3. REFINA-Statusseminar
Berlin

Betrachtungen zur Wirtschaftlichkeit von Wohnsiedlungen auf kommunaler und regionaler Ebene

komreg
Kommunales Flächenmanagement in der Region

23. März 2009

Institut für Stadt- und Regionalentwicklung IfSR
Alfred Ruther-Mehlis

www.komreg.info

komreg
Kommunales Flächenmanagement in der Region

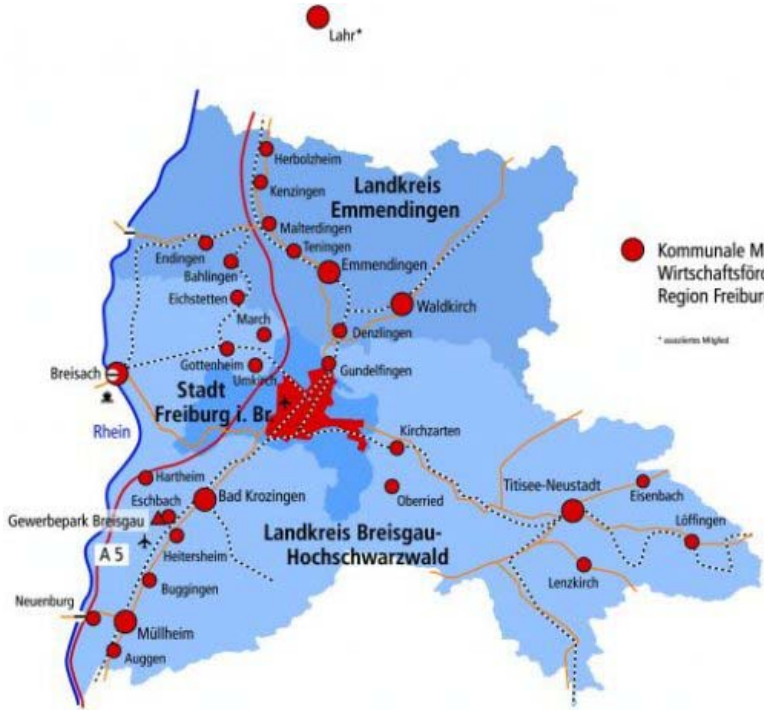
Forschungspartner & Region

Öko-Institut e.V.
Institut für angewandte Ökologie
Institute for Applied Ecology

Freiburg
IM BREISGAU

BAADER KONZEPT

IfSR
Institut für Stadt- und Regional-entwicklung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen



- Stadtkreis Freiburg
- Landkreis Emmendingen
- Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

- ca. 625.000 Einwohner

komreg
Kommunales Flächenmanagement in der Region

Ziele und Arbeitsschritte

- Regionale Entwicklungs-perspektiven mit kommunalen Partnern herausarbeiten, visualisieren und diskutieren
  - ➢ Szenarien der Siedlungs-entwicklung



Szenarien der Siedlungsentwicklung

Bedarfsseite

Wohnungsbedarf absolut
(Quelle StaLA BW)

daraus

flächenrelevanter
Wohnungsbedarf absolut

darauf angewandt

künftig realisierte baul. Dichte
(Haustypenmix, eigene Erhebung)

ergibt

Wohnungsbedarf in ha

Angebotsseite

Theoretische Innenentwick-
lungspotenziale
[Projektkommunen: eigene Erhebung
übr. Kom. Region FR: Hochrechnung]

darauf angewandt

Aktivierungsraten (Experten)

ergibt

**Realisierbare Innenent-
wicklungspotenziale**

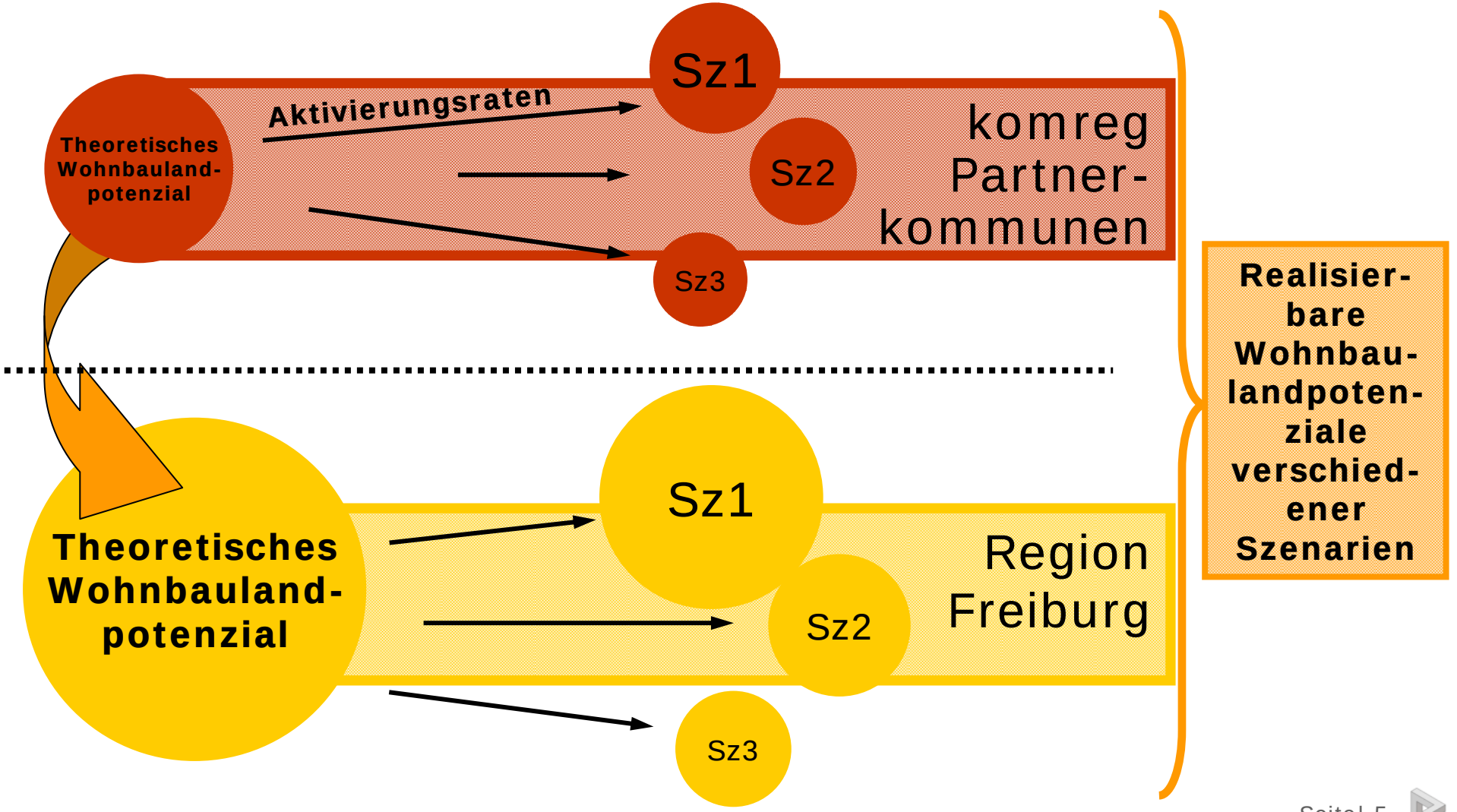
ABGLEICH WOHNBAUFLÄCHEN

Entwicklungskorridor

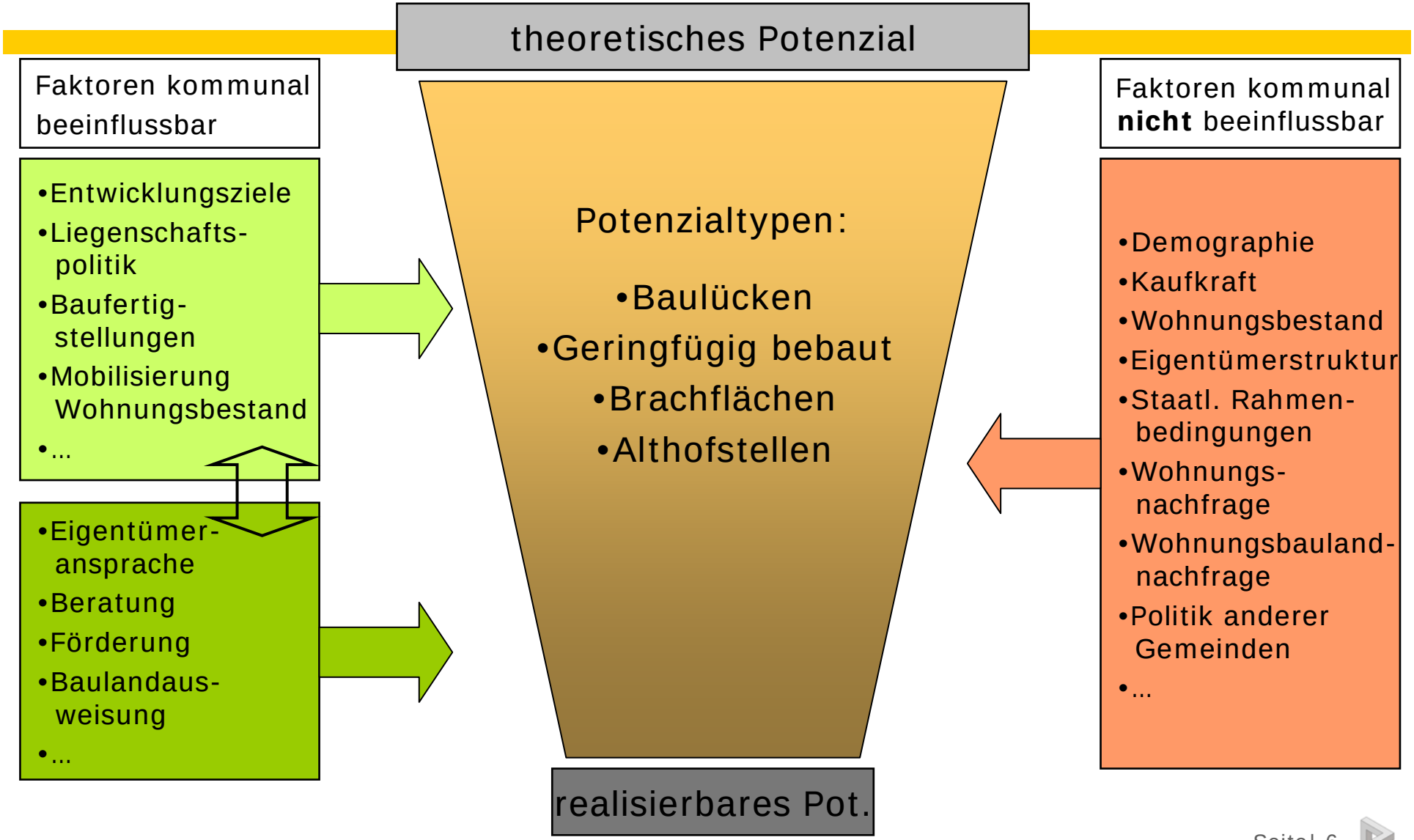
Flächenbedarf im **Außenbereich**

Potenziale im **Innenbereich**

Grafische Darstellung der Arbeitsschritte



Vom theoretischen zum realisierbaren Wohnbaulandpotenzial



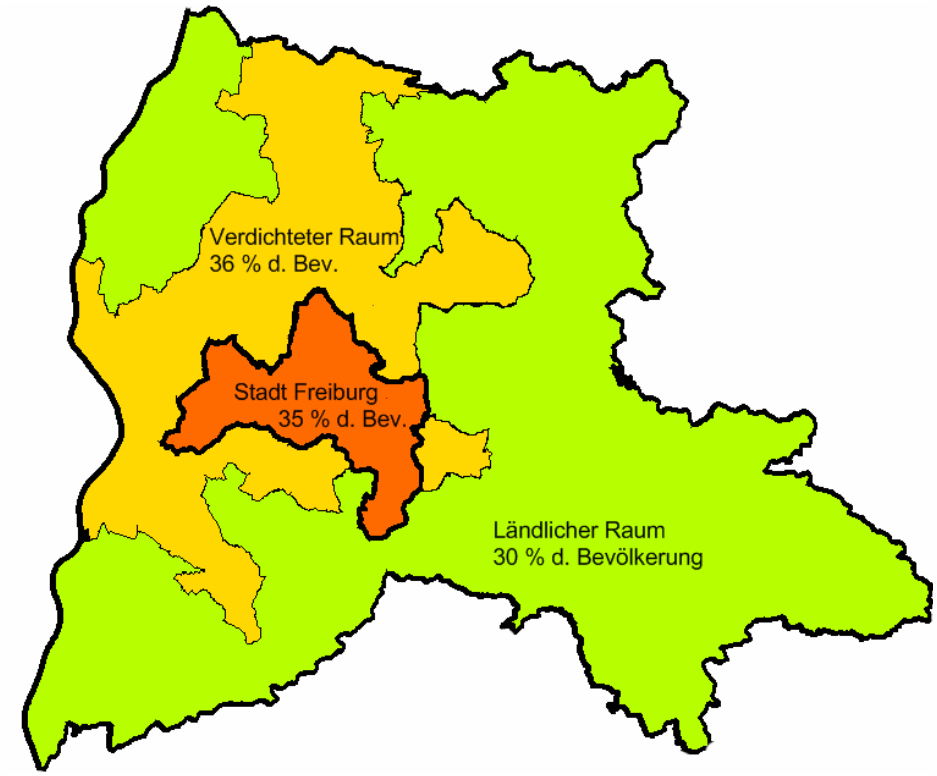
Komreg-Aktivierungsmatrix

	niedrig	mittel	hoch
Baulücke	1	2,5	4,5
Geringfügig genutzte Flächen	0,5	1	2
Brache	1	3	8
Althof-stellen	1	3	5

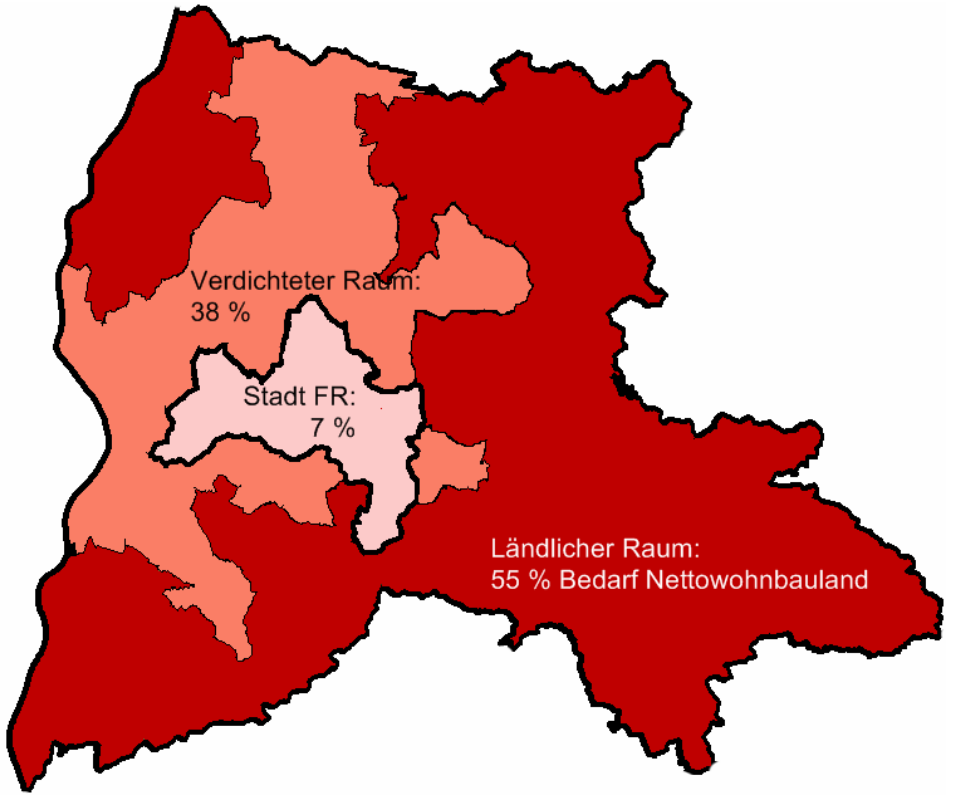
- Für die Einstufung einer Kommune (je Kategorie) ist ein bestimmtes Setting der wesentlichen Kriterien verantwortlich: z.B. hohe Aktivierungsrate = alle wesentlichen Kriterien weitgehend positiv

Rahmenbedingungen
Siedlungsentwicklung

Raumkategorien gemäß LEP, Einwohnerverteilung
gemäß StaLa 31.12.2006



Verteilung Bedarf Nettowohnbauland (Basisszenario bis 2030)
Öko-Institut e.V. nach StaLa Wohnbedarfsprognose 2007

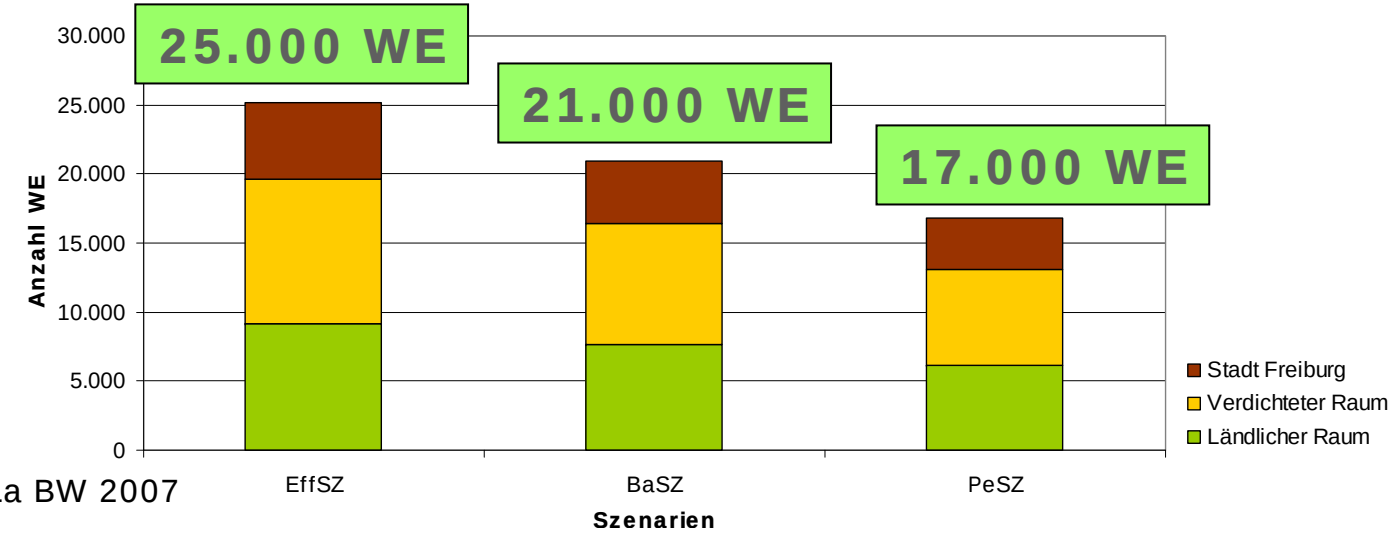


Extrapolierte Innenentwicklungspotenziale für Wohnungsbau in der Region: rund 1.800 ha

Annahmen

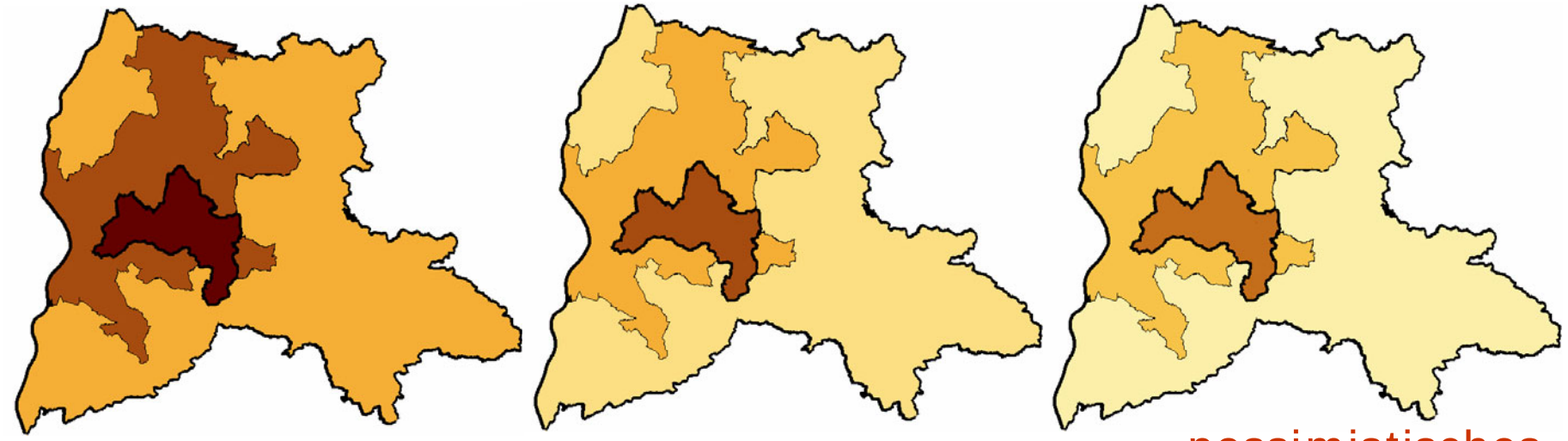
Szenarien der Siedlungsentwicklung

	Effizienz-szenario	Basis-szenario	pess. Szenario
Wohnungsbedarf	StaLa BW + 20 %	gem. StaLa BW	StaLa BW - 20 %
Nutzung Potenzial im Bestand	verstärkt	durchschnittlich	gering
realisierte bauliche Dichte	tendenziell höher als heute üblich	wie heute üblich	tendenziell niediger als heute üblich

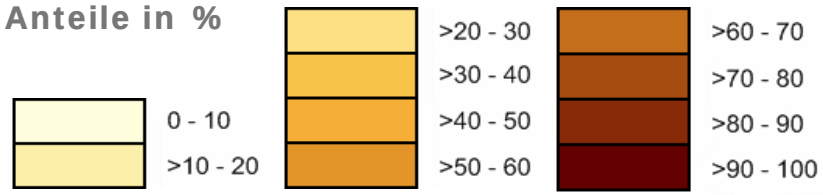


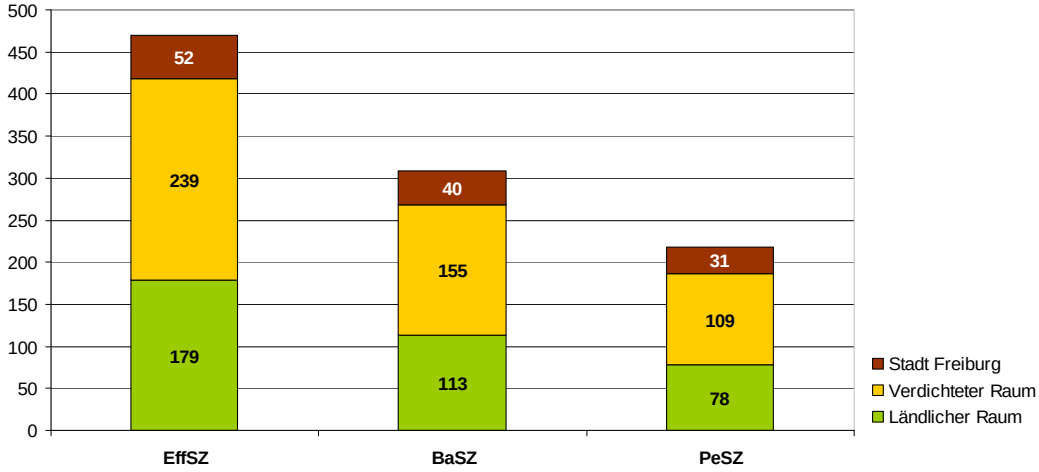
Quelle: Öko-Institut, vgl. StaLa BW 2007

Deckungsgrad des Wohnbauflächenbedarfs durch realisierbare Potenziale im Bestand bis 2030 (in %)



Effizienzszenario | Basisszenario | pessimistisches Szenario

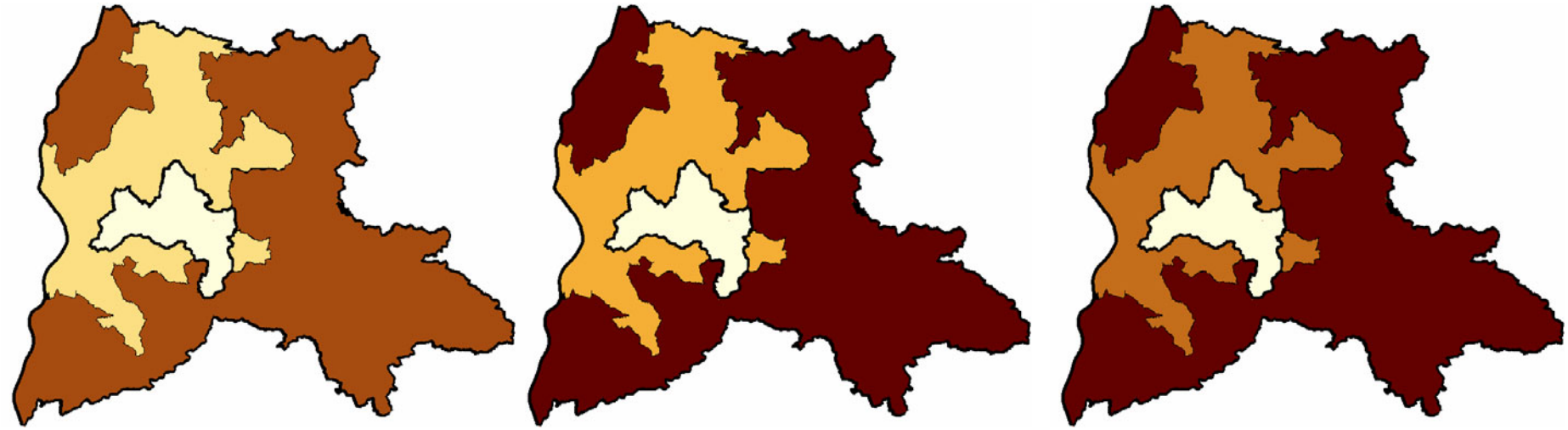




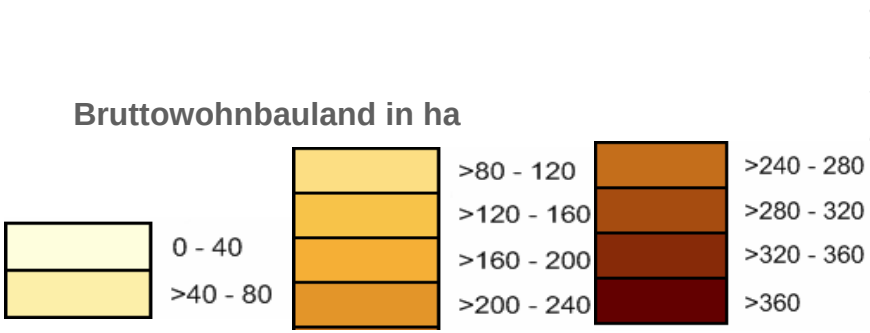
(Quelle: Öko-Institut e.V.)

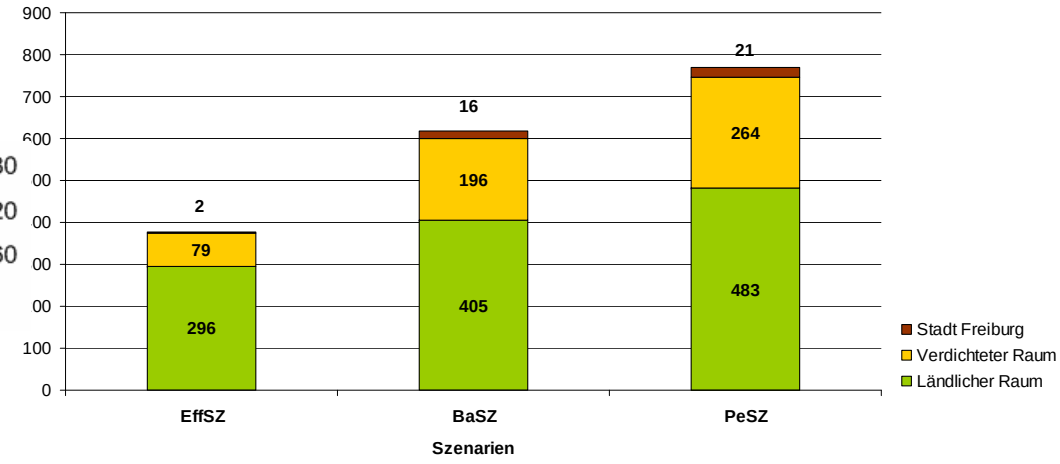
Erforderliches Bruttowohnbauland im Außenbereich zur Deckung des flächenrelevanten Wohnungsneubedarfs bis 2030 (in ha)

komreg
Kommunales Flächenmanagement in der Region



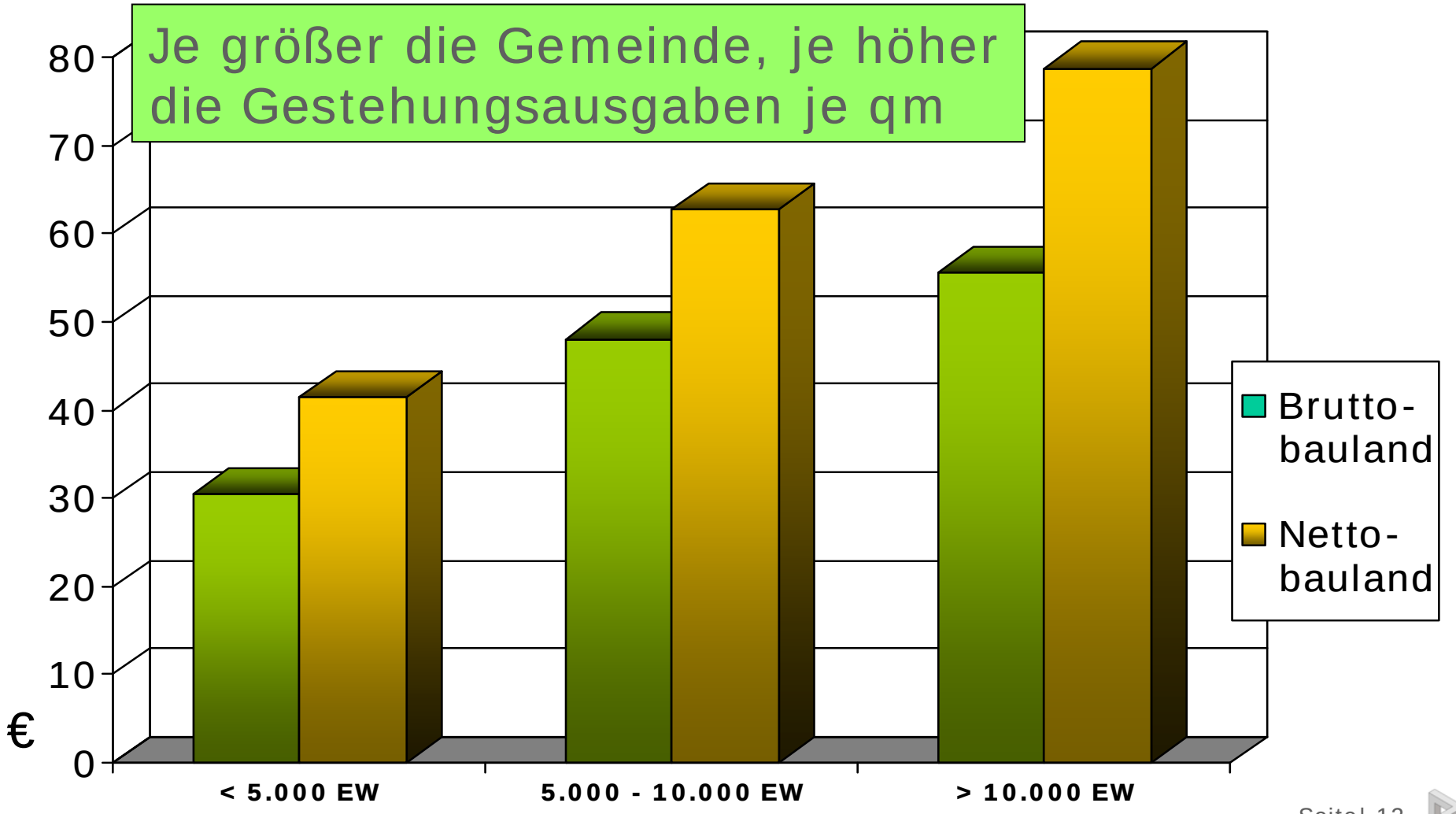
Effizienzszenario | Basisszenario | pessimistisches Szenario



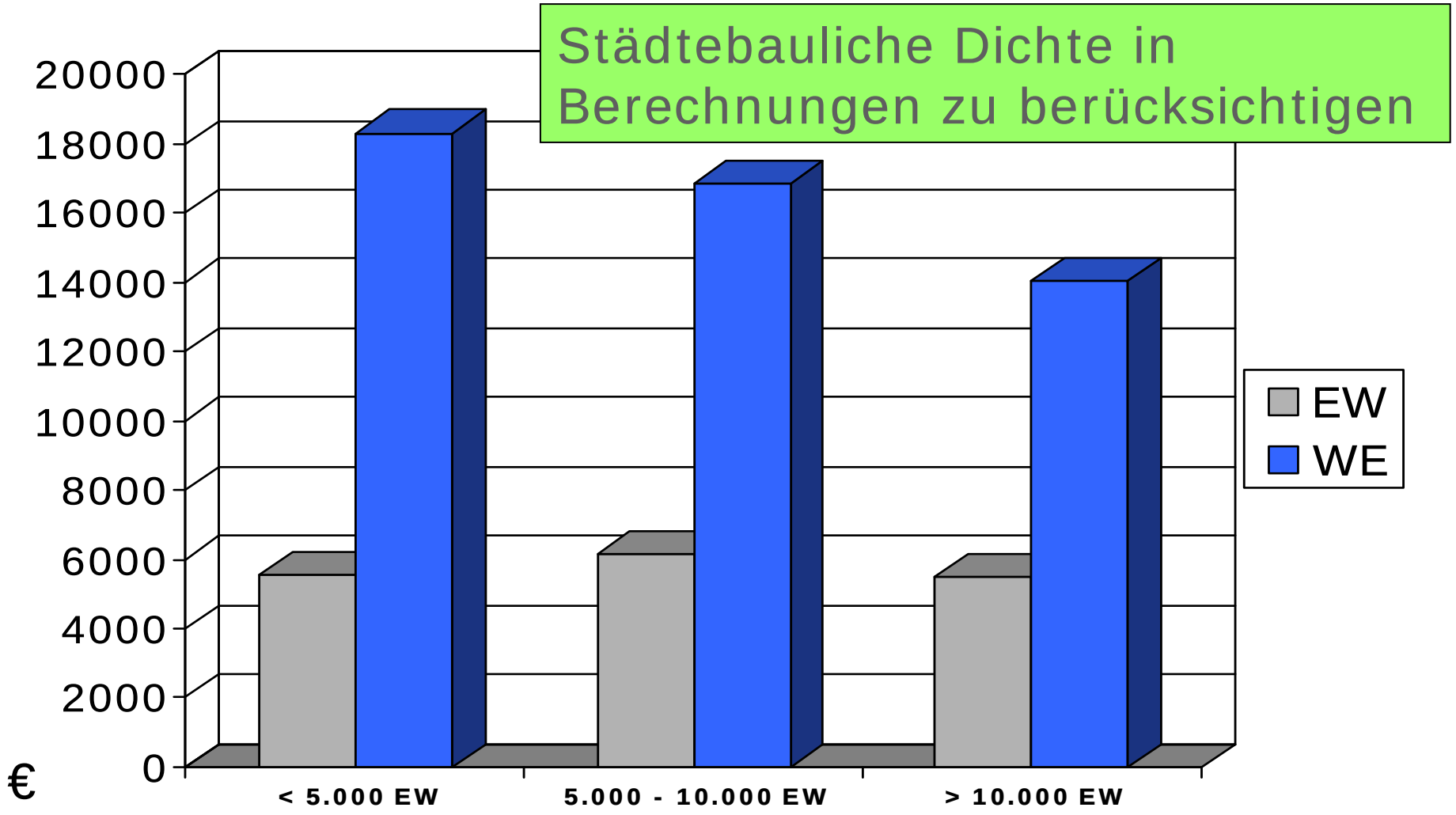


(Quelle: Öko-Institut e.V.)

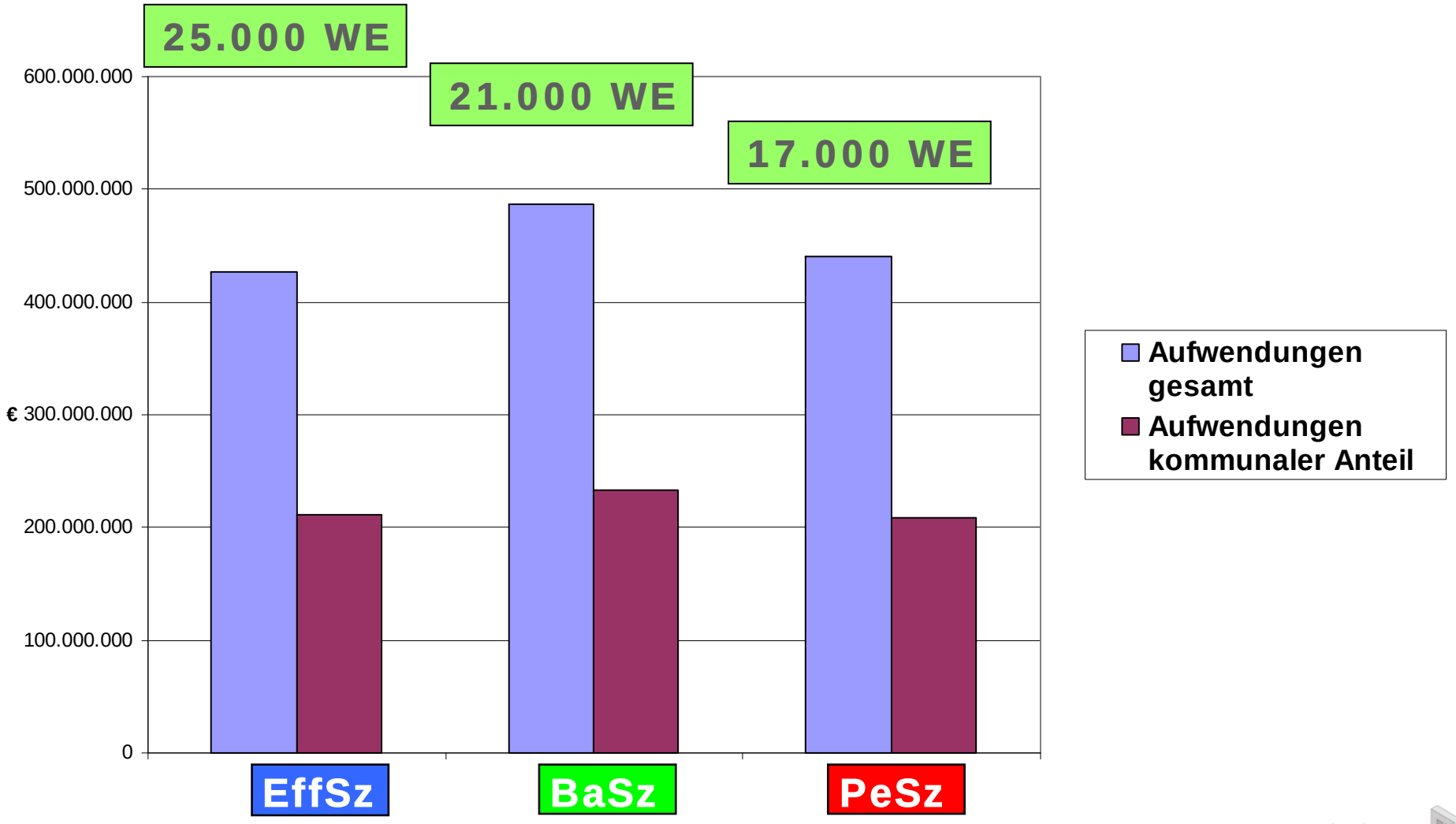
Gestehungsausgaben je qm Wohnbauland nach Gemeindegröße (ohne Grunderwerb)



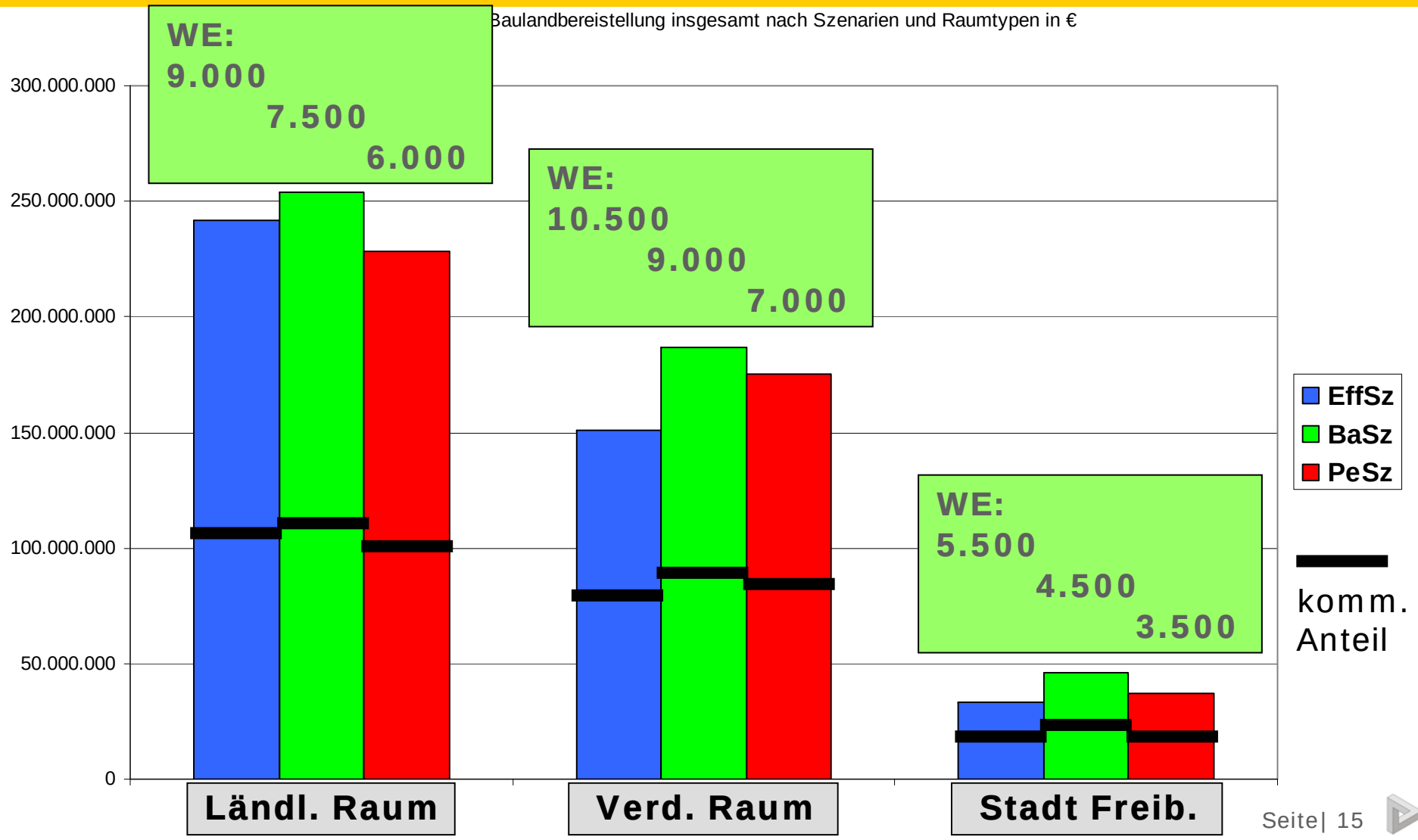
Gestehungsausgaben je EW und WE nach Gemeindegröße (ohne Grunderwerb)



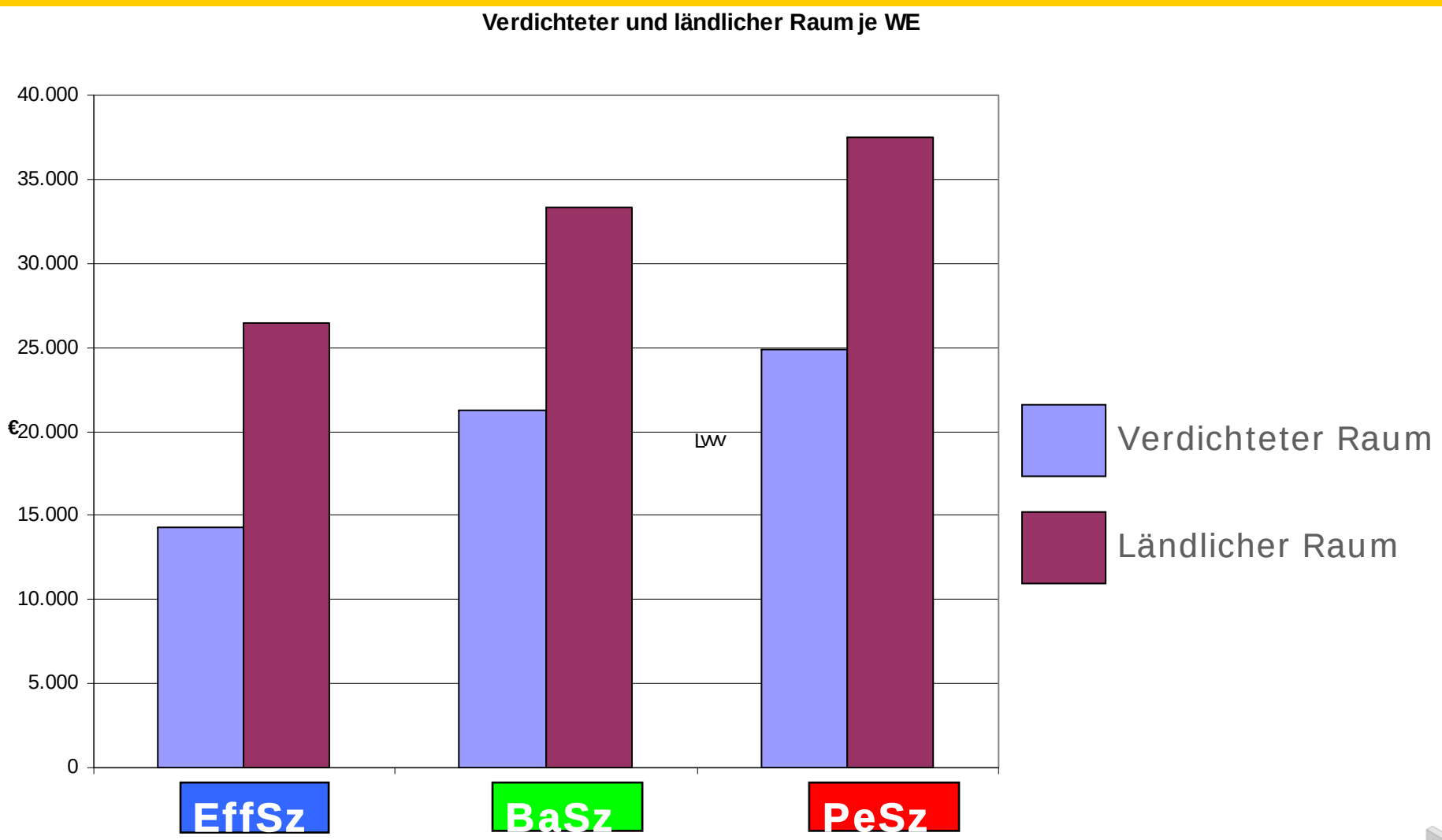
Aufwendungen Baulandbereitstellung
gesamt: Region Freiburg



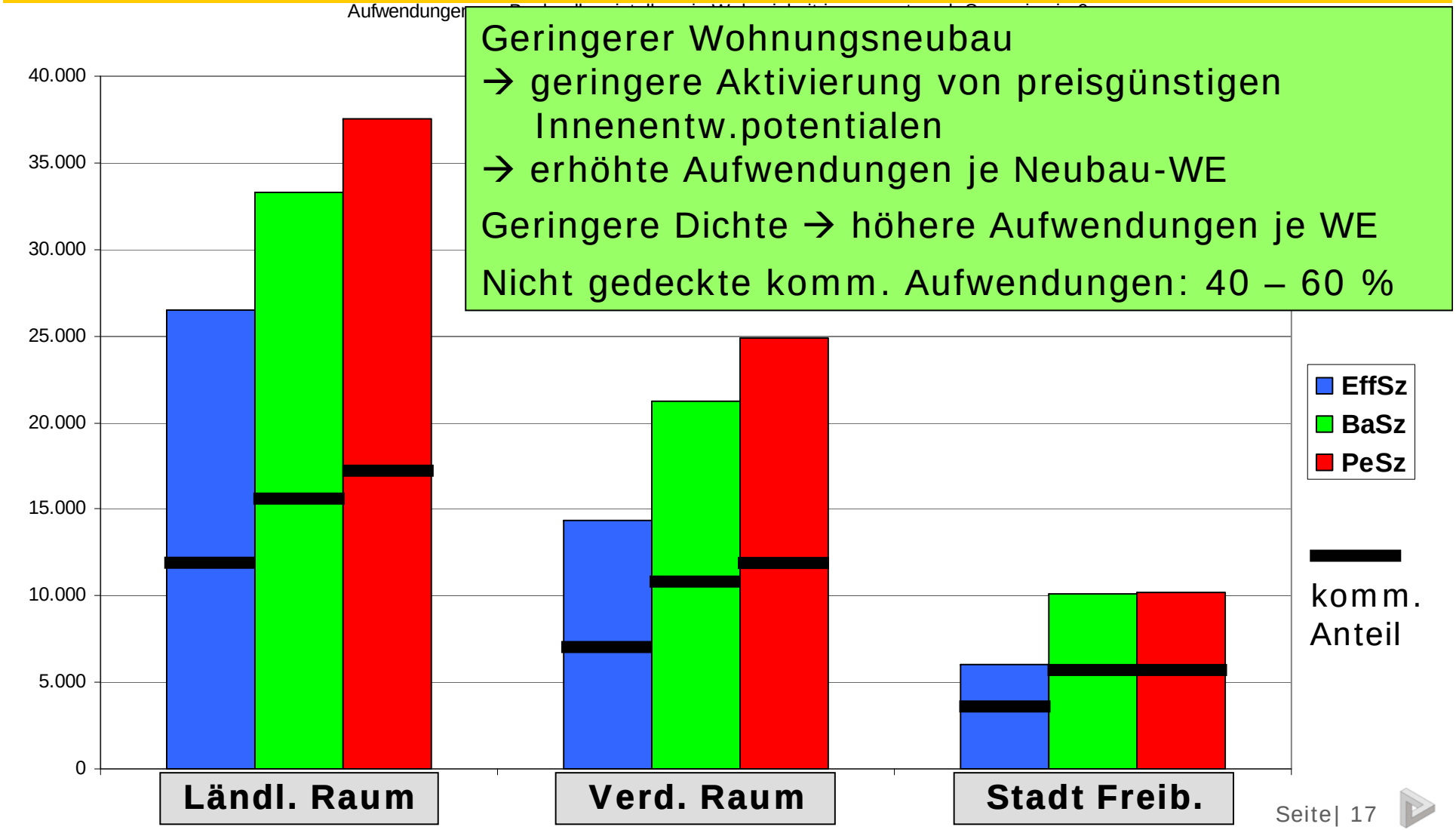
Aufwendungen Baulandbereitstellung
gesamt nach Teilregionen



Aufwendungen Baulandbereitstellung
je WE: Verdichteter und Ländlicher Raum



Aufwendungen Baulandbereitstellung
je WE nach Teilregionen



Geringerer Wohnungsneubau
→ geringere Aktivierung von preisgünstigen Innenentw.potentialen
→ erhöhte Aufwendungen je Neubau-WE

Geringere Dichte → höhere Aufwendungen je WE

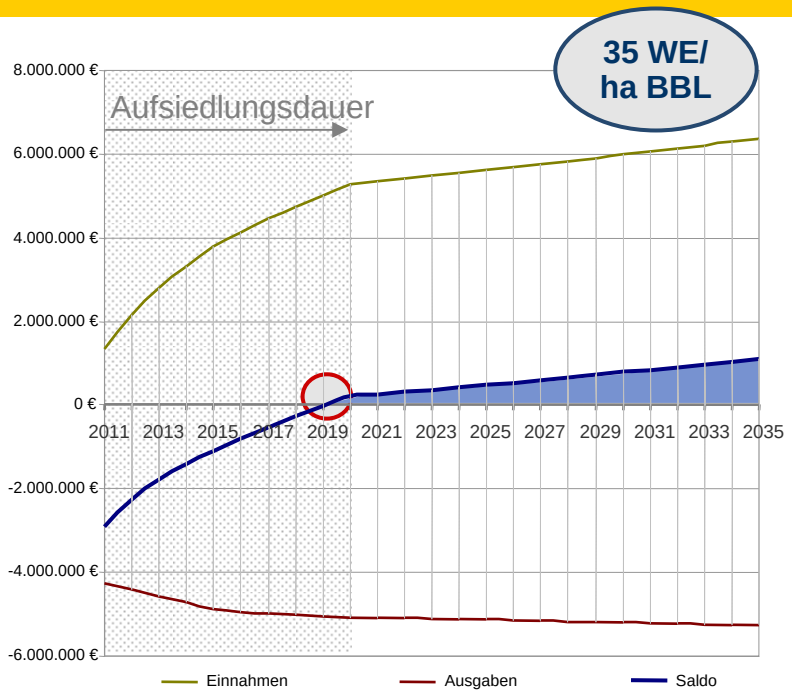
Nicht gedeckte komm. Aufwendungen: 40 – 60 %

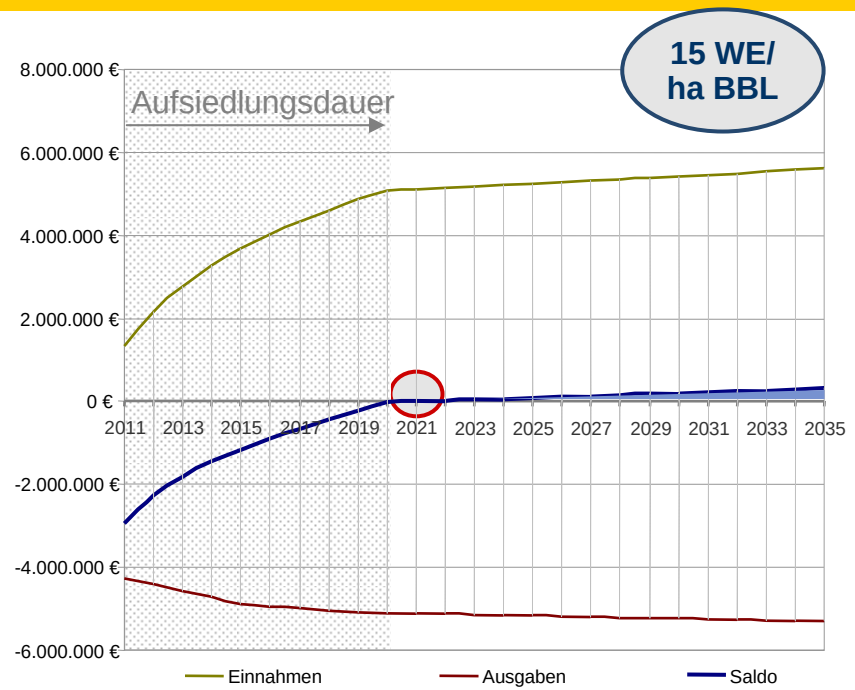
Städtebauliche Dichte bietet Einsparpotentiale

- Erhöhung der städtebaulichen Dichte um **10 %** bei Neubau gesamt erbringt im Szenariozeitraum Einsparungen bei den Gesamtaufwendungen von ca. 35 Mio. € (EffSz) - 41 Mio. € (PeSz)

Sensitivitätsanalyse

Städtebauliche Dichte







mäßig verdichtete Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern



Aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern

\+ Zuweisungen / Steuern

Grundstückserlöse

\- Aufwendungen Infrastruktur

Quelle: www.fokosbw.de

Abschöpfung planungsbedingter Bodenwertsteigerungen

- Refinanzierung des kommunalen Anteils an Außenentwicklung durch Grundstücksverkäufe?
- Nur möglich bei entsprechenden Abschöpfungsbeträgen, die bei Gemeinde verbleiben müssten:
- Ländlicher Raum: ca. 60 – 70 € / m^2
- Verdichtungsraum: ca. 80 – 130 € / m^2
- Stadt Freiburg: mehr als 140 € / m^2
- Je WE: 20.000 – 30.000 €
- Ggf. anfallende Einnahmesteigerungen der Gemeinde durch zusätzliche EW nicht berücksichtigt

Baulandentwicklungsmodelle als Ausweg?

- Entlastung der Gemeinde durch direkte und indirekte Abwälzung von Aufwendungen auf Private

- Private Haushalte sind die eigentlichen Finanziers der Außenentwicklung:
  - Bodenpreise
  - Erschließungsaufwendungen
  - Mobilitätskosten
  - Gebühren und Beiträge
  - Soziale Kosten