




Siedlungsentwicklung auf dem Prüfstand – Abschätzung der Folgekosten und Infrastrukturwirkungen durch neue Wohngebiete

Veranstaltung „Nachhaltiges Flächenmanagement in Stadt und Region“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung und des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Schwerin, 4. Mai 2011

Andrea Dittrich-Wesbuer
ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH (Dortmund)

Gliederung

1. Einleitung: Neue Kostenwerkzeuge für die Planungspraxis
2. Beispiel: LEAN²/ LEANkom
3. Schlussfolgerungen und Ausblick

1. Neue Kostenwerkzeuge für die Planungspraxis

Neue Kostenwerkzeuge für die kommunale Planungspraxis

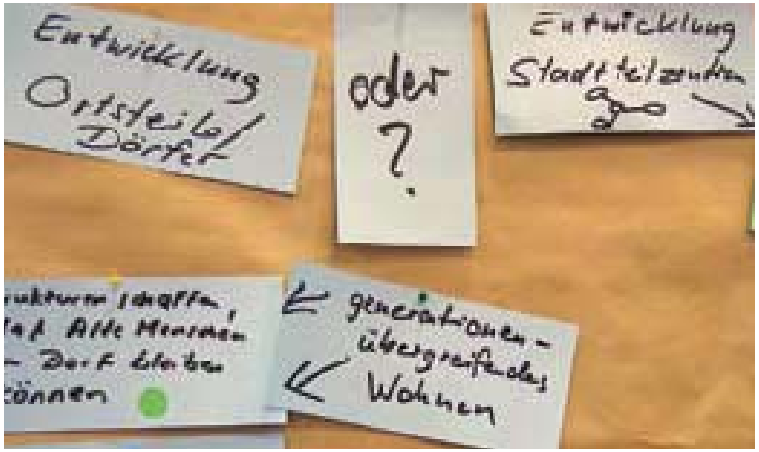
- **www.fokosbw.de**
  fokos bw: Wirtschaftlichkeit von Wohnsiedlungsprojekten
- **www.was-kostet-mein-baugebiet.de**
  FolgekostenSimulator, FolgekostenSchätzer und FIA
- **www.mit-zukunft-rechnen.de**
  LEAN*kom* – fiskalische Wirkungsabschätzung von Wohngebietsentwicklungen
- **www.rpm.rwth-aachen.de; www.empirica-institut.de**
  Regionales Portfoliomanagement

» **INKA - Initiative „Nutzen-Kosten-Analyse im Flächenmanagement“**
gemeinsame Internetdarstellung aller verfügbaren Kostenrechner (MKULNV NRW)

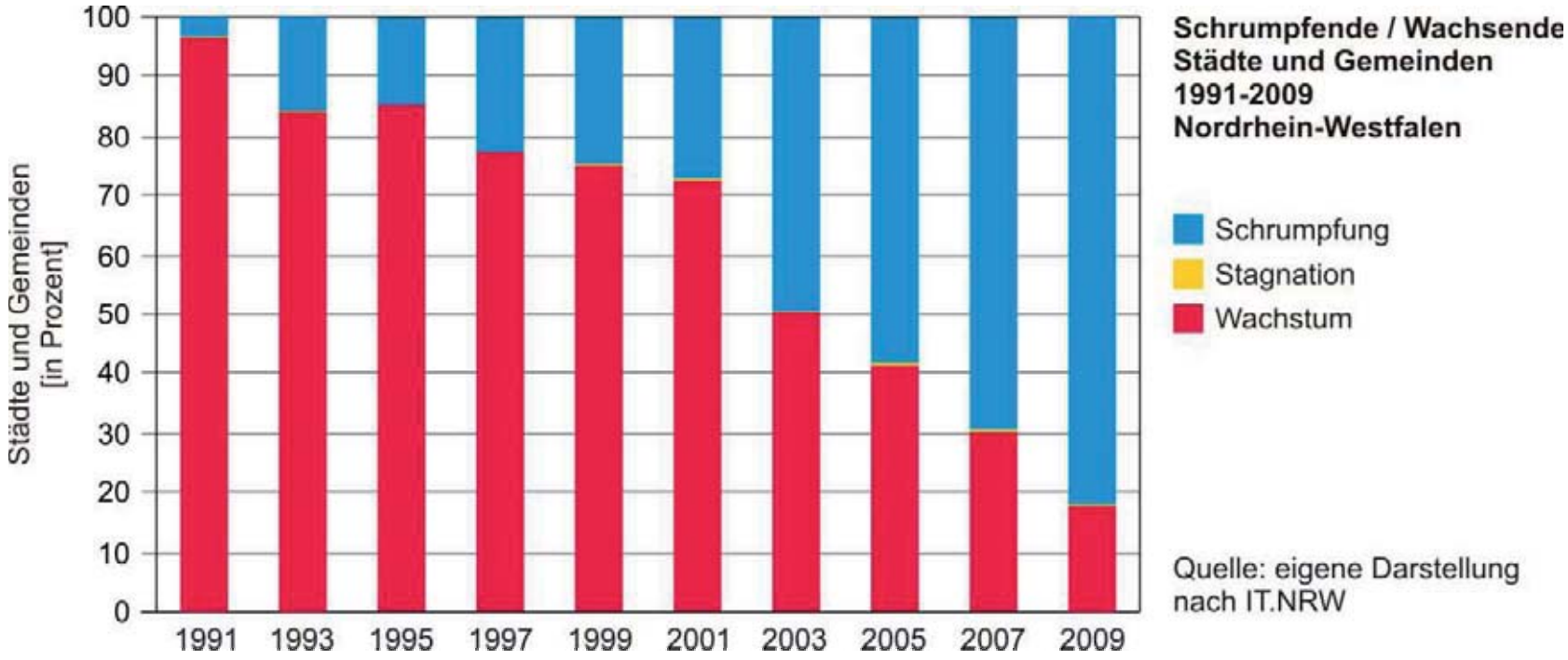

Quelle: fokos bw

Neue Kostenwerkzeuge: Push- und Pullfaktoren

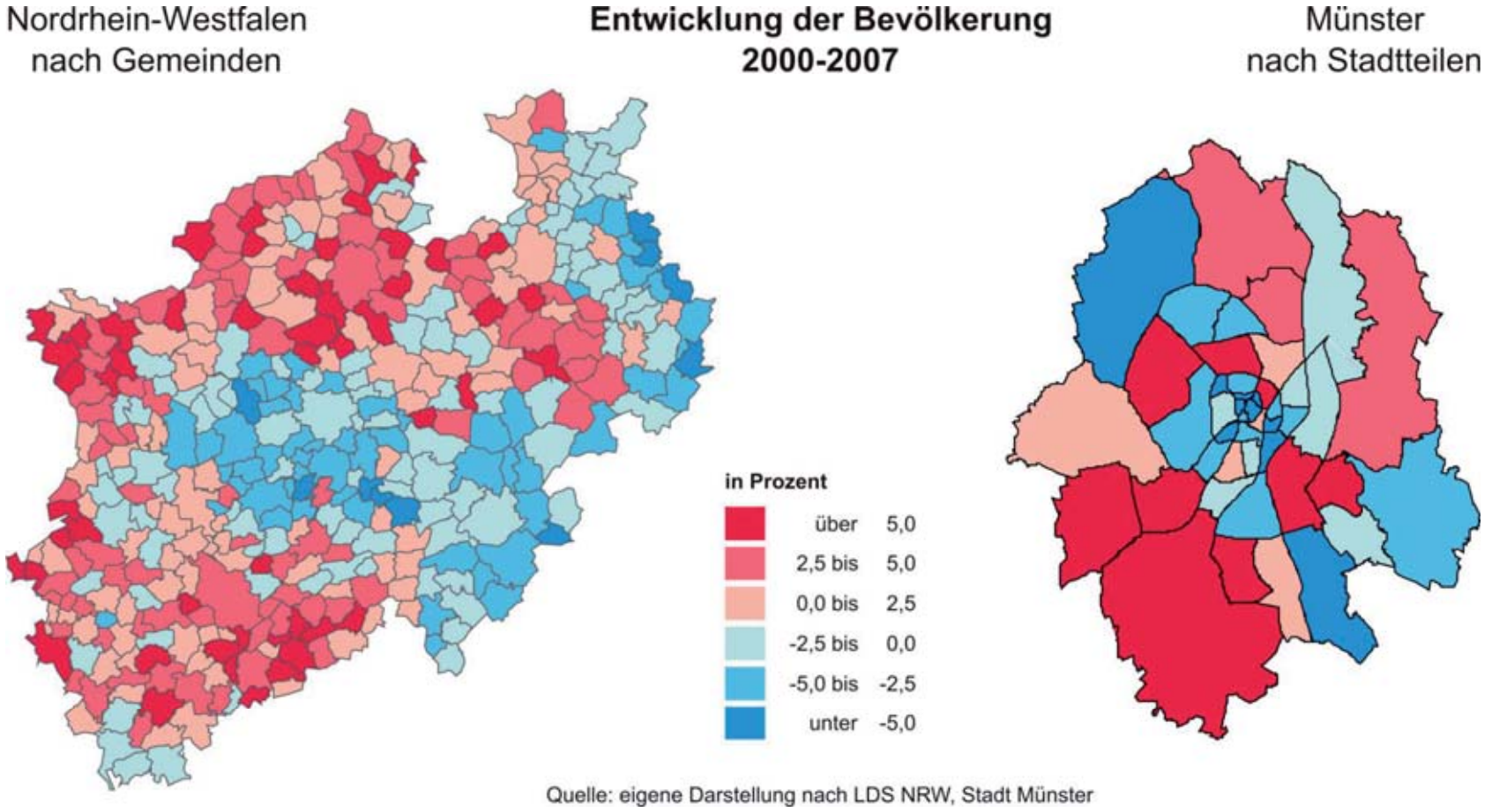
- technischer Fortschritt und Standardisierung (Internet, Office, GIS)
- praxisorientierte Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten
- veränderte Rahmenbedingungen und Bedarfe der Kommunen



Schrumpfung als „Normalfall“



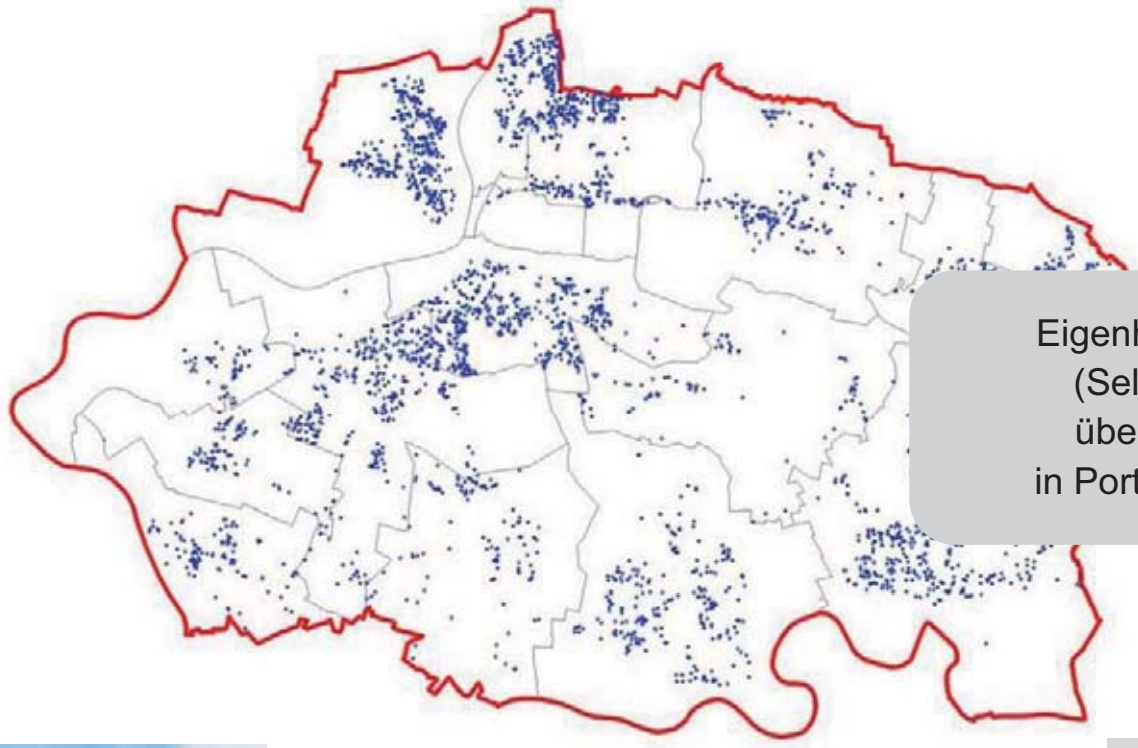
Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung



Quelle: eigene Darstellung nach LDS NRW, Stadt Münster

Nachfrageüberhang durch Alterung der Bevölkerung

Quelle: Stadt Porta Westfalica 2008



Eigenheimbesitzer
(Selbstnutzer)
über 65 Jahre
in Porta Westfalica





Folgekosten der Infrastrukturnetze: Beispiel Erschließung

Quelle: Stadt Porta Westfalica 2008



416 km Gemeindestraße=
11,5 Meter / Einwohner

Tendenz steigend!



Folgekosten der Infrastrukturnetze: Beispiel Abwasser

Quelle: Stadt Porta Westfalica 2008



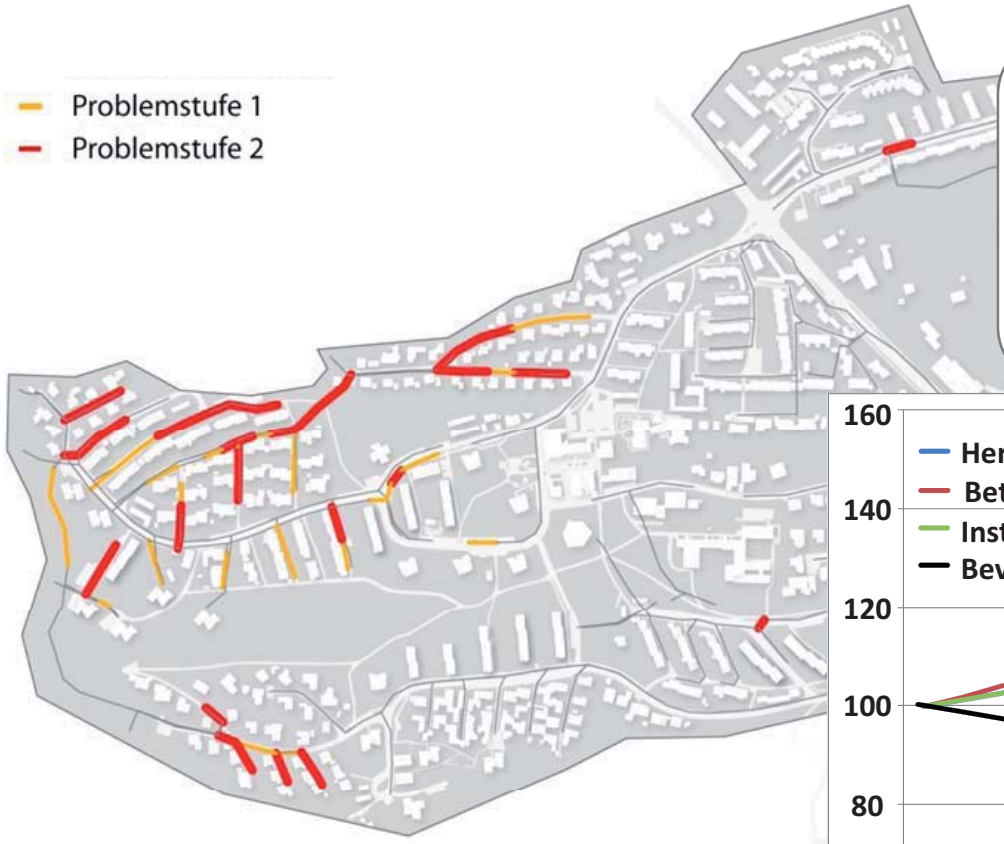
rund 300 km Kanal =
9 Meter / Einwohner

Tendenz steigend!



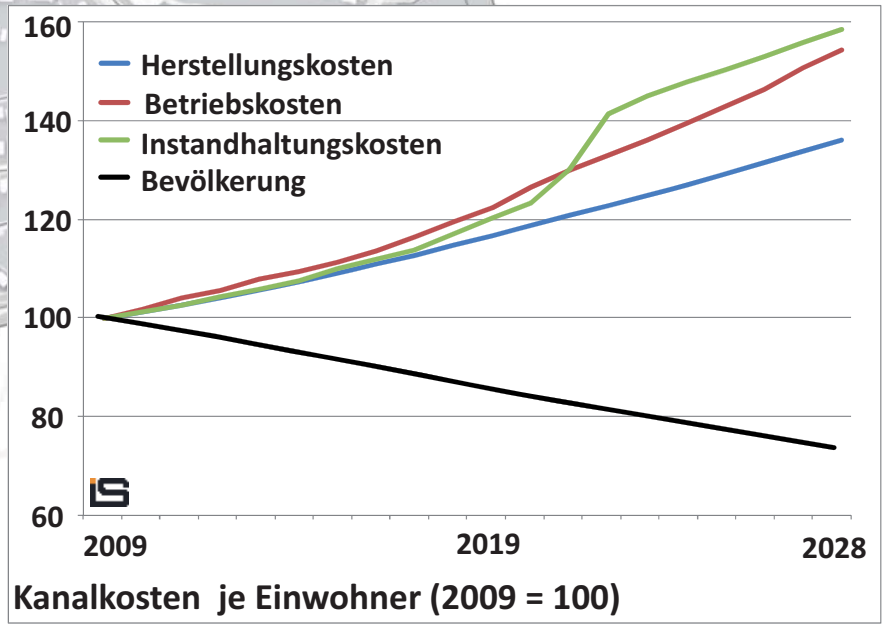
Folgekosten der Infrastrukturnetze: Beispiel Abwasser

Quelle: ILS / Planersocietät 2009



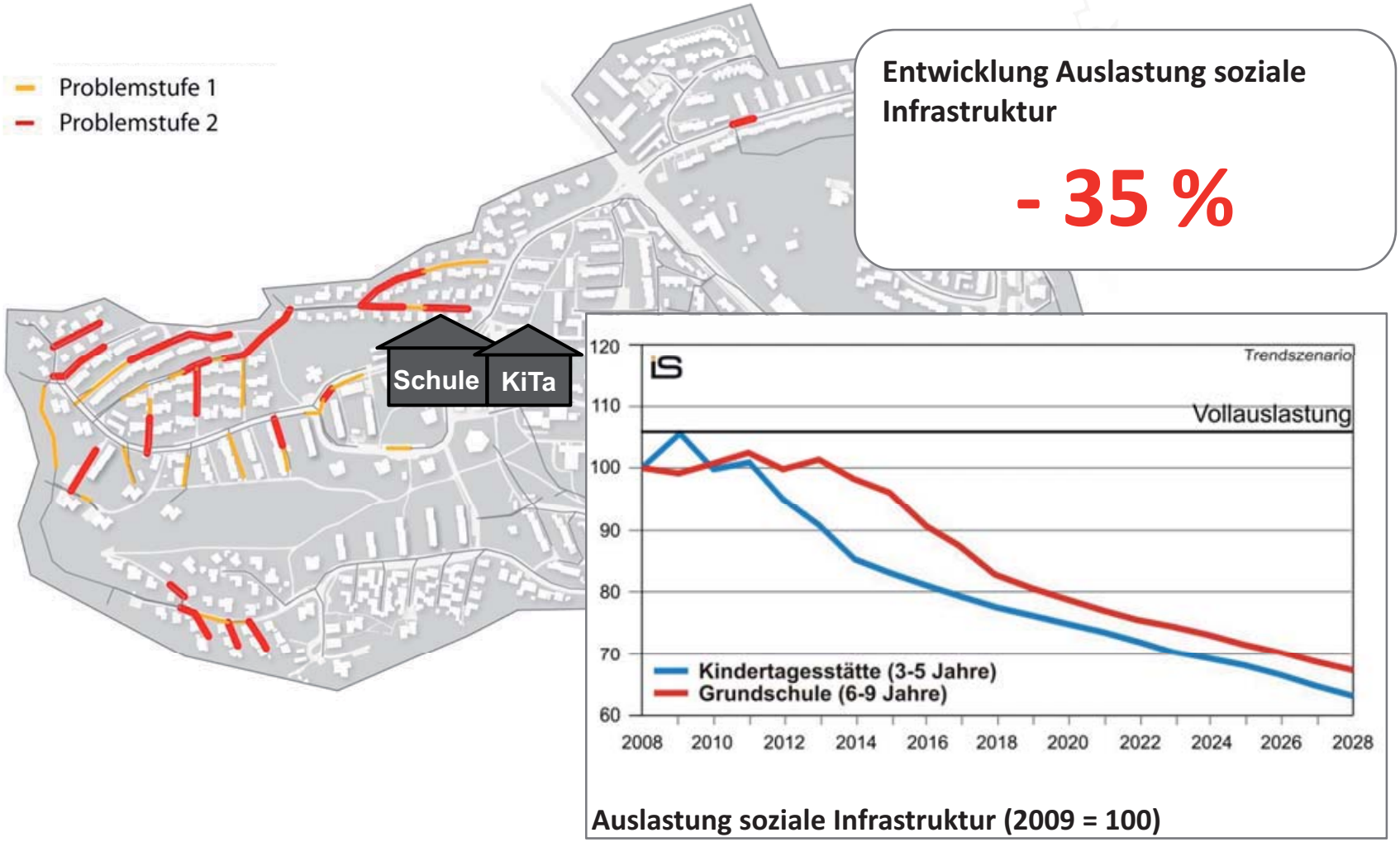
Veränderungen der Kanalkosten bis 2028 (je Einwohner)

+ 40 %

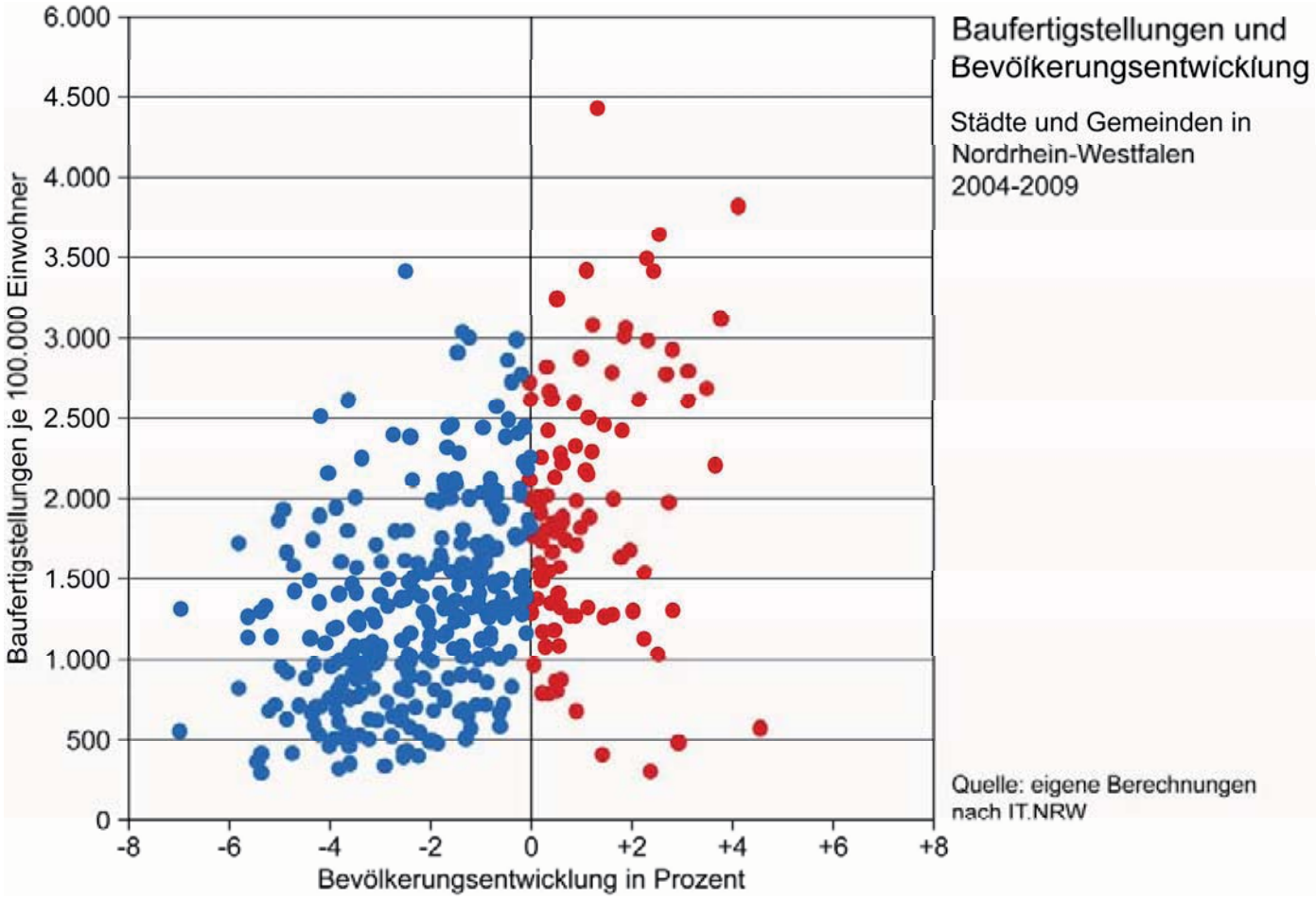


Folgekosten der Infrastrukturnetze: Beispiel soziale Infrastruktur

Quelle: Stadt Porta Westfalica 2008



Schrumpfung und Neubaubedarf?



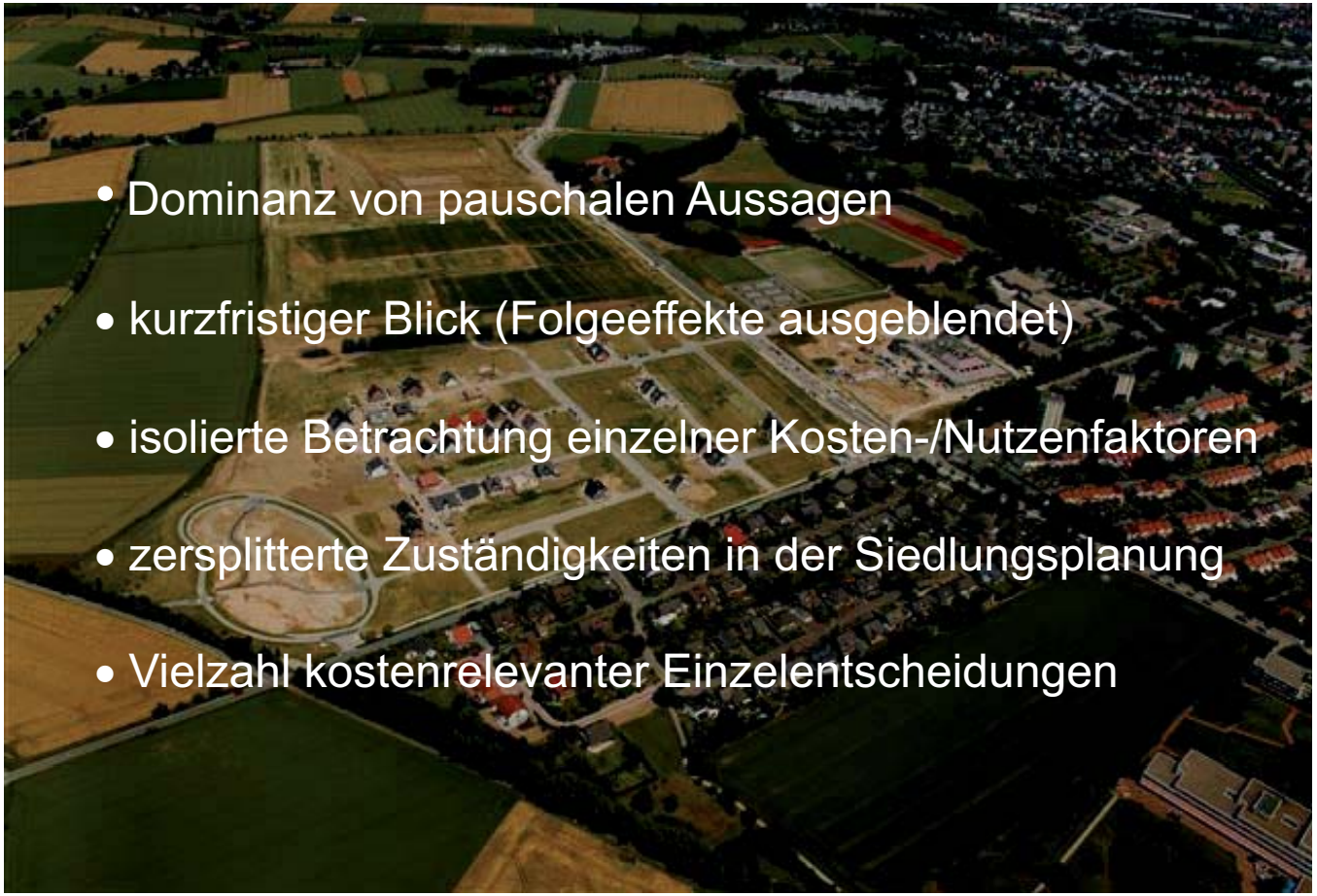
2. LEAN^2 / LEANkom

Was kostet uns dieses Baugebiet?



Quelle: MUNLV NRW

Was kostet uns dieses Baugebiet?



Quelle: MUNLV NRW



Quelle: Planersocietät/nts 2010

LEANkom: Kosten- und Nutzenthemen

Gebietserschließung

- Innere u. äußere Verkehrserschließung
- Frei- und Ausgleichsflächen
- Abwasserentsorgung
- Planungskosten

Folgeeinrichtungen

- Kinderbetreuungseinrichtungen
- Grundschulen
- ÖPNV
- Schülerbeförderung

Bauland & Finanzierung

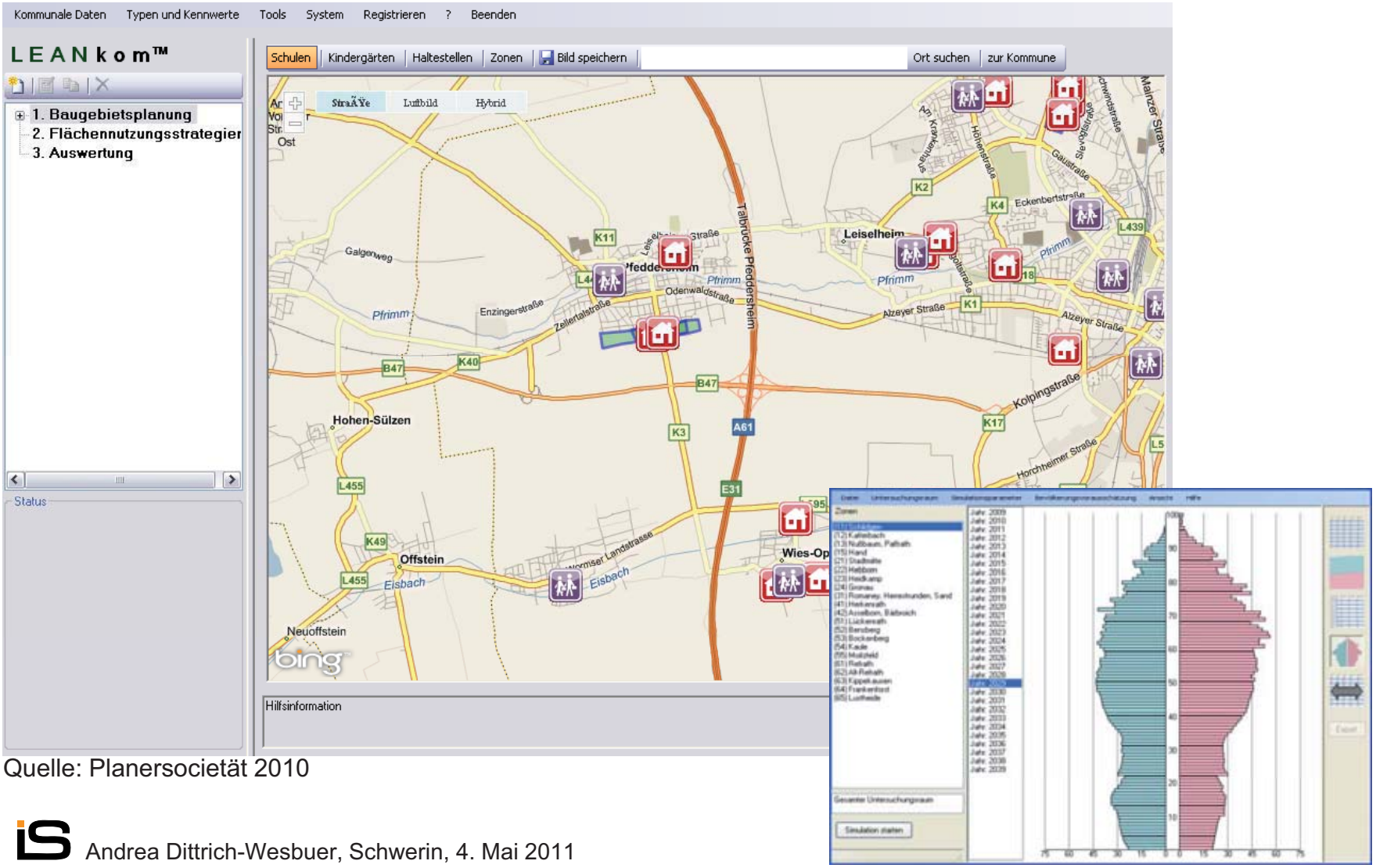
- Baulandmodell
- Umlegung
- Angebotsplanung
- Zwischenerwerb
- Investorenvertrag
- Finanzierungskosten

Einnahmen

- Grundsteuer A
- Grundsteuer B
- Einkommensteuer
- Schlüsselzuweisungen
- Kreisumlage
- Multiplikatoreneffekte (z.B. Kaufkraft)

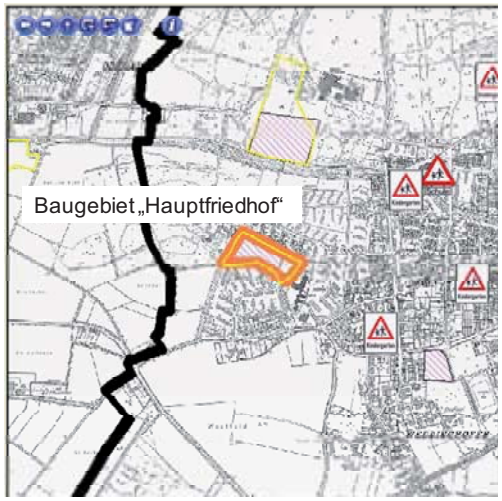


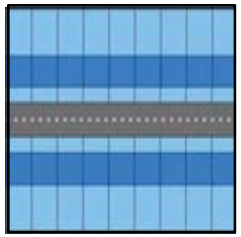
Tool mit Bevölkerungsmodell



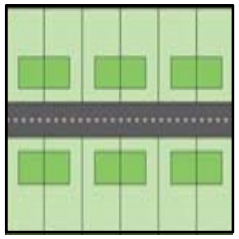
Quelle: Planersocietät 2010

Betrachtungsgegenstände: Planungsvarianten im Vergleich

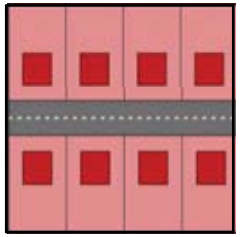




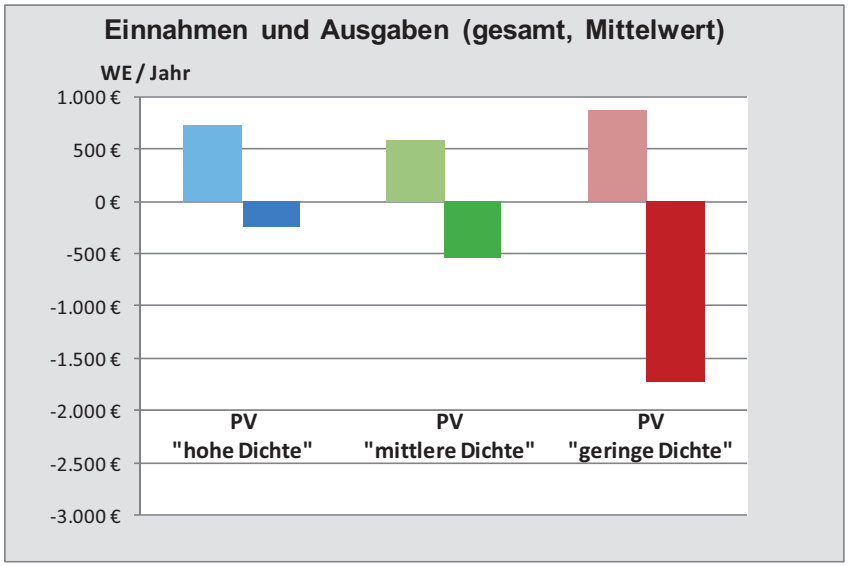
Planungs-
variante
„hohe Dichte“
(70 WE/ha Nwbl)

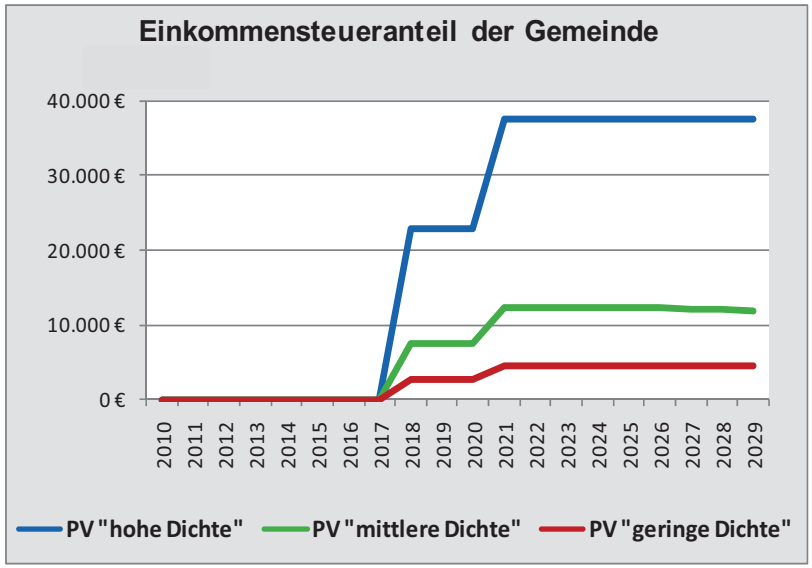


Planungs-
variante
„mittlere Dichte“
(45 WE/ha Nwbl)



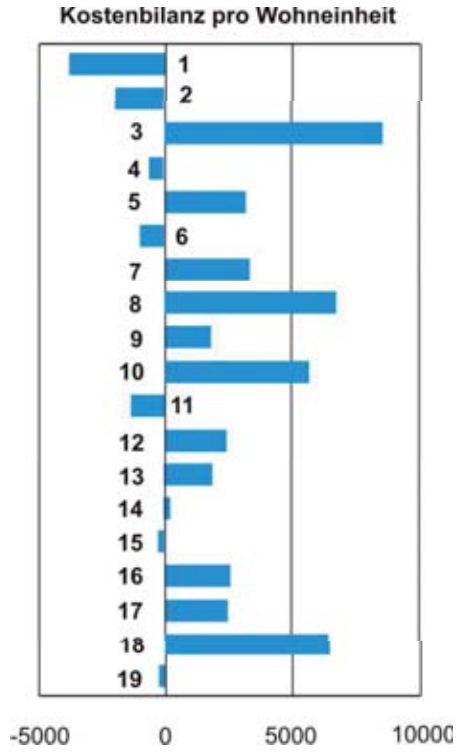
Planungs-
variante
„geringe Dichte“
(15 WE/ha Nwbl)

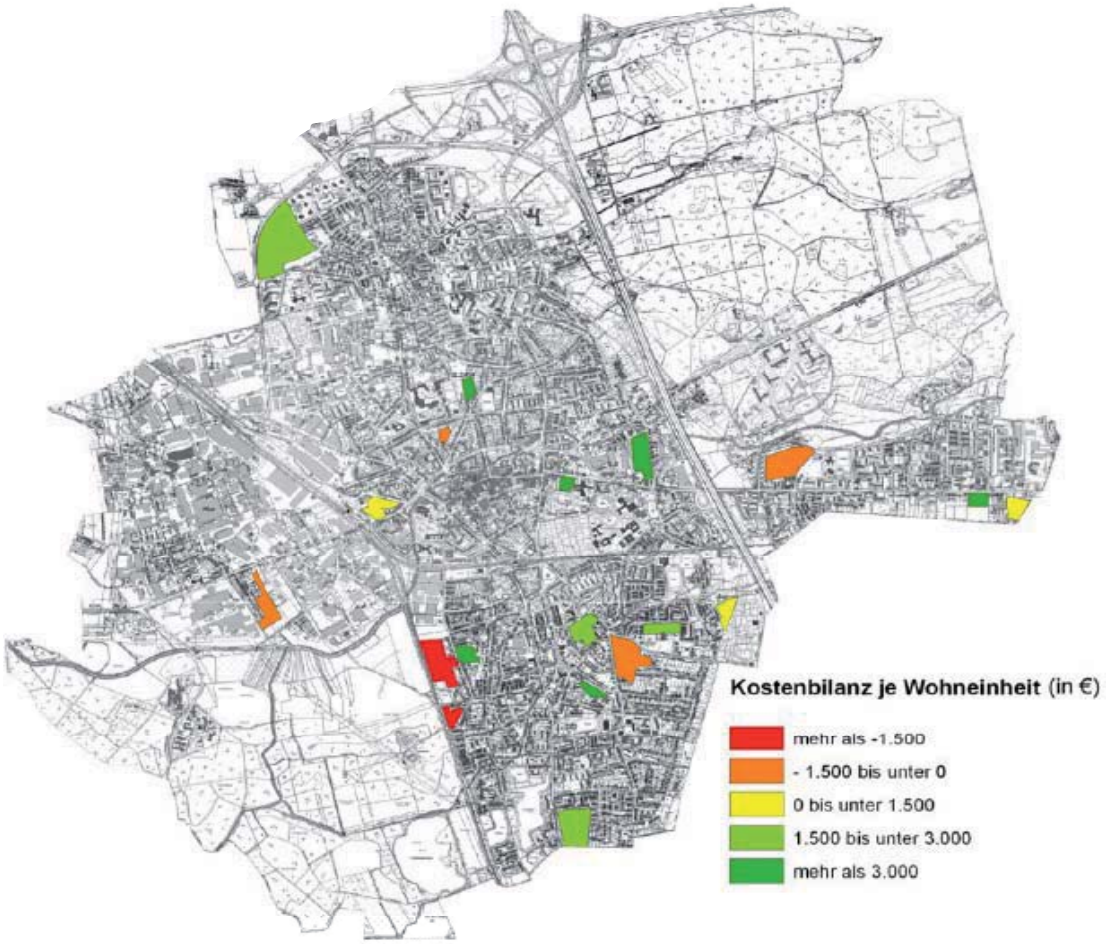




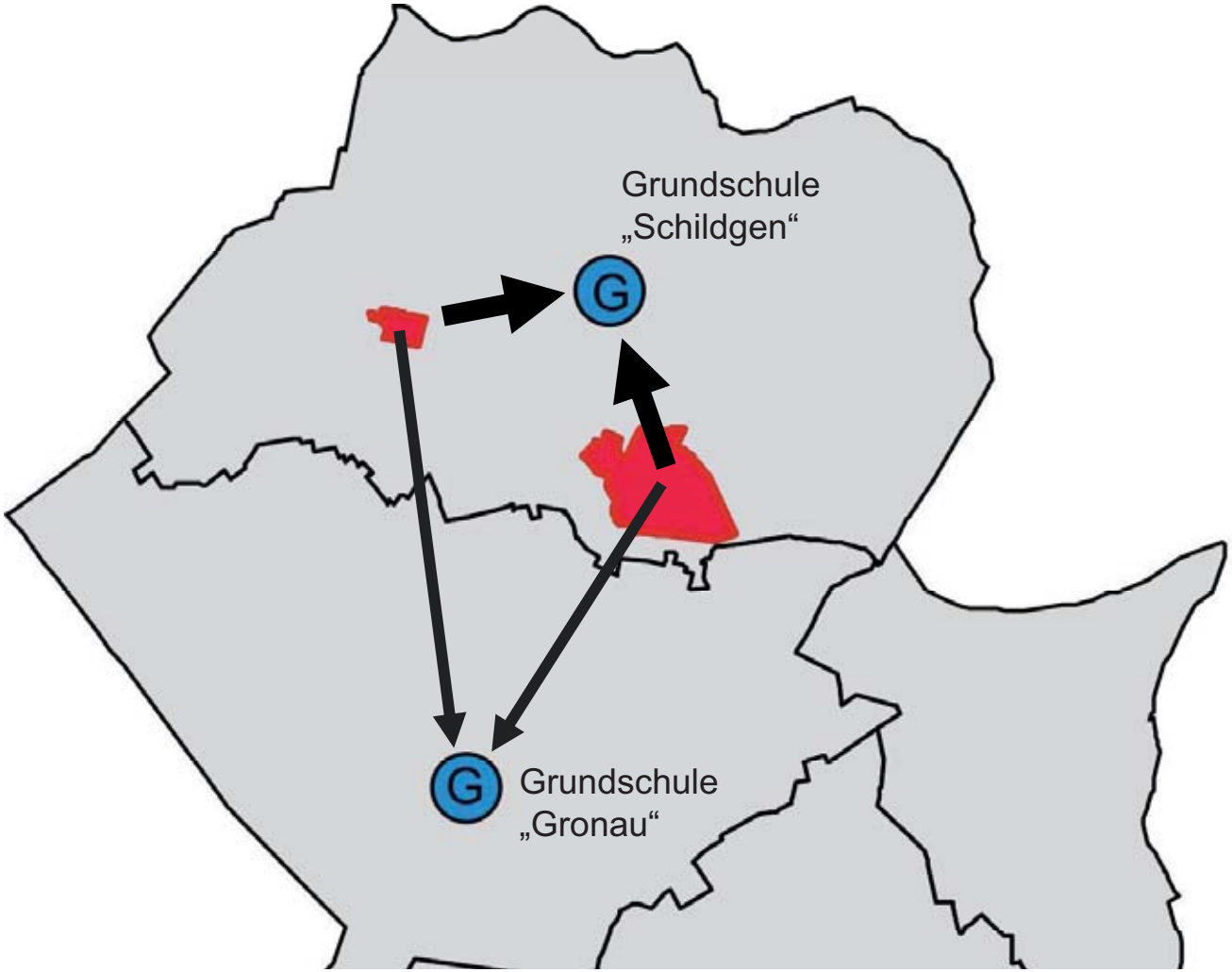
Betrachtungsgegenstände: Baugebiete im Vergleich

Quelle: Planersocietät 2010

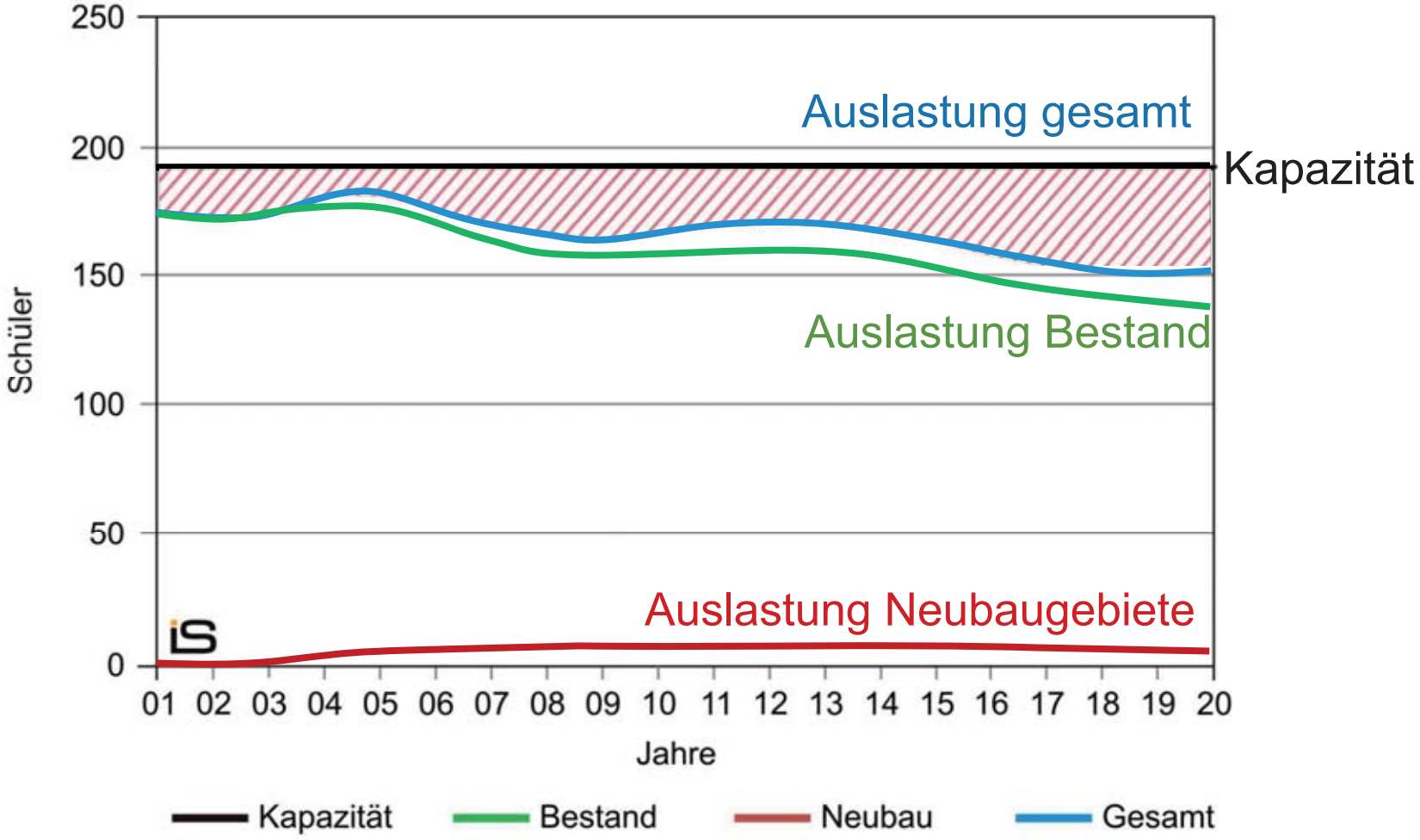




Betrachtungsgegenstände: Auslastung der sozialen Infrastruktur



Betrachtungsgegenstände: Auslastung der sozialen Infrastruktur



Dichte	**Doppelte Dichte = Halbe Kosten** Siedlungsstrukturelle Merkmale wie die Dichte bestimmen den Flächenaufwand und die Kosten für die innere Erschließung eines Wohngebietes.
Lage	**Lagegunst heißt Kostengunst** Gut integrierte Standorte verringern den Flächenaufwand sowie die Kosten für die äußere Erschließung. Besonders deutlich wird dies bei kleineren Wohngebieten.
Folgekosten	**Kostenfalle Folgekosten** Im Vergleich zu den Herstellungskosten werden die Folgekosten eines Wohngebietes eher vernachlässigt, obwohl sie für eine Kommune in vielen Fällen sogar bedeutsamer sind.
Nutzen	**Keine pauschalen Aussagen zum fiskalischen Nutzen** Pauschale Annahmen zu den zusätzlichen Einnahmen einer Gemeinde durch ein neues Wohngebiet werden den komplexen Mechanismen des kommunalen Finanzsystems nicht gerecht.

3. Schlussfolgerungen und Ausblick

LEANkom: Erfahrungen aus dem Einsatz (Projektlaufzeit)

- Demographischer Wandel als „Eisbrecher“
- Transparenz der fiskalischen Effekte von Baugebieten
- Anreicherung (aber kein Ersatz) der Abwägung in der Siedlungsplanung
- nicht unerheblicher (Daten)Aufwand und Einarbeitungszeit („Expertensystem“)
- besonderes Interesse: (kleinräumige) Auswirkungen von Bevölkerungsveränderungen auf die Auslastung der Infrastruktur
- ständige Weiterentwicklung / Anpassung notwendig



Neue Kostenwerkzeuge für die kommunale Planungspraxis: Zwischenfazit

- nutzbare kommunale Werkzeuge und Berechnungsmethoden liegen vor
  (aber: Transparenz und Verbreitung notwendig !)
- regionale Dimension, Gewerbegebiete / Versorgungseinrichtungen sowie Kosten des Siedlungsbestandes wurden bislang kaum berücksichtigt (Weiterentwicklungsbedarf !)
- Kostenbetrachtungen müssen als integrierter Bestandteil eines nachhaltigen Flächenmanagement verstanden und eingesetzt werden



Nachhaltiges Flächenmanagement: Aktuelle Ansätze in Nordrhein-Westfalen (I)

Nachhaltiges kommunales Flächenmanagement (2005-2010)

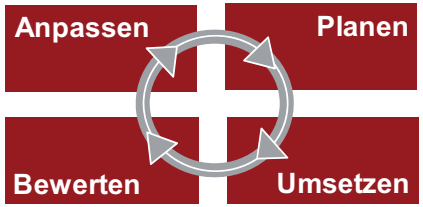


www.lag21.de

- vom Umweltministerium NRW geförderte Einführung von Flächenmanagementsystemen in insgesamt 16 Kommunen
- Ziel: systematischen Verankerung des Leitbilds Nachhaltigkeit in der kommunalen Flächenplanung

Ökonomie	Infrastrukturkostenentlastung, Standortqualität, Wettbewerbsvorteil
Soziales	Bewältigung Demografischer Wandel, Partizipation, Teilnahmechancen
Ökologie	Reduktion Ressourcenverbrauch, Biodiversität, Klimaanpassung

- Bausteine:
  - klare Aufbau- /Ablauforganisation
  - Beteiligung von Politik, Bürgerschaft u. Interessensgruppen
  - umfassende Bestandsanalyse
  - Erarbeitung und Überprüfung eines Handlungsprogramms
- Konzeption als kontinuierlicher Verbesserungsprozess



Nachhaltiges Flächenmanagement: Aktuelle Ansätze in Nordrhein-Westfalen (II)

INKA - Initiative „Nutzen-Kosten-Analyse im Flächenmanagement“ (ab 2012)



(Beispieldarstellung)

- vom Umweltministerium NRW gefördertes Portfolio vorhandener Kostenrechner
- Ziel: Verbesserung der Informationsgrundlagen und Reduzierung der Nutzungshemmnisse
- Durchführung durch eine Arbeitsgemeinschaft einzelner Entwickler / Anbieter (BDO, GGR, SSR, ISB) unter Nutzung des Webauftritts der „Allianz für die Fläche“
- übersichtliche und neutrale Darstellung aller für die kommunale Planung nutzbaren Kostenrechner (Internet und Broschüre)

Nachhaltiges Flächenmanagement: Aktuelle Ansätze in Nordrhein-Westfalen (III)

Kommunaler Klima- und Flächenmanager NRW (ab 2012)



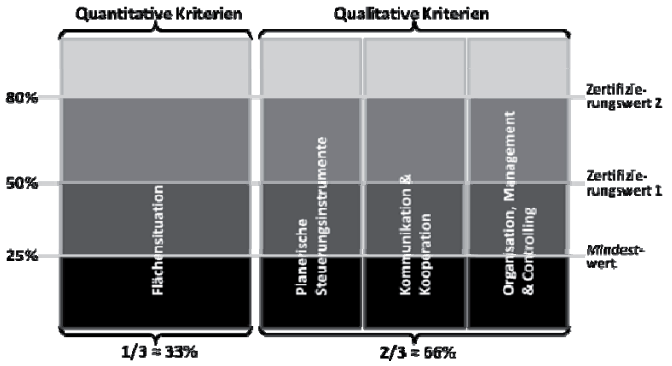
- vom Umweltministerium NRW geförderte Entwicklung einer zertifizierten E-Learning-Fortbildung zum Klima- und Flächenmanager
- Team: BEW Duisburg, LAG 21, ILS, ZEFIR/Uni Bochum
- Ziel: multikausale Probleme in den Kommunen erfordern ein strategisches Vorgehen und querschnitts-orientiertes Handeln, das passgenau vermittelt wird
- Bausteine:
  - modularer Aufbau mit Verknüpfungen untereinander
  - klare Lernziele und fortwährende Lernkontrolle
  - Präsenzveranstaltungen („Blended-Learning“)
- Integration in eine bestehenden Lernplatttform (BEW)
- Verknüpfung mit „INKA-Initiative“ sowie dem Zertifizierungsverfahren „Meilenstein 2012“

Nachhaltiges Flächenmanagement: Aktuelle Ansätze in Nordrhein-Westfalen (IV)

„Meilenstein 2012“ – ein Zertifikat für flächensparende Kommunen (ab 2012)



- vom Umweltministerium NRW ab 2012 ausgelobtes Zertifikat für flächensparsame Kommunen
- Entwicklung: LAG 21, ILS, KUA, Gestaltmanufaktur
- Ziel: Akzeptanz und Anerkennung kommunaler Flächenmanagementsysteme
- Überprüfung im 3-Jahres-Rhytmus gewährleistet Kontinuität und Verbesserungsmöglichkeit
- Bausteine:
  - Transparentes Indikatorenset und Prüfverfahren
  - Zusammenspiel qualitativer u. quantitativer Kriterien








Siedlungsentwicklung auf dem Prüfstand – Abschätzung der Folgekosten und Infrastrukturwirkungen durch neue Wohngebiete

Veranstaltung „Nachhaltiges Flächenmanagement in Stadt und Region“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung und des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Schwerin, 4. Mai 2011

Andrea Dittrich-Wesbuer
ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH (Dortmund)