



LAND

OBERÖSTERREICH

# Kosten sparen – Boden gewinnen

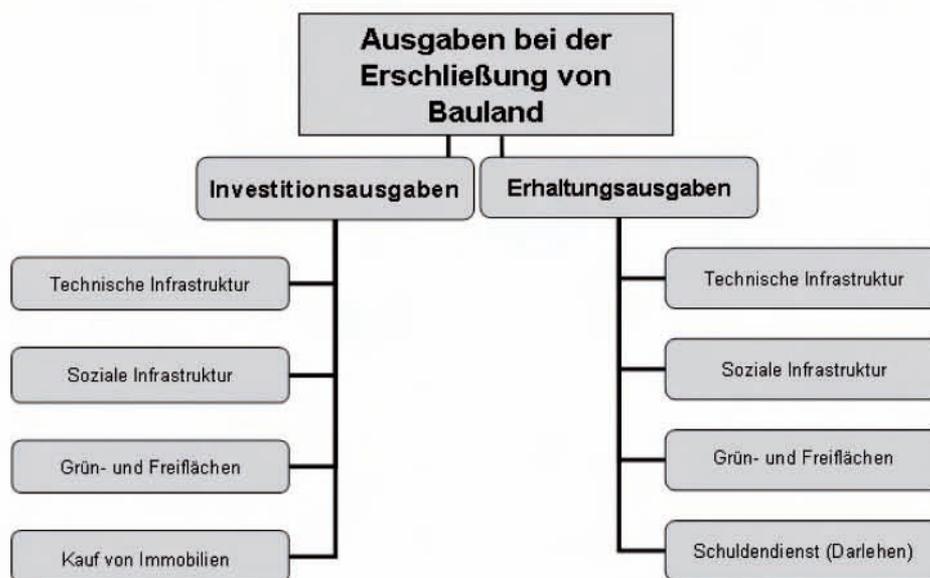
GRUNDLAGEN FÜR EINE INFRASTRUKTURKOSTEN  
EFFIZIENTE SIEDLUNGSPOLITIK



## Welche Ausgaben sind bei der Erschließung von Bauland relevant?

Die Aufschließung neuer Grundstücke als Bauland fällt in den Aufgabenbereich der Gemeinde. Bei der Baulanderschließung sind die Ausgaben für die Herstellung der technischen Infrastruktur von besonderer Relevanz. Hierbei müssen die Investitionsausgaben und die Ausgaben für die Erhaltung berücksichtigt werden. Leitungsinfrastruktur, wie Strom, Telefon, Gas oder Fernwärme wird in der Regel vom Leistungsanbieter zur Verfügung gestellt und durch Anschluss- bzw. Benützungsgebühren finanziert<sup>1</sup>

Die **Ausgaben** für Erhaltung der technischen Infrastruktur liegen bei jährlich etwa **5 % der Investitionsausgaben** (Quelle: SIR-konkret, 04/2007)



100 Laufmeter Erschließungsstraße kosten ca. 100.000 €  
(inkl. Straße, Gehsteig, Beleuchtung, Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung)

Die Ausgaben für den **Transport** von Kindergarten- und Schulkindern oder für Auslieferung für "Essen auf Rädern" sind in stark zersiedelten Gebieten **11 Mal so hoch** wie in einer kompakten Siedlung. (Quelle: ÖROK-Schriftenreihe Nr.:158, Wien 2001)

Die finanziellen Aufwendungen für die Aufschließung von Bauland werden von der Gemeinde oft unterschätzt. Neben den **Investitions- und Erhaltungsausgaben für die Infrastruktur** können auch **Folgeeffekte** einen wesentlichen Kostenfaktor darstellen. Beispielsweise kann eine Steigerung der Bevölkerungszahl eine Investition im Bereich der sozialen Infrastruktur zur Folge haben, wie z.B. die Errichtung einer zusätzlichen Kindergartengruppe. Zusätzlich sind oft der Ausbau der Infrastruktur in der Umgebung, wie z.B. die Erweiterungen von öffentlichen Grünflächen oder Investitionen in die technische Infrastruktur des Umfeldes, wie z.B. die Erweiterung des Straßennetzes oder der Kläranlage notwendig.

Die Erweiterung bestehender Siedlungen hat auch Auswirkungen auf die **Verkehrssituation** in der Gemeinde. Werden neue Siedlungen abseits des Ortskerns erschlossen, so erhöht sich erfahrungsgemäß auch der Verkehrsanteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV). Dadurch können unmittelbar im Siedlungsgebiet unerwünschte Erhöhungen der Umweltbelastungen eintreten (z.B. Lärm, Luftschadstoffe) und Nachteile für den Ausbau des öffentlichen Nahverkehrsnetzes durch zu geringe Einwohnerdichten im Einzugsbereich der Haltestellen entstehen.

<sup>1</sup> PlanAlp, Kooperation von Gemeinden zur Entwicklung von Wirtschaftsstandorten- Projektbericht, Innsbruck, August 2001

## Wie wirkt sich die Siedlungsstruktur auf die Ausgaben für die Erschließung von Bauland aus?

Das derzeitige Erscheinungsbild der gebauten Umwelt wird von der Siedlungsstruktur bestimmt. Bebauungstypen und Bebauungsdichten beschreiben die Siedlungsstrukturen (z.B. Ortskern, Streusiedlung). Die Kosten für die Herstellung und Erhaltung der technischen und sozialen Infrastruktur von Siedlungsgebieten sind sehr stark von der **Siedlungsstruktur** abhängig. **Mit zunehmender Zersiedelung und höherem Flächenbedarf pro Wohneinheit erhöhen sich in der Regel auch die Infrastrukturausgaben.** Da der finanzielle Spielraum für Bund, Länder und Gemeinden von Jahr zu Jahr geringer wird, ist es notwendig, Einsparungspotenziale auch in der Siedlungsentwicklung zu erkennen bzw. zu nutzen.

Etwa 55 % der Landesfläche von Oberösterreich ist für eine dauernde Besiedlung grundsätzlich geeignet (**Dauersiedlungsraum<sup>2</sup>**). Im Vergleich zu anderen österreichischen Bundesländern wie z.B. Tirol (11,9%) oder Salzburg (19,8%) ist dies ein sehr hoher Wert. Dieser große potenzielle Dauersiedlungsraum und die im außeralpinen Bereich sehr guten topografischen Standortvoraussetzungen, wie z.B. ebenes Gelände, haben das Entstehen von sehr locker bebauten Siedlungsgebieten in Oberösterreich begünstigt. Der **Anteil der in Ein- und Zweifamilienhäusern** errichteten Wohnungen an den gesamten neu gebauten Wohnungen lag im Jahr 2002 in Oberösterreich bei 60 %. Wie die unten stehende Abbildung zeigt, steigen die Erschließungslängen und damit die Mehrausgaben der öffentlichen Hand für die infrastrukturelle Erschließung bei einer sehr lockeren Bebauung im Vergleich zu einer flächensparenden und kompakten Siedlung stark an:

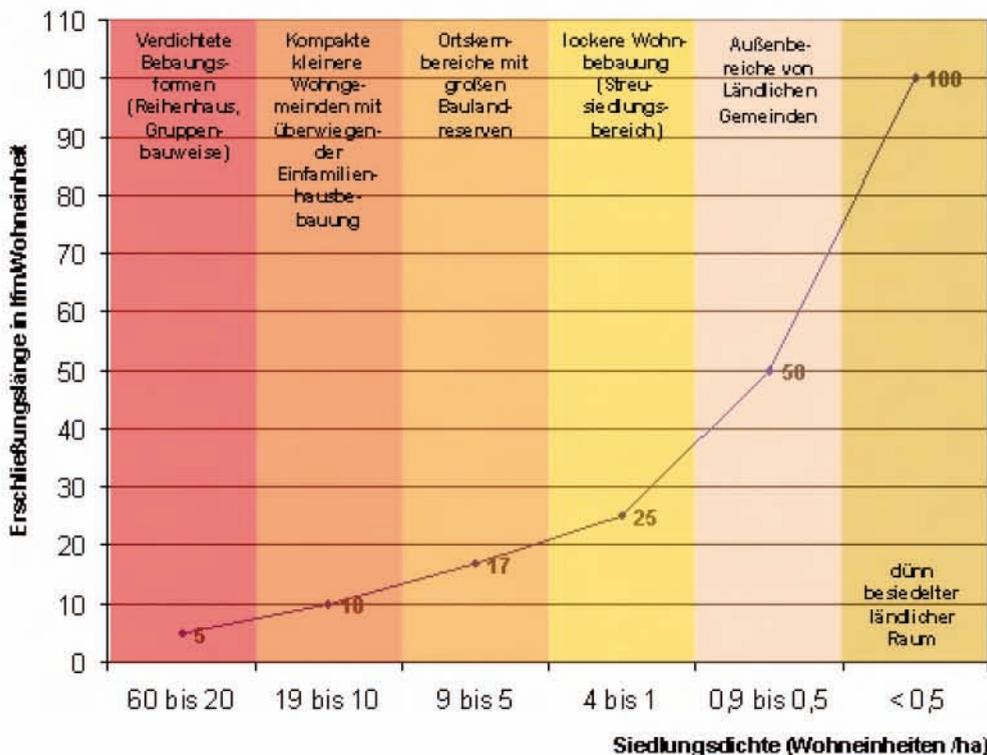
Jeder Oberösterreicher "verbraucht" im Durchschnitt **397 m<sup>2</sup> gewidmetes Bauland**

(Quelle: Oö. Bodeninformationsbericht 2007)

**In sehr locker bebauten Siedlungen** beträgt die durchschnittliche Erschließungslänge je Wohneinheit **über 100 Laufmeter (lfm)**. Im Gegensatz dazu kann eine Wohneinheit **in verdichteter Bauweise** bereits mit weniger als **10 lfm erschlossen werden.**

(Quelle: ÖROK-Schriftenreihe Nr.:143, Wien 1999)

**Auswirkungen der Siedlungsform auf die Erschließungslänge**



kompakter Ortskernbereich



lockere Wohnbebauung



Außenbereiche ländlicher Gemeinden



<sup>2</sup>Land Oberösterreich, Oberösterreichischer Bodeninformationsbericht 2007

# Boden gewinnen Kosten

## Welchen Einfluss übt die Bauweise auf die Ausgaben für die infrastrukturelle Erschließung aus?

Die **Bauweise** beschreibt die Art und Weise der Bebauung von Grundstücken (offen, gekuppelt, geschlossen bebaut). Die für die Erschließung einer Wohnung/Haus notwendige Infrastrukturlänge und die daraus resultierenden Investitions- und Erhaltungsausgaben sind bei einer geschlossen bebauten Siedlung in der Regel wesentlich geringer, als bei in offener Bauweise errichteten Einfamilienhausgebieten.

Je nach **Bauweise** können auf einem Hektar Bauland 10 bis 20 in offener Bauweise errichtete Einfamilienhäuser, 20 bis 40 Einfamilien-Reihenhäuser oder weit über 100 Geschosswohnungen untergebracht werden (siehe Beispiele A und B).

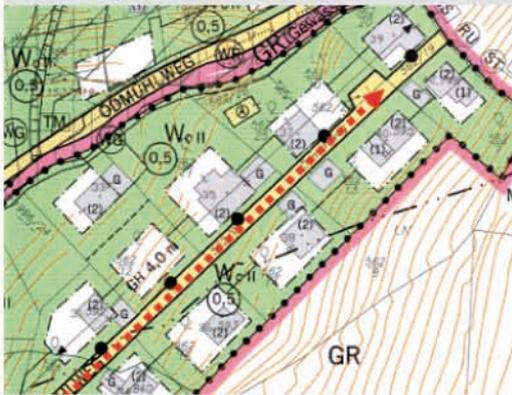
Der Anteil der **Ein- und Zweifamilienhäuser** an allen neu gebauten Wohnungen lag im Jahr 2002 in Oberösterreich bei 60 %.  
(Quelle: Oö. Bodeninformationsbericht 2007)

### Beispiel A: Einfamilienhaus-Siedlung

Erschließungslänge: 140 Meter  
Erschlossene Wohneinheiten: 10  
Siedlungsdichte: 12 Wohneinheiten/Hektar  
Erschließungskosten pro Wohneinheit: 14.000 Euro

### Beispiel B: Reihenhaus-Siedlung

Erschließungslänge: 100 Meter  
Erschlossene Wohneinheiten: 19  
Siedlungsdichte: 25 Wohneinheiten/Hektar  
Erschließungskosten pro Wohneinheit: 5.300 Euro



Einfamilienhausbebauung



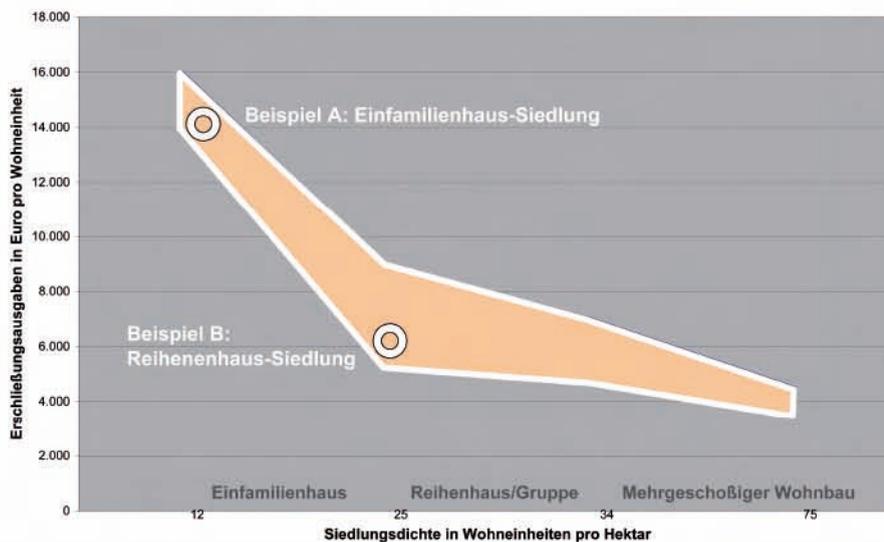
Reihenhaus/Gruppe



Mehrgeschossiger Wohnbau



In der nachfolgenden Grafik wird der **Zusammenhang zwischen Siedlungsdichte und Erschließungsausgaben** deutlich. Aufgrund der in der Praxis stark variierenden Infrastrukturkosten wird hier ein zu erwartender Ausgabenbereich (blau schraffiert) angegeben:



Die für die öffentliche Hand anfallenden Ausgaben für die Erschließung einer Wohneinheit (Haus, Wohnung) sind in einer offen bebauten Einfamilienhaus-Siedlung etwa zwei- bis zweieinhalb mal so hoch wie beim Reihenhau und sogar drei- bis dreieinhalb mal so hoch wie beim mehrgeschossigen Wohnbau.

**Die Kosten für die technische Infrastruktur** können in einem zersiedelten Gebiet im Vergleich zum wesentlich dichter bebauten Ortskern um das 5-fache höher sein (Quelle: Institut für Verkehrssystemplanung, DI Hans Kordina, Kommunale Ver- und Entsorgungsplanung, 2004)

## Wer trägt die Kosten für die Erschließung?

Die Kosten, die GemeindegängerInnen für die Erschließung ihres Baulandes zu tragen haben, sind nur ein Bruchteil dessen, was an Kosten für die öffentliche Hand (Gemeinde, Land, Bund) tatsächlich anfällt. Die Finanzierung der Siedlungsinfrastruktur wird von Bund und Land erheblich gefördert. Somit sind die "wahren Kosten" für Gemeinden und BürgerInnen nur mehr abgeschwächt "spürbar".

Durchschnittlich müssen von den **BürgerInnen** nur knapp mehr als **ein Drittel** der Infrastrukturkosten selbst getragen werden. Dieser Prozentsatz setzt sich aus den Anschlussgebühren und den laufenden Gebühren zusammen. Die **Gemeinden** haben, unabhängig von der Siedlungsform, durchschnittlich **weniger als die Hälfte** der Kosten zu tragen<sup>3</sup>.

**Beinahe die Hälfte der gesamten Erschließungskosten für die technische Infrastruktur wird von Bund und Ländern mitfinanziert.**

## Die Siedlungsentwicklung der Zukunft

Die Wahl

- **des Standorts einer neuen Siedlung,**
- **des Bebauungstyps und**
- **der Bebauungsdichte eines Siedlungsgebietes**

hat unmittelbar Einfluss auf die notwendigen Investitionen in die Errichtung und die laufende Erhaltung der technischen und sozialen Infrastruktur durch die öffentliche Hand. In einer bereits 1999 veröffentlichten Studie der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) wurde geschätzt, dass mit einer flächen- und infrastrukturensparenden Siedlungsentwicklung jährlich 150 Millionen Euro an Investitionskosten für die Baulanderschließung in Österreich eingespart werden könnte.

Eine zukunftsorientierte und Infrastrukturkosten effiziente Siedlungspolitik ist dringend notwendig. Eine wirtschaftlich nachhaltig ausgerichtete Gemeindeentwicklung sollte daher insbesondere folgende Ziele verfolgen:

1. **Vorrangige Nutzung der räumlichen Entwicklungspotenziale innerhalb der bereits bestehenden Siedlungsschwerpunkte** (z.B. Nutzung von Baulücken, bauliche Nachverdichtung von Siedlungsgebieten, Leerstandsmanagement und damit gezielte Nachnutzung des Gebäudebestandes)
2. **Anstreben von höheren, ortsangepassten und alltagstauglichen Bebauungsdichten** (insbesondere in fußläufigen Einzugsbereichen von Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel und in den Siedlungsschwerpunkten der einzelnen Gemeinden)
3. **Reduktion des Siedlungswachstums nach Außen**

**Das Land und die Gemeinden Oberösterreichs haben gemeinsam und wirksam Anreize und Rahmenbedingungen zu schaffen, um das Ziel einer infrastrukturkosteneffizienten Siedlungsentwicklung erreichen zu können.**

Das Einsparpotenzial bei der Infrastrukturplanung wird auf jährlich **ca. 150 Mio. Euro in Österreich geschätzt.**

(Quelle: ÖROK-Schriftenreihe Nr.:143, Wien 1999)

<sup>3</sup>ÖROK-Schriftenreihe, Band Nr.: 143: Siedlungsstruktur und öffentliche Haushalte. Wien, 1999



## Nachverdichtung im Siedlungsbestand



## Anstreben von höheren ortsangepassten und alltagstauglichen Bebauungsdichten



## Bauen im Ortszentrum

### IMPRESSUM:

MEDIENINHABER: Amt der Oö. Landesregierung

HERAUSGEBER: Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung

Abteilung Raumordnung / Überörtliche Raumordnung

Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft

Abteilung Umweltschutz

Telefon +43 732 / 7720-14821 Fax +43 732/7720-212789

A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1

e-mail: ro-ue.post@ooe.gv.at

Dipl.Ing. Andreas Mandlbauer

Susanne Hodjatzadeh

FOTOS: Land Oberösterreich

DRUCK: BTS Druck GmbH Engerwitzdorf / Treffling

DVR: 0069264