

REFINA-Forschungsprojekt*

*Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und nachhaltiges Flächenmanagement

Regionales Portfoliomanagement in der Wohnregion Bonn / Rhein-Siegkreis / Ahrweiler

Das Projekt „Regionales Portfoliomanagement“ für Bauflächen in der Wohnregion Bonn steht vor dem Projektabschluss. Gemeinsam mit dem ISB von der RWTH Aachen und dem Institut Gaiac führte empirica ökologische, infrastrukturelle und privatwirtschaftliche Dimensionen in einem räumlichen Modell zusammen. Berechnet wurden volkswirtschaftliche Kosten ausgewählter Parameter der Flächeninanspruchnahme für spezifische Standorte in der Wohnregion. Das Modell ermöglicht es nun den Kommunen der Wohnregion, jede weitere Fläche entsprechend zu bewerten. Die technische Grundlage für die Auswertung bildet eine von empirica, dem :rak (Regionaler Arbeitskreis Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler) und der Stadt Bonn entwickelte Geodatenbank welche an das Online-Gis der Wohnregion Bonn angebunden ist.

Seit Ende August 2009 haben die Kommunen der Region jetzt die Möglichkeit, Bauflächen für einen regionalen- aber auch für den kommunalen Flächenvergleich in das Internetportal der Wohnregion Bonn einzupflegen. Nach dreimonatiger Eingabephase konnten nun erste Zwischenergebnisse ausgewertet werden. Insgesamt wurden dabei 219 Einzelflächen berücksichtigt.

Dabei wurden sowohl die Kosten (klass. Innere Erschließung, mögl. Rückbaukosten, äußere Erschließung, Altlastenbeseitigung, Sanierungskosten, Hochwasserschutz, Lärmschutz, Ausgleichsmaßnahmen, Verlust vorheriger Ertragswerte, Verlust ökologischer Qualitäten) als auch die Nutzen (privatwirtschaftlicher Nutzen für künftige Flächennutzer, Umfeldeffekte durch Planprojekte, ökologischer Nutzen der Planprojekte) auf den m² Bruttobauland bezogen. Der Kosten- Nutzensaldo wurde in dieser ersten Auswertungsphase für drei unterschiedliche Entwicklungsszenarien verglichen.

- Innenentwicklung vs. Außenentwicklung: Die Innenentwicklung ergibt einen deutlich höheren Kosten- Nutzen Saldo als die Außenentwicklung. Während der durchschnittliche Kostennutzensaldo für die Außenflächenentwicklung 54 € je m² Bruttobauland beträgt, erzielen die Innenflächen im Vergleich einen durchschnittlichen Saldo von 114 € je m² Bruttobauland. Das heißt dass aus regionalentwicklungspolitischer Perspektive die Entwicklung von Innenflächen fast doppelt so rentabel ist als die von Außenflächen.

- Zentrenorientierte Entwicklung vs. nicht-zentrenorientierte Entwicklung: Auch zwischen zentrenorientierter und nicht-zentrenorientierter Siedlungsentwicklung zeigt der durchschnittliche Saldo einen regionalentwicklungspolitischen Mehrwert zugunsten der Flächenentwicklungen in den Zentrenbereichen der Region. Mit 99 €/je m² Bruttobauland liegen die zentralen Flächen rund 30 Euro über dem Saldo der dezentralen Flächen.
- Recyclingentwicklungen vs. Nicht-Recyclingentwicklungen: Die größten Unterschiede zwischen den durchschnittlichen Gesamtsaldi aber auch zwischen den einzelnen Kostenkomponenten, zeigt der Vergleich zwischen Recyclingflächen und Nicht-Recyclingflächen. Die Entwicklung von Recyclingflächen bringt mit rund 160 €/je m² Bruttobauland den Zweieinhalbfachen Nutzen im Vergleich zu den Nicht-Recyclingflächen mit 67 €/m².

Die erste zusammenfassende Flächenauswertung verdeutlicht den hohen wohlfahrtsökonomischen Nutzen der Wiedernutzung von Flächen sowie der Innenentwicklung und etwas abgeschwächt auch der Zentrenorientierung. Die einzelnen Flächen können dabei von den betreffenden Kommunen in ihrem jeweiligen Kosten-Nutzen-Wert mit den regionalen oder kommunalen Durchschnittswerten verglichen werden. Einzelne potenzielle Flächenentscheidungen werden somit vor dem Hintergrund der gesamten regionalen Flächenentwicklung transparent. Das Portfoliomanagement ergänzt damit die regionale Beobachtung der Wohnregion Bonn.

Ansprechpartner bei empirica

Timo Heyn und Sebastian Hein