



+++

PLANSPIEL



FLÄCHENHANDEL



+++ **Zertifikatehandel im Praxistest:**

Gelingt nur hierdurch die Flächenwende?

Dr. Ralph Henger, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Platz da?! Flächenverbrauch und kommunaler Flächenschutz in Baden-Württemberg

Freitag, 6. November 2015, Nürtingen





Gutachterteam - Projektleitung

Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Dr. Ralph Henger / Michael Schier
Tel.: 0221-4981-744 / -796
Email: henger@iwkoeln.de / schier@iwkoeln.de

Gutachterteam

Raum & Energie

Institut für Planung, Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH
Katrin Fahrenkrug M.A., Dr. Michael Melzer,
Dipl.-Geogr. Lutke Blecken
Tel.: 04103-16041
Email: institut@raum-energie.de

Universität Göttingen

Sonderforschungsgruppe Institutionen-
analyse – sofia
Prof. Dr. Kilian Bizer
Tel.: 0551-39-4602
Email: bizer@wiwi.uni-goettingen.de

Projektgruppe Stadt + Entwicklung

Ferber, Graumann und Partner, Leipzig
Dr.-Ing. Uwe Ferber
Tel.: 0341-480 70 26
Email: projektstadt@t-online.de



Durchführung

Umweltbundesamt

Detlef Grimski
Gertrude Penn-Bressel
Regine Dickow-Hahn
Tel.: 0340 - 2103-3266
Email: detlef.grimski@uba.de

ILS - Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, Dortmund

Prof. Dr. Stefan Siedentop
Tel.: 0231 9051-100
Email: stefan.siedentop@ils-forschung.de



Gertz Gutsche Rümenapp

Stadtentwicklung und Mobilität GbR
Dr. Jens-Martin Gutsche, Dipl.-Ing. Achim Tack
Tel.: 040-8537 3748
Email: gutsche@ggr-planung.de



Büro für Standortplanung Hamburg

Dipl.-Ing. Tom Schmidt
Tel.: 040-78 104 935
Email: info@standortplanung-hamburg.de



Karlsruhe Institute of Technology
Prof. Dr. Weinhardt / Tim Straub / Dr. Timm
Teubner
Tel.: 0721-608 48370 / 48389 / 48373 / 45633
Email: weinhardt@kit.edu



sofia

Sonderforschungsgruppe
Institutionenanalyse



21. September 2015, 19:13 Uhr Landflucht in Niedersachsen

Bürgermeister verschenkt Baugrundstücke



Bürgermeister Manfred Weiner zeigt auf eines der Baugrundstücke in Ottenstein. (Foto: dpa)

ANZEIGE



Wer jung ist, zieht weg vom Land. Als im niedersächsischen Ottenstein die Grundschule geschlossen werden soll, macht der Bürgermeister ein ungewöhnliches Angebot.



Interview von Jan Schmidbauer



Feedback

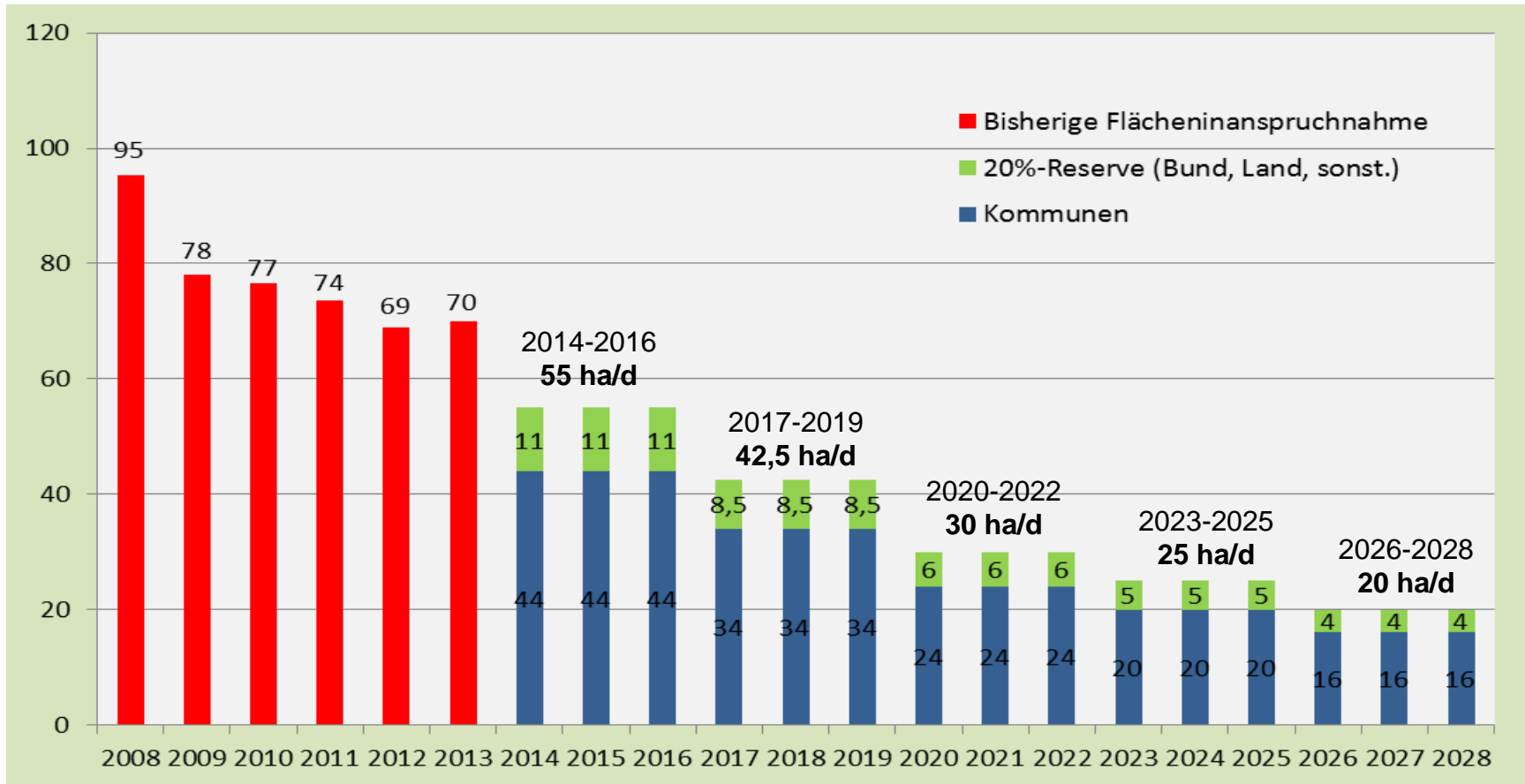
Manfred Weiner, 71, ist seit 39 Jahren Bürgermeister der Gemeinde Ottenstein in Niedersachsen. Wie viele kleinere Orte leidet sein Dorf darunter, dass junge Leute in die Städte ziehen. Als dann auch noch die Grundschule im Dorf

-> „Freiflächen
müssen einen (fairen)
Preis bekommen!“

Quelle: Sueddeutsche Zeitung

Welche Flächensparziele sollen erreicht werden?

Schrittweiser Rückgang auf bundesweit 30 Hektar pro Tag bis 2020



Quelle: IW Köln, Statistisches Bundesamt

Zertifikatehandel im Praxistest: Gelingt nur hierdurch die Flächenwende?

Warum brauchen wir den Flächenhandel?

- **Das Ausweisungsdilemma** – Warum das Ausweisen von Flächen alternativlos erscheint
- **Das Baulandparadoxon** – Warum trotz großer innerörtlicher Potenziale die Siedlungsfläche weiter zunimmt
- **Die Kostenfalle** – Warum der Nutzen neuer Baugebiete überschätzt und die Kosten systematisch unterbewertet werden
- **Der Bruch des Verursacherprinzips** – Warum Alteingesessene rebellieren sollten

Lösung:

- Kombination / Ergänzung der bewährten planungsrechtlichen „**qualitativen Steuerung**“ mit einem Flächenhandelssystem zur „**quantitativen Steuerung**“

Vorteil:

- Sichere Zielerreichung („**Cap**“) bei Erhaltung kommunaler Spielräume („**Trade**“)



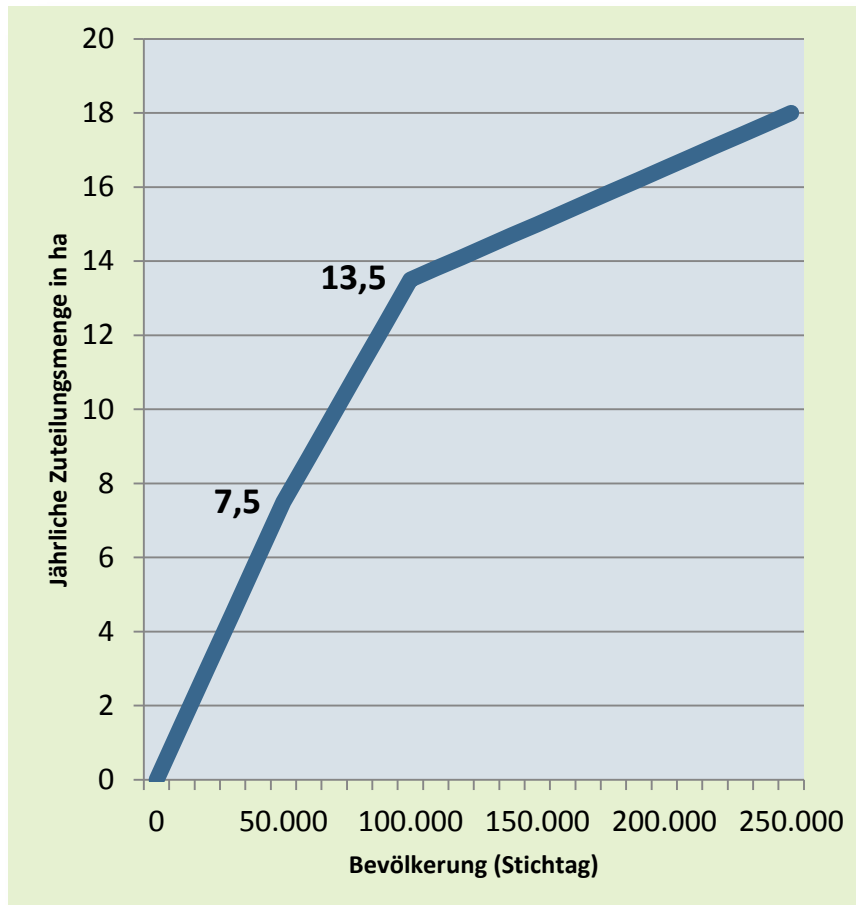
Wie funktioniert der Flächenhandel?

Siehe FAQs auf www.flachenhandel.de

- Ein Flächensparziel wird in Form von „Zertifikaten“ verbrieft und auf die Kommunen verteilt.
- Was ist zertifikatpflichtig? Faustformel: Alle Planungsverfahren die den Außenbereich berühren.
- Zertifikate sind zwischen Kommunen frei handelbar.
- Die Zertifikate werden zu Beginn jedes Jahres auf die Kommunen verteilt. Sie können von den Kommunen für spätere Aktivitäten angespart werden.
- Die Regelungen des Raumordnungs- und Naturschutzrechts bleiben unverändert.
- Durch die Rücknahme bestehender Baurechte können die Kommunen zusätzliche Zertifikate generieren (sog. „Weiße Zertifikate“).

Wie werden die Zertifikate zugeteilt?

Auf Basis der Bevölkerung (Stichtag) und Größenklasse



Zuteilungsformel

-> siehe Informationspapier Nr. 2

Vorteile

- Verwendung einer verfügbaren, anerkannten und belastbaren Bemessungsgrundlage
- Keine Fehlanreize wie bei historischen und prognostizierten Daten

Sinnvolle Ergänzung durch Berücksichtigung

- Zentralörtlicher Funktionen
- Demografischer Aspekte

Zertifikate-Rechner -> www.flaechenhandel.de

DAS PLANSPIEL FLÄCHENHANDEL KOMMUNEN FAQ VERANSTALTUNGEN DOWNLOADS ÜBER UNS

Daniel Fluhrer, Stadtbaudirektor, Esslingen am Neckar

Wir arbeiten in Esslingen am Neckar seit vielen Jahrzehnten ambitioniert und engagiert an der Sicherung und Stärkung der baulichen, funktionalen und nachhaltigen Qualitäten unserer Stadt. Dabei sind uns aber auch die Grenzen der viel beschworenen und von uns aus Überzeugung verfolgten „Innenentwicklung“ im Detail hinlänglich bekannt. Es reizt uns daher sehr, uns am Planspiel zu beteiligen und wir erhoffen uns dabei weitere Erkenntnisse zu Ausloten neuer Instrumente und der monetären Bewertung verschiedener Maßnahmen. Auch sind wir gespannt auf die Erfahrungen und Erkenntnisse unserer Projektpartner.



Entscheidend für den Projekterfolg ist die Mitwirkung engagierter Modellkommunen. Für die Projektphase ab 2014 werden noch Kommunen als Teilnehmer gesucht. **Haben Sie Interesse an einer Mitwirkung oder wünschen Sie nähere Informationen?**

Die wichtigsten Punkte zum Flächenhandel

- Ein Flächensparziel – z.B. das 30-ha-Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie – wird in Form von „Zertifikaten“ verbrieft und auf die Kommunen verteilt.
- Wenn eine Kommune bisher ungenutzte Flächen im Außenbereich zu Bauland machen will, muss sie die entsprechende Menge an Zertifikaten dafür aufbringen. Für die Bebauung in einem definierten Innenentwicklungsbereich sind keine Zertifikate erforderlich.
- Die Zertifikate sind zwischen den Kommunen frei handelbar. Ungenutzte Zertifikate können an Kommunen verkauft werden, die mehr Zertifikate benötigen als ihnen zugeteilt wurden. Die Einnahmen aus Zertifikatverkäufen können z.B. für die Innenentwicklung verwendet werden.

Zertifikate-Rechner

Testen Sie: wie viele Zertifikate bekommt Ihre Kommune beim Flächenhandel?

Gemeinde finden

kassel. | SUCHEN
Kassel, documenta-Stadt

Diese Kommunen machen schon mit:



Modellkommunen des Planspiels

Wer macht mit?

87 Kommunen aus 12 Bundesländern

- 3 Großstädte (Karlsruhe, Kassel, Reutlingen)
- 12 verdichtete Ober- und Mittelzentren
- 9 ländliche Ober- und Mittelzentren
- 2 kleine verdichtete Gemeinden
- 60 ländliche Gemeinden

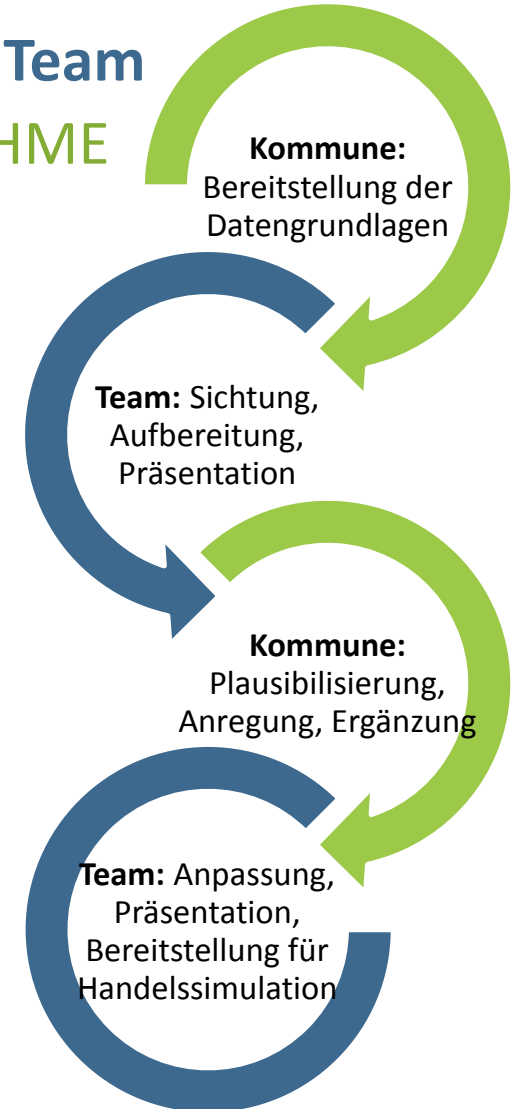
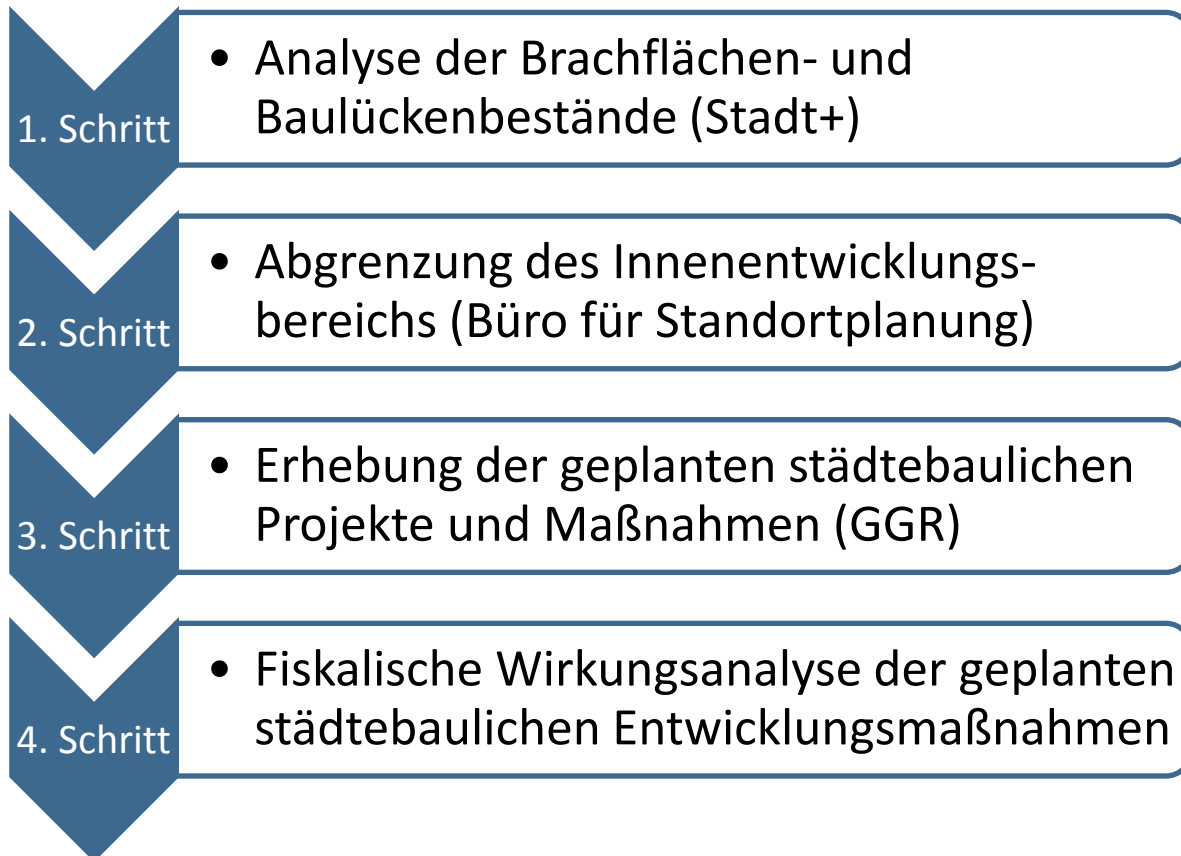
-> **Guter repräsentativer Querschnitt**



Informationsaustausch zwischen Kommunen & Team

Standardtypischer Ablauf

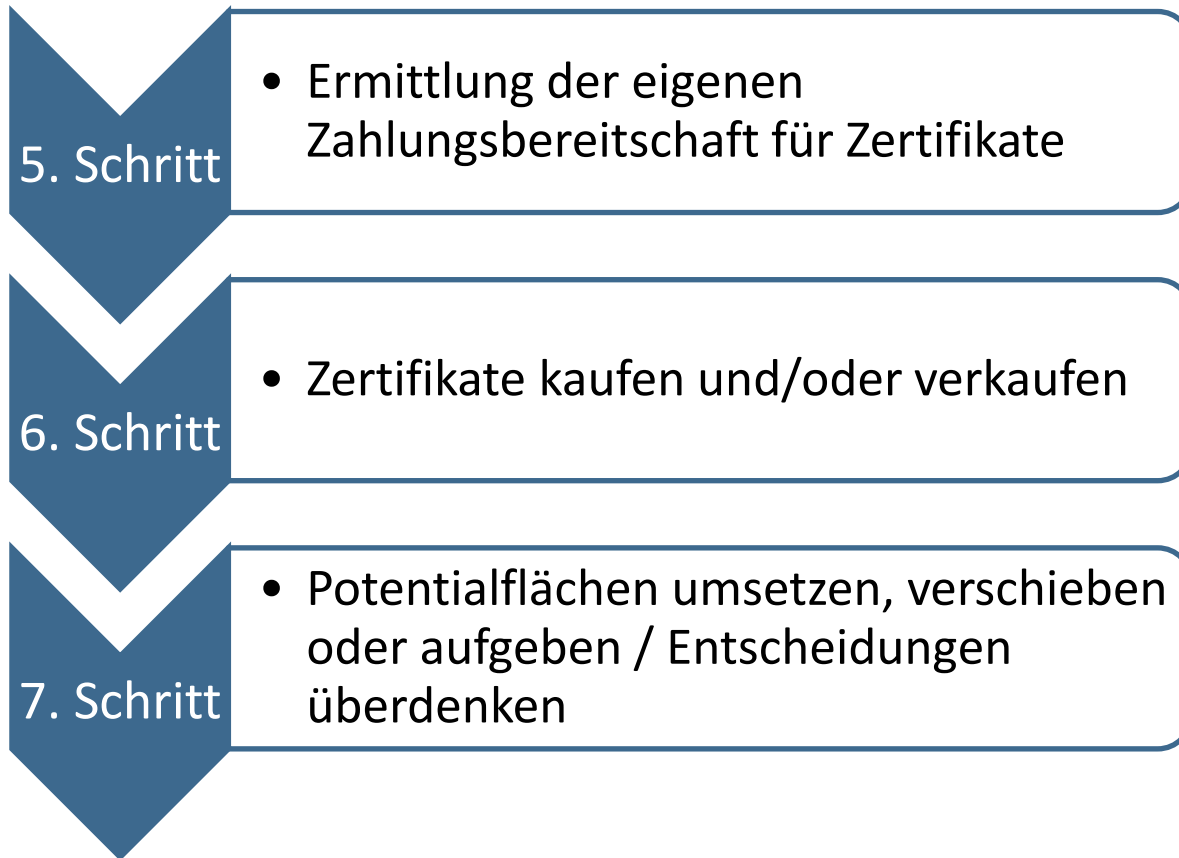
BESTANDSAUFNAHME



Flächenpolitische Steuerung im Handel

Standardtypischer Ablauf

SIMULATION



Mit was planen die Kommunen?

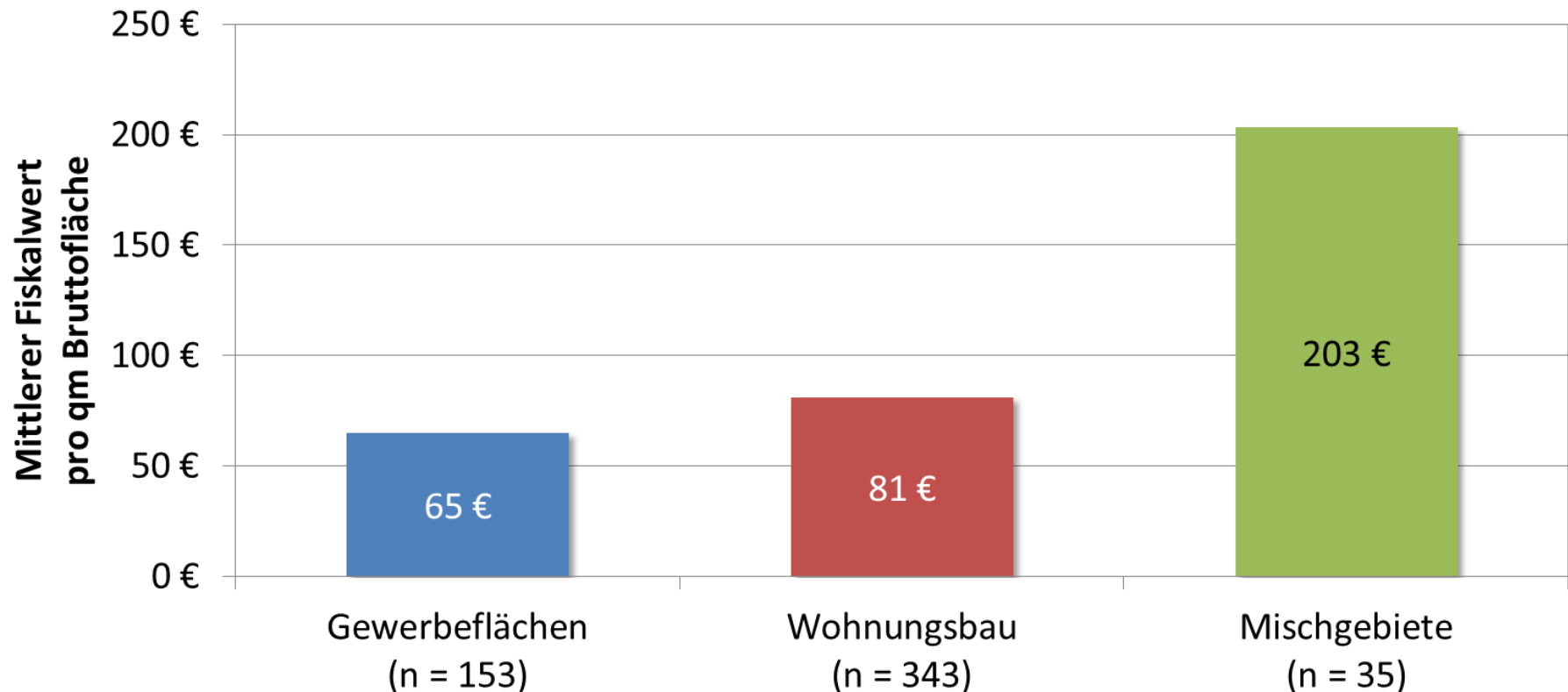
Geplante Flächen der Modellkommunen bis 2028

| | Wohnen | Gewerbe | Misch | |
|--------------|--------|---------|-------|------|
| Innenbereich | 6% | 7% | 4% | 17% |
| Außenbereich | 30% | 48% | 5% | 83% |
| | 36% | 55% | 9% | 100% |

- 83 Prozent der Siedlungsentwicklung werden im Außenbereich geplant, das entspricht rund 1.750 ha Bruttobauland
- 17 Prozent (rund 350 ha Bruttobauland) werden im Innenbereich geplant

Wie viel Wert hat neue Siedlungsfläche?

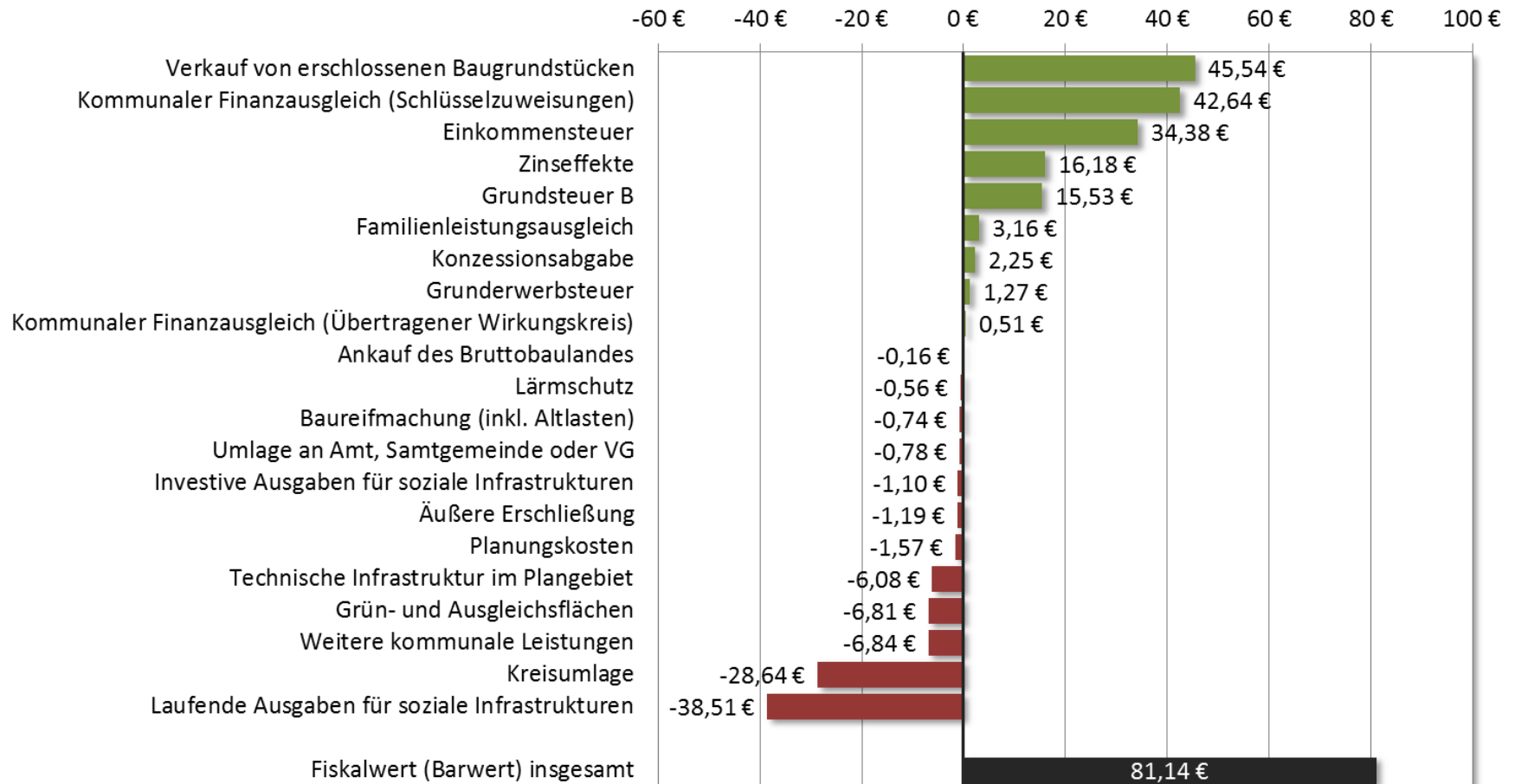
36 % aller geplanten Baugebiete sind nicht wirtschaftlich



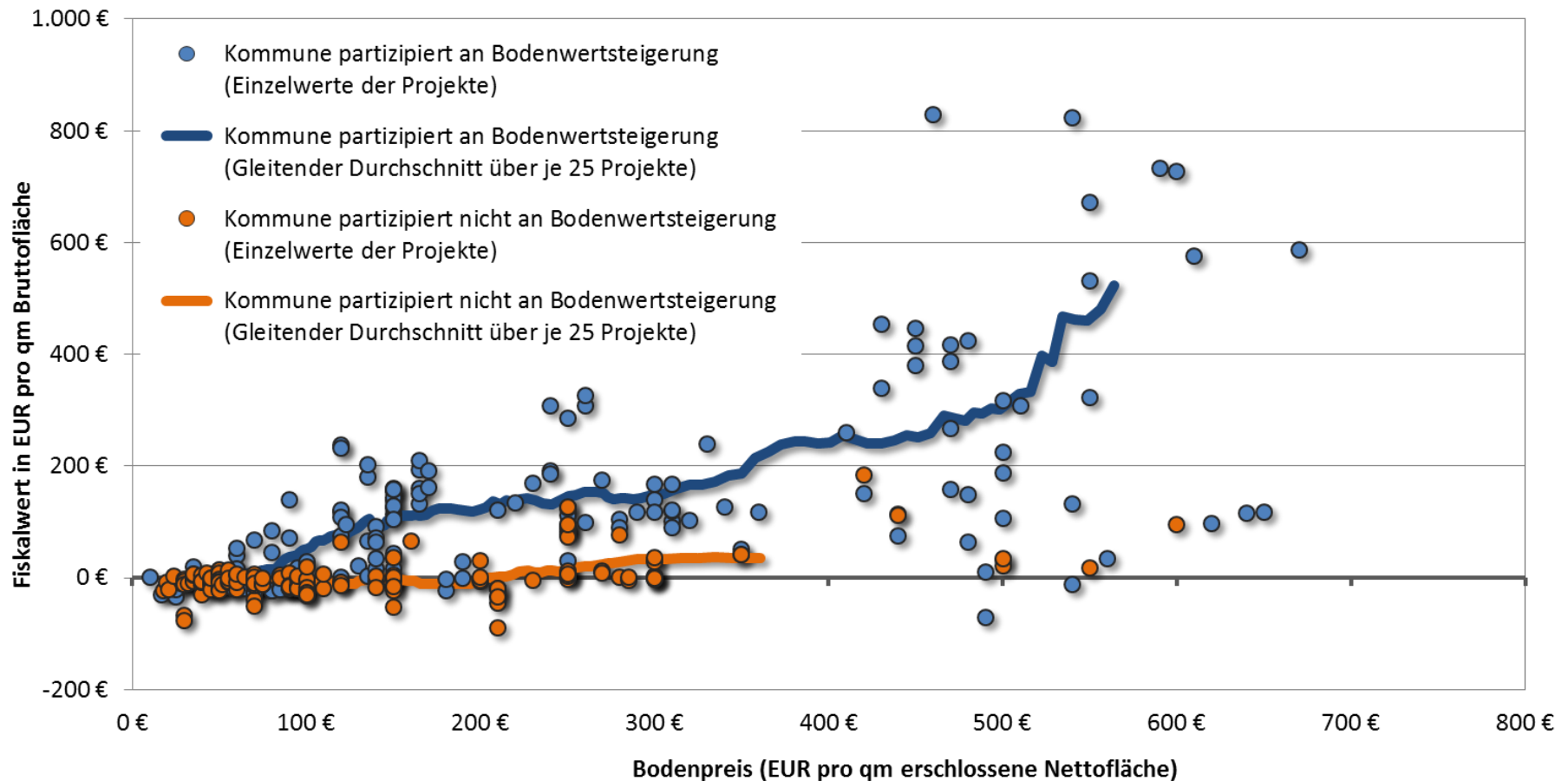


Was beeinflusst den Fiskalwert?

Wohnen: Mittlerer Beitrag der einzelnen Wirkungsketten



Abhängigkeit des Fiskalwertes von Baulandmodell und Bodenpreis Wohngebiete





Das Kontrollierte Feldexperiment: 3 Bausteine

1. Kontrolliertes Feldexperiment mit Kommunen
2. Kontrollexperiment mit Studenten (zur Spiegelung)
3. Laborexperimente mit Studenten (zur Flankierung)

... im Fokus stehen die Entscheidungen der Akteure:

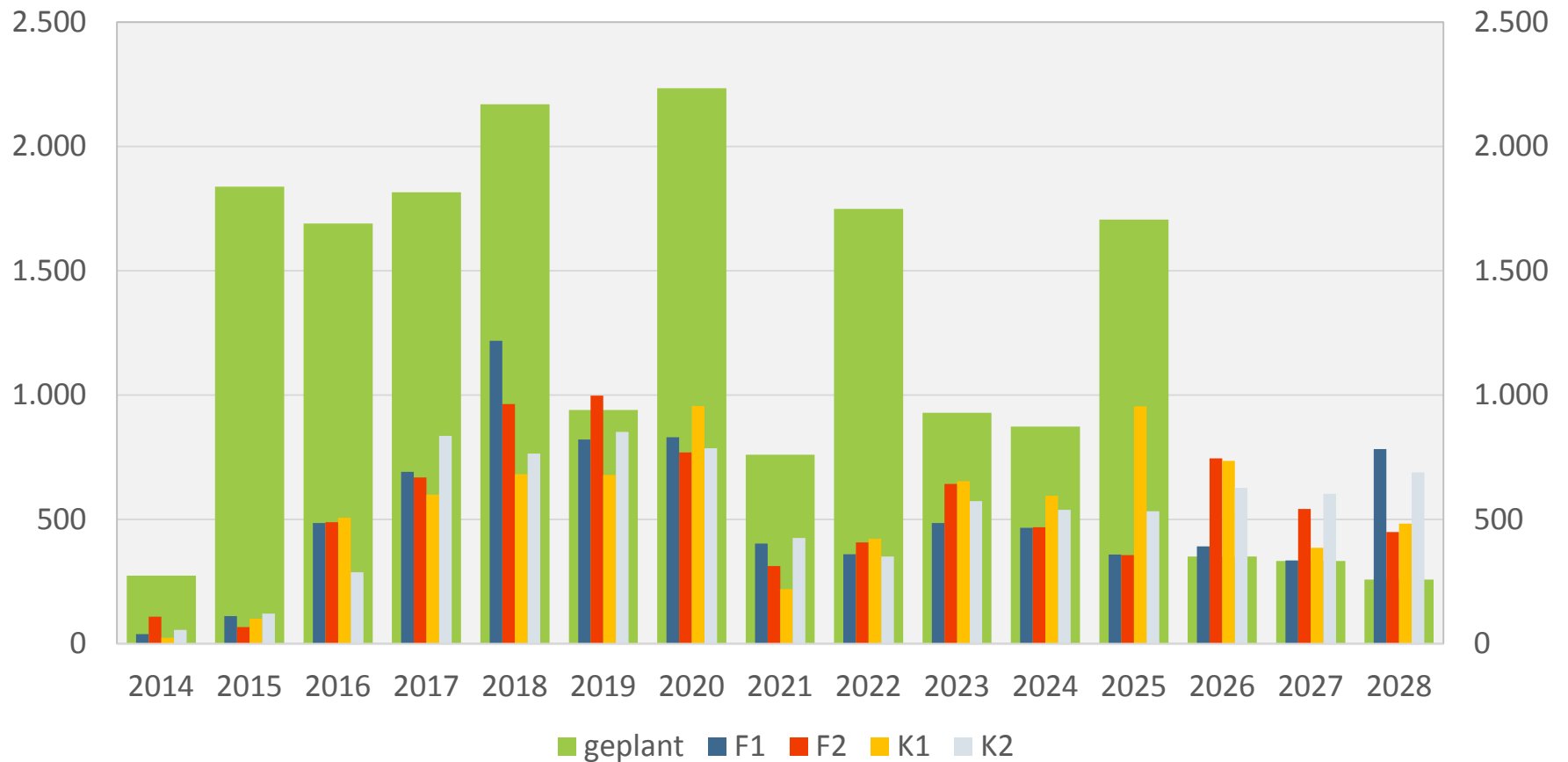
(auktionieren), handeln, entwickeln, rückplanen!

Zentrale Varianten

| | Bundesweites Flächensparziel | 1. Hauptvariante Kostenlose Zuteilung | 2. Hauptvariante Hybride Zuteilung |
|---------------------------------|--|--|--|
| Phase I: 2014-2016 | 55 ha davon 11 ha (20 %) Reserve | 44 ha kostenlos | 44 ha kostenlos |
| Phase II: 2017-2019 | 42,5 ha davon 8,5 ha (20 %) Reserve | 34 ha kostenlos | 34 ha kostenlos |
| Phase III: 2020-2022 | 30 ha davon 6 ha (20 %) Reserve | 24 ha kostenlos | 19,2 ha kostenlos 4,8 ha (20 %) versteigert |
| Phase IV: 2023-2025 | 25 ha davon 5 ha (20 %) Reserve | 20 ha kostenlos | 12 ha kostenlos 8 ha (40 %) versteigert |
| Phase V: 2026-2028 | 20 ha davon 4 ha (20 %) Reserve | 16 ha kostenlos | 6,4 ha kostenlos 9,6 ha (60 %) versteigert |

Wie passen sich die Kommunen an?

Geplante und umgesetzte Baugebiete im Vergleich



Fazit

- **Flächenhandel kann Kirchturmdenken der Kommunen überwinden**
- **Flächenhandel reduziert effektiv Flächenverbrauch und stärkt Innenentwicklung , wenn die Menge an Zertifikaten entsprechend begrenzt wird.**
- **Ein starkes Preissignal wird dazu führen, dass viele Kommunen ihre bisherige Angebotsplanung überdenken und durch einen Verzicht belohnt werden**
- **Ein Flächenhandelssystem setzt auch zwischen Regionen und Kommunen mit unterschiedlichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen die richtigen Anreize.**
- **Der Handel mit Zertifikaten lässt sich mit überschaubarem Aufwand in die Planungs- und Verwaltungspraxis einbetten.**
- **Die Anwendung von Kosten-Nutzen-Analysen für neue Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung ist ein zentraler Baustein für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung**