

# Standorte rechnerisch vergleichen

## Wirtschaftlichkeit der Siedlungsentwicklung als Beitrag zur Nachhaltigkeit

Kommunalpolitische Akteure wollen die wirtschaftlichen Auswirkungen ihrer Siedlungsentwicklung abschätzen können und den zunehmenden Flächenverbrauch im Auge behalten. Ein praxisnahes EDV-Tool, das derzeit in acht Kommunen erprobt wird, soll sie dabei unterstützen.

**E**ine Vielzahl der kommunalpolitischen Akteure will neue Wohngebiete ausweisen und verbindet damit kurzfristig positive Effekte auf den Haushalt und die Auslastung bestehender Infrastruktureinrichtungen. Diskussionen um die weiterhin nahezu ungebrochene Expansion von Siedlungsflächen spielen dabei oft eine untergeordnete Rolle. Wie sich die strategisch unterschiedlich ausgerichteten Siedlungsentwicklungen langfristig auf den Haushalt auswirken, wird von den Kommunen jedoch nur bedingt überprüft. Um die von politischer Seite geforderte Inanspruchnahme von Wohnbauflächen zu reduzieren, erhalten nun die kommunalwirtschaftlichen Auswirkungen zunehmende Bedeutung.

Insbesondere die Vergleichbarkeit von Maßnahmen der Innen- und Außen-

entwicklung steht hierbei im Mittelpunkt des Interesses auf dem Weg zu einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung.

### Frühzeitige Planung

Kern des Forschungsprojekts WISINA – Wirtschaftlichkeit der Siedlungsentwicklung als Beitrag zur Nachhaltigkeit – bildet ein praxisnahes EDV-Tool, das derzeit in Zusammenarbeit mit acht über Baden-Württemberg verteilten Modellkommunen (vgl. Karte) entwickelt und erprobt wird. Mit seiner Anwendung lassen sich unterschiedliche Standorte und Varianten der Wohngebietsentwicklung miteinander vergleichen. Projektpartner sind die STEG Stadtentwicklung GmbH und das Institut für Angewandte Forschung (IAF) der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislin-

gen (HfWU). Die Entwicklung des Tools basiert auf einem an der HfWU entwickelten, kommunalwirtschaftlich orientierten Rechenmodell, dessen Ansatz vom Bundeswirtschaftsministerium ausgezeichnet wurde.

Über eine einfach strukturierte Eingabemaske können etwa vierzig planerische Eckdaten einer Baulandentwicklungsmaßnahme erfasst werden. Die anschließende Auswertung stellt unter anderem die Herstellungs- und Folgekosten den voraussichtlichen Einnahmen über einen Zeitraum von 25 Jahren gegenüber. Über die Verknüpfung der Eingaben mit den im Modell hinterlegten Kostenkennwerten lässt sich mit verhältnismäßig geringem Aufwand bereits in einem sehr frühen Stadium der Planung eine erste grobe Abschätzung der ökonomischen Effekte ermitteln. Die Aussage-

### PROJEKT

WISINA – Wirtschaftlichkeit der Siedlungsentwicklung als Beitrag zur Nachhaltigkeit

Projektlaufzeit:  
9/2007 bis 12/2008

### BEARBEITUNG

Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis  
Saskia Wiedemann  
Hochschule für Wirtschaft  
und Umwelt Nürtingen-  
Geislingen  
alfred.ruther-mehlis@hfwu.de  
www.hfwu.de  
Frieder Hartung  
STEG Stadtentwicklung  
GmbH, Stuttgart  
frieder.hartung@steg.de  
www.steg.de



Siedlungsergänzung (Fläche ca. 1,2 ha): kleinflächige Entwicklung mit Anknüpfung an bestehenden Erschließungsanlagen



Siedlungserweiterung (Fläche ca. 4,5 ha): Neubaugebiet mit eigenständig wahrnehmbarem Gebietscharakter in nicht integrierter Lage

Bilder: HfWU

kraft der Ergebnisse steht in Abhängigkeit zur Eingabegenauigkeit und den hinterlegten variablen Kostenkennwerten, die an die jeweiligen regional- und ortsspezifischen Besonderheiten angepasst werden können.

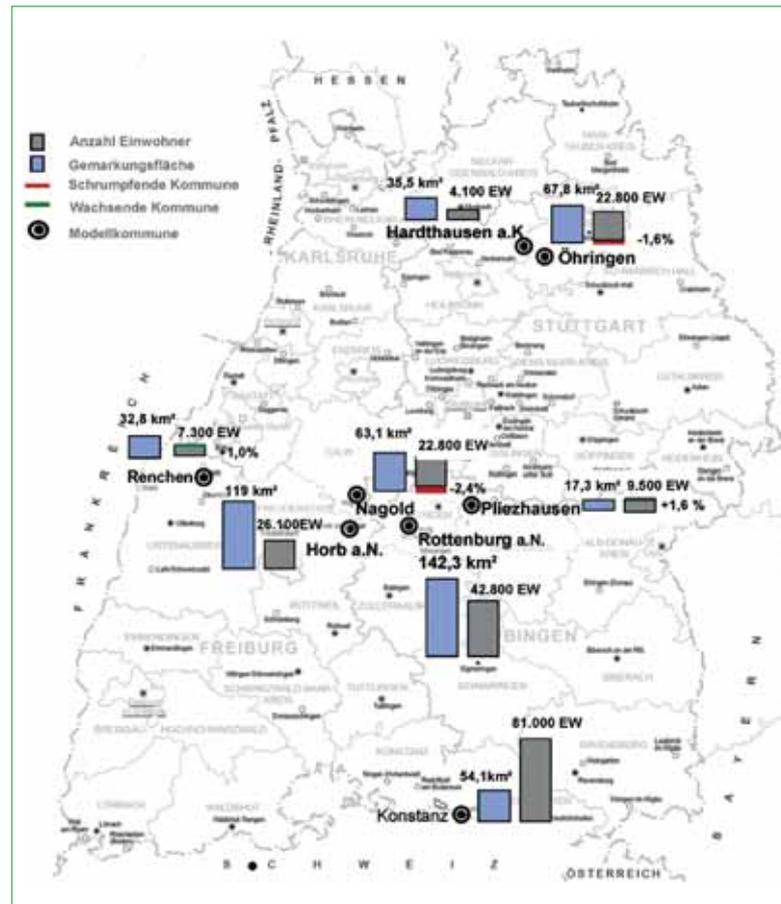
### Prozesse beschleunigen

Das Instrument hat einerseits zum Ziel, städtebauliche und finanzielle Erfordernisse in einem frühzeitigen Stadium zu vereinen und planerische Entscheidungsprozesse zu beschleunigen. Andererseits sollen wirtschaftlich relevante Stellschrauben bei der Siedlungsentwicklung aufgezeigt und Gebiete und Varianten untereinander vergleichbar gemacht werden, um Transparenz für die am Planungsprozess beteiligten Akteure zu erreichen. Neben ökologischen Argumenten sollen hierdurch verstärkt belastbare ökonomische Aspekte zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beitragen.

### Erprobung in Modellkommunen

Einen wesentlichen Bestandteil des Forschungsprojektes WISINA bildet der Ausbau der hinterlegten Datenbasis um die Ergebnisse einer breit angelegten empirischen Erhebung von 25 Standorten in den acht teilnehmenden Modellkommunen. Um das EDV-Tool funktionell und inhaltlich zu erweitern, identifizierte das Projektteam in einem ersten Schritt die im Planungsalltag der Kommunen auftretenden Anforderungen, erarbeitete anschließend verschiedene Vorschläge zur Modellierung und diskutierte diese mit den Praktikern. Im dritten Teil der Bearbeitung sollen Anwendungstests vor Ort das Programm verbessern. Durch eine Sensitivitätsanalyse werden die kritischen Einflussgrößen ermittelt.

Im Rahmen des Forschungsprojektes wird eine enge Verzahnung zwischen Forschung und Praxis angestrebt. Das Verbundprojekt aus wissenschaftlicher Forschungseinrichtung und wirtschaft-



Modellkommunen, die an WISINA teilnehmen: Gemeinde Hardthausen am Kocher, Stadt Horb am Neckar, Stadt Nagold, Stadt Öhringen, Gemeinde Pliezhausen, Stadt Renchen, Stadt Rottenburg am Neckar

Bild: HfWU

lich orientiertem Unternehmen baut auf die Mitwirkung der beteiligten Modellkommunen. Durch Vor-Ort-Termine und gemeinsame Workshops soll eine möglichst hohe Anwendungsorientierung erreicht und den Teilnehmern die Möglichkeit zum Austausch gegeben werden. Neben einer breiten Streuung von Siedlungsstrukturen und Entwicklungsperspektiven soll eine ausgewogene regionale Verteilung der teilnehmenden Kommunen gewährleistet, dass die gewonnenen Ergebnisse und Erkenntnisse auf andere Kommunen übertragbar sind.

### Erste Ergebnisse

Innerhalb einer gemeinsamen Ideenwerkstatt mit Vertretern aus den Modellkommunen sowie Vertretern der LUBW wurde deutlich, dass insbesondere der Erwerb und Verkauf von Baugrundstücken sowie Folgekosten für soziale Infrastruktureinrichtungen für die Modellkommunen von großer Bedeutung sind. Gespräche mit den Vertretern aus den Modellkommunen zeig-

ten, dass mit dem Projekt WISINA eine hochaktuelle Thematik aufgegriffen wurde und der gewählte Ansatz für den planerischen Alltag praktikabel erscheint. Die Prüfung der ökonomischen und ökologischen Auswirkungen planerischer Entscheidungen gewinnt für sie zunehmend an Bedeutung und bildet die Abwägungsgrundlage für einen bewussten Umgang bei der Entwicklung von Wohnbauflächen. Inwieweit der Einsatz eines softwaregestützten Rechenmodells zu einem Umdenken führen kann, hängt jedoch nicht zuletzt von den Entscheidungsträgern in den Kommunen und deren jeweils fachlich und politisch forcierten Entwicklungspolitik ab.

Insbesondere die eingebundenen Praktiker aus den Modellkommunen haben im Verlauf der Zusammenarbeit weitere interessante, forschungsleitende Fragen aufgeworfen. Um diese vertiefend bearbeiten zu können, beantragte das Projektteam erfolgreich eine Verlängerung der Projektlaufzeit.

Peter Streiff