

IV. Überregionaler REFINA-Workshop der Vier-Länder-Arbeitsgruppe

## **Flächenmanagement und Flächenrecycling in Umbruchregionen**

am 23 und 24 November 2009  
in Dresden

**„Verstetigung der Ergebnisse aus den REFINA-Projekten“**

### **Diskussionsergebnisse Workshop 1**

**„Wenn's um das (eigene) Geld geht ...“**

#### **Moderation**

Detlef Grimski, Umweltbundesamt  
Dr. Jens Hennig, Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

#### **Impulsstatements**

Andrea Dittrich-Wesbuer  
(Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung Dortmund)  
*...auch an die Kosten denken!* (REFINA-Projekt LEAN<sup>2</sup>)

Dr. Gottfried Lennartz (GAIAC)  
*Regionales Portfoliomanagement nutzen!* (REFINA-Projekt Regionales Portfoliomanagement)

#### **Ergebnisse**

Ziel des Workshops war die Auseinandersetzung mit Ansätzen der Kostenermittlung in der Flächenentwicklung.

Die Präsentation von Frau **Dittrich-Wesbuer** stellte Ergebnisse aus dem REFINA-Projekt LEAN<sup>2</sup> vor. In diesem Vorhaben entstand ein softwarebasiertes Programm *LEAN kom* zur Erfassung von Kosten der Siedlungsentwicklung in den Kommunen. Ziel des Projektes war, „versteckte“ Kosten aufzuzeigen und die Kommunen für diese sensibel zu machen. Die demographische Entwicklung sollte ebenfalls bei zukünftiger Planung unbedingt betrachtet werden, um die „Kostenfalle“ für die Kommunen zu vermeiden.

Frau Dittrich – Wesbuer stellte in Ihrem Vortrag vier Thesen zum Thema Kosten und Nutzen der Siedlungsentwicklung vor. These 1: „Doppelte Dichte = Halbe Kosten“; These 2: „Lagegunst heißt Kostengunst“; These 3: „Kostenfalle Folgekosten“; und These 4: „Fiskalischer Nutzen: Keine pauschalen Annahmen möglich“.

Als Folgekosten nannte die Referentin z. B. Kosten für die soziale Infrastruktur, Grünflächen oder Entwässerung, die bei der Planung oftmals vergessen werden, obwohl sie einen Großteil der Kosten für eine Kommune verursachen können.

Im zweiten Vortrag stelle Herr **Dr. Lennartz** das Online-Kalkulationstool für die Kommunen *Regionales Portfoliomanagement* vor. Das Tool enthält folgende Bewertungskriterien: Belastungsstufen der inneren und äußeren Erschließung, soziale Infrastruktur, ökologische Wirkungen, privatwirtschaftlicher Nutzen sowie stadtentwicklungspolitische Umfeldeffekte. Durch die Umsetzung der einzelnen Bewertungskriterien in ein GIS-gestütztes Kalkulationstool können unterschiedliche zukünftige Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung monetär miteinander verglichen werden. Das Tool richtet sich an Kommunen, die nach einem ökologisch orientierten Modell der Flächeninanspruchnahme suchen. Dabei besteht die Möglichkeit, Flächen bzw. Nutzungsvarianten im Hinblick auf ihre ökologischen, verkehrlichen und finanziellen Konsequenzen wohlfahrtsökonomisch zu bewerten.

Die zentrale Botschaft aus der Diskussion zum Vortrag von Frau Dittrich-Wesbuer lautet, dass die Kommunen bislang wenig die gesamten anfallenden Kosten bei der Planung von neuen Siedlungsmaßnahmen berücksichtigen und diese oftmals unterschätzen. Die „Kostenfalle demographischer Wandel“ muss bei Kostenberechnungen für Siedlungsentwicklung eine stärkere Beachtung finden. Insbesondere die mittel- bis langfristigen Infrastrukturerneuerungen sollten hier beachtet werden, da diese in nicht ausgelasteten Neubaugebieten mit hohen Kosten für Kommunen und Betreiber verbunden sind. Das Programm *LEAN kom* ermöglicht deshalb, kommunale Entscheidungen zum kostengünstigen strategischen Bauen zu unterstützen.

In der Diskussion nach dem Vortrag von Herrn Dr. Lennartz wurde darauf aufmerksam gemacht, dass sich das Tool auch auf Städte oder Regionen übertragen lässt und dabei eine erste Kostenabschätzung ermöglicht. Das Tool erlaubt den Kommunen auch, mit Blick auf die Eingriffsregelung die ökologischen Kosten der Wiederherstellung von Flächen zu ermitteln und weiterzugeben.

In der Diskussion wurde darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Programmen zur Kostenermittlung von deren Verständlichkeit und Transparenz abhängt. Zudem müssen die Kommunen in der Lage sein, die Kosten für die Programme zu verausgaben. Die im zweiten Vortrag genannten „Ökologischen Kosten“ müssen, so die Diskutanten, generell bei neuen Bauvorhaben berücksichtigt werden. Die durch REFINA ins Leben gerufenen Programme und Projekte stellen immer noch eine Ausnahme dar, deshalb sei fraglich, ob andere Regionen die vorgestellten Tools auch nutzen werden.

Gefordert wurde zum einen, die generelle Nutzungs- und Leistungsfähigkeit der beiden vorgestellten Tools durch weitere Anwendungen zu überprüfen. Neben diesen Tools bestehen zum anderen noch eine Anzahl weiterer Möglichkeiten, eine stärkere Kostentransparenz bei der Flächenentwicklung in Kommunen herzustellen. Diese müssen aber ebenso praktisch angewendet und weiterentwickelt werden.

Zusammenfassend wurde von den Moderatoren nochmals betont, dass Bedarf nach Kostenberechnungsprogrammen existiert. Gefragt sind dabei individuelle bzw. individualisierbare Lösungen für Kommunen. Die Tools müssen deshalb verständlich sein und sich auf unterschiedliche Kommunen übertragen lassen, um in der Praxis eine Anwendung zu finden.

Protokoll: M. Chinalski (Universität Potsdam)