

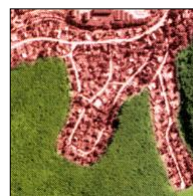
14. Sitzung des Beirats für Baukultur

Infrastrukturkosten der (Zer)-Siedlung

Erich Dallhammer
Wien, 14.06.2013

Begriffsbestimmung – Typen der Zersiedelung

- a) Siedlungssplitter in der freien Landschaft
- b) Ausufernde Siedlung an Rändern, während im Innerortsbereich Baulandlücken bleiben
- c) äußerst locker bebaute Gebiete mit geringen Siedlungsdichten



Richtwerte Investitionskosten

Kosten je Laufmeter Straße (Richtwerte 2013):

Gemeindestraße (5,5 m Breite)	€ 425.-
Gehsteig (je 1,5 m Breite incl. Beleuchtung)	€ 180.-
Abwasserkanal (300 mm Rohrdurchmesser)	€ 300.-
Trinkwasserversorgung	€ 130.-
<u>Strom</u>	<u>€ 85.-</u>
Summe	€ 1.120.-

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

3

Infrastrukturerrichtungskosten

Zersiedelung

Typ (a) - Siedlungssplitter

Typ (b) - Ausufern der Siedlung

**1 km
unnötige Gemeindestraße
kostet etwa 1.120.000 €**

4

Kosten Zersiedelung Typ (c) - geringe Siedlungsdichten

Abschätzung Erschließungswirkung 1 km Straße:

1 km Straße

■ beidseitige Bebauung

■ 25 m Parzellentiefe

= 5 ha Bauland erschlossen

→ 1 km Erschließung
1.120.000 €

→ 1 ha Bauland ca.
224.000 €

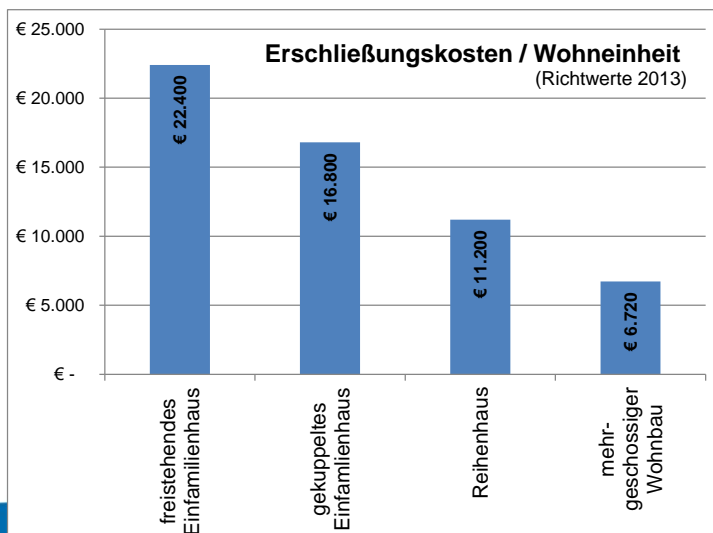
5

Kosten Zersiedelung Typ (c) - geringe Siedlungsdichten

Bebaungsform	Fläche / WE	Zahl WE / ha	Kosten / WE	Vergleich
freistehendes Einfamilienhaus	1.000 m ²	10	€ 22.400.-	100 %
Doppelhaus (gekuppelt)	750 m ²	13	€ 16.800.-	75 %
Einfamilien-Reihenhaus	500 m ²	20	€ 11.200.-	50 %
Mehrgeschoss-Wohnbauten	300 m ²	33	€ 6.720.-	30 %

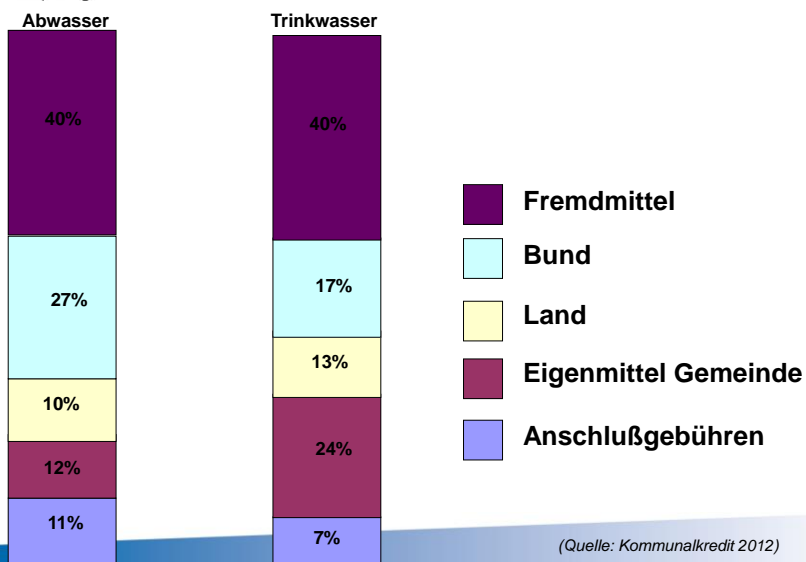
6

Infrastrukturerrichtungskosten Zersiedelung Typ (c) - geringe Siedlungsdichten



7

Finanzierung Erschließungskosten



8

Richtwerte laufende Erhaltungskosten

Jährliche Kosten für 1 m Straße (Richtwerte 2013):

	von - bis	Schnitt
Gemeindestraße (5,5 m Breite)	4,1 – 17,0	€ 10,0
Gehsteig (je 1,5 m Breite incl. Beleuchtung)	1,8 – 3,6	€ 3,0
Beleuchtung	0,7 – 1,5	€ 1,0
Schneeräumung	0,7 – 1,5	€ 1,0
Abwasser	1,2 – 8,9	€ 5,0
Trinkwasser	0,6 – 5,2	€ 3,0
Summe	9,2 – 37,7	€ 23,0

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

9

Jährliche Infrastruktur-Erhaltungskosten der Zersiedelung

Typ (a) - Siedlungssplitter Typ (b) - Ausufernd der Siedlung

Die Erhaltung von
1 km unnötige Gemeindestraße
kostet jährlich etwa **ca. 23.000 €**

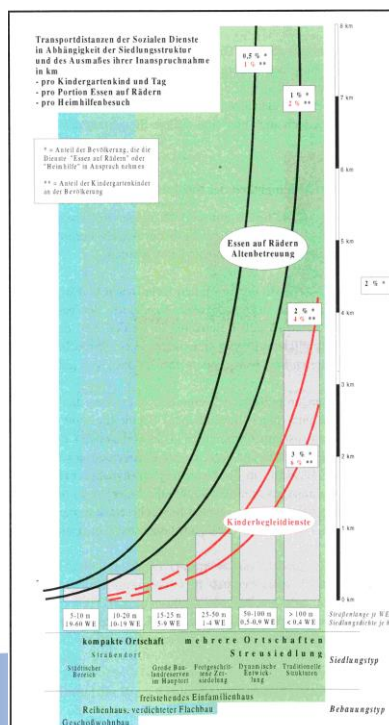
Typ (c) - geringe Siedlungsdichten

Infrastrukturhaltung kostet für 1 WE
- freistehendes Einfamilienhaus **ca. 460 €**
- Mehrgeschosswohnbau **ca. 140 €**

10

Kosten für soziale Dienste

- ▶ Kinderbegleitsdienste, Mobile Dienste - Altenbetreuung, Essen auf Rädern
- ▶ Im Detail abhängig von der jeweiligen Betreuungssituation
- ▶ Prinzipiell: Streusiedlungsgebiet exponentiell höhere Kosten



Individuelle Mobilitätskosten

- ▶ Mobilitätskosten werden bei Wohnstandortentscheidung meist nicht berücksichtigt / unterschätzt
- ▶ Z.B. Jahresmobilitätskosten
Wr. Neustadt - Wien: 43 min Fahrzeit - 64 km
 - Treibstoffkosten (Diesel: 1,34 €/l, 6l / 100km) 2.060 €
 - amtl. Kilometergeld (€ 0,42 / km) 10.752 €
 - Jahreskarte Wien 365 €



Was tun?

- ▶ Infrastrukturkosten sichtbar + bewusst machen
 - Didaktische Ansätze bestehen
 - z.B. Infrastrukturkostenrechner NÖ für Gemeinden
 - z.B. Mobilitätsausweis für Immobilien (MAI) für Einzelpersonen
- ▶ Alternativen zur freistehenden Einfamilienhaus entwickeln + promoten
 - Themen: Selbstbau, Eigentum, Privatgarten
- ▶ Der Politik die Angst vor der „Rache des Häuslbauers“ nehmen

13



Österreichisches Institut für Raumplanung

Dr. Erich Dallhammer

1010 Wien, Franz Josef Kai 27
01/5338747, www.oir.at