

**R**egionales  
**P**ortfolio  
**M**anagement

# Das Online-Kalkulationstool “Regionaler Portfolio-Manager“

Projektpartner

Projektverbund



empirica



Praxispartner



# Was ist der “Regionale Portfolio-Manager“ ?

## Online Kalkulations-/Bewertungstool

[www.wohnregion-bonn.de](http://www.wohnregion-bonn.de) (password geschützt)



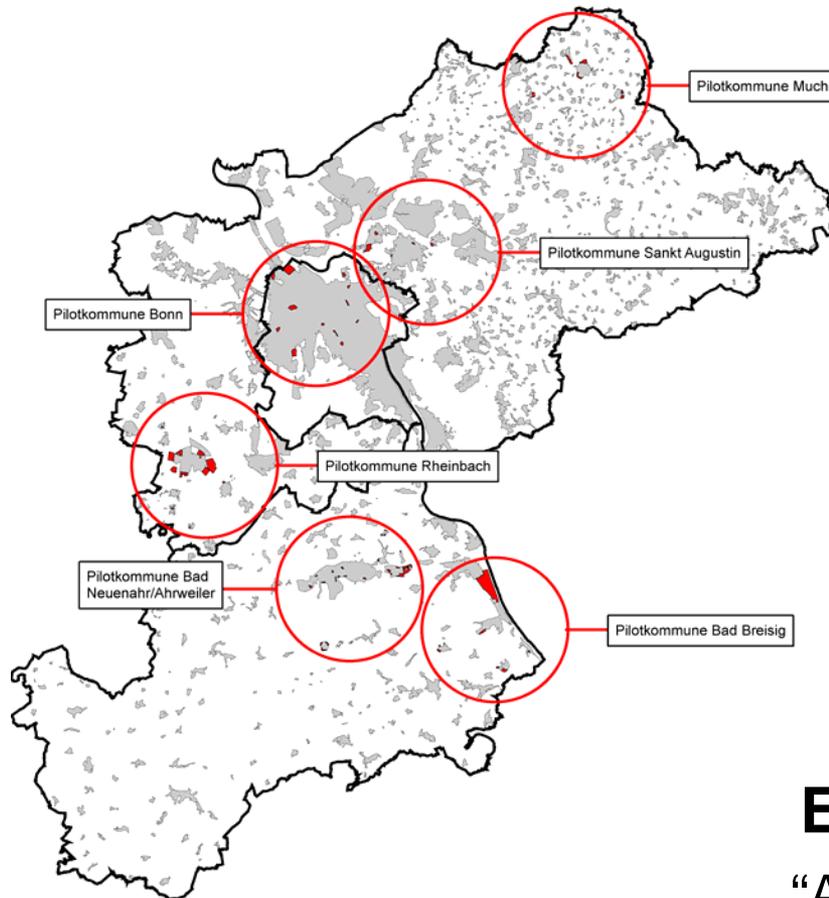
Wohlfahrtsökonomische Kosten von  
Baulandflächen (-potenzialen)

Wohlfahrtsökonomische  
Priorisierung des vorhandenen  
Flächenportfolios auf Gemeinde-  
vor allem aber auf **regionaler**  
Ebene



## Modellregion

Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler



78 Testflächen

Aufbau Bewertungssystematik  
(Kosten – Nutzen)

### I. Privatwirtschaftlich/ stadtentwicklungspolitisch

- Lagewert für baureifes Land
- Impulseffekte im Umfeld

### II. Infrastruktur

- Innere Erschließung
- Äußere Erschließung
- Soziale Infrastruktur

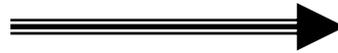
### III. Ökologie

- Standard-Biotopwerteverf.
- Kosten-Äquivalenz-Ansatz

**Einheit:** €/m<sup>2</sup> Bruttobauland

“Ampel“ - signalisiert Handlungsbedarf

78 Testflächen  
(Kosten – Nutzen)



Alle Baulandflächen

## I. Privatwirtschaftlich/ stadtentwicklungspolitisch

- Lagewert für baureifes Land
- Impulseffekte im Umfeld

## II. Infrastruktur

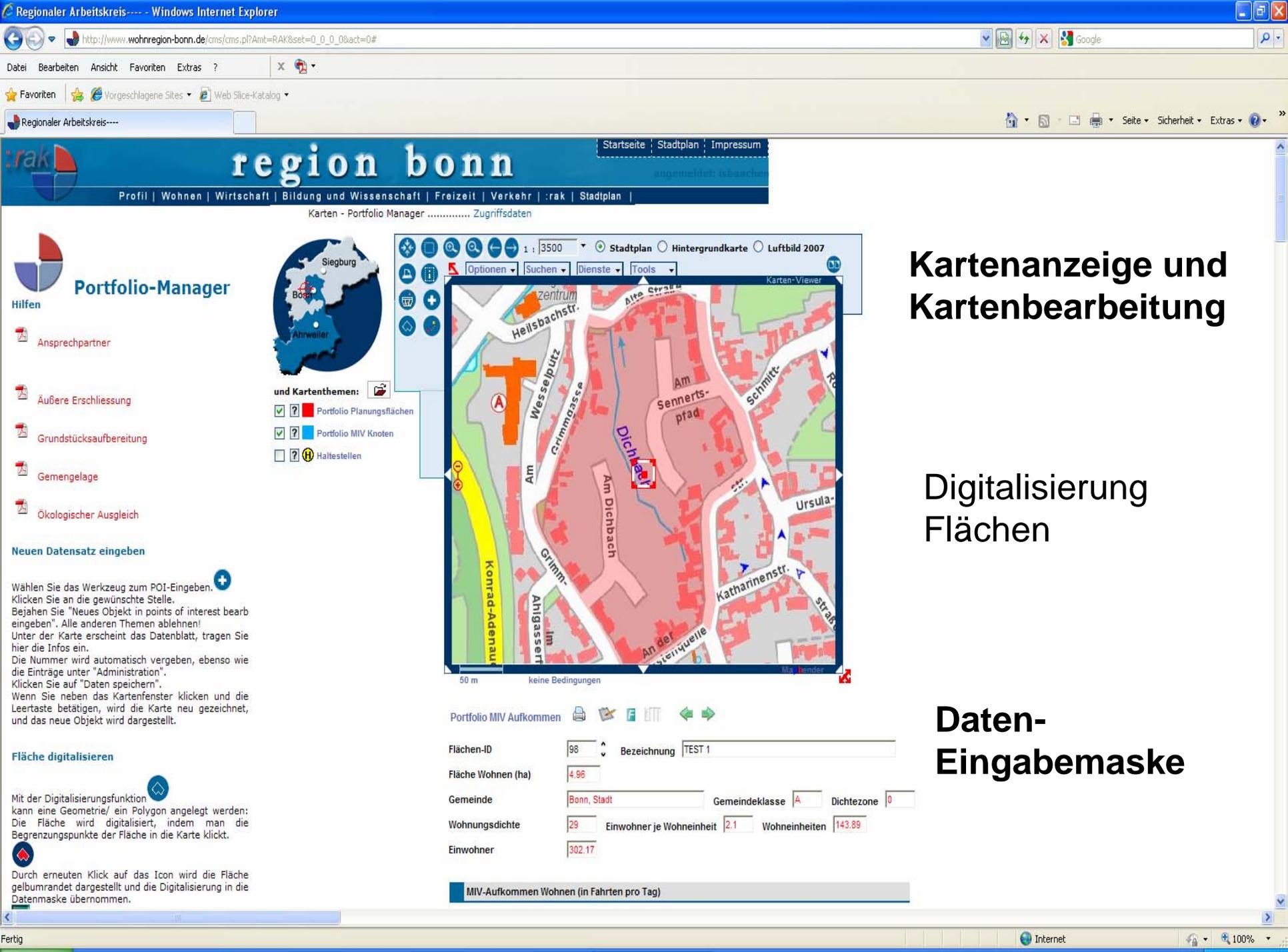
- Innere Erschließung
- Äußere Erschließung
- Soziale Infrastruktur

## III. Ökologie

- Standard-Biotopwerteverf.
- Kosten-Äquivalenz-Ansatz

## Anwendung “Laie“

- Vereinfachung
- Modelle
- Durchschnittswerte
- Kostentabellen
- Luftbilder
- GIS-Layer
- Workshops
- etc.



# region bonn

Startseite | Stadtplan | Impressum

Profil | Wohnen | Wirtschaft | Bildung und Wissenschaft | Freizeit | Verkehr | :rak | Stadtplan |

Karten - Portfolio Manager ..... Zugriffsdaten

## Portfolio-Manager

- Ansprachpartner
- Äußere Erschließung
- Grundstücksaufbereitung
- Gemengelage
- Ökologischer Ausgleich



- und Kartenthemen:
- Portfolio Planungsflächen
  - Portfolio MIV Knoten
  - Haltestellen

1 : 3500

Stadtplan | Hintergrundkarte | Luftbild 2007

Optionen | Suchen | Dienste | Tools

50 m keine Bedingungen

### Portfolio MIV Aufkommen

Flächen-ID	98	Bezeichnung	TEST 1		
Fläche Wohnen (ha)	4.96				
Gemeinde	Bonn, Stadt	Gemeindeklasse	A	Dichtezone	0
Wohnungsdichte	29	Einwohner je Wohneinheit	2.1	Wohneinheiten	143.89
Einwohner	302.17				

MIV-Aufkommen Wohnen (in Fahrten pro Tag)

## Kartenanzeige und Kartenbearbeitung

## Digitalisierung Flächen

## Daten-Eingabemaske

# Daten- Eingabemaske

berechnet  
Gutachten

Äußere Erschließung		berechnet	geschätzt/Gutachten
Entwässerung	186060	<input type="text"/>	€
ÖPNV	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€ <a href="#">... Informationen zur ÖPNV-Erschließung...</a>
MIV Erschließung	18000	<input type="text"/>	€ <a href="#">... MIV Erschließung...</a>
<a href="#">... Informationen zum MIV-Aufkommen...</a>			
Innere Erschließung		berechnet	geschätzt/Gutachten
Klassische Erschließung	3136227,4	<input type="text"/>	€ <input checked="" type="checkbox"/> schwerlösbar Böden
Lärmschutz	824500	<input type="text"/>	€ <a href="#">... Informationen zum aktiven Lärmschutz...</a>
Hochwasserschutz	130242	<input type="text"/>	€ <a href="#">... Informationen zum Hochwasserschutz...</a>
Grundstücksaufbereitung		berechnet	geschätzt/Gutachten
Rückbau	3303,7	<input type="text"/>	€ <a href="#">... Informationen zum Rückbau...</a>
Gebäudemaßnahmen	2090000	1000000,00	€ <a href="#">... Informationen zu Gebäudemaßnahmen...</a>
<div style="background-color: blue; height: 15px; width: 100%;"></div>			
Altlasten Verdachtsfläche (%)	10	Fläche ca. (m²) 6202	Erkundungskosten 31010
Altlasten	8089200	2000,00	€ <a href="#">... Informationen zu Altlasten...</a>
Ökologischer Ausgleich			
Innen- Außen-Lage	Innen		
Schutz-Status	gesetzlich geschützte Biotope, besonders schutzwürdige Böden		
Kosten des Ausgleichs	806260	<input type="text"/>	€ <a href="#">... Informationen zum ökologischen Ausgleich...</a>
ökologische Kosten MIV	<input type="text"/>		
Soziale Infrastruktur			

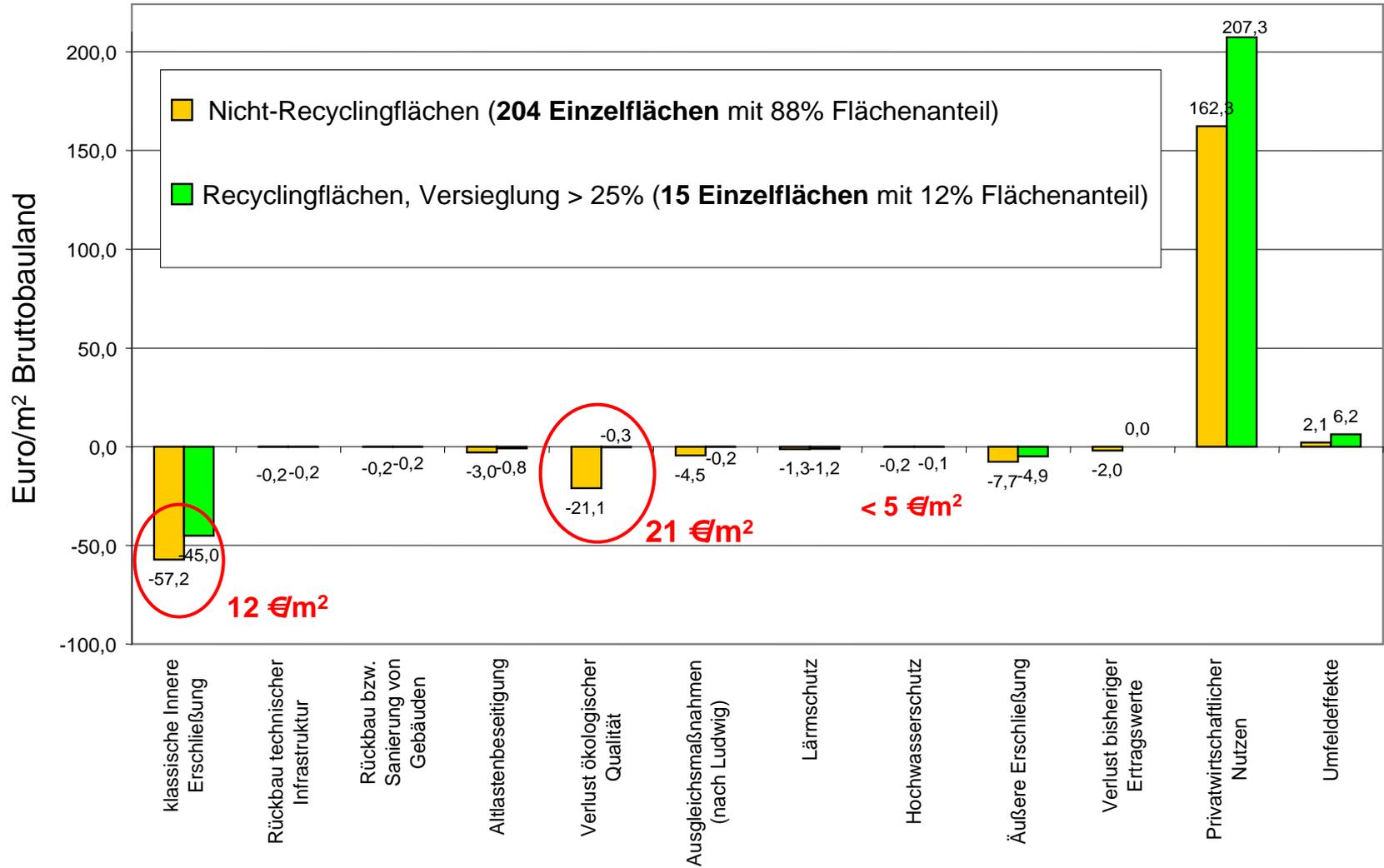
# Daten- Eingabemaske

ökologische Kosten MIV					
<b>Soziale Infrastruktur</b>					
neue Kindergartenplätze	30				
neue Grundschulplätze	10				
neue Plätze weiterführende Schulen	19				
<b>Planungs- und Realisierungsstand</b>					
Realisierungszeitraum	<input checked="" type="radio"/> 5 Jahre <input type="radio"/> 10 Jahre <input type="radio"/> 15 Jahre				
Mobilisierung	<input checked="" type="radio"/> hohe Mobilisierbarkeit <input type="radio"/> mittlere Mobilisierbarkeit <input type="radio"/> niedrige Mobilisierbarkeit				
Planungsstatus	<input type="radio"/> Planerische Vorüberlegung <input checked="" type="radio"/> Baurecht gegeben <input type="radio"/> Baufertigstellung				
<b>Planungsrendite</b>					
jetziger Bodenwert	266.04	zukünftiger Bodenwert	251.08	errechnete Planungsrendite (m <sup>2</sup> )	-14.96
mittlere Abweichung (%)	-0.05	Wohnfläche Durchschnitt	79.09		
<b>Umfeldefekt</b>					
Umfeldefekt	14.23				
<b>Gesamtkosten</b>					
Gesamtkosten	15336803.1				
<b>Administration</b>					
Autor	Anke	letzte Änderung	11.09.2009	Datum der Ersteingabe	2009-03-09
Geometrie	MULTIPOLYGON(((2573975.7 5620150.6,2573962 5620153.8,2573963.4 5620159.2,2573941.2 5620162.8,2573927.9 5620160.8,2573912.2				
1. Bild laden	Durchsuchen   löschen? <input type="checkbox"/>				

- regionaler Vergleich verschiedener Siedlungsszenarien
- ermöglicht Priorisierung und zeitliche Staffelung von Flächen
- kumulative Effekte durch das Zusammenwirken aller Flächenentwicklungen in einer Region können berücksichtigt werden
- ermöglicht die Ermittlung bzw. Beurteilung der kostengünstigsten Siedlungsflächenentwicklung für eine Region
- ermöglicht Grundsatzaussagen sowie Vergleiche zu bzw. Zwischen einzelnen Kostenkomponenten und Szenarien

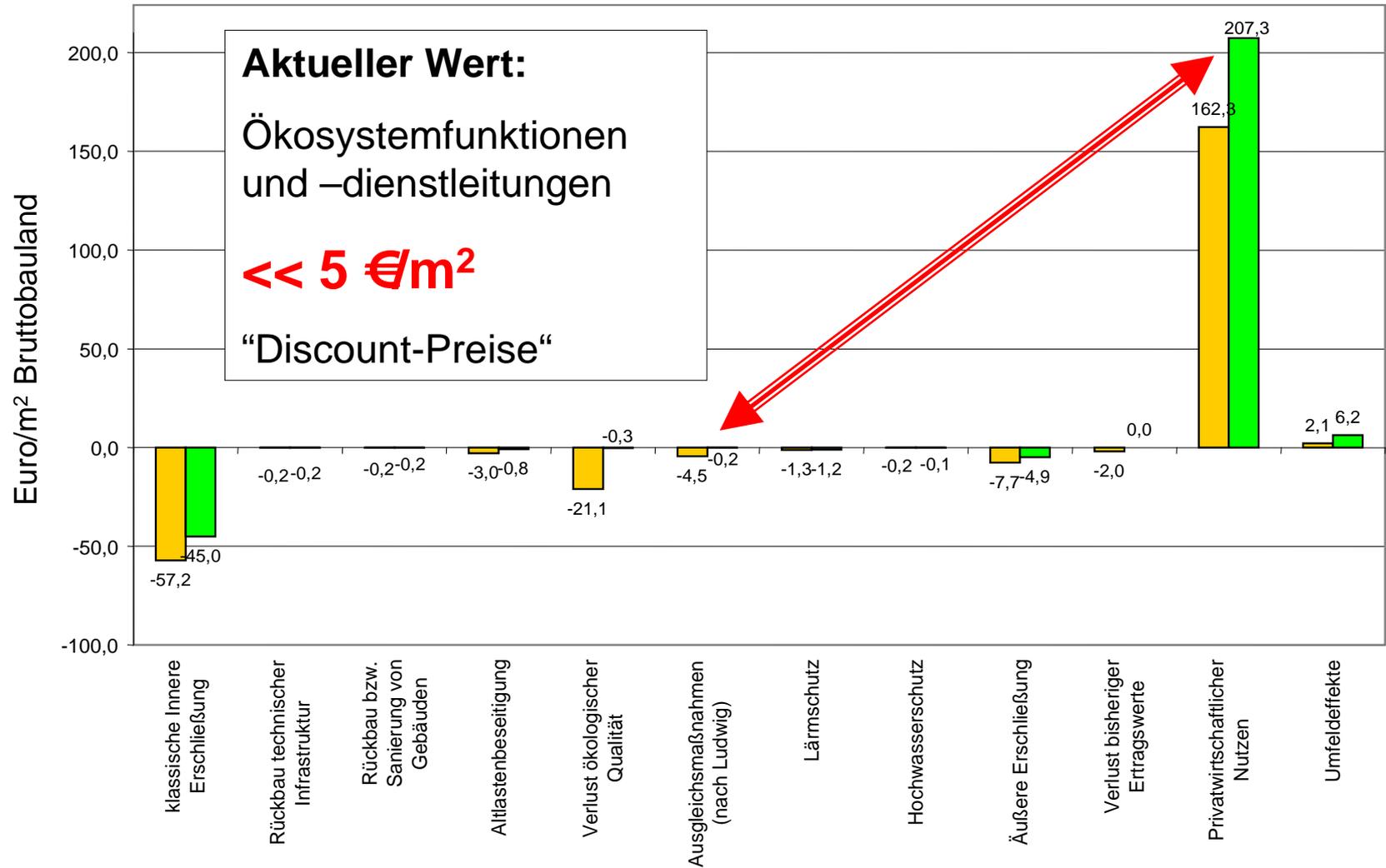
# Nicht-Recyclingflächen versus Recyclingflächen

## Vorläufiges Ergebnis von 219 Baulandflächen



# 30-ha Ziel und Flächenbewertung

## REFINA = Umweltpolitische Inwertsetzung ökologischer Funktionen



## § 18 – 19 BNatSchG (Eingriffsregelung)

- Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen
- Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen
- Ausgleich: wenn **beeinträchtigte Funktion** des Naturhaushaltes **wiederhergestellt** ist

## Kosten-Äquivalenz-Ansatz<sub>gaiac</sub>

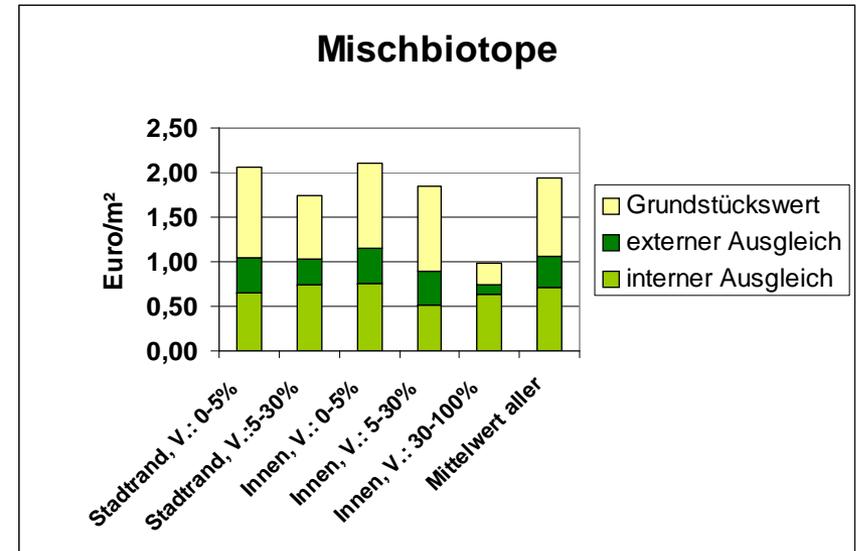
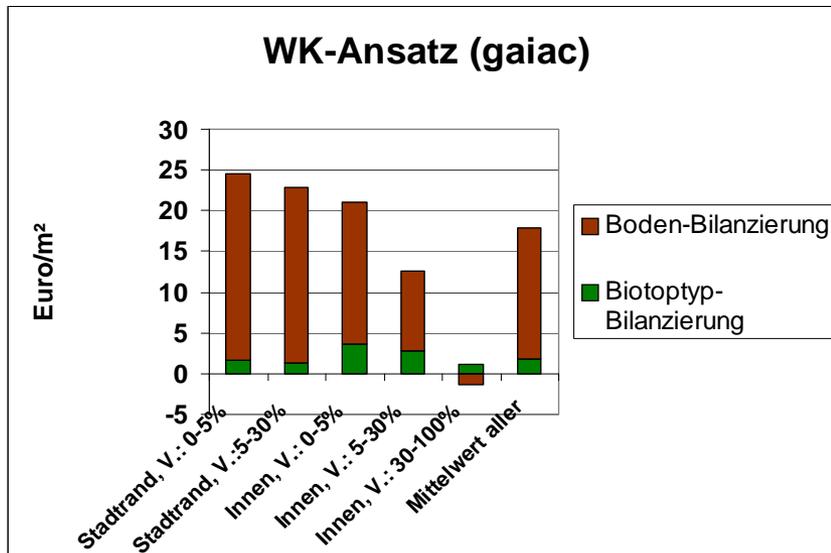
- Kosten zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes/Funktionen (fiktiven Wiederherstellungskosten)
- flächengenaue Bilanzierung (Ist-Zustand und Planungs-Zustand)
- Ökotechnischen Wiederherstellungskosten  
Regenerierbarkeit (time-lag)
- Flächen-Kreislaufsystem (0-ha Ziel)

## Biotopwerteverfahren

- Aktuelle Praxis
- > 60 Verfahren (Methoden)
- Gesetzliche Regelung politisch-akzeptabel gestaltet
  - niedrige Kosten
  - keine Kosten-Transparenz

## Kosten-Äquivalenz-Ansatz<sub>gaiac</sub>

## Biotopwerteverfahren



Kosten-Spanne (Testflächen)

- 12 €/m<sup>2</sup> bis 68 €/m<sup>2</sup>

Kosten-Spanne (Testflächen)

0,16 €/m<sup>2</sup> bis 5,58 €/m<sup>2</sup>

u.a. NRW 2 Milliarden. € für Wiederherstellung Fließgewässer

