

## **Infrastrukturkostenabschätzung als Bestandteil der Raumordnungspraxis**

Die Neuausweisung und Erschließung von (Wohn)Bauland stellt für viele Gemeinden eine administrative, insbesondere jedoch eine finanzielle Herausforderung dar. Während das Widmungsverfahren recht klar nach den Vorgaben des NÖ Raumordnungsgesetzes abgegrenzt und abgewickelt werden kann, führt die konkrete Umsetzung und Herstellung der erforderlichen Infrastruktur<sup>1</sup> zu einer oftmals langjährigen Mittelbindung, damit einhergehend werden häufig alternative Entwicklungsmöglichkeiten für die Kommunen eingeschränkt. Neben der Wahrnehmung einer ihrer ureigensten Aufgaben, nämlich der Bereitstellung und Gestaltung von Lebensraum (Daseinsvorsorge) sind Wohnbaulandausweisungen daher verstärkt als Investitionsentscheidungen aufzufassen und als solche zu behandeln. Investitionsrechnungen (im weiteren Sinne) können den GemeinderätInnen die nötige Basis zur Abschätzung der Auswirkungen ihrer Investition (Baulandschaffung) bieten. Mittels fiskalischer Wirkungsanalysen können die zu erwartenden Infrastrukturkosten (Herstellung und Betrieb) den prognostizierten Einnahmen (einmalige wie z. B. die Aufschließungsabgabe oder laufende wie z. B. div. Gebühren, erhöhte Ertragsanteile durch eine projektinduzierte Veränderung der Bevölkerungszahl, vermehrtes Steueraufkommen durch eine erhöhte Grundsteuer, etc.) gegenübergestellt, und somit verschiedenste Aussagen getroffen werden.

Die Vorteile einer solchen Investitionsrechnung liegen auf der Hand, jedoch ist der Bearbeitungsaufwand, allen voran die Frage der Datenbeschaffung und – aufbereitung ein nicht zu unterschätzender, hemmender Faktor für deren praktischen Anwendung im Bereich der örtlichen Raumplanung. Auf örtlicher Ebene besteht daher in vielen Fällen die Erfordernis eines transparenten Untersuchungsrahmens, der gleichzeitig so angelegt sein soll, aussagekräftige Eingangsdaten ohne übermäßigen Zeitaufwand zu ermitteln. Bereits mit wenigen Aussagen über zu erwartende Infrastrukturkosten kann so eine Ersteinschätzung erfolgen. Angaben über Herstellungskosten für Gemeindestraßen (inkl. Einbauten) sind mit verhältnismäßig geringem Aufwand zu ermitteln und können in einem ersten Schritt den zu erwartenden Aufschließungsabgaben gegenübergestellt werden. Im Falle von Variantenvergleichen (alternative Baulanderweiterungsmöglichkeiten) könnten die so ermittelten Werte mittels Umlegung auf unterschiedliche Bezugsgrößen (beispielsweise zukünftige BewohnerInnen des Siedlungsgebietes) standardisiert und vergleichbar gemacht werden. Eine solche Vorgangsweise ist auch im Hinblick auf den obligatorischen Variantenvergleich im Zuge der strategischen Umweltprüfung (SUP) nicht außer Acht zu lassen und könnte in diesem Zusammenhang eine Anwendung finden.

---

<sup>1</sup> Der Sammelbegriff Infrastruktur ist von dem lateinischen „infra“ (unten, unterhalb) abgeleitet. Die Infrastruktur (somit Unterbau) bezeichnet alle langlebigen Grundeinrichtungen personeller, materieller und institutioneller Art, welche das Funktionieren einer arbeitsteiligen Volkswirtschaft garantieren (Definition: <http://de.wikipedia.org/>).

Im konkreten Fallbeispiel wurde vom Ortsplaner eine Grobabschätzung der zu erwartenden Infrastrukturkosten angestellt, gleichzeitig zwei mögliche Wohnbaulanderweiterungsflächen einem standardisierten Vergleich unterzogen<sup>2</sup>. Die Standortfaktoren für beide Bereiche waren als gleichwertig anzusehen, sodass durch die überschlagsmäßige Ermittlung der Infrastrukturkosten ein weiteres Beurteilungs- und Planungskriterium eingeführt werden sollte. Ausgegangen wurde von einer Bruttobaulandfläche, von dieser wurden Flächen für erforderliche Grüngürtel (aufbauend auf ersten, konzeptiven Überlegungen) abgezogen. Der Verkehrsflächenanteil wurde ebenfalls auf Basis der Projektskizzen ermittelt, wobei zur Umlegung auf Laufmeter eine durchgängige Bemessungsbreite von 8,5 m angenommen wurde (erforderliche Umlegung der Flächen auf Laufmeter). Aus der verbleibenden Nettobaulandmenge ergibt sich - die durchschnittlichen Bauplatzgröße der Gemeinde zugrundegelegt (im konkreten Berechnungsbeispiel wurde von einem reinen Einfamilienhausgebiet ausgegangen) - die Anzahl der neuen Bauplätze, somit die zukünftige EinwohnerInnenzahl (durchschnittliche Haushaltsgröße der Gemeinde laut Statistik Austria).

Zur Berechnung der Infrastrukturkosten wurde in dieser Erstabschätzung von einem nicht näher spezifizierten Betrag von 1.200 € / lfm Gemeindestraße ausgegangen (inkl. aller Einbauten). Dieser Betrag müsste vor den jeweiligen, standortspezifischen Bedingungen der Gemeinde überprüft und ermittelt werden. Bereits die Umlegung der Infrastrukturkosten auf pro Kopf Werte ergibt ein deutliches Bild. Variante I (für den Bereich I) ist demnach die kostenintensivste Variante.

Die anschließend durchgeführte Berechnung der Anschließungsgebühren erfolgte parzellenweise (der Einheitssatz wäre von der Gemeinde zu erfragen). Der abschließend ermittelte Saldo ermöglicht so einen groben Vergleich der Planungsalternativen.

	<b>Bereich I Variante I</b>	<b>Bereich I Variante II</b>	<b>Bereich II</b>
Bruttobaulandfläche	13.447 m <sup>2</sup> (100%)	13.447 m <sup>2</sup> (100%)	15.463 m <sup>2</sup> (100%)
davon Grüngürtel	4.689 m <sup>2</sup> (35%)	4.689 m <sup>2</sup> (35%)	4.097 m <sup>2</sup> (27%)
davon Verkehrsflächen	1.856 m <sup>2</sup> 218 lfm (14%)	1.411 m <sup>2</sup> 166 lfm (11%)	1.478 m <sup>2</sup> 174 lfm (10%)
Nettobaulandfläche	6.902 m <sup>2</sup> (51%)	7.347 m <sup>2</sup> (55%)	9.888 m <sup>2</sup> (63%)
Anzahl Einfamilienhäuser	9	10	13
Anzahl Reihenhäuser	-	-	-

<sup>2</sup> Anmerkung: Das vorliegende Beispiel erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und soll lediglich vor Augen führen, dass bereits durch wenige, ausgesuchte Kriterien eine durchaus brauchbare Ersteinschätzung erfolgen kann.

Anzahl Geschößwohnbauten	-	-	-
Zusätzliche EinwohnerInnen	23	26	33
Infrastrukturkosten	€ 261.600,- (€ 11.374,- / EW)	€ 199.200 (€ 7.662 / EW)	€ 208.800,- (€ 6.327,- / EW)
Aufschließungsgebühren	€ 73.943,-	€ 82.158,-	€ 106.806,-
Negativsaldo	€ 187.657,- (€ 8.159,- / EW)	€ 117.042,- (€ 4.502,- / EW)	€ 101.994,- (€ 3.091,- / EW)

Im Zuge der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung treffen die normsetzenden Gemeinden aber auch Aussagen über die Nutzungsintensität des zu entwickelnden (Wohn)Baulandes. Unter diesem Gesichtspunkt ergibt sich ein weiteres Anwendungsgebiet der Kosten-Nutzen-Untersuchung auf örtlicher Ebene zur Optimierung des zu schaffenden Durchmischungsgrades an unterschiedlichen Wohnformen (Geschößwohnbauten, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser). Durch Modellrechnungen kann so ein Vergleich herbeigeführt werden, der in weiterer Folge durch Optimierung der einzusetzenden Infrastruktur in eine Effizienzsteigerung führen kann.

Neben einer solchen problem-/anlassbezogenen Sichtweise sind auch Systemzusammenhänge (beispielsweise bei der Erstellung örtlicher Entwicklungskonzepte) zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere das Verkehrssystem und die soziale Infrastruktur (Kinderbetreuung, Schulplätze,...) der Gemeinden. Die daraus resultierenden Auswirkungen wären ebenfalls entsprechend zu berücksichtigen, bzw. ergeben sich dadurch limitierende Entwicklungsmöglichkeiten oder aber erhöhte Folgekosten in der Bereitstellung und Anpassung der notwendigen Infrastruktur.

Zusammenfassend betrachtet können Kosten-Nutzen-Untersuchungen im Rahmen der örtlichen Raumplanung planerische Entscheidungen auf Gemeindeebene nicht vorwegnehmen und auch nicht erzwingen. Sie sollen vielmehr dazu geeignet sein, möglichst quantifizierbare Entscheidungshilfen für äußerst komplexe (Investitions-)Entscheidungen zur Verfügung zu stellen. Vor diesem Hintergrund sind solche Rechenmodelle als eine Erweiterung des Planungsinstrumentariums anzusehen, das im Bedarfsfall zielführend und gewinnbringend eingesetzt werden kann.