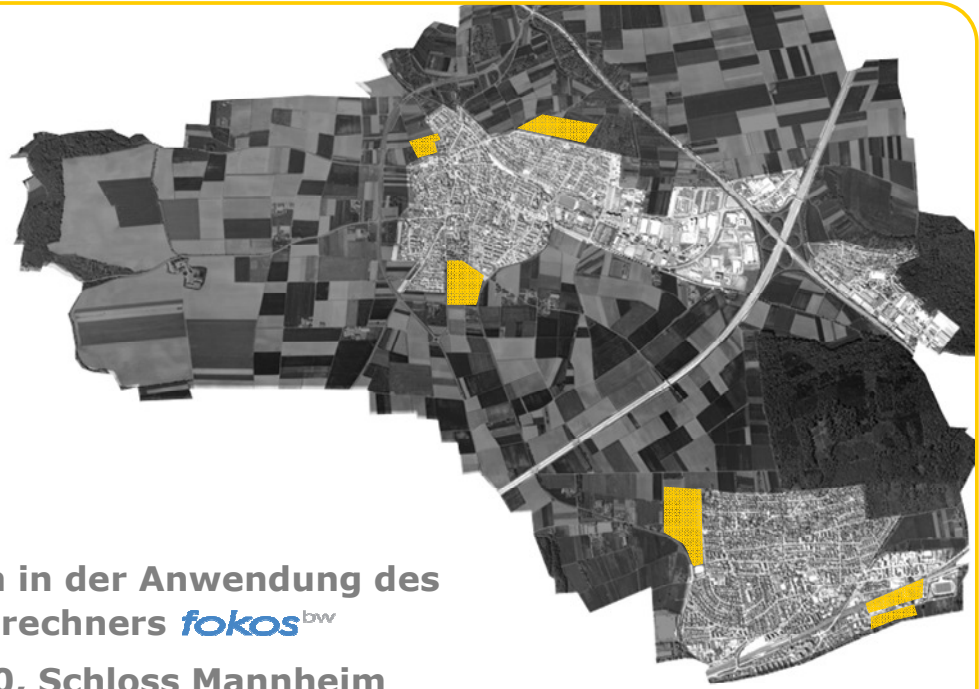


Effizientes Flächenmanagement in Forschung & Praxis

Strategische Neuorientierung der Siedlungsflächenentwicklung



Erfahrungen in der Anwendung des
Folgekostenrechners *fokos*^{bw}
16. Juli 2010, Schloss Mannheim

Stadt  Korntal-Münchingen

Korntal-Münchingen - Kleinzentrum mit ca. 19.000 Einwohnern - liegt im Verdichtungsraum der Region Stuttgart, direkt angrenzend an die Landeshauptstadt. Aus hervorragenden Standortfaktoren wie ausgezeichneter Wohnqualität, sehr guter verkehrlicher Anbindung und hoher Wirtschaftskraft resultiert für die Kommune nach wie vor enormer Siedlungsdruck.

Die bisherige Siedlungsentwicklung zeigt in den beiden Stadtteilen einen unterschiedlichen Verlauf. Während im eher dörflich geprägten Stadtteil Münchingen bis in die 90er Jahre überwiegend Flächen im Außenbereich entwickelt wurden, konnte im Stadtteil Korntal zugunsten der Nachverdichtung bestehender Wohnquartiere die Neuausweisung von Flächen seit Mitte der 90er Jahre zurückgestellt werden.

In den letzten Jahren fand jedoch in beiden Stadtteilen keine nennenswerte Entwicklung von Wohnbauflächen mehr statt, so dass aktuell aufgrund der hohen Nachfrage und der absehbaren demografischen Entwicklung der Druck für strategische Entscheidungen in Bezug auf die weitere Siedlungsentwicklung wächst.

Aufgabenstellung

Vor diesem Hintergrund sollte vor der geplanten Fortschreibung des Flächennutzungsplans und der damit verbundenen Festlegung der Zielsetzungen für die Stadtentwicklung der kommenden 15 Jahre eine frühzeitige Auseinandersetzung mit der weiteren Siedlungsflächenentwicklung stattfinden. Insbesondere angesichts der angespannten Finanzlage der Kommunen spielt dabei die Abschätzung der ökonomischen und demografischen Effekte von Flächenausweisungen eine wesentliche Rolle innerhalb politischer Entscheidungsprozesse.

Deshalb sollte bereits in einem frühen Stadium der Planung eine Überprüfung der Wirtschaftlichkeit und der Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur von fünf potenziellen Wohnquartieren gegenübergestellt und Empfehlungen für das weitere Vorgehen erarbeitet werden. Bei den Untersuchungsgebieten handelt es sich sowohl um klassische Entwicklungsflächen im Außenbereich als auch Siedlungsarrondierungen sowie um gewerbliche Brachflächen.

Vorgehen

Ein wichtiger Impuls wurde Anfang 2009 durch die Bereitstellung des Folgekostenrechners fokos^{bw} gegeben, der zu einer vertieften Auseinandersetzung mit den Fragestellungen der strategischen Siedlungsflächenentwicklung führte.

Unter Federführung der Stadtplanungsabteilung und frühzeitiger Einbeziehung der Verwaltungsspitze wurden ein Verfahrensvorschlag und ein Zeitplan für eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der potenziellen Wohnbauflächen der Stadt Korntal-Münchingen erarbeitet.

Die bisher auf einzelne Fachbereiche der Verwaltung (Liegenschaften, Soziales/Schulen, Finanzwesen, Stadtplanung, Tiefbau) verteilten Informationen konnten bereits in der Anfangsphase zusammengeführt und bewertet werden. Der jeweilige fachliche Hintergrund und die Vermittlung zwischen den Beteiligten waren eine entscheidende Voraussetzung für eine fundierte Untersuchung aller wesentlichen Aspekte, die in Zusammenhang mit der Entwicklung des jeweiligen Gebiets standen.

Die Untersuchung selbst konnte unter diesen Voraussetzungen in einem überschaubaren Zeitraum durchgeführt werden. Von der ersten Präsentation des Folgekostenrechners und der Festlegung der Vorgehensweise bis zum Abschluss der Untersuchung vergingen lediglich drei Monate.

Die zielgerichtete und effektive Durchführung konnte dabei durch die Zusammenarbeit mit der STEG Stadtentwicklung GmbH gewährleistet werden, die von Anfang an bei allen Fragestellungen beratend zur Seite stand und für die Stadt unter anderem auch die Aufbereitung der zur Verfügung gestellten Daten durchführte. Neben vorhandenen spezifischen Angaben aus der Kommune kamen auch ergänzende Werte aus einer umfangreichen übergeordneten Datenbasis zum tragen, da zu den ausgewählten Gebieten zu diesem Zeitpunkt noch keine städtebaulichen Entwürfe zugrunde gelegt werden konnten.

Ergebnisse

Der Folgekostenrechner ermöglicht bereits in einem frühen Stadium der Planung eine Überprüfung der Wirtschaftlichkeit und Gegenüberstellung von verschiedenen Wohnquartieren und Szenarien für die Entwicklung und lässt eine schrittweise Konkretisierung der Ergebnisse mit zunehmender Planungstiefe und im Verlauf des weiteren Planungsprozesses zu.

Die Auswertungen

- geben einen Überblick über die kurz-, mittel- und langfristigen Kosten für die Entwicklung und Unterhaltung der untersuchten Wohnbauflächen,
- führen eine Vergleichbarkeit verschiedener Standorte unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten bei sonst gleicher Ausgangsbasis herbei,
- zeigen die zu erwartenden Bevölkerungsveränderungen und den Anpassungsbedarf von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen hinsichtlich der angestrebten Wohnraumveränderungen auf
- und identifizieren die für die Planung und Vorbereitung der Gebietsentwicklung erforderlichen Einflussfaktoren.

Die Erkenntnisse aus der frühzeitigen Untersuchung der ökonomischen und demografischen Effekte tragen bei den anstehenden Entscheidungsprozessen zu einer fundierten Abwägung zwischen den Gebieten bei. Die Bildung von Prioritäten stellt eine wichtige Voraussetzung dar, um eine Auswahl an Untersuchungsszenarien zu treffen, für die ein weiteres Vorgehen ausgearbeitet wird.

Als Empfehlung für das weitere Vorgehen wurde deshalb eine Optimierung der Gebietskulisse vorgeschlagen. In einem weiteren Schritt werden städtebauliche Konzepte erstellt, die mit dem Folgekostenrechner begleitet werden können und Rückschlüsse über die Flächenverhältnisse und ökologische Ausgleichsmaßnahmen ermöglichen.

Erfolgsfaktoren und Ausblick

Die frühzeitige Zusammenführung der verschiedenen Fachressorts unter Einbeziehung der Verwaltungsspitze ist gerade vor dem Hintergrund der Organisationsstrukturen innerhalb der öffentlichen Verwaltung ein wesentlicher Aspekt für eine erfolgreiche strategische Siedlungsflächenentwicklung.

Neben der Einrichtung einer ämterübergreifenden Projektgruppe müssen die Zielsetzungen der jeweiligen Untersuchungsschritte von Anfang an klar formuliert und ein genauer zeitlicher Projektlauf bis hin zur Beteiligung der politischen Gremien festgelegt werden.

Die Entwicklung von Brachflächen und die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen stellen insbesondere kleinere Kommunen vor große Herausforderungen. Oftmals stehen die erforderliche fachliche Kompetenz oder entsprechende personelle Kapazitäten in den Verwaltungen für die Bewältigung dieser komplexen und langwierigen Entwicklungsprozesse nicht zur Verfügung, so dass diese in der Regel ohne Unterstützung von außen nur schwer zu bewältigen sind.

Ein besonderes Augenmerk ist deshalb umso mehr auf Programme der Städtebauförderung gerichtet, die sowohl finanzielle Unterstützung bieten, aber auch bei den notwendigen strategischen Entscheidungen der kommunalen Gremien den erforderlichen übergeordneten politischen Rahmen bilden.

Alexandra Fischer, Juli 2010

Stadt  **Korntal-Münchingen**

**Saalplatz 4
70825 Korntal-Münchingen**

**Telefon 0711 8367-0
Telefax 0711 8367-1300**

Bürgermeister Dr. Joachim Wolf

stadt@korntal-muenchingen.de
www.korntal-muenchingen.de

**Alexandra Fischer
Abteilung Stadtplanung
Telefon 0711 8367-1420**

stadtplanung@korntal-muenchingen.de

