Regionaler Gewerbeflächenpool

Intelligentes Flächenmanagement mit Risikoausgleich

Integrierte und konsensorientierte Flächenbewertung
für eine nachhaltige Regionalentwicklung

3. REFINA-Statusseminar

am 23. und 24. März 2009 in Berlin

Bernd Murschel

REGENA
Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb

das Beispiel

REGENA

Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb

REFINA
gefördert vom Bundesministerium für Bildung und Forschung

IAF
Institut für Angewandte Forschung der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

Projektverbund

REGENA
Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb

IAF

Institut für Angewandte Forschung

Hochschule Nürtingen-Geislingen

Dr. Bernd Murschel

Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis

Dr. Jörg Schneider

Dipl.-Betriebsw. Michael Weber

Berat.: Prof. Dr. Hans Büchner

DIALOGIK

Gemeinnützige Gesellschaft für Kommunikations- und Kooperationsforschung

Prof. Dr. Ortwin Renn

Lic. rer. reg. Ute Kinn

Dr. Gisela Wachinger

REGENA

Regionalverband Neckar-Alb

8 beteiligte Poolgemeinden

Prof. Dr. Dieter Gust

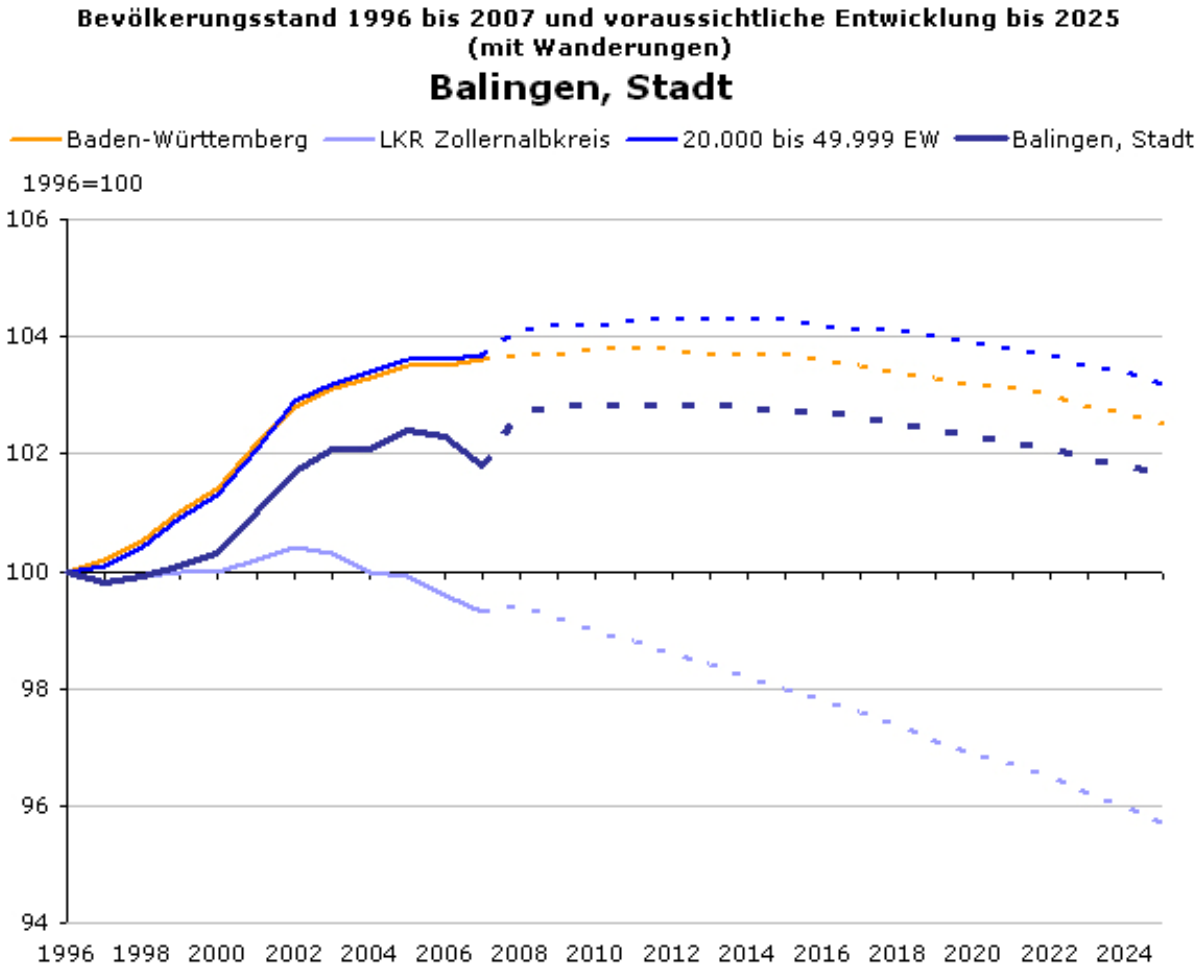
Bestens erschlossene Wiesen

REGENA
Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb



- Ausgangssituation:
  Anreizsysteme
  →Interkommunale
  Konkurrenz um Einwohner,
  Arbeitsplätze und
  Steuereinnahmen
- Strategien:
  v.a. Ausweisung von
  Bauflächen
- Ergebnis:
  oft Nullsummenspiel

REGENA
Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb



Bevölkerungsentwicklung insgesamt im Vergleich zum Kreis, Land und zur Gemeindegrößenklasse
Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2008

Ziele

REGENA
Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb

- Nachhaltige ökologische, soziale und ökonomische Entwicklung
- Vermeidung ruinöser Wettbewerbe bei Sicherung der Standortqualitäten und -perspektiven

Welche räumliche Ebene?

REGENA
Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb

- Problem auf der überlokalen Ebene bedarf eines überlokalen Lösungsansatzes
- Kommunale Selbstorganisation statt hoheitlicher Vorgaben

➢ Interkommunale Kooperation partnerschaftlich durchdenken

„Poolen“:

Was ist das und wie funktioniert das?

Beteiligte Gemeinden bringen **Flächen** und Geld

auf **eigener Gemarkung**

in einen **Pool** ein und

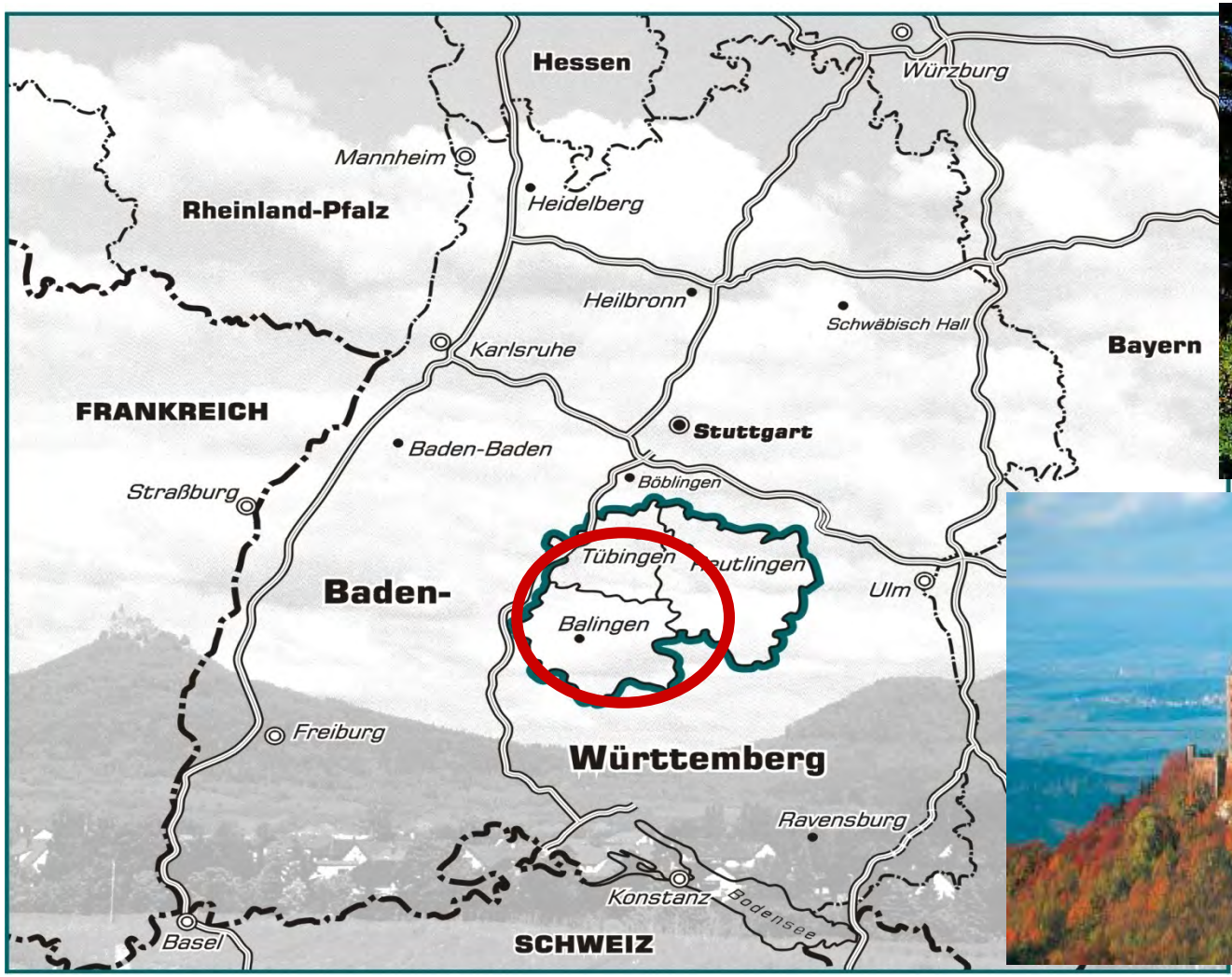
betreiben **gemeinsam Vermarktung** und Erschließung

mit einem systemimmantenten **Risikoausgleich**

und systembedingt verringerten **Vorhalteaufwendungen**

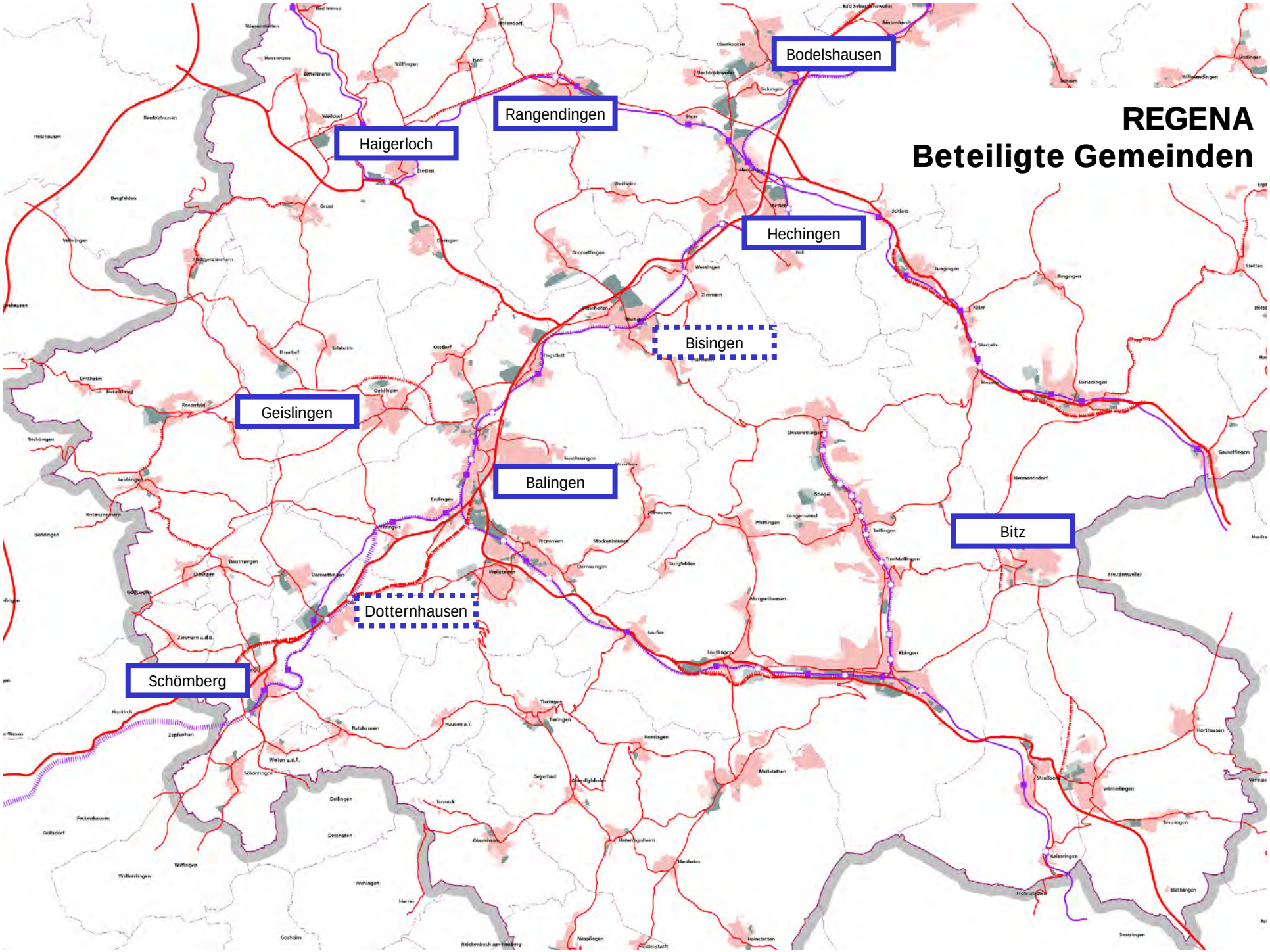
REGENA

Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb

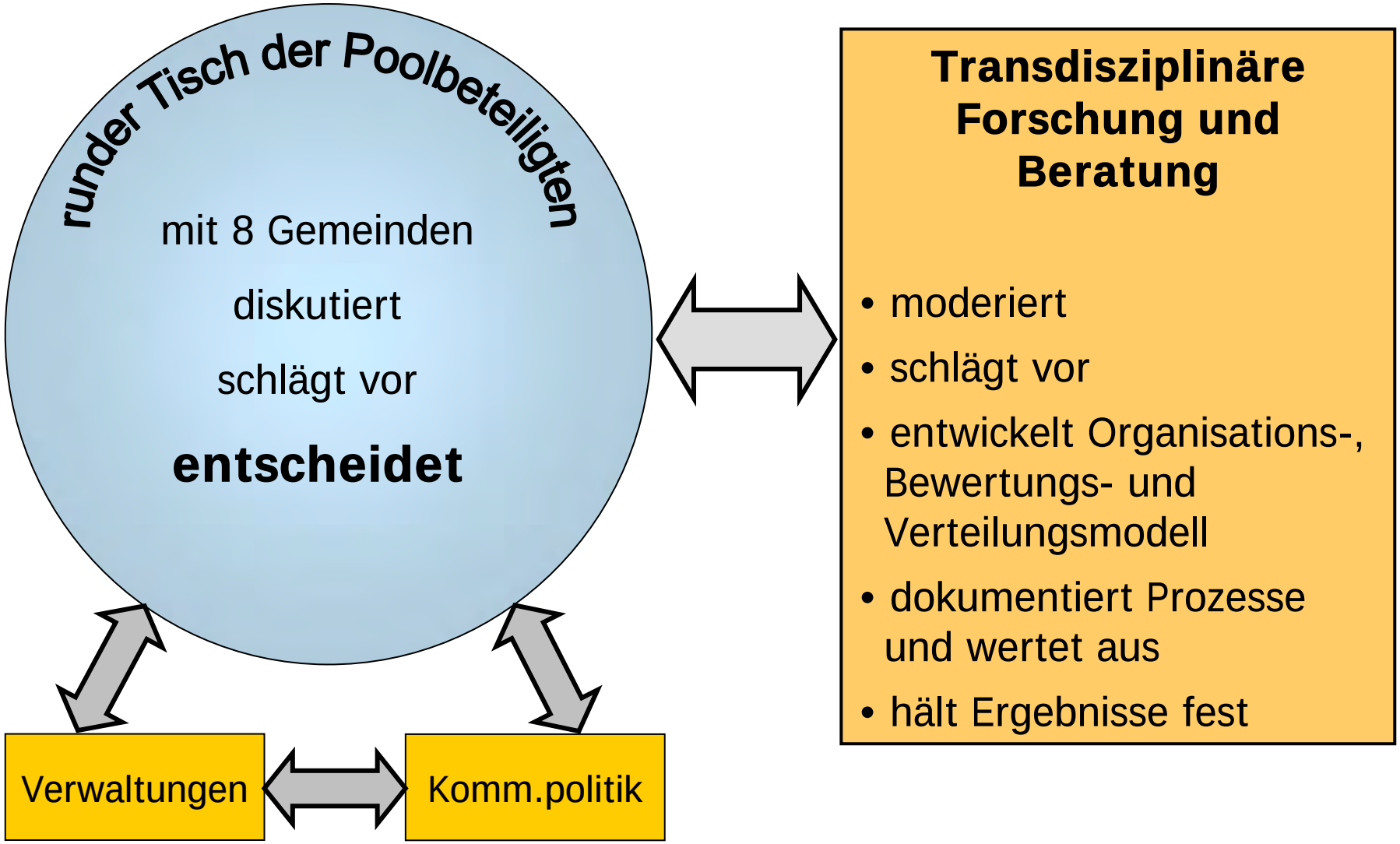







REGENA
Beteiligte Gemeinden
Bodelshausen
Rangendingen
Haigerloch
Hechingen
Bisingen
Geislingen
Balingen
Bitz
Dotternhausen
Schömberg

Akteursarrangements



Innovative Instrumente zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme

REGENA
Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb

Integriertes Bewertungsmodell

(Zusatzeffekt!)

Festlegung der Poolanteile unter Berücksichtigung der Eigenschaften jeder Fläche im Vgl. mit den anderen Poolflächen

Bewertungsbereiche

- Ökonomie
- Ökologie
- Städtebau

Je differenziert nach

Bewertungsfaktoren

und operationalisiert durch

(Leit-) Indikatoren

➢ Entwicklung Schritt für Schritt mit und durch Runden Tisch

REGENA
Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb

Methodische Ansätze für die Bewertung

- Einfach
- Transparent
- Fair
- Entwicklungsfähig

- Qualitativ, verbal-argumentativ
- Quantitativ
- Kombination

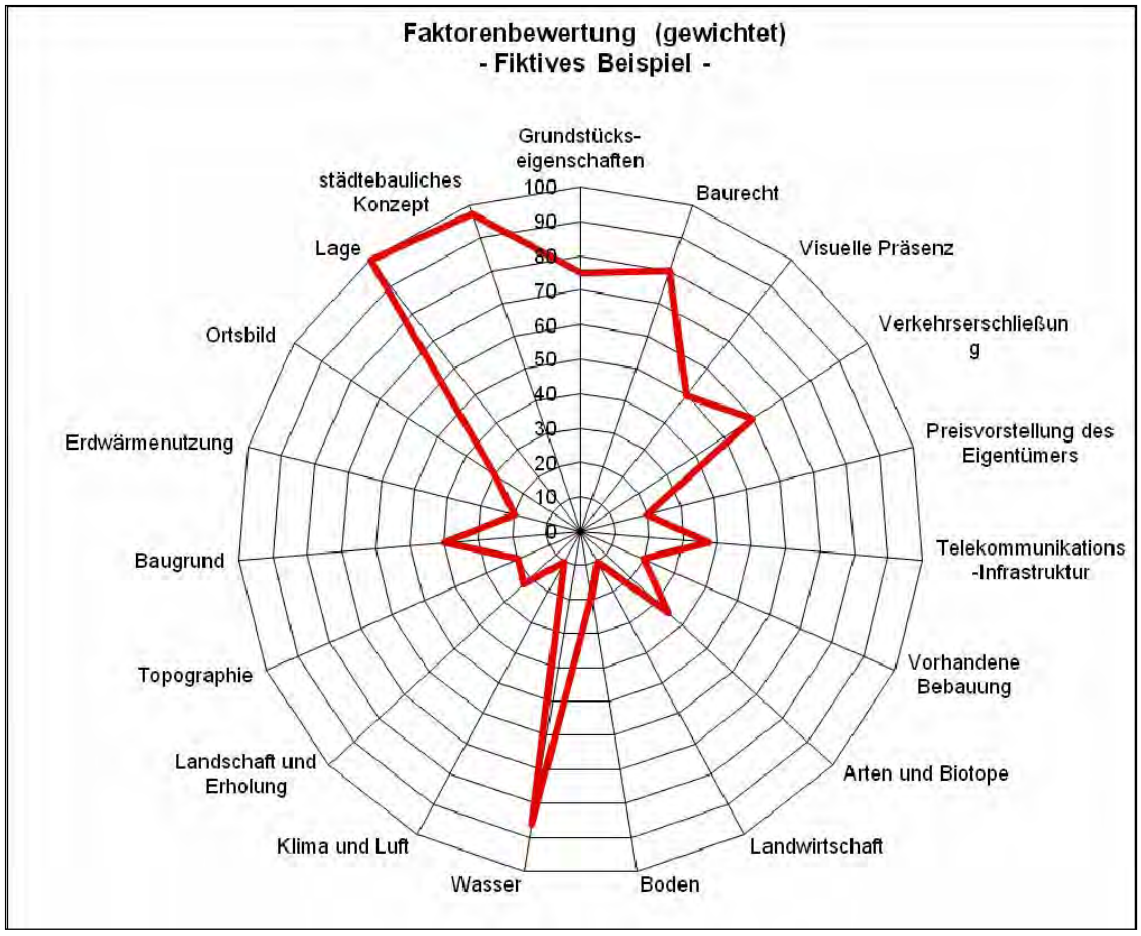
REGENA
Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb

Bewertungshierarchie und Operationalisierung

Bewertungsbereich 1 z.B. Ökonomie	Bewertungsfaktor 1.1 z.B. Grundstückseigenschaften	Indikator 1.1.1 variable Grundstückszuschnitte
		Indikator 1.1.2 Erweiterungsmöglichkeiten
	Bewertungsfaktor 1.2 z.B. Verkehrserschließung	Indikator 1.2.1 Anbindung an Bus
		Indikator 1.2.2 Anbindung an Bahn
		Indikator 1.3.3 Anbindung an Flugzeug
Bewertungsbereich 2 z.B. Mensch und Natur	Bewertungsfaktor 2.1 z.B. Klima und Luft	Indikator 2.1.1 Kaltluftentstehung
		Indikator 2.1.2 Durchlüftung
	Bewertungsfaktor 2.2 z.B. Grundwasser	Indikator 2.2.1 Schutzstatus

REGENA
Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb

Faktorenbewertung



Gewichtungen Beispiel: Umwelt

REGENA
Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb

Bewertungsbereich	Gewichtung der Bereiche	Bewertungsfaktor	Gewicht Bew.faktor	Indikator	Gewicht Indikator	Bewertung Indikator	Bew. Indikator gewichtet	Bew. mit Gewicht Faktor	Bewertung mit Gewichtung
Mensch	33	Arten und Biotope	15	Biotoptyp	34	2	68		
und				Arten	33	3	99		
Natur				Bodenfunktion Standort für natürliche Vegetation	33	2	66		
				Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		233	35	
		Landwirtschaft	5	Flurbilanz (Wirtschaftsfunktionskarte)	100	2	200		
				Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		200	10	
		Boden	10	Standort für Kulturpflanzen	10	2	20		
				Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	40	2	80		
				Ausgleichskörper im Stoffkreislauf	40	1	40		
				Natur- /Kulturarchiv	10	5	50		
				Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		190	19	
		Wasser	20	Grundwasser	34	3	102		
				Grundwasserneubildung	33	5	165		
				Oberflächengewässer	33	5	165		
				Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		432	86	
		Klima und Luft	5	Kaltluftentstehung, Durchlüftung, bioklimatische Ausgleic	100	2	200		
				Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		200	10	

Gewichtungen Beispiel: Städtebau

REGENA
Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb

Bewertungsbereich	Gewichtung der Bereiche	Bewertungsfaktor	Gewicht Bew.faktor	Indikator	Gewicht Indikator	Bewertung Indikator	Bew. Indikator gewichtet	Bew. mit Gewicht Faktor	Bewertung mit Gewichtung
Städtebau	33	Ortsbild	30	Einfügung in das Ortsbild	100	1	100		
				Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		100	30	
		Lage	20	Verträglichkeit mit Nachbarschaft	100	5	500		
				Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		500	100	
		städtebauliches Konzept	30	Erweiterungsoptionen	25	4	100		
				Möglichkeit zur Bildung von Bauabschnitten	25	4	100		
				Nutzung vorhandener Infrastruktur außerhalb des Gebiets	25	2	50		
				Erschließungskosten je m2 Nettobauland	25	3	75		
				Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		325	98	
		Baurecht	20	Möglichkeit hoher städtebaulicher Dichte	60	4	240		
				gestalterische Qualität öffentlicher Raum	20	2	40		
				gestalterische Qualität privater Raum	20	1	20		
				Summe (Soll SUM Gewicht = 100!)	100		300	60	
		Summe (Soll SUM = 100!)	100					288	95

REGENA
Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb

Monetarisierung: von Punkten zu Euro

		Bodenrichtwert pro qm	45,00				
		Größe der Gewerbefläche in qm	10.000				
		Bodenwert €	450.000				
max +/- 75% Abweichung							
0 Punkte = - 75%		Gewichtungsabweichung in %					14,4
250 Punkte = 0%		Wert der Gewerbefläche für Pool					514.888
500 Punkte = +75 %		Differenz Bodenwert zu Poolwert €					64.888

REGENA
Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb

Fazit und Stand des Projektes

1. Bewertungstool für planungsrechtlich erschlossene Flächen
2. Methodischer Ansatz für Erweiterung um Brachen und Ausgleichsflächen
3. Organisationsform (Zweckverband/öffentlich-rechtl. Vertrag) komplexer als Bewertung