

IST SIEDELN TEUER? WAS EINE SIEDLUNG WIRKLICH KOSTET.

Oft wird behauptet, die Leistungen der Ortsplaner seien viel zu teuer. Der folgende Beitrag geht diesem Vorwurf anhand der Nachkalkulation eines tatsächlich gebauten Siedlungsprojektes in der Gemeinde Ziersdorf bei Hollabrunn nach. Weil aber auch die Frage reizt „Was wird denn die neue Siedlung kosten?“, wurde ein Kalkulationsschema erarbeitet, mit dessen Hilfe sehr schnell der Aufwand und die Kosten für die Gemeinde abgeschätzt werden können.

Da einige Informationen (Aufwände und Kosten), im Zuge der Nachkalkulation, nicht ohne erheblichen Mehraufwand in Erfahrung zu bringen gewesen wären und dieses Kalkulationsschema schlussendlich eine breitere Aussagekraft haben sollte, wurden statt konkreter Werte Richtwerte aus der Literatur verwendet und z.B. ein durchschnittlicher Haustyp zur Berechnung herangezogen. Das gesamte Schema ist weiters so aufgebaut, dass alle Aufwandsgrößen (Kosten, Zinssätze, Eigenmittelanteile, Einheitssätze, etc.) und Ausstattungseigenschaften der Bauplätze (Art der Aufschließungsstraße, Verhältnis Breite zu Länge, Gehsteig, Fernwärmeanschluss, Gasanschluss, etc.) Variable darstellen, die jeweils an die tatsächliche Situation angepasst werden können. Die Ergebnisse sind je nach Interessenslage darstellbar. So kann der Kostenanteil einer bestimmten Ausstattung ebenso ermittelt werden, wie die nicht gedeckten Kosten, die die Gemeinde schließlich zu tragen hat. So wird für die Gemeinden deutlich, mit wie wenig Mehraufwand sie einer neuen Siedlung oder einer Siedlungserweiterung ein Gesicht geben können.

GRUNDLAGE: BEBAUUNGSPLAN.

Zuerst ein Wort, um allen Vorbehalten gegenüber der Bebauungsplanung entgegenzutreten: Mit einem Bebauungsplan und entsprechender Öffentlichkeitsarbeit kann die grundsätzliche räumliche Gestalt einer neuen Siedlung (d.h. Baukörperstellung, Proportionen und Aufteilung des öffentlichen und halböffentlichen Raumes im Wechselspiel mit den privaten Grundstücken und Gebäuden, sowie wesentliche Gestaltungsmerkmale) bestimmt und umgesetzt werden. So ist es möglich, einen einigermaßen breitflächigen Konsens über die äußere Form des räumlichen Zusammenlebens zu erreichen. Freilich – die bereits verwirklichten Beispiele von guten Bebauungsplänen finden sich eher spärlich. Dennoch ist dieses Instrument glaubhaft – man muss es nur richtig anwenden.

DAS BEISPIEL ZIERSDORF.

Konkreter Anlassfall war eine Siedlungserweiterung bei Ziersdorf im Weinviertel. Trotz der Bemühungen von Seiten der Ortsplaner fand keine Bebauungsplanung statt, das für die neue Siedlung vorgesehene Gelände wurde nach dem Entwurf eines Geometers parzelliert. Das Grundstück war bereits als Bauland-Wohngebiet gewidmet und befand sich im Eigentum der Gemeinde. Es entstand also kein Aufwand durch Ankauf und Umwidmung. Dennoch sind im Ergebnis die Ankaufkosten des Areals mit 30ATS/m² berücksichtigt worden, da sonst das Ergebnis zu stark verzerrt wäre. Die Erschließung erfolgte über zwei bestehende Straßenzüge.

DIE ECKDATEN.

Bruttobaugebiet	46.573 m ²	
Nettobauland	41.582 m ²	
öffentliche Freiflächen (kommunal)	0 m ²	
Flächen der inneren Erschließung (kommunal)	4.991 m ²	
Anzahl der Baugrundstücke	62	
durchschn. Bauplatzgröße	671 m ²	
Baugrundstücks-Kaufpreis für Bauwerber je m ²	100	ATS

DIE VERWENDETEN AUFWANDSGRÖSSEN.

Planungsausgaben

Raumplaner	0,0 (4,4) ATS/m ² Bruttobaugebiet (4-stufiger Bebauungsplan nach GOA)
Geometer	15 ATS/m ² Bruttobaugebiet (Parzellierung)
Kulturtechniker inkl. Bauleitung	10 % der Baukosten von Wasser und Kanal
Straßenerrichtung (Planung)	10 % der Errichtungskosten der Aufschließung
Notariat	1,5 % vom Grundstückspreis
Abwicklungsaufwand	4,5 % (3,5% + 1%) der Grundstückskosten (Gericht, Grundbuch)

Errichtungsausgaben Technische Infrastruktur

Aufschließung

Gemeindestraße (inkl. Entwässerung)	810 ATS/m ²
Wohnstraßen/verkehrsber. Str.	1.510 ATS/m ²
Gehsteig	1.550 ATS/lfm
Parkplätze	15.000 ATS/Stk
Möblierung (insbes. Beleuchtung)	15.000 ATS/30m
Bepflanzung	nicht bewertet

Wasserversorgung

Rohrnetz	1.270 ATS/lfm
Hochbehälter	nicht bewertet

Abwasserentsorgung (Kanalstrang)

Kanalstrang	4.750 ATS/lfm
Kläranlage	4.450 ATS/EGW

Stromversorgung

Erdkabel	475 ATS/lfm
Trafostation	1.000.000 ATS/Anlage

Gas

Leitung-Gas	2.825 ATS/lfm
Sonstiges-Gas	nicht bewertet

Fernwärme	3.500 ATS/lfm
-----------	---------------

VERORDNETE EINHEITSSÄTZE DER GEMEINDE.

Aufschließung	3.800 ATS
Wasseranschluß	130 ATS
Kanalanschluß	52 ATS

DAS GESAMTERGEBNIS.

Das Ergebnis ist in seiner räumlichen Ausprägung die schlichte und leider übliche Rastersiedlung (wenn auch mit Ansätzen von Fahrbahnverschwenkungen). Alles zusammen ergeben sich ca. 176 Mio ATS, die in diesen Raum gesteckt wurden, damit nun 62 Familien dort wohnen können.

Gemessen an diesem Gesamtaufwand, von der grünen Wiese bis zum bewohnbaren Haus, entfallen auf die Erzeugung der Baureife auf den Grundstücken ca. 18% oder ca. 32 Mio ATS. In diesem Aufwand sind neben Planungsaufwand, der Errichtung der Aufschließung sowie der Wasserversorgung und Wasserentsorgung, auch die Gasversorgung und ein Fernwärmeanschluss enthalten – also ein voll ausgestattetes Bauland. Da allerdings kein Gas- und kein Fernwärmeanschluss durchgeführt wurden, betrug der tatsächlich entstandene Aufwand demnach 21,5 Mio ATS oder ca. 13% des Gesamtaufwandes (exkl. Gas und Fernwärme).

1 MILLION SPAREN!

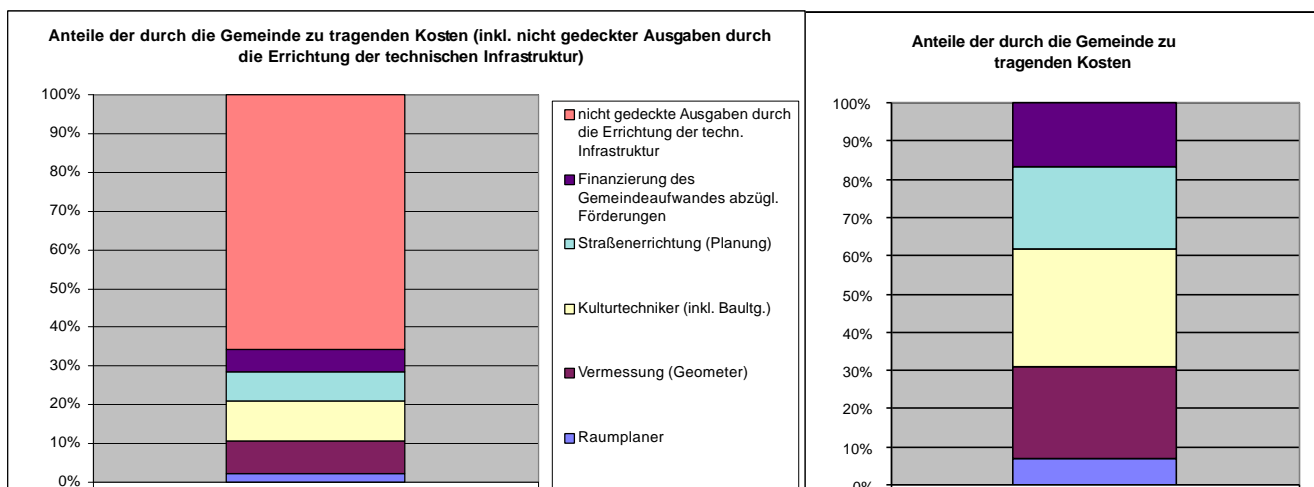
Eines der interessantesten Ergebnisse ist, dass bei minimalen Änderungen in der Grundstücksaufteilung sich der Aufwand für die Aufschließung bereits erheblich verringert. Wie in diesem konkreten Fall ausgeführt, betrug die durchschnittliche Grundstücksbreite 22,4m. Bereits bei einer, für den privaten Nutzer kaum spürbaren, Verringerung dieser Breite um etwa einen Meter, verringert sich der Aufwand von 21,5 auf 20,4 Mio ATS. Man spart also eine runde Million durch die Überlegung, dass man die Grundstücke durchschnittlich um einen Meter weniger breit machen könnte!

Natürlich müsste hier nun geprüft werden, ob das aufgrund der Gesamtgrundfläche der Siedlungserweiterung überhaupt möglich wäre (wäre es ohne weiteres, bei bis zu 17 Parzellen in einer Reihe), weiters ist die genannte Summe aufgrund der Art der Straßenausführung und -breite variabel (was allerdings im Vergleich zur Ausführung nur weitere Einsparung hätte bringen können).

STICHWORT KOSTENWAHRHEIT.

Betrachtet man den finanziellen Aufwand, den die Gemeinde unterm Strich tatsächlich zu tragen hat, so sind dies nicht durch Einnahmen gedeckte Ausgaben aus der Errichtung der technischen Infrastruktur, der Planungsaufwand durch Geometer, Kulturtechniker und Straßenbauer und der Aufwand für den Orts- oder Raumplaner. In diesem Fallbeispiel wurde ja dieser letzte Posten vermieden – vermutlich um Kosten zu sparen.

Vergleicht man die Anteile so stellt man fest, dass der Raumplaner an dieser Kostensumme mit ganzen 2% oder 210.000,- ATS beteiligt gewesen wäre (siehe nachstehende Graphik).



Selbst unter der Annahme, die Gemeinde hätte in der Errichtung der Infrastruktur kostendeckend agiert, oder die Kosten der Errichtung wären anders, beträgt der Anteil der Ortsplanerkosten gegenüber jenen, denen sich die Gemeinde auf keinen Fall entziehen kann, lediglich 7% (rechts stehende Graphik).

Auf jeden Fall hat die Berechnung auch gezeigt, dass die Gemeinde die Bauplätze zu günstig verkauft hat. Denn um den gesamten Aufwand hereinzubekommen, hätte sie den Quadratmeter Bauland um 174,80 ATS teurer verkaufen müssen. Mit einem Bebauungsplan hätte sich der Quadratmeterpreis des jeweiligen Bauplatzes noch um öS 4,60 erhöht.

DER VERGLEICH MACHT SICHER.

Eine Vergleichsrechnung demonstriert, was auf der Kostenseite möglich gewesen wäre. Die Variable der durchschnittlichen Parzellenbreite wurde von 22m auf 19m (freistehend ohne seitliche Garage oder einseitige Kupplung durch Garage) verändert, die Breite der Gemeindestraße (betrifft ca. die Hälfte der Bauplätze) von 5m auf 4m, der Gehsteig wurde nur einseitig ausgeführt.

In diesem Fall hätten die Kosten, die auf die Gemeinde entfallen wären, von 7,2 Mio auf 3,2 Mio ATS gesenkt werden können, das bedeutet eine Reduktion um 56%. Das heißt statt 275 ATS/m² wäre der kostendeckende Bauplatzpreis bei 178 ATS/m² gelegen. Nebenbei wären 1.800 m² übriggeblieben, die als kommunaler Freiraum zur Verfügung gestanden hätten, denn 62 Wohneinheiten mit jungen Familien vertragen durchaus einen kleinen Treffpunkt mit Spielplatz, von den Vorteilen, die eine intensivere Auseinandersetzung mit der räumlichen Gestalt der Siedlungserweiterung gehabt hätte, ganz zu schweigen.

DAS RESÜMEE.

Da diese Nachkalkulation keine wissenschaftliche Arbeit ist, das Kalkulationsschema nur Größenordnungen, nicht aber exakte Zahlen widerspiegelt und es weiters kaum Vergleichswerte gibt, wurden die Zahlen etwas gerundet. Die Aussage aber stimmt:

Eine Gemeinde, die eine Siedlungserweiterung durchführt, kann ca. 2%, im allergünstigsten Fall 7%, an Kosten in der Planung sparen. Alle anderen Kosten sind unumgänglich, wenn auch durch geschickte Verhandlungen leicht variabel. Die eingesparte Summe könnte dann unter Umständen beim Bau der öffentlichen Einrichtungen der Siedlung verwendet werden. Es bleibt allerdings zu bedenken, dass mangelhafte Planung nicht nur einen „Einheitsbrei im Schachbrettmuster“ von Seiten der Gestaltung, sondern oft einen hohen Identitätsverlust nach sich ziehen kann.

Da es die Ortsplaner angeblich hinterher immer besser wissen, werden hiermit alle Interessenten eingeladen, sich der Dienstleistung „Kostenschätzung der Siedlungserweiterung“ zu bedienen. Das hier dargestellte Kalkulationsschema wird bereits in ein benutzerfreundliches Programm umgearbeitet, so dass sich jeder, der es möchte, selbst mit dem Thema auseinandersetzen kann. Anfragen bitte an das Atelier „Hauptplatz Drei“ oder direkt an den Projektleiter Dipl. Ing. Klaus Trampisch.

DIPL.-ING. JOHANNES KISLINGER,
ATELIER HAUPTPLATZ DREI, 3580 HORN
TEL.: +43/ 2982/ 20 800
FAX: +43/ 2982/ 20 800 –20
E-MAIL: Kislinger@netway.at

Zitat Landesrat:

Eine qualitativ hochwertige Ortsplanung verhindert nicht nur Fehlplanungen, sondern wird auch bei der Umsetzung von Entwicklungskonzepten immer wichtiger, als Garantie für mehr Gemeindeautonomie in der lokalen Raumordnung.