

## Pressemitteilung

fokos bw

März 2009

### Folgekostenrechner erleichtert Stadtentwicklungspolitik

Innenentwicklung vor Außenentwicklung – diese Maxime prägt seit Jahren die Diskussionen über Flächenplanung und Stadtentwicklung. Gute Gründe, mit der wertvollen Ressource Grund und Boden sparsam umzugehen und auf Ausweisung von Neubaugebieten auf der „grünen Wiese“ zu verzichten, gibt es in der Tat genug: Angefangen bei dem für die nächsten Jahrzehnte zu erwartenden Bevölkerungsrückgang über den wirtschaftlichen Strukturwandel bis hin zu Natur- und Artenschutz, der durch den zunehmenden Landschaftsverbrauch gefährdet wird.

Nicht nur aus diesen Gründen werden heute auch Nachverdichtungsflächen, Brachen und innerstädtische Freiflächen als Potenzialflächen für die Wohngebietsentwicklung in der Innenstadt oder im Ortskern analysiert und genutzt.



Doch obwohl die Innenentwicklung schon lange als wesentliche städtebauliche Zielsetzung definiert ist, nicht zuletzt auch im Baugesetzbuch, hat sich die Intensität des Landschaftsverbrauchs im Außenbereich in den letzten Jahren weiter gesteigert. Allein in Baden-Württemberg wurde im Jahr 2007 täglich eine Fläche von 10,3 Hektar für Baumaßnahmen beansprucht, dies entspricht im Jahr etwa 5.400 Fußballfeldern.

Das Prinzip der Nachhaltigkeit wird also längst nicht überall berücksichtigt; angesichts der chronisch klammen Kassen setzt so manche Gemeinde auf den für sie - zumindest auf den ersten Blick - lukrativeren Weg. „Viele Bürgermeister denken sich, mit Baugebieten ist Geld zu verdienen.“, sagt Dr. Holger Keppel, Bürgermeister von Rottenburg am Neckar. Für die Entwicklung im Außenbereich sprächen aus kommunalwirtschaftlicher Sicht vordergründig mehr Steuereinnahmen aufgrund zusätzlicher Einwohner. „In Anbetracht dieser fiskalischen Argumentation hilft es im Moment wenig, Natur- und Umweltschutz oder auch Flächenverbrauch ins Feld zu führen“, so Keppel.

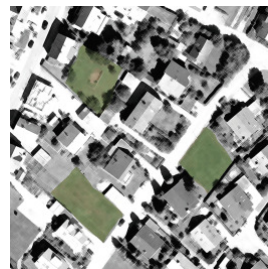
### Die Standortoptionen



Neubaugebiet



Ergänzungsfläche



Nachverdichtung



Brach- u. Freifläche

### Diskussion versachlichen - Entscheidungsgrundlagen ermitteln

Einen Ausweg aus dem Dilemma könnte ein neues stadtplanerisches Instrument weisen, das die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) gemeinsam mit der STEG Stadtentwicklung GmbH entwickelt hat. Starthilfe gab das Umweltministerium Baden-Württemberg, welches das Pilotprojekt „Wirtschaftlichkeitsabschätzung von Wohngebietsentwicklungen“ in sein Förderprogramm „Lebensgrundlage und ihre Sicherung - BWPLUS“ aufnahm.

Der Aufwand hat sich offensichtlich gelohnt: Am Ende des Forschungsprogramms präsentieren die Beteiligten nun den Folgekostenrechner, welcher Kommunen eine frühzeitige Abschätzung der ökonomischen und demographischen Effekte einer Wohngebietsentwicklung ermöglicht: den fokus bw.



„Mit diesem innovativen Instrument wird es möglich, verschiedene Gebiete und Varianten, die für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes denkbar sind, zu vergleichen“, sagt Professor Dr. Alfred Ruther-Mehlis, Studiendekan Stadtplanung an der HfWU. Ein entscheidender Einflussfaktor auf die Rentabilität eines Gebietes sei etwa der Zeitraum, über den sich die Besiedelung erstreckt sowie deren Verlauf. Denn die Einnahmen der Kommune generierten sich in erster Linie über die Veräußerung von Grundstücken und den Zuzug an Bewohnern. Komme es hier zu Verzögerungen, bedeute dies geringere Einnahmen aus Zuweisungen, Grund- und Einkommensteuern, sowie unter Umständen auch fehlende Erlöse aus dem Verkauf von kommunalen Grundstücken. Das computergestützte Instrument erlaube den Nutzern dagegen, die über einen Zeitraum von 25 Jahren zu erwartenden wirtschaftlichen Folgen bei Flächenausweisungen einzuschätzen und erleichtere so die Entscheidung zwischen den unterschiedlichen Standorten. Mit dem fokus bw werde es möglich, alle für die Wirtschaftlichkeit wesentlichen Einflussgrößen aufzuzeigen. „Dies schafft für alle am Planungsprozess beteiligten Akteure ein hohes Maß an Transparenz.“ Die kommunalen Entscheider werden darin unterstützt, die Diskussion um die Ausweisung neuer Baugebiete zu versachlichen. „Kommunen sollten ihre Entscheidungen in der Stadtplanung vor allem auf Eines stützen können: verlässliche Informationen. Und eine Abschätzung der ökonomischen Effekte kann bereits in einem sehr frühen Stadium der Planung erfolgen - sogar noch vor Ausweisung der Fläche als Bauerwartungsland im Flächennutzungsplan“, sagt Ruther-Mehlis.



### Themenfelder für die Analyse und zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit

- Vorbereitung und Herstellung
- Folgekosten
- Ver- und Entsorgung
- Finanzierung und Abschreibung
- Grunderwerb und Grundstücksverkauf
- Bevölkerungsentwicklung im Gebiet

### „Mehr Kostenwahrheit“ in der Stadtplanung

„Mit dem fokus bw können die kommunalen Verwaltungen – also Vertreter der Fachbereiche Planung, Kämmerei, Liegenschaftswesen oder des Tiefbauamts - städtebauliche und finanzielle Erfordernisse aufeinander abstimmen, planerische und politische Entscheidungsprozesse beschleunigen und qualitativ anreichern“, sagt Baubürgermeister Keppel, einer der Ideengeber des Forschungsprojekts.



Rottenburg zählte neben Hardthausen am Kocher, Horb am Neckar, Konstanz, Nagold, Öhringen, Pliezhausen und Renchen zu den Modellkommunen, in denen der fokus bw „getestet“ wurde. „Mehr Kostenwahrheit kann dazu beitragen, der aus ökologischer, ökonomischer und sozialer Sicht problematischen Zersiedelung entgegen zu wirken“, sagt Keppel. Gleichzeitig erlaube der fokus bw auch, in der Vergangenheit gemachte Fehler zu erkennen und künftig zu vermeiden. So habe sich bei der Prüfung einer Innenstadtentwicklungsplanung in Rottenburg gezeigt, dass sie sich erst ab dem 23. Jahr rechnen würde. „Dies lag, wie die Überprüfung ergab, nur an einem einzigen Faktor – dem zu hohen Preis, den die Stadt beim Grundstückserwerb bezahlt hat“, so Keppel. Eines habe er daraus gelernt: „Künftig werden wir weniger für den Quadratmeter bezahlen.“

In der Praxis kommt das neue Berechnungstool längst nicht nur in Rottenburg gut an. Auch Stefan Dvorak, Leiter des Amtes für Stadtentwicklung und Vermessung der Stadt Reutlingen will fokus bw künftig nutzen und mit dem Programm die ökonomischen Effekte der weiteren Baulandausweisung in Reutlingen untersuchen.

An der HfWU wird der fokus bw im Bereich der Forschung und Lehre eingesetzt. „Angehende Planer sollen so für die ökonomischen Auswirkungen städtebaulicher Entwürfe sensibilisiert werden“, sagt Ruther-Mehlis.

Auch im Umweltministerium Baden-Württemberg ist man von dem neuen Rechentool zur Abschätzung von Folgekosten der Siedlungsentwicklung überzeugt. Nach Abschluss des Projektes habe das Ministerium beschlossen, den fokus bw allen Kommunen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH auf Anfrage kostenlos zur Verfügung zu stellen. Zielsetzung ist nun, das Instrumentarium flächendeckend im Land Baden-Württemberg einzusetzen. Rottenburgs Baubürgermeister Keppel hofft: „Vielleicht unterstützt die Wirtschaftlichkeitsrechnung in den Kommunen zusätzlich den Natur- und Landschaftsschutz.“

**fokos**<sup>bw</sup>

## Interview mit Frieder Hartung zum Folgekostenrechner fokus bw

Frieder Hartung, Projektleiter bei der STEG Stadtentwicklung GmbH, hat den Folgekostenrechner fokus bw aufbauend auf einer Diplomarbeit in Zusammenarbeit mit der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen (HfWU) mitentwickelt. Birgitt Wüst, Wirtschaftsjournalistin von h3w, sprach mit dem Experten über das innovative Planungsinstrument.

**BW:** Herr Hartung, der fokus bw soll Kommunen dabei unterstützen, eine frühzeitige Abschätzung für Folgekosten bei der Wohngebietsentwicklung zu ermöglichen. Verraten Sie uns, wie das möglich ist?

**FH:** Den Kommunen stehen in der Regel verschiedene Optionen zur Entwicklung von Flächen zur Auswahl: beispielsweise Brachflächen im Innenbereich oder Siedlungsflächen im Außenbereich. Durch den Vergleich der Analysen mit dem Folgekostenrechner können bereits zu einem frühen Zeitpunkt Erkenntnisse über die Flächenausweisung erlangt werden. Die Ergebnisse bieten die Grundlage für die Abwägung zwischen unterschiedlichen Standorten und Planungsvarianten.

**BW:** Welche Daten erheben Sie? Welche Ergebnisse erhält die Kommune genau?



**FH:** Wir ermitteln gemeinsam mit den Kommunen die Herstellungs- und Folgekosten sowie deren Kostenträgerschaft und welchen Anteil davon die Kommune tragen muss. Durch die Gegenüberstellung mit den Steuereinnahmen, Zuweisungen und Umlagen erfolgt eine Abschätzung zur Wirtschaftlichkeit über einen Zeitraum von 25 Jahren. Des Weiteren können in der Betrachtung der Grundstücksverkehr und die Finanzierung sowie Erlöse durch Veräußerungen kommunaler Grundstücke berücksichtigt werden. Ergänzt werden die Ergebnisse um Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet und deren Auswirkungen zum Beispiel auf Bildungs- und Betreuungseinrichtungen.

**BW:** Und worin liegt der Nutzen für die Kommunen?

**FH:** Mit dem fokus bw lassen sich städtebauliche und finanzielle Erfordernisse aufeinander abstimmen. Die Debatte wird durch das Wissen um die für die Wirtschaftlichkeit wesentlichen Einflussfaktoren versachlicht und erleichtert; planerische und politische Entscheidungsprozesse werden damit beschleunigt. Mehr Kostenwahrheit unterstützt die Kommune in ihrer Entscheidungsfindung.

**BW:** Wer genau kann mit fokus bw arbeiten?

**FH:** Die Beschäftigung mit der Thematik ist für jeden kommunalpolitischen Entscheidungsträger empfehlenswert. Vorrangig richtet sich die Anwendung an Vertreter der Fachbereiche Planung, Kämmerei, Liegenschaftswesen und Tiefbau einer kommunalen Verwaltung.

**BW:** Welche technische Ausstattung wird benötigt?

**FH:** Die Untersuchung der fiskalischen und demographischen Effekte mit fokus bw erfolgt mit der Standardsoftware MS Excel.

**BW:** *Ist die Handhabung für die Kommune kompliziert?*

**FH:** Nein, der Rechner ist wirklich ganz leicht zu bedienen. Im Entwicklungsprozess haben wir – d.h. die HfWU und die Experten der STEG - der Anwenderfreundlichkeit und der Nachvollziehbarkeit der angestellten Berechnungen oberste Priorität eingeräumt. Allerdings ist für die Interpretation der Ergebnisse Fachkenntnis notwendig.

**BW:** *Welche Rolle spielt die Auswahl der Eingabedaten?*

**FH:** Für eine überschlägige Betrachtung ist der Aufwand gering: Es bedarf nur weniger erforderlicher Eckdaten, die mit empirisch ermittelten Durchschnittswerten in Beziehung gesetzt werden können. Die Transparenz des Rechenmodells macht es zudem möglich, die Kosten- und Kennwerte den spezifischen Bedingungen der Kommune anzupassen und somit die Genauigkeit schrittweise zu erhöhen.

**BW:** *Ist Ihre Arbeit mit dem Folgekostenrechner nun abgeschlossen?*

**FH:** In Bezug auf die Programmierung: ja. Den Kommunen empfehlen wir zur Vertiefung der Anwendung mit den zu ermittelnden Daten und Einstellmöglichkeiten eine begleitende Beratung. Dabei kann ich als Projektleiter bei der STEG die Kommunen - nicht nur auf der Basis des Folgekostenrechners - weiterführend bei der zukunftsfähigen Stadtentwicklung unterstützen. Die Erfahrung der STEG, kombiniert mit den neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen, bietet den größten Nutzen für unsere Ansprechpartner. Das macht uns als städtebaulichen Dienstleister zu einem neutralen Berater, der die Projekte auch über die Entscheidung hinaus begleiten und betreuen kann.

**BW:** *Herr Hartung, wir danken für das Gespräch.*

Birgitt Wüst, h3w wirtschaftsjournalisten

die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Ansprechpartnerin für die Presse ist Karen S. Krönert  
Email [karen.kroenert@steg.de](mailto:karen.kroenert@steg.de), Telefon 0711 / 21068 - 177

### **Bestellung der CD**

#### **Folgekostenrechner fokus bw**

Die CD mit dem Tool und den Zugangsdaten kann jede Kommune in Baden-Württemberg einmal kostenfrei bestellen unter [www.steg.de](http://www.steg.de)