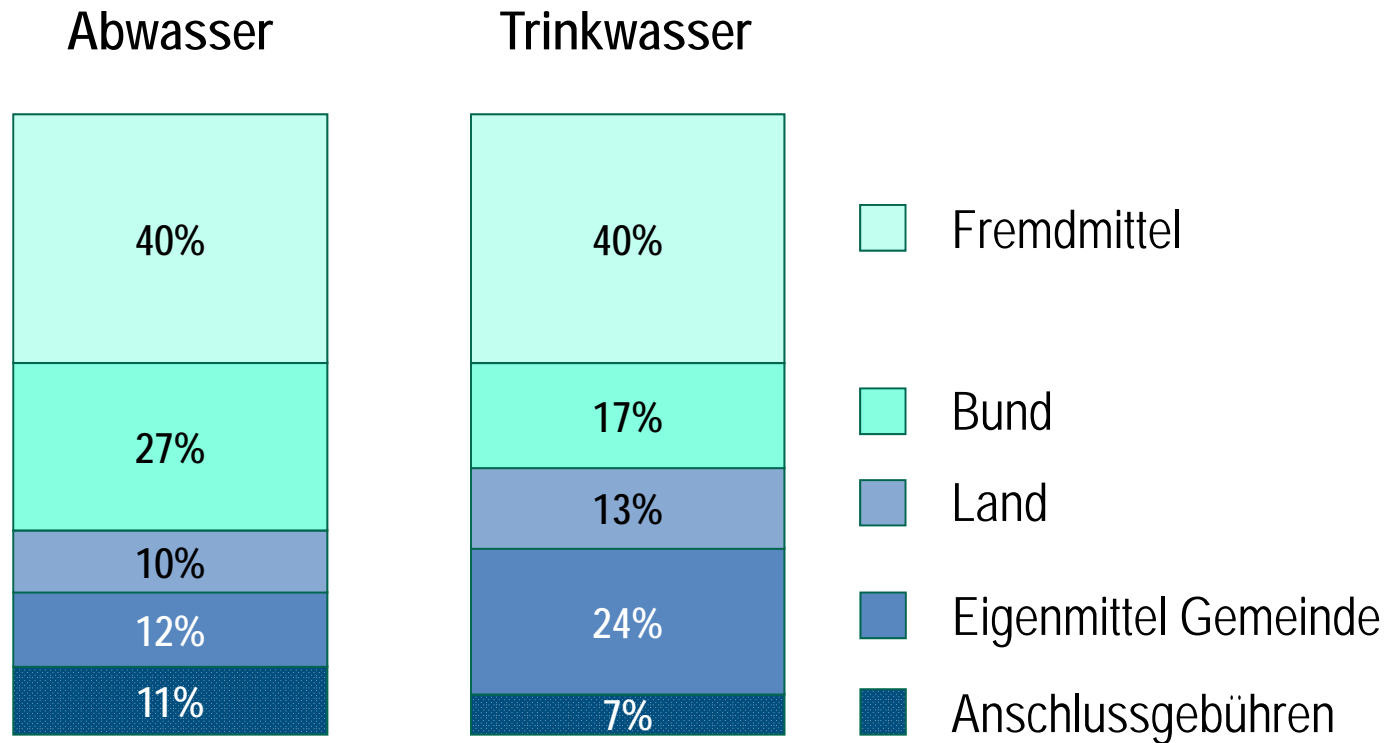


Grafik. SIR

Kosten der Erhaltung der Infrastruktur für 1 Wohneinheit

- freistehendes Einfamilienhaus	ca. 500 €
- <u>Einfamilienhaus in Reihe</u>	<u>ca. 250 €</u>
Differenz:	250 €

Finanzierung der Erschließungskosten



Quelle: Kommunalkredit 2012, Grafik: ÖIR



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



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>



Zukunftsfähige „enkeltaugliche“ Siedlungsentwicklung

1. Vorrang der Verdichtung in zentralen Bereichen gegenüber Siedlungserweiterung
 - Nutzung bestehender Baulandreserven
 - Wiedernutzbarmachung leerstehender Gebäude (leere Häuser in den Ortszentren, ehemalige Industrieareale, ...)
2. Neue Siedlungen nur, wenn Innenverdichtung unmöglich, und dann:
 - Fußwegdistanz ins Orts(teil)zentrum
 - Parzellierung, die Straßenmeter einspart
 - Ausreichend dicht, dass Bus + Nahversorgung sich rechnen
3. Öffentlichen Verkehr attraktiver machen



Zukunftsfähige „enkeltaugliche“ Siedlungsentwicklung

1. Vorrang der Verdichtung in zentralen Bereichen gegenüber Siedlungserweiterung
 - Nutzung bestehender Baulandreserven
 - Wiedernutzbarmachung leerstehender Gebäude (leere Häuser in den Ortszentren, ehemalige Industrieareale, ...)
2. Neue Siedlungen nur, wenn Innenverdichtung unmöglich, und dann:
 - Fußwegdistanz ins Orts(teil)zentrum
 - Parzellierung, die Straßenmeter einspart
 - Ausreichend dicht, dass Bus + Nahversorgung sich rechnen
3. Öffentlichen Verkehr attraktiver machen



Österreichisches Institut
für Raumplanung

Österreichisches Institut für Raumplanung

Dr. Erich Dallhammer

1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 27

01 533 87 47, dallhammer@oir.at

www.oir.at