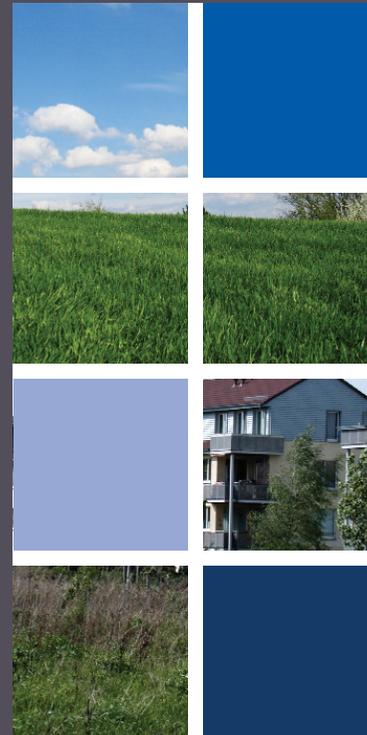


# **Flächenpost –**

## **nachhaltiges Flächenmanagement in der Praxis**

*Nr. 9 | Mai 2009*

*Suche nach Wohnstandorten  
leichter gemacht:  
zwei neue Kostenrechner  
im Internet*



## **Suche nach Wohnstandorten leichter gemacht: zwei neue Kostenrechner im Internet**

„Niemand in meinem Amtsbezirk dachte während des Baubooms Mitte der 90er-Jahre über die Folgekosten der Erschließung unserer Neubaugebiete auf der grünen Wiese nach“, bekennt Wolfgang Griesbach, Leiter des Bauamts im Amt Probstei. Er berät in einem zirka 6.000 Hektar großen ländlichen Gebiet zwischen Kiel und der Ostsee die 20 amtsangehörigen Gemeinden mit 150 bis 6.500 Einwohnern bei Planungen neuer Baugebiete und begleitet die Verfahren. „Ob gebaut wird, entscheiden die Gemeinderäte selbst“, grenzt der Amtsleiter seinen Handlungsspielraum ein. Die Gegend ist landschaftlich äußerst reizvoll, ein Paradies für Wanderer und Radfahrer. Viele Touristen suchen hier ihren Alterswohnsitz mit Meeresbrise. „Auch die denken nicht darüber nach, welche realen Kosten dabei für sie entstehen“, glaubt Griesbach zu wissen. Eine Zwickmühle für ihn: „Die Menschen wollen zu uns, die Landwirte wollen ihren Grund als Bauland vergolden, und wir müssen endlich wissen, was das unsere Gemeinden wirklich künftig kostet.“

### **Zielgruppenorientiert ansprechen**

„Wir stellen für diese typische Situation der Gemeinden und der Verbraucher Kostentransparenz her“, erläutert Professor Thomas Krüger von der HafenCity Universität Hamburg seinen Lösungsansatz, zielgruppenorientierte Kostenrechner im Internet zugänglich zu machen. Krüger ergänzt: „Auf diese Weise haben wir eine Art Hebel, um gleichzeitig das wichtige Thema Flächen-

Amt Probstei:  
beliebter Alterswohnsitz  
dank Küstenlage



inanspruchnahme zu bewegen.“ Gemeinsam mit Jens-Martin Gutsche von der Gertz Gutsche Rümenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR hat er einen online verfügbaren Wohn- und Mobilitätskostenrechner für private Haushalte erarbeitet. Für Gemeinden haben sie gleich zwei Infrastrukturkostenrechner entwickelt: den Folgekostenrechner online für die kommunalpolitische Meinungsbildung und einen Excel-basierten Folgekostenschätzer für die Fachverwaltung. „Damit machen wir Gemeinden, Planer, Kommunalpolitiker, Bürgerinitiative und Verwaltungsmitarbeiter sprechfähig, bevor Bauch-Entscheidungen für oder gegen ein Baugebiet fallen“, erläutert Gutsche den Ansatz.

### **Praxisbezug herstellen**

Krüger und Gutsche wussten, dass sie mit ihrem Vorhaben „Kostentransparenz“ faktisch zwei Projekte beim BMBF-Förderprogramm REFINA eingereicht hatten. „Beide haben unterschiedliche empirisch-methodische Grundlagen und Zielgruppen“, bemerkt Krüger. Deshalb haben sie die Entwicklung der Rechner aufgeteilt. Der Hamburger Professor und sein Mitarbeiter Martin Albrecht konzentrierten sich schwerpunktmäßig auf das Thema Wohn- und Mobilitätskosten und hatten die Gesamtkoordination inne. Gutsche übernahm das Thema Infrastrukturfolgekosten für Kommunen. Wichtig war beiden ein enger Praxisbezug. Partner aus der Metropolregion Hamburg, mehreren Gemeinden und Kreisen in Schleswig-Holstein und Niedersachsen und dem Umweltministerium des Landes Schleswig-Holstein fanden sie schnell. Ihre Aufgabe: beim verbraucherorientierten Wohn- und Mobilitätskostenrechner ihre private Einschätzung und bei den Infrastrukturkostenrechnern ihre Fachexpertise einzubringen.



Ziel: Kostentransparenz für  
Neubaugebiete schaffen

## Verhandlungsgrundlage mit Investoren verbessern

Manfred Kuhmann, Möllner Bauamtsleiter und neben Wolfgang Griesbach einer der Praxistester des ansprechend gestalteten Folgekostenschätzers, hat jetzt erstmalig die Chance genutzt, bei einem kürzlich entwickelten Baugebiet über die einmaligen Erschließungskosten, die der Investor übernahm, hinauszublicken. Das Neubaugebiet mit rund 40 Einzel- und Reihenhäusern liegt am Stadtrand. „Bei dem Baugebiet lagen uns komplexere Daten wie Bebauungsdichte, Straßenlänge und Kanalrohrmeter vor“, erzählt Kuhmann. Die Stadt muss jetzt das Neubaugebiet zusätzlich bewirtschaften, Kosten, die nicht eingeplant waren. Er ist sich sicher: „Wenn uns die detaillierten Ergebnisse des Schätzers vorgelegen hätten, wäre mit dem Investor nicht nur über die Herstellungskosten, sondern auch über die Folgekosten verhandelt worden.“

## Varianten gegenüberstellen

Griesbach geht noch ein Stück weiter: „In manchen Fällen wäre vermutlich eine Bebauung in Kenntnis der Kosten unterblieben oder in kostengünstiger Lage geplant worden.“ Mithilfe des Schätzers werde sehr schnell deutlich, dass sich die Lage eines Baugebiets innerhalb oder außerhalb einer Ortschaft erheblich auf die Folgekosten auswirkt. Er hat sich an das Programm gesetzt und mit 1,2 Hektar und 17 Wohnungen auf je 700 Quadratmetern Grundstücksfläche eine typische Größenordnung in den kleineren Gemeinden gewählt. „Interessant wurde es, als ich die Variante einem anderen Szenario gegenüberstellen konnte“, betont Griesbach. „Bauen oder nicht bauen, das ist in der

Die Onlinevariante des Infrastrukturfolgekostenrechners hat einen spielerischen Charakter



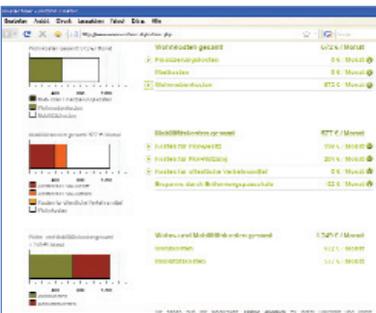
Realität einfach nicht die Frage, aber ich weiß nun, welches Szenario mich in den nächsten 30 Jahren mehr kostet. Mit diesem Ergebnis können Kommunalpolitiker etwas anfangen.“ Kleiner Nebeneffekt für ihn: „Seit mein Bewusstsein für die Folgekosten da ist, erkenne ich in einem Haushaltsplan sofort, welche Kanalsanierungskosten in einem Baugebiet anfallen, das wir vor 20 Jahren erschlossen haben.“

## Wenn ortsspezifische Kostengrößen nicht vorliegen

Weil viele Praxispartner nicht wussten, was ihre Kanalunterhaltung kostet, da sie dafür nur einen Globalposten im Haushalt haben, stellt der Schätzer im Rahmen des Projekts erhobene valide Mittelwerte beispielsweise für Kosten je laufendem Meter Erschließungsstraße bereit. „Darauf weisen wir ausdrücklich hin, damit niemand eine falsche Genauigkeit vorgegaukelt bekommt“, bemerkt Gutsche. Das ist besonders wichtig bei der Onlinevariante des Rechners, die einen eher spielerischen Charakter hat und Baulandstrategien abfragt. Planer Kuhmann ist begeistert: „Den Folgekostenrechner kann auch der geschulte Laie nutzen, denn er braucht nur wenige Daten, wie die geplante Größe des Baugebiets, dessen Lage im Innen- oder Außenbereich und die Bebauungsdichte sowie den Grünflächenanteil.“ Sogar unterschiedliche Szenarien können miteinander verglichen und Erläuterungen abgefragt werden, warum beispielsweise die Allgemeinheit später Kanalreinigungen bezahlen muss. „Nach drei Minuten erhält der Nutzer eine erste Schätzung der Folgekosten seiner Planungen. Daran kann er sich dann reiben“, prophezeit Gutsche.

## Wer es genauer wissen will

„Wenn Ehrenamtler und Politiker davon angespornt den Folgekostenschätzer herunterladen und in die Detailarbeit gehen, sind sie sicher schnell überfordert, auch wenn ihr Fachwissen stark zunimmt“, ist sich Kuhmann sicher. Dennoch findet er gut, dass der Schätzer online für jeden herunterzuladen ist. Gutsche stellt klar: „Der zehn Megabyte große Folgekostenschätzer ist für die differenziertere kommunale Diskussion besser geeignet, da Daten individuell eingegeben und die Flächen konkreter berechnet werden können.“ Im Prinzip funktioniert er wie der Laien-Online-Rechner und schlägt zunächst auch Kostenwerte vor. Wer diese nutzt, kann in zehn Minuten zu einem Ergebnis kommen. Zusätzlich bietet er an, Kostenverteilungen zwischen Bauherr und Gemeinde zu verändern und in frei wählbaren Zeitintervallen kumuliert auszurechnen.



Der Wohn- und Mobilitätskostenrechner führt Vollkostenrechnungen durch, die zum Nachdenken anregen



Kosten für Kanalunterhaltung sind mit validen Schätzwerten vorbelegt

Die vom Schätzer erstellten exportierbaren Tabellen und Grafiken halten die Praxistester für tauglich, um damit in Ausschusssitzungen bestehen zu können.

### **Den Verbraucher zum Nachdenken anspornen**

Mit dem Wohn- und Mobilitätskostenrechner kann Krüger Bau- und Umzugswilligen in der Metropolregion Hamburg, etwa jungen Familien, ein nutzerfreundliches Informationsangebot machen. Der WoMo-Rechner verzichtet auf Fachchinesisch, ist schlank und kommt mit nur sechs individuellen Angaben wie Haushaltsgröße, Objektart und Immobilienstandort schnell zu einem gut geschätzten Ergebnis für die jeweiligen Wohn- und Mobilitätskosten. „Unsere Zielgruppe hat keine Zeit und Lust, viele Daten einzugeben“, begründet Krüger seine Herangehensweise.

Die dabei errechneten Zahlen liegen für viele Nutzer zunächst erstaunlich hoch. Hinter dem Ergebnis steht eine Vollkostenberechnung inklusive beispielsweise der Pkw-Anschaffungskosten sowie Energie- und Instandhaltungskosten der eigenen Immobilien. „Die werden gerne unterschlagen“, weiß Krüger aus Erfahrung. Das provozierte bereits E-Mail-Reaktionen wie „Ich fahre seit 20 Jahren – diese Zahlen stimmen nicht!“. „Diese Leute lügen sich in die eigene Tasche. Mit dem Rechner bringen wir sie dazu nachzudenken“, kommentiert Krüger nüchtern.

### **Die Zukunft der Rechner im Visier**

Da hinter dem Rechner regionale Daten stecken, suchte Krüger bereits erfolgreich das Gespräch mit anderen Regionen. „Eine regionspezifische Anpassung ist nicht unendlich teuer und, mit Ausnahme von komplexeren Raumstrukturen wie dem Ruhrgebiet, in überschaubarer Zeit zu machen“, lockt

Krüger, damit auch in anderen Regionen die Endverbraucher erreicht werden können. Gleichwohl weiß er, dass noch eine Evaluation und ein ordentliches Marketing für alle drei Rechner folgen müssen. Griesbach will vor allem den Folgekostenschätzer, der von Gutsche künftig in regelmäßigen Abständen aktualisiert wird, in seinem Amtsbezirk vorstellen: „Wir werden künftig mit Hilfe des Schätzers auf das eine oder andere Baugebiet verzichten oder es an einen kostengünstigeren Standort verlagern und damit bestandsorientierter planen.“

### **Rechner sind konkreter als 300 Seiten Bericht**

Jens-Martin Gutsche und Thomas Krüger sind schon jetzt zufrieden mit der Resonanz auf ihr Projekt. Auf den WoMo-Rechner greifen ungefähr hundert Besucher pro Tag zu. Krüger: „Die Nutzer arbeiten intensiv mit dem Rechner. Jeder führt rund zehn Aktionen durch.“ Für die Infrastrukturrechner spricht Gutsche: „Unsere Rechner sind greifbare Ergebnisse, die mit Abstand wirksamer sind als 300-seitige Berichte, die ich ja auch schon geschrieben habe“. Ein Folgekostenschätzer zur sozialen Infrastrukturen steht in Kürze zusätzlich zum Praxiseinsatz bereit. Praxistester Griesbach legt den Folgekostenschätzer „insbesondere den Boomstädten“ ans Herz. „Mir hat es Spaß gemacht, die Szenarien durchzurechnen.“

### **Kontakt und weitere Informationen:**

**Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger**  
HafenCity Universität Hamburg  
E-Mail: [kontakt@womo-rechner.de](mailto:kontakt@womo-rechner.de)

**Dr.-Ing. Jens-Martin Gutsche**  
Gertz Gutsche Rümenapp – Stadtentwicklung und Mobilität  
E-Mail: [folgekostenrechner@ggr-planung.de](mailto:folgekostenrechner@ggr-planung.de)

**Wohn- und Mobilitätskostenrechner:**  
<http://www.womo-rechner.de/>

**Infrastrukturkostenrechner (Folgekostenrechner und -schätzer)**  
<http://was-kostet-mein-baugebiet.de>

[www.refina-info.de](http://www.refina-info.de)

### **Impressum**

Flächenpost – nachhaltiges Flächenmanagement in der Praxis erscheint im Rahmen des Förderschwerpunkts „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF).

[www.refina-info.de](http://www.refina-info.de)

**Herausgeber:** Projektübergreifende Begleitung REFINA – Deutsches Institut für Urbanistik, Straße des 17. Juni 112, 10623 Berlin

**Kontakt:** Daniel Zwicker-Schwarm, [zwicker-schwarm@difu.de](mailto:zwicker-schwarm@difu.de)

**Autor:** Björn Troll, BKR Aachen

**Fotos:** Wolf-Christian Strauss (Umschlag); ide stampe (S.2); Gertz Gutsche Rümenapp (S.3, S.6 u.); Hafencity Universität Hamburg (S.6 o.)

**Gestaltung:** Elke Postler, [design.ep@gmail.com](mailto:design.ep@gmail.com)



GEFÖRDERT VOM

Bundesministerium  
für Bildung  
und Forschung

