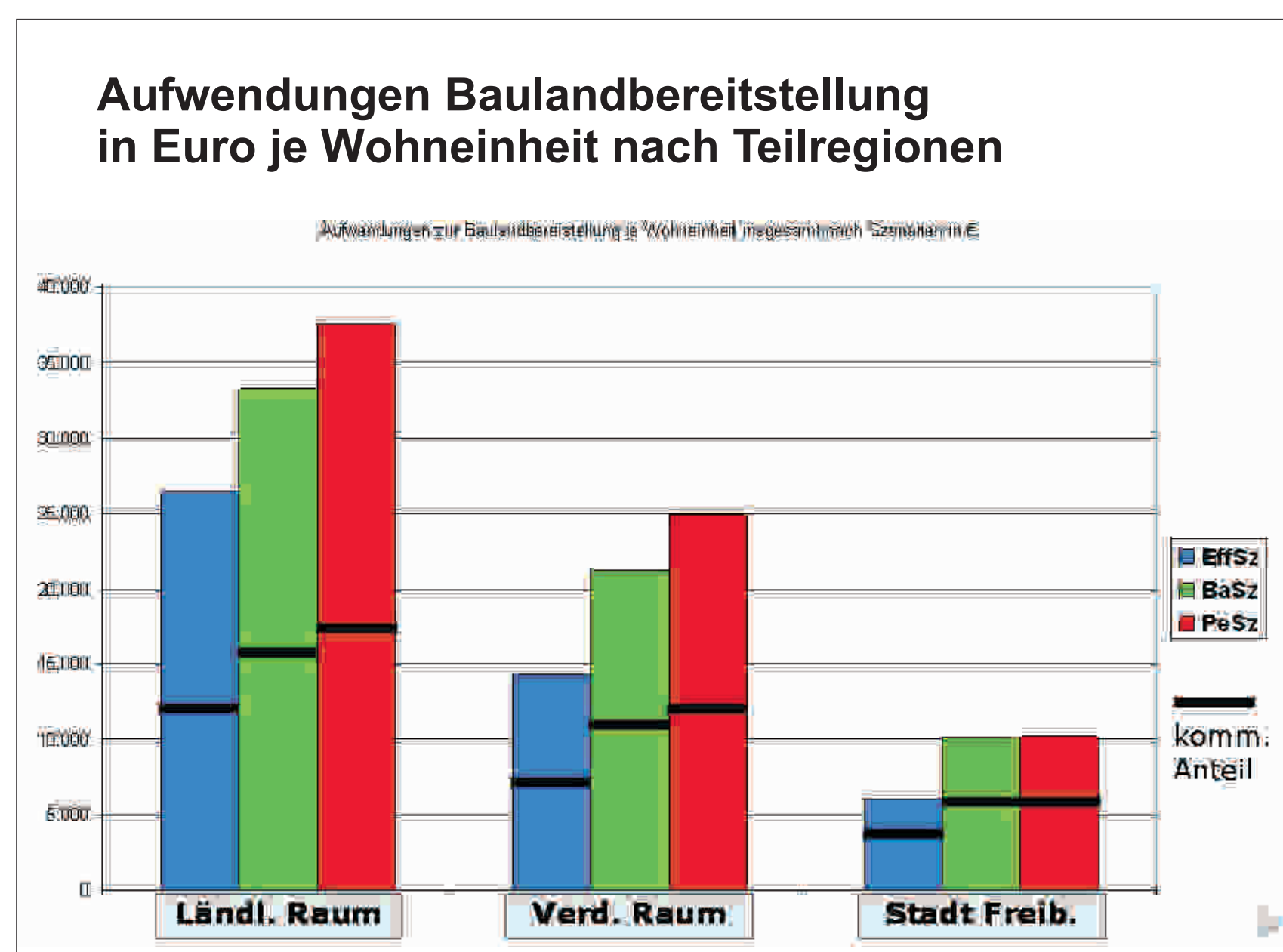
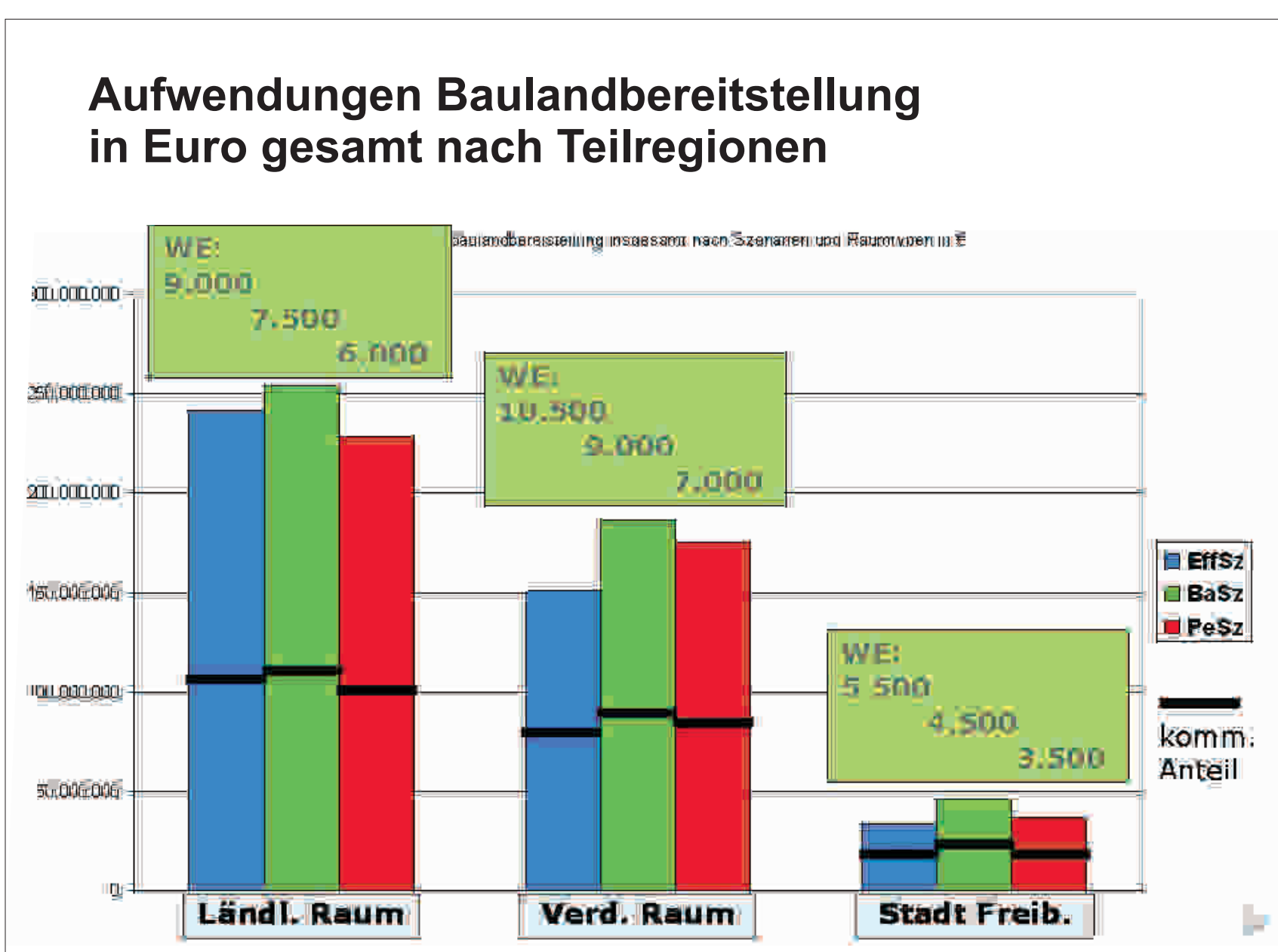


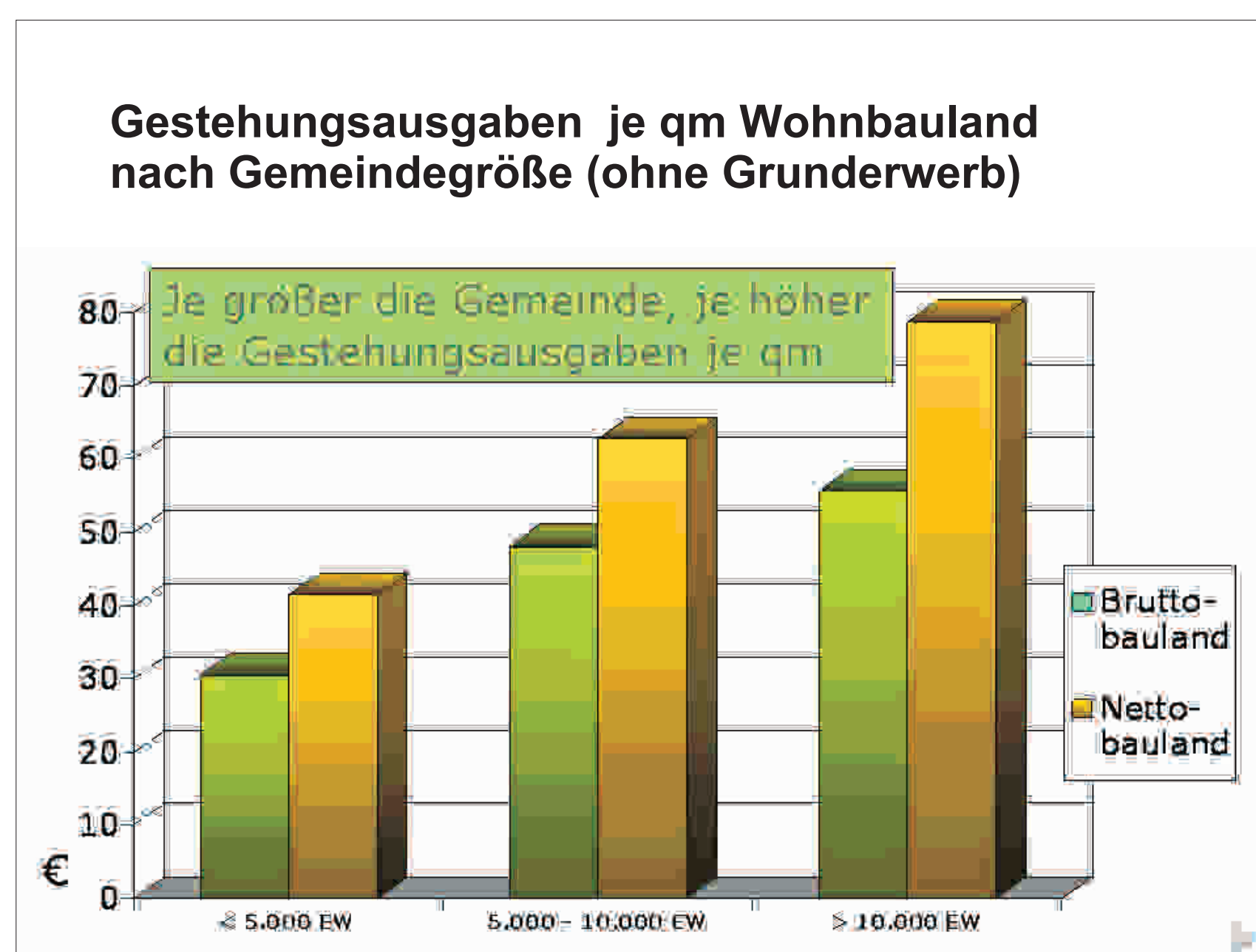
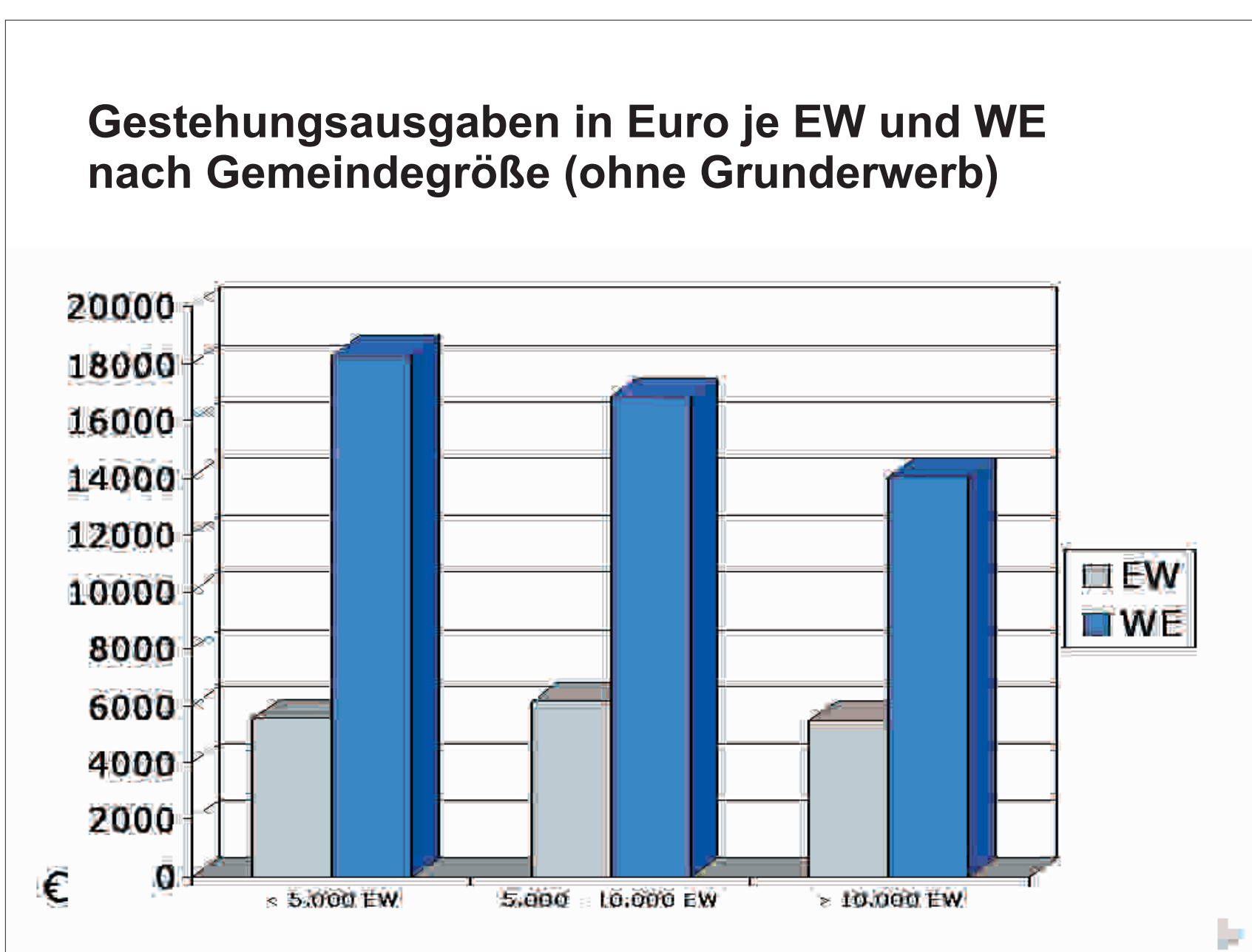
Als Grundlage zur Darstellung der Kosten der Baulandbereitstellung in den verschiedenen Szenarien zur Siedlungsentwicklung der Region Freiburg wurden in den Projektkommunen detailliert Daten zu den investiven Aufwendungen sowie den Folgelasten erhoben. Hierbei wurde nach Gebietstypen differenziert.

Die nach Wohnbaubietstypen differenzierte Analyse der Investitionskosten (ohne Grunderwerb und Folgeeinrichtungen) zeigt je Wohneinheit und je Einwohner bei den untersuchten Nachverdichtungsprojekten die günstigsten Werte. Größere Neubaugebiete schneiden aufgrund qualifizierter Dichte und offensichtlich sorgfältiger und kostenbewusster Planung vergleichsweise kostengünstig ab, ebenso Arrondierungsprojekte. Als auffallend kostenintensiv stellen sich kleinere Neubaugebiete am Ortsrand heraus. Die untersuchten Branchen weisen die höchsten Kosten auf.



Die Auswertung der Gestehtungsausgaben nach der Gemeindegröße zeigt, dass die Kosten je Wohneinheit mit steigender Gemeindegröße sinken, während die Aufwendungen je Einwohner nicht mit der Gemeindegröße variieren.

Der Berechnung der Baulandbereitstellungskosten in den Szenarien liegt die Annahme zu Grunde, dass Baulücken, Althofstellen und geringfügig genutzte Flächen im Bestand ausreichend erschlossen sind. Der nicht refinanzierbare Aufwand der Gemeinden für Eigentümer- und Bauberaterberatung wurde je Wohneinheit mit 500 Euro sowie ggf. anfallende Verfahrenskosten mit 260 Euro sehr großzügig kalkuliert. Grunderwerbskosten wurden in die Berechnungen nicht integriert.



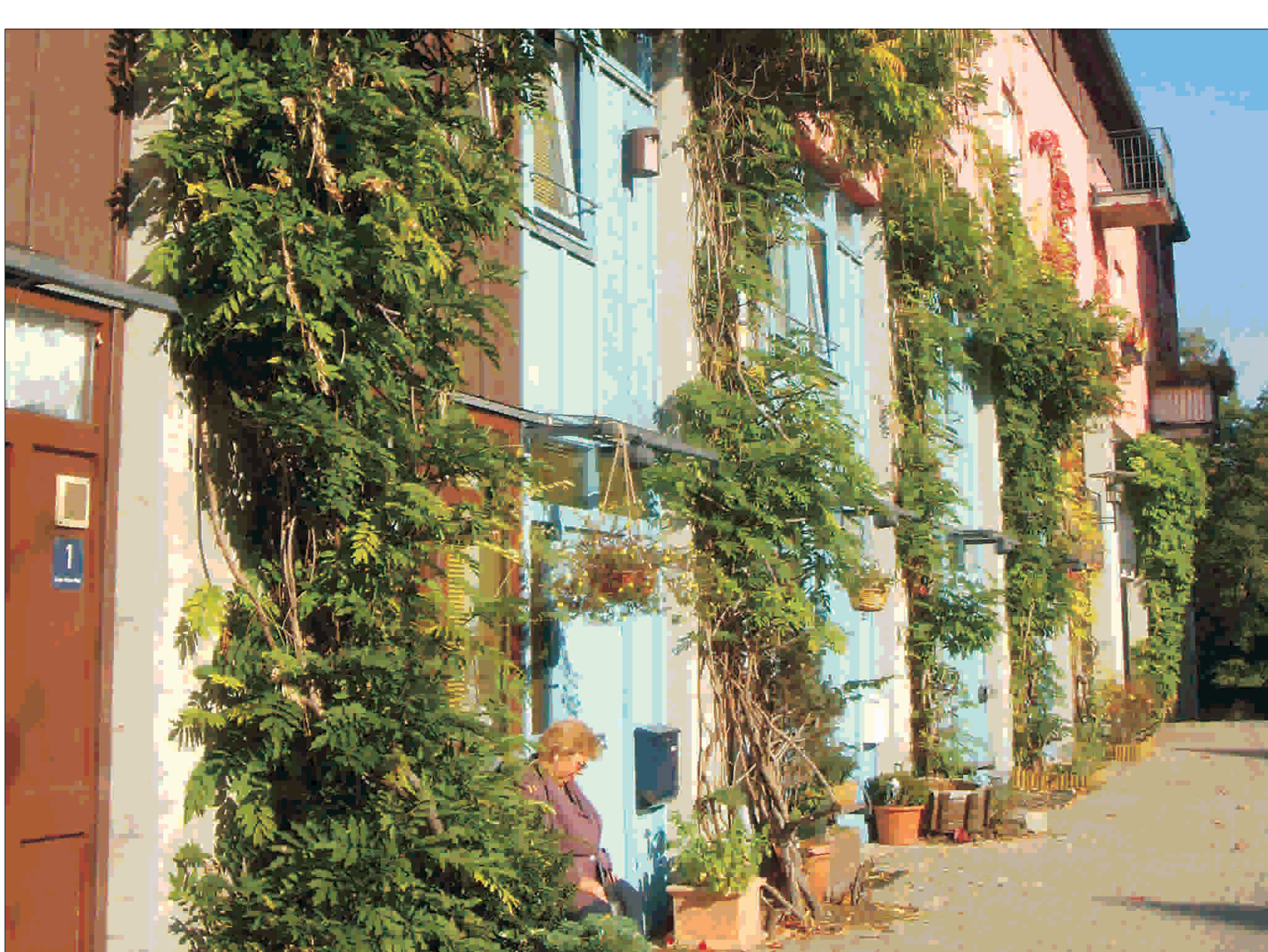
Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu den Szenarien bestätigten die Faustformel: Bei der Außenentwicklung führt eine Verdoppelung der städtebaulichen Dichte zu einer Halbierung der Kosten der Baulandbereitstellung. Bei Projekten der Innenentwicklung ist dieser Zusammenhang von Dichte und Kosten bei Nutzung vorhandener Erschließungen relativiert.

Die im Effizienzzenario unterstellte stärkere Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen schlägt sich in den finanziellen Aufwendungen nieder: Trotz eines gegenüber Basis- und pessimistischem Szenario quantitativ höheren Wohnungsneubaus liegen die Gesamtkosten hier am niedrigsten. Die kommunalen Kostenanteile an den dargestellten Entwicklungen belaufen sich bei einer angenommenen Kostentragung gem. Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg und unter Berücksichtigung der hiervon nicht gedeckten weiteren kommunalen Aufwendungen auf ca. 40 % bis knapp über 60 %.



Was kostet die Baulandbereitstellung für eine Wohneinheit in der Innenentwicklung im Vergleich zu einer Wohneinheit in der Außenentwicklung?

Die Aktivierung von Potenzialen im Bestand stellt sich trotz o.g. nicht refinanzierbarer kommunaler Aufwendungen u.a. wegen der Möglichkeit, vorhandene Infrastrukturen zu nutzen, deutlich kostengünstiger dar. In den Szenarien stehen gut 1.000 Euro öffentliche Aufwendungen je Wohneinheit in der Innenentwicklung rund 25.000 bis 47.000 Euro je Wohneinheit in der Außenentwicklung gegenüber. Das heißt, dass für die Kommunen die Kosten der Siedlungsentwicklung mit der Zahl realisierter Wohneinheiten in der Außenentwicklung steigen.



Kommunales Flächenmanagement in der Region (komreg) Ein Projekt des Förderschwerpunkts

komreg **REFINA**

Zuwendungsgeber Projektträger des BMBF

PTJ

Forschungspartner

Öko-Institut e.V. **Freiburg**

BAADER KONZEPT **IFSR**

www.komreg.info **Plakat:** Stadtplanungsamt Gruppe Stadtgestaltung

Freiburg im Breisgau, Juni 2008

komreg - Wirtschaftlichkeit