

Masterarbeit

# Grundstückerschließung Zuständigkeit und Kosten

Am Beispiel von Niederösterreich und Wien

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung  
des akademischen Grades eines Diplom-Ingenieurs  
unter der Leitung von

Ass.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn. Arthur Kanonier

Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung

E 280, Fachbereich für Rechtswissenschaften

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

Martina Rießland

Matr.Nr. 9171317

Pierrongasse 15

1140 Wien

**Inhaltsverzeichnis**

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| 1. Einleitung.....                                           | 5  |
| 1.1. Problemstellung.....                                    | 5  |
| 1.2. Ziel und Methodik .....                                 | 6  |
| 1.3. Rechtliche Grundlagen .....                             | 6  |
| 2. Erschließung .....                                        | 9  |
| 2.1. Erschließungsobjekte .....                              | 9  |
| 2.1.1. Bauland .....                                         | 9  |
| 2.1.2. Bauplatz/Baulos .....                                 | 10 |
| 2.1.3. Gebäude .....                                         | 11 |
| 2.2. Erschließungselemente .....                             | 11 |
| 2.2.1. Technische Infrastruktur .....                        | 11 |
| 2.2.2. Soziale Infrastruktur.....                            | 13 |
| 2.2.3. Erschließungselemente nach Widmungsarten.....         | 14 |
| 2.2.3.1. Wohnbauland .....                                   | 14 |
| 2.2.3.2. Betriebs-, Gewerbe- und Industriegebiete .....      | 14 |
| 2.3. Baulandtreppe .....                                     | 15 |
| 3. Analyse der Grundstückserschließung Niederösterreich..... | 20 |
| 3.1. Zuständigkeiten .....                                   | 21 |
| 3.2. Erschließungskosten .....                               | 25 |
| 3.2.1. Aufschließungsabgabe .....                            | 26 |
| 3.2.2. Anschlussgebühren.....                                | 28 |
| 3.3. Detailanalyse Niederösterreich .....                    | 28 |
| 3.3.1. Wasserversorgung .....                                | 29 |
| 3.3.1.1. Zuständigkeiten .....                               | 29 |
| 3.3.1.2. Kosten .....                                        | 35 |

|          |                                                       |    |
|----------|-------------------------------------------------------|----|
| 3.3.2.   | Abwasserentsorgung .....                              | 37 |
| 3.3.2.1. | Zuständigkeiten .....                                 | 37 |
| 3.3.2.2. | Kosten .....                                          | 39 |
| 3.3.3.   | Stromversorgung .....                                 | 40 |
| 3.3.3.1. | Zuständigkeiten .....                                 | 41 |
| 3.3.3.2. | Kosten .....                                          | 44 |
| 3.3.4.   | Gasversorgung .....                                   | 45 |
| 3.3.5.   | Telekommunikationsversorgung .....                    | 46 |
| 3.3.5.1. | Zuständigkeiten .....                                 | 47 |
| 3.3.5.2. | Kosten .....                                          | 48 |
| 4.       | Analyse der Grundstückerschließung Wien .....         | 49 |
| 4.1.     | Zuständigkeiten .....                                 | 49 |
| 4.2.     | Erschließungskosten .....                             | 52 |
| 4.2.1.   | Aufschließungsabgabe (in Wien: Anliegerbeitrag) ..... | 53 |
| 4.2.2.   | Anschlussgebühren .....                               | 55 |
| 4.3.     | Detailanalyse Wien .....                              | 55 |
| 4.3.1.   | Wasserversorgung .....                                | 55 |
| 4.3.1.1. | Zuständigkeiten .....                                 | 55 |
| 4.3.1.2. | Kosten .....                                          | 58 |
| 4.3.2.   | Abwasserentsorgung .....                              | 60 |
| 4.3.2.1. | Zuständigkeiten .....                                 | 60 |
| 4.3.2.2. | Kosten .....                                          | 63 |
| 4.3.3.   | Stromversorgung .....                                 | 65 |
| 4.3.3.1. | Zuständigkeiten .....                                 | 67 |
| 4.3.3.2. | Kosten .....                                          | 69 |
| 4.3.4.   | Gasversorgung .....                                   | 70 |
| 4.3.4.1. | Zuständigkeiten .....                                 | 71 |

|                                                                            |     |
|----------------------------------------------------------------------------|-----|
| 4.3.4.2. Kosten .....                                                      | 74  |
| 4.3.5. Telekommunikationsversorgung .....                                  | 76  |
| 5. Auswirkungen der derzeitigen Regelungen der Grundstückerschließung..... | 77  |
| 5.1. Zusammenhang zwischen Siedlungsdichte und Kosten .....                | 78  |
| 5.2. Kompakte Siedlungsstrukturen .....                                    | 81  |
| 5.3. Siedlungsstrukturen und Verkehr.....                                  | 83  |
| 5.4. Kostentragung .....                                                   | 84  |
| 6. Schlussfolgerungen .....                                                | 90  |
| 7. Zusammenfassung .....                                                   | 93  |
| 8. Quellenverzeichnis .....                                                | 99  |
| 8.1. Rechtsquellen.....                                                    | 99  |
| 8.1.1. Bundesrecht .....                                                   | 99  |
| 8.1.2. Landesrecht Niederösterreich.....                                   | 99  |
| 8.1.3. Landesrecht Wien .....                                              | 100 |
| 8.1.4. Judikatur.....                                                      | 101 |
| 8.2. Literaturquellen.....                                                 | 101 |
| 8.3. Internetquellen.....                                                  | 104 |
| 8.4. Sonstige Quellen .....                                                | 106 |
| 9. Abbildungsverzeichnis .....                                             | 107 |
| 10. Tabellenverzeichnis .....                                              | 108 |

Anmerkung:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit beziehen alle Begriffe des Plurals, auch wenn diese grammatikalisch männlich sind, stets Frauen und Männer mit ein.

# 1. Einleitung

Die vorliegende Arbeit wurde als Abschlussarbeit der Studienrichtung Raumplanung und Raumordnung an der TU Wien erstellt.

## 1.1. Problemstellung

In der folgenden Analyse werden die Regelungen im Bezug auf die Grundstückserschließung sowie deren Auswirkungen untersucht. Die Zuständigkeitsverteilung und Kostentragung im Bezug auf die Grundstückserschließung ist ein komplexes Thema, bei dem verschiedene Beteiligte zusammenwirken.

Bei dem jeweiligen Akteur führt die Erschließung von Bauland sowohl zu organisatorischem, als auch faktischem Aufwand. Es ist daher notwendig die Zuständigkeiten klar zu definieren und die Verteilung der entstehenden Kosten vorab zu ermitteln, da es zu einer großen finanziellen Belastung des jeweiligen Haushaltes kommen könnte. Nachdem mehrere Körperschaften, Firmen und Liegenschaftseigentümer zu unterschiedlichen Anteilen an der Erschließung beteiligt sind ist die Frage, wer welchen Teil der Kosten trägt, nicht leicht zu beantworten.

Aufgrund der derzeitigen Regelungen, wird ein Großteil, der durch die notwendige Erschließung entstehenden Kosten, nicht durch deren Verursacher getragen. Durch den Umstand, dass die Gemeinden nur einen kleinen Teil der von ihnen verursachten Kosten, welche für die Erschließung von Bauland anfallen, tragen, kann einer Zersiedelung nicht systematisch entgegengewirkt werden.

Die mit einer splinterhaften Bebauung einhergehenden größeren Leitungslängen und damit verbundenen höheren Kosten für die Erschließung sind aus ökonomischer Sicht nicht sinnvoll. Das Zerschneiden von Naturlandschaften, ein hoher Versiegelungsgrad durch vermehrte Verkehrsflächen, sowie die Steigerung des Verkehrsaufkommens insbesondere betreffend den Individualverkehr, sind aufgrund von ökologischen Gesichtspunkten nicht wünschenswert. Daraus ergibt sich, dass eine disperse Bebauung, welche diese Entwicklungen begünstigt, als negativ anzusehen ist. Es sollten daher Wege gefunden werden, um dieser entgegenzuwirken.

In Österreich fällt die Raumordnung in die Kompetenz der Länder. Dadurch hat jedes Bundesland ein eigenes Raumordnungsgesetz, wobei die Regelungen bezüglich gleicher Sachverhalte unterschiedlicher nicht sein könnten.

Eine Analyse der Gesetze aller österreichischen Bundesländer bezüglich der Grundstückerschließung, würde den Rahmen der vorliegenden Ausarbeitung sprengen. Exemplarisch wird daher die Situation in den Bundesländern Niederösterreich und Wien detailliert betrachtet. Im Anschluss bietet eine Aufstellung von Durchschnittswerten für ganz Österreich, einen Überblick über die Kostentragung.

## 1.2. Ziel und Methodik

Ziel ist es, die derzeitige Situation der Grundstückerschließung, am Beispiel von Wien und Niederösterreich, zu untersuchen und in weiterer Folge zu evaluieren, inwiefern die Siedlungsentwicklung dadurch beeinflusst wird.

Um zu klären, wer für die Erschließung von Bauland zuständig ist, ist es erforderlich, die gesetzlichen Grundlagen in diesem Bereich zu analysieren. Außerdem wird die gesetzliche Verankerung der Kostentragung ermittelt.

Einerseits geht es um die Frage, wer für die Bereitstellung von technischer Infrastruktur für Liegenschaften verantwortlich ist, andererseits wer die Kosten für die Herstellung dieser Infrastruktur zu welchen Teilen zu tragen hat.

Letztendlich wird eine Antwort darauf gefunden werden müssen, warum das Verhältnis zwischen der Instanz, welche die Herstellung einer Erschließung anordnet und jener anderen, welche die Kosten für die Erschließung übernimmt, so prekär ist. Außerdem werden die Auswirkungen der bestehenden Rechtssituation auf die Siedlungsentwicklung untersucht. In die Überlegungen ist auch die Frage inwiefern Bund und Länder von ihrem Aufsichtsrecht Gebrauch machen mit einzubeziehen.

Abschließend wird versucht, Lösungsansätze für einen effizienteren Umgang mit den uns zur Verfügung stehenden Ressourcen und finanziellen Mitteln zu finden

## 1.3. Rechtliche Grundlagen

Die wichtigste Grundlage für die Analyse sind die thematisch relevanten, derzeit gültigen Bundes- und Landesgesetze. Wobei vor allem Landesgesetze, welche die Raumordnung beziehungsweise die Grundstückerschließung regeln, von Bedeutung sind. Neben den einschlägigen Landesgesetzen werden aber auch relevante Bundesgesetze einbezogen werden müssen, da sie für einzelne Materien unerlässlich sind.

Im Folgenden werden einige Artikel des Bundesverfassungsgesetzes (B-VG) für den Überblick inhaltlich beschrieben. Damit soll ersichtlich werden, dass die landes- wie

auch und bundesrechtliche Situation hoch komplex und vor allem eng miteinander verzahnt ist. Das Bundesverfassungsgesetz wird idF BGBl I Nr. 57/2010 (NR: GP XXIV GABR 691 AB 827 S. 73. BR: AB 8368 S. 787.) verwendet.

Die Raumordnung ist in Österreich, aufgrund des Artikel 15 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG), Landessache.

Nach dem Kompetenzfeststellungserkenntnis des Verfassungsgerichtshofes (VfSlg 2674) ist die „...planmäßige und vorausschauende Gestaltung eines Gebietes in Bezug auf seine Verbauung,...“ nach Artikel 15 Abs 1 B-VG in Gesetzgebung und Vollziehung Landessache, sofern sie nicht, im Bereich des Eisenbahnwesens, des Bergwesens, des Forstwesens und des Wasserrechts, gemäß Artikel 10 bis 12 B-VG in Gesetzgebung und Vollziehung dem Bund vorbehalten ist.

Die Artikel 10 bis 12 B-VG enthalten demzufolge Raumplanungskompetenzen. Jene Maßnahmen in der Raumplanung, welche nicht zu den Fachplanungen in diesem Sinne zählen, sind, nach der Generalklausel des Artikels 15 Abs 1 B-VG, Landessache. (Hauer 2006 : 8f.).

In Artikel 118 B-VG wird der Wirkungsbereich der Gemeinden geregelt. Einerseits gibt es den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden und andererseits den durch Bund und Länder übertragenen Wirkungsbereich. Artikel 118 Abs 2 B-VG besagt, dass der eigene Wirkungsbereich neben den in Art 116 Abs 2 B-VG angeführten Angelegenheiten jene Angelegenheiten umfasst „die im ausschließlichen oder überwiegenden Interesse der in der Gemeinde verkörpert örtlichen Gemeinschaft gelegen und geeignet sind, durch die Gemeinschaft innerhalb ihrer örtlichen Grenzen besorgt zu werden. (...)“.

Im Rahmen der Untersuchung sind die folgenden behördlichen Aufgaben, die von den Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen sind, besonders wichtig.

Verwaltung der Verkehrsflächen der Gemeinde, örtliche Straßenpolizei (Artikel 118 Abs 3 Z 4 B-VG)

örtliche Baupolizei, soweit sie nicht bundeseigene Gebäude, die öffentlichen Zwecken dienen (Art 15 Abs 5) zum Gegenstand hat; örtliche Feuerpolizei; örtliche Raumplanung; (Artikel 118 Abs 3 Z 9 B-VG)

Artikel 116 Abs 2 B-VG besagt, dass die Gemeinde ein selbstständiger Wirtschaftskörper ist und innerhalb des gesetzlichen Rahmens dazu berechtigt ist, Vermögen aller Art zu besitzen sowie dieses zu erwerben. Des Weiteren kann die Gemeinde auch darüber

verfügen und wirtschaftliche Unternehmungen betreiben. Gemeinden sind außerdem, innerhalb des Rahmens der Finanzverfassung, dazu berechtigt ihren Haushalt selbstständig zu führen und Abgaben auszuschreiben.

Nach Artikel 119a B-VG haben sowohl der Bund als auch das jeweilige Land ein Aufsichtsrecht gegenüber der Gemeinde bei der Besorgung der Aufgaben im eigenen Wirkungsbereich.

Die Gemeinden können in Belangen der örtlichen Raumplanung weisungsfrei agieren, sofern sie sich an staatliche Gesetze und Verordnungen halten. Außerdem unterliegen die Planungen der Gemeinde dem Aufsichtsrecht des Landes. (Hauer 2006 : 11).

## 2. Erschließung

In diesem Kapitel wird die Erschließung von Bauland, Bauplätzen und Gebäuden betrachtet. Um der Frage der Zuständigkeit und der Kostentragung bei der Erschließung nachgehen zu können, muss präzise definiert werden, welche Objekte erschlossen werden müssen. Unabdingbar ist dabei, zuvor den Begriff der Erschließung und deren einzelne Elemente festzulegen. Nachdem es unterschiedliche Bereiche der Erschließung gibt, wird im Folgenden eine eindeutige Abgrenzung für die Untersuchung vorgenommen.

### 2.1. Erschließungsobjekte

Die Erschließung kann in drei Ebenen untergliedert werden: Die erste Ebene ist die Erschließung des Baulandes. Die zweite Ebene, ist die der einzelnen Grundstücke (Bauplätze) und die dritte, die des Anschlusses der auf den Grundstücken befindlichen Gebäude an das Erschließungsnetz.

Aufgrund der verschiedenen Ebenen, sind die Definitionen und auch die Zuständigkeiten, in Niederösterreich, in verschiedenen Gesetzen geregelt. In Wien sind diese, im Gegensatz zu Niederösterreich, alle in einer gesetzlichen Grundlage geregelt, da es lediglich das Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) 1930 als Regelwerk für die Raumordnung gibt. Die Bauordnung für Wien wird idF LGBl Nr. 25/2009 verwendet.

#### 2.1.1. Bauland

Nach § 16 Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 1976 (NÖ ROG 1976), welches idF LGBl 8000-23 17. Novelle 72/07 genützt wird, unterscheidet das Bundesland Niederösterreich verschiedene Arten von Bauland. Die Baulandkategorien sind Wohn-, Kern-, Betriebs-, Industrie-, Agrar- und Sondergebiete, sowie „Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“.

Auch im Grünland gibt es Flächen, welche bebaut werden können. § 19 NÖ ROG 1976 legt die Arten von Grünland fest. Die wichtigsten bebaubaren Grünlandwidmungen sind die Widmungen „Grünland Land- und Forstwirtschaft“, „Grünland land- und forstwirtschaftliche Hofstelle“, „erhaltenswerte Gebäude im Grünland“, „Kleingärten“, „Abfallbehandlungsanlagen“ sowie „Kellergassen“.

Für Wien sind die Widmungsarten in § 4 BO für Wien geregelt. Die Baulandarten in Wien sind „Wohngebiete“, „Gartensiedlungsgebiete“, „gemischte Baugebiete“ sowie „Industriegebiete“. Es gibt auch in Wien Grünlandwidmungen die eine Bebauung ermöglichen. Die wichtigsten sind „ländliche Gebiete“, „Kleingartengebiete“ und „Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen“.

Um Liegenschaften im Bauland einer widmungsgemäßen Nutzung zuzuführen ist die Erschließung des Baulandes, durch die Herstellung der notwendigen Anschlussleitungen und Aufschließungsstraßen, notwendig.

### 2.1.2. Bauplatz/Baulos

Um ein Grundstück bebauen zu können muss dieses zu einem Bauplatz beziehungsweise Baulos erklärt worden sein. Die Voraussetzungen dafür sind in der Bauordnung des jeweiligen Bundeslandes geregelt. Durch die Errichtung der Erschließung von Liegenschaften im Bauland, werden angehende Bauplätze beziehungsweise Baulose an die Aufschließungsstraße angeschlossen. Des weiteren wird dadurch die Möglichkeit des Anschlusses an die Versorgungsleitungen geschaffen.

Für Niederösterreich wird der Bauplatz in § 11 Niederösterreichische Bauordnung 1996 (NÖ BauO 1996) definiert. In der vorliegenden Arbeit wurde die Niederösterreichische Bauordnung 1996 idF LGBl 8200-16 10. Novelle 143/09 verwendet.

Bauplatz ist ein Grundstück im Bauland, das

1. hiezu erklärt wurde oder
  2. durch eine vor dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte Änderung von Grundstücksgrenzen geschaffen wurde und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß oder
  3. durch eine nach dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte oder angezeigte Änderung von Grundstücksgrenzen ganz oder zum Teil aus einem Bauplatz entstanden ist und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß oder
  4. am 1. Jänner 1989 bereits als Bauland gewidmet und mit einem baubehördlich bewilligten Gebäude oder Gebäudeteil, ausgenommen solche nach § 15 Abs 1 Z 1 und § 23 Abs 3 letzter Satz, bebaut war.
- (§ 11 Abs 1 NÖ BauO 1996)

In Wien gibt es einerseits Bauplätze und andererseits Baulose. Um ein Grundstück in Wien bebauen zu können, muss dieses, im Bauland, im Gartensiedlungsgebiet oder im

Kleingartengebiet liegen und ausdrücklich eine Bewilligung als Bauplatz oder Baulos erhalten. Die Bewilligung als Bauplatz oder Baulos erfolgt unter bestimmten Voraussetzungen: Entweder gleichzeitig mit der Baubewilligung oder, falls eine Grundabteilung erforderlich ist, im Zuge der grundbücherlichen Durchführung dieser Grundabteilung. (Website der MA 64).

### 2.1.3. Gebäude

Die dritte Ebene der Erschließung ist der Anschluss der Gebäude an Versorgungsleitungen, wie zum Beispiel einen bereits bestehenden öffentlichen Kanal, welcher in der Aufschließungsstraße verläuft.

Bei bestehenden Gebäuden kann dieser Anschluss erfolgen, sobald eine Erschließungsleitung in der Straße hergestellt wurde. In bereits erschlossenen Ortsbereichen, kann der Anschluss eines Gebäudes im Zuge der Neuerrichtung erfolgen.

Der Anschluss von Gebäuden an die Versorgungsleitungen ist sowohl im Baurecht, also auch in den einschlägigen Gesetzen geregelt. Die Regelung erfolgt daher einerseits in der Bauordnung des jeweiligen Bundeslandes. Andererseits gibt es beispielsweise in Niederösterreich ein eigenes Wasserleitungsanschlussgesetz (NÖ Wasserleitungsanschlussgesetz 1978 idF LGBl 6951-2 2.Novelle 217/01) und in Wien ein Kanalanlagen und Einmündungsgebührengesetz (Kanalanlagen und Einmündungsgebührengesetz 1955 idF LGBl Nr. 17/2010).

## 2.2. Erschließungselemente

Um eine Erschließung von Bauland, Bauplätzen und Gebäuden zu ermöglichen, werden verschiedene Elemente benötigt.

Unter den Begriff der Erschließung fällt, je nach Definition, einerseits die technische Infrastruktur und andererseits die soziale Infrastruktur.

### 2.2.1. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur beinhaltet die Anbindung von Grundstücken an eine öffentliche Verkehrsfläche, die Versorgung des Baulandes mit Wasser, Energie und Nachrichten, sowie die Entsorgung von Abwasser und Abfällen. (vgl. Tietz 2005 : 1239).

Als Verkehrsflächen werden nach § 18 NÖ ROG 1976 jene Flächen verstanden, die dem ruhenden und fließenden Verkehr dienen. Verkehrsflächen sind grundsätzlich,

außer wenn diese anders gekennzeichnet sind, als öffentliche Verkehrsflächen anzusehen. Es ist möglich für Verkehrsflächen spezielle Verwendungsarten festzulegen, dies geschieht im Flächenwidmungsplan. Die Verkehrsflächen sind so vorzusehen, dass sowohl das derzeitige, als auch das abschätzbare zukünftige Verkehrsaufkommen, bewältigt werden kann. In der Wiener Bauordnung gibt es keine Definition für Verkehrsflächen, es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Begriffsbestimmung des NÖ ROG allgemein gültig ist.

Bei der Versorgung mit Energie geht es einerseits um Strom und Gas, andererseits aber auch um alternative Formen von Wärme wie beispielsweise Fernwärme und Geothermie. In weiterer Folge werden lediglich die Bereiche Strom und Gas betrachtet, da die Einbeziehung aller relevanten Energiequellen den Rahmen überschreiten würde.

Um moderne Kommunikation im Raum und über diesen hinweg zu ermöglichen, ist die Bereitstellung von Telefon- und Internetleitungen, sowie von Sendemasten für Mobilfunknetze notwendig. Der Bereich der Telekommunikation hat sich aufgrund technologischer Veränderungen in den letzten Jahrzehnten stark gewandelt. Durch den Einsatz von Mobilfunkmasten, Richtfunkanlagen und den Ausbau des Glasfasernetzes besteht auch bei der Telekommunikation ein starker Raumbezug. Der planerische Regelungsbedarf, in Bezug auf die Telekommunikationsstruktur, ist durch den reduzierten Platz- und Investitionsbedarf der Telekommunikationsinfrastruktur und deren besseren Anpassungsfähigkeit an die Siedlungsstruktur von geringerer Bedeutung, als im Bezug auf investitionsintensive Leitungsnetze. (vgl. Tietz 2005 : 1241).

Der Bereich der Entsorgung von Abfällen ist nach der Definition von Tietz ebenfalls ein Teil der Ver- und Entsorgung. (Tietz 2005 : 1239). Nachdem für die Entsorgung von Abfällen kein aufwändig herzustellendes Leitungsnetz notwendig ist, muss auch für die Bereitstellung der Infrastruktur kein kostenintensiver Aufwand betrieben werden. Dieser Sachverhalt bleibt, in Bezug auf Zuständigkeit und Kostentragung, hier allerdings unberücksichtigt.

Nach Tietz hat Ver- und Entsorgung die Funktion der Verbindung der Ressourcen mit den Nutzern in den Siedlungsräumen. Zu den besonderen Kennzeichen, der in der vorliegenden Arbeit betrachteten Ver- und Entsorgungssysteme, zählen die Leitungsgebundenheit der Transporteinrichtung sowie die Standortgebundenheit der jeweils benötigten Anlagen. Die benötigte Netzinfrastuktur wird nach Tietz meist im Rahmen der Erschließung von Siedlungsgebieten geplant. Zu den Eigenschaften der Ver- und

Entsorgungssysteme gehören die hohen Kosten bei der Errichtung, lange Bau- und -- Planungszeiträume, sowie - die Erhaltung und der Ausbau über viele Jahre hinweg. (vgl. Tietz 2005 : 1239f.).

Zum Bereich der technischen Infrastruktur können neben der Ver- und Entsorgung, noch weitere Kriterien hinzugezählt werden. Auch die Verkehrssysteme zählen zur technischen Infrastruktur.

Die Erschließung von Liegenschaften mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Gleisanschlüssen zur Belieferung oder für den Abtransport von hergestellten Waren, kann ebenso zur technischen Infrastruktur gezählt werden. Bei der Suche nach einem geeigneten Wohn- oder Betriebsstandort sind neben den klassischen Ver- und Entsorgungsleitungen auch der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel, Bahngleise und das hochrangige Straßennetz, insbesondere im Zusammenhang mit disperser Bebauung, von großer Bedeutung. Der Einfluss auf die Qualität eines Standortes, durch die zuvor genannten Elemente, kann sowohl positiv, als auch negativ sein. Es ist zum Beispiel einerseits wünschenswert möglichst nahe an Stationen des öffentlichen Verkehrs zu wohnen, andererseits kann dadurch eine Lärmbelästigung gegeben sein, welche wiederum als negativ angesehen wird.

#### 2.2.2. Soziale Infrastruktur

Der Begriff der sozialen Infrastruktur ist ein Sammelbegriff für verschiedene Einrichtungen und Leistungen, die in Gemeinden vorhanden sind beziehungsweise angeboten werden. Nach Zapf gibt es keine allgemein gültige Definition von sozialer Infrastruktur. Es ist allerdings möglich die soziale Infrastruktur eindeutig von ihrem Gegenstück, der im vorangehenden Abschnitt beschriebenen technischen Infrastruktur, abzugrenzen. Eine mögliche Aufstellung jener Einrichtungen, welche zu der sozialen Infrastruktur gezählt werden können, ist folgende: das Bildungswesen, das Gesundheitswesen, Sozialeinrichtungen für bestimmte Altersklassen oder benachteiligte Bevölkerungsgruppen, Kultureinrichtungen, Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung und Sicherheit, sowie Erholungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen. Auch Nahversorgungseinrichtungen können zur sozialen Infrastruktur hinzu gerechnet werden. Es kann daher gesagt werden, dass die öffentliche Daseinsvorsorge zu einem großen Teil von den Gemeinden durch die Bereitstellung der sozialen Infrastruktur für Bürger und Nutzer gewährleistet wird. (vgl. Zapf 2005 : 1025).

Aufgrund der Intensität des behandelten Themas, kann auf die Zuständigkeiten bei der Bereitstellung der sozialen Infrastruktur und die Kostentragung nicht näher eingegangen werden. Auch die Frage, ab welchen Grenzwerten es notwendig oder angemessen ist, weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur anzubieten beziehungsweise zu errichten, wird nicht bearbeitet.

### 2.2.3. Erschließungselemente nach Widmungsarten

Je nach der Widmungsart des Baulandes sind unterschiedliche Elemente für die Erschließung notwendig und sinnvoll, um eine widmungsgemäße Nutzung der jeweiligen Liegenschaften zu ermöglichen.

#### 2.2.3.1. Wohnbauland

Die vorrangigen Erschließungselemente für Liegenschaften im Wohnbauland sind, im Bereich der technischen Infrastruktur, Aufschließungsstraßen und Versorgungsleitungen (Wasser, Kanal, Strom, Wärme, Telekommunikation).

Ebenso ist ein möglichst nahe gelegener Anschluss an ein öffentliches Verkehrsmittel von Vorteil, um den Modal Split möglichst zugunsten des öffentlichen Verkehrs zu beeinflussen. Es ist jedoch die bereits erwähnte Problematik, der positiven und negativen Aspekte, welche sich aus der Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln ergeben zu beachten.

#### 2.2.3.2. Betriebs-, Gewerbe- und Industriegebiete

Für Grundstücke, die gemäß der Widmung für betriebliche, gewerbliche oder industrielle Nutzungen vorgesehen sind, sollten neben der Aufschließungsstraße und den Versorgungsleitungen, welche auch für das Wohnbauland notwendig sind, weitere Erschließungselemente vorgesehen werden.

Um die Lieferung und den Abtransport von Waren zu und von Betrieben möglichst flächenschonend abzuwickeln, ist ein Anschluss an die Bahn ideal. Der Transport von Waren auf dem Verkehrsträger Schiene ist einerseits umweltschonender als der Transport mit Lkws, andererseits werden durch die Nutzung der Schiene als Transportweg weniger Flächen für die Infrastruktur in Anspruch genommen. (Rail Cargo Austria).

Neben der Nutzung der Bahn als Transportmittel ist ein möglichst nah gelegener Anschluss an die hochrangige Straßeninfrastruktur sinnvoll, um starke Verkehrserzeugung durch Betriebe in den Ortskernen zu verhindern.

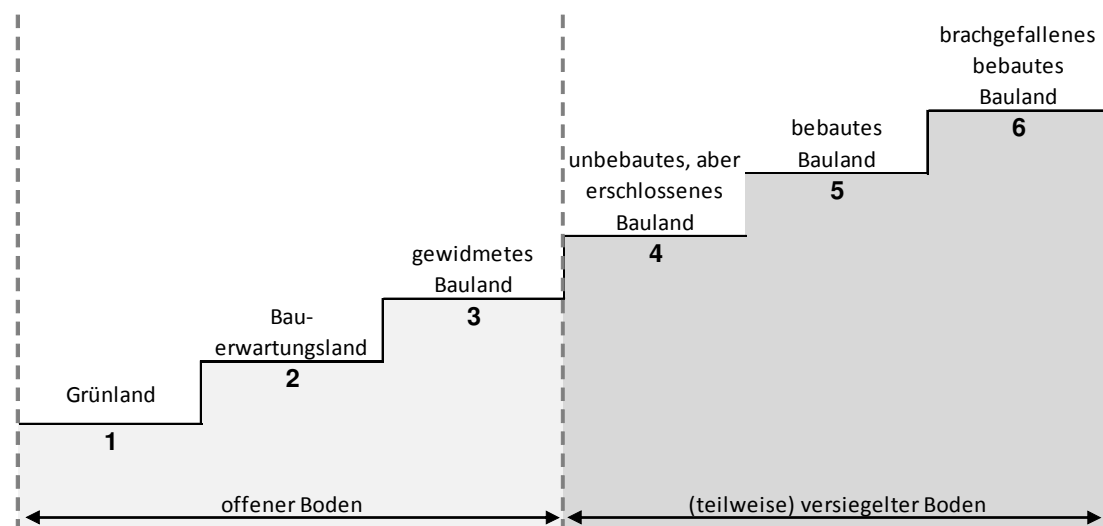
Zum Teil sind die klassischen Versorgungsleitungen für Betriebe (aufgrund von Größe, Standort oder Art des Betriebes) nicht ausreichend, um eine optimale Versorgung zu gewährleisten und den Bedürfnissen des Betriebes gerecht zu werden. Es kann daher erforderlich sein, für den Anschluss von großen Betrieben Versorgungsleitungen mit einer größeren Leistung zur Verfügung zu stellen.

### 2.3. Baulandtreppe

Die Baulandtreppe nach Gerlind Weber veranschaulicht die verschiedenen Reifestadien eines Grundstücks, vom Grünland bis hin zum brachgefallenen bebauten Bauland, welches sich dadurch auszeichnet, dass es nicht mehr genutzt wird und daher dem Verfall preisgegeben ist. Sie dient als Ordnungsschema für die verschiedenen Maßnahmen für den Bodenschutz. (Weber 2009).

Aufgrund der hier behandelten Fragestellung sind nicht alle Reifestadien (von Grundstücken) nach Gerlind Weber relevant. In der folgenden Abbildung 1 sind die sechs Reifestadien von Grundstücken in Form der Baulandtreppe dargestellt.

Abbildung 1 - Baulandtreppe nach Weber



Quelle - Eigene Darstellung nach: Weber, [http://doku.cac.at/quantitativer\\_bodenschutz\\_durch\\_weber.pdf](http://doku.cac.at/quantitativer_bodenschutz_durch_weber.pdf), 16.9.2010

Der erste Treppenabsatz stellt das Grünland dar, welches in absehbarer Zeit keiner Bebauung zugeführt werden soll. Aus der Perspektive der Grundeigentümer hat Grün-

land oft den Status einer ruhenden Baulandreserve. Außerdem besitzt das Grünland, aufgrund des geringen zu erzielenden Ertrags, einen relativ geringen Verkehrswert. Zu Flächen mit der Widmung „Grünland“ zählen, unter anderen, sowohl land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, als auch Park- oder Sportanlagen, Friedhöfe, Grüngürtel und Freihalteflächen. Aufgrund der verschiedenen Nutzungen von Liegenschaften mit der Widmung „Grünland“ kann nicht generell davon ausgegangen werden, dass

Flächen, die dem Grünland zugeordnet werden, keinerlei Erschließung benötigen. Bei Grünland im Sinne der Baulandtreppe nach Gerlind Weber, handelt es sich allerdings um jene Grünlandflächen, die keine besondere Erschließung benötigen und daher für die öffentliche Hand auch keine besonderen Kosten entstehen, um eine Nutzung zu ermöglichen.

Abbildung 2 – Grünland



Quelle - Forum Wissenschaft und Umwelt  
Grünland

Im Rahmen dieser Ausarbeitung findet das Grünland jedoch keine Berücksichtigung, da es nicht notwendig ist, dieses durch diverse Versorgungsleitungen und befestigte Straßen zu erschließen.

Das Bauerwartungsland ist die zweite Stufe vom Grünland zum brachliegenden bebauten Bauland. Es handelt sich dabei um jenes Grünland, bei welchem die Hoffnung besteht, dass es in absehbarer Zeit zu Bauland umgewidmet wird. Dies kann sowohl aus fachlich berechtigten Gründen als auch aus ungerechtfertigten spekulativen Gründen der Fall sein.

Abbildung 3 - Bauerwartungsland



Quelle - Forum Wissenschaft und Umwelt  
Bauerwartungsland

Bei den Liegenschaften, die als Bauerwartungsland bezeichnet werden, kann es sich zum Beispiel um Flächen mit der Widmung „Grünland“, welche sich in unmittelbarer Nähe zu bestehendem Bauland befinden, handeln. Ebenso wie bei reinem Grünland ist die Erschließung von Bauerwartungsland jedoch noch nicht notwendig.

Die dritte Stufe ist das gewidmete, aber noch nicht bebaute Bauland. Dieses ist, auch ohne die hergestellte Erschließung, bei Grundeigentümern sehr beliebt, da sich der Wert des Grundstücks allein aufgrund der Umwidmung um ein vielfaches erhöht. Auf-

grund der bestehenden Rechtslage, gebührt der mit der Umwidmung verbundene Mehrwert der Liegenschaft, zur Gänze dem Liegenschaftseigentümer.

Die Erschließung erfolgt durch die öffentliche Hand, und daher hat die Umwidmung von Grünland zu Bauland für den Grundeigentümer nur positive Aspekte. An diesem Treppenabsatz fangen die Betrachtungen im Rahmen dieser Arbeit an, nachdem die Erschließung von Liegenschaften erfolgen soll, sobald diese in die Widmungskategorie Bauland fallen, um zu ermöglichen, dass das Bauland auch im Sinne der Widmung verwertet werden kann.

Abbildung 4 - Gewidmetes Bauland



Quelle - Forum Wissenschaft und Umwelt  
Gewidmetes Bauland

Der vierte Treppenabsatz ist das unbebaute, jedoch schon erschlossene Bauland. Viele dieser Liegenschaften müssen auch als „Baulandbrachen“ bezeichnet werden, da sie mit Straßen, Wasser, Abwasser und Strom versorgt sind, jedoch trotzdem über lange Zeit hinweg unbebaut bleiben. Durch die vorhandene und nicht genutzte, teuer hergestellte Erschließung der Grundstücke im Bauland stellen diese „Baulandbrachen“, zumindest so lange, bis die Kosten für die Erschließung von den Liegenschaftseigentümern beglichen werden, eine große volkswirtschaftliche Belastung dar.

In Kapitel 5 wird dieser Treppenabsatz genauer diskutiert. Es ist jenes, welches sich mit den Auswirkungen der derzeitigen Regelungen der Grundstücksererschließung auf die beteiligten Gebietskörperschaften, sowie auf die Siedlungsstruktur beschäftigt. Bei unbebautem, aber bereits erschlossenem Bauland ist, eine stärkere Mobilisierung der vorhandenen Flächen zu forcieren. Die Verbesserung der Verfügbarkeit von gewidmetem und erschlossenem Bauland, bewirkt eine geringere Notwendigkeit weiteres Bauland auszuweisen und zu erschließen. Dadurch werden sowohl der Flächenverbrauch, als auch die Kosten für die öffentliche Hand gesenkt.

Abbildung 5 - Unbebautes, aber erschlossenes Bauland



Quelle - Forum Wissenschaft und Umwelt  
Erschlossenes Bauland

Nach Gerlind Weber stellt das bebaute Bauland den fünften Treppenabsatz dar. Anstatt bebautes Bauland unter einen gewissen „Bestandsschutz“ zu stellen, ist es un-

umgänglich, den ehemaligen „Neubaugebieten“ wieder Beachtung zu schenken. Diese müssen aufgrund der sich ändernden Rahmenbedingungen, im Zuge ihrer Alterung überprüft werden. Dabei geht es vor allem um Verbesserungen des Wohnumfeldes, welche durch energetische Sanierungen, Entsiegelungen und Baumpflanzungen in bereits bebauten Siedlungsgebieten erreicht werden können. Einen weiteren Aspekt stellt die innerstädtische Nachverdichtung dar. Im Zusammenhang mit der Nachverdichtung muss auch die Höhenentwicklung in die Überlegungen mit einbezogen werden. In innerstädtischen Lagen kann es sinnvoll sein die erlaubten Gebäude-

höhen anzuheben und im Ausgleich dazu den Grünflächenanteil anzuheben. Dieser Sachverhalt wird jedoch in der Untersuchung nicht weiter betrachtet werden.

Die letzte Stufe der Baulandtreppe ist das brachgefallene, bebaute Bauland. Die Nutzung von brachliegendem, altem Bauland ist besonders wichtig, da es sich dabei oft um Liegenschaften in gut erschlossenen Lagen handelt. (vgl. ÖROK 2009 : 137).

Bei der Nachnutzung ist allerdings zu beachten, dass der Boden, je nach der vorangehenden Nutzung, zum Teil stark kontaminiert sein kann. Die Nachnutzung von verunreinigten Flächen ist kostenintensiv, nachdem der Boden oft großflächig abgetragen werden muss. Es ist auch notwendig, sich mit der Entwicklung der schrumpfenden Städte zu beschäftigen. Brachgefallenes Bauland wieder aufzubereiten, um es einer neuen Bebauung zuzuführen, ist dann empfehlenswert, wenn es Interessenten für dieses zusätzliche Bauland gibt.

Ein weiterer wichtiger Aspekt, den es zu berücksichtigen gilt, ist die Frage des Rückbaus und der Rückführung von ehemaligem Bauland in Grünland. Die Durchführung der dafür notwendigen Maßnahmen kann zum Teil mit erheblichen Kosten verbunden sein. Die Frage wer jene Kosten, die im Rahmen der Wiederaufbereitung von brachgefallenem Bauland oder der Rückführung in Grünland anfallen, trägt, kann im Rahmen dieser Arbeit nicht geklärt werden, wird aber aufgrund der Problematik der schrumpfenden Städte und Regionen immer wichtiger.

Abbildung 6 - Bebautes Bauland



Quelle - Forum Wissenschaft und Umwelt  
Bebautes Bauland

Abbildung 7 - Brachgefallenes, bebautes Bauland



Quelle - Forum Wissenschaft und Umwelt  
Brachgefallenes Bauland

Nach der Untersuchung der einzelnen Treppenabsätze, ist es zu empfehlen, dass die Grundstücke nicht länger als unbedingt nötig in den Reifestadien 4 und 6 gehalten werden. Um eine möglichst zeitnahe Bebauung von gewidmetem Bauland zu gewährleisten, ist es notwendig, baulandmobilisierende Maßnahmen einzusetzen. Dies können z.B. die Vertragsraumordnung, aber auch die Einhebung von Abgaben zum Planwertausgleich sein. Planwertausgleich bedeutet, dass der Liegenschaftseigentümer einen Teil jenes Wertzuwachses, den eine Liegenschaft durch eine Baulandwidmung erhält, in Form von Teilen des Grundstücks oder einer finanziellen Abgeltung an die öffentliche Hand abgibt. (vgl. Hauer 2006 : 29).

### 3. Analyse der Grundstückerschließung Niederösterreich

Im folgenden Kapitel kommt es vorerst zur allgemeinen Analyse der Grundstückerschließung in Niederösterreich, im Bezug auf die Zuständigkeiten und die Kosten. Der weitere Schritt ist dann die detaillierte Betrachtung der einzelnen Elemente.

Die wichtigsten Regelungen im Bezug auf die Grundstückerschließung für Niederösterreich werden im Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz 1976 getroffen. Gemäß § 1 Abs 2 NÖ ROG sind bei der Vollziehung des Gesetzes einige Leitziele zu beachten. Hauser und Zaussinger führen an, dass innerhalb der genannten Leitziele eine Prioritätensetzung stattfinden muss. Für die örtliche Raumplanung betonen diese vorrangig die sparsame Verwendung des Bodens für bauliche Nutzungen aller Art, die optimale Nutzung der Ressourcen, den Ausbau des öffentlichen Verkehrs und die Erhaltung der Landschaft. Außerdem sollen Umweltbelastungen und Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen vermieden werden. (Hauer/Zaussinger 2006 : 1008).

Auch ein Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes (VfSlg 14.537/1996) besagt, dass die Gemeinde, bei der Frage welchen Zielen des Raumordnungsgesetzes sie Vorrang gibt, einen Entscheidungsspielraum („Planungsermessen“) hat. (Liehr/Riegler 2001 : 377).

Die Gemeinden können daher für sich entscheiden, welche der vorgegebenen Raumordnungsziele für sie die größte Bedeutung haben. Damit können Gemeinden die Richtung, welche sie im Bezug auf die Raumordnung einschlagen deutlich beeinflussen.

Von den unter § 1 Abs 2 Z 1 lit b NÖ ROG 1976 angeführten Leitzielen sind vor allem folgende relevant. Die Maßnahmen der Raumordnung sind auf eine nachhaltige Nutzbarkeit, die sparsame Verwendung von Energie (insbesondere sobald sie aus nicht erneuerbaren Energiequellen stammt), sowie auf den wirtschaftlichen Einsatz von öffentlichen Mitteln, auszurichten. In § 1 Abs 2 Z 1 lit I NÖ ROG 1976 wird außerdem die „Sicherung einer ausreichenden Versorgung mit Trinkwasser sowie einer geordneten Abwasser- und Abfallbeseitigung“ als eines der zu berücksichtigenden Ziele angeführt.

Von den besonderen Leitlinien für die örtliche Raumordnung nach § 1 Abs 2 Z 3 NÖ ROG 1976 sind die folgenden für die Fragestellung der vorliegenden Arbeit besonders relevant: die „Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche“, das „Anstreben einer möglichst flächensparenden ver-

dichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, sowie Bedachtnahme auf die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel und den verstärkten Einsatz von Alternativenenergien“ sowie die „Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Wasserversorgung und einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung“.

In § 14 NÖ ROG 1976 wird unter anderem der Flächenwidmungsplan geregelt. § 14 NÖ ROG 1976 enthält Bestimmungen darüber, worauf bei der Erstellung eines Flächenwidmungsplanes zu achten ist. Der Flächenwidmungsplan soll das Gemeindegebiet, entsprechend den angestrebten Zielen, ordnen und für die verschiedenen Grundstücke jeweils Widmungen vergeben.

In § 14 Abs 2 Z 1 NÖ ROG 1976 wird angeführt, dass der Flächenverbrauch durch Bebauung möglichst gering zu halten ist. Diese Planungsrichtlinie steht, laut Hauer und Zaussinger, seit 1976 an erster Stelle. Ursprünglich stand bei dieser Richtlinie das Interesse an einer Eigenversorgung des Landes mit Nahrungsmitteln im Vordergrund. Mit der Zeit hat sich diese Motivation allerdings verschoben. Mittlerweile liegt sie bei der Erhaltung der Möglichkeit anderer Nutzungen als der baulichen, bei der Vermeidung von gegenseitigen Störungen der verschiedenen Arten der Bodennutzung sowie bei der Vollständigkeit und Wirtschaftlichkeit der Infrastruktur von Siedlungen aller Art und bei der Vermeidung von nachteiligen Veränderungen des Klimas und des Grundwasserhaushaltes. (Hauer/Zaussinger 2006 : 1044).

### 3.1. Zuständigkeiten

Folgendes Kapitel zeigt die Zuständigkeit der Gemeinde, im Bezug auf die Herstellung von Aufschließungsstraßen, sowie der öffentlichen Wasserver- und Abwasserentsorgung, auf.

Gemäß § 14 Abs 2 Z 5 NÖ ROG 1976 ist bei der Neuwidmung von Bauland die Erschließung durch eine funktionsgerechte öffentliche Verkehrsfläche vorzusehen. Damit eine Straße funktionsgerecht ist, ist es notwendig, dass diese eine gewisse Linienführung, Breite und Ausstattung aufweist. Richtlinien für die Planung von funktionsgerechten Straßen (RVS – „Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen“) sind in Kapitel 3 des Anhangs des Niederösterreichischen Straßengesetzes 1999 angeführt. (Hauer/Zaussinger 2006 : 1045).

Nach Liehr und Riegler geht es in § 14 Abs 2 Z 5 NÖ ROG 1976 darum, dass die Servituterschließung nach der NÖ Bauordnung 1996 lediglich bei bereits gewidmetem

Bauland, nicht jedoch bei Neuausweisung in Frage kommt. Neue Widmungen sind daher nach Liehr und Riegler grundsätzlich auf eine öffentliche Verkehrserschließung auszurichten. Aufgrund der Aufschließungs- und Ergänzungsabgabe nach der niederösterreichischen Bauordnung, können sich die Gemeinden der Erschließungspflicht nicht entziehen. (Liehr/Riegler 2001 : 376).

Als Verkehrsflächen der Gemeinde sind jene anzusehen, die vorwiegend für den lokalen Verkehr von Bedeutung sind. Diese sind nach Artikel 118 Abs 3 Z 4 B-VG von der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich zu verwalten. (Mayrhofer 2006 : 319)

Daraus ergibt sich, dass es für neu gewidmetes Bauland öffentliche Verkehrsflächen, die der Erschließung dienen, geben muss. Der Ausbau dieser, durch die Gemeinde, hat zumindest soweit zu erfolgen, dass diese funktionsgerecht genutzt werden können, wenn es sich dabei um Gemeindestraßen handelt.

Nach § 14 Abs 2 Z 7 NÖ ROG 1976 ist bei der Neuwidmung von Bauland auch eine ordnungsgemäße Wasserver- und Abwasserentsorgung sicherzustellen. „Sicherstellen“ bedeutet in diesem Fall, dass für die Wasserver- und Abwasserentsorgung ein bewilligungsfähiges Projekt vorliegen muss, dessen Realisierung absehbar ist. (Hauer/Zaussinger 2006 : 1047).

Darüber hinaus ist in § 14 Abs 2 Z 8 NÖ ROG 1976 angeführt, dass unter Berücksichtigung der Gegebenheiten und der Siedlungsstruktur die Ausweisung von Wohnbauland so erfolgen soll, dass „(...) geschlossene und wirtschaftlich erschließbare Ortsbereiche entstehen“. Mit dieser Bestimmung wird, nach Hauer und Zaussinger, zum einen eine sparsame Bodenbewirtschaftung und zum anderen die Geringhaltung der Kosten der Infrastruktur beabsichtigt. (Hauer/Zaussinger, 2006, S. 1047)

Nachdem weder unter Z 5 noch unter Z 7 des § 14 Abs 2 NÖ ROG 1976 angeführt ist wer für die Sicherstellung der genannten Infrastruktur verantwortlich ist, stellt sich die Frage, wer Normadressat des § 14 NÖ ROG 1976 ist. Betrachtet man den bereits erwähnten Kontext, in dem sich § 14 NÖ ROG 1976 befindet (Örtliche Raumplanung – Erstellung von Flächenwidmungsplänen) und bezieht man den Umstand ein, dass sich das gesamte Raumordnungsgesetz in seiner Aufgabenverteilung an Gebietskörperschaften wendet, ergibt sich, dass die Gemeinden als ausführende Gebietskörperschaften und die Aufsichtsbehörden als kontrollierende Gebietskörperschaften als Normadressat angesprochen sind.

Aufgrund des Artikels 118 B-VG, welcher besagt, dass die Gemeinde jene Aufgaben die im „ausschließlichen oder überwiegenden Interesse“ der Gemeinde liegen, in ihrem eigenen Wirkungsbereich zu besorgen hat, liegt es nahe, dass die Erschließung von Bauland mit Verkehrsflächen sowie die Bereitstellung einer ordnungsgemäßen Wasserver- und Abwasserentsorgung auch in das Aufgabenfeld der Gemeinden fällt.

Vergleichend dazu sagt auch Giese, dass „wasserrechtliche Bestimmungen (...) deren Vollzug als **Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereichs** (Art 118 Abs 2 B-VG) **aus dem Vollzugsbereich des Bundes** ausdrücklich den Gemeinden vorzubehalten ist“. (Giese 2006 : 745)

Die Gemeinden werden aber durch § 14 NÖ ROG 1976 nicht verpflichtet, alle Gebäude mit Wasser zu versorgen und das dort anfallende Schmutzwasser zu entsorgen. Lediglich die Möglichkeit der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung respektive der Anschluss einer Hausleitung an eine an der Straße verlaufende Hauptleitung, müssen gegeben sein. Durch den Umstand, dass den Gemeinden ein großer Teil der Kosten für diese Erschließung durch Bund, Länder (Förderungen) und Liegenschaftseigentümer (Gebühren) abgenommen wird (vgl. Kapitel 5), ist auch verständlich, warum viele Gemeinden, trotz der dadurch entstehenden hohen Belastungen des öffentlichen Haushalts für die Errichtung der Infrastruktur, Planungsentscheidungen treffen, die eine verstreute Bebauung nach sich ziehen.

Die Niederösterreichische Bauordnung 1996 liefert keine Hinweise auf einen Normadressaten für die Sicherstellung der Erschließung eines Grundstücks. In § 11 Abs 2 NÖ BauO 1996 findet sich die Bestimmung, dass ein Grundstück auf Antrag des Eigentümers zum Bauplatz zu erklären ist, wenn die in diesem Paragraphen angeführten Bestimmungen eingehalten sind. Darunter fällt, unter anderen, auch die Bedingung unter § 11 Abs 2 Z 1 lit a NÖ BauO 1996, dass das Grundstück „an eine bestehende oder im Flächenwidmungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche unmittelbar angrenzt“. Wenn die vorgesehene angrenzende Verkehrsfläche nicht als solche benutzbar ist, muss entweder ein Bauverbot verhängt werden, oder die Benützung des Verkehrsweges wird über ein Fahr- und Leitungsrecht geregelt. (Hauer/Zaussinger 2006 : 210).

Die Möglichkeit die Verbindung zu einer öffentlichen Verkehrsfläche auch über ein Fahr- und Leitungsrecht, welches im Grundbuch eingetragen wird, zu sichern wird durch § 11 Abs 2 Z 1 lit c NÖ BauO 1996 gegeben. Außerdem besteht aufgrund von § 11 Abs 2 Z 1 lit b NÖ BauO 1996 auch die theoretische Option ein Grundstück über eine Brücke an eine öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

Die Anbindung des Grundstückes an eine öffentliche Verkehrsfläche mittels einer Brücke, kam manchmal in schmalen Tälern, in denen die Grundstücke durch einen Wasserlauf von der öffentlichen Verkehrsfläche getrennt waren, in Betracht. Nach den Änderungen des § 15 Abs 3 Z 1 NÖ ROG 1976 in Bezug auf Widmungen im Hochwassergefahrengebiet nach den Hochwasserereignissen der letzten Jahre, kommt diese Art der Anbindung eines Grundstückes an die Verkehrsfläche jedoch kaum mehr in Frage. (Hauer/Zaussinger 2006 : 211).

Die Frage, ob eine Straße als eine öffentliche Verkehrsfläche anzusehen ist, ist nach § 2 NÖ Landesstraßengesetz grundsätzlich von der Straßenbehörde zu beantworten, nach § 38 AVG 1950 ist diese Problematik jedoch als Vorfrage von der Baubehörde zu lösen. (Liehr/Riegler 2001 : 62).

Eine weitere Bestimmung des § 11 Abs 2 NÖ BauO 1996 unter Z 5 sagt, dass zu dem Zeitpunkt der Entscheidung über die Erklärung zum Bauplatz für öffentliche Einrichtungen keine unwirtschaftlichen Aufwendungen durch die Erschließung des Grundstückes mit einer öffentlichen Verkehrsfläche, der Wasserversorgung sowie der Abwasserbeseitigung, aufgrund der Entfernung der zu dem Zeitpunkt schon aufgeschlossenen Siedlungsbereiche, entstehen dürfen. Es wird allerdings nicht näher ausgeführt, wann eine Aufwendung für die Erschließung eines Grundstückes als unwirtschaftlich anzusehen ist. Es gibt daher auch keine klare Definition darüber, ob die Erschließung einer bestimmten Liegenschaft aufgrund dieses Aspekts durchgeführt werden darf oder nicht.

Hauer und Zaussinger führen an, dass es vor allem in ländlichen Gemeinden mit großen Baulandreserven, im Sinne von geordneten Gemeindefinanzen, weiterhin notwendig sein kann einen Antrag auf Erklärung eines Grundstückes zum Bauplatz aufgrund von zu hohen, noch unwirtschaftlichen, Aufwendungen für die Herstellung von öffentlicher Verkehrsfläche, Wasserver- und Abwasserentsorgung abzuweisen. (Hauer/Zaussinger 2006 : 213).

Auch nach Liehr und Riegler ist diese Bestimmung im Interesse der Gemeindefinanzen sinnvoll und notwendig, nachdem die Kosten für die Erschließung eines als Bauland gewidmeten Grundstückes, welches weit von den bisherigen Anlagen entfernt liegt, um ein vielfaches höher sind, als durch die Aufschließungsabgabe, die Kanaleinmündungsabgabe und die Wasserleitungsanschlussabgabe eingenommen wird. Allerdings führen Liehr und Riegler an, dass dieses Verbot, durch das Verbrauchen der Baulandreserven, immer seltener angewendet werden muss. (Liehr/Riegler 2001 : 63).

Aus den Bestimmungen in § 11 Abs 2 NÖ BauO 1996 ergibt sich, dass die Erteilung der Bauplatzerklärung und der Baubewilligung erst möglich ist, sobald eine Erschließung erfolgt beziehungsweise sichergestellt ist. Darüber hinaus wird durch § 11 Abs 2 NÖ BauO 1996 auch deutlich, dass die gesetzlichen Grundlagen Bestimmungen vorgeben, welche dazu führen sollten, dass die Bebauung, welche nicht im Anschluss an das jeweils bestehende Siedlungsgebiet erfolgt, auch aus wirtschaftlichen Gründen vermieden wird.

Die Gemeinde hat, wie bereits erwähnt, eine Erschließungspflicht zur Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche sowie der Hauptleitung für die Wasserver- und Abwasserentsorgung. Wichtig ist dabei, dass die Gemeinden diese Aufgaben nicht alle selbst erledigen. So wird der Bereich der Wasserversorgung von den Gemeinden oft an eine Wassergenossenschaft oder einen Wasserverband weitergegeben.

Der Liegenschaftseigentümer hat die Pflicht, sein Grundstück an das Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungssystem der Gemeinde anzuschließen, sobald Gebäude mit Aufenthaltsräumen errichtet werden (Wasser) bzw. sofern Schmutzwässer auf der Liegenschaft anfallen (Kanal). Für den Bereich der Stromversorgung besteht keine Verpflichtung für den Eigentümer seine Liegenschaft anzuschließen, ebenfalls nicht für die Bereiche Gas und Telefon. Die einzelnen Bereiche der Grundstückerschließung in Niederösterreich werden in Kapitel 3.3 Detailanalyse Niederösterreich näher betrachtet.

## 3.2. Erschließungskosten

Wie bereits dargelegt, muss der Liegenschaftseigentümer die Möglichkeit haben, seine Liegenschaft mit der Errichtung einer Hausleitung an das Wasser- bzw. Abwasserkanalssystem anzuschließen. Außerdem muss die Liegenschaft durch eine von der Gemeinde errichtete öffentliche Verkehrsfläche erschlossen sein. Die Kosten welche für den Liegenschaftseigentümer bis zur endgültigen Erschließung seines Grundstücks anfallen, teilen sich in zwei Bereiche:

- Aufschließungsabgabe (Für die Erschließung des Grundstücks mit einer öffentlichen Verkehrsfläche. Diese ist an die Gemeinde zu entrichten.)
- Anschlussgebühren (Für den Anschluss des Grundstücks an die verschiedenen Versorgungsnetze. Diese sind an den jeweiligen Betreiber zu entrichten.)

### 3.2.1. Aufschließungsabgabe

Nach § 38 NÖ BauO 1996 hat der Grundstückseigentümer, zum Zeitpunkt der Erklärung eines Grundstückes zum Bauplatz oder der erstmaligen Erteilung einer Baubewilligung, eine Aufschließungsabgabe für die Errichtung einer das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahn und Gehsteig), deren Oberflächenentwässerung sowie deren Beleuchtung an die Gemeinde zu entrichten.

Laut § 38 Abs 3 ist die Aufschließungsabgabe eine einmalig zu entrichtende ausschließliche Gemeindeabgabe gemäß § 6 Abs 1 Z 5 Finanz-Verfassungsgesetz 1948 idF BGBl I Nr. 194/1999.

Nach § 38 Abs 8 NÖ BauO 1996 ist die Gemeinde dazu verpflichtet eine „staubfrei befestigte Fahrbahn für eine neue öffentliche Verkehrsfläche im Bauland“ herzustellen, wenn bei einseitiger Bebauung für 70 % der Strecke zwischen dem entferntesten Bauplatz und dem Anschluss an das bestehende Straßennetz und bei beidseitiger Bebauung für 50 % der Strecke die Aufschließungsabgabe nach § 38 Abs 1 NÖ BauO 1996 (Bauplatzerklärung oder erstmalige Erteilung einer Baubewilligung) fällig ist.

Wenn die Aufschließungsabgabe für den festgelegten Prozentsatz der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Bauplätze fällig ist, ist die Gemeinde, unabhängig von möglicherweise bewilligten Stundungen, dazu verpflichtet eine Fahrbahn herzustellen, die nicht mehr nur provisorisch (beschottert) ist. Die Entscheidung über den Vollausbau wird im Zusammenhang mit der Vollständigkeit der Leitungseinbauten und den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde getroffen werden müssen. (Hauer/Zaussinger, 2006, S. 514).

Die Höhe der Aufschließungsabgabe berechnet sich, gemäß § 38 Abs 3 NÖ BauO 1996, aus dem Produkt von Berechnungslänge (BL), Bauklassenkoeffizient (BKK) und Einheitssatz (ES)  $[BL \times BKK \times ES]$ .

Als Berechnungslänge gilt die Seite eines dem Bauplatz flächengleichen Quadrats. Der Bauklassenkoeffizient beträgt laut § 38 Abs 5 NÖ BauO 1996 in der Bauklasse 1 1,00 Punkte sowie in jeder höheren Bauklasse jeweils 0,25 Punkte mehr. Ist keine Bauklasse, sondern eine Geschoßflächenzahl<sup>1</sup> festgelegt, beträgt der Koeffizient bei einer GFZ

- bis zu 0,8 – 1,5 Punkte
- bis zu 1,1 – 1,75 Punkte
- bis zu 1,5 – 2,0 Punkte
- bis zu 2,0 – 2,5 Punkte.

Der Einheitssatz wird, gemäß § 38 Abs 6 NÖ BauO 1996 vom Gemeinderat mit Verordnung festgesetzt, und ist die Summe der durchschnittlichen Herstellungskosten einer 3,0 m breiten Fahrbahnhälfte, eines 1,25 m breiten Gehsteigs, der Oberflächenentwässerung, sowie der Beleuchtung der Fahrbahn und des Gehsteigs pro Laufmeter. Dieser Einheitssatz beträgt beispielsweise nach Auskunft des Bauamts der Beispielgemeinde Bad Vöslau vom 13.08.2010 derzeit EUR 415,-.

Für die Gemeinde besteht nach § 38 Abs 2 NÖ BauO 1996 die Möglichkeit, eine Vorauszahlung der Aufschließungsabgabe für jene Liegenschaften, die noch keine Bauplätze sind, aber die Erfordernisse für eine Bauplatzerklärung erfüllen, und die durch eine Gemeindestraße aufgeschlossen wurden oder werden, einzuheben. Die Vorauszahlung muss einheitlich für alle Grundstücke, welche durch eine Gemeindestraße erschlossen sind oder erschlossen werden, durch eine Verordnung des Gemeinderates festgelegt werden. Wenn mit dem Bau der Straße noch nicht begonnen wurde, darf die Vorauszahlung in der Höhe von 20 % - 80 % der Aufschließungsabgabe liegen. Falls mit dem Bau der Straße bereits begonnen wurde, darf die Höhe der Vorauszahlung 10 % - 40 % betragen. Die Vorauszahlung kann entweder als Gesamtbetrag oder in Teilbeträgen festgelegt werden. Durch diese Regelung wurde ein Instrument geschaffen, das der Verminderung von Baulandhortung und damit zur Eindämmung von zersplitterten Siedlungsbereichen führen kann, sofern es eingesetzt wird.

Die Aufschließungsabgabe soll die Herstellungskosten der Verkehrsflächen abdecken. Die Herstellung der Verkehrsflächen, welche der Erschließung der von der Vorauszah-

---

<sup>1</sup> Die bauliche Nutzbarkeit eines Grundstücks im Wohnbaugebiet wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) ausgedrückt. Die GFZ ist eine Verhältniszahl zwischen der Bruttogeschoßfläche (BGF) und der Grundstücksgröße. Durch die GFZ werden weder die Höhe noch die Maße des möglichen Gebäudes auf einem Grundstück festgelegt.  $GFZ = BGF / \text{Fläche des Bauplatzes}$ . (Website der Stadt Salzburg).

lung betroffenen Grundstücke dienen, erfolgt meistens zu einem Zeitpunkt zu dem schon ein oder mehrere Grundstücke bebaut sind. Daher dient die Möglichkeit der Anordnung einer Vorauszahlung der Aufschließungsabgabe, der teilweisen Abdeckung der Vorleistung der Gemeinde, für die Herstellung der jeweiligen Verkehrsfläche. (vgl. Liehr/Riegler 2001 : 136).

Die in § 38 Abs 2 NÖ BauO 1996 angeführte Möglichkeit der Einhebung einer Vorauszahlung auf die Aufschließungsabgabe, wurde mit der Novelle 99 der NÖ BauO eingeführt. Auch nach Hauer und Zaussinger führen an, dass das Ziel dessen ist, einen möglichst frühen Ausbau der Aufschließungsstraßen für die Gemeinden leichter möglich zu machen. (Hauer/Zaussinger 2008 : 511).

Der Verwaltungsgerichtshof hat in dem Erkenntnis vom 28.4.2003 allerdings festgestellt, dass die Abgabepflicht im Bezug auf die Aufschließungsabgabe nicht unbedingt mit der Erbringung der Aufschließungsleistung durch die Gemeinde für das jeweilige Grundstück zusammenhängt. Der Aufschließungsbeitrag ist demnach eine zweckgebundene Gemeindeabgabe innerhalb des Gemeindehaushaltes, muss aber nicht direkt für die Herstellung der Erschließung für das betreffende Grundstück verwendet werden. Das heißt, die Leistung der Aufschließungsabgabe ist unabhängig von der tatsächlichen Erschließung des Grundstücks. (E VwGH 28.4.2003, 2003/17/0026).

### 3.2.2. Anschlussgebühren

Für den Anschluss der Liegenschaft an die einzelnen Versorgungsnetze (Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telekom) hat der Grundstückseigentümer an die jeweiligen bereitstellenden Körperschaften, Verbände, Genossenschaften oder Firmen Anschlussgebühren zu entrichten. Die in der Anschlussabgabe inkludierte Leistung variiert je nach bereitgestelltem Dienst beziehungsweise deren Anbieter. Eine detaillierte Aufschlüsselung der Anschlussgebühren findet sich daher in dem folgenden Kapitel 3.3 Detailanalyse Niederösterreich, in welchem diese für die jeweiligen Dienste dargestellt sind.

## 3.3. Detailanalyse Niederösterreich

Die Zuständigkeiten im Bereich der Grundstückerschließung variieren stark nach der jeweiligen Versorgungsleistung. Straßenbau wird von der Gemeinde hoheitlich geregelt. Die Wasserversorgung kann von den Gemeinden selbst erledigt werden, wird aber in der Regel an Genossenschaften bzw. Verbände abgegeben. Die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation obliegt der Privatwirtschaft. Um eine genauere

Analyse der einzelnen Bereiche durchführen zu können, werden diese daher im folgenden Kapitel separat betrachtet, jeweils aufgeteilt nach Zuständigkeiten und anfallenden Kosten.

Nachdem einige Bereiche der Grundstückerschließung nicht auf Landesebene, sondern auf Gemeindeebene geregelt sind, ist es notwendig die detaillierte Analyse anhand von einer beispielhaft gewählten Gemeinde durchzuführen. Im Rahmen dieser Arbeit wird die Stadtgemeinde Bad Vöslau als Beispielgemeinde für Niederösterreich gewählt.

### 3.3.1. Wasserversorgung

In dem folgenden Unterkapitel werden sowohl die Zuständigkeiten, als auch die Kostentragung im Bereich der Wasserversorgung behandelt.

#### 3.3.1.1. Zuständigkeiten

Wasserrecht ist laut Art 10 B-VG in der Kompetenz des Bundes. Regelungen zum Wasserrecht sind im Wasserrechtsgesetz 1959 – WRG 1959 idF BGBl I Nr. 123/2006 (NR: GP XXII RV 1356 AB 1488 S. 153. Einspr. d. BR.: 1624 AB 1629 S. 160. BR: AB 7600 S. 736.) festgelegt. Laut § 14 Abs 7 NÖ ROG 1976 ist bei Neuausweisung von Bauland unter anderem auch die Wasserversorgung sicherzustellen.

Die Wasserrahmenrichtlinie besagt, dass die Wasserversorgung zur Daseinsvorsorge zählt, welche sowohl privatwirtschaftlich oder auch in Vollziehung der Gesetze erfolgen kann. (Oberleitner 2007 : 301).

Diesem Auftrag kommen die Gemeinden nach, in dem sie sich Wassergenossenschaften oder Wasserverbänden bedienen. Die Möglichkeit zur Schaffung dieser Körperschaften öffentlichen Rechts sieht das Wasserrechtsgesetz vor.

„Das WRG sieht vor, dass zur Besorgung bestimmter wasserwirtschaftlicher Aufgaben (iwS) Wassergenossenschaften (§§ 73-86) bzw. Wasserverbände (§§ 87- 97) gebildet werden können. (...) Wasserverbände unterscheiden sich von Wassergenossenschaften ua dadurch, dass sie nach Intention des WRG einen größeren territorialen Wirkungsbereich haben (...).“  
(Mayer 1981 : 252f.)

Wassergenossenschaften können nach § 74 WRG 1959 entweder durch eine freie Vereinbarung zwischen den Beteiligten, durch einen Mehrheitsbeschluss der Beteilig-

ten unter Einbeziehung jener Beteiligten, welche kein Interesse an der Bildung einer Wassergenossenschaft haben (Genossenschaft mit Beitrittszwang), sowie als Zwangsgenossenschaft, mittels eines Bescheids des Landeshauptmannes, gebildet werden. Um eine Wassergenossenschaft gründen zu können, sind, gemäß § 74 Abs 3 WRG 1959, mindestens drei Beteiligte notwendig.

Grundsätzlich sollte die Initiative zur Bildung einer Wassergenossenschaft von den Beteiligten selbst ausgehen. Um eine Wassergenossenschaft zu bilden ist es einerseits ein Beschluss der Beteiligten erforderlich und andererseits ein Genehmigungsbescheid der Wasserrechtsbehörde notwendig. (Oberleitner 2007 : 444)

Der Zweck von Wassergenossenschaften ist in § 73 WRG 1959 angeführt. Unter anderem sind folgende Zielsetzungen von Wassergenossenschaften für die vorliegende Arbeit von Bedeutung. Gemäß § 73 Abs 1 lit b und lit d WRG 1959 gehören dazu die Versorgung mit Trink-, Nutz- und Löschwasser, einschließlich der notwendigen Speicherungs-, Anreicherungs- und Schutzmaßnahmen. Ebenso fallen die Beseitigung und Reinigung von Abwässern sowie die Reinhaltung von Gewässern unter die genannten Ziele.

Die in § 73 Abs 1 WRG 1959 genannten zulässigen Zwecke einer Wassergenossenschaft sind demonstrativ aufgezählt, es kann jedoch alles wasserwirtschaftlich benötigte, und mit den genannten Zwecken in Beziehung stehende, in jeder Kombination Genossenschaftszweck sein. (Oberleitner 2007 : 442).

Wenn sich die vorgesehenen Aufgaben über mehrere Gemeinden erstrecken, ist es nach § 87 Abs 1 WRG 1959 möglich, Wasserverbände als Körperschaften öffentlichen Rechts zu gründen. Als Mitglieder von Wasserverbänden sind nach § 87 Abs 2 WRG 1959 Gebietskörperschaften, Wassergenossenschaften oder zur Erhaltung öffentlicher Verkehrswege Verpflichtete zugelassen.

Durch die Möglichkeit der Gründung von Wasserverbänden, wurde die Realisierung von großen wasserwirtschaftlichen Infrastrukturvorhaben, unter anderem im Bereich der Wasserversorgung, möglich. Wassergenossenschaften sind vor allem für direkt interessierte Personen bestimmt und daher privatnützig. Wasserverbände hingegen zeichnen sich durch Zusammenschlüsse von Gebietskörperschaften (Gemeinden) aus und dienen der Erfüllung von öffentlichen Interessen und Aufgaben. (Oberleitner 2007 : 472)

Die Aufgaben, die der Gemeinde, den Wasserverbänden beziehungsweise Wassergenossenschaften und den Liegenschaftseigentümern im Bereich der Wasserversorgung zufallen, sind im NÖ Wasserleitungsanschlussgesetz 1978 geregelt. Diese Aufgaben fallen in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde.

§ 11 NÖ Wasserleitungsanschlussgesetz 1978

Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde

Die in diesem Gesetz geregelten Aufgaben der Gemeinde und der Gemeindeverbände sind solche des eigenen Wirkungsbereiches.

Laut § 14 Abs 7 NÖ ROG 1976 ist für jede Liegenschaft, welche neu als Bauland ausgewiesen wird, eine ordnungsgemäße Wasserversorgung sicherzustellen.

Der Versorgungsbereich des Wasserversorgungsunternehmens ist von der Gemeinde in der Wasserleitungsordnung festzulegen. Das Wasserversorgungsunternehmen hat laut Wasserleitungsanschlussgesetz die Pflicht, alle Liegenschaften mit Anschlusszwang, gemäß § 1 Abs 1 NÖ Wasserleitungsanschlussgesetz 1978, mit Wasser zu versorgen.

§ 1 NÖ Wasserleitungsanschlussgesetz 1978

Anschlußzwang

(1) Der Wasserbedarf in Gebäuden mit Aufenthaltsräumen ist im Versorgungsbereich eines gemeinnützigen öffentlichen Wasserversorgungsunternehmens nach Maßgabe folgender Bestimmungen ausschließlich aus dessen Wasserversorgungsanlage zu decken (Anschlußzwang).

Die Grundlage für den Anschlusszwang nach dem niederösterreichischen Wasserleitungsanschlussgesetz 1978 bildet § 36 WRG 1959, welcher besagt, dass in der Landesgesetzgebung ein Anschlusszwang vorgesehen werden kann, um die Interessen eines gemeinnützigen öffentlichen Wasserversorgungsunternehmens zu wahren. Es ist nach § 36 WRG 1959 außerdem möglich die Errichtung von eigenen Wasserversorgungsanlagen einzuschränken, wenn diese die Gesundheit gefährden oder den Bestand der öffentlichen Wasserleitung wirtschaftlich bedrohen könnten.

Dieser Anschlusszwang muss nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes nicht durch einen Bescheid von der Behörde festgestellt werden. Sobald die Voraussetzungen für eine Ausnahme von dem Anschlusszwang nach § 2 Abs 1 Z 1 NÖ Wasserleitungsanschlussgesetz 1978 gegeben sind, ist kein Anschlusszwang vorhanden. (E VwGH 15.4.1988, 85/17/0064).

Nach einer Entscheidung des VwGH vom 27.10.1960 (VwGH Slg 5404) kann ein Anschlusszwang nur dann durchgesetzt werden, wenn die Gemeindewasserversorgungsanlage bereits besteht. (Oberleitner 2007 : 303).

Dieser Anschlusszwang an das Netz des öffentlichen Wasserversorgungsunternehmens kann, gemäß § 2 NÖ Wasserleitungsanschlussgesetz 1978, in bestimmten Fällen, entfallen. Der Entfall dieses Anschlusszwanges ist, mit Bescheid, von der Behörde festzustellen. Folgende Liegenschaften sind von dem Anschlusszwang ausgenommen:

- Liegenschaften, die ihren Wasserbedarf aus einer bestehenden oder neu zu errichtenden eigenen Wasserversorgungsanlagen deren Benützung die Gesundheit nicht gefährdet, decken;
- Liegenschaften, die in einer Entfernung von mehr als 50 m vom nächstgelegenen Wasserhauptrohrstrang liegen;
- Liegenschaften, bei denen der Anschluss aus technischen Gründen nicht möglich oder nur mit unverhältnismäßig großen Kosten hergestellt werden kann;
- wenn es sich um gewerbliche und industrielle Anlagen, Bergbauanlagen, landwirtschaftliche Betriebe sowie von einer Gebietskörperschaft betriebene Anstalten handelt, deren Belieferung dazu führen würde, dass der Wasserbedarf der anderen Liegenschaften, aufgrund der beschränkten Leistungsfähigkeit des Wasserversorgungsunternehmens, nicht mehr gedeckt werden könnte;
- bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, wenn es sich bei dem Wasserbedarf um einen Wasserbedarf zu Betriebszwecken handelt und die Nutzung einer eigenen Wasserversorgungsanlage die Gesundheit nicht gefährdet;

Die Möglichkeit der Nutzung von eigenen Wasserversorgungsanlagen (Brunnen, Quellen) wird jedoch bei einer Anschlussmöglichkeit beziehungsweise bei Nutzung eines Anschlusses an das öffentliche Wasserversorgungssystem erheblich eingeschränkt und erschwert. (Oberleitner 2006 : 156f)

Eigene Wasserversorgungsanlagen, welche innerhalb des Versorgungsbereiches eines Wasserversorgungsunternehmens liegen, müssen, gemäß § 3 NÖ Wasserleitungsanschlussgesetz 1978, aufgelassen werden, wenn die Weiterbenutzung der jeweiligen Anlage die Gesundheit gefährden würde. Die Auflassung ist von der Gemeinde mit einem Bescheid anzuordnen. Ist vorgesehen, die Anlage für andere Zwecke, als die Gewinnung von Trinkwasser weiter zu nutzen, sind von der Behörde mit einem Bescheid Anordnungen zur Vermeidung einer Gefährdung der Gesundheit zu erteilen.

Die Gefahr der Gesundheitsgefährdung ist, nach zwei Entscheidungen des VwGH vom 23.6.1931 (VwGH Slg 16.724) und vom 24.6.1935 (VwGH Slg 272), schon dann gegeben, wenn die Wahrscheinlichkeit besteht, dass die private Wasserversorgung, wenn auch nur zu manchen Zeiten, verunreinigtes Wasser führen könnte. (Oberleitner 2007 : 303)

Die Errichtung einer eigenen Wasserversorgungsanlage innerhalb des Versorgungsgebietes eines Wasserversorgungsunternehmens ist dem Wasserversorgungsunternehmen allerdings in jedem Fall anzuzeigen. Wenn die Errichtung der eigenen Wasserversorgungsanlage den Bestand des Wasserversorgungsunternehmens bedrohen kann, ist dem Antragsteller die Errichtung durch die Behörde zu untersagen.

Nach einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 9.12.1986 ist ein Anschluss an den Wasserhauptrohrstrang nicht „technisch unmöglich“, wenn sich zwischen der Grundgrenze und dem Hauptrohr ein anderes Grundstück befindet. Allerdings ist das Unternehmen dazu verpflichtet, das Einvernehmen zwischen allen beteiligten Grundstückseigentümern, für die Herstellung eines Anschlusses, zu bewirken. (E VwGH 9.12.1986, 85/07/0225).

Neben dem Anschlusszwang der Bürger besteht auch eine Verpflichtung zum Abschluss von Verträgen mit den Bürgern seitens der Wasserversorgungsunternehmen. Daher kann man von einer grundlegenden Versorgungspflicht sprechen. (Oberleitner 2007 : 301).

#### § 5 NÖ Wasserleitungsanschlussgesetz 1978

##### Versorgungspflicht

Das Wasserversorgungsunternehmen hat unbeschadet der ihm als Wasserberechtigten obliegenden Verpflichtungen die Liegenschaften, für die Anschlußzwang besteht, anzuschließen und die angeschlossenen Liegenschaften im Rahmen der Leistungsfähigkeit seiner Wasserversorgungsanlage mit Wasser zu versorgen.

Wie schon in Kapitel 3.1 dargelegt, sieht § 11 NÖ BauO 1996 vor, dass eine der Widmung entsprechende Bauplatzerklärung nur dann stattfinden darf, wenn im Zuge eines Leitungsrechts (resp. das Angrenzen an eine öffentliche Verkehrsfläche – vorgeschrieben durch das NÖ ROG 1976 – siehe Seite 25) die Verlegung, Instandhaltung und Wartung aller zur widmungsgemäßen Verwendung des Bauplatzes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen gewährleistet ist. Der Eigentümer muss die Möglichkeit ha-

ben, sein Grundstück über eine Hausleitung an das Netz anzuschließen. Die Verpflichtung des Anschlusses der Liegenschaft wird bei einer Bebauung ausgeweitet: Laut § 62 Abs 1 NÖ Bauordnung 1996 ist die Versorgung mit Trinkwasser für jedes Gebäude einer Liegenschaft, das Aufenthaltsräume enthält, sicherzustellen.

§ 62 NÖ Bauordnung

(1) Für jedes Gebäude, das Aufenthaltsräume enthält, muß die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser gesichert sein.

Wird ein Neubau nicht an eine vorhandene Wasserversorgungsanlage angeschlossen, sondern soll über eine eigene Anlage mit Wasser versorgt werden, muss spätestens mit der Meldung der Fertigstellung eine Bestätigung einer autorisierten Anstalt vorgelegt werden, welche die Eignung des Wassers als Trinkwasser bestätigt. (Hauer/Zaussinger 2006 : 625).

Wie bereits erwähnt verpflichtet das Niederösterreichische Wasserleitungsanschlussgesetz 1978 die Eigentümer von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sofern diese sich im Versorgungsbereich eines gemeinnützigen öffentlichen Wasserversorgungsunternehmens befinden, das Wasser, aufgrund des Anschlusszwang laut § 1 Abs 1 NÖ Wasserleitungsanschlussgesetz 1978, aus dessen Wasserversorgungsanlage zu beziehen.

Nach § 6 Abs 1 NÖ Wasserleitungsanschlussgesetz 1978 hat der Eigentümer einer Liegenschaft mit Anschlusszwang die Pflicht, die Hausleitung innerhalb angemessener Frist, nach Maßgabe der Wasserleitungsordnung, herzustellen und zu erhalten. Gemäß § 6 Abs 4 NÖ Wasserleitungsanschlussgesetz 1978 gilt jener Teil der Wasserversorgungsanlage, welcher sich innerhalb der Liegenschaft befindet als Hausleitung. Diese ist durch den Liegenschaftseigentümer herzustellen. Der Wassermesser gehört, auch wenn er sich innerhalb der Liegenschaft befindet, nicht zur Hausleitung.

§ 6 Wasserleitungsanschlussgesetz

(4) Unter Hausleitung ist jener Teil der Wasserversorgungsanlage zu verstehen, der sich innerhalb der angeschlossenen Liegenschaft befindet. Wassermesser gehören nicht zur Hausleitung.

### 3.3.1.2. Kosten

Für den Anschluss an die Verbandswasserleitung und den Wasserbezug des in der Beispielgemeinde Bad Vöslau tätigen Wasserleitungsverbands der Triestingtal- und Südbahngemeinden gelten folgende Grundlagen:

- das Niederösterreichischen Wasserleitungsanschlussgesetz 1978
- das Gesetz über den Gemeindewasserleitungsverband der Triestingtal- und Südbahngemeinden (Verbandsgesetz)
- die Wasserleitungsordnung des Wasserleitungsverbandes der Triestingtal- und Südbahngemeinden vom 17. Juni 2000 sowie
- die Wassergebührenordnung des Wasserleitungsverbands.

Nach § 3 Wasserleitungsordnung ist die Anschlussleitung die Verbindung zwischen der Versorgungsleitung und der Hausleitung (Innenleitung). Diese reicht bis zur Liegenschaftsgrenze des angeschlossenen Abnehmers. Jede Liegenschaft muss in der Regel nur eine solche Anschlussleitung besitzen, werden jedoch mehrere Gebäude oder Stieghäuser bzw. Reihenhäuser auf einer Liegenschaft errichtet, muss eine Anschlussleitung für jedes dieser Gebäude, Stieghäuser bzw. Reihenhäuser hergestellt werden. Der Verband kann die Kosten für die Herstellung, Instandhaltung und Erneuerung der Anschlussleitung, dem Liegenschaftseigentümer übertragen.

Gemäß § 4 Wasserleitungsordnung wird die Herstellung der Hausleitung, jener Leitung, welche zwischen Grundstücksgrenze und Wasserzähler verläuft, vom Wasserleitungsverband nach tatsächlichem Aufwand berechnet.

Für den Anschluss des Grundstücks an das Wasserversorgungsnetz ist eine Wasseranschlussgebühr zu entrichten. Diese deckt die Einspeisung in das Wasserhauptrohr, die Herstellung des Anschlusses bis zur Grundstücksgrenze, die Bereitstellung eines Wasserzählers sowie Erdarbeiten ab. Je nach Innendurchmesser des Zuleitungsrohres steigt beziehungsweise sinkt diese Gebühr.

In der nachfolgenden

Tabelle 1 sind beispielhaft die Wasseranschlussgebühren laut § 1 Wassergebührenordnung 2009 des Wasserleitungsverbands der Triestingtal- und Südbahngemeinden angeführt.

Tabelle 1: Wasseranschlussgebühren im Wasserleitungsverband der Triestingtal- und Südbahngemeinden

| Innendurchmesser | Tarifpost  | Faktor | Anteil an Straßenleitungskosten | Herstellungskosten | Gesamtanschlussgebühr |
|------------------|------------|--------|---------------------------------|--------------------|-----------------------|
| 20 mm            | € 1.263,89 | x ,9   | € 1.137,50                      | € 1.363,81         | € 2.501,31            |
| 25 mm            | € 1.263,89 | x 1,8  | € 2.275,00                      | € 1.600,41         | € 3.875,41            |
| 32 mm            | € 1.263,89 | x 3,4  | € 4.297,23                      | € 2.718,77         | € 7.016,00            |
| 40 mm            | € 1.263,89 | x 6,7  | € 8.468,06                      | € 2.938,92         | € 11.406,98           |
| 50 mm            | € 1.263,89 | x 12,  | € 15.166,68                     | € 3.619,26         | € 18.785,94           |
| 80 mm            | € 1.263,89 | x 43,1 | € 54.473,66                     | € 6.616,90         | € 61.090,56           |

Quelle: Eigene Darstellung nach § 1 Wassergebührenordnung 2009 des Wasserleitungsverbandes der Triestingtal- und Südbahngemeinden

Für Anschlussleitungen mit einem größeren Innendurchmesser, sowie für Wohnhausanlagen, ist die Höhe der Wasseranschlussgebühren gesondert zu berechnen. Die Berechnung bei einem größeren Innendurchmesser erfolgt nach § 21 Abs 4 Verbandsgesetz. Bei Anschlussleitungen mit einem größeren Innendurchmesser, wird der für einen Innendurchmesser von 80 mm festgesetzte Tarifposten durch die Zahl 41 dividiert und das Ergebnis mit dem beantragten Stundenbedarf multipliziert. Die Anschlussgebühr für Wohnhausanlagen ist nach § 21 Abs 5 Verbandsgesetz zu berechnen. Für die erste Wohneinheit ist der Betrag für den kleinsten Anschlussquerschnitt zu verrechnen. Für jede weitere Wohneinheit wird ein Drittel des Betrages berechnet.

Nach § 24 Verbandsgesetz muss der Eigentümer, nach vorgenommenem Anschluss, für die tatsächliche Versorgung mit Wasser eine Bereitstellungsgebühr ( $\text{m}^3/\text{h}$  Nennwert des Wasserzählers) entrichten. Außerdem ist nach § 25 Verbandsgesetz eine Wasserbezugsgebühr an den Wasserleitungsverband zu leisten. Bei der Bereitstellungsgebühr handelt es sich nach § 24 Verbandsgesetz um das „Produkt der Nennbelastung des Wasserzählers (in  $\text{m}^3/\text{h}$ ) mal einem Bereitstellungsbetrag“. Der Bereitstellungsbetrag nach § 2 Wassergebührenordnung 2009 liegt bei EUR 3,96. Daraus ergeben sich die in der folgenden Tabelle 2 dargestellten Bereitstellungsgebühren für die unterschiedlichen Nennbelastungen der Wasserzähler.

Tabelle 2 - Bereitstellungsgebühr für den Wasserbezug in Bad Vöslau

| Nennbelastung des Wasserzählers in m³/h | Nennweite des Wasserzählers in mm | Bereitstellungsgebühr EURO/Jahr |
|-----------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 3                                       |                                   | 11,88                           |
| 7                                       |                                   | 27,72                           |
| 20                                      |                                   | 79,20                           |
| 30                                      | 50                                | 118,80                          |
| 70                                      | 65                                | 277,20                          |
| 100                                     | 80                                | 396,00                          |
| 150                                     | 100                               | 594,00                          |
| 200                                     | 125                               | 792,00                          |
| 300                                     | 150                               | 1.188,00                        |
| 300                                     | 200                               | 1.188,00                        |
| 1000                                    | 250                               | 3.960,00                        |

Quelle – § 2 Wassergebührenordnung 2009

Der Anspruch des Wasserversorgungsunternehmens auf die Wasseranschlussabgabe entsteht, sobald der Anschlusszwang an das Hauptrohr besteht. (E VwGH 4.7.2001, 2001/17/0076).

### 3.3.2. Abwasserentsorgung

Das folgende Unterkapitel behandelt die Zuständigkeit und die Kostentragung bei der Herstellung eines Kanals.

#### 3.3.2.1. Zuständigkeiten

Bei jeder Liegenschaft, die als Bauland gewidmet ist, muss, gemäß § 14 Abs 2 Z 7 NÖ ROG 1976, die Abwasserentsorgung als Grundausstattung sichergestellt werden. Diese Regelung nimmt die Gemeinde in die Pflicht, solange es sich um die Verlegung des Kanalnetzes auf öffentlichem Grund, respektive die Errichtung einer Hauptleitung, handelt. In § 62 Abs 2 NÖ BauO 1996 gibt es die Bestimmung, dass für einen Abwasseranschluss zu sorgen ist, sobald Schmutzwässer auf einer Liegenschaft anfallen können.

#### § 62 NÖ Bauordnung

(2) Die auf einer Liegenschaft anfallenden Schmutzwässer sind, wenn eine Anschlußmöglichkeit besteht, grundsätzlich in den öffentlichen Kanal abzuleiten.

Die Verpflichtung zur Einleitung in den Kanal gilt mittlerweile nur mehr für Schmutzwässer, da Niederschlagswässer, im Interesse des Grundwasserhaushaltes, wenn möglich versickert werden sollen. (Hauer/Zaussinger 2006 : 625).

Nach einem Erkenntnis des VwGH besteht die Anschlusspflicht sobald eine Anschlussmöglichkeit, an einen öffentlichen Kanal, vorhanden ist. Die Anschlusspflicht muss nicht gesondert durch einen Grundsatzbeschluss des Gemeinderats festgestellt werden. (E VwGH 27.2.2006, 2005/05/0197).

Die Anschlusspflicht an eine öffentliche Kanalanlage besteht, nach einem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes, außerdem ohne Rücksicht darauf, ob das betreffende Objekt bewohnt wird oder nicht. Es geht bei der Feststellung der Anschlusspflicht lediglich darum, ob bauliche Anlagen vorhanden sind bei denen davon ausgegangen werden kann, dass durch diese Schmutzwasser anfällt (z.B. ein Brunnen oder ein Plumpsklo). (E VwGH 20.7.2004, 2003/05/0249)

Laut § 62 Abs 5 NÖ BauO 1996 entfällt die Anschlussverpflichtung an den öffentlichen Kanal, wenn die anfallenden Schmutzwässer direkt in eine bewilligte Kläranlage abgeleitet werden, sowie, wenn es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb mit aufrechter Güllewirtschaft handelt. Bei einem Entfall der Anschlussverpflichtung, aufgrund der Tatsache, dass ein Anschluss an den öffentlichen Kanal nicht möglich ist, müssen die anfallenden Schmutzwässer in einer Senkgrube gesammelt oder über eine eigene Kläranlage abgeleitet werden. Für eigene Kläranlagen ist es allerdings notwendig eine wasserrechtliche Bewilligung einzuholen.

Außerdem legt § 62 Abs 5 NÖ BauO 1996 fest, dass für jene Abwässer, welche nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden dürfen, darunter fallen Jauche, Gülle und sonstige Schmutzwässer aus Stallungen, Düngerstätten und Silos für Naßsilage, die Einleitung in eine Sammelgrube zu veranlassen ist. Auf jenen Liegenschaften auf denen die Aufbringung von häuslichen Abwässern gemeinsam mit den landwirtschaftlichen Schmutzwässern auf landwirtschaftlichen Flächen erlaubt ist, muss keine Senkgrube errichtet werden, wenn die Abwässer direkt in die Sammelgrube für landwirtschaftliche Schmutzwässer eingeleitet werden.

Nachdem der Eigentümer einer Liegenschaft beziehungsweise der Bauwerber auch gemäß § 17 Abs 1 NÖ Kanalgesetz 1977 idF LGBI 8230-7 7.Novelle 144/09 dazu verpflichtet ist einen Anschluss zur öffentlichen Kanalanlage zu errichten, ist die Errichtung und der Betrieb von eigenen Abwasseranlagen ist jedoch, in Bereichen mit Anschlusszwang, weitgehend eingeschränkt. (Oberleitner 2006 : 157)

§ 17 NÖ Kanalgesetz

(1) Die Eigentümer von Liegenschaften oder Bauwerken oder Bauwerber, die zum Anschluß an die öffentliche Kanalanlage verpflichtet sind, haben Gebäude mit Abwasseranfall mit der öffentlichen Kanalanlage in Verbindung zu bringen. (...)

Wird dennoch eine eigene Abwasserbeseitigungsanlage errichtet, muss diese nach einem Erkenntnis des VwGH vom 23.10.1984, so beschaffen sein, dass die zu erwartende Belästigung das ortsübliche Maß nicht übersteigt. (Liehr/Riegler 2001 : 191).

Die Entleerung von Senkgruben hat nach § 7 Abs 2 NÖ Kanalgesetz 1977 durch die von der Gemeinde eingerichtete Fäkalienabfuhr zu erfolgen. Die Verpflichtung für den Liegenschaftseigentümer die daraus entsteht ist diesem mittels Bescheid bekannt zu geben.

3.3.2.2. Kosten

Laut § 17 Abs 1 NÖ Kanalgesetz 1977 müssen die Kosten für einen Hauskanal und den Anschluss an die Anschlussleitung vom Liegenschaftseigentümer übernommen werden (Kanaleinmündungsabgabe). In § 17 Abs 2 NÖ Kanalgesetz 1977 wird einerseits der Hauskanal beschrieben und andererseits dargelegt, für welche Aufwendungen der Liegenschaftseigentümer die Kosten übernehmen muss.

§ 17 NÖ Kanalgesetz 1977

(...)Der Hauskanal mitsamt dem Anschluß an die Anschlußleitung (Absatz 2) ist auf Kosten des Liegenschaftseigentümers (Bauwerbers) nach den näheren Bestimmungen der NÖ Bauordnung herzustellen.(...) (2) Der Hauskanal umfaßt die Hausleitung bis zur Grenze der anschußpflichtigen Liegenschaft, im Falle des § 18 Abs 1 jedoch bis zur Einmündung in den öffentlichen Grund. Die Anschlußleitung umfasst das Verbindungsstück zwischen dem Hauskanal und dem Straßenrohrstrang.

Die Höhe der Kanaleinmündungsabgabe berechnet sich aus dem Produkt der Berechnungsfläche und dem Einheitssatz.

§ 3 NÖ Kanalgesetz 1977

(2) Die Berechnungsfläche wird in der Weise ermittelt, daß die Hälfte der bebauten Fläche mit der um 1 erhöhten Zahl der an die Kanalanlage angeschlossenen Geschoße multipliziert und das Produkt um 15 v.H. der unbebauten Fläche vermehrt wird.(...)

Der Einheitssatz ergibt sich aus der Baukostensumme für die Gesamtlänge des Kanalnetzes. Laut der Auskunft des Bauamts der Stadtgemeinde Bad Vöslau vom 13. August 2010 liegt der Einheitssatz für die zu bezahlende Kanaleinmündungsabgabe bei EUR 13,34. Neben der Kanaleinmündungsabgabe fallen laufende Gebühren für die Kanalbenützung an. Diese Gebühr ist in vier gleich großen Teilbeträgen pro Jahr im Voraus zu bezahlen und berechnet sich aus dem Produkt der Berechnungsfläche und dem Einheitssatz zuzüglich eines schmutzfrachtbezogenen Gebührenanteils. Der Einheitssatz für die Kanalbenützungsgebühren liegt nach Auskunft des Bauamts der Stadtgemeinde Bad Vöslau vom 13.8.2010 derzeit bei EUR 2,-.

Jene Liegenschaftseigentümer, welche ihre Schmutzwässer in Senkgruben einleiten, sind dazu verpflichtet, für die Entleerung der Senkgrube eine Fäkalienabfuhrgebühr zu entrichten. Die Berechnung der Gebühr ist in § 8 Abs 2 NÖ Kanalgesetz 1977 geregelt. Durch den Gemeinderat wird eine Grundgebühr für jeden angefangenen halben m<sup>3</sup> festgesetzt. Diese Grundgebühr wird mit der Anzahl der jährlichen Entleerungen multipliziert. Der sich daraus ergebende Betrag wird mit der halben Kubikmeteranzahl des Rauminhaltes der jeweiligen Senkgrube vervielfacht.

### 3.3.3. Stromversorgung

Das Teilkapitel Strom befasst sich mit der Zuständigkeit und der Kostentragung bei der Herstellung einer Stromleitung beziehungsweise bei dem Anschluss eines Grundstückes an eine vorhandene Stromleitung.

Seit die Liberalisierung des Strommarktes in Österreich eingeführt wurde, können Kunden zwischen verschiedenen Netz- bzw. Stromanbietern wählen (Leitungsnetze werden von verschiedenen Anbietern genutzt, Gebühren getrennt nach Netzbenützung und Strombereitstellungsgebühr eingehoben). In Bad Vöslau gibt es, in unterschiedlichen Teilbereichen der Gemeinde, zwei Netzbereitsteller. Die westlichen Teile von Bad Vöslau werden durch die EVN abgedeckt und die östlichen Teile von Bad Vöslau durch die Wien Energie Stromnetz GmbH versorgt.

### 3.3.3.1. Zuständigkeiten

Weder laut Niederösterreichischem Raumordnungsgesetz 1976, noch nach Niederösterreichischer Bauordnung 1996, besteht die Verpflichtung, eine Liegenschaft an ein Stromnetz anzuschließen. Eine Verpflichtung der Versorgung im Zuge der Widmung, wie etwa im Bereich Wasserver- bzw. Abwasserentsorgung, gibt es in diesem Fall nicht.

Gesetzliche Grundlage für die Elektrizitätsbereitstellung in Niederösterreich ist das Niederösterreichische Elektrizitätswesengesetz 2005 (NÖ EIWG 2005) idF LGBl 7800-2 2.Novelle 95/09, erlassen in Ausführung des Bundesgesetz, mit dem die Organisation auf dem Gebiet der Elektrizitätswirtschaft neu geregelt wird (Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz – EIWOG). Hier findet die Fassung BGBl I Nr. 112/2008 (NR: GP XXIII RV 589 AB 645 S. 65 BR: AB 7989 S. 759.) Verwendung. Dieses Gesetz legt die gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen der Netzbetreiber fest. Die Netzbetreiber haben die Grundversorgung aller Haushalte mit Strom zu gewährleisten. Eine detailliertere Darstellung der bundesgesetzlichen Grundlagen findet sich in Kapitel 4.3.3.

§ 1 Abs 1 NÖ EIWG 2005 regelt einerseits die Erzeugung, Übertragung und Verteilung von elektrischer Energie in Niederösterreich und andererseits die Versorgung mit elektrischer Energie in Niederösterreich.

In § 1 Abs 3 NÖ EIWG 2005 sind die Ziele des Gesetzes dargestellt. Darunter fallen, unter anderem, die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit ausreichender, umweltfreundlicher, kostengünstiger und sicherer elektrischer Energie, sowie die Gewährleistung einer langfristigen Versorgungssicherheit.

Aus dem NÖ EIWG 2005 ergeben sich gemeinwirtschaftliche Verpflichtungen für die Netzbetreiber<sup>2</sup>. Gemäß § 3 Abs 1 NÖ EIWG 2005 handelt es sich dabei um die diskriminierungsfreie Behandlung der Netzzugangsberechtigten<sup>3</sup>, die Verpflichtung privatrechtliche Verträge mit den Netzzugangsberechtigten über den Anschluss an das jeweilige Netz abzuschließen sowie die Errichtung und Erhaltung einer Netzinfrastruktur die dazu ausreicht die inländische Versorgung mit elektrischer Energie sicherzustellen. Zu den gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen gehört auch die in § 3 Abs 2 NÖ EIWG 2005 geregelte Grundversorgung.

---

<sup>2</sup> Ein Netzbetreiber ist, nach § 2 NÖ EIWG 2005, ein Elektrizitätsunternehmen, das ein Übertragungs- oder Verteilernetz mit einer Nennfrequenz von 50 Hz betreibt.

<sup>3</sup> Ein Netzzugangsberechtigter ist, nach § 2 NÖ EIWG 2005, ein Kunde oder ein Erzeuger.

### § 3 NÖ EIWG 2005

(2) Elektrizitätsunternehmen, zu deren Tätigkeitsbereich die Versorgung von Haushaltskunden zählt, wird die gemeinwirtschaftliche Verpflichtung auferlegt, Haushaltskunden unter den Voraussetzungen des § 45 Abs 2 mit elektrischer Energie zu versorgen (Grundversorgung).

Daraus ergibt sich, dass der Liegenschaftseigentümer grundsätzlich das Recht hat, sein Grundstück an das Stromnetz anzuschließen.

In § 30 NÖ EIWG 2005 sind Bestimmungen über den geregelten Netzzugang<sup>4</sup> enthalten. Darin wird festgelegt, dass Netzbetreiber dazu verpflichtet sind, den Netzzugangsberechtigten einen Anschluss an das Versorgungsnetz zu den „Allgemeinen Netzbedingungen“ und den gültigen Systemnutzungstarifen durch das abschließen privatrechtlicher Verträge zu ermöglichen. Es ist festgeschrieben, dass die Netzzugangsberechtigten einen Rechtsanspruch auf einen Netzzugang, unter Zugrundelegung der jeweils gültigen „Allgemeinen Netzbedingungen“ und Systemnutzungstarife, haben.

Gemäß § 32 Abs 1 NÖ EIWG 2005 können die Netzbetreiber den Netzzugang an Netzzugangsberechtigte unter bestimmten Voraussetzungen verweigern. Dies ist bei außergewöhnlichen Netzzuständen (Störfällen), bei mangelnden Netzkapazitäten, wenn der Kunde in dem Netz, aus dem er beliefert werden soll, nicht als zugangsberechtigt gilt, sowie wenn dadurch elektrische Energie aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen oder aus Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien vom Markt verdrängt werden würde, möglich.

Nach § 32 Abs 3 NÖ EIWG 2005 hat der Netzbetreiber dem Netzzugangsberechtigten, welcher aufgrund von mangelnden Netzkapazitäten keinen Netzzutritt bekommt, mitzuteilen, welche Schritte bzw. Maßnahmen zum Ausbau des Netzes notwendig wären, um den jeweiligen Anschluss zu ermöglichen. Es ist außerdem auch mitzuteilen, aus welchen Gründen die genannten Maßnahmen noch nicht umgesetzt wurden bzw. nicht umgesetzt werden können.

Laut § 33 NÖ EIWG 2005 dürfen die zuvor angesprochenen „Allgemeinen Netzbedingungen“ nicht diskriminierend sein, sowie die Versorgungssicherheit und die Dienstleistungsqualität nicht gefährden. Sie dürfen außerdem keine missbräuchlichen Praktiken, oder ungerechtfertigte Beschränkungen enthalten. Die Netzzugangsberechtigten müs-

---

<sup>4</sup> Netzzugang ist, nach § 2 NÖ EIWG 2005, die Nutzung eines Netzes durch Netzzugangsberechtigte.

sen vor Vertragsabschluss von dem Netzbetreiber über die „Allgemeinen Nutzungsbedingungen“ informiert werden.

In § 38 NÖ EIWG 2005 sind die Pflichten der Verteilernetzbetreiber<sup>5</sup> geregelt. In § 38 Abs 2 NÖ EIWG 2005 wird dem Verteilernetzbetreiber die Pflicht auferlegt, das „betriebene Netz bedarfsgerecht auszubauen, um auf lange Sicht die Fähigkeit des Verteilernetzes sicherzustellen, die voraussehbare Nachfrage nach Verteilung zu befriedigen“.

Nach § 39 NÖ EIWG 2005 besteht für die Verteilernetzbetreiber das Recht, innerhalb ihres Versorgungsgebietes, alle Netzzugangsberechtigten an ihr Netz anzuschließen.

Die „Allgemeine Anschlusspflicht“ nach § 40 NÖ EIWG 2005 trifft die Verteilernetzbetreiber und schreibt diesen vor, dass sie für alle Netzzugangsberechtigten einen Netzananschluss ermöglichen müssen. Der Netzananschluss erfolgt durch den Abschluss von privatrechtlichen Verträgen zwischen dem Netzzugangsberechtigten und dem Verteilernetzbetreiber.

Wie in Kapitel 4.3.3 beschrieben ist das österreichische Bundesgebiet nach § 22 EIWOG in drei Regelzonen<sup>6</sup> eingeteilt. Eine der drei Regelzonen wird von der Verbund Austrian Power Grid AG abgedeckt (alle Bundesländer außer Tirol und Vorarlberg). In § 43 NÖ EIWG 2005 sind die Aufgaben im Bezug auf die Regelzonen angeführt. Das Übertragungsnetz<sup>7</sup> in Niederösterreich wird von der Verbund Austrian Power Grid AG abgedeckt, der Betreiber dieses Netzes ist gleichzeitig auch Regelzonenführer.

Die Rechte der Kunden im Bezug auf die Belieferung mit elektrischer Energie sind in § 44 NÖ EIWG 2005 geregelt. Alle Kunden sind dazu berechtigt, mit Stromhändlern<sup>8</sup> und anderen Lieferanten von elektrischer Energie Verträge zum Zweck des Netzzugangs und der Belieferung mit elektrischer Energie zur Deckung des jeweiligen Bedarfes abzuschließen.

---

<sup>5</sup> Ein Verteilernetzbetreiber ist, nach § 2 NÖ EIWG 2005, ein Elektrizitätsunternehmen, das verantwortlich ist für den Betrieb, die Wartung sowie erforderlichenfalls den Ausbau des Verteilernetzes in einem bestimmten Gebiet und gegebenenfalls der Verbindungsleitungen zu anderen Netzen sowie für die Sicherstellung der langfristigen Fähigkeit des Netzes, eine angemessene Nachfrage nach Verteilung von elektrischer Energie zu befriedigen.

<sup>6</sup> Eine Regelzone ist, nach § 2 NÖ EIWG 2005, die kleinste Einheit des Verbundnetzes, die mit einer Frequenz-Leistungsregelung ausgerüstet und betrieben wird.

<sup>7</sup> Ein Übertragungsnetz ist, nach § 2 NÖ EIWG 2005, ein Hochspannungsverbundnetz mit einer Spannungshöhe von 110 kV und darüber, das dem überregionalen Transport von elektrischer Energie dient.

<sup>8</sup> Ein Stromhändler ist, gemäß § 2 NÖ EIWG 2005, ein Elektrizitätsunternehmen, das elektrische Energie in Gewinnabsicht verkauft.

Nach § 45 Abs 1 NÖ ElWG 2005 sind auch Stromhändler und sonstige Lieferanten von elektrischer Energie dazu verpflichtet, „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ für die Belieferung mit elektrischer Energie, welche für alle Kunden gleich gelten, zu erstellen. Die jeweils geltenden allgemeinen Tarife zur Belieferung von Haushaltskunden sind von Stromhändlern und sonstigen Lieferanten von elektrischer Energie, die in Niederösterreich tätig sind in geeigneter Weise, z.B. im Internet, zu veröffentlichen. Außerdem sind jene Stromhändler und sonstigen Lieferanten von elektrischer Energie, die in Niederösterreich tätig sind, dazu verpflichtet, all jene Kunden, welche in ihrem Versorgungsgebiet liegen, zu den allgemein gültigen Geschäftsbedingungen und Tarifen mit elektrischer Energie zu beliefern. Es handelt sich dabei um die Pflicht zur Grundversorgung gemäß § 45 Abs 4 NÖ ElWG 2005.

#### 3.3.3.2. Kosten

Um eine Liegenschaft an das Stromnetz anzuschließen, muss der Eigentümer eine Anschlussgebühr an den Netzbetreiber entrichten. Diese Gebühr variiert je nachdem, ob der Anschluss an ein bestehendes Netzkabel erfolgen kann, respektive ob die umliegenden Parzellen bereits an das Stromnetz angeschlossen sind, oder ob das Netzkabel auf öffentlichem Grund erst durch den Netzbetreiber errichtet werden muss, um einen Anschluss des Grundstücks zu ermöglichen.

In § 34 NÖ ElWG 2005 sind die Kosten des Netzanschlusses geregelt. Gemäß § 34 Abs 1 NÖ ElWG 2005 ist vorgegeben, dass für all jene Endverbraucher, die an eine der beiden in § 25 Abs 5 Z 6 und Z 7 ElWOG angeführten Netzebenen angeschlossen sind und weniger als 100.000 kWh Jahresverbrauch oder weniger als 50 kW Anschlussleistung haben, standardisierte Lastprofile zu erstellen sind. Es handelt sich dabei um die Netzebenen „Umspannung von Mittel- zu Niederspannung“ und „Niederspannung (1 kV und darunter)“.

Nach § 34 Abs 4 NÖ ElWG 2005 sind die Netzbetreiber dazu berechtigt, jene Aufwendungen, die mit einem neuen Netzanschluss eines Kunden zusammenhängen, an diesen weiterzugeben. Es geht dabei um Aufwendungen für die Errichtung und Ausgestaltung von Leitungsanlagen. Gemäß § 34 Abs 5 NÖ ElWG 2005 muss der Netzbetreiber dem Netzzutrittsberechtigten allerdings einen detaillierten Kostenvoranschlag für die Netzanschlussarbeiten vorlegen, wenn der zukünftige Kunde dies verlangt.

Bei einem Anschluss an das Netz sind ein Netzzutrittsentgelt und eine Netzbereitstellungsgebühr zu bezahlen. Das Netzzutrittsentgelt dient zur Abdeckung jener Aufwen-

dungen, welche dem Netzbetreiber direkt durch die Herstellung des Hausanschlusses entstehen. Das pauschale Netzzutrittsentgelt für einen Anschluss an das Netz der Wien Energie beträgt bei bestehender Netzleitung<sup>9</sup> brutto EUR 3.500,-. Bei der Notwendigkeit der Verlegung des Netzkabels auf öffentlichem Grund, muss der Grundstückseigentümer für die gesamte Errichtung aufkommen.

Ein Grundstückseigentümer eines Nachbargrundstücks, welcher kurze Zeit später einen Netzanschluss begehrt, muss lediglich das pauschale Netzzutrittsentgelt entrichten. In einem noch nicht flächendeckend erschlossenen Siedlungsgebiet (bei Kabel-längen über 100 m) wird das Netzzutrittsentgelt nicht pauschal, sondern nach den jeweils anfallenden Aufwendungen berechnet. Die Netzbereitstellungsgebühr dient zur Abdeckung der Aufwendungen, welche durch einen zusätzlichen Kunden im Bereich der Transformatoren und Umspannwerke, sowie im Bezug auf den Ausbau der Leistung des Netzes entstehen. Diese Netzbereitstellungsgebühr wird pauschal verrechnet und macht derzeit bei Wien Strom, nach einer Telefonauskunft von Herrn Grün aus dem Wien Strom Kundendienstzentrum Baden vom 13.8.2010, brutto EUR 941,88 aus.

#### 3.3.4. Gasversorgung

Der Anschluss an eine Gasversorgungsleitung ist für den Kunden nicht verpflichtend. Im Bundesgesetz, mit dem Neuregelungen auf dem Gebiet der Erdgaswirtschaft erlassen werden (Gaswirtschaftsgesetz – GWG) 2001, welches im Rahmen dieser Arbeit idF BGBl II Nr. 479/2009 verwendet wurde, ist allerdings die Allgemeine Anschlusspflicht für den Netzbetreiber<sup>10</sup> im Bereich der Gasversorgung angeführt. Das heißt, dass die Netzbetreiber dazu verpflichtet sind, einem Kunden der einen Anschluss an das Netz begehrt diese Anschlussmöglichkeit zu den „Allgemeinen Bedingungen“ und Tarifen zu ermöglichen. Dies wird mit dem Abschluss privatrechtlicher Verträge zwischen dem Kunden und dem Netzbetreiber erreicht. Eine detailliertere Darstellung dazu sowie die gesetzlichen Grundlagen finden sich in Kapitel 4.3.4.

---

<sup>9</sup> In einem erschlossenen Gebiet mit der Netzleitung in der Erschließungsstraße

<sup>10</sup> Ein Netzbetreiber ist, gemäß § 6 GWG, jedes Fernleitungs- oder Verteilerunternehmen.

### 3.3.5. Telekommunikationsversorgung

In diesem Unterkapitel werden die Zuständigkeiten und die Kostentragung bei der Bereitstellung von Telekommunikationseinrichtungen geschildert. Bei der Telekommunikation ist darauf zu achten, dass es dabei keinen Unterschied zwischen Wien und Niederösterreich gibt.

Im Jahr 2003 wurde in Österreich das Telekommunikationsgesetz 2003 – TKG 2003 verabschiedet, mit dem einige Richtlinien der europäischen Union betreffend die elektronische Kommunikation, umgesetzt wurden. Im Rahmen dieser Arbeit wurde das Telekommunikationsgesetz 2003 – TKG 2003 idF BGBl I Nr. 50/2010 (NR: GP XXIV RV 611 AB 761 S. 70. BR: 8327 AB 8338 S. 786.) [CELEX-Nr.: 32006L0054, 32007L0065, 32010L0013] verwendet.

Der Zweck des TKG 2003 ist, dass durch Maßnahmen der Regulierung verschiedene Ziele erreicht werden. Für diese Untersuchung sind zwei der Maßnahmen besonders relevant.

Zum einen, die in § 1 Abs 2 Z 2 TKG 2003 angeführte „Sicherstellung eines chancengleichen und funktionsfähigen Wettbewerbs bei der Bereitstellung von Kommunikationsnetzen und Kommunikationsdiensten(...)“. Gemäß § 1 Abs 2 Z 2 lit c und lit e TKG 2003 soll diese Sicherstellung unter anderem durch die Förderung von effizienten Infrastrukturinvestitionen, die Beachtung von Kosten und Risiken, sowie durch eine effiziente Nutzung von bestehenden Infrastrukturen erfolgen.

Zum anderen ist die Förderung der Interessen der Bevölkerung sehr wichtig, darunter fällt auch die in § 1 Abs 2 Nr. 3 TKG 2003 festgelegte „Sicherstellung eines flächendeckenden Universaldienstes“.

Die Bereitstellung des Universaldienstes ist in den §§ 26-33 Abschnitt 4 TKG 2003 geregelt.

Universaldienst ist ein Mindestangebot an öffentlichen Diensten, zu denen alle Endnutzer unabhängig von ihrem Wohn- oder Geschäftsort zu einem erschwinglichen Preis Zugang haben müssen. (§ 26 Abs 1 TKG 2003).

Gemäß § 26 Abs 2 TKG 2003 fällt unter den Universaldienst der Zugang zu einem öffentlichen Telefondienst, über den auch ein Fax und ein Modem betrieben werden können. Die Erbringung eines betreiberübergreifenden Auskunftsdienstes, die Erstellung und Möglichkeit zum Zugang zu einem betreiberübergreifenden Teilnehmerverzeichnis sowie die flächendeckende Versorgung mit öffentlichen Sprechstellen an all-

gemein zugänglichen Orten gehören ebenfalls zu den Aufgaben, die aufgrund des Universaldienstes zu besorgen sind.

#### 3.3.5.1. Zuständigkeiten

Bei der Erschließung eines Grundstückes mit einer Telekommunikationsleitung gibt es zwei mögliche Ausgangssituationen. Einerseits jene Grundstücke, bei denen in der vorgelagerten erschließenden Verkehrsfläche eine Telekommunikationsleitung vorhanden ist, und andererseits jene, die keine Telekommunikationsleitung besitzen.

Es ist möglich, dass auf dem betroffenen Grundstück noch keine Telekommunikationsleitung liegt, in der öffentlichen Verkehrsfläche jedoch eine Leitung vorhanden ist. In diesem Fall liegt die Zuständigkeit für die Herstellung der Leitung auf dem Grundstück bei der Telekom, allerdings nur auf Bestellung des Grundeigentümers. Hergestellt wird die Leitung durch einen Bautrupp der Telekom, oder mittels einer Leerverrohrung durch den Grundeigentümer.

Falls in der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche noch keine Leitung der Telekom liegt, wird die Anfrage bezüglich einer Telekommunikationsleitung an die zuständige Stelle innerhalb der Telekom weitergegeben. Dort wird anhand der Gegebenheiten vor Ort und der Anzahl von Anfragen in diesem Bereich entschieden, ob ein zusätzlicher Verteilerkasten, sowie eine zusätzliche Telekommunikationsleitung gebaut werden. Bei einer positiven Entscheidung, liegt die Zuständigkeit, bezüglich der Herstellung der Leitung in der Straße, bei der Telekom. Für die Herstellung der Leitung auf dem betroffenen Grundstück gilt das gleiche wie im Absatz zuvor beschrieben. (Telefonauskunft der Telekom Austria Hotline).

Nach der Leistungsbeschreibung für den Sprachtelefondienst – Fernsprechanchluss (LB Fernsprechanchluss) der Telekom Austria ist ein Fernsprechanschluss folgendermaßen definiert:

„(...)bei einem Einzelanschluss oder bei einer Amtsleitung zu einer Nebensstellenanlage *[besteht der Fernsprechanchluss (Anm. d. Verfassers)]* aus einer Anschalteinrichtung, die als Abschluss des festen öffentlichen Telekommunikationsnetzes (Netzabschlusspunkt) durch eine Teilnehmer-Anschlussleitung mit einem von der Telekom Austria definierten Abschluss (Kabelausmündung) des bereits bestehenden Teiles des festen öffentlichen Telekommunikationsnetzes verbunden ist“. (LB Fernsprechanchluss 2007 : 1).

In der LB Fernsprechanschluss ist angeführt, dass die technische Ausführung des Fernsprechanchlusses der Telekom Austria vorbehalten bleibt. Die Anschalteinrichtung wird von der Telekom Austria, in Absprache mit dem Kunden, an einer geeigneten Stelle installiert. Der Kunde hat keinen Anspruch auf eine bestimmte Ausführung der Anschalteinrichtung.

Wenn der Kunde innerhalb oder außerhalb des Gebäudes die Verlegung der Leitungen in Leerverrohrungen oder unter der Erdoberfläche wünscht, liegt es in seiner Verantwortung, die entsprechende Verrohrung bereitzustellen. (vgl. LB Fernsprechanschluss 2007 : 2).

#### 3.3.5.2. Kosten

Die Kostentragung bei der Herstellung von Telekommunikationsleitungen hängt davon ab, um welchen Teil der Leitung es sich handelt.

Jene Leitungsteile, welche in der öffentlichen Verkehrsfläche liegen und zur Versorgung mehrerer Grundstücke dienen, werden in der Herstellung von der Telekom Austria finanziert. Die Herstellung der Leitung auf privatem Grund, sowie innerhalb eines Hauses ist allerdings durch den Besteller zu bezahlen. Die Höhe der Kosten hängt, bei der Leitungsherstellung durch den Bautrupp der Telekom Austria, von den örtlichen Gegebenheiten ab. Wenn eine Leerverrohrung durch den Besteller durchgeführt wurde und der Techniker der Telekom Austria die Leitung lediglich in der Leerverrohrung verlegen muss, entstehen geringere Kosten gegenüber der Telekom Austria. (Telefonauskunft der Telekom Austria Hotline).

Der Kunde hat für die Kosten beziehungsweise den Aufwand einer Leerverrohrung innerhalb und außerhalb des Gebäudes aufzukommen, wenn diese auf Wunsch des Kunden hergestellt wird. (vgl. LB Fernsprechanschluss 2007 : 2).

## 4. Analyse der Grundstückerschließung Wien

In dem folgenden Kapitel werden sowohl die Zuständigkeiten, als auch die Kosten im Bezug auf die Grundstückerschließung in Wien dargestellt. Für Wien handelt es sich um eine besondere Situation, weil es sowohl Bundesland als auch Gemeinde ist.

In Wien gibt es, aufgrund der Funktion als Land und Gemeinde, keine übergeordnete Verwaltungsebene, welche als Kontrollinstanz bei der Bewilligung von Flächenwidmungsplänen fungieren könnte. Es gibt in Wien allerdings eine Infrastrukturkommission, welche die Flächenwidmung im Bezug auf die dadurch notwendig werdende Infrastruktur prüft.

### 4.1. Zuständigkeiten

Das Bundesland Wien hat kein klassisches Raumordnungsgesetz. Nachdem Wien Bundesland und Gemeinde gleichzeitig ist, gibt es auch keine verbindliche, übergeordnete Planung beziehungsweise Planungsebene über den Flächenwidmungsplänen. Dies ist, nach Seiß, mit ein Grund dafür, dass die planerischen Ziele und die planungspolitischen Entscheidungen so weit auseinander liegen. (vgl. Seiß 2006).

Als übergeordnetes Konzept gibt es den Stadtentwicklungsplan, welcher die Leitlinien für die weitere Entwicklung der Stadt vorgibt. Dieser wird unter der Federführung der Magistratsabteilung 18 – „Stadtentwicklung und Stadtplanung“ etwa alle 10 Jahre neu erstellt. Der Stadtentwicklungsplan stellt allerdings kein verpflichtendes übergeordnetes Konzept dar.

In § 76 der Verfassung der Bundeshauptstadt Wien (Wiener Stadtverfassung – WStV) 1968, idF LGBI Nr. 37/2009 sind jene behördlichen Aufgaben die nach Art 118 Abs 3 B-VG in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fallen, unter anderem auch die örtliche Raumplanung, angeführt. Die Organe des eigenen Wirkungsbereiches sind in § 78 Wiener Stadtverfassung geregelt:

#### § 78 Wiener Stadtverfassung

Der eigene Wirkungsbereich wird vom Gemeinderat, vom Stadtsenat, vom Bürgermeister, von den amtsführenden Stadträten, von den Gemeinderatsausschüssen und Kommissionen des Gemeinderates, von den Bezirksvertretungen, den Bezirksvorstehern und den Ausschüssen der Bezirksvertretungen, vom Berufungssenat und vom Magistrat ausgeübt.

Die Zuständigkeiten in Bezug auf die Raumplanung sind in Wien auf die Magistratsabteilungen 18, 21 A und 21 B, welche dem Stadtrat für „Stadtentwicklung und Verkehr“ unterstellt sind, verteilt.

Die Magistratsabteilung 18 – „Stadtentwicklung und Stadtplanung“ ist vor allem für die Fragen der strategischen Stadtentwicklung in Wien unter besonderer Berücksichtigung der regionalen Zusammenhänge zuständig.

Die Magistratsabteilungen 21 A und 21 B sind für die Flächenwidmung (Stadtteilplanung und Flächennutzung) in Wien zuständig. Die MA 21 A ist für die Bezirke 1-9 und 14-20 und die MA 21 B für die Bezirke 10-13 und 21-23 zuständig.

Die Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes für Wien ist im Teil 1 des Artikel VII § 1 der Bauordnung für Wien geregelt. Die weiteren, den Flächenwidmungsplan, den Bebauungsplan, sowie die Grundlagen für die Stadtplanung und Stadtentwicklung betreffenden Bestimmungen, sind in den darauf folgenden Paragraphen geregelt.

Im Rahmen der Erstellung von Flächenwidmungsplänen durch die Magistratsabteilungen 21 A und 21 B, werden andere betroffene Magistratsabteilungen und Einrichtungen der Stadt Wien, unter anderen auch die MA 18, noch vor der öffentlichen Auflage zur Abgabe einer Stellungnahme zu dem jeweiligen Vorentwurf eingeladen. In weiterer Folge kommt es zur Bearbeitung und teilweisen Berücksichtigung der eingelangten Stellungnahmen und Änderungswünsche durch die MA 21 A bzw. MA 21 B.

Die Infrastrukturkommission der Stadt Wien wurde 1994, nach einem Auftrag des Bürgermeisters, eingerichtet. Der Vorsitzende der Infrastrukturkommission ist der jeweilige Stadtbaudirektor. Die Aufgabe der Infrastrukturkommission ist es, die jeweils erforderliche soziale und technische Infrastruktur für Wohnbauprojekte mit mindestens 50 Wohneinheiten mit der angestrebten Wohnbauqualität in Einklang zu bringen. Außerdem soll durch sie aufgezeigt werden, welche Prioritäten, bei der Durchführung von Stadtentwicklungsprojekten, in Bezug auf die budgetären Mittel, gesetzt werden sollten. (Chlup 2004 : 7).

Jene Stadtgebiete von Wien für die es keinen gültigen Bebauungsplan gibt, unterliegen einer Bausperre. Innerhalb dieser Zonen dürfen nach § 8 BO für Wien einzelne Baugenehmigungen gegeben werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind. Zu diesen Voraussetzungen zählt auch die Bestimmung in § 8 Abs 1 Z 2 BO für Wien.

Die Bausperre nach § 8 Abs 1 BO für Wien gilt *ex lege*, wenn für das jeweilige Gebiet kein Bebauungsplan besteht. Dies kann entweder der Fall sein, wenn bisher noch kein Bebauungsplan festgesetzt wurde, oder wenn dieser durch den VfGH aufgehoben wurde. (Kirchmayer, 2008, S. 97)

2. Bei Gebäuden müssen eine ausreichende Verbindung mit dem bestehenden Straßennetz durch eine Dienstbarkeit, die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser und die Beseitigung der Abwässer sichergestellt sein.

Im Gegensatz zu der Bausperre, wird das Bauverbot nach § 19 Abs 1 BO für Wien im Einzelfall mit einem Bescheid von der Baubehörde verhängt. (Kirchmayer 2008 : 130).

Nach § 19 Abs 1 lit c BO für Wien ist ein Bauverbot beispielsweise auszusprechen,

„wenn die vor einem Bauplatz, einem Baulos oder vor Teilen von solchen gelegenen Verkehrsflächen noch nicht befestigt oder mit dem bestehenden Straßennetz noch nicht in Verbindung gebracht sind oder in ihnen nicht bereits ein öffentlicher Rohrstrang einer Trinkwasserleitung und ein Straßenkanal verlegt worden sind“.

Bei Bestehen eines Bauverbotes nach § 19 Abs 1 lit c BO für Wien, ist es nicht möglich, die Gemeinde dazu zu verpflichten eine Straße auszubauen, oder Zufahrtswege zu öffnen. (Kirchmayer 2008 : 131).

Die Wiener Bauordnung sieht außerdem keine Handhabe dafür vor, einen Grundeigentümer zu verpflichten Grundstücksteile, die der Herstellung einer Straße dienen, einem Privaten zur Verfügung zu stellen, wenn die Straße zwar im Flächenwidmungsplan als öffentliches Gut gewidmet ist, die Gemeinde als Straßenerhalterin die Errichtung der Straße jedoch noch nicht vorgesehen hat. (E VfGH 15.1.1985, 82/05/0139).

Geuder sagt, dass diese Regelung zu problematischen Situationen führen kann, wenn jene Flächen, welche für die Herstellung der Anbaureife benötigt werden, im Eigentum eines Dritten stehen, nachdem keine öffentlich-rechtliche Handhabe besteht, diese Flächen zu erwerben, um die notwendige Aufschließung herzustellen. (vgl. Geuder 2005 : 298).

Ausnahmen von dem oben genannten Bauverbot können, nach § 19 Abs 2 BO für Wien, unter anderem dann gemacht werden, wenn der Ausbau der Verkehrsfläche und die Verlegung von den oben genannten Einbauten bereit beschlossen ist, oder die

Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser, die Entsorgung der Abwässer und die Zufahrt auf andere Weise möglich ist.

Das Bauverbot aufgrund von fehlender Anbaureife ist daher nur dann durchsetzbar, wenn keinerlei befestigte Verbindung zu dem Straßennetz besteht, welche unter die Ausnahmen in § 19 Abs 2 BO für Wien fällt. Nach Geuder „kann schon dann von einer ausreichenden Befestigung gesprochen werden, wenn eine Befestigung vorhanden ist, die eine gefahrlose Zufahrt ermöglicht.“ (Geuder 2005 : 298).

Auf die Einhaltung des Bauverbotes aufgrund von mangelnder Anbaureife bestehen nach einem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes keine Nachbarrechte. (E VwGH 17.12.1996, 94/05/0171).

Aus der Wiener Bauordnung ist, ähnlich wie in Niederösterreich, nicht zu entnehmen, wer für die Sicherstellung der notwendigen Infrastruktur nach § 8 Abs 1 Z 2 BO für Wien zuständig ist. Auch hier gilt, wie schon zuvor dargelegt, dass die Aufgaben die im „ausschließlichen oder überwiegenden Interesse“ der Gemeinde liegen, gemäß Artikel 118 B-VG durch die Gemeinde in ihrem eigenen Wirkungsbereich zu besorgen sind. Die Erschließung von Bauland mit Verkehrsflächen sowie die Bereitstellung einer ordnungsgemäßen Wasserver- und Abwasserentsorgung sind daher als Aufgaben der Gemeinde anzusehen.

## 4.2. Erschließungskosten

In der Wiener Stadtverfassung ist die Verwaltung von Haushaltsmitteln unter § 103 geregelt. In § 103 Abs 1 Wiener Stadtverfassung sind jene Bereiche aufgezählt, welche von der Bezirksvertretung, dem Finanzausschuß der Bezirksvertretung und dem Bezirksvorsteher verwaltet werden. Nach § 103 Abs 1 Z 3 WStV fallen die Kosten für die „Planung und Herstellung (Neu-, Um- und Ausbau) von Hauptstraßen A und Nebenstraßen sowie der durch die Vorhaben notwendigen Einbauten, soweit diese nicht in die Zuständigkeit der Unternehmungen (§ 71) fallen, ausgenommen jene im jeweiligen Voranschlag ausgewiesenen Projekte, Straßenbauten im Zusammenhang mit U-Bahnbau sowie Radwege, die im Hauptradwegenetz ausgewiesen sind;“ sowie die Instandhaltung der genannten Elemente, ausgenommen Fußgängerpassagen, in die Zuständigkeit der oben genannten Institutionen.

Bei Vorhaben, welche in § 103 Abs 1 WStV aufgezählt sind, welche mehrere Bezirke betreffen bzw. bei denen die Durchführung die Zusammenarbeit der Bezirke notwendig

macht, haben die Bezirksvorsteher die Aufgabe die Einigkeit im Bezug auf das Projekt zwischen den Bezirken herzustellen.

#### 4.2.1. Aufschließungsabgabe (in Wien: Anliegerbeitrag)

Der 5. Teil der Wiener Bauordnung regelt die Anliegerleistungen. Die §§ 51 und 52 betreffen die Beiträge die von der Gemeinde bei einem erstmaligen Anbau an eine neue Verkehrsfläche zur Herstellung dieser Fläche von den Anliegern eingehoben werden können. Im Gegensatz zu Niederösterreich, werden diese Beiträge in Wien Anliegerbeiträge, statt Aufschließungsabgabe, genannt.

Der Anliegerbeitrag ist, laut dem VwGH, keine Abgabe im Sinne des Finanzverfassungsgesetzes, sondern ein Entgelt für die Vorteile, die aus der Grunderschließung entstehen. (Kirchmayer 2008 : 177).

Die Formulierung von § 51 Abs 1 BO für Wien lautet folgendermaßen: „die Gemeinde ist berechtigt, bei erstmaligem Anbau an neuen Verkehrsflächen einen Beitrag zu den Kosten der Herstellung dieser Flächen von den Anliegern einzuheben“. Nach Kirchmayer bedeutet diese Formulierung nicht, dass das Vorschreiben eines Anliegerbeitrages im Ermessen der Gemeinde liegt, sondern dass die Behörde dazu verpflichtet ist, den Beitrag einzuheben, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen dazu gegeben sind. (Kirchmayer 2008 : 175).

Der Anbau an eine Verkehrsfläche gilt auch dann als erstmaliger Anbau, wenn die Bebauung auf der Liegenschaft bis zu diesem Zeitpunkt nur auf Widerruf bzw. unerlaubt erfolgt ist. Als neue Verkehrsflächen sind jene Verkehrsflächen zu verstehen, an die nach dem gültigen Bebauungsplan erstmalig angebaut werden soll. (vgl. Geuder 2005 : 355)

§51. (2) Die Höhe des Beitrages ergibt sich aus der anrechenbaren Breite der Fahrbahn, der anrechenbaren Frontlänge des Bauplatzes oder Bauloses und dem für den Quadratmeter festgesetzten Einheitssatz.

Für Eckbauplätze und Eckbaulose mit zwei oder mehreren Fronten, gibt es nach § 52 BO für Wien eine Ermäßigung des Anliegerbeitrages. Die anrechenbare Frontlänge wird bei den genannten Bauplätzen um 25 % reduziert, allerdings erstreckt sich diese Ermäßigung nur auf Fronten bis 25 m.

Der Einheitssatz ist laut § 51 Abs 6 BO für Wien „von der Landesregierung nach den Durchschnittskosten der Herstellung einer Fahrbahn in mittelschwerer Befestigung

einschließlich der Oberflächenentwässerung, Wasserleitung und der Beleuchtungsanlagen festzustellen und durch Verordnung kundzumachen“.

Laut § 1 der Verordnung der Wiener Landesregierung über den Einheitssatz des Anliegerbeitrages bei erstmaligem Anbau an eine Straße beträgt der Einheitssatz derzeit EUR 30,11.

Nachdem die Anliegerverpflichtungen in Wien erst fällig werden, wenn das Grundstück bebaut wird und der zu entrichtende Betrag deutlich unter den tatsächlichen Herstellungskosten für die Erschließung liegt, ist es relativ günstig, Bauland zu horten und auf einen Anstieg der Grundstückspreise zu warten (MA 18 1994 : 212).

Seit dem 1. Jänner 1936 gilt in Wien ein Stadtgesetz, dass die Befreiung von Anliegerbeiträgen vorsieht. Für eine Befreiung von den Anliegerbeiträgen gelten die folgenden Voraussetzungen.

§ 1 Stadtgesetz betreffend die Befreiung von Anliegerbeiträgen idF LGBI  
Nr. 41/1969

Eine Befreiung von den aus den §§ 51 und 52 des Gesetzes vom 25. November 1929, LGBI. Nr. 11 von 1930 (Bauordnung für Wien), sich ergebende Anliegerbeiträgen wird bei Neubauten zur Förderung der Herstellung von Klein- und Mittelwohnungen unter folgenden Voraussetzungen gewährt: Die Baulichkeit muss entweder gänzlich für Klein- oder Mittelwohnungen (§ 116 Abs 1, und § 118 Abs 2, der Bauordnung für Wien) bestimmt sein, oder es müssen von dem Ausmaß der bewohnbaren Bodenflächen der Klein- oder Mittelwohnungen und der Bodenflächen der für andere Zwecke bestimmten Räume wenigstens zwei Drittel auf Klein- oder Mittelwohnungen entfallen.

Gemäß § 2 Stadtgesetz betreffend die Befreiung von Anliegerbeiträgen, gilt die Befreiung allerdings nicht für jene Straßen, welche im Bebauungsplan als von der Befreiung ausgeschlossene Straßen ausgewiesen wurden. Es ist allerdings weder bei der Baupolizei (Magistratsabteilung 37), noch bei den für den Flächenwidmungsplan zuständigen Magistratsabteilungen MA 21 A und MA 21 B gelungen, herauszufinden, unter welchen Voraussetzungen Straßen von dieser Befreiung ausgenommen sind. Ebenso war es nicht möglich, konkrete Straßen in Erfahrung zu bringen, welche von der Befreiung ausgenommen sind. Durch diese Bestimmung ist aber nahezu der gesamte Wohnbau von der Leistung der Anliegerbeiträge befreit. Dies führt zwar zu einer Erhöhung der

Kaufkraft der Wohnbauträger, gleichzeitig ist diese Bestimmung allerdings vor allem für den Grundbesitzer von Vorteil (MA 18 1994 : 212).

Die Begriffe Klein- und Mittelwohnungen, welche in diesem Gesetz ausschlaggebend sind, sind in der BO für Wien nicht mehr definiert. Es ist allerdings anzunehmen, dass diese Begriffe im Sinne der früheren Definition weiterhin gelten und daher weiterhin eine Befreiung der Anliegerbeiträge stattfinden kann. (Geuder 2005 : 1001f.).

Die frühere Definition von Klein- und Mittelwohnungen, gemäß der damals gültigen Bestimmungen der §§116 und 118 lauteten wie folgt: Kleinwohnungen sind Wohnungen mit einer bewohnbaren Fläche von bis zu 60 m<sup>2</sup> und Mittelwohnungen sind Wohnungen mit einer bewohnbaren Fläche von bis zu 100 m<sup>2</sup>.

Mit der Wiener Rechtbereinigungsnovelle LGBl 2008/39 wurde das Gesetz über die Befreiung von Anliegerbeiträgen ausdrücklich aufrechterhalten. (Geuder 2008 : 429).

#### 4.2.2. Anschlussgebühren

Wie auch in Niederösterreich müssen die Anschlussgebühren an den jeweiligen Versorgungsdienstleister entrichtet werden, welcher die in Anspruch zu nehmende Leistung anbietet. Die detaillierte Darstellung der Anschlussgebühren, an den jeweiligen Dienstleister, erfolgt daher im Kapitel 4.3 für jede Versorgungsleistung einzeln.

### 4.3. Detailanalyse Wien

In dem folgenden Teilkapitel werden die einzelnen Versorgungsdienste für Wien detailliert in Bezug auf die Zuständigkeit und die Kostentragung betrachtet.

#### 4.3.1. Wasserversorgung

Im folgenden Unterkapitel wird die Situation der Wasserversorgung in Wien in Bezug auf die Zuständigkeiten und die Kostentragung analysiert.

##### 4.3.1.1. Zuständigkeiten

Die Wasserversorgung der Stadt Wien erfolgt durch die Wiener Wasserwerke (Magistratsabteilung 31). Nach Entscheidungen des VfGH vom 20.2.1928, Slg 952 sowie des VwGH vom 4.7.1950, Slg 1595/A gehört die Tätigkeit des Magistrats im Bereich der Wasserversorgung bzw. die Erhaltung der Wasserleitungen zu den verpflichtenden Aufgaben der Hoheitsverwaltung.

Das für die Wasserversorgung von Wien relevante Gesetz ist das „Gesetz betreffend die Zuleitung und Abgabe von Wasser (Wasserversorgungsgesetz – WVG) 1960“. Es wird idF LGBl Nr. 58/2009 für die Untersuchung verwendet. Diese Grundlage kommt gemäß § 1 WVG 1960 zur Anwendung, sobald die Zuleitung oder Abgabe von Wasser aus städtischen Wasserversorgungsanlagen erfolgt. Laut § 2 WVG 1960 wird der Anschlusszwang („die Verpflichtung zum Anschluss von Baulichkeiten an die städtischen Wasserleitungen“) in der Wiener Bauordnung geregelt.

Die Wiener Bauordnung enthält in § 103 Bestimmungen über Nutzwasser und in § 104 Regelungen betreffend Trinkwasser. Die Bestimmungen des § 103 BO für Wien beziehen sich nicht auf einen Anschluss an die städtischen Versorgungsleitungen, sondern regeln lediglich die strikte Trennung von Nutz- und Trinkwasser.

Nach § 104 Abs 1 BO für Wien müssen Bauwerke mit Aufenthaltsräumen über eine Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser verfügen. Außerdem ist in § 104 BO für Wien geregelt, dass alle Anlagen, durch welche das Trinkwasser fließt, derart beschaffen sein müssen, dass sie die Qualität des Wassers nicht beeinträchtigen.

Auch der Anschlusszwang an öffentliche Trinkwasserleitungen ist in § 104 BO für Wien geregelt.

§ 104. (4) Wo ein öffentlicher Rohrstrang einer Trinkwasserleitung ohne Verbindung über eine andere Liegenschaft nicht mehr als 30 m von der Bauplatzgrenze entfernt liegt, ist eine Zuleitung in das Gebäude und eine Wasserentnahmestelle in jeder Wohnung sowie eine für die Benutzer dieses Gebäudes allgemein zugängliche Wasserentnahmestelle im Keller- oder Erdgeschoß herzustellen. Dieselbe Verpflichtung zum Anschluss an eine öffentliche Trinkwasserleitung tritt ein, wenn die öffentliche Trinkwasserleitung nach Errichtung des Bauwerkes hergestellt wird. Wenn für die Trinkwasserversorgung aller Geschoße mit Aufenthaltsräumen mindestens 1,5 bar Druck nicht dauernd gewährleistet sind, sind entsprechende Drucksteigerungsanlagen einzurichten.

Der landesgesetzlich festgelegte Anschlusszwang bei Bestehen einer öffentlichen Trinkwasserleitung ist, wie schon in Kapitel 3.3.1 auf Seite 31 dargelegt, als Ausführungsbestimmung verfassungsrechtlich durch § 36 WRG 1959 gedeckt. (Kirchmayer 2008 : 341).

Ist es nicht möglich, einen Anschluss an eine öffentliche Trinkwasserleitung herzustellen, ist grundsätzlich ein Bauverbot zu verhängen. Gemäß § 104 Abs 5 BO für Wien gibt es jedoch die Möglichkeit, Ausnahmen zu machen, allerdings nur unter der Voraussetzung, dass die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser dennoch gegeben ist. Dies muss durch ein Gutachten einer autorisierten Anstalt, welches nicht älter als drei Monate sein darf, belegt werden.

Bei der Bewilligung eines Brunnens für die Trinkwasserversorgung ist zu beachten, dass neben dem Gutachten einer autorisierten Anstalt, auch die nach § 10 WRG 1959 notwendige wasserrechtliche Bewilligung einzuholen ist. (Kirchmayer 2008 : 341).

Ein Anspruch auf die Belieferung mit gesundheitlich einwandfreiem Wasser besteht „nach Maßgabe der allgemeinen und örtlichen Versorgungslage“ laut § 3 WVG 1960 für all jene Wasserabnehmer, welche an die städtischen Wasserleitungen angeschlossen sind. Es besteht allerdings kein Anspruch auf eine bestimmte Wasserbeschaffenheit oder einen bestimmten Betriebsdruck.

In § 8 WVG 1960 sind die Regelungen bezüglich der Anschlussleitung festgeschrieben. Nach diesen Bestimmungen wird jede Herstellung einer Anschlussleitung (von der städtischen Versorgungsleitung bis zur Wasserzählanlage), deren Instandhaltung, Änderung und Trennung durch die Stadt Wien durchgeführt. Die Kosten hierfür, wie im folgenden Abschnitt „Kosten“ dargelegt, müssen vom Wasserabnehmer getragen werden.

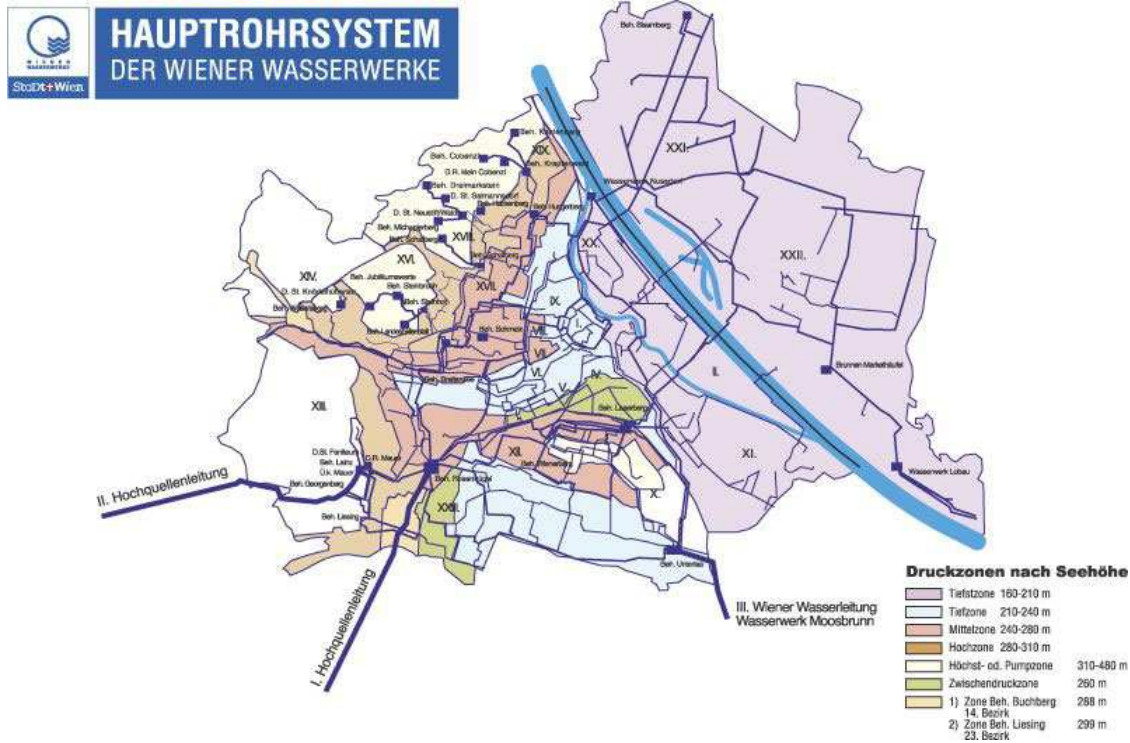
Gemäß § 11a Abs 4 WVG 1960 ist die Herstellung und Instandhaltung der Standorte von Wasserzählern (Wasserzählanlagen) sowie der Montageschächte Aufgabe des Wasserabnehmers und erfolgt ebenso auf dessen Kosten.

Zu den Aufgaben der Wiener Wasserwerke, welche, wie bereits angeführt, für die Wasserversorgung von Wien zuständig sind, gehört unter anderen auch die Schaffung eines Ausgleichs, zwischen den unterschiedlichen Nachfragen nach Wasser und dem natürlichen Vorkommen. Um dies zu ermöglichen gibt es für Wien 30 Wasserspeicher, wobei 28 davon auf Wiener Stadtgebiet zu finden sind.

In Abbildung 8 ist das Hauptrohrsystem der Wiener Wasserwerke dargestellt. Es sind sowohl die Hauptleitungen als auch die Standorte der Wasserspeicher (blaue Rechtecke) erkennbar. Durch die unterschiedlichen Farbtöne werden die Druckzonen nach Seehöhe dargestellt. In Wien gibt es zwei Gebiete, in welchen es aufgrund der durch die Höhenlagen bestimmten Druckverhältnisse notwendig ist, die Wasserversorgung

mit Pumpwerken zu unterstützen. Der Wasserdruck liegt in allen Druckzonen konstant bei 3 bis 5 bar. (Website der Wiener Wasserwerke).

Abbildung 8 - Hauptrohrsystem der Wiener Wasserwerke



Quelle – Wiener Wasserwerke. <http://www.wien.gv.at/wienwasser/images/wien.gif>, 21.8.2010

#### 4.3.1.2. Kosten

Laut § 6 WVG 1960 müssen bei Arbeiten an städtischen Versorgungsleitungen auf Antrag von Interessenten die gesamten Kosten der neu verlegten, umgelegten oder auf eine größere Nennweite ausgewechselten Versorgungsleitung durch den Antragsteller getragen werden. Dies trifft allerdings nicht zu, wenn es sich um die Neuverlegung oder Verstärkung einer Versorgungsleitung handelt, welche überwiegend zur Versorgung mit Wasser zur Wohnnutzung dient und gleichzeitig ein Wasserbezug aus der herzustellenden Versorgungsleitung angemeldet wird.

Die Anschlussabgabe wird in § 6a WVG 1960 geregelt. Die Entrichtung der Abgabe wird durch den Gemeinderat vorgeschrieben. Die Anschlussabgabe ist durch den Wasserabnehmer „aus Anlass der Herstellung oder Verstärkung einer Anschlussleitung“ zu entrichten.

§ 6a. (4) Die Anschlussabgabe wird bei einer neu herzustellenden Anschlussleitung durch Multiplikation der Kennzahl (Abs 6) mit dem Einheitsatz (Abs 7), bei der Verstärkung einer Anschlussleitung durch Multiplikation der Differenz der Kennzahlen (Abs 6) von alter und neuer Leitung mit dem Einheitssatz (Abs 7) errechnet.

Für die Ermittlung der in dem vorangehenden Zitat angesprochenen Kennzahl nach § 6a Abs 6 WVG 1960 ist der Innendurchmesser jenes Teils der Leitung, welche unter der Erde verlegt wird heranzuziehen.

Nach § 6a Abs 7 WVG 1960 ist „der Einheitssatz vom Gemeinderat mit 30 vH der durchschnittlichen Kosten für Erd- und Baumeisterarbeiten, Rohmaterial, Rohrlegearbeiten, Austauschmaterial und definitive Straßeninstandsetzung für die Herstellung eines Laufmeters einer Versorgungsleitung DN 100 durch Verordnung festzusetzen.“

Gemäß § 6a Abs 8 WVG 1960 ist ein für die selbe Liegenschaft bezahlter Anliegerbeitrag nach § 51 der Bauordnung für Wien, auf die Anschlussabgabe mit jenem Hundertsatz anzurechnen, der auf die Kosten der Verlegung der Versorgungsleitung entfallen ist.

Wie in dem Abschnitt „Zuständigkeiten“ beschrieben, wird die Anschlussleitung durch die Stadt Wien hergestellt. Die Kosten für diese Herstellung sind jedoch laut § 8 Abs 2 WVG 1960 durch den Wasserabnehmer zu tragen. Eine Kostenstaffelung, nach dem Innendurchmesser (bis zu 35 mm), kann vom Gemeinderat festgesetzt werden. Die Höhe der Pauschalen ist anhand der durchschnittlichen Kosten einer angemessenen Anzahl von Anschlussleitungen zu ermitteln. Nach § 8 Abs 3 WVG 1960 setzen sich die pauschalen Kosten aus einer Grundpauschale für befestigte oder unbefestigte Straßenoberflächen, einem Längenzuschlag und gegebenenfalls einem Zuschlag für einen zweiten Arbeitsgang (Bauwasserprovisorium) zusammen.

Gemäß § 8 Abs 5 WVG 1960 sind die Kosten für die Herstellung der Anschlussleitung von dem Wasserabnehmer in voller Höhe der voraussichtlichen Kosten vor dem Beginn der Herstellungsarbeiten zu leisten. Laut § 8 Abs 7 WVG 1960 sind auch die Kosten für eine, durch den Wasserabnehmer veranlasste Änderung einer Anschlussleitung, zu tragen.

Nach § 8 Abs 6 WVG 1960 werden die Kosten für die Instandhaltung der Anschlussleitung von der Stadt Wien getragen. Daher bleibt gemäß § 11 Abs 2 Z 3 WVG 1960 auch der Wasserzähler im Eigentum der Stadt Wien und wird von ihr instand gehalten.

Außerdem trägt die Stadt Wien nach § 8 Abs 9 WVG 1960 die Kosten für die Trennung der Anschlussleitung bei Ende des Wasserbezugs.

Als weitere Kosten in Bezug auf die Wasserversorgung sind die Wasserbezugs- und Wasserzählergebühren anzuführen. Diese sind in § 20 WVG 1960 geregelt. Durch den Wasserabnehmer sind einerseits die Wasserbezugsgebühren, für das abgegebene Wasser, und andererseits die Wasserzählgebühren, für die Bereitstellung und laufende Instandhaltung der Wasserzähler, zu entrichten. „Die Wasserbezugsgebühren sind durch Multiplikation der Gebühr für einen Kubikmeter Wasser mit der Kubikmeteranzahl der bezogenen Wassermenge zu errechnen. Die Wasserzählergebühren sind mit einem festen Jahresbetrag festzusetzen.“ (§ 20 Abs 2 WVG 1960).

#### 4.3.2. Abwasserentsorgung

Neben einer Regelung in der BO für Wien, ist die Erschließung von Grundstücken mit Kanalanlagen, in zwei Gesetzen geregelt. Einerseits gibt es das Gesetz über den Betrieb und die Räumung von Kanalanlagen sowie über die Einhebung von Gebühren für die Benützung und Räumung von Unratsanlagen (Kanalräumungs- und Kanalgebührengesetz – KKG) 1978 welches idF LGBl Nr. 08/2010 verwendet wurde. Andererseits gibt es das Kanalanlagen und Einmündungsgebührengesetz 1955.

Nach dem Kanalanlagen und Einmündungsgebührengesetz sind die Straßenkanäle in Mischwasserkanäle, Schmutzwasserkanäle und Regenwasserkanäle eingeteilt.

##### 4.3.2.1. Zuständigkeiten

Die Wiener Kanalisation wird von der Unternehmung Wien Kanal betreut. Es handelt sich dabei um die ehemalige Magistratsabteilung 30 welche in eine Unternehmung der Stadt Wien im Sinne des § 78 Wiener Stadtverfassung umgewandelt wurde. Diese Unternehmungen besitzen keine Rechtspersönlichkeit, ihr Vermögen wird allerdings gesondert von dem übrigen Vermögen der Gemeinde Wien verwaltet.

Laut § 2 Kanalanlagen und Einmündungsgebührengesetz müssen, sofern der Bebauungsplan keine anderen Bestimmungen enthält, alle Abwässer, die in Baulichkeiten auf Bauplätzen oder Baulosen anfallen, unterirdisch in den Kanal eingeleitet werden. Diese Verpflichtung besteht allerdings nur dann, wenn der Bauplatz oder das Baulos, zu dem Zeitpunkt der Bauführung ohne Verbindung über eine andere Liegenschaft, nicht weiter als 30 m von dem nächsten bestehenden Straßenkanal entfernt ist. Außer-

dem tritt die Verpflichtung der Errichtung eines Anschlusses an den Straßenkanal ein, wenn der Straßenkanal erst nach Errichtung der Baulichkeit hergestellt wird.

Bei Baulosen wird die angegebene Entfernung von 30 m von der Grenze des Gartensiedlungsgebietes für die Ermittlung der Einleitungsverpflichtung herangezogen. (Kirchmayer 2008 : 676).

Bei der Ermittlung der Entfernung vom Straßenkanal ist, nach einem Erkenntnis des VwGH vom 24.4.1990 (89/05/0009), lediglich die Entfernung des Bauplatzes relevant, nicht jedoch die Entfernung des anzuschließenden Gebäudes von dem Straßenkanal. Es ist außerdem nicht relevant, ob die Verkehrsfläche im Eigentum des Bundes oder der Stadt Wien steht. (Kirchmayer 2008 : 677).

Nach einer Entscheidung des VwGH vom 1.4.1904, Slg 2412/A kann ein Hauseigentümer nur unter einer bestimmten Voraussetzung dazu verpflichtet werden, einen Hauskanal herzustellen und diesen mit dem Hauptkanal zu verbinden. Die Errichtung muss ohne das Dazwischenliegen von fremden Rechten möglich sein. In der Verpflichtung zur Herstellung ist daher nicht die Verpflichtung zur Einholung der Zustimmung eines dritten Grundeigentümers, über die Leitung des Hauskanals über seinen Grund und Boden beinhaltet.

Es gibt außerdem eine Entscheidung des VwGH vom 9.3.1906, Slg 4242/A, zur Bauordnung für Böhmen, welche besagt, dass Eigentümer von zu Recht bestehenden Häusern ein Recht darauf haben, ihre Hauskanalisation an die Straßenkanalisation anzuschließen, sobald die Voraussetzungen dafür gegeben sind.

Die Herstellung und Instandhaltung der Straßenkanäle ist laut § 5 Kanalanlagen und Einmündungsgebührengesetzes Aufgabe der Stadt Wien. Die Unternehmung der Stadt Wien „Wien Kanal“ ist in Wien für das Abwassermanagement und die Kanalherstellung bzw. -wartung zuständig.

In der Bauordnung für Wien ist folgendes bezüglich Abwasser und sonstigen Abflüssen geregelt:

- § 99. (1) Bei Bauwerken muss unter Berücksichtigung ihres Verwendungszweckes für das Sammeln und Beseitigen der Abwässer und Niederschlagswässer vorgesorgt sein.
- (2) Die Anlagen zur Sammlung und Beseitigung von Abwässern und Niederschlagswässern sind so auszuführen, dass Abwässer und Niederschlagswässer auf hygienisch einwandfreie, gesundheitlich unbedenkliche

und belästigungsfreie Art gesammelt und beseitigt werden.

(3) Die Tragfähigkeit des Untergrundes und die Trockenheit von Bauwerken darf durch Anlagen zum Sammeln und Beseitigen der Abwässer und Niederschlagswässer nicht beeinträchtigt werden.

(4) Die Anlagen zur Sammlung und Beseitigung von Abwässern und Niederschlagswässern müssen ohne großen Aufwand überprüft und gereinigt werden können.

(5) Sonstige Abflüsse, insbesondere solche aus landwirtschaftlichen Anlagen, wie zB aus Stallungen, Düngersammelanlagen oder Silos, sind so zu sammeln, dass die Hygiene und die Gesundheit von Personen nicht gefährdet werden.

Die Haushaltsmittel zur Herstellung der Kanalbauten, welche der Erschließung des Baulandes, der Kleingartengebiete sowie der Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen dienen (ausgenommen sind jene Projekte die im Voranschlag enthalten sind), sind nach § 103 Abs 1 Z 30 Wiener Stadtverfassung durch die Bezirksvertretung, den Finanzausschuss der Bezirksvertretung und den Bezirksvorsteher zu verwalten.

Der Hauskanal hingegen ist bis zu seiner Einmündung in den Straßenkanal Teil der Baulichkeit auf dem Bauplatz bzw. Baulos. Die Errichtung und Wartung des Hauskanals liegt daher nicht in der Verantwortung der Stadt Wien, sondern obliegt gemäß § 5 Abs 2 Kanalanlagen und Einmündungsgebührengesetz dem Eigentümer des Gebäudes. Diese Erhaltungspflicht trifft den Eigentümer auch dann, wenn ein Schaden an dem Hauskanal durch einen Dritten verursacht wurde. (VwGH 14.6.1983, 83/05/0081, 0082, BauSlg 71). Wird jedoch der Hauptkanal durch die Gemeinde umgebaut und ist dadurch die bestehende Einmündung des Hauskanals in den Hauptkanal zu ändern, ist es Aufgabe der Gemeinde diese Änderungen durchführen zu lassen. (VwGH 11.7.1984, Slg 8025/A).

Die Räumung der öffentlichen Straßenkanäle ist nach § 1 KKG Aufgabe der Stadt Wien. Die Räumung der Hauskanalanlagen, Senkgruben sowie Abscheidern aller Art und Kläranlagen ist Aufgabe der Anlageneigentümer.

Gemäß der §§ 2 und 3 KKG ist die Räumung der Hauskanalanlagen und Senkgruben durch den Magistrat oder eine sonstigen befugten Gewerbetreibenden, nach einer Veranlassung durch den Anlageneigentümer, durchzuführen.

#### 4.3.2.2. Kosten

Wie in Kapitel 4.2 Erschließungskosten dargelegt, ist die Verwaltung von Haushaltsmitteln in § 103 Wiener Stadtverfassung geregelt. § 103 Abs 1 Z 30 Wiener Stadtverfassung besagt, dass die „Herstellung von Kanalbauten zur Erschließung des Baulandes, der Kleingartengebiete und Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen im Sinne der Bauordnung für Wien, ausgenommen jene im Voranschlag ausgewiesenen Projekte“ bezüglich der Kosten, in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung, des Finanzausschuss der Bezirksvertretung und des Bezirksvorstehers fällt.

Bei den angesprochenen Kanalbauten handelt es sich um die Straßenkanalbauten, allerdings nicht um die Hauskanalanlagen. Die Herstellung und Instandhaltung der Hauskanalanlagen ist Aufgabe des Eigentümers und damit hat dieser auch die dafür anfallenden Kosten zu tragen.

Für den ersten Anschluss an einen Straßenkanal ist nach § 7 Kanalanlagen und Einmündungsgebührengesetz eine Kanaleinmündungsgebühr zu entrichten. Bei weiteren Änderungen des Anschlusses (Neu- oder Zubau, Vergrößerung des Bauplatzes sowie Umwandlung einer Teilkanalisation in eine Vollkanalisation) ist eine Ergänzungsgebühr zu entrichten.

Nach § 11 Kanalanlagen und Einmündungsgebührengesetz ist der Grundeigentümer Gebührenpflichtig.

Die Kanaleinmündungsgebühr ist in § 8 Kanalanlagen und Einmündungsgebührengesetz geregelt. Sie setzt sich aus der Frontgebühr und der Flächegebühr zusammen. Die Frontgebühr ist das halbe Produkt aus der Frontlänge und dem Einheitssatz, welcher von dem Stadtsenat per Verordnung festgesetzt wird. Derzeit ist der Einheitssatz gemäß der Verordnung des Wiener Stadtsenats über die Festsetzung des Einheitssatzes für die Kanaleinmündungsgebühr ABl. 48/2001 mit EUR 52,69 festgesetzt. Die Flächegebühr ist das halbe Produkt aus den bebauten Flächen, dem Bebauungsfaktor und dem Einheitssatz. Die einmalige Kanaleinmündungsgebühr wird von der Magistratsabteilung 37 (Baupolizei) vorgeschrieben.

Der Bebauungsfaktor hängt von der Widmung und der Bauklasse ab. In der nachfolgenden Tabelle 3 sind die Bebauungsfaktoren für Wien aufgeschlüsselt.

Tabelle 3 - Bebauungsfaktoren für die Berechnung der Kanaleinmündungsgebühr in Wien

|                                                    |      |
|----------------------------------------------------|------|
| Gartensiedlungsgebiet und Bauklasse I              | 0,05 |
| Bauklasse I und II offene oder gekuppelte Bauweise | 0,08 |
| Bauklasse I und II geschlossene Bauweise           | 0,1  |
| Bauklasse III                                      | 0,2  |
| Bauklasse IV                                       | 0,22 |
| Bauklasse V                                        | 0,25 |
| Bauklasse VI und bei Hochhäusern                   | 0,25 |
| je 5 m Überhöhung                                  | 0,03 |

Quelle - § 8 Abs 6 Kanalanlagen und Einmündungsgebührengesetz

In § 9 Kanalanlagen und Einmündungsgebührengesetz sind die Sonderbestimmungen geregelt. Darunter fallen die Regelungen über die Kosten bei dem Anschluss an einen Straßenkanal von Baulichkeiten auf kleingärtnerisch genutztem Gebiet. Bei diesem wird „nur die Flächengebühr vermehrt um einen Betrag in Höhe des zweifachen Einheitssatzes“ fällig. Auf Grundflächen, die nicht im kleingärtnerisch genutzten Gebiet sind, welche jedoch trotzdem keine Bau- und Straßenfluchtlinien haben, entfällt keine Frontgebühr, dafür aber eine doppelte Flächengebühr. Außerdem liegt ein Sonderfall vor, wenn entweder nur ein Regenwasser-, oder nur ein Schmutzwasserkanal (Teilkanalisation) in der Straße vorhanden ist. In diesem Fall werden nur 50v.H. des Einheitssatzes verrechnet. Darüber hinaus gibt es Sonderbestimmungen für Bauplätze bzw. Baulose mit zwei oder mehreren zusammenstoßenden Fronten, die miteinander einen Winkel von höchstens 120 Grad einschließen, welche in Gartensiedlungsgebieten mit offener oder gekuppelter Bauweise liegen. Bei diesen wird, bis zu einer gesamten Frontlänge von 25 m, nur die Hälfte der Frontlängen angerechnet, für die Längen die über 25 m Frontlänge hinausgehen, müssen die vollen Gebühren bezahlt werden.

Für die Einleitung von Abwässern in den öffentlichen Kanal kann die Stadt Wien als Gemeinde Gebühren einheben. Der vermutliche Jahresertrag aus diesen Gebühren darf nicht mehr als das doppelte Jahreserfordernis für die Erhaltung und den Betrieb der benützten Einrichtungen und Anlagen sowie für die Verzinsung und Tilgung der Errichtungskosten unter Berücksichtigung einer der Art und Einrichtung entsprechenden Lebensdauer betragen.

Die Gebührenpflicht trifft nach §11 KGG alle Abwässer die von Liegenschaften, welche innerhalb der Stadt Wien liegen und in einen öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Die Abwassergebühr ist nach der jeweils abgegebenen Menge des Abwassers zu bemessen. Die Abwassermenge wird nach §12 KGG, durch die von der öffentlichen Wasser-

versorgung bezogene Menge an Wasser bzw. im Falle der Eigenversorgung mit Wasser, durch die im Wasserrechtsbescheid festgestellte Wassermenge, ermittelt.

Die Gebührenpflicht beginnt nach § 15 KGG bei Grundbesitz und endet mit Ablauf des Kalenderviertels in dem der Kanalanschluss beseitigt wurde. Die Abwassergebühren werden nach § 16 KGG vom Magistrat durch einen schriftlichen Bescheid festgestellt.

#### 4.3.3. Stromversorgung

In dem folgenden Kapitel werden die Zuständigkeiten und die Kostentragung im Bereich der Elektrizitätsversorgung erläutert.

Die wichtigste gesetzliche Grundlage für die Stromversorgung auf Bundesebene ist das Bundesgesetz, mit dem die Organisation auf dem Gebiet der Elektrizitätswirtschaft neu geregelt wird (Elektrizitätswirtschafts- und organisationsgesetz – EIWOG).

Andererseits findet in Wien das Gesetz über die Neuregelung der Elektrizitätswirtschaft (Wiener Elektrizitätswirtschaftsgesetz 2005 – WelWG 2005) Anwendung, welches aufgrund der Grundsatzbestimmungen des Elektrizitätswirtschafts- und organisationsgesetzes, BGBl I Nr. 143/1998 in der Fassung BGBl I Nr. 63/2004 beschlossen wurde.

Das Ziel des Elektrizitätswirtschafts- und organisationsgesetzes ist unter anderem, dass der österreichischen Bevölkerung und Wirtschaft kostengünstige Elektrizität in hoher Qualität zur Verfügung gestellt wird.

§ 5 EIWOG behandelt die Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen und schreibt vor, dass die Ausführungsgesetze auf Landesebene vorzusehen haben, „dass Elektrizitätsunternehmen die bestmögliche Erfüllung der ihnen im Allgemeininteresse auferlegten Verpflichtungen mit allen ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln anzustreben“ haben.

Nach § 15 EIWOG müssen die Ausführungsgesetze auf Landesebene die Netzbetreiber dazu verpflichten, dass diese den Netzzugang zu den „Allgemeinen Bedingungen“ und bestimmten Systemnutzungstarifen für Netzzugangsberechtigte gewährleisten. Der Netzzugang darf nach § 18 EIWOG nicht diskriminierend sein und keine missbräuchlichen Praktiken oder nicht gerechtfertigte Beschränkungen enthalten. Außerdem dürfen die Bedingungen für eine Netznutzung die Versorgungssicherheit und Dienstleistungsqualität nicht beeinträchtigen.

Die Einteilung der Regelzonen für das österreichische Bundesgebiet erfolgt durch § 22 ElWOG. In Österreich gibt es drei Regelzonen, welche durch die Verbund – Austrian Power Grid AG, die Tiroler Regelzonen AG sowie die VKW – Übertragungsnetz AG, als jeweilige Regelzonenführer, geführt werden. Die Übertragungsnetzbetreiber<sup>11</sup> müssen hinsichtlich ihrer Organisation, Rechtsform und Entscheidungsgewalt von den übrigen Tätigkeitsbereichen, welche nicht mit der Übertragung zusammenhängen, unabhängig sein.

Nach § 43 ElWOG ist in den Ausführungsgesetzen der Länder vorzuschreiben, dass es allen potentiellen Kunden möglich sein muss, mit den Elektrizitätsunternehmen, Stromhändlern und Erzeugern Verträge über die Belieferung zur Deckung des jeweiligen Bedarfes abzuschließen.

Die Versorger der letzten Instanz, welche Haushaltskunden mit Strom beliefern, sind nach § 44a ElWOG dazu angehalten, die jeweils gültigen Tarife in geeigneter Weise zu veröffentlichen (z.B. im Internet). Aufgrund der Pflicht zur Grundversorgung sind diese Unternehmen dazu verpflichtet, jene Kunden, die sich auf die Grundversorgung berufen, mit elektrischer Energie zu den geltenden „Allgemeinen Bedingungen“ und Tarifen, zu beliefern.

Durch den liberalisierten Strommarkt kann jeder Kunde in Österreich, seit 1. Oktober 2001, den Stromlieferanten frei wählen. Es ist dabei wichtig zwischen dem Netzbetreiber und dem Energielieferanten zu unterscheiden.

Der zuständige Netzbetreiber wird durch den Wohnsitz bestimmt und kann nicht frei gewählt werden. Dieser sorgt für eine sichere Stromversorgung in dem jeweiligen Gebiet. Außerdem ist dieser dazu verpflichtet, jedem Kunden den Zugang zum Netz, zu den allgemein geltenden Bedingungen und Tarifen, zu ermöglichen.

Der Energielieferant hingegen kann frei gewählt werden. Um die Energie von einem bestimmten Lieferanten zu beziehen, schließt der Kunde einen Energieliefervertrag mit dem Energielieferanten seiner Wahl ab. (Wien Energie Homepage. A. 2010).

---

<sup>11</sup> Ein Übertragungsnetzbetreiber ist, gemäß § 7 Z 40a ElWG 2005, eine natürliche oder juristische Person, die verantwortlich für den Betrieb, die Wartung sowie erforderlichenfalls den Ausbau des Übertragungsnetzes und gegebenenfalls der Verbindungsleitungen zu anderen Netzen sowie für die Sicherstellung der langfristigen Fähigkeit des Netzes, eine angemessene Nachfrage nach Übertragung von Elektrizität zu befriedigen, ist; Übertragungsnetzbetreiber sind die Verbund Austrian Power Grid AG, die Tiroler Regelzonen AG und die VKW - Übertragungsnetz AG.

#### 4.3.3.1. Zuständigkeiten

Die Erzeugung, Übertragung, Verteilung von und Versorgung mit Elektrizität sowie die Organisation der Elektrizitätswirtschaft in Wien wird durch § 1 Abs 1 WelWG 2005 geregelt.

Eines der Ziele des Gesetzes, gemäß § 1 Abs 3 WelWG 2005, ist die Versorgung der Bevölkerung mit umweltfreundlicher, kostengünstiger, ausreichender, sicherer elektrischer Energie in hoher Qualität.

Die gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen werden in § 3 WelWG 2005 geregelt. Den Netzbetreibern wird vorgeschrieben, dass es zu keiner Diskriminierung von Kunden des Netzes kommen darf. Die Netzbetreiber müssen mit den Netzbenutzern privatrechtliche Verträge über den Anschluss an ihr Netz abschließen (allgemeine Anschlusspflicht) und sind außerdem dafür verantwortlich, dass es eine ausreichende Netzinfrastruktur gibt, um die inländische Versorgung mit elektrischer Energie sicherzustellen. Im Interesse der Allgemeinheit werden die Elektrizitätsunternehmen in § 3 Abs 2 WelWG 2005 dazu verpflichtet, die ihnen durch Rechtsvorschriften auferlegten Pflichten im öffentlichen Interesse zu erfüllen und an Maßnahmen zur Beseitigung von Netzengpässen, sowie zur Wahrung der Versorgungssicherheit zu arbeiten.

Im dritten Hauptstück des WelWG 2005 ist der Betrieb der Netze geregelt. § 30 Abs 1 WelWG 2005 verpflichtet die Netzbetreiber dazu Netzzugangsberechtigten den Zugang, aufgrund von privatrechtlichen Verträgen, zu gewähren, unter der Voraussetzung dass diese die allgemeinen Netzbedingungen, Gebühren und Beiträge akzeptieren. § 30 Abs 2 WelWG 2005 spricht den Netzzugangsberechtigten einen Rechtsanspruch auf die Nutzung der Netze zu, allerdings wie schon in § 30 Abs 1 WelWG 2005 unter der Bedingung, dass die „Allgemeinen Netzbedingungen“ und die Systemnutzungstarife anerkannt werden.

Auch kann der Netzbetreiber einem potentielle Kunden den Zugang zum Netz, gemäß § 32 WelWG 2005, verweigern. Diese Verweigerung des Zugangs muss schriftlich begründet werden.

§32 (1) Ein Netzbetreiber kann den Netzzugang aus nachstehenden Gründen ganz oder teilweise verweigern:

1. bei außergewöhnlichen Netzzuständen (Störfälle),
2. bei mangelnden Netzkapazitäten,
3. wenn der Netzzugangsberechtigte aus einem System beliefert werden

soll, in dem er nicht als solcher genannt ist, oder  
4. wenn ansonsten elektrische Energie aus benannten KWK-Anlagen (§ 46b) oder aus Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien trotz Eingehens auf die aktuellen Marktpreise verdrängt würde, wobei Möglichkeiten zum Verkauf dieser elektrischen Energie an Dritte zu nutzen sind.

Nach § 40 WeiWG 2005 besteht eine allgemeine Anschlusspflicht. Diese gilt allerdings nicht für den Kunden, sondern für die Verteilernetzbetreiber. Das heißt Verteilernetzbetreiber sind dazu verpflichtet, privatrechtliche Verträge über den Anschluss an ihr Netz mit potentiellen Kunden (Netzzugangsberechtigten) abzuschließen, und diesen damit den Zugang zu den jeweiligen Netzen zu gewähren.

Es gibt allerdings Ausnahmen unter welchen diese Verpflichtung nicht besteht. Dazu gehört unter anderem die Bestimmung, dass der Anschluss eines zusätzlichen Netznutzers dem Verteilernetzbetreiber, unter der Beachtung der Interessen der Gesamtheit der Netzbenutzer, wirtschaftlich zumutbar sein muss.

Das IV. Hauptstück des WeiWG 2005 beinhaltet Bestimmungen über Netzzugangsrechte. In § 43 WeiWG 2005 sind die Rechte und Pflichten der Kunden geregelt.

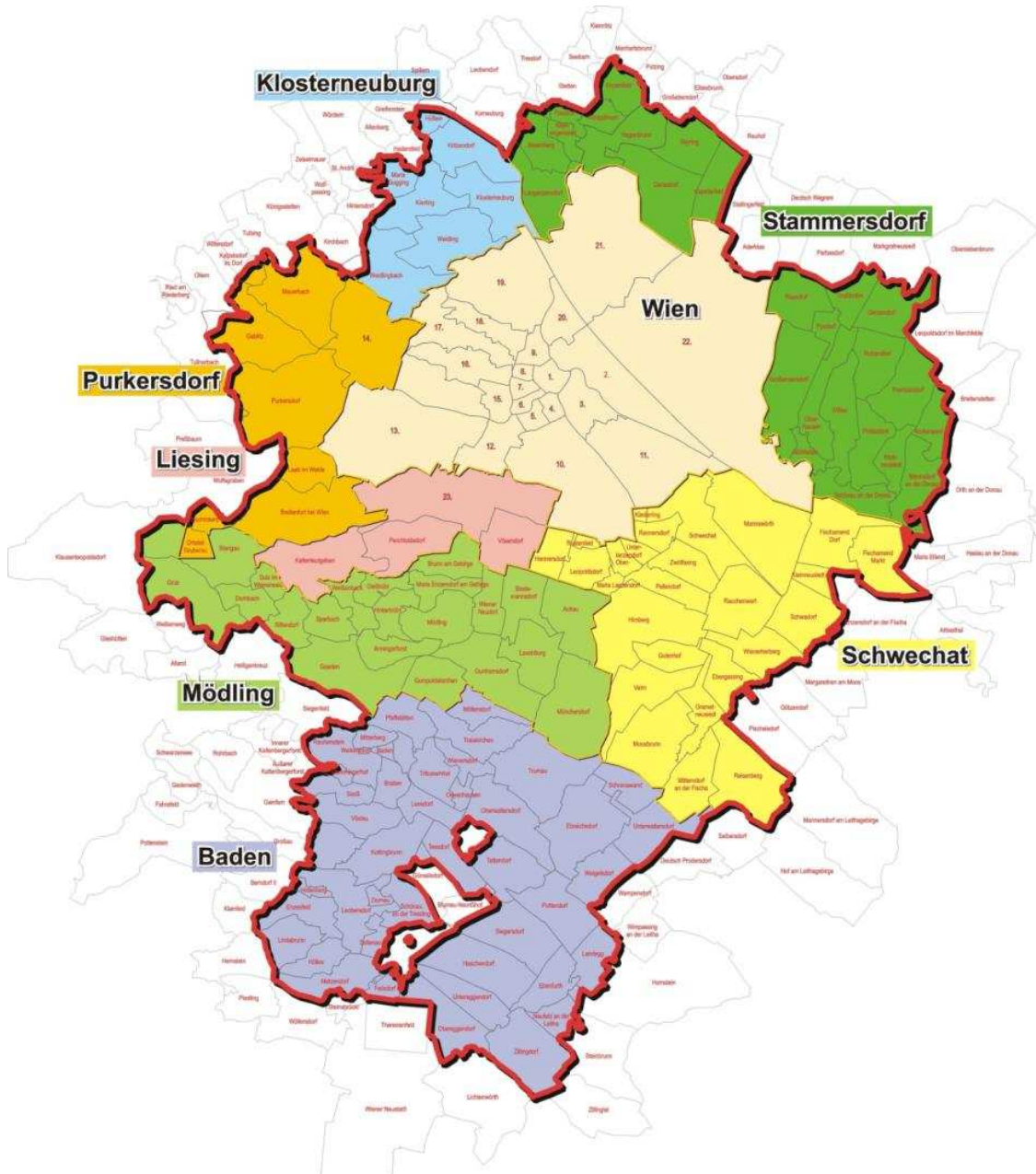
§43 (1) Alle Kunden sind berechtigt, mit Erzeugern, Stromhändlern und Lieferanten sowie mit Elektrizitätsunternehmen Verträge über die Lieferung von elektrischer Energie zur Deckung ihres Bedarfes zu schließen und hinsichtlich dieser Mengen Netzzugang zu begehren.

(2) Elektrizitätsunternehmen, Stromhändler und Lieferanten können den Netzzugang im Namen ihrer Kunden begehren.

Der Netzbetreiber in Wien, sowie in Teilen von Niederösterreich und Burgenland, sowie für einige Gemeinden im Ybbstal, ist die Wien Energie Stromnetz GmbH. Einer der Energielieferanten in Wien ist die Wien Energie Wienstrom GmbH. In der folgenden Abbildung ist das Versorgungsgebiet der Wien Energie Stromnetz GmbH dargestellt.

Die Wien Energie Stromnetz GmbH ist für alle Belange des Verteilernetzbetreibers in dem in Abbildung 9 dargestellten Versorgungsgebiet zuständig. Zu diesen Aufgaben gehören die Netzstrategie und Netzplanung, das Regulationsmanagement, der Netzkundendienst und die Verrechnung, das Datenmanagement, der Ausbau, Betrieb und die Instandhaltung des Stromnetzes sowie das Zählermanagement. (Wien Energie Homepage. B. 2010).

Abbildung 9 - Versorgungsgebiet Wien Energie Wienstrom GmbH in Wien, Niederösterreich und dem Burgenland



Quelle – Wien Energie Homepage. C. [http://www.wienenergie.at/media/files/2008/image\\_4429\\_2666.jpg](http://www.wienenergie.at/media/files/2008/image_4429_2666.jpg), 8.8.2010

#### 4.3.3.2. Kosten

Die Kosten für die Bereitstellung von Elektrizität werden in § 25 EIWOG geregelt. Das für die Netznutzung zu entrichtende Entgelt setzt sich aus dem Netznutzungsentgelt, dem Netzbereitstellungsentgelt, dem Netzverlustentgelt, dem Systemdienstleistungsentgelt, dem Entgelt für Messleistungen, dem Netzzutrittsentgelt sowie gegebenenfalls dem Entgelt für internationale Transaktionen zusammen. Diese Entgelte sind, bis auf

das Entgelt für Messleistungen und das Netzzutrittsentgelt, aufgrund des von der Elektrizitäts-Control Kommission per Bescheid oder Verordnung festgestellten Tarifes zu berechnen. Das Netzzutrittsentgelt ist nach Aufwand zu verrechnen, eine Pauschalierung ist möglich. Die Entgelte für Messleistungen sind ebenso aufwandsorientiert zu verrechnen, wobei durch die Elektrizitäts-Control Kommission durch Verordnung oder Bescheid Höchstpreise festgelegt werden können.

Im Bereich der Stromversorgung gibt es unterschiedliche Arten von für den Kunden anfallenden Kosten. Diese können in die laufenden und die einmaligen Entgelte unterteilt werden.

#### *Laufende Entgelte*

Bei den laufenden Entgelten gibt es einerseits den Netzpreis, welcher die Kosten des Netzbetreibers für die Verteilung der Energie abdeckt und andererseits die Netznutzungs- und Netzverlustentgelte, die für die tatsächlich bezogene Menge an Energie gezahlt werden müssen.

#### *Einmalige Entgelte*

Die einmaligen Entgelte sind das Netzzutrittsentgelt und das Netzbereitstellungsentgelt. Das Netzzutrittsentgelt wird bei einem erstmaligen Anschluss an das Wien Energie Stromnetz verrechnet und deckt die Kosten für die Herstellung der Anschlussanlage bzw. bei einer Veränderung die Verstärkung der Anschlussanlage. Das Netzbereitstellungsentgelt wird, genauso wie das Netzzutrittsentgelt, bei dem erstmaligen Anschluss an das Wien Energie Stromnetz, sowie bei Veränderungen fällig. Dieses soll die Kosten des Netzbetreibers für das bereits ausgebaute und vorfinanzierte Netzsystem anteilig entsprechend der jeweiligen Nutzung mittragen. (Wien Energie Homepage. D. 2010).

#### 4.3.4. Gasversorgung

Für den Bereich der Gasversorgung gibt es auf EU Ebene die Erdgasbinnenmarkttrichtlinie 2003. Diese sieht jedoch keine verpflichtende Einführung von Raumplanungsmaßnahmen, welche die Erdgaswirtschaft betreffen vor. Es ist allerdings das Instrument der „langfristigen Planung“, als freiwilliger Ansatz für eine staatliche Regelung im Planungsrecht enthalten. Diese „langfristige Planung“ geht allerdings weit über die Raumplanung hinaus. (Karbiner/Krennmayr 2006 : 273f.).

Auf österreichischer Bundesebene gibt es das Bundesgesetz, mit dem Neuregelungen auf dem Gebiet der Erdgaswirtschaft erlassen werden (Gaswirtschaftsgesetz – GWG) aus dem Jahr 2001 idF BGBl II Nr. 479/2009.

Nachdem die österreichische Bundesverfassung keinen Kompetenztatbestand „Gaswirtschaftswesen“ kennt, basiert das GWG auf den Kompetenztatbeständen „Waren- und Viehverkehr mit dem Ausland“, Zivilrechtswesen“ und „Angelegenheiten des Gewerbes und der Industrie“ sowie hinsichtlich der preisrechtlichen Bestimmungen auf dem Kompetenztatbestand Gewerbe sowie auf Art I Preisgesetz 1992. Die Regelung der öffentlichen Versorgung mit Energie in Form von Gas, ist aufgrund der Gewerbe-rechtskompetenz dem Bund vorbehalten. (Karbiner/Krennmayr 2006 : 274)

Gemäß § 1a GWG wurden mit diesem Bundesgesetz vier Richtlinien der europäischen Union betreffend die Versorgung und die Verteilung der europäischen Bevölkerung mit Erdgas umgesetzt. Es handelt sich dabei um die Richtlinie betreffend gemeinsame Vorschriften für den Erdgasbinnenmarkt, die Richtlinie über den Transit von Erdgas über große Netze, die Richtlinie über gemeinsame Vorschriften für den Erdgasbinnenmarkt sowie um die Richtlinie über Maßnahmen zur Gewährleistung der sicheren Erdgasversorgung.

#### 4.3.4.1. Zuständigkeiten

Die im Rahmen dieser Arbeit wichtigsten Anwendungsbereiche sind in § 2 Abs 1 Z 1 GWG angeführt: „Erlassung von Bestimmungen für die Fernleitung, die Verteilung, den Kauf oder die Versorgung mit Erdgas einschließlich des Netzzugangs für Kunden und Versorger sowie des Speicherzugangs für Erdgasunternehmen mit Sitz innerhalb der Europäischen Union“. Außerdem sind die Regelungen betreffend das Systemnutzungsentgelt in § 2 Abs 2 Z 2 Gaswirtschaftsgesetz relevant.

In § 3 GWG sind die Ziele des Bundesgesetzes geregelt. Zu diesen gehören die sichere und umweltfreundliche Versorgung der Bevölkerung mit Erdgas, eine tarifmäßige Ermittlung des Systemnutzungsentgelts, die Einführung eines Verfahrens, welches zu einer gerechten Aufteilung der Netzkosten auf die Netzbenutzer führt sowie die Einführung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen für die Netzbetreiber betreffend die Versorgungssicherheit, Regelmäßigkeit, die Qualität und den Preis der Belieferung mit Erdgas.

Die Netzbetreiber sind nach § 4 Abs 1 GWG dazu verpflichtet alle Kunden eines Netzes, die mit einer gleichartigen Leistung beliefert werden, gleich zu behandeln. Die

Belieferung mit Erdgas passiert aufgrund von abgeschlossenen privatrechtlichen Verträgen zwischen Kunde und Netzbetreiber. Außerdem sind die Netzbetreiber dazu verpflichtet, eine Erdgasinfrastruktur zu errichten und zu erhalten, die dazu ausreicht, die österreichische Erdgasversorgung zu sichern, sowie völkerrechtliche Verpflichtungen zu erfüllen. Es besteht eine allgemeine Anschlusspflicht, jedoch nicht für den Kunden, sondern für den Netzbetreiber. Das bedeutet, dass der Netzbetreiber grundsätzlich dazu verpflichtet ist, jedem Kunden, der Netzzugang begehrt, einen Netzanschluss zu gewähren.

Ähnlich wie bei der Versorgung mit Elektrizität ist das österreichische Bundesgebiet gemäß § 12 GWG, in die drei Regelzonen („Regelzone Ost“, „Regelzone Tirol“ und „Regelzone Vorarlberg“) unterteilt. In der Regelzone Ost sind alle Leitungen in den Bundesländern Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Salzburg, Steiermark und Wien enthalten.

Nach § 12a GWG hat jede Regelzone ein Erdgasunternehmen als Regelzonenführer, welches in der Regelzone Ost durch die OMV Erdgas GmbH, in der Regelzone Tirol von der Tiroler Ferngas AG und in der Regelzone Vorarlberg von der Vorarlberger Ferngas AG bestimmt wird und der Energie-Control GmbH bekanntgegeben wird.

Zu den Aufgaben des Regelzonenführers gehören laut § 12b GWG, die Erstellung einer langfristigen Planung der Leitungsnetze und die Veranlassung von Maßnahmen zur Überwindung von Engpässen bei der Belieferung mit Erdgas.

Gemäß § 12e GWG ist es das Ziel der langfristigen Planung das Erdgasfernleitungsnetz in Bezug auf die Deckung der Nachfrage der Endverbraucher, die Versorgungssicherheit der Infrastruktur sowie zur Deckung der Transporterfordernisse für sonstige Transporte zu planen.

Die Gewährung des Netzzugangs ist in § 17 Abs 1 GWG geregelt:

§ 17 (1) Der Netzbetreiber, an dessen Netz die Kundenanlage für die Netzzugang begehrt wird, angeschlossen ist, ist verpflichtet, dem Netzzugangsberechtigten (§ 41) Netzzugang zu den Allgemeinen Bedingungen und den gesetzlich bestimmten Preisen zu gewähren.(...)“

Es darf, nach § 18 GWG keine Diskriminierung jener Kunden geben, welche die Anlagen der Netzbetreiber und Speicherunternehmen nutzen oder nutzen möchten.

Die Verweigerung des Netzzuganges ist in § 19 GWG geregelt. Der Netzzugang kann, unter anderem, aufgrund von mangelnden Netzkapazitäten oder einem mangelnden Netzverbund verweigert werden.

§ 25 GWG regelt die allgemeine Anschlusspflicht. Diese besagt, dass Verteilerunternehmen dazu verpflichtet sind allen Kunden die einen Netzanschluss begehren diesen zu den „Allgemeinen Netzbedingungen“ innerhalb ihres Verteilergebietes zu gewähren. Dies erfolgt indem privatrechtliche Verträge über den Anschluss an das Netz und die Netznutzung abgeschlossen werden. Diese „Allgemeine Anschlusspflicht“ besteht jedoch nicht, wenn der Anschluss, unter Beachtung der Interessen aller Kunden, wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

Der Kunde wird als „Netzzugangsberechtigter“ bezeichnet, es kann sich dabei um den Grundstückseigentümer, den Bauwerber oder auch den späteren Nutzer (mit Zustimmung des Eigentümers) handeln. (Kunit, Wien Energie Gasnetz GmbH).

Die Zuständigkeit der Behörden in Gasangelegenheiten wird in § 60 GWG geregelt. Die Bewilligung der Errichtung oder Veränderung von Fernleitungsanlagen, sowie die Bewilligung der Errichtung oder Veränderung von bundesländerüberschreitenden Erdgasleitungsanlagen, erfolgt durch den Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit. Die Erteilung einer Bewilligung für die Errichtung oder Veränderung aller sonstigen Erdgasleitungsanlagen, sowie die Feststellung über das Bestehen einer Anschlusspflicht erfolgt durch den jeweiligen Landeshauptmann.

Bei der Aufschließung eines Grundstücks sind, nach Auskunft von Herrn Gerhard Kunit (Leiter technischer Kundendienst Wien Energie Gasnetz) drei Komponenten zu beachten. Es gibt die Hausanschlussleitung, die Verteilerleitung sowie für Großkunden die einmalige Anschlussgebühr.

Unter der Hausanschlussleitung ist die direkte Verbindung zwischen dem Grundstück beziehungsweise Objekt und der Verteilerleitung zu verstehen.

Unter der Verteilerleitung versteht man die Hauptrohre, welche meistens parallel zur Straßenachse verlaufen. Diese sind in Wien in den meisten Fällen schon vorhanden und können problemlos für die Erschließung weiterer Grundstücke, entlang dieser Hauptleitungen, verwendet werden. Wenn die vorhandenen Leitungen aufgrund ihrer Leistung nicht für den Anschluss des jeweiligen (Groß-)Kunden ausreichen, muss eine Verstärkung der Leitung vorgenommen werden.

Die einmalige Anschlussgebühr ist nach den Marktregeln vorgeschrieben, jedoch nur bei der Herstellung eines Anschlusses für Großkunden fällig.

#### 4.3.4.2. Kosten

Die Zusammensetzung des Systemnutzungsentgelts ist in § 23 GWG geregelt. Das Systemnutzungsentgelt besteht aus dem Netznutzungsentgelt, dem Entgelt für Messleistungen, dem Netzbereitstellungsentgelt und dem Netzzutrittsentgelt.

Gemäß § 23 Abs 2 GWG begleicht das Netznutzungsentgelt die Kosten für Errichtung, Ausbau, Instandhaltung und Betrieb des Netzsystems, die Betriebsführung, den Versorgungswiederaufbau, die Aufwendungen für den Einsatz von Regelenergie, die Netzengpassbeseitigung und die Verdichtung von Erdgas. Das Netznutzungsentgelt wird von dem Kunden an den jeweiligen Netzbetreiber entrichtet.

Nach § 23 Abs 3 GWG wird das Entgelt für Messleistungen dem Kunden vom Netzbetreiber, für die direkt zuordenbaren Kosten die für Errichtung und Betrieb von Zählrichtungen, der Eichung und Datenauslesung anfallen, verrechnet.

Laut §23 Abs 4 GWG ist das Netzbereitstellungsentgelt als Pauschalbetrag für den durchgeführten und vorfinanzierten Ausbau, der für den Anschluss notwendigen Netzebenen vom Netzbetreiber an den Kunden, zu verrechnen. Die Kosten werden nach den Grundsätzen des Verursacherprinzips weitergegeben und einmalig, bei der erstmaligen Herstellung eines Anschlusses an ein Netz, fällig.

Das Netzzutrittsentgelt ist nach § 23 Abs 5 GWG vom Kunden an den Netzbetreiber bei der erstmaligen Herstellung eines Anschlusses an ein Netz zu entrichten. Es dient zu Abgeltung der Kosten, die unmittelbar bei der Herstellung eines Anschlusses entstehen.

Die Wien Energie Gasnetz GmbH verrechnet ihren Kunden bei der erstmaligen Herstellung eines Anschlusses die Kosten für die Herstellung der Hausleitung in voller Höhe. Dies ist sowohl nach dem GWG, als auch nach zugehörigen Marktregeln erlaubt und vorgesehen. Die pauschalierten Kosten für die Herstellung einer Hausanschlussleitung liegen bei der Wien Energie Gasnetz GmbH bei € 2.500,- netto. Um sicherzugehen, dass diese pauschalen Kosten ausreichen, findet vor der Angebotslegung in jedem Fall eine Besichtigung vor Ort statt, in der auch die Platzierung des Hauptabsperrorgans, welches das Ende der Hausanschlussleitung darstellt, festgelegt werden kann. Bei der Notwendigkeit der Errichtung einer Gasdruckregelstation, vor allem bei

Großkunden notwendig, können zusätzliche Kosten anfallen, die ebenfalls in der jeweiligen Höhe durch den Kunden zu tragen sind.

Die bereits beschriebenen Verteilerleitungen werden in noch nicht erschlossenen Gebieten erst nach einer Kostenschätzung für die Aufschließung durch die Wien Energie Gasnetz GmbH getragen. Ist in einem Gebiet in dem ein Anschluss gewünscht wird, noch keine Verteilerleitung vorhanden, führt die Wien Energie Gasnetz GmbH eine Kostenschätzung für die Aufschließung durch. Dann werden die jährlichen Kosten für diese Investition (Annuität) mit dem erwarteten Ertrag aus den zukünftigen Netznutzungsgebühren in Relation gesetzt. Wenn die Investition für die Wien Energie Gasnetz GmbH rentabel ist, werden die Kosten dafür übernommen. Wäre die Investition aus Sicht der Wien Energie Gasnetz GmbH nicht rentabel, wird der Fehlbetrag in Form eines Baukostenzuschusses an den Kunden weitergegeben. Aufgrund der durch die Regulierung sinkenden Netztarife, sowie des sinkenden Energiebedarfes (Niedrigenergie- bzw. Passivhausstandards), wird der Baukostenzuschuss für die Rentabilität der Aufschließung von neuen Siedlungsgebieten immer wichtiger. Der Richtwert von dem hier, je nach Siedlungsdichte und Anzahl der interessierten Kunden, ausgegangen werden kann, liegt bei € 2.000,- bis € 5.000,- netto. Diese Entwicklung wird, nach der Auskunft des technischen Kundendienstes der Wien Energie Gasnetz GmbH, in weiterer Folge dazu führen, dass reine Einfamilienhaussiedlungen nicht mehr zu vernünftigen Konditionen mit Erdgas versorgt werden können.

Die einmalige Anschlussgebühr für größere Kunden (Großgewerbe und Industrie) dient der Abdeckung der Kosten für das vorgelagerte Netz. Die für den Kunden anfallenden Kosten belaufen sich derzeit auf € 5,- netto je Kilowattstunde installierter Leistung.

Ein weiterer Kostenfaktor bei der Gasversorgung ist die Instandhaltung der gesamten Versorgungsstruktur, inklusive der Hausanschlussleitung. Die Tragung dieser Kosten obliegt dem Gasverteilternetzbetreiber. Die Kosten für die Instandhaltung sind durch die verordneten Netztarife abzudecken (Kunit, Wien Energie Gasnetz GmbH).

Nach § 23a GWG wird das Netznutzungsentgelt, aufgrund eines von der Energie-Control Kommission bestimmten Tarifes, ermittelt. Der Netznutzungstarif ist kostenorientiert festzulegen und muss den Grundsätzen der Kostenverursachung entsprechen. Das Netznutzungsentgelts muss entweder arbeitsbezogen oder arbeits- und leistungsbezogen ermittelt werden. Das Netznutzungsentgelt muss für alle Kunden gleich sein und ist daher als Festpreis festzulegen. Es darf nicht gegen die Gleichbehandlungsgrundsätze verstoßen. Das Netzzutrittsentgelt wird aufwandsorientiert verrechnet, bei

einem Anschluss an eine Verteilerleitung mit einem Druck  $< 6$  bar ist eine Pauschalierung des Netzzutrittsentgelts möglich. Das Entgelt für Messleistungen ist ebenso aufwandsorientiert zu ermitteln, durch die Energie-Control Kommission können allerdings Höchstpreise festgelegt werden.

#### 4.3.5. Telekommunikationsversorgung

Das Thema der Erschließung von Grundstücken mit Telekommunikationsleitungen wurde schon in Kapitel 0 des Berichtsteiles über Niederösterreich dargestellt. Da sich Wien und Niederösterreich in Hinblick auf die Telekommunikationserschließung nicht unterscheiden (Bundesgesetz, Zuständigkeit nicht auf Landes- oder Gemeindeebene), wird in diesem Unterkapitel nur eine kurze Übersicht gemacht. Für detailliertere Informationen steht das Kapitel 0 zur Verfügung.

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen der österreichischen Grundstücke erfolgt aufgrund des Telekommunikationsgesetz 2003 (TKG 2003). Dabei handelt es sich um ein Bundesgesetz welches unter anderem europäische Richtlinien zur elektronischen Telekommunikation umsetzt.

Nach § 26 Abs 1 TKG 2003 ist ein Universaldienst zu dem alle Endnutzer, unabhängig von Wohn- oder Geschäftsort, zu leistbaren Preisen Zugang haben müssen, anzubieten. Dieser Universaldienst wird von der Telekom Austria bereitgestellt (Zimmerl, Telekom Austria, 2010).

Die Herstellung der Leitungen am öffentlichen Gut wird, nach Feststellung der Notwendigkeit bzw. Sinnhaftigkeit, durch die Telekom Austria auf ihre Kosten durchgeführt.

Die Herstellung der Leerverrohrung auf dem jeweiligen Grundstück ist vom Kunden zu veranlassen und zu bezahlen. Ebenso muss von dem Kunden eine Herstellungsgebühr bezahlt werden (Telefonauskunft der Telekom Austria Hotline).

Der öffentliche Haushalt wird, durch die Erschließung mit Telekommunikationsleitungen, weder auf Bundes-, noch auf Landes- oder Gemeindeebene, belastet.

## 5. Auswirkungen der derzeitigen Regelungen der Grundstückserschließung

Die Auswirkungen auf den Liegenschaftseigentümer durch die Grundstückserschließung, welche in den beiden Kapiteln 3 „Analyse der Grundstückserschließung Niederösterreich“ und 4 „Analyse der Grundstückserschließung Wien“ dargelegt wurden, werden im Folgenden um die Frage erweitert, welche Auswirkungen das derzeitige System der Grundstückserschließung im Allgemeinen betrachtet hat. Welche Siedlungspolitik (Verdichtung oder Streubebauung – Zersiedelung) zu welchen wirtschaftlichen Effekten führt und wer für die entstehenden Kosten aufzukommen hat beziehungsweise wer den Nutzen aus der jeweiligen Entwicklung zieht, ist zu erörtern.

Neben den angeführten Infrastrukturkosten, sind darüber hinaus natürlich monetäre Effekte des Finanzausgleiches, aber auch Kriterien wie die Attraktivität eines Siedlungsraumes in Hinblick auf die Zuwanderung – bzw. die Verhinderung von Abwanderung von Relevanz. Die nachfolgenden Überlegungen beschränken sich hinsichtlich der Kosten auf die Aspekte, die in den vorstehenden Kapiteln im Detail untersucht wurden, also auf die technische Infrastruktur. Es ist aber bewusst, dass sowohl die Kosten der sozialen Infrastruktur, als auch jene der Erschließung mit öffentlicher Verkehrsinfrastruktur, sowie der Betrieb von öffentlichem Personennahverkehr wesentliche Komponenten in dieser Betrachtung sind.

Rechtlich verantwortlich für die Zersiedelung ist die Gemeinde, welche bei der Erstellung von Flächenwidmungsplänen Planungsentscheidungen über die Entwicklung der Siedlungsstruktur trifft. Bei der Betrachtung der negativen Entwicklungen im Bezug auf Siedlungsstrukturen muss diskutiert werden, ob die gesetzlichen Grundlagen, die Vollziehung durch die Behörden, oder die Umsetzung der Grundeigentümer zu den Fehlentwicklungen führt, beachtet werden. (ÖROK 2009 : 115)

Zersiedelung wurde schon 1974 vom VwGH „als eine Negativform menschlicher Siedlung“ bezeichnet. Diese Einschätzung wird allerdings insofern eingeschränkt, als er sie lediglich auf jene Bauführungen bezieht, die „nicht aus funktionellen Gründen vorgesehen“ sind. Nach der aktuellen Judikatur bedeutet Zersiedelung, dass Baulichkeiten „ohne funktionale Erfordernis oder ohne ortsplanerische Konzeption .... außerhalb geschlossener Siedlungen“ errichtet werden. (vgl. Kanonier 2009 : 107).

Bei ihren Planungsentscheidungen sieht sich die Gemeinde verschiedenen Einflüssen ausgesetzt, welche sie zur Ausweisung von weiteren Baulandflächen kommen lässt. Darunter fallen zum Beispiel Baulandhortung oder Abwanderungsdruck. Die Ausweisung von (Wohn-)Bauland in den Flächenwidmungsplänen hat für die Gemeinde im Wesentlichen zwei Effekte. Auf der einen Seite wird jener Bevölkerung, die in einer Gemeinde wohnen bzw. bauen möchte, Bauland zur Verfügung gestellt. Allerdings muss das neu gewidmete Bauland auch, wie in den vorangehenden Kapiteln dargelegt, aufgeschlossen werden.

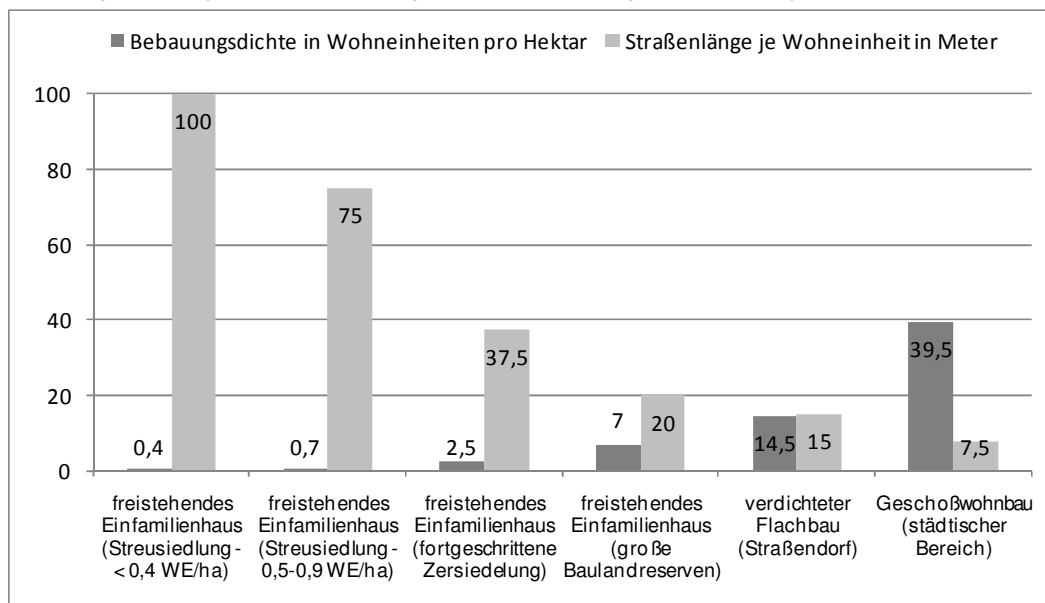
Die beiden wichtigsten Einnahmequellen für Gemeinden sind Ertragsanteile an der Umsatzsteuer und der Lohn- und Einkommenssteuer sowie die Kommunalsteuer. Die Ausweisung von Wohnbauland kann zu einem Zuzug von mehr Einwohnern und in diesem Fall zu höheren Einnahmen aus dem Finanzausgleich führen. Die Ausweisung von Betriebsgebieten kann zu einer Ansiedlung von Betrieben in den Gemeinden und damit zu höheren Einnahmen durch die Kommunalsteuer dieser Betriebe führen. Die Widmung wird daher häufig dazu verwendet, um über den Umweg des Finanzausgleichs und der Kommunalsteuern zu höheren Einnahmen zu kommen und nicht in erster Linie eine geordnete und sichere Weiterentwicklung des Gemeindegebietes zu erreichen. Dabei wird häufig der Aufwand der öffentlichen Haushalte zur Deckung der Infrastrukturleistungen unterschätzt beziehungsweise, weil er erst in späteren Perioden zum Tragen kommt, außer Acht gelassen. Entscheidungen über die Widmung werden demnach nicht unbedingt aufgrund der Standortqualität bzw. Standorteignung getroffen, sondern in einem Konkurrenzkampf mit angrenzenden Gemeinden. Dabei werden Beschlüsse gefasst, deren Folgen für die gesamte Region von Relevanz sind, weshalb das Erarbeiten einer gemeinsamen Lösung von mehreren Gemeinden einer Region als sinnvoll angesehen wird. (vgl. Seiß : 2006).

## 5.1. Zusammenhang zwischen Siedlungsdichte und Kosten

Die Erschließung von Siedlungsbereichen durch technische und soziale Infrastruktur verursacht beträchtliche Kosten für die jeweils betroffenen Akteure. In Diskussionen über die Kostentragung bei der Erschließung taucht immer wieder die Aussage auf, dass die Gemeinden unter den hohen Aufschließungskosten leiden. In der Realität tragen die Gemeinden, wie in Kapitel 5.4 dargelegt, jedoch lediglich einen kleinen Teil der Kosten für die Herstellung und Instandhaltung der technischen Infrastruktur.

Bezüglich der Kosten für die Errichtung der technischen Infrastruktur ist ersichtlich, dass diese mit steigender Zersiedelung ansteigen. Ein Grund für die höheren Kosten bei weniger kompakter Bebauung ist die, in Abbildung 10 erkennbare, benötigte längere Straßen- und Leitungsinfrastruktur. Die durchschnittliche Straßenlänge in kompakten Straßendörfern und Städten liegt zwischen ungefähr 5 und 20 m je Wohneinheit. In Gemeinden mit einer aufgelockerten Siedlungsstruktur liegen die durchschnittlichen Straßen- und Leitungslängen zwischen 15 und 150 m. (Lexer 2005 : 12).

Abbildung 10 - Vergleich der Bebauungsdichte mit der Länge der Straßen je Wohneinheit



Quelle – Eigene Darstellung nach: VCÖ. (03/2007). Einfluss der Raumordnung auf die Verkehrsentwicklung. In VCÖ-Schriftenreihe "Mobilität mit Zukunft" (S. 18). Wien: LVDM Landesverlag-Denkmayr, 4020 Linz

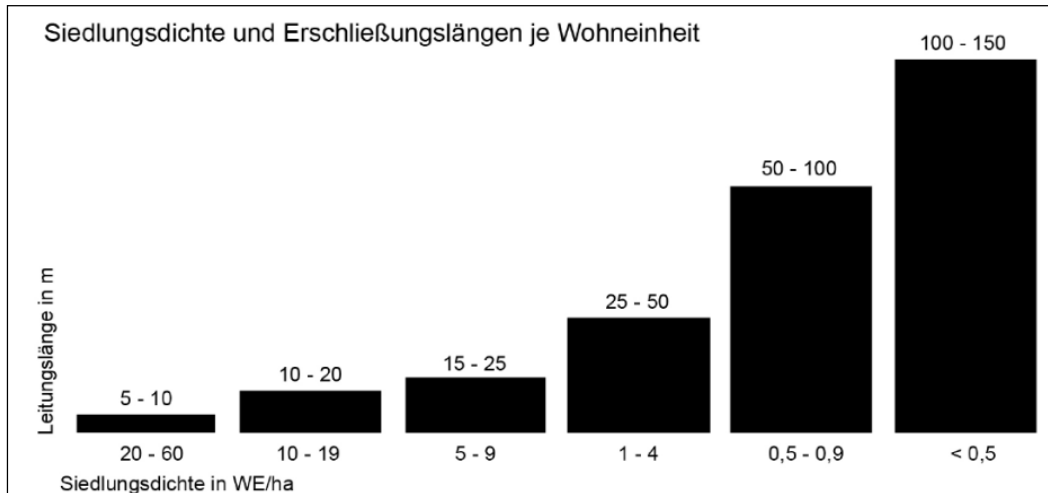
Nach Blum sind die Kosten für die Erschließung von Bauland mit Straßen, Wasser und Energie in Streusiedlungen ca. viermal höher, als in verdichteten Siedlungen. (Blum 2007 : 3).

Aufgrund der relativ großzügigen Flächenwidmung der letzten Jahrzehnte, sind in vielen Gemeinden große Baulandüberhänge vorhanden. Nachdem diese Flächen des Öfteren nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen, findet die tatsächliche Siedlungsentwicklung nicht selten an entlegenen und weniger geeigneten Standorten innerhalb des Gemeindegebietes statt. Dies wiederum führt dazu, dass die Gemeinden zu der Herstellung von schlecht ausgelasteter Infrastruktur in peripheren Lagen, unter der Aufwendung von hohen Kosten, genötigt werden. (ÖROK 2009 : 122).

In Abbildung 11 ist deutlich erkennbar, dass auch die benötigte Leitungslänge stark mit der Siedlungsdichte zusammenhängt. Je niedriger die Dichte in Wohneinheiten/ha des-

to länger sind die benötigten Leitungen pro Wohneinheit für die technische Infrastruktur.

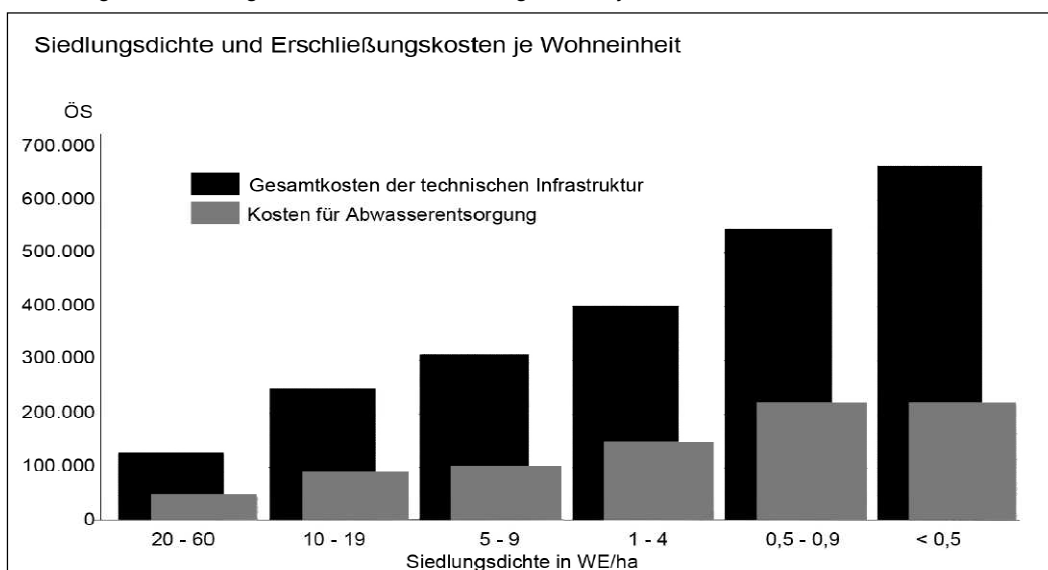
Abbildung 11 - Siedlungsdichte und Erschließungslängen je Wohneinheit



Quelle - Eigene Darstellung nach Doubek, C. et al., „Siedlungsstruktur und öffentliche Haushalte“, Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) Schriftenreihe Nr. 143, Wien, 1999.

Mit der Länge der Leitungen steigen gleichzeitig die Kosten, welche für die Erschließung der Grundstücke durch Anlagen der technischen Infrastruktur anfallen. Die Abbildung 12 zeigt die Höhe der Erschließungskosten je Wohneinheit, je nach Siedlungsdichte. Dabei ist ein starker Zusammenhang zwischen der Höhe der Kosten je Wohneinheit und der Siedlungsdichte erkennbar. Je höher die Siedlungsdichte, desto niedriger sind die anfallenden Kosten für die Erschließung je Wohneinheit.

Abbildung 12 - Siedlungsdichte und Erschließungskosten je Wohneinheit



Quelle - Eigene Darstellung nach Doubek, C. et al., „Siedlungsstruktur und öffentliche Haushalte“, Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) Schriftenreihe Nr. 143, Wien, 1999.

Die folgende Tabelle 4 zeigt die Erschließungskosten pro Wohneinheit im Vergleich zwischen dem freistehenden Einfamilienhaus, dem Doppelhaus, dem Einfamilien-Reihenhaus in geschlossener Bauweise und dem mehrgeschossigen Wohnbau.

Tabelle 4 - Grundstücksgrößen und Erschließungskosten in Abhängigkeit mit der Bebauungsform

| Bebauungsform                                 | Grundstücksfläche                 | Wohneinheiten | Kosten pro Wohneinheit |            |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|---------------|------------------------|------------|
|                                               | pro Wohneinheit in m <sup>2</sup> | pro Hektar    | in Euro                | in Prozent |
| freistehendes Einfamilienhaus                 | 1.000                             | 10            | 11.000                 | 100        |
| Doppelhaus (an Grundstücksgrenze gekoppelt)   | 750                               | 13            | 8.000                  | 75         |
| Einfamilien-Reihenhaus, geschlossene Bebauung | 500                               | 20            | 5.500                  | 50         |
| mehrgeschoßige Wohnbauten                     | 300                               | 33            | 3.300                  | 30         |

Quelle – Eigene Darstellung nach VCÖ. (03/2007). Einfluss der Raumordnung auf die Verkehrsentwicklung. In VCÖ-Schriftenreihe "Mobilität mit Zukunft" (S. 21). Wien: LVDM Landesverlag-Denkmayr, 4020 Linz

Deutlich sichtbar wird, dass sowohl die Grundstücksfläche, als auch die Kosten pro Wohneinheit bei dem freistehenden Einfamilienhaus besonders hoch sind und immer weiter absinken je dichter die Bebauungsform wird. Daraus ergibt sich, dass bei einer Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, die wenigsten, und bei einer Bebauung mit mehrgeschossigem Wohnbau die meisten Wohneinheiten pro Hektar errichtet werden können. Der mehrgeschossige Wohnbau ist daher, nicht nur aufgrund der geringeren Leitungslängen für die Herstellung der Erschließung, weniger teuer, sondern aufgrund des geringeren Flächenverbrauchs pro Wohneinheit auch im Bezug auf den Flächenverbrauch wesentlich günstiger und umweltschonender.

## 5.2. Kompakte Siedlungsstrukturen

Neben den höheren Kosten für die Straßen- und Versorgungsinfrastruktur sprechen weitere Gründe für dichte und kompakte Siedlungsstrukturen. Der Wohnbaulandbedarf wird, wie weiter oben beschrieben, maßgeblich durch den Bebauungstyp beeinflusst. Bei einer lockeren Bebauung mit Einfamilienhäusern wird wesentlich mehr von der knappen Ressource Boden verbraucht, als bei der Errichtung von Gebäuden im verdichteten Flachbau oder mehrgeschossigen Wohnbau.

Auch nach Ansicht des Umweltbundesamtes wird die Fläche die ein Haushalt zum Wohnen braucht, sowohl von der Siedlungs- als auch von der Bebauungsform stark beeinflusst. Auf der Fläche, die für ungefähr 10 Einfamilienhäuser benötigt wird, können rund doppelt so viele Reihenhäuser oder bis zu 60 Wohneinheiten in einem Geschosswohnbau errichtet werden. (Umweltbundesamt). Wobei zu beachten ist, dass diese Zahlen jeweils von der Grundstücksgröße abhängen. Nachdem in städtischen

Bereichen die Grundstücksflächen beispielsweise für Einfamilienhäuser meistens unter 1000 m<sup>2</sup> liegen können diese Zahlen lediglich als Richtwerte genommen werden.

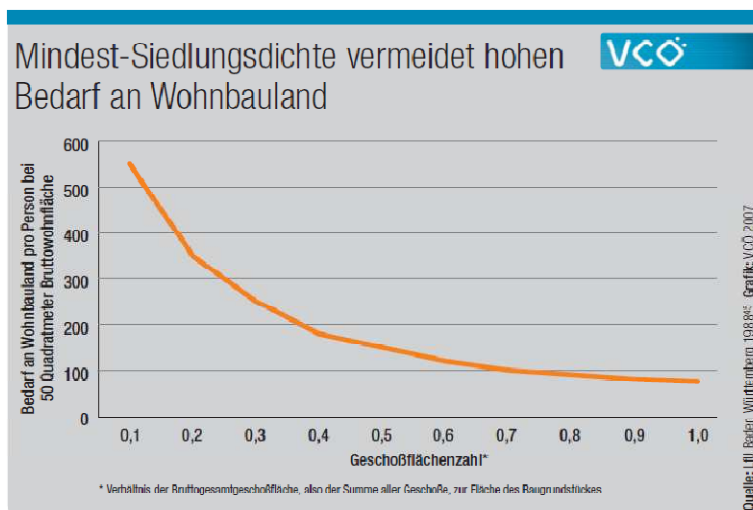
Bei der Verwendung der Begriffe „Flächenverbrauch“ und „Zersiedelung“ ist allerdings zu beachten, dass Boden grundsätzlich nicht verbraucht werden kann, da dieser rein quantitativ nicht verschwinden kann. Durch die Bebauung kommt es lediglich zu einer Umnutzung der Flächen. Unter dem Begriff des Bodenverbrauchs wird daher der Verlust von unbebauten Flächen verstanden. (vgl. ÖROK 2009 : 117).

Auch der Einsatz von öffentlichen Verkehrsmitteln ist in Gebieten mit höherer Bebauungsdichte aufgrund der höheren Auslastung effizienter, als etwa in Streusiedlungsbereichen. Außerdem ist die Erhaltung bzw. Wiedereinführung von Nahversorgern in den Ortskernen nur unter der Voraussetzung von einer gewissen Bevölkerungsdichte möglich, da sonst nicht genug Kundschaft für den Einzelhandel vorhanden ist. (vgl. ÖROK 2009 : 136).

Nachdem der Wunsch nach dem „Haus im Grünen“ bei den Österreichern weiterhin sehr stark ist, 63% der österreichischen Bevölkerung träumen von ihren eigenen vier Wänden mit Garten (Fessel-GfK 2005), ist es notwendig einen Mittelweg zwischen den Wünschen der Bevölkerung und effizienten, sowie ressourcenschonenden Erschließungs- und Versorgungsmöglichkeiten zu finden.

Der hohe Bedarf an Wohnbauland kann durch die Einführung von Mindestsiedlungsdichten eingedämmt werden. Wie in Abbildung 13 zu erkennen ist, sinkt der Wohnbaulandbedarf mit steigenden Geschossflächenzahlen stark.

Abbildung 13 - Zusammenhang zwischen der Siedlungsdichte und dem Bedarf an Wohnbauland



Quelle - VCÖ. (03/2007). Einfluss der Raumordnung auf die Verkehrsentwicklung. In VCÖ-Schriftenreihe "Mobilität mit Zukunft" (S. 26). Wien: LVDM Landesverlag-Denkmayr, 4020 Linz

Die Festlegung von Mindestdichten ist jedoch nur auf regionaler Ebene und nicht für einzelne Gemeinden sinnvoll, da sonst lediglich die weniger restriktiven Gemeinden von restriktiven Nachbargemeinden mit höheren Mindestdichten profitieren. (vgl. ÖROK 2009 : 137f.).

Das Verordnen von Mindestdichten führt nicht unbedingt zu einer flächendeckenden Bebauung mit mehrgeschossigem Wohnbau. Es ist durchaus möglich, die für das Betreiben von öffentlichen Verkehrsmitteln und das Überleben von Nahversorgern notwendige Dichte mit einer 2-3 geschossigen Bebauung, in der die Bevölkerung nicht auf alle Vorzüge des Einfamilienhauses verzichten muss, zu erreichen. (vgl. VCÖ 2007 : 26).

Als Mindestdichte für eine nachhaltige Raumentwicklung sind, auf überörtlicher Ebene, 100 Personen pro Hektar Nettobauland ein geeigneter Richtwert. Um eine angestrebte Mindestdichte noch besser umsetzbar zu machen, ist eine Mindest-Geschossflächenzahl zu empfehlen. Um die voranstehenden Ziele (bessere Auslastung des öffentlichen Verkehrs, Verringerung der Straßen- und Leitungsinfrastruktur sowie Förderung der Nahversorgung) erreichen zu können, sollte mindestens eine durchschnittliche Geschossflächenzahl von 0,5 angestrebt werden. Die jeweiligen Mindest-Geschossflächenzahlen für gewisse Bereiche im Gemeindegebiet können im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Mindest-Geschossflächenzahl ist bei der Baubewilligung leicht überprüfbar. (vgl. VCÖ 2007 : 26).

### 5.3. Siedlungsstrukturen und Verkehr

Die jeweils vorherrschende Siedlungsstruktur hat einen Einfluss auf die Verkehrsmittelwahl der Bewohner und Beschäftigten.

Es gibt daher auch einen Zusammenhang zwischen dem Grad der Zersiedelung und der Höhe der sozialen Folgekosten, beispielsweise bei den Transportausgaben für Kindergarten- und Schulkinder, sowie den Transportausgaben für soziale Dienste im Sinne von Heimhilfen und „Essen auf Rädern“. Diese sind in Orten mit großen Baulandreserven 11 mal höher und in Streusiedlungsgebieten 23 mal höher als in Orten mit einem kompakten Siedlungskörper. Dabei ist auch zu beachten, dass Kinder- und Schülertransporte in kompakten Siedlungsgebieten nicht oder wesentlich weniger notwendig sind, als in Streusiedlungsbereichen. Getragen werden diese sozialen Folgekosten von Zersiedelung jedoch zu 67 % durch den Bund, zu 15 % von den Ländern

und zu lediglich je 9 % von den Gemeinden und den jeweiligen Nutzern. (vgl. Doubek 2001)

Ein weiterer positiver Nebeneffekt von verdichteten Siedlungen ist die stärkere Nutzung des öffentlichen Verkehrs und damit ein geringerer Anteil des PKW-Verkehrs. In Wien legen beispielsweise 43 Prozent der Berufstätigen ihren Weg zur Arbeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr zurück, in den Landeshauptstädten sind es 22 Prozent, in den regionalen Zentren nur mehr 7,5 % und in den übrigen Gemeinden lediglich fünf Prozent. Die Nutzung des PKW für den Weg zur Arbeitsstätte liegt in Wien bei 42 Prozent und steigt in den regionalen Zentren auf 70 Prozent an. (VCÖ 2007 : 30).

## 5.4. Kostentragung

Offen bleibt die Frage, wer die Kosten der Errichtung der technischen Infrastruktur tatsächlich trägt respektive wer für die Kosten einer dispersen Bebauung aufkommt. In diesem Kapitel wird die Kostentragung anhand der Studie der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) Doubek, C. et al., „Siedlungsstruktur und öffentliche Haushalte“ Nr. 143 der ÖROK Schriftenreihe aus 1999 betrachtet. Es handelt sich dabei um die einzige aktuelle Studie beziehungsweise Betrachtung zu diesem Thema. Leider ist auch diese schon elf Jahre alt. Angesichts der wirtschaftlichen und ökologischen Brisanz des Themas wird dadurch die politische Sensibilität der Fragestellung offenlegt. Wäre dies anders, müssten diese Fragen im Mittelpunkt der wissenschaftlichen und öffentlichen Diskussion stehen. Manche Aspekte, z.B. die Förderungen des Bundes im Bereich der kommunalen Abwasserentsorgung anhand des Bundesgesetz über die Förderung von Maßnahmen in den Bereichen der Wasserwirtschaft, der Umwelt, der Altlastensanierung, zum Schutz der Umwelt im Ausland und über das österreichische JI/CDM-Programm für den Klimaschutz (Umweltförderungsgesetz – UFG) 1993 idF BGBl I Nr. 52/2009 (NR: GP XXIV RV 113 und Zu 113 AB 198 S. 21. BR: AB 8112 S. 771.), wurden auf ihre Aktualität überprüft.

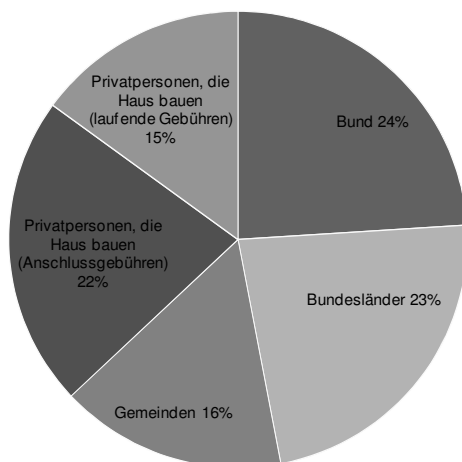
In diesem Kapitel werden die Bereiche Strom-, Gas- und Telekommunikationsversorgung nicht behandelt, da diese Bereiche, wie in den vorangehenden Kapiteln dargelegt, durch den Leistungsbereitsteller und den Leistungsnehmer finanziert werden. Nachdem es in diesem Kapitel vor allem darum geht zu untersuchen, in welchem Verhältnis die Kosten durch Akteure der öffentlichen Hand und durch den jeweiligen Leistungsempfänger zu tragen sind, sind die voranstehenden Themen hier nicht relevant.

Bund und Länder tragen, zum Beispiel über den Weg von Förderungen des Umwelt- und Wasserwirtschaftsfonds, einen großen Anteil jener Kosten, welche durch Planungsentscheidungen der Gemeinde verursacht werden. Anreize in den Fördersystemen von Bund und Länder, durch gestaffelte Förderprozentsätze, die eine kompakte Siedlungsentwicklung begünstigen, könnten hier für die Gemeinden eine große Hilfe für effiziente und umweltgerechte Planungsentscheidungen darstellen.

Auch Seiß spricht das Thema, dass die Gemeinden bei der Ausgabe von Bundesgeldern, welche sie im Rahmen des Finanzausgleichs oder durch Förderungen bekommen, nicht an einheitliche Standards, Effizienz- und Qualitätskriterien gebunden sind, an. (Seiß 2006).

Wie in Abbildung 14 dargestellt, machen Förderungen von Bund und Ländern einen Anteil von 47 % der Investitionskosten aus. Durchschnittlich 37 % der Investitionskosten für technische Infrastruktur werden aus Anschluss- und laufenden Gebühren durch den Nutzer der Infrastruktur finanziert. Daher sind lediglich 16 % der Investitionskosten aus dem allgemeinen Budget der Gemeinden zu finanzieren. (Doubek et al. 1999 : 85).

Abbildung 14 - Träger der Anschließungskosten in Österreich



Quelle - Eigene Darstellung nach Doubek, C. et al., „Siedlungsstruktur und öffentliche Haushalte“, Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) Schriftenreihe Nr. 143, Wien, 1999.

Diese Zusammensetzung ergibt sich beispielsweise aus Förderungen des Bundes im Bereich kommunaler Abwasserentsorgung, welche im Umweltförderungsgesetz geregelt sind, von durchschnittlich 36 % des Investitionsbarwerts mit Spitzenfördersätzen von bis zu 60 %. Die Wasserversorgung wird vom Bund mit 20 % Sockelförderung des Investitionsbarwerts gefördert, vom Land zusätzlich mit bis zu 30 %.

In § 1 Umweltförderungsgesetz sind die Ziele des Gesetzes festgelegt. Das für die angestellten Untersuchungen relevante Ziel ist der „Schutz der Umwelt durch geordnete Abwasserentsorgung einschließlich betrieblicher Abwässer und Gewährleistung einer ausreichenden Wasserversorgung sowie durch Verbesserung des ökologischen Zustandes der Gewässer (Wasserwirtschaft)“. Die Aufbringung der Mittel erfolgt nach § 6 Abs 1 Z 1 Umweltförderungsgesetz zum Zweck der Siedlungswasserwirtschaft durch Vorwegabzüge und Kostenbeiträge nach Maßgabe des jeweiligen Finanzausgleichs. Nach § 6 Abs 1a Z 1 Umweltförderungsgesetz, werden die Mittel für die Abwicklung der Förderungen für Zwecke der Wasserwirtschaft aus dem Reinvermögen des Umwelt- und Wasserwirtschaftsfonds aufgebracht.

In § 6 Abs 2 Umweltförderungsgesetz ist festgelegt, in welchem Ausmaß der Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft Förderungen und Aufträge für Zwecke der Siedlungswasserwirtschaft vergeben kann. Dieser Wert liegt in den Jahren 2010 und 2011 bei einem Barwert von insgesamt 180 Millionen Euro und in den Jahren 2012 und 2013 bei einem Barwert von insgesamt 135 Millionen Euro.

Um dem Bundesminister für Land- und Fortwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft bei der Entscheidung über Ansuchen auf Förderung, der Erstellung der Förderungsrichtlinien, sowie bei der Erstellung der Förderungs- und Ankaufsprogramme beratend zur Seite zu stehen, wird nach § 7 Z 1 Umweltförderungsgesetz die Kommission in Angelegenheiten der Wasserwirtschaft eingerichtet.

In Abschnitt zwei des Umweltförderungsgesetzes werden die Angelegenheiten betreffend die Wasserwirtschaft geregelt. Die Ziele der Förderung von Maßnahmen zur Wasservorsorge, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind nach § 16 Umweltförderungsgesetz folgende:

1. der Schutz des ober- und unterirdischen Wassers vor Verunreinigungen, die Versorgung der Bevölkerung mit hygienisch einwandfreiem Trinkwasser sowie die Bereitstellung von Nutz- und Feuerlöschwasser;
2. die Sicherstellung eines sparsamen Verbrauches von Wasser;
3. die Verringerung der Umweltbelastungen für Gewässer, Luft und Böden sowie die Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes;
4. die Berücksichtigung der künftigen Bedarfsentwicklung neben dem bestehenden Ver- und Entsorgungsbedarf.

Im Rahmen der Siedlungswasserwirtschaft können nach § 17 Umweltförderungsge-  
setz, unter anderem, Maßnahmen zur Versorgung mit Trink- und Nutzwasser ein-  
schließlich der zukünftigen Wasserversorgung, zum Schutz des Wassers durch Abtei-  
lung und Behandlung von Abwässern, sowie zur Behandlung von Rückständen aus  
Abwasserbehandlungsanlagen gefördert werden. Weitere Maßnahmen, die gefördert  
werden können, sind jene zur Strukturverbesserung im Bereich der Wasserver- und  
Abwasserentsorgung, wenn diese zu einer Effizienzsteigerung führen.

Die Förderansuchen können nach § 19 Umweltförderungsge-  
setz, unter anderem, durch Gemeinden, sowie durch Genossenschaften und Verbände, welche Wasserver-  
sorgungs-, Abwasserentsorgungs- oder Schlammbehandlungsanlagen errichten oder  
betreiben, eingereicht werden. Tabelle 5 zeigt eine Aufteilung der Investitionskosten  
der technischen Infrastruktur nach Teilbereichen und Trägern. Der Bereich Abwasser  
ist in Anschlussgebühren und laufende Gebühren aufgeteilt. Dies ergibt sich daraus,  
dass rund 60 % der laufenden Gebühren (entspricht 25 % der Gesamtinvestitionskosten  
für Abwasser) für die Ausfinanzierung der Investitionskosten aufgewendet werden  
und nur 40 % für laufende Kosten. (Doubek et al. 1999 : 82ff.). Es kann daher nachge-  
wiesen werden, dass auch die Erhaltungskosten nicht durch die Gemeinden allein ge-  
tragen werden, sondern zu einem großen Teil durch die laufenden Gebühren für Ab-  
wasser getragen werden.

Tabelle 5 - Investitionskosten der technischen Infrastruktur nach Teilbereichen und Trägern

|          | Bund | Länder | Gemeinde | Liegenschaftseigentümer |               | Gesamt |
|----------|------|--------|----------|-------------------------|---------------|--------|
|          |      |        |          | Anschlussgeb.           | Laufende Geb. |        |
| Wasser   | 20%  | 20%    | 0%       | 60%                     | 0%            | 100%   |
| Abwasser | 36%  | 15%    | 0%       | 24%                     | 25%           | 100%   |
| Straßen  | 0%   | 9%     | 70%      | 21%                     | 0%            | 100%   |
| Wege     | 10%  | 50%    | 32%      | 8%                      | 0%            | 100%   |

Quelle - Eigene Berechnung nach Doubek, C. et al., „Siedlungsstruktur und öffentliche Haushalte“, Öster-  
reichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) Schriftenreihe Nr. 143, Wien, 1999.

Investitionen im Bereich Wasser und Abwasser belasten das Gemeindebudget länger-  
fristig nicht. Sie werden zu etwa gleichen Teilen aus Förderungen von Bund und Land,  
sowie durch Gebühren der Grundstückseigentümer abgedeckt.

Bei der Betrachtung der Kosten für die technische Infrastruktur ist jedoch auch der fol-  
gende Aspekt nicht zu vergessen. In Gemeinden mit geringer Siedlungsdichte ist ein  
gewisser Teil der Gemeinde- und Interessentenstraßen nicht asphaltiert. Dadurch ist  
sowohl der Instandhaltungsaufwand, als auch der Winterdienst im Bezug auf die Kos-  
ten und in Bezug auf den Zeitaufwand begrenzt. Aufgrund der verstärkten Nutzung der

Streusiedlungsbereiche als reine Wohngebiete, ist allerdings mit der Notwendigkeit eines weiteren Ausbaus der technischen Infrastruktur zu rechnen. Mit der veränderten Nutzung der Gebäude in den Streusiedlungsbereichen durch reine Wohnbevölkerung, im Gegensatz zu der früher dort ansässigen Bevölkerung, welche zu einem großen Teil in der Landwirtschaft tätig war, steigen auch die Anforderungen an die vorhandene bzw. gewünschte Infrastruktur. (Doubek et al. 1999 : 73f.).

Der Vergleich der Investitionskosten für technische Infrastruktur in verschiedenen Siedlungstypen, zeigt große Kostenunterschiede. Sie ist daher relevant für die Standortentscheidung von Grundeigentümern. (Doubek et al. 1999 : 75). Bei der Art der Überwälzung der Kosten ist es, aus Sicht der Gemeinde, daher rational auch den Nutzen der jeweiligen Ansiedlung für die Gemeinde mit zu berücksichtigen.

Des Weiteren stellt sich im Sinne der Kostenwahrheit die Frage, ob es gerechtfertigt ist, dass Liegenschaftseigentümer beziehungsweise jene die Gebühren für die Errichtung, Erhaltung und Benützung der technischen Infrastruktur bezahlen, unabhängig davon wo sie wohnen, den selben Beitrag leisten müssen. Um der Kostenwahrheit in diesem Bereich näher zu kommen wäre es laut Seiß notwendig danach zu differenzieren, ob jemand eine Leistung im dicht verbauten Stadtgebiet oder in einem locker bebauten Siedlungsteil in Anspruch nimmt. (vgl. Seiß 2006).

Das finanzielle Interesse der Gemeinde, Zersiedlung einzuschränken, ist bei Betrachtung dieser Kostenaufteilung begrenzt. Vor allem die fehlende Verknüpfung der Förderungen von Bund und Land mit den Planungsentscheidungen, wirkt sich negativ auf die Budgets der Länder und des Bundes aus. Hierbei ist anzumerken, dass den Ländern die Möglichkeit zusteht, im Zuge ihrer Aufsicht bei der Erstellung des Flächenwidmungsplans auf die Gemeinde und deren Planungen einzuwirken, solange es sich dabei nicht um Inhalte dreht. Aufgrund der Funktion als Aufsichtsbehörde, hätte das Land die Möglichkeit die Flächenwidmungspläne der Gemeinde auch im Bezug auf jene Kosten, welche durch die Neuwidmungen für die Errichtung der technischen Infrastruktur entstehen, zu überprüfen. In weiterer Folge wäre es für das Land auch möglich, den Gemeinden, unter Berufung auf § 14 Abs 2 Z 8 NÖ ROG 1976, die Bewilligung für den Flächenwidmungsplan zu versagen, wenn Bauland in Siedlungsbereichen ausgewiesen wurde, welche nicht im Ortsverband liegen bzw. nicht wirtschaftlich erschließbar wären.

Das Land darf allerdings nach einem Erkenntnis des VfGH (VfSlg 12.169/1989), trotz seines Aufsichtsrechts, aufgrund der verfassungsrechtlich gewährleisteten Gemeinde-

autonomie, keinen Einfluss auf den Inhalt der örtlichen Raumplanung der Gemeinden nehmen.

Für eine nähere Betrachtung der Aufteilung der Infrastrukturkosten auf die einzelnen Träger sei auf die Studie der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) Doubek, C. et al., „Siedlungsstruktur und öffentliche Haushalte“ Nr. 143 der ÖROK Schriftenreihe aus 1999 verwiesen.

## 6. Schlussfolgerungen

In dem folgenden Kapitel erfolgt die Zusammenführung der Betrachtungen aus den vorangehenden Kapiteln. In weiterer Folge werden Ansätze für eine Veränderung der bestehenden Situation erörtert.

Das Niederösterreichische Raumordnungsgesetz beinhaltet, in § 1 Abs 2 Z 3 NÖ ROG 1976, das Leitziel, dass die Siedlungsentwicklung „innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche“ geplant werden soll. Neben diesem gibt es noch das Leitziel, dass, unter der Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, eine möglichst flächensparende verdichtete Siedlungsstruktur angestrebt und auf die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln bedacht genommen werden soll. Unterstützt wird dieses Argument auch in § 14 Abs 2 Z 8 NÖ ROG 1976, welcher besagt, dass Wohnbau-land in Flächenwidmungsplänen so ausgewiesen werden soll, dass dadurch einerseits geschlossene, aber auch wirtschaftlich erschließbare Ortsbereiche entstehen.

Auch die Niederösterreichischen Bauordnung 1996 besagt in § 11 Abs 2, dass die Erschließung von Grundstücken, aufgrund der Entfernung zu den bestehenden Siedlungsbereichen, zu keinen unwirtschaftlichen Aufwendungen für öffentliche Einrichtungen führen darf.

Nachdem, trotz dieser festgeschriebenen Leitlinien, Zersiedelung stattfindet, stellt sich die Frage, ob die Instrumente des Landes zur Überprüfung der Flächenwidmungspläne ausreichend sind respektive ob die Flächenwidmungspläne überhaupt auf die festgeschriebenen Leitziele hin überprüft werden.

In Wien gibt es kein Raumordnungsgesetz und auch keine andere verbindliche übergeordnete Planung. Lediglich den Stadtentwicklungsplan, der etwa alle 10 Jahre überarbeitet wird. In diesem werden die Zielsetzungen für die Stadtentwicklung angeführt. In dem Stadtentwicklungsplan werden Entwicklungsgebiete, übergeordnete Natur- und Freiräume sowie die übergeordnete Verkehrsinfrastruktur festgelegt. Er hat allerdings keinen verbindlichen Charakter sondern „stellt (...) eine Leitlinie für jene dar, die in der Verwaltung für die Detail-Planungen und die finanziellen Prioritäten im Infrastrukturausbau verantwortlich sind“. (Stadtentwicklung Wien)

In der täglichen Praxis der Entscheidungen übernimmt die Infrastrukturkommission, welche im Bereich der Baudirektion angesiedelt ist, die Aufgabe der Überprüfung und

Kontrolle. Die Zuleitung von Flächenwidmungen zur Genehmigung durch den Gemeinderat, setzt eine positive Beurteilung durch die Infrastrukturkommission voraus.

Aus den in den vorangehenden Kapiteln dargelegten Bestimmungen und Zusammenhängen wird deutlich, dass es für die Gemeinden (anders als für Länder und daher auch für Wien) keinen großen Anreiz gibt, um eine flächensparende Siedlungsentwicklung zu betreiben und damit auch eine kostengünstigere Erschließung des Baulandes zu ermöglichen. Durch die Tatsache, dass Gemeinden den überwiegenden Teil der Kosten für die Erschließung des Baulandes mit technischer Infrastruktur einerseits von Bund und Land, andererseits von den Liegenschaftseigentümern ersetzt bekommen, spüren die Gemeinden die enorme Kostenbelastung, welche dadurch für die öffentlichen Haushalte entsteht, kaum.

Die Gemeinden bekommen dadurch keine Anregung mit der Ausweisung von Bauland, sowohl ökonomisch als auch ökologisch, sinnvoll zu agieren. Denn durch die Zersiedelung entstehen nicht nur höhere Kosten bei der Erschließung der Grundstücke, sondern auch eine Zerstörung des Landschafts- und Ortsbildes.

Um sowohl die Kosten zu senken, als auch die Erhaltung kompakter Ortsstrukturen zu fördern, wäre es sinnvoll, die Förderungen von Bund und Land an gewisse Effizienzkriterien zu binden beziehungsweise zum Beispiel auch die Zuweisung von Mitteln für die Wohnbauförderung mit solchen Kriterien zu verknüpfen. Die Höhe der Förderung für die Herstellung der Infrastruktur könnte zum Beispiel einerseits daran gebunden sein, wie weit die neu ausgewiesenen Flächen von den letzten bebauten Flächen entfernt sind. Möglich wäre es aber auch die Höhe der Förderungen je nach der Entfernung zu der nächsten Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs zu staffeln.

Dadurch gäbe es für die Gemeinden zum einen den Anreiz neues Bauland vermehrt im Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche und in der näheren Umgebung von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs auszuweisen. Auch würde es den Effekt haben, dass Gemeinden sich für den vermehrten Einsatz von öffentlichen Verkehrsmitteln in ihrer Gemeinde einsetzen, um bei der Erschließung des Baulandes mit technischer Infrastruktur höhere Förderungen von Bund und Land zu erhalten.

Es ist aber auf jeden Fall wichtig auch die Käufer von Bauland, welches nicht im Ortsverbund liegt, durch höhere Abgaben zu belasten. Im Fall von Strom- und Gasleitungen ist der Liegenschaftseigentümer schon jetzt derjenige, der die höheren Kosten für die Erschließung trägt, wenn er ein abgelegenes Grundstück hat und dieses mit den genannten Versorgungsleitungen erschließen möchte. Die Kosten für die Herstellung

der Wasserleitungen, des Kanals und der Straße werden auch anteilig vom Grundstückseigentümer getragen, doch bei einem völlig unerschlossenen Grundstück stellt sich die Frage, ob es nicht möglich wäre, den Eigentümer noch stärker an den Kosten zu beteiligen.

Es ist allerdings nicht außer Acht zu lassen, dass es die Gemeinde ist, die das „Bauland auf der grünen Wiese“ durch den Flächenwidmungsplan festlegt und damit legitimiert. Es ist daher sinnvoller Anreize zu setzen die dazu führen, dass Gemeinden bei der Ausweisung von Bauland sowohl die ökologischen als auch die ökonomischen Folgen stärker beachten.

## 7. Zusammenfassung

Das Ziel der Untersuchung war es, die derzeit geltenden Regeln in Bezug auf die Grundstückerschließung herauszustellen. Außerdem wurde ersichtlich, welche Akteure für die Herstellung der Erschließung zuständig sind, und wer die anfallenden Kosten trägt. Die Auswirkungen der bestehenden Regelungen auf die Siedlungsentwicklung, kamen ebenfalls zum Vorschein.

### *Gesetzliche Grundlagen*

Für die Bearbeitung dieses Themas waren in erster Linie die einschlägigen Bundes- und Landesgesetze von Relevanz, nachdem die Regelungen über die Zuständigkeiten und auch über die Kostentragung in den jeweiligen Gesetzen festgeschrieben sind.

Die Raumordnung ist in Österreich gemäß Artikel 15 B-VG Landessache. Es gibt daher für jedes Bundesland unterschiedliche Regelungen. Nach Artikel 118 B-VG fällt die örtliche Raumplanung in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden.

Um eine Vertiefung zu ermöglichen, wurde anhand von Niederösterreich und Wien die Zuständigkeitsverteilung und Kostentragung bei der Grundstückerschließung untersucht. Für das Bundesland Niederösterreich wurde die Stadtgemeinde Bad Vöslau als Beispielgemeinde, für jene Regelungen, welche auf Gemeindeebene relevant sind, herangezogen. Wien ist zugleich Bundesland und Gemeinde, weshalb es keine Aufsichtsbehörde wie in Niederösterreich durch die Landesregierung gibt.

Die wichtigsten gesetzlichen Grundlagen für die Betrachtung von Niederösterreich waren folgende:

- Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 1976
- Niederösterreichische Bauordnung 1996
- Niederösterreichische Wasserleitungsanschlussgesetz 1978
- Niederösterreichische Kanalgesetz 1977
- Niederösterreichische Elektrizitätswesengesetz 2005

Die wichtigsten gesetzlichen Grundlagen für die Untersuchung von Wien waren die Folgenden:

- Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien)
- Wasserversorgungsgesetz
- Kanalräumungs- und Kanalgebührengesetz
- Kanalanlagen und Einmündungsgebührengesetz
- Wiener Elektrizitätswirtschaftsgesetz
- Gesetz über die Befreiung von Anliegerbeiträgen

### *Öffentliche Verkehrsflächen*

Sowohl in Wien, als auch in Niederösterreich, ist die Gemeinde für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche zur Erschließung eines Grundstücks zuständig, sofern es sich dabei um jene Straßen handelt, die von der Gemeinde verwaltet werden. Als Verkehrsflächen der Gemeinde werden jene Straßen bezeichnet, die vorwiegend der Abwicklung des lokalen Verkehrs dienen. In beiden Bundesländern ist für eine Baubewilligung eine Anbindung an das öffentliche Straßennetz notwendig. Diese kann aber beispielsweise in Niederösterreich auch über ein im Grundbuch eingetragenes Fahr- und Leitungsrecht sichergestellt sein. Für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche ist durch jeden Grundeigentümer bei dem erstmaligen Anbau an eine solche ein Aufschließungsbeitrag zu bezahlen. Dieser dient der Abgeltung eines Teils der Kosten, welche der Gemeinde durch die Errichtung der Verkehrsfläche entstehen.

Für Wien gilt seit 1936 ein Gesetz über die Befreiung von Anliegerbeiträgen, welches besagt, dass jene Neubauten in denen Klein- und Mittelwohnungen geplant sind von der Entrichtung des Anliegerbeitrags befreit sind. Der Begriff der Klein- und Mittelwohnungen wird in der Bauordnung für Wien nicht mehr definiert, es ist allerdings davon auszugehen, dass die frühere Definition weiterhin Gültigkeit besitzt. Demnach sind Wohnungen mit bis zu 60 m<sup>2</sup> Kleinwohnungen und Wohnungen mit bis zu 100 m<sup>2</sup> Mittelwohnungen. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen dieser Kategorie besteht daher eine Befreiung von der Leistung der Anliegerbeiträge.

### *Wasserversorgung und Abwasserentsorgung*

Für die Bereitstellung einer Wasserversorgung ist, sowohl in Niederösterreich als auch in Wien, die Gemeinde zuständig. Die Gemeinden können sich für die Erbringung der Aufgaben bezüglich der Versorgung des Gemeindegebietes mit einer ausreichenden Wasserversorgung einer Wassergenossenschaft oder eines Wasserverbandes bedienen. In Wien wird die Wasserversorgung durch die Magistratsabteilung 31 geregelt.

In beiden Bundesländern ist für das Erwirken einer Baubewilligung die Versorgung der Gebäude mit hygienisch einwandfreiem Trinkwasser notwendig. Bei einer vorhandenen Wasserleitung in der öffentlichen Verkehrsfläche besteht ein Anschlusszwang an diese Wasserleitung. Der Anschlusszwang ist auch dann gegeben, wenn die Wasserleitung nach der Errichtung der Gebäude hergestellt wird. Für den Fall des Bestehens einer eigenen Wasserversorgungsanlage ist es allerdings möglich, Ausnahmen vom Anschlusszwang zu machen, wenn nachgewiesen wird, dass das Wasser nicht gesundheitsgefährdend ist. Für den Anschluss an eine Wasserleitung ist eine Anschlussgebühr durch den späteren Wasserabnehmer zu entrichten.

### *Abwasserentsorgung*

Die Herstellung des öffentlichen Kanals erfolgt in Wien und Niederösterreich, durch die Gemeinde. In Wien ist dafür die Wien Kanal als Tochterunternehmen der Stadt Wien zuständig. Bei einem Anschluss an den öffentlichen Kanal ist eine Kanalanschlussgebühr zu entrichten, welche sowohl die Aufwendungen für die Herstellung des Kanals, als auch Teile der laufenden Instandhaltungskosten abdeckt. Sobald ein öffentlicher Kanal vorhanden ist, besteht, für jene Liegenschaften deren bauliche Anlagen ein anfallen von Schmutzwässern vermuten lassen, Anschlusszwang. Es gibt allerdings auch im Bereich des Kanalanschlusses, unter bestimmten Voraussetzungen, die Möglichkeit einer Ausnahme vom Anschlusszwang. Grundsätzlich gilt der Anschlusszwang sowohl für Liegenschaften, welche vor Errichtung des Kanals bebaut wurden, als auch für jene, die danach bebaut werden. Für die Erteilung einer Baubewilligung, ist auf jeden Fall eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung vorzusehen.

### *Stromversorgung*

Die Herstellung eines Stromversorgungsnetzes ist nicht Aufgabe der Gemeinden, sondern des jeweils zuständigen Netzbetreibers. Es gilt sicherzustellen, dass es für jeden Liegenschaftseigentümer die Möglichkeit gibt, seine Liegenschaft an das Stromnetz anzuschließen. Da es sich dabei allerdings um keine öffentliche Aufgabe handelt, hat

der jeweilige Kunde, welcher einen Netzanschluss begehrt, die vollen Kosten für die Herstellung des Anschlusses zu bezahlen. Ist in der öffentlichen Verkehrsfläche, welche der Erschließung des betroffenen Grundstücks dient, bereits eine Stromleitung vorhanden, muss lediglich eine Pauschale für die Herstellung des Anschlusses bezahlt werden. Im Fall, dass die Leitung in der Straße erst herzustellen ist, muss der Kunde die vollen Kosten für die Herstellung tragen. Dies gilt sowohl für Wien, als auch für die niederösterreichischen Gemeinden.

### *Gasversorgung*

Im Bereich der Gasversorgung gibt es, ähnlich wie bei der Stromversorgung, eine allgemeine Anschlusspflicht, welche für den Netzbetreiber gilt. Die Netzbetreiber sind dazu verpflichtet eine Netzinfrastruktur herzustellen, welche die österreichische Erdgasversorgung sicherstellt. Die allgemeine Anschlusspflicht besagt, dass die Netzbetreiber grundsätzlich jedem Kunden der einen Netzanschluss herstellen möchte, den Netzzugang, zu den gleichen Bedingungen wie den anderen Kunden, zu gewähren hat.

Bei einem Anschluss an bestehende Gasleitungen, ist ein Netzzutrittsentgelt an den jeweiligen Betreiber zu entrichten. Dieses deckt die Kosten, die unmittelbar für die Herstellung des Anschlusses entstehen, ab.

Wird von einem Kunden ein Gasanschluss in einem nicht erschlossenen Gebiet gewünscht, wird eine Abschätzung der Kosten für die Herstellung der Erschließung des Gebietes durchgeführt. Eine kritische Untersuchung der Kosten in Relation zu den erwartenden Erträgen muss durchgeführt werden. Im Versorgungsgebiet der Wien Energie Gasnetz GmbH werden die Kosten für die Herstellung der Infrastruktur für die Erschließung von Wien Energie Gasnetz GmbH übernommen, wenn die Investition rentabel ist. Ist dies nicht der Fall muss der Kunde, welcher den Anschluss begehrt, jenen Teil der Kosten tragen welcher dazu führt, dass die Gesamtinvestition für die Wien Energie Gasnetz GmbH rentabel wird.

### *Telekommunikationsversorgung*

Die Telekommunikationsversorgung für Österreich ist im Telekommunikationsgesetz 2003 geregelt. Es ist festgelegt, dass es für Österreich einen Universaldienst geben muss, welcher es allen Endnutzern ermöglicht, zu leistbaren Preisen, unabhängig von Wohn- oder Geschäftsort, einen Zugang zu einem Telekommunikationsnetz herzustellen. Dieser Universaldienst wird in Österreich von der Telekom Austria angeboten. Die

Herstellung der Telekommunikationsleitungen auf öffentlichem Grund wird durch die Telekom Austria, nach einer Prüfung auf Sinnhaftigkeit und Notwendigkeit, übernommen.

Die Herstellung des Anschlusses sowie die Verlegung der Kabel von der Grundgrenze bis in das Gebäude muss der Kunde bei Bedarf bestellen. Er muss außerdem die dafür entstehenden Kosten tragen.

#### *Auswirkungen der derzeitigen Regelungen*

Rechtlich verantwortlich für die Zersiedelung ist, durch die Ausweisung des Baulands in den Flächenwidmungsplänen, die Gemeinde. Im Zuge der Genehmigung der Flächenwidmungspläne durch die Aufsichtsbehörde des Landes, besteht die Möglichkeit auf die Planungen der Gemeinden einzuwirken. In Wien wird diese Arbeit durch die Infrastrukturkommission übernommen. Aufgrund der verfassungsrechtlich gewährleisteten Gemeindeautonomie, dürfen die Länder allerdings keinen Einfluss auf den Inhalt der örtlichen Raumplanung der Gemeinden nehmen.

Der Zusammenhang zwischen der Siedlungsdichte und den entstehenden Kosten ist eindeutig gegeben. Je weniger dicht gebaut wird, desto längere Erschließungsstraßen und –leitungen sind notwendig um Bauland ordnungsgemäß zu versorgen. Mit der Länge der Leitungen steigen auch die Kosten für deren Herstellung und Instandhaltung. Durch eine lockere Bebauung ist außerdem keine volle Auslastung der Infrastruktur gegeben, weshalb die laufenden Kosten nicht vollständig durch die Gebühren der Nutzer abgedeckt werden können.

Aus diesem Grund ist es notwendig kompakte Siedlungsstrukturen anzustreben. Der Wohnbaulandbedarf, und damit auch der Bodenverbrauch, werden durch den Bebauungstyp beeinflusst. Nachdem ein großer Teil der österreichischen Bevölkerung weiterhin den Traum des Hauses im Grünen hat, sollte eine für alle vertretbare Lösung gefunden werden.

Durch die Einführung von Mindestdichten würde der Bodenbedarf deutlich zurück gehen. Daraus folgend könnte die Kostendeckung bei der Errichtung und Erhaltung der Infrastruktur erhöht werden und auch jene Infrastruktur, die keine rein technische ist, wie beispielsweise eine ausreichende Nahversorgung und öffentlicher Personennahverkehr, besser eingerichtet werden. Um dabei den Wunsch der Bevölkerung nicht völlig außer Acht zu lassen, ist eine 2-3 geschossige Bebauung anzustreben, welche auch die Vorteile des Einfamilienhauses haben kann.

Ein weiterer Aspekt der Zersiedelung sind die dadurch entstehenden sozialen Folgekosten beispielsweise für den Transport von Kindern in den Kindergarten und die Schule. Es ist außerdem zu beobachten, dass die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs in dicht bebauten Gebieten wesentlich höher ist, als in dünner besiedelten Siedlungsbereichen. Eine kompakte Bebauung ist daher auch aus diesem Grund zu befürworten und voranzutreiben.

Welche Akteure die Kosten für die technische Infrastruktur und damit für die Zersiedelung tragen, wurde in dem Kapitel 5 „Auswirkungen der derzeitigen Regelungen der Grundstückerschließung“ vor allem für den Bereich der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung untersucht. Dabei wird deutlich, dass der Bund und die Länder, durch Förderungen, 47 % der Kosten für die Herstellung der Infrastruktur bezahlen. Durch den Liegenschaftseigentümer, welcher der Nutzer der Infrastruktur ist, werden 37 % der Kosten getragen. Die Gemeinde trägt lediglich 16 % der Kosten, obwohl sie, durch die Ausweisung von Bauland, der Verursacher der Kosten ist.

Die Förderungen von Bund und Ländern sind nicht an Effizienzkriterien bei der Errichtung der Infrastruktur gebunden. Für die Gemeinden wäre es hilfreich, wenn es in den Fördersystemen Anreize für eine flächensparende Siedlungsentwicklung gäbe. Dem privaten Nutzer der Infrastruktur, welcher durch den Wunsch nach dem Haus im Grünen auch ein Verursacher ist, wird ebenso nur ein Teil der Kosten, die er verursacht, angelastet. Darüber hinaus, ist die Kostentragung seitens der Nutzer nicht nach der Höhe der, durch sie verursachten, Kosten gestaffelt. Es ist allerdings zu beachten, dass bei der Frage der Kostentragung immer der gesamte Kontext von Kosten und Nutzen berücksichtigt werden muss.

## 8. Quellenverzeichnis

### 8.1. Rechtsquellen

#### 8.1.1. Bundesrecht

Bundesgesetz, mit dem die Organisation auf dem Gebiet der Elektrizitätswirtschaft neu geregelt wird (Elektrizitätswirtschafts- und organisationsgesetz – EIWOG) 2000, idF BGBl I Nr. 112/2008 (NR: GP XXIII RV 589 AB 645 S. 65 BR: AB 7989 S. 759.)

Bundesgesetz, mit dem Neuregelungen auf dem Gebiet der Erdgaswirtschaft erlassen werden (Gaswirtschaftsgesetz – GWG) 2001, idF BGBl II Nr. 479/2009

Bundesgesetz über die Förderung von Maßnahmen in den Bereichen der Wasserwirtschaft, der Umwelt, der Altlastensanierung, zum Schutz der Umwelt im Ausland und über das österreichische JI/CDM-Programm für den Klimaschutz (Umweltförderungsgesetz – UFG) 1993 idF BGBl I Nr. 52/2009 (NR: GP XXIV RV 113 und Zu 113 AB 198 S. 21. BR: AB 8112 S. 771.)

Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) idF BGBl I Nr. 57/2010 (NR: GP XXIV GABR 691 AB 827 S. 73. BR: AB 8368 S. 787.)

Finanz-Verfassungsgesetz 1948 idF BGBl I Nr. 194/1999

Telekommunikationsgesetz 2003 – TKG 2003 idF BGBl I Nr. 50/2010 (NR: GP XXIV RV 611 AB 761 S. 70. BR: 8327 AB 8338 S. 786.) [CELEX-Nr.: 32006L0054, 32007L0065, 32010L0013]

Wasserrechtsgesetz 1959 – WRG 1959 idF BGBl I Nr. 123/2006 (NR: GP XXII RV 1356 AB 1488 S. 153. Einspr. d. BR.: 1624 AB 1629 S. 160. BR: AB 7600 S. 736.)

#### 8.1.2. Landesrecht Niederösterreich

Gesetz über den Gemeindewasserleitungsverband der Triestingtal- und Südbahngemeinden (Verbandsgesetz)

Niederösterreichische Bauordnung 1996 (NÖ BauO 1996) idF LGBl. 8200-16  
10. Novelle 143/09

Niederösterreichische Elektrizitätswesengesetz 2005 (NÖ EIWG 2005) idF LGBl. 7800-  
2 2.Novelle 95/09

NÖ Kanalgesetz 1977 idF LGBI. 8230-7 7.Novelle 144/09

Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz 1976 (NÖ ROG 1976) idF LGBI. 8000-23 17. Novelle 72/07

NÖ Wasserleitungsanschlussgesetz 1978 idF LGBI. 6951-2 2.Novelle 217/01

Wassergebührenordnung 2009 des Wasserleitungsverbandes der Triestingtal- und Südbahngemeinden

Wasserleitungsordnung des Wasserleitungsverbandes der Triestingtal- und Südbahngemeinden vom 17. Juni 2000

### 8.1.3. Landesrecht Wien

Gesetz betreffend die Zuleitung und Abgabe von Wasser (Wasserversorgungsgesetz – WVG) 1960, idF LGBI. Nr. 58/2009

Gesetz über den Betrieb und die Räumung von Kanalanlagen und über die Einhebung von Gebühren für die Benützung und Räumung von Unratsanlagen (Kanalräumungs- und Kanalgebührengesetz – KKG) 1978, idF LGBI. Nr. 08/2010

Gesetz über die Neuregelung der Elektrizitätswirtschaft (Wiener Elektrizitätswirtschaftsgesetz 2005 – WeiWG 2005) 2005, idF LGBI. Nr. 59/2009

Kananlagen und Einmündungsgebührengesetz 1955, idF LGBI. Nr. 17/2010

Stadtgesetz betreffend die Befreiung von Anliegerbeiträgen 1936, idF LGBI. Nr. 41/1969

Verordnung der Wiener Landesregierung über den Einheitssatz des Anliegerbeitrages bei erstmaligem Anbau an eine Straße (Verkehrsfläche) 1949, idF LBGI. Nr. 31/2009

Verordnung des Wiener Stadtsenats über die Festsetzung des Einheitssatzes für die Kanaleinmündungsgebühr ABl. 48/2001

Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) 1930, idF LGBI. Nr. 25/2009

Verfassung der Bundeshauptstadt Wien (Wiener Stadtverfassung – WStV) 1968, idF LGBI. Nr. 37/2009

#### 8.1.4. Judikatur

E VfGH VfSlg 2674

VwGH 1.4.1904, Slg 2412/A

VwGH 9.3.1906, Slg 4242/A

E VfGH 20.2.1928, Slg 952

VwGH 4.7.1950, Slg 1595/A

VwGH 14.6.1983, 83/05/0081, 0082, BauSlg 71

VwGH 11.7.1984, Slg 8025/A

E VwGH 15.1.1985, 82/05/0139

E VwGH 9.12.1986, 85/07/0225

E VwGH 15.4.1988, 85/17/0064

E VfGH VfSlg 12.169/1989

E VwGH 24.4.1990, 89/05/0009

E VwGH 17.12.1996, 94/05/0171

E VwGH 4.7.2001, 2001/17/0076

E VwGH 28.4.2003, 2003/17/0026

E VwGH 20.7.2004, 2003/05/0249

E VwGH 27.2.2006, 2005/05/0197

#### 8.2. Literaturquellen

Blum, M. (2007). VCÖ Factsheet: Weniger Verkehrsprobleme durch mehr Raumordnung. Wien

Download möglich unter (21.8.2010):

<http://www.vcoe.at/images/doku/VCOfactsheetRaumordnung.pdf>

Chlup, P. (2004) Zehn Jahre Infrastrukturkommission – eine Zwischenbilanz In: Perspektiven Heft 8/2004. Wien: N. J. Schmid Verlagsges.m.b.H.

Doubek, C. et al. (1999) Siedlungsstruktur und öffentliche Haushalte. Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) Schriftenreihe Nr. 143. Wien

- Doubek, C. (2001) Die Zersiedlung und ihre direkten Folgekosten für technische und sozialen Infrastruktur In: Versiegelt Österreich? Umweltbundesamt GmbH. Wien.
- Fessel-Gfk (2005) Umfrage des Fessel-Gfk Meinungsforschungsinstitut im Auftrag der Raiffeisen Bausparkasse.  
Download möglich unter (25.9.2010):  
[http://www.rlbooe.at/eBusiness/services/resources/media/1029084571550-26257612983006457\\_1011376485453-287101778929886839-1-6-NA.pdf](http://www.rlbooe.at/eBusiness/services/resources/media/1029084571550-26257612983006457_1011376485453-287101778929886839-1-6-NA.pdf)
- Geuder, H. & Hauer, W. (2005) Wiener Bauvorschriften. 5. Auflage. Wien: Linde Verlag
- Geuder, H. (2008) Bauordnung für Wien. 6. Auflage. Wien: Linde Verlag
- Giese, K. (2006) Salzburger Baurecht Kommentar. Wien: Verlag Österreich
- Hauer, A. (2006) Grundbegriffe und verfassungsrechtliche Vorgaben. In Hauer/Nußbaumer (Hrsg.). Österreichisches Raum- und Fachplanungsrecht. Engerwitzdorf: Pro Libris Verlagsgesellschaft
- Hauer, W. & Zaussinger, F. (2006) Niederösterreichisches Baurecht. 7. Auflage. Wien: Linde Verlag
- Kanonier, A. (2009) Quantitativer Bodenschutz In Kerschner, F. (Hrsg.). Jahrbuch des österreichischen und europäischen Umweltrechts 2009: Umweltmedium Boden. Schutz und nachhaltige Nutzung. Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH
- Karbiner, T. & Krennmayr, E. (2006) Gaswirtschaftliche Planung. In Hauer/Nußbaumer (Hrsg.). Österreichisches Raum- und Fachplanungsrecht. Engerwitzdorf: Pro Libris Verlagsgesellschaft
- Kirchmayer, W. (2008) Wiener Baurecht – Kommentar. Wien: Verlag Österreich
- Lexer, W. et.-al. (2005) Nicht-nachhaltige Trends in Österreich: Qualitative Lebensraumveränderung durch Flächenverbrauch. Umweltbundesamt
- Liehr, W. & Riegler, L. (2001) Niederösterreichische Bauordnung 1996 mit wichtigen Nebenbestimmungen. Wien: Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung
- Mayer, W. (1981) Grundriß des besonderen Verwaltungsrechts. Wien: Manz'sche Kurzlehrbuch-Reihe

- Mayrhofer, M. (2006) Bundes- und Landesstraßenplanungsrecht. In Hauer/Nußbaumer (Hrsg.). Österreichisches Raum- und Fachplanungsrecht. Engerwitzdorf: Pro Libris Verlagsgesellschaft
- MA 18. (1994) Stadtentwicklungsplan für Wien. Magistrat der Stadt Wien. Wien
- Oberleitner, F. (2006) Flächennutzungswirksame Planung im Wasserrecht In Hauer/Nußbaumer (Hrsg.). Österreichisches Raum- und Fachplanungsrecht. Engerwitzdorf: Pro Libris Verlagsgesellschaft
- Oberleitner, F. (2007) Kommentar zum Wasserrechtsgesetz 1959. Wien: Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung
- ÖROK Schriftenreihe Nr. 179 (2009) Räumliche Entwicklungen in österreichischen Stadtregionen - Handlungsbedarf und Steuerungsmöglichkeiten. Wien: ÖROK Eigenverlag
- Seiß (2006) Politische Aspekte der Siedlungsentwicklung. In Österreichischer Baukulturreport 2006  
Download möglich unter (22.9.2010):  
<http://www.baukulturreport.at/index.php?idcat=40>
- Tietz, H.-P. (2005) Ver- und Entsorgung. In Ritter, E. et al (Hrsg.). Handwörterbuch der Raumordnung. 4.Auflage (S.1239-1245). Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung
- VCÖ (2007) Einfluss der Raumordnung auf die Verkehrsentwicklung. In VCÖ-Schriftenreihe "Mobilität mit Zukunft". Wien: LVDM Landesverlag-Denkmayr, 4020 Linz
- Weber, G. (2009) Raumplanerische Interventionen – Neue Orientierungen im Labyrinth der Möglichkeiten. In Wissenschaft&Umwelt Interdisziplinär 12/2009  
Download möglich unter (16.9.2010)  
[http://www.fwu.at/wu\\_print/2009\\_12\\_weber.pdf](http://www.fwu.at/wu_print/2009_12_weber.pdf)
- Weber, G. (2010) Bodenschutzlehrgang „Quantitativer Bodenschutz durch Örtliche Raumplanung“. Purkersdorf  
Download möglich unter (16.9.2010):  
[http://doku.cac.at/quantitativer\\_bodenschutz\\_durch\\_weber.pdf](http://doku.cac.at/quantitativer_bodenschutz_durch_weber.pdf)

Zapf, Katrin (2005) Soziale Infrastruktur In Ritter, E. et al (Hrsg.). Handwörterbuch der Raumordnung. 4.Auflage (S.1025-1031). Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung

### 8.3. Internetquellen

Forum Wissenschaft und Umwelt Grünland

Online auf (16.9.2010)

[http://www.fwu.at/images/1\\_gruenland.jpg](http://www.fwu.at/images/1_gruenland.jpg)

Forum Wissenschaft und Umwelt Bauerwartungsland

Online auf (16.9.2010)

[http://www.fwu.at/images/2\\_bauerwartungsland.jpg](http://www.fwu.at/images/2_bauerwartungsland.jpg)

Forum Wissenschaft und Umwelt Gewidmetes Bauland

Online auf (16.9.2010)

[http://www.fwu.at/images/3\\_gewidmetes-bauland.jpg](http://www.fwu.at/images/3_gewidmetes-bauland.jpg)

Forum Wissenschaft und Umwelt Erschlossenes Bauland

Online auf (16.9.2010)

[http://www.fwu.at/images/4\\_erschlossenes-bauland.jpg](http://www.fwu.at/images/4_erschlossenes-bauland.jpg)

Forum Wissenschaft und Umwelt Bebautes Bauland

Online auf (16.9.2010)

[http://www.fwu.at/images/5\\_bebautes-bauland.jpg](http://www.fwu.at/images/5_bebautes-bauland.jpg)

Forum Wissenschaft und Umwelt Brachgefallenes Bauland

Online auf (16.9.2010)

[http://www.fwu.at/images/6\\_brachgefallenes-bauland.jpg](http://www.fwu.at/images/6_brachgefallenes-bauland.jpg)

Rail Cargo Austria

Online auf (25.10.2010)

[http://www.railcargo.at/de/Ueber\\_uns/Leitbild/index.jsp](http://www.railcargo.at/de/Ueber_uns/Leitbild/index.jsp)

Stadtentwicklung Wien

Online auf (24.9.2010):

<http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step05/index.html>

Umweltbundesamt

Online auf (25.10.2010)

<http://www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/raumordnung/flaechenentwicklung/bauflaeche/wohnen/>

Website der Telekom Austria

Online auf (28.7.2010):

<http://www.telekom.at/site/produkte/kombipakete/aonkombi/index.html>

Wien Energie Homepage. A.

Online auf (2.8.2010):

<http://www.wienenergie.at/we/ep/programView.do/contentTypeld/1001/channelId/-22317/programId/13843/pageTypeld/11894>

Wien Energie Homepage. B.

Online auf (2.8.2010):

<http://www.wienenergie.at/we/ep/programView.do/channelId/-22315/programId/12478/pageTypeld/11894>

Wien Energie Homepage. C.

Online auf (8.8.2010)

[http://www.wienenergie.at/media/files/2008/image\\_4429\\_2666.jpg](http://www.wienenergie.at/media/files/2008/image_4429_2666.jpg)

Wien Energie Homepage, D

Online auf (2.8.2010):

<http://www.wienenergie.at/we/ep/channelView.do/channelId/-22323/pageTypeld/11894>

Wiener Wasserwerke. Hauptrohrsystem der Wiener Wasserwerke

Online auf (21.8.2010)

<http://www.wien.gv.at/wienwasser/images/wien.gif>

Website der MA 64

Online auf (5.9.2010):

<http://www.wien.gv.at/ma64/baugrund/grundabteilungen.html>

Website der Wiener Wasserwerke, MA 31

Online auf (21.8.2010):

<http://www.wien.gv.at/wienwasser/versorgung/verteilung.html>

Website der Stadt Salzburg

Online auf (4.9.2010):

[http://www.stadt-salzburg.at/internet/themen/bauen\\_wohnen\\_stadtpl/t2\\_89547/t2\\_32047/t2\\_32049/p2\\_1\\_63103.htm](http://www.stadt-salzburg.at/internet/themen/bauen_wohnen_stadtpl/t2_89547/t2_32047/t2_32049/p2_1_63103.htm)

## 8.4. Sonstige Quellen

Kunit, G. Wien Energie Gasnetz GmbH Auskunft per E-Mail. Leiter technischer Kundendienst. 19.8.2010

Leistungsbeschreibung für den Sprachtelefondienst – Fernsprechanchluss (LB Fernsprechanschluss). Telekom Austria, 16.07.2007

Telefonauskunft der Telekom Austria Hotline. 28.7.2010. 18:30

Telefonauskunft Bauamt der Stadtgemeinde Bad Vöslau. 13.08.2010

Telefonauskunft Hr. Grün. Wienstrom Kundendienstzentrum Baden. 13.8.2010

Zimmerl, G. Telekom Austria Auskunft per E-Mail. Corporate Communications. 30.7.2010

## 9. Abbildungsverzeichnis

|                                                                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1 - Baulandtreppe nach Weber .....                                                                      | 15 |
| Abbildung 2 – Grünland .....                                                                                      | 16 |
| Abbildung 3 - Bauerwartungsland .....                                                                             | 16 |
| Abbildung 4 - Gewidmetes Bauland .....                                                                            | 17 |
| Abbildung 5 - Unbebautes, aber erschlossenes Bauland .....                                                        | 17 |
| Abbildung 6 - Bebautes Bauland .....                                                                              | 18 |
| Abbildung 7 - Brachgefallenes, bebautes Bauland .....                                                             | 18 |
| Abbildung 8 - Hauptrohrsystem der Wiener Wasserwerke .....                                                        | 58 |
| Abbildung 9 - Versorgungsgebiet Wien Energie Wienstrom GmbH in Wien,<br>Niederösterreich und dem Burgenland ..... | 69 |
| Abbildung 10 - Vergleich der Bebauungsdichte mit der Länge der Straßen je<br>Wohneinheit .....                    | 79 |
| Abbildung 11 - Siedlungsdichte und Erschließungslängen je Wohneinheit .....                                       | 80 |
| Abbildung 12 - Siedlungsdichte und Erschließungskosten je Wohneinheit .....                                       | 80 |
| Abbildung 13 - Zusammenhang zwischen der Siedlungsdichte und dem Bedarf an<br>Wohnbauland .....                   | 82 |
| Abbildung 14 - Träger der Aufschließungskosten in Österreich .....                                                | 85 |

## 10. Tabellenverzeichnis

|                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1: Wasseranschlussgebühren im Wasserleitungsverband der Triestingtal- und Südbahngemeinden ..... | 36 |
| Tabelle 2 - Bereitstellungsgebühr für den Wasserbezug in Bad Vöslau .....                                | 37 |
| Tabelle 3 - Bebauungsfaktoren für die Berechnung der Kanaleinmündungsgebühr in Wien .....                | 64 |
| Tabelle 4 - Grundstücksgrößen und Erschließungskosten in Abhängigkeit mit der Bebauungsform .....        | 81 |
| Tabelle 5 - Investitionskosten der technischen Infrastruktur nach Teilbereichen und Trägern.....         | 87 |