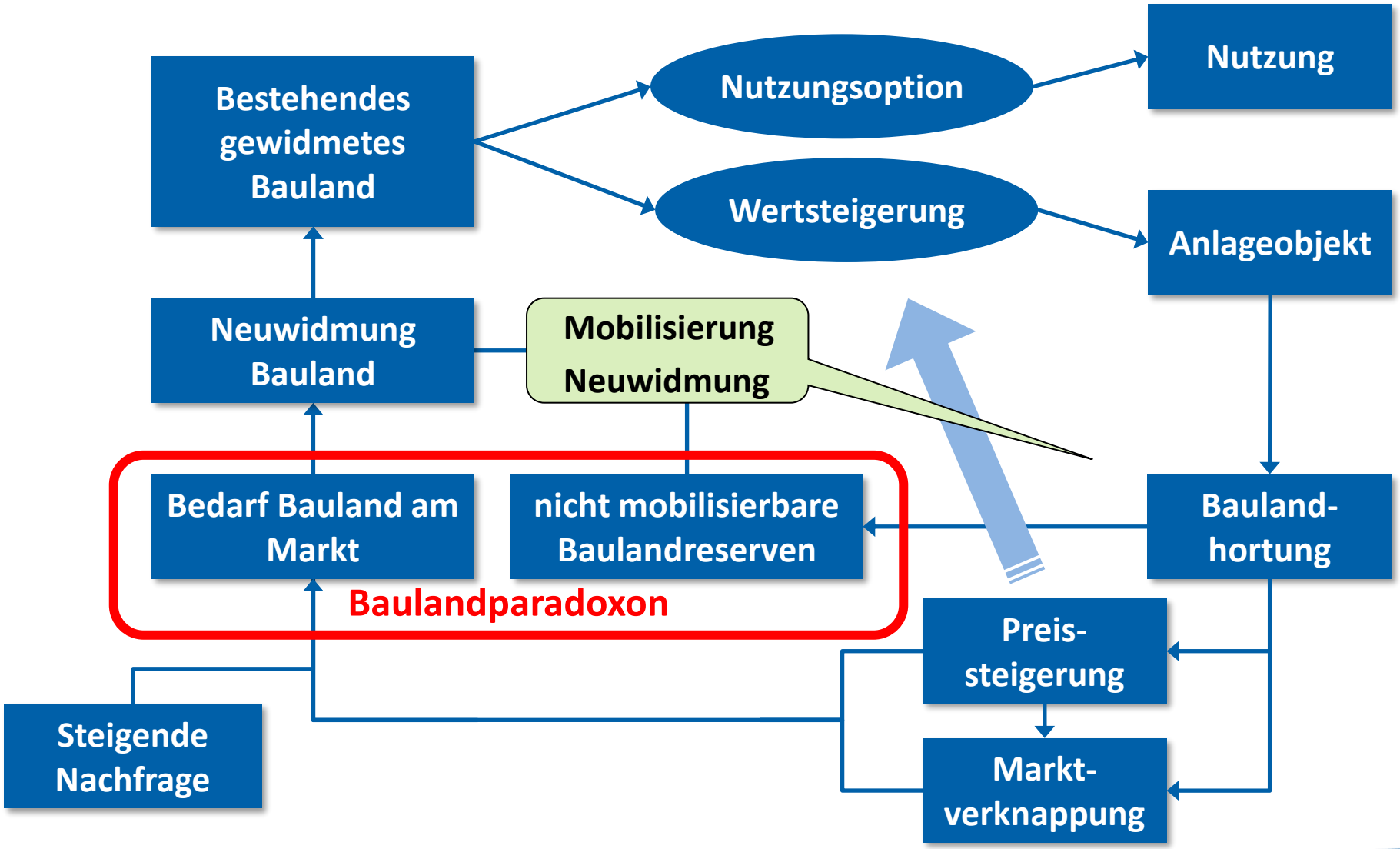
Vertragsraumordnung - Planungs- und Aufschließungskosten sowie städtebauliche Verträge

Kosten und Kennzahlen für die Aufschließung von technischer und sozialer Infrastruktur

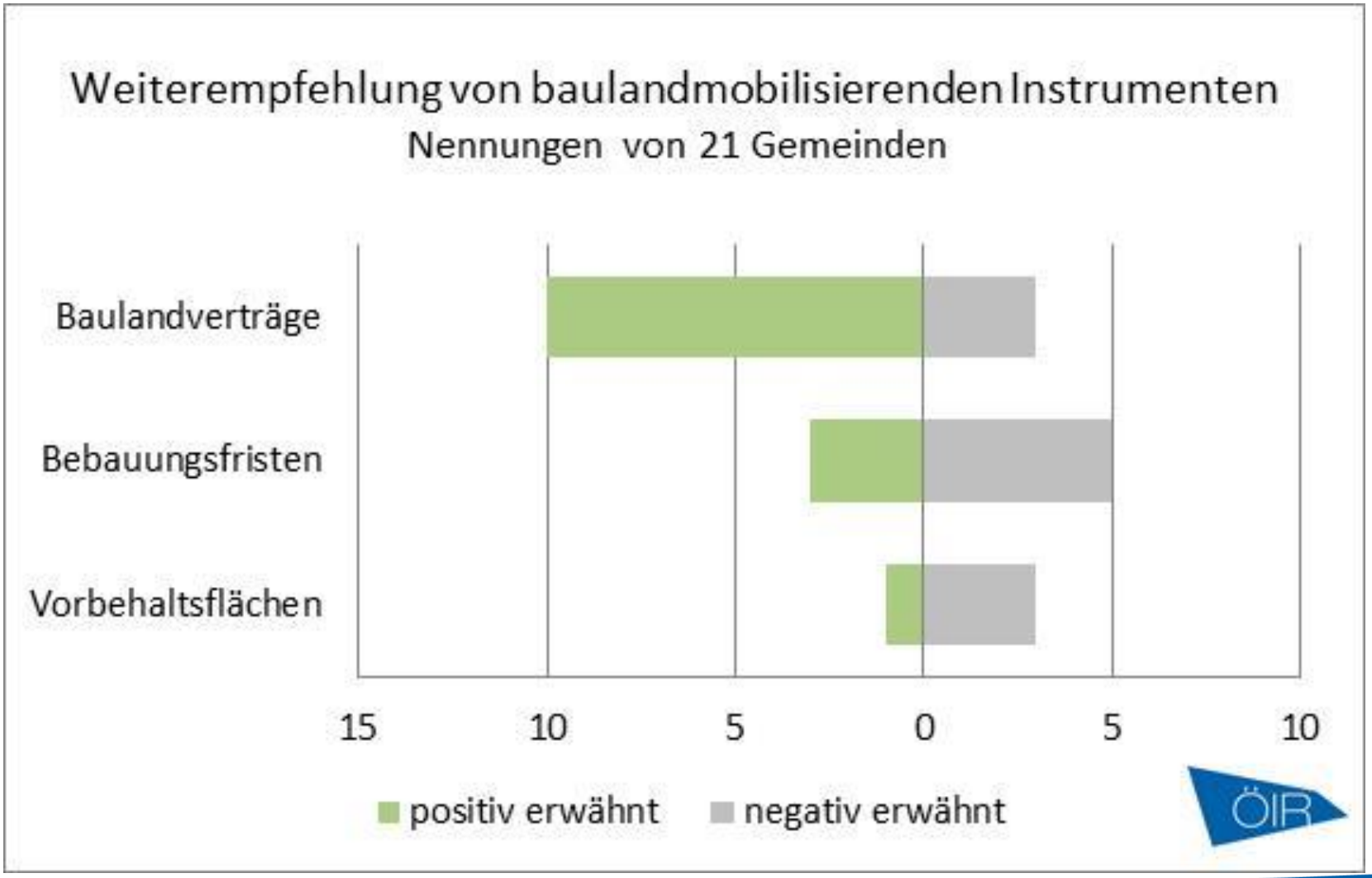
4. Mai 2022

Erich Dallhammer

Rolle der Vertragsraumordnung zur Baulandmobilisierung



„Erfolgsgeschichte“ Baulandverträge: sind akzeptiert und von Gemeinden eingesetzt



Infrastrukturkosten in Baulandverträgen

Mögliche Regelungsinhalte von Verwendungs- oder Nutzungsverträgen gemäß § 43 St ROG:

Gemeinden können Aufschließungskosten (für Straße, Wasser, Kanal etc.) an Grundeigentümer:innen weiter verrechnen, wenn diese nicht durch Abgaben oder Gebühren gedeckt sind

- Ein Schritt Richtung Kostenwahrheit
- Betrifft aber nur Teil der Infrastrukturfolgekosten
- Nicht betroffen:
  - laufende Kosten (z.B. für Straßenerhaltung)
  - Kosten der mobilen sozialen Infrastruktur

Achtung: Zu verrechnen sind tatsächliche Kosten – Richtwerte erlauben Einschätzung

Kosten für Bau der Infrastruktur

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.-
Summe	€ 1.210.-

1 km Gemeindestraße: € 1.210.000.-

Quellen: DOUBEK, ZANETTI 1999; DALLHAMMER, MOLLAY 2008
(mit Baupreisindex Straßenbau hochgerechnet auf 2014)

Einsparungspotenziale: Gebäude in Einzellage vermeiden

Baukosten 100 m Straße zu Gebäude in Einzellage:

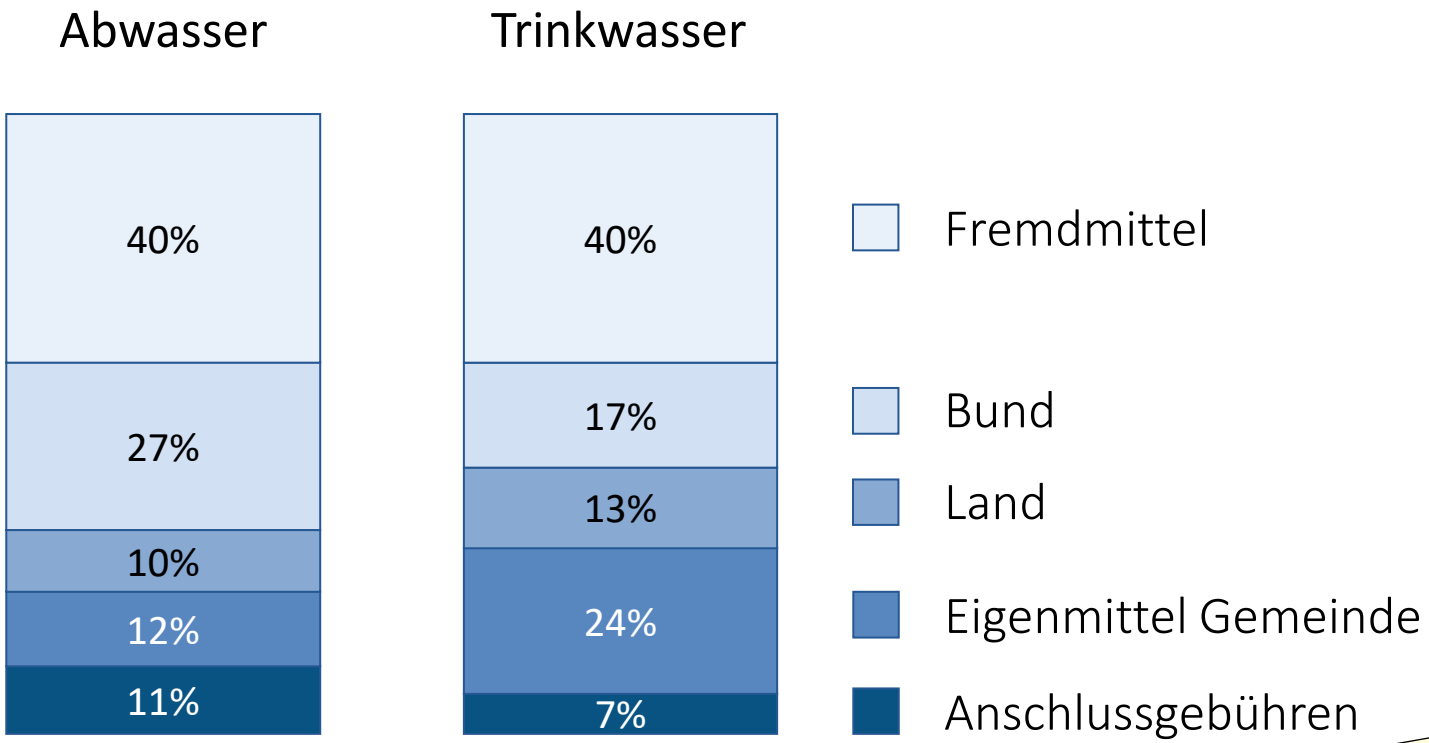
- Errichtung: € 121.000.-

Investition nur teilweise von Projektwerber + Gemeinde getragen

Grafik. SIR

Braucht Bauen in Streulage neue Infrastruktur, wird das teuer

Finanzierung der Erschließungsinvestitionen



Quelle: Kommunalkredit 2012, Grafik: ÖIR

Verursacher:in trägt nur kleinen Teil der Kosten für neue Infrastruktur -> Vertrag ist Schritt zur Kostenwahrheit

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

Erhaltung 1 km Gemeindestraße: ca. € 25.000.-
bei 40 km: € 1.000.000.-

Quelle: Analyse 3 steirischer Gemeinden im Stadtumland, Streusiedlungsbereich und alpinen Talbereich DALLHAMMER, MOLLAY 2008 (mit Verbraucherpreisindex hochgerechnet auf 2014)

Einsparungspotenziale: Bauland in Einzellage vermeiden

Erhaltungskosten 100 m Straße zu Gebäude in Einzellage:

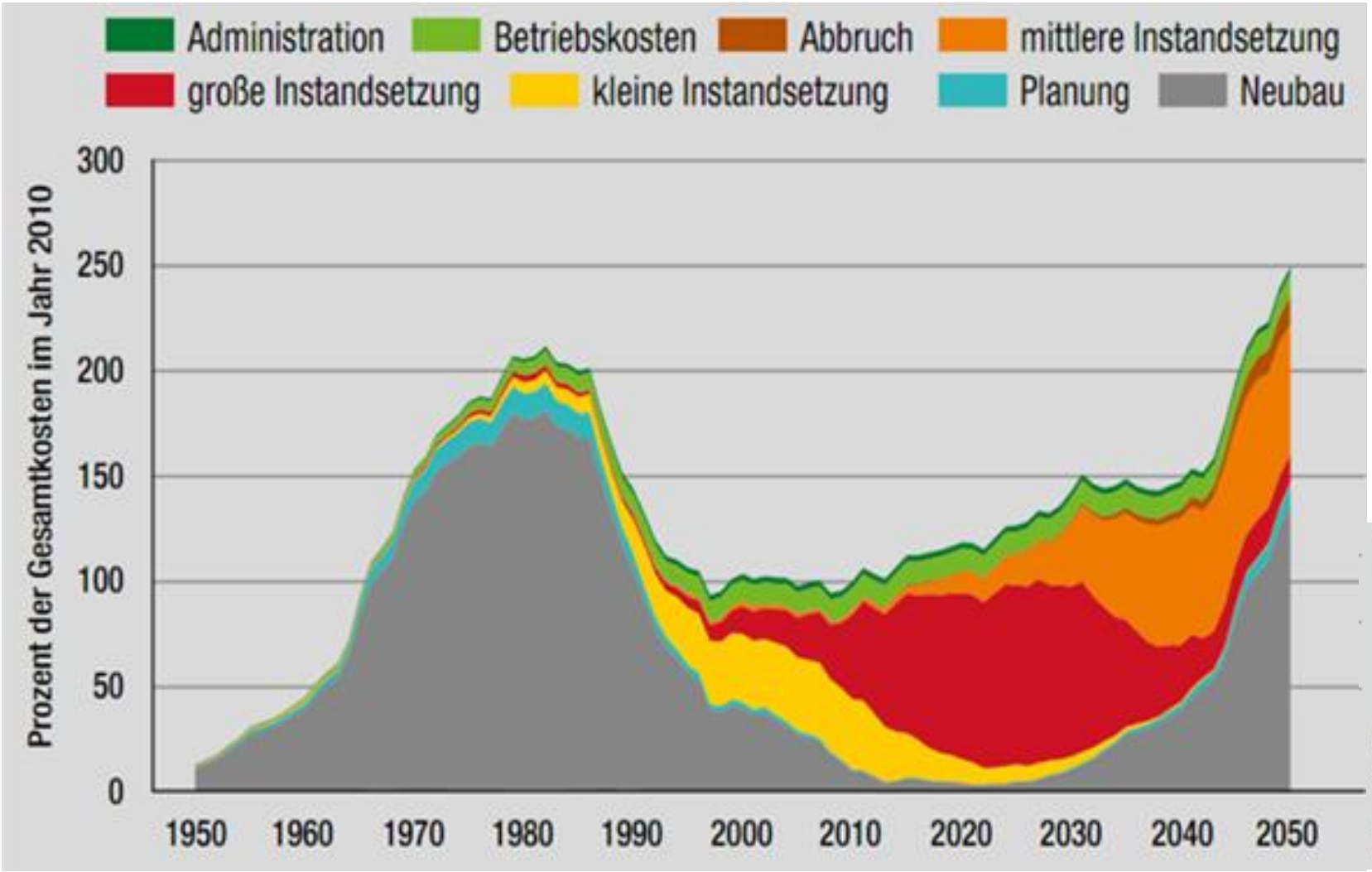
- Jahresschnitt: € 2.570.-
- Min/Max: € 920.-/€ 3.700.-

Kurzfristig: Bestehen Straße, Kanal, Wasserleitung, kaum Kostenargument, warum nicht an beliebigem Standort (auch weitab vom Ortszentrum) angeschlossen werden sollte

Aber:
Erhaltung und Re-Investitionskosten unberücksichtigt!

kurzfristig: kaum neue Erhaltungskosten bei Anschluss an bestehende Infrastruktur

Steigende Erhaltungskosten – Brücken



QUELLE: VCÖ Gesamtbilanz Verkehr – Rohstoffe, Fahrzeuge, Infrastruktur; Schriftenreihe Mobilität mit Zukunft

Künftige Kosten der Erneuerung der Infrastruktur

- Erhaltungsaufwand für technische Infrastruktur
  - steigt stark (Kanal um das 4-fache der aktuellen Investition)
  - wird derzeit massiv unterschätzt
- Erneuerung derzeit zu gering
- Refinanzierung nicht über Anschlussgebühren gesichert
- Frage: Kann sich Gemeinde/Land Infrastruktur auch in Zukunft leisten?
- Rückbau von nicht wirtschafts-notwendigen Streulagen andiskutieren

Reinvestitionskosten unterschätzt – Frage künftige Siedlung/Rückbau

Quelle:Neunteufel/Ertl/Spindler/Lukas/Perfler/Schwarz/Zessner/ Haberl (2012): Technische Herausforderungen in der Siedlungswasserwirtschaft. Studie für das BMLFUW. Wien.

Kosten für mobile soziale Dienste

Kindergartenbus, Schulbus, mobile Altenbetreuung, Hauskrankenpflege, Essen auf Rädern

- Verteilung der „Kunden“ bestimmt Wege + Kosten
- je disperser Wohnhäuser in Gemeinde verteilt, desto eher lange Wege nötig
- Kosten in Streusiedlungen bis zu 20 x so viel wie in kompakten Orten
- Kindergarten/Schule im Fußweg-Einzugsbereich spart Kindergartenbus

mobile soziale Dienste: mehr Häuser in Streulagen erhöhen Kosten deutlich

Folgen der fehlenden Klarheit bei den Kosten

- Infrastrukturkosten sind „versteckte Kosten“
  + Kostenbewusstsein fehlt
- 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

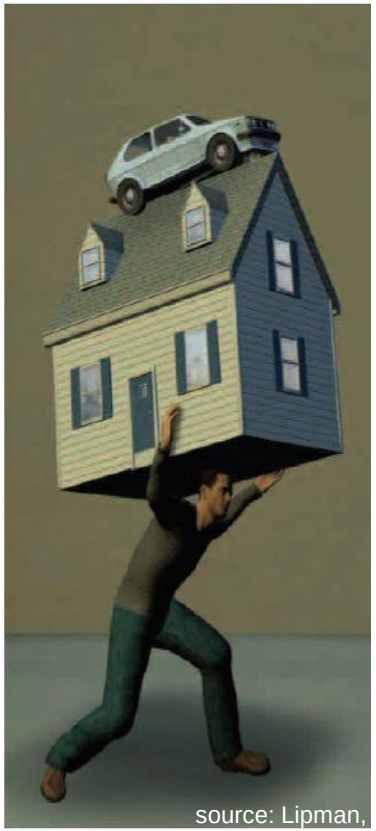
Verrechnung Aufschließungskosten über Baulandverträge als 1.Schritt – Folgekosten tragen alle

Persönliche Mobilitätskosten

Pendeldistanz Schnitt Steiermark: 21,4 km

219 Pendeltage / Jahr (249 Arbeitstage (2022) – 25 Urlaub – 5 Krankheit)

	Benzinkosten	Kilometergeld
€/Liter	1,70 €	0,42 €
Kosten/Tag (8 l/100 km)	5,82 €	17,98 €
Kosten/Jahr	1.275 €	3.937 €
KlimaTicket Steiermark (Jahr)	588 €	588 €
Jährliche Einsparung im ÖV	687 €	3.349 €



Persönliche Mobilitätskosten

Pendeldistanz Schnitt Steiermark: 21,4 km

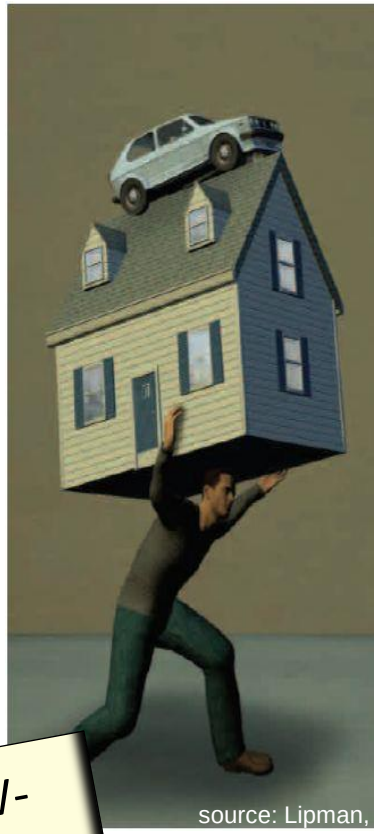
2022: 249 Arbeitstage – 25 Urlaub – 5 Krankheit

Bei 30 Jahren Nutzung eines Hauses

Mobilitätskosten (km-Geld)	118.102 €
Einsparung durch KlimaTicket Steiermark	100.462 €

Zu Investitionskosten für Haus um 300.000 €
zusätzlich 39% für PKW-Nutzung: 118.000 €

800 m^2 Grundstück könnte
um 125 €/m^2 teurer sein,
wenn dafür ÖV genutzt werden kann



Bauen in ÖV-Nähe spart Geld

Vertragsraumordnung – Umsetzung

loewyne/pixelio.de

- Kann zur Kostenwahrheit beitragen (§ 42 St ROG)

  offen:
  - Erhaltungskosten technische Infrastruktur
  - Kosten für mobile soziale Infrastruktur
- Kann zur Mobilisierung neu gewidmeten Baulandes beitragen

  Nicht für:
  - Mobilisierung bestehenden Baulandes

Kompaktes Bauen im Ort

- Senkt langfristig Erhaltungskosten für technische Infrastruktur (Straße, Kanal, Wasserleitung)
- Vermeidet unnötige Wege und Kosten bei den mobilen sozialen Diensten
- schafft Kostengerechtigkeit
- Stärkt gleichzeitig Ortskerne, indem es Bevölkerung zu den zentralen Einrichtungen bringt

Gemeindepolitik als Stellschraube

Prinzipiell ist **Gemeindepolitik** entscheidend für Umsetzungsintensität (Voraussetzung ist **Überzeugung der Politiker:innen**

Positivbeispiele sind dort, wo **Vertreter:in** einer Gemeinde aktiv dran bleibt:

- Geschickte Informationspolitik für **Bevölkerung** (z.B. Gemeindezeitung) kann Baulandmangel zum Stammtischthema machen:
  in Gemeinde Bauland gebraucht ⇨ Möglichkeiten für Neuwidmung begrenzt
  ⇨ Notwendigkeit baulandmobilisierender Maßnahmen (lokaler Spin)
- Gute und **persönliche Information** zur Erklärung des Zwecks Maßnahmen aus Gemeindesicht erhöht Akzeptanz deutlich

Gemeinden sehen **Rahmensetzung** als Aufgabe **des Landes**

- **Rechtssicherheit** (gesetzliche Regelungen halten vor Höchstgerichten)
- **Klare rechtliche Vorgaben** des Landes für alle Gemeinden
  (weniger „Kann-Bestimmungen“)

Weitere Informationen

ÖIR

Erich Dallhammer

dallhammer@oir.at | +43 1 533 87 47

1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 27

Abonnieren Sie unseren e-letter unter www.oir.at/e-letter