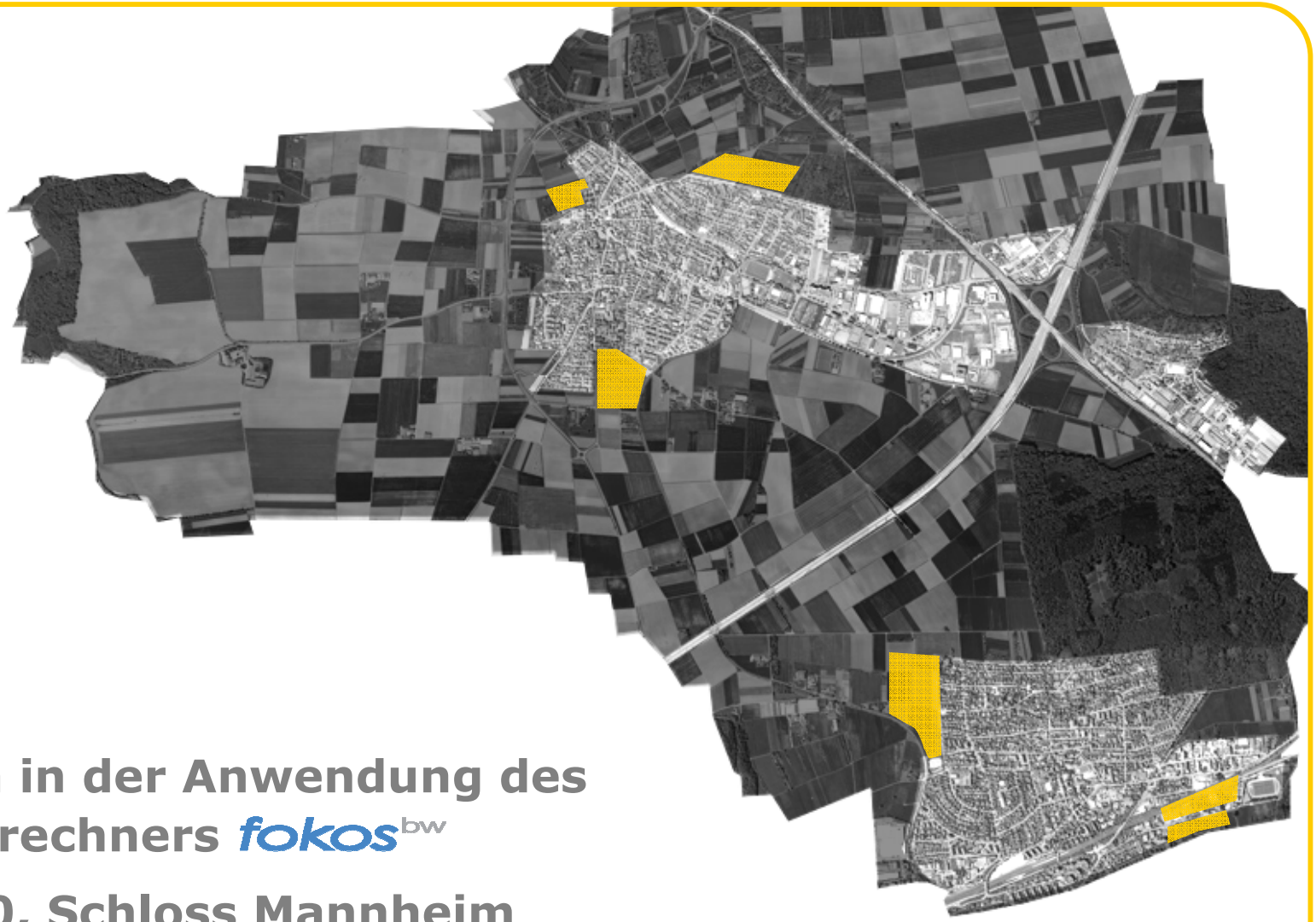
Effizientes Flächenmanagement in Forschung & Praxis

Strategische Neuorientierung der Siedlungsflächenentwicklung



Erfahrungen in der Anwendung des Folgekostenrechners fokos bw

16. Juli 2010, Schloss Mannheim

Stadt Korntal-Münchingen

Erfahrungen in der Anwendung des Folgekostenrechners fokos^{bw}







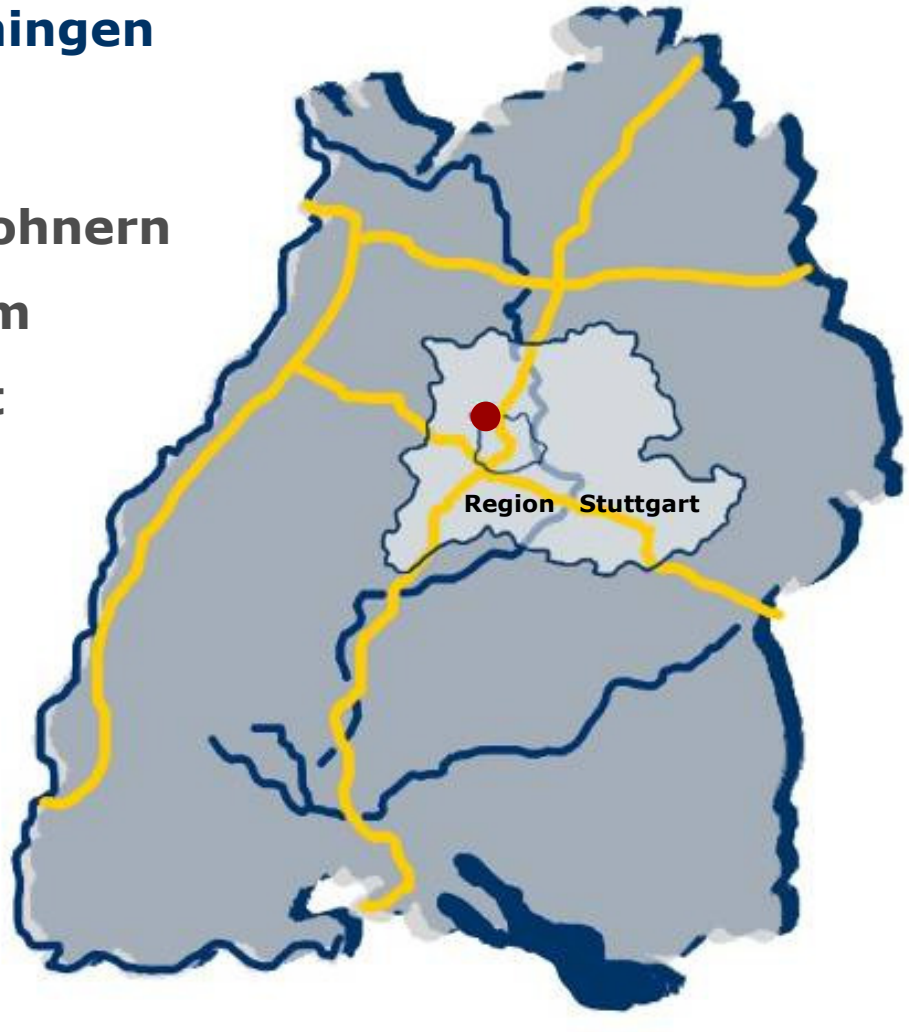
Stadt Korntal-Münchingen

Kleinzentrum

mit ca. 19.000 Einwohnern

im Verdichtungsraum

der Region Stuttgart



Erfahrungen in der Anwendung des Folgekostenrechners fokos^{bw}

Anlass und Aufgabenstellung

Fortschreibung Flächennutzungsplan 2010

Definition der Zielsetzungen für die Stadtentwicklung bis 2025

Grundlagen:

Frühzeitige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung potenzieller Wohnbauflächen

Erhebung der Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien

Erfahrungen in der Anwendung des Folgekostenrechners fokos^{bw}

Untersuchungs-gebiete

- Nördlich in den Seiten -

Entwicklungsfläche
im Außenbereich
5,4 ha

- Am Spitalhof -

Siedlungsergänzung
1,9 ha

- Rührberg III -

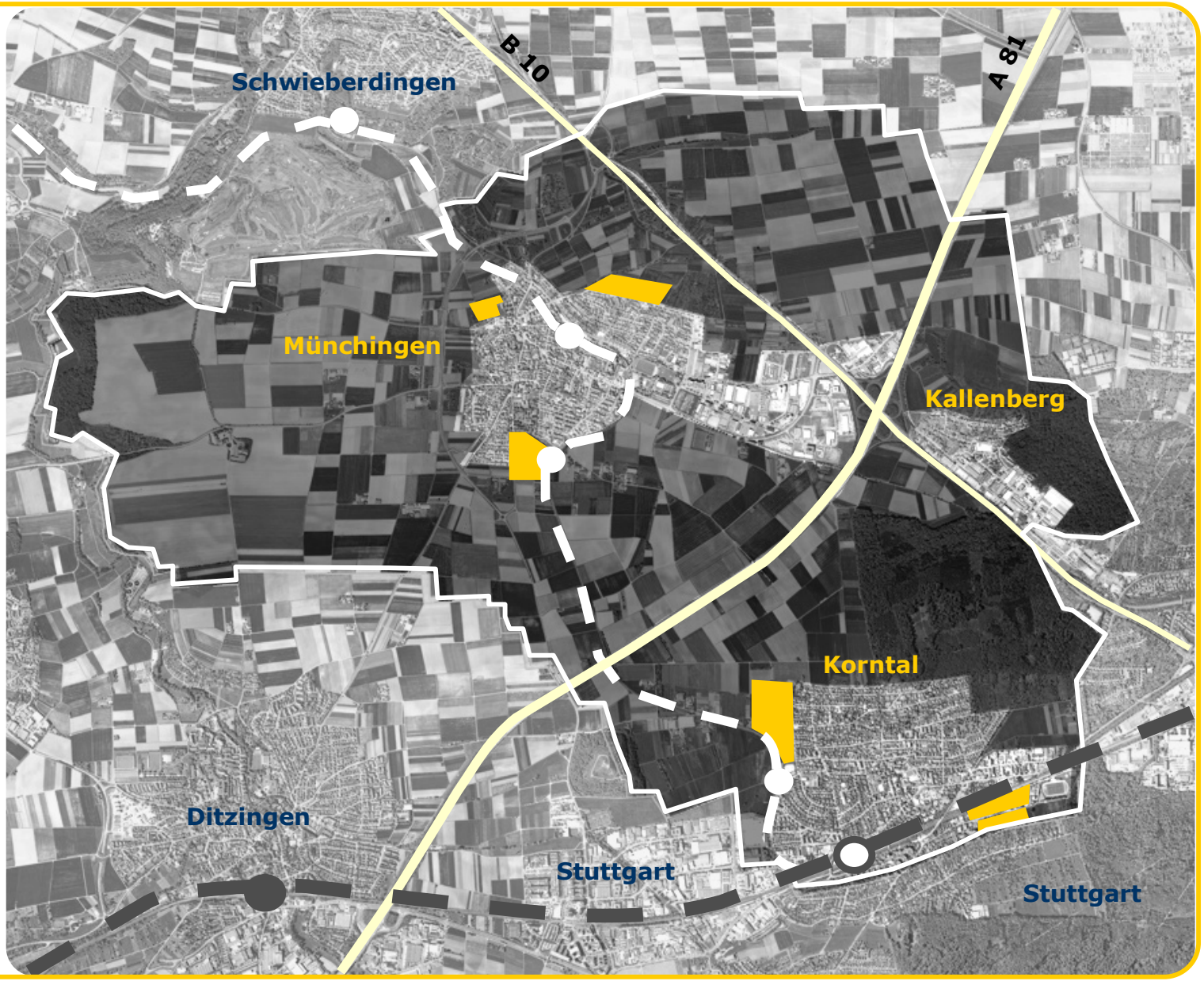
Entwicklungsfläche
im Außenbereich
7,0 ha

- Korntal West -

Regionalbedeutsamer
Schwerpunkt für
den Wohnungsbau
11,4 ha

- Aichelin/Greutter -

Gewerbebrache
ehemalige
Hausmülldeponie
9,1 ha



Erfahrungen in der Anwendung des Folgekostenrechners fokos^{bw}

Vorgehen - Arbeitsstruktur

die STEG

fokos bw

Stadt Korntal-Münchingen

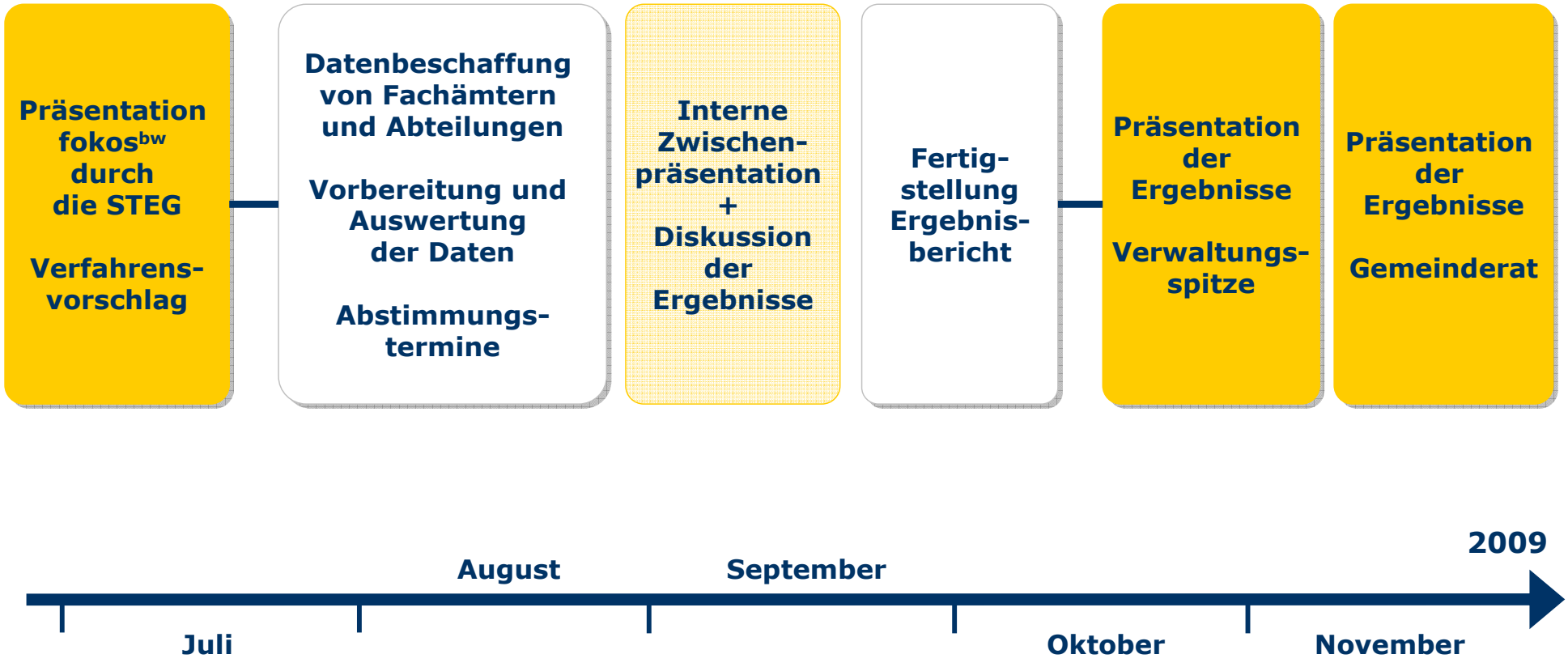
Bürgermeister

Stadtplanung

Hauptamt	**Schulen**
Bürger- und Liegenschaftsamt	**Soziales**
	Liegenschaften
Finanzwesen	**Kämmerei**
Stadtbauamt	**Tiefbau**

Erfahrungen in der Anwendung des Folgekostenrechners fokos^{bw}

Vorgehen - Projektablauf



Erfahrungen in der Anwendung des Folgekostenrechners fokos^{bw}

Untersuchungsgebiete im Stadtteil Münchingen



Nördlich in den Seiten

Entwicklungsfläche im Außenbereich 5,4 ha



Rührberg III

Entwicklungsfläche im Außenbereich 7,0 ha



Am Spitalhof

Siedlungsergänzung 1,9 ha

Erfahrungen in der Anwendung des Folgekostenrechners fokos^{bw}

Untersuchungsgebiete im Stadtteil Korntal





Korntal West

Regionalbedeutsamer Schwerpunkt für den Wohnungsbau 11,4 ha

Aichelin/Greutter

Gewerbebrache ehemalige Hausmülldeponie 9,1 ha

Erfahrungen in der Anwendung des Folgekostenrechners fokos^{bw}

Beispiel Korntal West

4 Betrieb und Unterhaltung

Jährliche Folgekosten - kommunaler Anteil		
Innere verkehrliche Erschließung	28.400 €	60%
Innere Erschließung - Sonstiges	0 €	0%
Äußere verkehrliche Erschließung	0 €	0%
Straßenbeleuchtung	2.200 €	5%
Wasserversorgung	0 €	0%
Abwasserentsorgung	0 €	0%
Entwässerung öffentlicher Flächen	11.000 €	23%
Öffentliche Grünflächen	2.900 €	6%
Kinderspielplatz	1.800 €	4%
Sonderbauwerke	800 €	2%
Kompensationsmaßnahmen	0 €	0%
Summe	**47.000 €**	**100%**

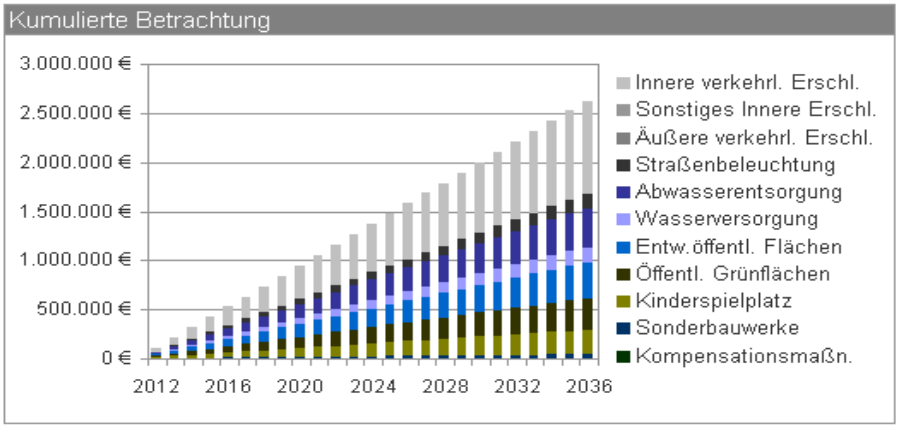
Jährliche Folgekosten - gesamt		
28.400 €	40%	Innere verkehrl. Erschl.
0 €	0%	Sonstiges Innere Erschl.
0 €	0%	Äußere verkehrl. Erschl.
2.200 €	3%	Straßenbeleuchtung
6.500 €	9%	Wasserversorgung
17.000 €	24%	Abwasserentsorgung
11.000 €	16%	Entw. öffentl. Flächen
2.900 €	4%	Öffentl. Grünflächen
1.800 €	3%	Kinderspielplatz
800 €	1%	Sonderbauwerke
0 €	0%	Kompensat.maßnahmen
70.500 €	**100%**	



fokos^{bw}

5 Rücklagen zur Wiederherstellung von Infrastrukturanlagen

Jährliche erforderliche Rücklagen		
Innere verkehrliche Erschließung	37.800 €	36%
Innere Erschließung - Sonstiges	0 €	0%
Äußere verkehrliche Erschließung	0 €	0%
Straßenbeleuchtung	0 €	6%
Wasserversorgung	6.200 €	6%
Abwasserentsorgung	16.200 €	15%
Entwässerung öffentlicher Flächen	14.700 €	14%
Öffentliche Grünflächen	12.800 €	12%
Kinderspielplatz	10.000 €	10%
Sonderbauwerke	1.700 €	0%
Kompensationsmaßnahmen	0 €	0%
Summe	**105.200 €**	100%

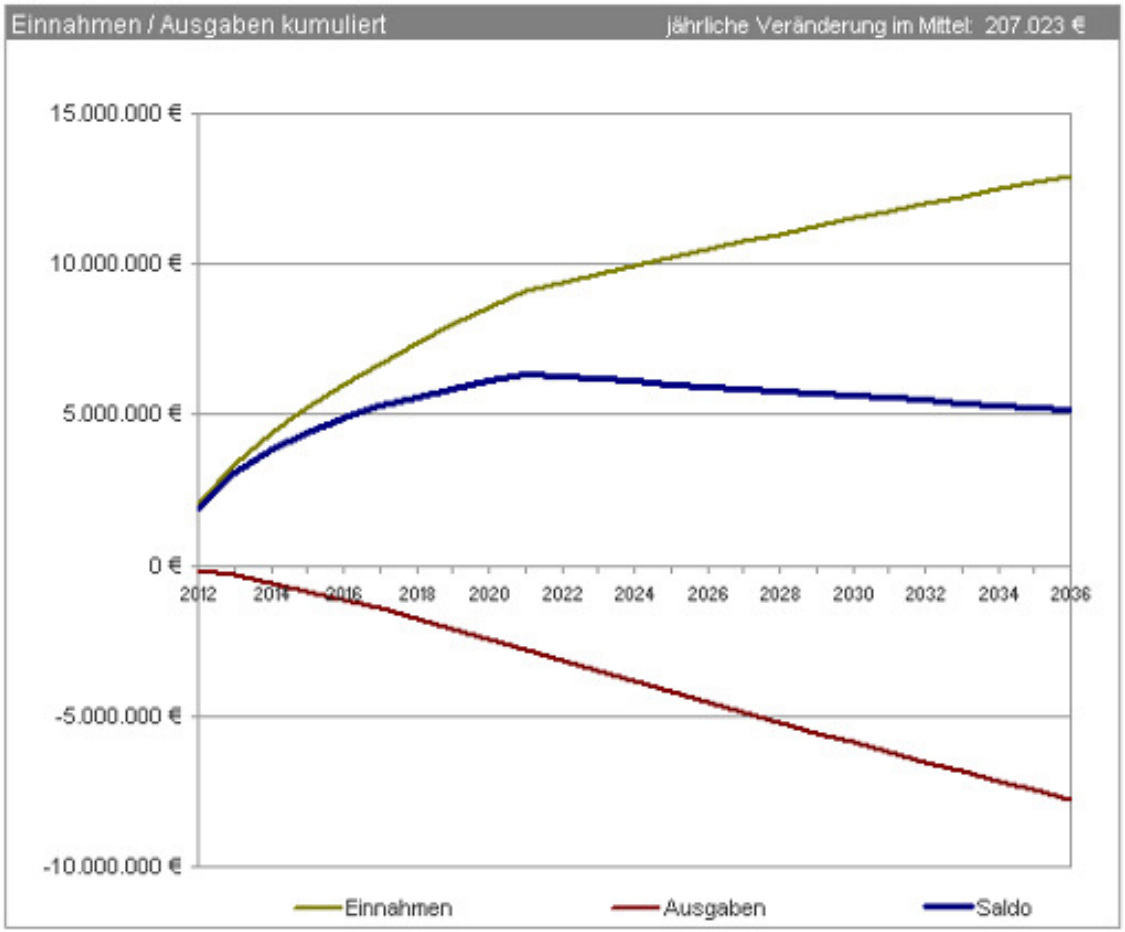


fokos^{bw}

Erfahrungen in der Anwendung des Folgekostenrechners fokos^{bw}

Beispiel
Korntal West

6 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung



Saldo Einnahmen / Ausgaben		
Jahr	2012	1.939.300 €
Jahr	2013	3.055.200 €
Jahr	2014	3.836.000 €
Jahr	2015	4.428.600 €
Jahr	2016	4.900.300 €
Jahr	2017	5.287.600 €
Jahr	2018	5.612.600 €
Jahr	2019	5.889.600 €
Jahr	2020	6.128.600 €
Jahr	2021	6.336.700 €
Jahr	2022	6.258.400 €
Jahr	2023	6.180.200 €
Jahr	2024	6.102.200 €
Jahr	2025	6.024.300 €
Jahr	2026	5.946.500 €
Jahr	2027	5.868.800 €
Jahr	2028	5.791.300 €
Jahr	2029	5.713.900 €
Jahr	2030	5.636.600 €
Jahr	2031	5.559.500 €
Jahr	2032	5.482.400 €
Jahr	2033	5.405.500 €
Jahr	2034	5.328.800 €
Jahr	2035	5.252.100 €
Jahr	2036	5.175.600 €

fokos^{bw}

Erfahrungen in der Anwendung des Folgekostenrechners fokos^{bw}

Korntal West
Außenentwicklung
11,4 ha
42,5 WE/ha
485 WE



Am Spitalhof
Siedlungs-ergänzung
1,9 ha
27,5 WE/ha
52 WE



Herstellungs- und Folgekosten/ fiskalische Auswirkungen		
Herstellungskosten pro m² Nettobauland	**85 €**	**73 €**
Herstellungskosten gesamt je WE	**6,35 Mio. €** **13.100 € je WE**	**0,9 Mio. €** **17.400 € je WE**
Jährliche Folgekosten gesamt je WE	**47.000 €** **97 € je WE**	**6.000 €** **115 € je WE**
Jährlicher Zufluss gesamt je WE	**207.100 €** **427 € je WE**	**68.700 €** **1.321 € je WE**
Rückstellungen gesamt je WE	**105.200 €** **217 € je WE**	**13.600 €** **260 € je WE**
Jährliche Bilanz je WE	**210 €**	**1.060 €**
Baulandpreiskalkulation		
Finanzierungskosten pro m² Nettobauland	**74 €**	**17 €**
Gesamtaufwendungen pro m² Nettobauland	**159 €**	**90 €**

Erfahrungen in der Anwendung des Folgekostenrechners fokos^{bw}

fokos^{bw} **ermöglicht**

- **eine Überprüfung der Wirtschaftlichkeit von Wohnbauflächenentwicklungen in einem sehr frühen Planungsstadium,**
- **die Gegenüberstellung verschiedener Entwicklungsszenarien,**
- **die frühzeitige Steuerung der Auslastung bzw. Anpassung sozialer Infrastruktur-einrichtungen sowie**
- **die schrittweise Konkretisierung der Ergebnisse im weiteren Planungsprozess.**

Erfahrungen in der Anwendung des Folgekostenrechners fokos^{bw}

Erkenntnisse

Optimierung der Entwicklung aus wirtschaftlicher Sicht durch

- **höhere städtebauliche Dichte,**
- **möglichst kompakte Erschließung innerhalb des Gebiets sowie günstige Anschlussmöglichkeiten an die bestehende Erschließung,**
- **geringe Gebietsgröße bzw. Bildung mehrerer Bauabschnitte,**
- **rasche Aufsiedlung durch gezielte Vermarktung.**

In Korntal-Münchingen sind unter den getroffenen Annahmen für die Untersuchung die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Baulandentwicklung gegeben.

Erfahrungen in der Anwendung des Folgekostenrechners fokos^{bw}

Aktuelles und Ausblick

- **Pilotprojekt „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“**

  Machbarkeitsstudie für die Areale Aichelin und Greutter in Korntal gefördert vom Umweltministerium Baden-Württemberg

  Oktober 2009 bis Juli 2010

- **Innenentwicklungspotenziale**

  Untersuchung und Bewertung der vorhandenen Potenziale sowie Prüfung von Aktivierungsstrategien im Rahmen eines Studienprojekts der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt in Nürtingen-Geislingen

  März 2010 bis Februar 2011

Erfahrungen in der Anwendung des Folgekostenrechners fokos^{bw}

Erfolgsfaktoren

- Einbeziehung der Verwaltungsspitze und Einrichtung einer ämterübergreifenden Projektgruppe
- Frühzeitige Zusammenführung und Bewertung der bislang in unterschiedlichen Fachbereichen vorliegenden Informationen
- Festlegung des Projektablaufs und der Zielsetzungen der jeweiligen Arbeitsschritte
- Beteiligung und Diskussion der Ergebnisse mit den politischen Gremien
- Zusammenarbeit mit externem Projektpartner STEG Stadtentwicklung GmbH
- Unterstützung der komplexen und langwierigen Prozesse durch Städtebauförderung

Stadt Korntal-Münchingen

Saalplatz 4
70825 Korntal-Münchingen

Telefon 0711 8367-0
Telefax 0711 8367-1300

Bürgermeister Dr. Joachim Wolf

stadt@korntal-muenchingen.de
www.korntal-muenchingen.de

Alexandra Fischer
Abteilung Stadtplanung
Telefon 0711 8367-1420

stadtplanung@korntal-muenchingen.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



