



Forschungs- und Entwicklungsvorhaben des Umweltbundesamtes

UMWELTFORSCHUNGSPLAN DES
BUNDESMINISTERIUMS FÜR UMWELT,
NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT

+++

Forschungskennzahl 3712 16 100

PLANSPIEL



FLÄCHENHANDEL



Anleitung

+++

**zur Online-Erhebungsplattform
für die Entwicklungsprojekte der Kommunen
und deren fiskalische Grobbewertung**

Flächenhandel-Informationspapier Nr. 04
September 2014



**Anleitung
zur Online-Erhebungsplattform
für die Entwicklungsprojekte der Kommunen
und deren fiskalische Grobbewertung**

Dr. Jens-Martin Gutsche, Nina Kohnen und Achim Tack

Dr. Jens-Martin Gutsche, Gertz Gutsche Rümenapp – Stadtentwicklung und Mobilität,
Tel.: 040 / 85 37 37 - 48, E-Mail: gutsche@ggr-planung.de

Nina Kohnen, Gertz Gutsche Rümenapp – Stadtentwicklung und Mobilität,
Tel.: 040 / 85 37 37 - 46, E-Mail: kohnen@ggr-planung.de

Achim Tack, Gertz Gutsche Rümenapp – Stadtentwicklung und Mobilität,
Tel.: 040 / 85 37 37 - 46, E-Mail: tack@ggr-planung.de

Diese Publikation ist als Download unter
www.flächenhandel.de verfügbar

**Das Planspiel Flächenhandel
ist ein Verbundprojekt von**

Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Kompetenzfeld Immobilienökonomik
Institut Raum & Energie, Hamburg
ILS - Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, Dortmund
Sonderforschungsgruppe Institutionenanalyse – sofia, Universität Göttingen
Gertz Gutsche Rümenapp Stadtentwicklung und Mobilität, Hamburg
Projektgruppe Stadt + Entwicklung, Leipzig
Büro für Standortplanung, Hamburg
Karlsruher Institut für Technologie (KIT)

Im Auftrag vom
Umweltbundesamt

Die Flächenhandel-Informationspapiere dienen der detaillierten Beschreibung des Flächenhandels und des Projektablaufs. Die Beiträge liegen in alleiniger Verantwortung der Autoren des Projektteams und stellen nicht notwendigerweise die Meinung des Umweltbundesamtes dar.

Zusammenfassung

Die vorliegende Anleitung soll den teilnehmenden Modellkommunen des Planspiels Flächenhandel bei der Benutzung der Online-Plattform zur Erfassung der geplanten bzw. angedachten Flächenentwicklungsprojekte sowie deren fiskalischer Grobbewertung helfen.

Sie erläutert zunächst den Nutzen, der sich für die Kommunen aus der Benutzung der Online-Plattform ergibt sowie den dabei gleichzeitig generierten Nutzen für das Gesamtvorhaben des Planspiels Flächenhandel.

Anschließend erläutert die Anleitung detailliert die einzelnen Arbeitsschritte bei der Benutzung der Online-Plattform.

Die Struktur der Anleitung orientiert sich an der Struktur der Online-Plattform. Jeder Online-Seite (d.h. jedem Arbeitsschritt) ist ein Kapitel der Anleitung gewidmet.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
1 Nutzen der Online-Plattform für die teilnehmenden Kommunen und für das Planspiel insgesamt	5
2 Auffinden der Online-Erhebungsplattform und Einloggen	6
3 Grundstruktur der Online-Plattform	8
4 Arbeitsschritt 1 – Rahmenplanung Wohnen	12
5 Arbeitsschritt 2 – Rahmenplanung Gewerbe	14
6 Arbeitsschritt 3 – Entwicklungsflächen	16
7 Arbeitsschritt 4 – Planungen	21
8 Arbeitsschritt 5 – Strategie	28
9 Arbeitsschritte 6 und 7 Abgleich: Ziele – Prognosen – Strategie – Zertifikate	31
10 Arbeitsschritt 8 – Kostenkennwerte	37
11 Arbeitsschritt 9 – Fiskalische Analyse	41
12 Wie nun weiter? Nutzung der Ergebnisse für den Flächenhandel	43

1 Nutzen der Online-Plattform für die teilnehmenden Kommunen und für das Planspiel insgesamt

Die Online-Erhebungsplattform hat für die Modellkommunen den folgenden Nutzen:

- Sie hilft bei der systematischen Bilanzierung der eigenen Flächen- und Zertifikatbedarfe in den kommenden Jahren.
- Sie hilft bei der Beantwortung der Frage, ob und in welchem Umfang eine bestimmte Flächenentwicklung zertifikatspflichtig ist oder nicht.
- Sie erlaubt einen Abgleich der kommunalpolitisch bzw. planerisch diskutierten Entwicklungsflächen mit dem voraussichtlichen Bedarf auf Basis selbstdefinierter Szenarien.
- Sie bietet die Möglichkeit, die fiskalischen Wirkungen dieser Entwicklungsflächen und Szenarien analysieren zu lassen. Neben dem Informationsmehrwert für die eigenen Planungsüberlegungen hilft diese fiskalische Bewertung bei der Entwicklung einer Preisvorstellung für den Zertifikatehandel. Die eigene Zahlungs- bzw. Verkaufsbereitschaft („in Euro pro Zertifikat¹“) im Vorfeld zu bestimmen ist eine wichtige Vorbereitung für eine aktive Teilnahme am Planspiel und dessen Handelstagen.²

Für die Auswertung des Planspiels im Rahmen des Forschungsprojektes hat die Anwendung der Online-Erhebungsplattform durch die Modellkommunen den folgenden Nutzen:

- Sie ermöglicht eine Querauswertung, über welche Mengen an Entwicklungsflächen mit welchen Standorteigenschaften und welcher Zertifikatspflicht in den Kommunen diskutiert wird. Dies dient sowohl der Vorbereitung der Handelstage wie auch der späteren Evaluation des Instruments „Flächenzertifikatehandel“.
- Durch einen Abgleich mit den Ergebnissen der Handelstage ermöglicht die Querauswertung der Online-Erhebungsplattform u.a. Aussagen darüber, in welchem Verhältnis die Flächenpotenziale der Kommunen (in unterschiedlichen Teilräumen Deutschlands und mit unterschiedlichen Entwicklungstendenzen) und die gehandelten Zertifikatsmengen und Preise zueinander stehen.
- Sie hilft bei der Analyse des Anpassungsverhaltens der Kommunen im Bereich der Flächenentwicklung im Falle einer Zertifikatspflicht, d.h. bei der Bewertung der Wirkung des Instruments „Flächenzertifikatehandel“ auf die kommunale Entwicklungsplanung.

¹ Pro 1.000 qm zertifikatspflichtiger Entwicklungsfläche wird ein Zertifikat benötigt.

² Im Rahmen des Planspiels werden mehrere Handelstage durchgeführt, an denen die teilnehmenden Kommunen ihre Flächenzertifikate untereinander handeln können.

2 Auffinden der Online-Erhebungsplattform und Einloggen

Um auf die Online-Erhebungsplattform zu gelangen, rufen Sie die Projektseite des Planspiels „Flächenhandel“

www.flaechenhandel.de

auf und wählen erst den Menüpunkt „Kommunen“ und dann den im zweiten Fenster erscheinenden Menüpunkt „Erhebungsplattform“ (Abbildung 1).

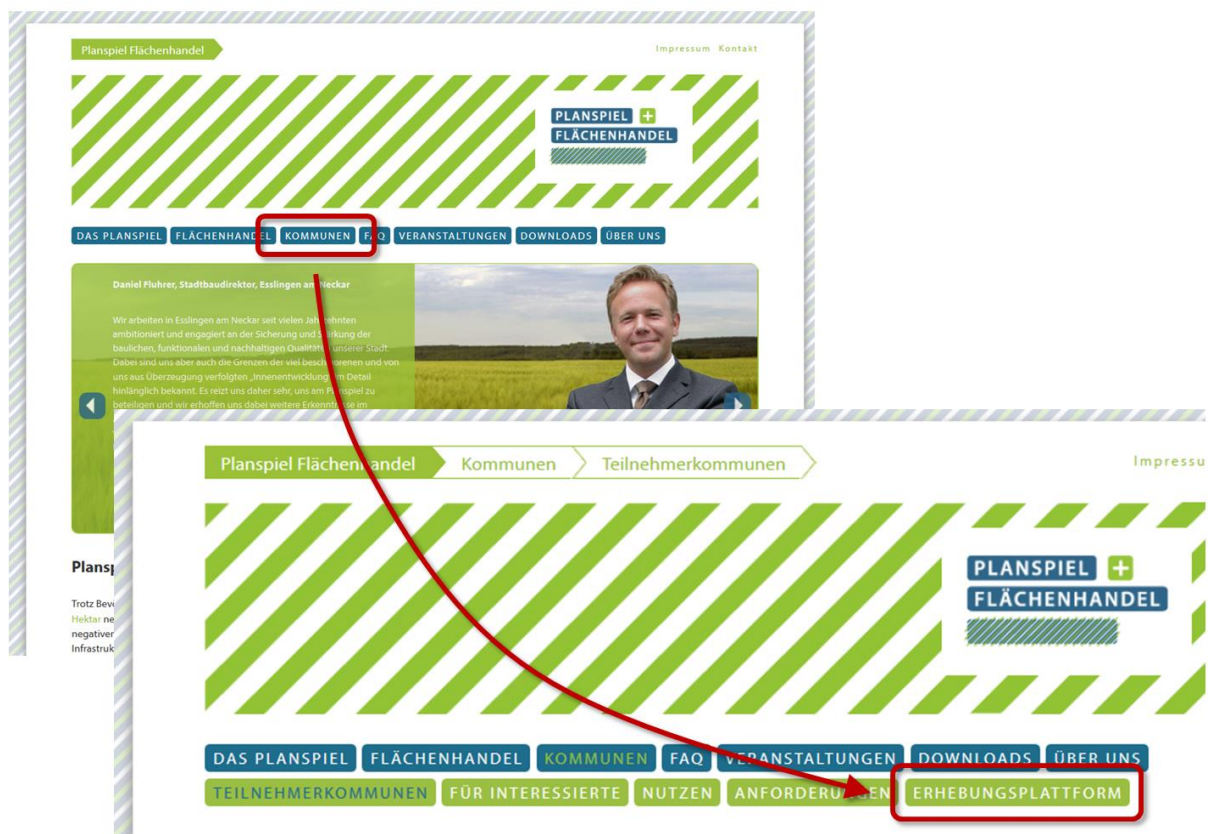


Abbildung 1

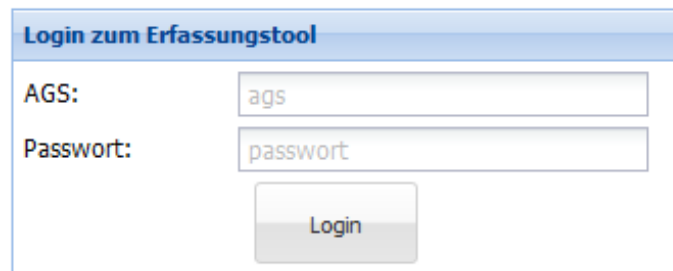
Alternativ können Sie die Erhebungsplattform auf über den folgenden Link direkt erreichen:
<http://www.flaechenhandel.de/index.php?id=39>

Die Plattform ist für

**die aktuelle Version der Browser Firefox und Chrome
sowie die Version 10 des Internet Explorers**

konzipiert. Bitte klären Sie vor Nutzung der Plattform mit dem Administrator Ihres Computers, wie Sie einen dieser Browser nutzen können. Andernfalls kann es zu Problemen bei der Bildschirmdarstellung sowie bei der Übernahme Ihrer Eingabedaten kommen.

Nach der Eingabe des Links öffnet sich ein Fenster zum Login (Abbildung 2).



The image shows a login window titled "Login zum Erfassungstool". It contains two input fields: "AGS:" with the value "ags" and "Passwort:" with the value "passwort". Below these fields is a button labeled "Login".

Abbildung 2

Bitte geben Sie in das Feld „AGS“ den achtstelligen amtlichen Gemeindeschlüssel Ihrer Gemeinde ein. In das Feld „Passwort“ tragen Sie bitte das Ihnen mitgeteilte Passwort ein.³ Klicken Sie anschließend bitte auf „Login“.

Sie gelangen daraufhin auf die Start- und Anleitungseite der Online-Erhebungsplattform. Hier finden Sie eine kurze Übersicht über die Online-Erhebungsplattform sowie die Möglichkeit, diese Anleitung herunterladen.



Abbildung 3

Über die Navigationsleiste (Abbildung 3) gelangen Sie zu den einzelnen Arbeitsschritten. Deren Inhalte werden Ihnen im nachfolgenden Kapitel 3 kurz in einer Übersicht erläutert.

³ Falls Sie Schwierigkeiten mit Ihrem Passwort oder Ihr Passwort vergessen haben, wenden Sie sich bitte an Herrn Schier beim Institut der deutschen Wirtschaft. Kontaktdaten: Schier@iwkoeln.de, 0221 4981-796 / -99796.

3 Grundstruktur der Online-Plattform

Wie die nachstehende Abbildung zeigt, umfasst die Nutzung der Online-Plattform neun Arbeitsschritte. Diese entsprechen den nachfolgenden neun Kapiteln dieser Anleitung.

So funktioniert die Online-Plattform



Hier sind Daten für Ihre Kommune bereits aufbereitet.
Falls Ihnen an diesen etwas auffällt, bitte gerne melden!



Hier werden Eingaben von Ihnen erwartet.
Ein Blick in die Anleitung (pdf-Dokument) spart dabei viel Zeit!



Hier zeigt Ihnen die Online-Plattform interessante (Zwischen-)Ergebnisse.
Weitere Erläuterungen hierzu finden Sie ebenfalls in der pdf-Anleitung!

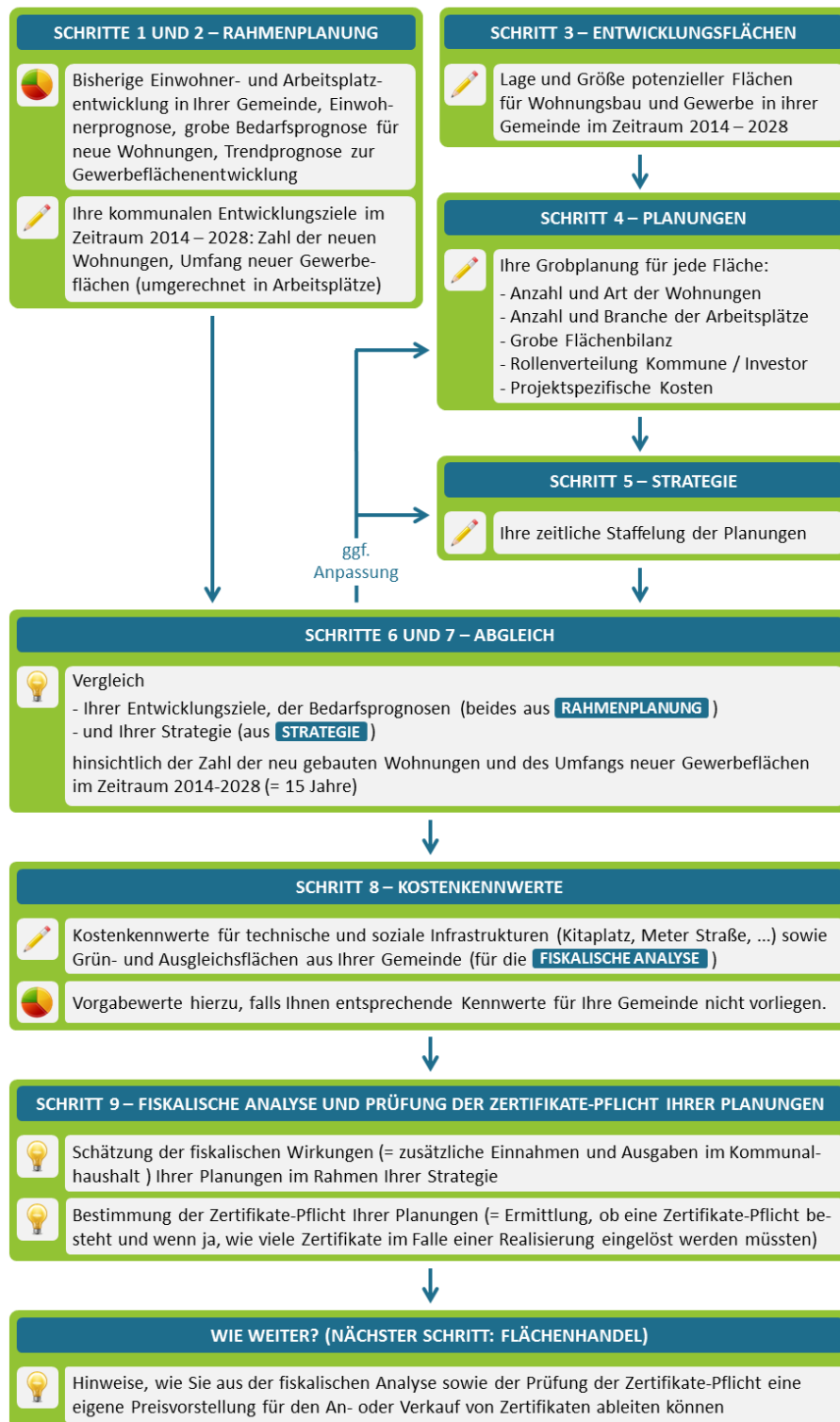


Abbildung 4

Symbole auf dem Ablaufdiagramm der vorstehenden Seite (Abbildung 4)



Hier sind Daten für Ihre Kommune bereits aufbereitet.

Falls Ihnen an diesen etwas auffällt, bitte gerne melden!



Hier werden Eingaben von Ihnen erwartet.

Ein Blick in die Anleitung (pdf-Dokument) spart dabei viel Zeit!



Hier zeigt Ihnen die Online-Plattform interessante (Zwischen-)Ergebnisse.

Weitere Erläuterungen hierzu finden Sie ebenfalls in der pdf-Anleitung!

In Arbeitsschritt 1+2 werden Sie gebeten, auf Basis bereitgestellter Rahmendaten zu Ihrer Kommune eine Rahmenplanung festzulegen. Für den Bereich „Wohnen“ geben Sie dabei vor, wie viele zusätzliche Wohnungen Sie im Betrachtungszeitraum des Planspiels (2014 bis 2028 = 15 Jahre) in Ihrer Kommune neu errichten wollen. Für den Bereich „Gewerbe“ schätzen Sie, für wie viele zusätzliche Arbeitsplätze Sie im gleichen Zeitraum neue Gewerbeflächen planen.

In Arbeitsschritt 3 definieren Sie die potenziellen Entwicklungsflächen in Ihrer Kommune.

Für die so definierten Flächen umreißen Sie in Arbeitsschritt 4 je eine Planung. Dabei legen Sie fest, wie viele Wohnungen bzw. Arbeitsplätze dort angesiedelt werden sollen und wie die Rollenverteilung zwischen der Kommune und einem ggf. vorhandenen Investor ausgestaltet werden soll. Für Planungen, die weiter in der Zukunft liegen, müssen Sie hier ggf. plausible Annahmen treffen. Darüber hinaus beschreiben Sie die aktuelle planungsrechtliche Situation der betreffenden Entwicklungsfläche. Diese ist für die Prüfung und Abschätzung der Zertifikate-Pflicht wichtig.

Ihre Planungen bringen Sie in Arbeitsschritt 5 in eine zeitliche Reihenfolge. Auf diese Weise entsteht eine Strategie.

Diese Strategie vergleichen Sie in Arbeitsschritt 6+7 mit den Zielsetzungen Ihrer anfänglichen Rahmenplanung aus Arbeitsschritt 1 sowie mit einigen Anhaltswerten zum Wohn- und Gewerbeflächenbedarf in Ihrer Kommune.

In Arbeitsschritt 8 werden Sie gebeten, einige Kostenkennwerte zur technischen und sozialen Infrastruktur sowie den Grün- und Ausgleichsflächen in Ihrer Kommune anzugeben. Um Ihnen diese Arbeit zu erleichtern, sind bereits Vorschlagswerte hinterlegt, die auf bundesweiten Durchschnittswerten basieren.

Durch einen einzigen Klick im Arbeitsschritt 9 können Sie zeitgleich zwei Analysen durch die Begleitbüros des Projekts „Flächenhandel“ anfordern. Zum einen prüft das *Büro für Stadtortplanung* die Zertifikate-Pflicht Ihrer Planungen. Zum anderen bilanziert das Büro *Gertz Gutsche Rümenapp* im Rahmen einer fiskalischen Analyse die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben, die sich aus Ihrer Strategie für den Kommunalhaushalt ergeben. Die Ergebnisse beider Analysen werden Ihnen wenige Tage nach Ihrem Anforderungs-Klick in Form von pdf-Dokumenten zugänglich gemacht. Während des Planspiels können Sie drei Mal diese Analysen anfordern.

Ergebnis der Prüfung der Zertifikate-Pflicht ist eine Aussage für jede Entwicklungsfläche in Ihrer Strategie, ob (und wenn ja: in welchem Umfang) eine Realisierung des betreffenden Projekts die Einlösung von Zertifikaten notwendig machen würde. Ergebnis der fiskalischen Wirkungen ist ein Kennwert namens „Fiskalwert“, der Ihnen Auskunft über das Verhältnis der zusätzlich mit dem Projekt generierten Einnahmen und Ausgaben gibt. Auf der abschließenden Bildschirmseite Wie weiter? finden Sie Hinweise, wie Sie aus der ermittelten Zertifikate-Pflicht sowie dem Fiskalwert eine Preisvorstellung für Ihr An- und Verkaufsverhalten beim simulierten Handel mit Flächenzertifikaten ab. Vergleichbare Hinweise finden Sie auch Kapitel 12 dieser Anleitung.

Der eigentliche Handel mit Flächenzertifikaten findet auf einer getrennten Online-Handelsplattform statt. Diese ist aktuell noch in der Entwicklung. Rückfragen hierzu beantwortet Ihnen Dr. Ralph Henger, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 0221 / 4981-744, Henger@iwkoeln.de.

4 Arbeitsschritt 1 – Rahmenplanung Wohnen

Der erste Abschnitt zum Arbeitsschritt 1 zeigt Ihnen eine Bevölkerungsprognose für Ihre Gemeinde (Abbildung 5). Falls Ihnen genauere oder aktuellere Prognosedaten vorliegen, wenden Sie sich bitte an die am Fuß der Bildschirmseite genannte inhaltliche Ansprechperson.

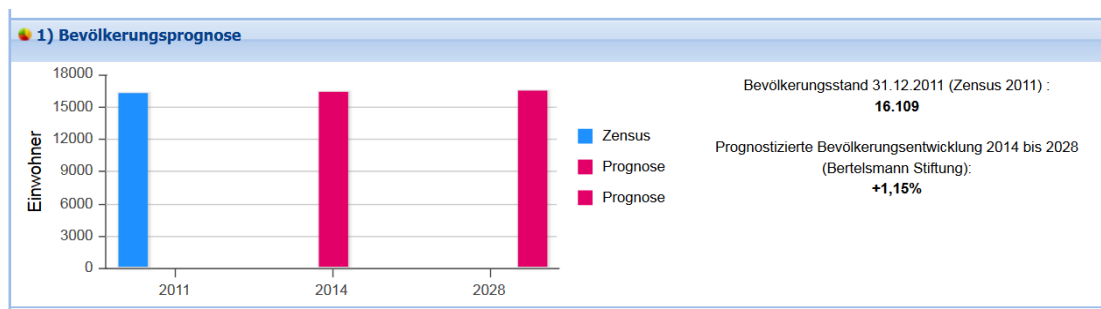


Abbildung 5

Aus dieser Bevölkerungsprognose leitet der zweite Abschnitt der Bildschirmseite eine grobe Prognose des Wohnungsbedarfs in Ihrer Kommune ab (Abbildung 6). Zum Vergleich zeigt Ihnen der Abschnitt 3 den Umfang der Wohnungsbautätigkeit in Ihrer Kommune gemäß den Daten Ihres jeweiligen Statistischen Landesamtes.

Im Abschnitt 4 machen Sie Ihre erste eigene Eingabe. Hier werden Sie gebeten, im Sinne einer Rahmenprognose festzulegen, wie viele neue Wohnungen Sie in den 15 Jahren des Betrachtungszeitraums des Planspiels (2014 bis 2028) insgesamt planen. Der Vorschlagswert entspricht der Schätzung des Wohnungsbedarfs aus Abschnitt 2.

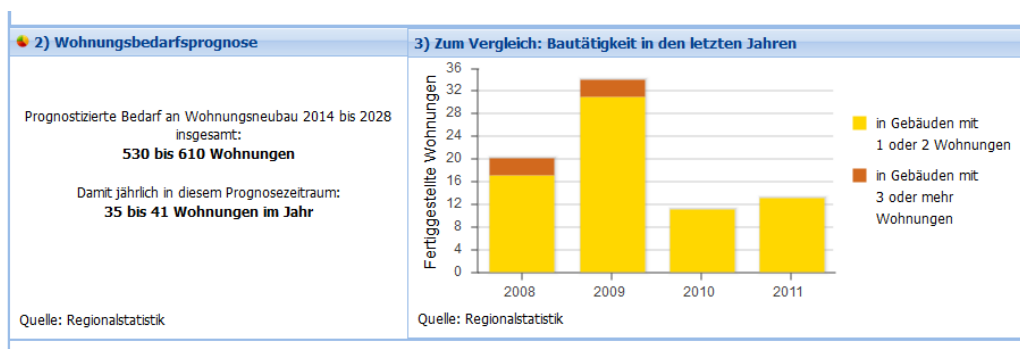


Abbildung 6

4) Ihre Rahmenplanung für das Planspiel

Wie viele neue Wohnungen planen Sie im Betrachtungszeitraum des Planspiels (2014 bis 2028) neu zu bauen?

Vorschlag aufgrund der Wohnungsbedarfprognose: zwischen 530 und 610 Wohnungen:

SPEICHERN

Abbildung 7

Um Ihre Eingabe zu sichern, klicken Sie bitte auf die Schaltfläche „Speichern“. Wenn Ihre Eingabe außerhalb des vorgeschlagenen Wertebereichs liegt, werden Sie um eine Bestätigung gebeten. Auf diese Weise sollen Eingabefehler vermieden werden.

Ihre Eintragung an dieser Stelle dient vor allem Ihrer eigenen Strategiekontrolle im Arbeitsschritt 6 (Kapitel 9.1). Dort wird Ihre Rahmenplanung der Summe der neuen Wohnungen in den einzelnen Planungen auf Ihren Entwicklungsflächen gegenübergestellt.

5 Arbeitsschritt 2 – Rahmenplanung Gewerbe

Über die Schaltfläche „Weiter“ am Fuß der Bildschirmseite oder den Button „2 - Rahmenplanung Gewerbe“ am Kopf der Online-Plattform gelangen Sie zum zweiten Teil Ihrer Rahmenplanung. Dieser betrifft die Neuschaffung von Büro-, Gewerbe- und Industrieflächen.

Die Bildschirmseite für die „Rahmenplanung Gewerbe“ ist ganz ähnlich aufgebaut wie die für die „Rahmenplanung Wohnen“. Erneut werden Ihnen in den Abschnitten 1 bis 3 Rahmendaten für Ihre Kommune angezeigt. Falls Sie Fragen zu diesen Daten haben, wenden Sie sich bitte an den am Fuß der Bildschirmseite genannten inhaltlichen Ansprechpartner. Im letzten Abschnitt werden Sie erneut um eine grobe Rahmenplanung – diesmal zum Thema „Gewerbe“ – gebeten.

In Abschnitt 1 sehen Sie die Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Ihrer Gemeinde (Abbildung 8). Beide Diagramme zeigen die gleichen Daten, nur jeweils in anderer Auswertung. „SvB“ steht dabei immer für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Darin u.a. nicht enthalten sind Selbstständige, Beamte und Soldaten.

Die im linken Diagramm rot dargestellte Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Arbeitsort in Ihrer Gemeinde entspricht in etwa der Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Ihrer Kommune (mit Doppelzählungen bei Teilzeitstellen).

Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Ihrer Gemeinde wohnen in Ihrer Kommune, arbeiten zum Teil aber auch in anderen Kommunen.

„Einpendler“ in dem rechten Diagramm wohnen außerhalb Ihrer Kommune, arbeiten aber innerhalb Ihrer Gemeinde (und sind somit in den „SvB am Arbeitsort“ im linken Diagramm enthalten). „Auspendler“ im rechten Diagramm wohnen in Ihrer Kommune und arbeiten außerhalb Ihrer Gemeinde. Entsprechend sind sie in den „SvB am Wohnort“ im linken Diagramm enthalten. Das Pendlersaldo ist die Zahl der Einpendler minus die Zahl der Auspendler. Bei einem positiven Pendlersaldo pendeln mehr Personen in die Gemeinde ein als aus. Bei einem negativen Saldo pendeln mehr Personen von der eigenen Gemeinde zum Arbeiten in andere Gemeinden.

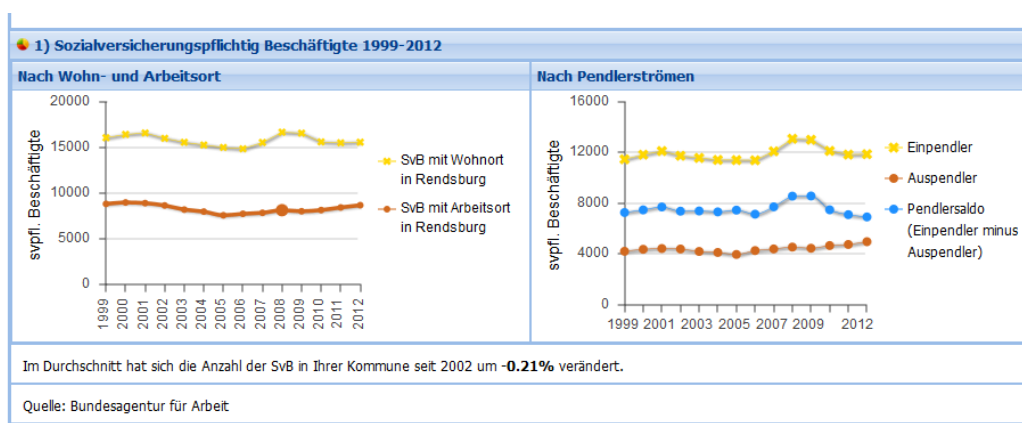


Abbildung 8

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, die in der eigenen Kommune wohnen und arbeiten, sind weder Ein- noch Auspendler. Sie sind auch nicht im Pendersaldo enthalten. Dafür zählen Sie sowohl als „SvB am Wohnort“ wie auch als „SvB am Arbeitsort“.

Aus einer Verknüpfung der Beschäftigungs- und der Flächenstatistik wird Ihnen in Abschnitt 2 der Bildschirmansicht (Abbildung 9) ein Kennwert angegeben, wie viele Hektar Gewerbe-, Industrie- und Betriebsflächen (ohne Abbauf Flächen) es in Ihrer Gemeinde pro sozialversicherungspflichtig Beschäftigtem gibt. Dieser Kennwert gibt Ihnen einen ersten Hinweis auf den Flächenbedarf von Arbeitsplätzen in Ihrer Gemeinde.

<p>2) Aktuelle Gewerbefläche pro svpfl. Beschäftigten</p> <p>In Ihrer Kommune gibt es aktuell 0.007 ha Gewerbefläche pro sozialversicherungspflichtig Beschäftigtem. Quelle: Bundesagentur für Arbeit</p>

Abbildung 9

Eine Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung in einer Gemeinde ist sehr schwierig. Um Ihnen trotzdem zumindest einen groben Anhaltswert für Ihre Rahmenplanung an die Hand zu geben, leitet Abschnitt 3 der Bildschirmansicht (Abbildung 10) aus der Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Ihrer Kommune in den letzten 10 Jahren einer Trendfortschreibung ab.

<p>3) Zusätzliche Arbeitsplätze in den kommenden Jahren (Basis: Trend der letzten 10 Jahre)</p> <p>Schreibt man den Trend der letzten 10 Jahre fort, so werden pro Jahr 10 zusätzliche Arbeitsplätze in Ihrer Gemeinde angesiedelt. Über den Betrachtungszeitraum des Planspiels (2014 bis 2028 = 25 Jahre) entspräche dies 250 zusätzlichen Arbeitsplätzen. Quelle: IW Köln</p>

Abbildung 10

Ähnlich wie beim Wohnen (Abschnitt 4) werden Sie im abschließenden 4. Abschnitt gebeten, auf Basis der zusammengestellten Daten und Ihrer eigenen Detailkenntnis eine grobe Rahmenplanung für den Bereich „Gewerbe“ festzulegen. Wie bei der „Rahmenplanung Wohnen“ dient auch diese Festlegung vor allem der Plausibilisierung Ihrer späteren Detaileingaben.

<p>4) Ihre Rahmenplanung</p> <p>Für wie viele zusätzliche Arbeitsplätze sollen nach Ihrer Einschätzung Flächen im Betrachtungszeitraum des Planspiels (2014 bis 2028) vorgehalten werden: <input type="text" value="200"/> AP</p> <p>SPEICHERN</p>
--

Abbildung 11

Wie Abbildung 11 zeigt, werden Sie gebeten eine Rahmenplanung für zusätzliche Arbeitsplätze festzulegen. Im Arbeitsschritt 7 (Kapitel 9.2) wird Ihre Eingabe der Summe der neuen Arbeitsplätze aus den Detailplanungen gegenübergestellt.

6 Arbeitsschritt 3 – Entwicklungsflächen

Ziel des Arbeitsschritts 3 ist es, alle potenziellen Entwicklungsflächen, die während des Betrachtungszeitraums des Planspiels (2014-2028) ggf. eine Rolle in der wohnbaulichen oder gewerblichen Entwicklung spielen könnten, zu erfassen. Diese müssen nicht im FNP Ihrer Gemeinde enthalten sein.

Bitte tragen Sie Ihre potenziellen Entwicklungsflächen in der interaktiven Karte ein, die Sie im zweiten Abschnitt der Bildschirmseite finden. Detaillierterläuterungen hierzu finden Sie im Abschnitt 6.2.

Die folgenden Arten von Flächen brauchen Sie in diesem Arbeitsschritt nicht zu erfassen:

- Flächen und Potenziale des kleinteiligen Bestandsumbaus, also Baulücken, kleine Brachen unter 2000 qm innerhalb des Siedlungsbereichs sowie Nachverdichtungspotenziale im Bestand. (Nähere Hinweise zu diesen Entwicklungspotenzialen finden Sie im nachfolgenden Abschnitt 6.1)
- Flächen, für die bereits Baurecht besteht und die nicht erneut überplant werden sollen bzw. deren Besiedlung bereits begonnen wurde. (Die auf diesen Flächen während des Betrachtungszeitraumes stattfindende Entwicklung erfassen Sie später pauschal im Arbeitsschritt 5, vgl. Kapitel 8.)

6.1 Wohnbauliche Entwicklungspotenziale im kleinteiligen Bestandsumbau

Neben dem wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf neuen Entwicklungsflächen (Abschnitt 6.2) finden sich in fast allen Kommunen auch Entwicklungspotenziale im Bereich des kleinteiligen Bestandsumbaus. Das Potenzial des kleinteiligen Bestandsumbaus ergibt sich aus der Summe des Wohnbaupotenzials auf Baulücken und kleinen Brachen (unter 2.000 qm) innerhalb des Siedlungsbereichs sowie im durch Nachverdichtungen im Bestand.

Aufgrund der Kleinteiligkeit dieser Entwicklungspotenziale und deren grundsätzlicher Zertifikatsfreiheit müssen derartige Potenzialflächen nicht im Detail erfasst werden. Stattdessen finden Sie im ersten Abschnitt der Bildschirmseite eine grobe Abschätzung der Potenziale des kleinteiligen Bestandsumbaus in Ihrer Gemeinde (Abbildung 12).

Falls Sie Rückfragen zu dieser Potenzialabschätzung haben oder Ihnen genauere Daten, z.B. aus einem Baulückenkataster vorliegen, kontaktieren Sie bitte das Planungsbüro *Projektgruppe Stadt + Entwicklung*. Dessen Kontaktdaten finden Sie am Fuß der Bildschirmseite.



Abbildung 12

Die Werte aus Abbildung 12 beschreiben zunächst nur das Potenzial im Bereich des kleinteiligen Bestandsumbaus. Wie viel Sie davon im Betrachtungszeitraum des Planspiels (2014 bis 2028) realisieren, legen Sie im Arbeitsschritt 5 („Strategie“) fest (Kapitel 8).

6.2 Alle anderen Entwicklungsflächen

Alle anderen Entwicklungsflächen werden im Abschnitt 2 der Bildschirmseite über die dort zu findende interaktive Karte erfasst. Dazu zählen u.a. alle Entwicklungsflächen innerhalb der bestehenden Besiedlung mit einer Größe über 2.000 qm sowie alle Entwicklungsflächen außerhalb bzw. am Rand der bestehenden Besiedlung. Im Gegensatz zum Potenzial des kleinteiligen Bestandsumbaus (vgl. den vorstehenden Abschnitt 6.1) werden Sie gebeten, diese Flächen einzeln über die Karte zu erfassen und zu beschreiben.

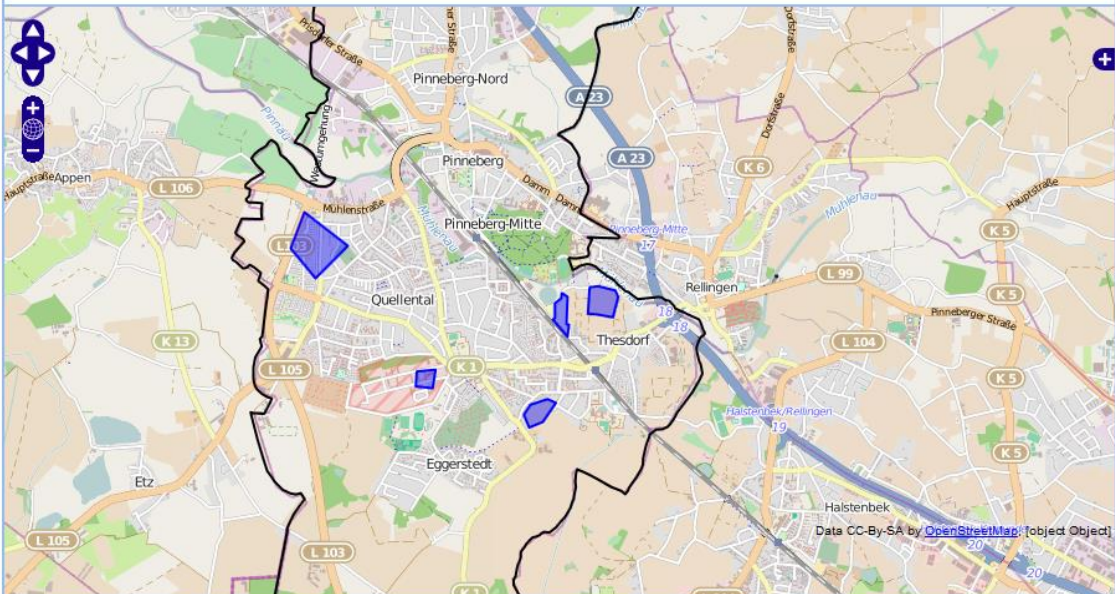
Abbildung 13 zeigt das für die Erfassung zur Verfügung stehende Kartenwerkzeug. Dieses besteht aus einer Kartenansicht sowie einer dazugehörigen Tabelle der Flächeneigenschaften.

Die Gemeindegrenze Ihrer Kommune ist in der Karte als schwarze Linie eingezeichnet.

— Grenze Ihrer Kommune

Entwicklungsfläche (Ihre bisherigen Eingaben)

Entwicklungsfläche (Ihre aktuelle Bearbeitungsauswahl)



NEUE FLÄCHE ERSTELLEN
FLÄCHE LÖSCHEN

Name der Entwicklungsfläche	Größe in m² (brutto)	Ökologischer Ausgleichsbedarf
BEISPIELFLÄCHE	40,000.00	nicht notwendig
Fiktive Entwicklungsfläche A	35,000.00	gering (Faktor < 0,6)
Fiktive Entwicklungsfläche B	20,555.00	gering (Faktor < 0,6)
Fiktive Entwicklungsfläche C	235,863.00	gering (Faktor < 0,6)
Fiktive Entwicklungsfläche D	250,000.00	gering (Faktor < 0,6)

EIGENSCHAFTEN SPEICHERN

Abbildung 13

Neue Fläche eintragen

Um eine neue Fläche zu erfassen, gehen Sie am besten wie folgt vor:

- Zoomen Sie zunächst auf der Karte an das Gebiet der neuen Entwicklungsfläche heran. Sie können dazu die blau hinterlegten Navigationswerkzeuge (Pfeile bzw. Plus- und Minuszeichen) in der oberen linken Ecke der Karte sowie – sofern vorhanden – das Scroll-Rad Ihrer Maus verwenden. Wenn Sie in die Karte klicken und die linke Maustaste ge-

drückt halten, können Sie – wie mit den Pfeilsymbolen – den Kartenausschnitt verschieben.

- Klicken Sie danach auf den Button „NEUE FLÄCHE ERSTELLEN“. Ihr Mauszeiger wird nun innerhalb der Karte von einem kleinen Ring umgeben.
- Zeichnen Sie nun den ungefähren Umriss der Fläche in der Karte, indem Sie jeweils mit einem Mausklick Punkte in den Umriss hinzufügen.
- Sie beenden die Erfassung des Umrisses mit einem Doppelklick auf den letzten Punkt. Die Fläche wird nun blau dargestellt. Zudem wird am Ende der Tabelle unter der Karte automatisch eine neue Zeile eingefügt. Hier kommt die Beschreibung Ihrer neuen Fläche hin.
- Klicken Sie nun in diese neue Zeile. Denn bereits mehrere Flächen in der Tabelle eingetragen sind, ist die neue eingefügte Zeile gegebenenfalls nicht sofort zu sehen. In diesem Fall klicken Sie bitte auf den Schieberegler am rechten Rand der Tabelle und ziehen diesen bei gedrückter Maustaste nach unten, so dass am Ende der Tabelleneintragen die neue leere Zeile sichtbar wird.
- Klicken Sie nun in diese leere Zeile. Ihre neu angelegte Fläche wird nun rot umrandet dargestellt. Geben Sie nun den Namen, die Größe in m² (ohne Nachkommastellen)⁴ sowie den ökologischen Ausgleichsbedarf ein. Bitte legen Sie für letzteres fest, wie umfangreich nach bisherigem Kenntnisstand voraussichtlich der ökologische Ausgleich im Falle der vorgesehenen Überplanung ausfallen wird. Dafür bietet Ihnen ein Auswahlfeld vier Optionen an. Bei der Auswahl können Sie sich an den folgenden Beispielen⁵ orientieren:
 - nicht notwendig (z.B. bei bereits deutlich vorgenutzten Flächen im Innenbereich)
 - gering (Kompensationsfaktor unter 0,6), z.B. bei
 - Ackerflächen
 - intensiv genutztes Grünland
 - intensiv gepflegte Grünflächen
 - verrohrte Gewässer
 - ausgeräumte Agrarlandschaften
 - mittel (Kompensationsfaktor zwischen 0,6 und 1,0), z.B. bei
 - nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder
 - Bauminself, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege
 - artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht Kategorie III
 - Auenstandorte
 - bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen

⁴ Es wurde bewusst darauf verzichtet, eine automatische Flächenberechnung zu integrieren, weil ansonsten ggf. nur mit großem zeichnerischem Aufwand die genaue Flächengröße erzielt werden kann. Die zeichnerische Erfassung der Entwicklungsflächen dient jedoch vor allem der Abschätzung der Zertifikate-Pflicht.

⁵ Die aufgezählten Beispiele entstammen dem nachfolgenden Leitfaden, in dem sich auch weitere Hilfestellungen finden: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). Seite 13. Kostenfreier Download unter: http://www.stmuv.bayern.de/umwelt/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf

- umfangreich (Kompensationsfaktor über 1,0), z.B. bei
 - naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten
 - ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder
 - natürliche und naturnahe Fluss- und Bachabschnitte
 - Flächen mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche
 - Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit kulturhistorischen Landnutzungsformen
- Klicken Sie abschließend auf den Button „EIGENSCHAFTEN SPEICHERN“ unterhalb der Tabelle.
- Wiederholen Sie dieses Vorgehen für alle relevanten Flächen.

Bestehende Fläche verändern

Sie können die Form einer bereits gespeicherten Fläche auch nachträglich noch verändern. Klicken Sie dazu auf den Umrissstützpunkt, den Sie verschieben wollen und ziehen Sie ihn an eine neue Position. Wenn Sie einen zusätzlichen Umrissstützpunkt einfügen möchten, klicken Sie auf die Stelle des Umrisses, an der Sie einen neuen Umrissstützpunkt benötigen, halten dann die Maustaste gedrückt und ziehen den so neu entstehenden Umrissstützpunkt an seine richtige Position. Klicken Sie abschließend auf den Button „EIGENSCHAFTEN SPEICHERN“.

Sie können auch die in der Tabelle gespeicherten Eigenschaften der Entwicklungsflächen (Name, Größe, ökologische Bedeutung) noch nachträglich verändern. Klicken Sie hierzu in die entsprechende Zeile der Tabelle. Die Kartenanzeige springt daraufhin automatisch zu der entsprechenden Fläche und kennzeichnet diese mit einer roten Umrandung. Alle anderen, nicht ausgewählten Entwicklungsflächen sind blau. Nehmen Sie nun Ihre Änderungen der Eintragungen vor und klicken Sie abschließend auf den Button „EIGENSCHAFTEN SPEICHERN“.

Fläche löschen

Zum Löschen einer Fläche markieren Sie bitte die betreffende Eigenschaftenzeile durch einen Mausklick und klicken dann auf „Fläche löschen“.

Vorgegebene Beispielfläche (bitte nicht löschen!)

Für jede am Planspiel teilnehmende Gemeinde enthalten Karte und Liste bereits eine Beispielfläche. Bitte löschen Sie diese Fläche nicht. Sie hat keinen Einfluss auf Ihre fiskalische Analyseergebnisse, ist für die Systemstabilität der Online-Plattform aber notwendig. Sie können diese Fläche einfach ignorieren.

7 Arbeitsschritt 4 – Planungen

Im vierten Schritt überplanen Sie alle potenziellen Entwicklungsflächen, die Sie im vorhergehenden Arbeitsschritt über das Kartenwerkzeug erfasst haben (Abschnitt 6.2).

Dazu durchlaufen Sie das nachfolgend beschriebene Vorgehen für jede einzelne Entwicklungsfläche.

- Wählen Sie zunächst im Abschnitt 1 der Bildschirmseite die potenzielle Entwicklungsfläche aus, die sie überplanen möchten (Abbildung 14)

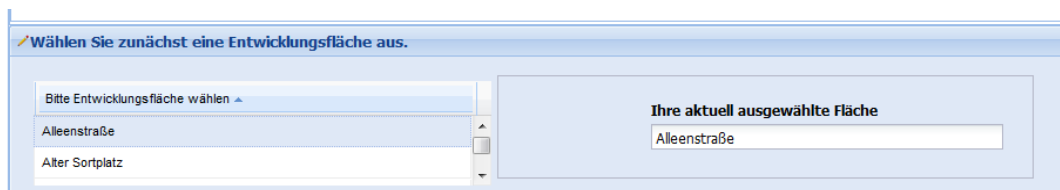


Abbildung 14

- Füllen Sie anschließend nacheinander alle relevanten Felder in den Detailabschnitten 1 bis 3 aus (Abbildung 15 und weitere, vgl. nachfolgende Detaillierungen).
- Nach Abschluss Ihrer Eingaben klicken Sie am Fuß der Bildschirmseite auf „Speichern“. Fahren Sie anschließend mit der nächsten Entwicklungsfläche fort, indem Sie diese aus der Liste im Bildschirmabschnitt 1 auswählen (Abbildung 14).

Detailabschnitt 1: Bisherige Nutzung der Entwicklungsfläche

Der erste Detailabschnitt umfasst nur ein einziges Feld für eine Freitexteingabe. Bitte beschreiben Sie hier kurz die bisherige Nutzung der ausgewählten Entwicklungsfläche. Die Angabe ist wichtig für die fachliche Beurteilung der Zertifikate-Pflicht der Planung.

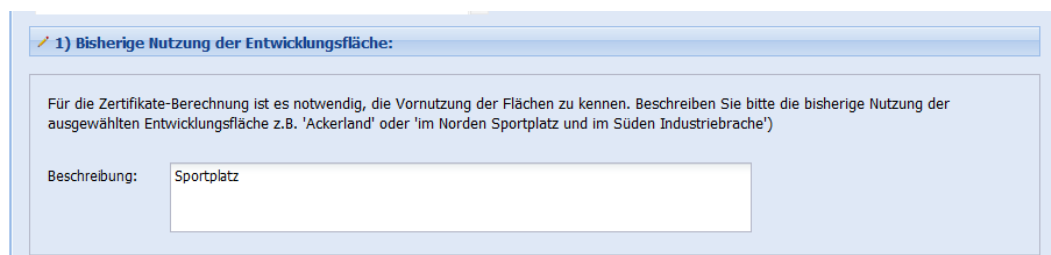


Abbildung 15

Detailabschnitt 2: Bisherige Nutzung der Entwicklungsfläche

Auch der zweite Detailabschnitt bezieht sich auf Informationen, die für die Beurteilung der Zertifikate-Pflicht notwendig sind. Die Zertifikate-Pflicht hängt maßgeblich von der Frage ab, welche aktuelle planungsrechtliche Situation auf der betrachteten Fläche gegeben ist.

Diese aktuelle planungsrechtliche Situation ergibt sich insbesondere aus rechtskräftigen Vorgängerplanungen wie Bebauungsplänen, Satzungen oder anderen bereits rechtskräftigen Planungen. Diese können sich ggf. auch nur auf Teile der Entwicklungsfläche beziehen.

Da entsprechende Informationen in aller Regel in Form von Plänen, Planbegründungen oder Skizzen vorliegen und eine Übertragung in die Online-Plattform mit erheblichem Arbeitsaufwand verbunden wäre, werden Sie gebeten, die Ihnen vorliegenden Unterlagen in Form von PDF-Dokumenten oder Fotokopien an das Büro für Standortplanung in Hamburg zu senden. Dieses prüft auf dann auf Basis der zugesandten Unterlagen, ob für die im weiteren von Ihnen skizzierte Planung Zertifikate vorgelegt werden müssten, und falls ja: in welcher Höhe.

2) Aktuelle planungsrechtliche Situation:

Ebenfalls für die Zertifikate-Berechnung von Bedeutung ist die Frage, ob es eine rechtskräftige Vorgängerplanung gibt. Setzen Sie uns bitte davon in Kenntnis, falls für die Entwicklungsfläche oder für Teile der Entwicklungsfläche bereits rechtskräftige Planungen existieren, die neu überplant werden sollen. Bitte senden Sie uns in diesem Fall insbesondere die Planzeichnungen der Bebauungspläne bzw. der städtebaulichen Satzungen (vorzugsweise als pdf) zu. Vielen Dank.

Kontaktadresse:
- email: info@standortplanung-hamburg.de
- Post: BBüro für Standortplanung, z.Hd. Tom Schmidt, Altstädter Str. 13, 20095 Hamburg

Können Sie uns diese Informationen zugänglich machen?:

- Wir senden die Informationen per email (selected)
- Nicht notwendig, die Fläche ist aktuell nicht überplant
- Wir senden die Informationen per email
- Wir senden die Informationen per Post
- Die Informationen sind online verfügbar. Wir senden einen Link per email.

3) Bitte beschreiben Sie die für die Zukunft geplante Nutzung

Flächenbilanz (Werte in m² - keine Nachkommastellen)

Abbildung 16

Damit das Büro für Standortplanung im Zuge der Beurteilung weiß, ob von Ihrer Seite noch Unterlagen zu erwarten sind, werden Sie im Detailabschnitt 2 der Bildschirmseite (Abbildung 16) gebeten anzugeben, ob entsprechende Unterlagen vorliegen und wie Sie diese dem Büro für Standortplanung zugänglich machen können. Dazu sind vier Möglichkeiten vorgesehen:

- die Zusendung per Mail an die Adresse info@standortplanung-hamburg.de
- die Zusendung per Post an die Adresse:
Büro für Standortplanung
z.Hd. Tom Schmidt
Altstädter Str. 13
20095 Hamburg
- die Bereitstellung eines Links zu einer ggf. in Ihrer Kommune existierenden Internetseite mit den betreffenden Planungen (z.B. im Rahmen eines Bürgerinformationssystems). Bitte senden Sie in diesem Fall den betreffenden Link ebenfalls an die Mail-Adresse info@standortplanung-hamburg.de

Detailabschnitt 3: Zukünftige Nutzung der Entwicklungsfläche (= Ihre Planung)

Im dritten Detailabschnitt werden sie nun gebeten, die für die Zukunft geplante Nutzung der Entwicklungsfläche zu beschreiben. Bei Planungen, die in Ihren örtlichen Diskussionen bereits relativ konkret definiert sind, wird Ihnen dies in aller Regel leichter fallen als bei Entwicklungsflächen, deren veränderte Nutzung voraussichtlich erst in einigen Jahren Realität wird. Sie werden gleichwohl gebeten, auch für letztere (ggf. auch grobe) Annahmen zu treffen. Andernfalls ist eine Einschätzung der Planung bzw. der Entwicklungsfläche hinsichtlich der fiskalischen Wirkung bzw. der Zertifikate-Pflicht nicht möglich.

Der dritte Detailabschnitt gliedert sich in acht thematische Blöcke, die nachfolgend im Detail beschrieben werden. Die ersten vier davon zeigt Abbildung 17.

3) Bitte beschreiben Sie die für die Zukunft geplante Nutzung (ggf. durch grobe Schätzwerte):

Flächenbilanz (Werte in m² - keine Nachkommastellen)

Bruttofläche:	280000	m ²
Öffentliche Erschließungsfläche:	26800	m ²
Grünflächen:	44800	m ²
Sonstige Fläche (z.B. Gemeinbedarf):	0	m ²
Somit verbleibt für Wohn- bzw. Gewerbegrundstücke (Nettofläche):	208400	m ² (autom. Berechnung)
Von den o.g. Grünflächen sind maximal für Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet nutzbar:	44800	m ²
Falls bereits bekannt: Kompensationsfaktor für ökologischen Ausgleich (0,0 bis 3,0):	0	

Technische Infrastruktur

Wie erfolgt im Plangebiet die Regenwasserableitung:	Trennsystem
Verfügt das Gebiet über einen Gasanschluss:	ja

Wohnnutzung (Nur bei Wohn- und Mischgebieten)

Wohnungen in Einfamilienhäusern:	0	WE
Wohnungen in Doppelhaushälften / Zweifamilienhäusern:	0	WE
Wohnungen in Reihenhausesegmenten:	0	WE
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern:	0	WE
In der Summe sind die Wohnungen:	eher Eigentum	

Gewerbliche Nutzung (Nur bei Misch- und Gewerbegebieten)

Arbeitsplätze im Bereich Büro und Verwaltung:	0	Arbeitsplätze
Arbeitsplätze im Bereich Einzelhandel:	0	Arbeitsplätze
Arbeitsplätze im Bereich verarbeitendes Gewerbe:	588	Arbeitsplätze
Arbeitsplätze im Bereich Logistik:	0	Arbeitsplätze

Abbildung 17

- **Flächenbilanz (Abbildung 17):** Die angezeigte Bruttofläche wird aus Ihren Eintragungen im vorigen Abschnitt übernommen. Legen Sie bitte fest, welcher Flächenanteil davon (in qm) auf öffentliche Erschließungsflächen, Grünflächen sowie sonstige Flächen, z.B. für Gemeinbedarfseinrichtungen entfällt. Sofern noch keine genaueren Planungsüberlegungen existieren, können Sie als groben Anhaltswert angezeigt etwa 15% der Bruttofläche

als Erschließungsfläche ansetzen. Bitte machen Sie alle betreffenden Angaben in Quadratmetern und ohne Nachkommastellen.

Die verbleibende Nettofläche wird automatisch berechnet. Die Aktualisierung der Berechnung der verbleibenden Nettofläche erfolgt aufgrund der Online-Anbindung manchmal etwas zeitverzögert. Klicken Sie ggf. einmal in das Feld „Nettofläche“ und danach noch einmal in ein anderes Feld, um den Wert zu aktualisieren.

Zudem werden Sie gebeten anzugeben, in welchem Umfang (in qm) die eben von Ihnen eingetragenen Grünflächen auch für ggf. notwendige Maßnahmen eines ökologischen Ausgleichs genutzt werden können.⁶

Falls Ihnen zudem der Kompensationsfaktor für den ökologischen Ausgleich bereits bekannt ist, geben Sie ihn bitte ebenfalls ein. Andernfalls lassen Sie dieses Feld frei.⁷

- Technische Infrastruktur (Abbildung 17):

Wählen Sie aus dem oberen Auswahlfeld bitte das System der Regenwasserentwässerung aus, dass auf der Entwicklungsfläche voraussichtlich zum Einsatz kommt. Zur Wahl stehen die Optionen

- Trennsystem: Schmutz- und Regenwasser wird in getrennten Kanälen abgeleitet (dies entspricht dem heutigen Standard)
- Mischsystem: Schmutz- und Regenwasser werden in einem gemeinsamen Kanal abgeleitet (inzwischen bei Neuausweisungen nur noch in Ausnahmefällen zu finden)
- Lokale Versickerung: das Schmutzwasser wird über Kanäle abgeleitet, das Regenwasser lokal versickert (inzwischen vielerorts gute Praxis)

Geben Sie in der zweiten Zeile bitte an, ob die Fläche aller Voraussicht nach an ein lokales Gasnetz angeschlossen wird. Wenn Sie sich nicht sicher sind, wählen Sie bitte die Option, die Ihnen am wahrscheinlichsten erscheint.⁸

- Wohnnutzung (Abbildung 17): Sofern es sich bei Ihrer Planung um ein Wohn- oder Mischgebiet handelt, tragen Sie in die vier Felder des Abschnitts „Wohnnutzung“ bitte die Anzahl der neu gebauten Wohnungen ein. Differenzieren Sie dabei bitte zwischen Wohnungen in Einfamilienhäusern, Doppel- bzw. Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern. Bitte achten Sie darauf, die Zahl der Wohnungen (und nicht die Zahl der Gebäude) einzutragen. Bitte legen sie zudem abschließend fest, ob es sich bei den Wohnungen eher um selbstgenutztes Eigentum oder um vermietete Wohnungen

⁶ Sofern aufgrund Ihrer sonstigen Angaben davon auszugehen ist, dass zusätzlich dazu Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets notwendig werden, so werden deren Kosten auf Basis der Kostenkennwerte im Arbeitsschritt 8 (Kapitel 10) im Rahmen der fiskalischen Wirkungsanalyse in Ansatz gebracht.

⁷ In diesem Fall werden im Rahmen der fiskalischen Wirkungsanalyse der Umfang und die Kosten des ökologischen Ausgleichs aus Ihrer Grobeinschätzung zur ökologischen Bedeutung der Entwicklungsfläche im Arbeitsschritt 3 abgeleitet.

⁸ Die Auswahl hat nur dann einen Einfluss auf das Ergebnis der fiskalischen Wirkungsanalyse, wenn im nachfolgenden Block „Rolle der Kommune bei der Flächenentwicklung“ das Modell C gewählt wird.

handelt. Bei einer rein gewerblichen Nutzung der Fläche lassen Sie bitte alle Werte auf 0.

- **Gewerbliche Nutzung (Abbildung 17):** Sofern es sich bei Ihrer Planung um ein Gewerbe- oder Mischgebiet handelt, tragen Sie in die vier Felder des Abschnitts „Gewerbliche Nutzung“ bitte die Anzahl der Arbeitsplätze ein, die auf den ausgewiesenen Flächen erwartet werden. Charakterisieren Sie die Art der gewerblichen Flächen dabei ein wenig hinsichtlich der Branchenstruktur, indem Sie – ggf. durch sehr grobe Schätzungen – zwischen den vier Bereichen Büro/Verwaltung, Einzelhandel, verarbeitendes Gewerbe und Logistik differenzieren. Diese Differenzierung wird erbeten, weil sich die vier genannten Bereiche deutlich hinsichtlich ihres Flächenbedarfs pro Arbeitsplatz unterscheiden.⁹

Rolle der Kommune bei der Flächenentwicklung

Die Fläche wird nach dem folgenden Modell entwickelt (vgl. nachstehende Erläuterungen):

Modell A:

- Die Kommune ist an den Grundstücksan- und verkäufen nicht beteiligt.
- Für die öff. Erschließungsstraßen (vgl. Flächenbilanz) werden Beiträge in Höhe von 90% der anrechenbaren Kosten erhoben.

Modell B1 bis B3:

- Die Kommune ist an den Grundstücksan- und verkäufen nicht beteiligt.
- Die Kommune schließt mit einem Investor einen städtebaulichen Vertrag. Dieser übernimmt die Kosten der erstmaligen Herstellung
- > der öffentlichen Erschließungsstraßen (Modell B1)
- > der öffentlichen Erschließungsstraßen sowie der Grün- und Ausgleichsflächen (Modell B2)
- > der öff. Erschließungsstraßen, der Grün- und Ausgleichsflächen sowie der Ausbauten der sozialen Infrastrukturen (Modell B3)

Modell C:

- Die Kommune entwickelt die Fläche selbst. Dazu kauft sie die Flächen unerschlossen an und verkauft sie erschlossen.
- Erschließungsbeiträge werden nicht erhoben, da die Erschließungskosten über den Flächenverkauf refinanziert werden.

Modell D:

- Es wird eine Umlegung durchgeführt, aus der die Kommune die notwendigen Erschließungs- und Gemeinbedarfsflächen erhält.
- Die Kommune bringt eigene Flächen im Umfang von ...% des Bruttobaulandes ein: %

Bodenpreis

Der Marktpreis der erschlossenen Grundstücke wird voraussichtlich etwa liegen bei : EUR pro qm

nur bei Modell C oder ggf. D: Kosten der Kommune für den Flächenanlauf: EUR pro qm Bruttofläche

Abbildung 18

- **Rolle der Kommune bei der Flächenentwicklung (Abbildung 18):** Bitte wählen Sie aus den vier angezeigten Modellen A bis D das Modell der Flächenentwicklung aus, das der Rollenverteilung zwischen Ihrer Kommune und den Grundstücksbesitzern bzw. einem Investor am nächsten kommt. Wählen Sie dazu aus dem Auswahlfeld oberhalb der vier Modellbeschreibungen die entsprechende Modellbezeichnung aus (z.B. „Modell C“). Falls das Entwicklungsmodell noch weitestgehend offen ist, wählen Sie bitte das Modell, das in Ihrer Kommune am häufigsten bei vergleichbaren Projekten und Flächen praktiziert wird.

Beim Modell B (Städtebaulicher Vertrag) können Sie über die drei Unterformen B1, B2 und B3 beschreiben, welche Kosten der erstmaligen Herstellung voraussichtlich vom Investor übernommen werden. Im Modell B1 zahlte Investor die erstmalige Herstellung der

⁹ Bei Interesse finden Sie Anhaltswerte zum Flächenbedarf pro Arbeitsplatz auf neu ausgewiesenen Flächen im Arbeitsschritt 7 („Abgleich Gewerbe“, Abschnitt 9.2) im dortigen Bildschirmabschnitt 3.

Erschließungsstraßen. Im Modell B2 übernimmt er zusätzlich die Kosten der erstmaligen Herstellung der Grün- und Ausgleichsflächen. Im Modell B3 zahlt er darüber hinausgehend die ggf. anfallenden Kosten des Ausbaus sozialer Infrastruktureinrichtung.

Sofern Sie Modell D (Umlegung) ausgewählt haben, geben Sie bitte zusätzlich in dem entsprechenden Feld an, in welchem Umfang die Kommune eigene Flächen in die Umlegung einbringt. Liegt dieser Anteil z.B. bei einem Viertel aller eingebrachten Flächen, so geben Sie bitte „25“ (für 25%) ein. Schätzen Sie bei Bedarf den Anteil grob anhand zurückliegender Projekte oder Ihrer Kenntnisse über den kommunalen Grundstücksbestand am betreffenden Standort.

- **Bodenpreis (Abbildung 18):** Bitte tragen Sie hier in das obere der beiden Felder ein, wie hoch der Baulandpreis pro qm Wohn- bzw. Gewerbefläche (Nettofläche im erschlossenen Zustand) voraussichtlich sein wird.

Wenn Sie im vorstehenden Block „Rolle der Kommune bei der Flächenentwicklung“ eines der beiden Modelle ausgewählt haben, bei denen die Kommune an den Grundstücksan- und -verkäufen beteiligt ist (Modell C und D), so geben Sie in dem zweiten Feld bitte an, wie viel die Kommune für den Ankauf der Flächen ausgegeben hat oder voraussichtlich noch ausgeben wird. Im Gegensatz zur vorherigen Eingabe ist Ihre Maßeinheit diesmal EUR pro qm Bruttofläche. Bitte entscheiden Sie selbst, ob Sie ggf. lang zurückliegende Ankäufe berücksichtigen wollen oder nicht bzw. ob Sie die damit verbundene Kapitalbindung durch einen Verzinsungsfaktor berücksichtigen wollen.

The screenshot shows two sections of a planning tool interface. The top section, titled 'Projektspezifische Kosten', contains a list of cost categories with input fields and unit labels. The bottom section, titled 'Bauliche Ausbaubedarfe bei den sozialen Infrastrukturen (Nur bei Misch- und Gewerbegebieten)', contains a list of infrastructure types with dropdown menus for expansion options.

Projektspezifische Kosten		
Planungskosten:	<input type="text" value="0"/>	EUR (nur kommunaler Anteil)
Kosten für die Baufreimachung (inkl. Altlastenbehandlung):	<input type="text" value="0"/>	EUR (nur kommunaler Anteil)
Kosten für Lärmschutzmaßnahmen:	<input type="text" value="0"/>	EUR (nur kommunaler Anteil)
Kosten für Maßnahmen der äußeren Verkehrserschließung:	<input type="text" value="25000"/>	EUR (nur kommunaler Anteil)
Kosten für sonstige projektspezifische Maßnahmen:	<input type="text" value="0"/>	EUR (nur kommunaler Anteil)
Kosten für Ankauf von Erschließungs- und Gemeinbedarfsflächen:	<input type="text" value="0"/>	EUR (nur kommunaler Anteil)*

*) Bitte 0 EUR ansetzen, wenn die Flächen (z.B. durch ein Umlegungsverfahren oder einen städtebaulichen Vertrag) kostenfrei an die Kommune fallen oder im Abschnitt "Rolle der Kommune" das Modell C gewählt wurde.

Bauliche Ausbaubedarfe bei den sozialen Infrastrukturen (Nur bei Misch- und Gewerbegebieten)	
Im Falle einer Realisierung müssten die Räumlichkeiten für ...:	
Krippenbetreuung:	<input type="text" value="nicht erweitert werden"/>
Elementarbetreuung (3 - 6):	<input type="text" value="nicht erweitert werden"/>
Hortbetreuung:	<input type="text" value="vielleicht erweitert werden"/>
Grundschule:	<input type="text" value="vermutlich erweitert werden"/>
Weiterführende Schule (Sek I):	<input type="text" value="auf jeden Fall erweitert werden"/>
Weiterführende Schule (Sek II):	<input type="text" value="nicht erweitert werden"/>

Abbildung 19

- **Projektspezifische Kosten (Abbildung 19):** In den Eingabefeldern dieses Bereichs haben Sie die Möglichkeit, projektspezifische Einzelkosten in den Bereichen Planung, Lärmschutz, äußere Verkehrserschließung und Flächenankauf in Anrechnung zu bringen. Wie alle Angaben auf dieser Seite werden diese Kostenpositionen bei der fiskalischen Wirkungsanalyse (Kapitel 11) mit in Anrechnung gebracht. Für viele Planungsüberle-

gungen, die eher ferner in der Zukunft liegende Flächenentwicklungen betreffen, werden Sie entsprechende Werte grob schätzen müssen. Sie können die betreffenden Positionen auch als Sicherheitspuffer für unvorhergesehene Kosten ansehen. Dies gilt insbesondere für die sehr unspezifisch benannte Position „Kosten für sonstige projektspezifische Maßnahmen“.

Bitte berücksichtigen Sie bei allen Eingaben zu den „projektspezifischen Kosten“ in diesem Abschnitt nur die kommunalen Kosten bzw. Kostenanteile.

Bei der Position „Ankaufskosten für Erschließungs- und Gemeindebedarfsflächen“ tragen Sie bitte nur dann Kosten ein, wenn

- die betreffenden Flächen nicht – z.B. durch eine Umlegung oder einen städtebaulichen Vertrag – kostenfrei an die Kommune fallen und
 - sie nicht bereits in den Ankaufskosten im Abschnitt „Bodenpreis“ enthalten sind (z.B. weil sie unter „Rolle der Kommune“ das Modell C gewählt haben, in der die Kommune die gesamte Fläche ankauft.)
- Bauliche Ausbaubedarfe bei den sozialen Infrastrukturen (Abbildung 19): Sofern es sich bei Ihrer Planung um ein Wohn- oder Mischgebiet handelt, nehmen Sie bitte im Kasten eine Einschätzung vor, mit welcher Wahrscheinlichkeit die Gebäude der genannten sozialen Infrastrukturen im Falle einer Realisierung der Planung baulich erweitert oder gar völlig neu gebaut werden müssten.

Berücksichtigen Sie dabei bitte auch nicht-kommunale Träger der entsprechenden Einrichtungen, sofern diese bei Neu- und Ausbauinvestitionen substanzielle Kostenbeteiligungen Ihrer Kommune erwarten können.

Beachten Sie bei Ihrer Einschätzung bitte auch, dass bei voraussichtlich erst später im Betrachtungszeitraum¹⁰ realisierten Wohnbauvorhaben der demografische Wandel ggf. zu einem (weiteren) Rückgang der Nachfrage nach den genannten sozialen Infrastrukturleistungen durch die Bestandsbevölkerung geführt hat, so dass Aus- und Neubaubedarfe ggf. geringer ausfallen als bei einer heutigen Realisierung.

¹⁰ Die Festlegung der zeitlichen Reihenfolge Ihrer Projekte erfolgt eigentlich erst im nachfolgenden Arbeitsschritt (Kapitel 8). Gleichwohl sollten Sie den Aspekt des Realisierungszeitpunktes an dieser Stelle bereits mit in Ihre Einstufungen einbeziehen.

8 Arbeitsschritt 5 – Strategie

Mit dem Arbeitsschritt 5 fügen Sie Ihre Planungen aus Arbeitsschritt 3 (Kapitel 7) zu einer Strategie zusammen. Dies tun sie, indem Sie festlegen,

- in welcher zeitlichen Reihenfolge die Planungen realisiert werden sollen und
- wie viel Wohnungsneubau und Gewerbeansiedlung außerhalb der im Arbeitsschritt 3 im Detail überplanten Entwicklungsflächen im kleinteiligen Bestandsumbau sowie auf Entwicklungsflächen, für die bereits Baurecht besteht, stattfindet.

Kleinteiliger Bestandsumbau

Mit dem zuletzt genannten Punkt starten Sie in die Bearbeitung des Arbeitsschrittes. Dazu wiederholt eine Tabelle im ersten Bildschirmabschnitt (Abbildung 20) das bereits im Arbeitsschritt 3 (Entwicklungsflächen, Abbildung 12) angezeigte, aktuelle Potenzial für Wohnungsneubau im kleinteiligen Bestandsumbau (Baulücken, Brachen unter 2000 qm, Nachverdichtung).

1) Entwicklung im kleinteiligen Bestandsumbau - nicht zertifikatpflichtig

Die nachstehende Tabelle zeigt in ihrer mittleren Spalte das geschätzte Potenzial im Bereich des kleinteiligen Bestandsumbaus. Bitte legen Sie in der rechten Spalte fest, in welchem Umfang Sie diese Potenziale in Ihrer Strategie während des Betrachtungszeitraums nutzen wollen bzw. können. Tragen Sie dazu die Zahl der 2014 bis 2028 auf Baulücken, kleinen Brachen bzw. durch Nachverdichtungen neu entstehenden Wohneinheiten ein.

Bitte diese Spalte ausfüllen

	Aktuelles Potenzial (in WE)	Geplante Neubautätigkeit (WE 2014-2028)
Baulücken	299	50
Brachen (< 2000 qm)	176	20
Nachverdichtung	19	0

Abbildung 20

Ihre Aufgabe besteht nun darin, durch Überschreiben der drei Nullen in der zweiten Spalte der Tabelle (Abbildung 20) festzulegen, von wie vielen zusätzlichen Wohnungen im Bereich des kleinteiligen Bestandsumbaus Sie für den Betrachtungszeitraum des Planspiels (2014-2028) ausgehen.

Da Sie vermutlich nicht das gesamte Potenzial an Wohnungsneubau im kleinteiligen Bestandsumbau aktivieren können, werden Ihre Werte in der zweiten Spalte i.d.R. geringer als die Potenzialwerte in der ersten Spalte sein. Bedenken Sie bei Ihren Festlegungen aber auch, dass sich – nicht zuletzt durch die demografische Entwicklung – während des Betrachtungszeitraums des Planspiels (2014-2028) vermutlich noch ein zusätzliches Potenzial in Ihrer Gemeinde ergeben könnte.

Siedlungsentwicklung im kleinteiligen Bestandsumbau braucht keine Zertifikate.

Flächen mit bereits vorhandenem Baurecht (ggf. schon teilweise aufgesiedelt)

Ggf. gibt es in Ihrer Kommune noch Bauplätze auf Entwicklungsflächen, für die bereits Baurecht besteht und die ggf. sogar bereits teilweise besiedelt sind. Ähnliches gilt auch für den Bereich der Gewerbeflächen.

Aller Voraussicht nach wird es während des Betrachtungszeitraums des Planspiels (2014-2028) auch auf diesen Flächen noch Wohnungsneubau und Gewerbeansiedlungen geben. Dies gilt vor allem für die ersten Jahre des Planspielzeitraums.

Um diese – ggf. umfangreiche – Neubautätigkeit in den nachfolgenden Abschätzungen nicht unberücksichtigt zu lassen, werden Sie im zweiten Bildschirmabschnitt (Abbildung 21) gebeten zu schätzen, in welchen Jahren noch wie viele neue Wohnungen bzw. Arbeitsplatzansiedlungen auf diesen Flächen entstehen werden. Füllen Sie dazu bitte die beiden Spalten „Neue Wohnungen“ und „Neue Arbeitsplätze“ aus, indem Sie die Nullen in den Tabellenfeldern überschreiben.

2) Entwicklung auf Flächen mit bereits bestehendem Baurecht und ggf. bereits begonnener Besiedlung - nicht zertifikatpflichtig

Vermutlich gibt es in Ihrer Gemeinde Entwicklungsflächen aus zurückliegenden Bebauungsplanverfahren, für die bereits Baurecht besteht, die aber noch nicht oder erst teilweise besiedelt wurden. Tragen Sie bitte in der nachfolgenden Tabelle für jedes Jahr des Betrachtungszeitraums des Planspiels (2014 bis 2028) ein, in welchem Umfang die Restkapazitäten dieser Flächen in Ihrer Strategie für die Ansiedlung neuer Wohnungen bzw. Arbeitsplätze genutzt werden sollen. Sie brauchen die betreffenden Flächen dabei weder zu benennen noch zu differenzieren.

Bitte diese Spalten ausfüllen		
Jahr	Neue Wohnungen	Neue Arbeitsplätze
2014	22	20
2015	22	15
2016	18	10
2017	12	0
2018	6	0
2019	0	0
2020	0	0
2021	0	0

Abbildung 21

Da auf den betreffenden Flächen bereits vor Beginn des Planspielzeitraums Baurecht bestand, werden für diese Flächen keine Zertifikate benötigt.

Entwicklungen auf neuen Entwicklungsflächen

Im dritten Bildschirmabschnitt finden Sie eine Gesamtliste Ihrer größeren Entwicklungsflächen im Innenentwicklungsbereich, deren Flächeneigenschaften Sie im Arbeitsschritt 3 (Kapitel 6) mit Hilfe der Karte definiert und im Arbeitsschritt 4 (Kapitel 7) überplant haben.

Ihre Aufgabe besteht nun darin, mit Hilfe der letzten beiden Spalten (Abbildung 22) für jede Fläche festzulegen

- in welchem Jahr die Realisierung (= Bezug) beginnen soll
- und wie viele Jahre später der Bezug der Fläche vollständig abgeschlossen sein wird.
Wenn – z.B. bei kleineren Projekten – Bezugsstart und –ende in das gleiche Jahr fallen, wählen Sie in der Spalte „Jahre bis fertig“ bitte „0“ aus.

3) Entwicklungen auf neuen Entwicklungsflächen

Auf der vorigen Bildschirmseite (Arbeitsschritt 4 "Planungen") haben Sie die nachstehenden Planungen definiert, für die neues Baurecht geschaffen werden muss. Bitte legen Sie mit Hilfe der Spalte "Realisierungsbeginn" für jede Planung fest, in welchem Kalenderjahr deren Besiedlung beginnen soll. Für Planungen, die nicht Teil Ihrer Strategie sein sollen, wählen Sie bitte das Jahr 2029 (= erstes Jahr nach dem Planspielzeitraum). Bitte legen Sie zudem in der Spalte "Jahre bis fertig" fest, wie viele Jahre später die Aufsiedlung voraussichtlich beendet sein wird. Fallen Realisierungsbeginn und Aufsiedlungsende in das gleiche Jahr, wählen Sie bitte hier bitte "0" Jahre.

Entwicklungsfläche	Wohnungen				Arbeitsplätze				Bitte diese Spalten ausfüllen	
	EFH	DHH	RH	MFH	Büro	Handel	Gewerb	Logistik	Realisierungsbeginn	Jahre bis fertig
Am Buchrain	0	0	0	0	0	0	0	0	2029	0
Bei der Flösserhalle	33	0	66	0	0	0	0	0	2016	5
Brennetareal	0	0	0	100	100	150	0	0	2015	8

Abbildung 22

Wenn eine Potenzialfläche bzw. Planung nicht Teil Ihrer Strategie sein soll, so wählen Sie in der Spalte „Realisierungsbeginn“ das Jahr 2029. Dies ist das erste Jahr nach dem Betrachtungszeitraum des Planspiels und steht synonym für „Realisierung nach dem Planspiel oder nie“.

9 Arbeitsschritte 6 und 7

Abgleich: Ziele – Prognosen – Strategie – Zertifikate

Im sechsten Arbeitsschritt nehmen Sie einen Abgleich vor, und zwar zwischen

- Ihrer eigenen Rahmenplanung (Zielgröße) zur Gesamtanzahl der geplanten neuen Wohnungen (Arbeitsschritt 1, Kapitel 4)
- der ebenfalls im Arbeitsschritt 1 (Kapitel 4) dargestellten Bedarfsprognose sowie
- Ihrer im vorigen Arbeitsschritt 5 (Kapitel 8) im Detail definierten Strategie der Flächenentwicklung.

Detailhinweise zu Ihrem Vorgehen dazu finden Sie im nachfolgenden Abschnitt 9.1.

Nach dem gleichen Grundprinzip gleichen Sie im siebten Arbeitsschritte Ihre Strategie der Flächenentwicklung (Arbeitsschritt 5, Kapitel 8) mit Ihrer eigenen Rahmenplanung zur Zahl der insgesamt anzusiedelnden neuen Arbeitsplätze (Arbeitsschritt 2, Kapitel 5) sowie der dort ebenfalls zu findenden Trendfortschreibung ab. Wie Sie dabei vorgehen, erläutert Ihnen der zweite Abschnitt dieses Anleitungskapitels (9.2).

9.1 Arbeitsschritt 6 – Abgleich Wohnen

Bilanz Ihrer Strategie: Neue Wohnungen pro Jahr nach Flächentyp

Das Diagramm im ersten Bildschirmabschnitt (Abbildung 23) bilanziert Ihre Strategie aus Arbeitsschritt 6 (Kapitel 9) für jedes der 15 Betrachtungsjahre 2014 bis 2028 hinsichtlich der Anzahl der neu gebauten Wohnungen.

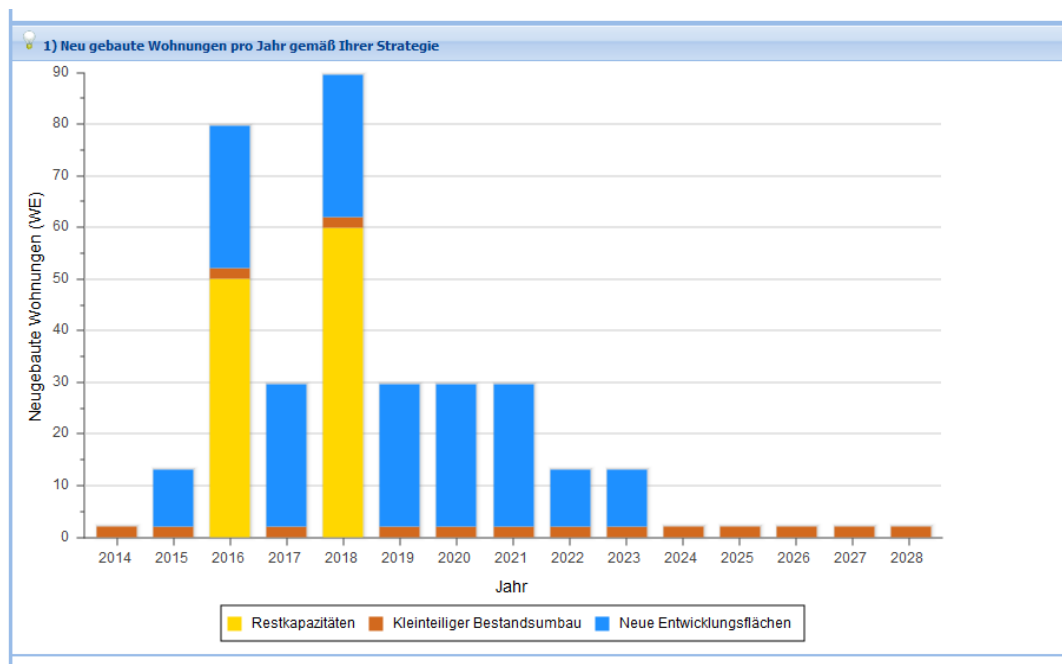


Abbildung 23

Dabei differenziert die Darstellung zwischen

- den Wohnungen, die auf den „Restkapazitäten“ Ihrer Flächen mit bereits bestehendem Baurecht (vgl. Abbildung 21) entstehen,
- den Wohnungen, die im Rahmen des kleinteiligen Bestandsumbaus auf Baulücken, kleinen (< 2.000 qm) innerörtlichen Brachen sowie durch Nachverdichtung entstehen (vgl. Abbildung 20) sowie
- den Wohnungen, die auf neuen Entwicklungsflächen (Arbeitsschritte 3 und 4, vgl. Kapitel 6 und 7) entstehen.

Die Darstellung ermöglicht Ihnen einen optischen Eindruck, welcher Anteil Ihrer zukünftigen Wohnbauentwicklung (gemäß Ihrer aktuellen Strategie) sich auf welcher Art von Flächen vollzieht. Nur für die neuen Entwicklungsflächen ist im Arbeitsschritt 9 die Zertifikate-Pflicht zu prüfen.

Abgleich Ihrer Strategie mit Ihrer Rahmenplanung sowie der vorgegebenen Bedarfsprognose

Der eigentliche Abgleich Ihrer Strategie mit den im ersten Arbeitsschritt definierten Rahmendaten findet im zweiten Abschnitt der Bildschirmseite statt (Abbildung 24). Die dortige Abbildung vergleicht anhand von drei Balken die Anzahl der neu gebauten Wohneinheiten während des gesamten Betrachtungszeitraums des Planspiels (2014 bis 2028) laut

- der im Arbeitsschritt 1 (Kapitel 4) seitens der Online-Plattform auf Basis der Bevölkerungsprognose vorgegebenen Wohnraumbedarfsprognose (→ Balken a)
- Ihrer eigenen Rahmenplanung (Zielgröße) aus Arbeitsschritt 1 (Kapitel 4) (→ Balken b) und
- Ihrer in den Arbeitsschritten 3 bis 5 (Kapitel 6, 7 und 8) im Detail definierten Strategie der Flächenentwicklung (→ Balken c)

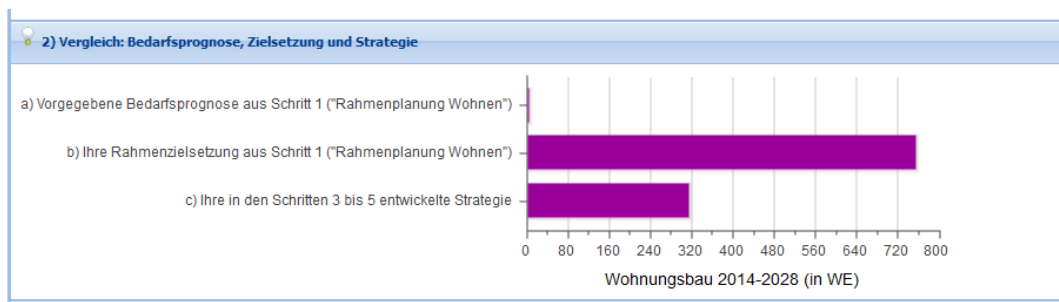


Abbildung 24

Falls Sie zwischen den drei Balken deutliche Abweichungen feststellen, sollten Sie Ihre Rahmenzielsetzung bzw. Ihre Strategie ggf. noch einmal überdenken. Sofern Ihre Ausweisungen den prognostizierten Bedarf deutlich übersteigen, lassen sich die einzelnen Projekte möglicherweise nur alternativ, nicht aber gemeinsam erfolgreich umsetzen.

Weitere Plausibilitätskontrolle: Eingegebene Bebauungsdichten

Der im dritten Bildschirmabschnitt (Abbildung 25) enthaltene Abgleich dient der Selbstkontrolle Ihrer Eingaben. So finden Sie in der oberen Liste der Darstellung eine Liste Ihrer neuen Entwicklungsflächen aus den Arbeitsschritten 3 und 4 mit wohnbaulicher Nutzung. Aus Ihren Eingaben werden dabei die Nettofläche (in ha) und die Zahl der Wohneinheiten zitiert. Aus diesen beiden Werten wird in der letzten Spalte ein Dichtekennwert (Wohnungen pro Hektar Netto-wohnbauland) gebildet.

Zum Vergleich zeigt der untere Teil der Darstellung (Abbildung 25) eine kurze Liste mit dem typischen Wertebereich üblicher Wohnbebauungsformen. Liegen die Werte Ihrer Planungen deutlich von diesen Wertebereichen entfernt, haben Sie sich ggf. bei der Eingabe vertippt oder es liegt ein Missverständnis hinsichtlich der einzugebenden Daten im Arbeitsschritt 3 und 4 (Kapitel 6 und 7) vor. Bitte überprüfen Sie diese entsprechend.

3) Plausibilitätskontrolle: Bebauungsdichten auf Ihren Entwicklungsflächen			
Entwicklungsfläche	Nettobauland (m²)	Wohneinheiten	WE pro ha Nettobauland
Bei der Flösserhalle	83900	99	12
Brennetaeal	104300	100	10
Zum Vergleich			
Gebäudetypen	WE pro ha Nettobauland		
Doppelhäuser	10 bis 30		
Einfamilienhäuser	5 bis 25		
Mehrfamilienhäuser	40 und mehr		
Reihenhäuser	20 bis 60		

Abbildung 25

Einzig im Falle von Mischgebieten könnten die Werte Ihrer Gebiete deutlich unter den genannten Dichtespannweiten liegen, da die im Mischgebiet ebenfalls Fläche beanspruchenden Arbeitsplätze in die (einfache) Dichteberechnung in Abbildung 25 (obere Hälfte) nicht mit eingehen.

9.2 Arbeitsschritt 7 – Abgleich Gewerbe

Der Arbeitsschritt 7 betrifft die gewerblichen Nutzungen Ihrer Strategie. Der Abgleich mit Ihrer Rahmenplanung sowie der Trendprognose aus Arbeitsschritt 1 erfolgt analog zum Vorgehen für die wohnbauliche Entwicklung (Abschnitt 9.1).

Bilanz Ihrer Strategie: Auf neu entwickelten Flächen angesiedelte Arbeitsplätze

Der oberste Bildschirmabschnitt (Abbildung 26) bilanziert Ihre Strategie aus Arbeitsschritt 6 (Kapitel 9) für alle 15 Betrachtungsjahre 2014 bis 2028 hinsichtlich der Anzahl der angesiedelten Arbeitsplätze.

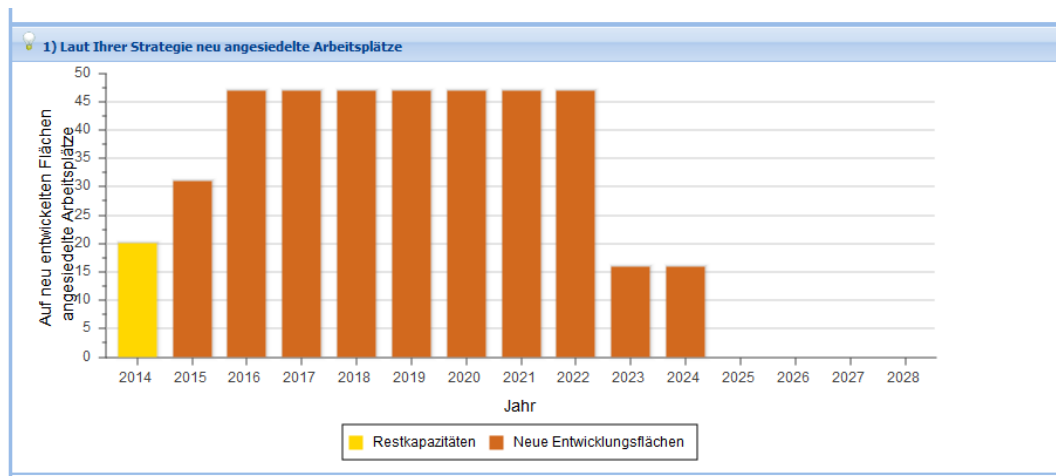


Abbildung 26

Unterschieden wird dabei zwischen den neuen Entwicklungsflächen aus den Arbeitsschritten 3 bis 5 (Kapitel 6 bis 8) sowie den Entwicklungsflächen, auf denen bereits Baurecht besteht.

Da vereinfachend im Arbeitsschritt 5 („Strategie“, Kapitel 8) davon ausgegangen wird, dass innerhalb des kleinteiligen Bestandsumbaus nur neue Wohnungen entstehen und keine Neuansiedlung von Arbeitsplätzen erfolgt, ist in der Bilanzierung in Abbildung 26 der Flächentyp des kleinteiligen Bestandsumbaus nicht enthalten.

Wie schon bei der wohnbaulichen Entwicklung (Kapitel 9.1) gibt Ihnen das Diagramm einen Überblick darüber, welcher Anteil Ihrer vorausgeschätzten gewerblichen Entwicklung (gemäß Ihrer aktuellen Strategie) sich auf Flächen vollzieht, für die keine Zertifikate benötigt werden (Restkapazitäten der Entwicklungsflächen, auf denen bereits Baurecht besteht) bzw. Flächen nutzt, für die im Arbeitsschritt 9 (Kapitel 11) die Zertifikate-Pflicht geprüft werden muss.

Abgleich Ihrer Strategie mit Ihrer Rahmenplanung sowie der vorgegebenen Trendprognose

Ebenfalls in Analogie zum Vorgehen bei der wohnbaulichen Entwicklung (Kapitel 9.1) beinhaltet der zweite Abschnitt der Bildschirmseite (Abbildung 27) den eigentlichen Abgleich Ihrer Strategie mit den Rahmendaten aus dem zweiten Arbeitsschritt (Kapitel 5: „Rahmenplanung Gewerbe“).

Das dort zu findende Balkendiagramm vergleicht die Zahl der auf neu entwickelten Flächen angesiedelten Arbeitsplätze während des Betrachtungszeitraums des Planspiels (2014 bis 2028) laut

- der im Arbeitsschritt 2 (Kapitel 5) seitens der Online-Plattform vorgegebenen Trendprognose der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (→ Balken a)
- Ihrer eigenen Rahmenplanung (Zielgröße) aus Arbeitsschritt 2 (Kapitel 5) (→ Balken b) und
- Ihrer in den Arbeitsschritten 3 bis 5 (Kapitel 6 bis 8) im Detail definierten Strategie der Flächenentwicklung (→ Balken c)

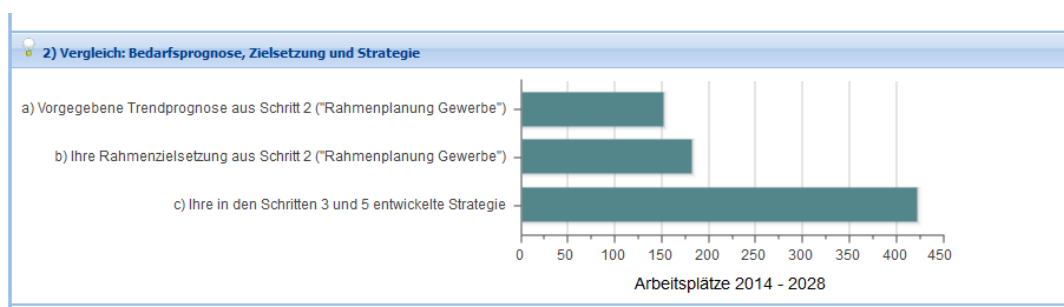


Abbildung 27

Auch im Bereich der gewerblichen Entwicklung sollten Sie Ihre Rahmenzielsetzung bzw. Ihre Strategie noch einmal überprüfen, falls Sie zwischen den drei Balken deutliche Abweichungen feststellen.

Sofern Ihre Ausweisungen die prognostizierte Trendentwicklung deutlich übersteigen und diese nicht auf konkreten Investorenanfragen beruhen, lassen sich die einzelnen Projekte möglicherweise nur alternativ, nicht aber gemeinsam erfolgreich umsetzen.

Weitere Plausibilitätskontrolle: Eingegebene Arbeitsplatzdichten

Wie schon beim Wohnen (Kapitel 9.1) dient die im letzten Bildschirmabschnitt dargestellte Auswertung vor allem Ihrer eigenen Plausibilitätskontrolle. So wird für alle neuen Entwicklungsflächen, denen Sie im Arbeitsschritt 4 (Kapitel 7) (auch) eine gewerbliche Nutzung zugewiesen hatten, eine Arbeitsplatzdichte ermittelt (Abbildung 28, letzte Spalte). Diese errechnet sich durch die Zahl der Arbeitsplätze auf der betreffenden Fläche, geteilt durch das Nettobauland.

Zum Vergleich werden Ihnen in der unteren Hälfte der Darstellung einige Kennwerte für typische Arbeitsplatzdichten angezeigt. Im städtischen Kontext liegen die Arbeitsplatzdichten aufgrund der Bodenpreise i.d.R. höher als im suburbanen und ländlichen Raum. Die angegebenen Kennwerte beziehen sich auf Neuausweisungen. Die Erfahrung zeigt, dass deren Arbeitsplatzdichten in aller Regel deutlich niedriger liegen als im Bestand. Einen Hinweis über die Arbeitsplatzdichte im Siedlungsbestand Ihrer Gemeinde finden Sie im Arbeitsschritt 2 (Kapitel 5, Abbildung 9).

3) Plausibilitätskontrolle: Arbeitsplatzdichte auf Ihren Gewerbeflächen			
Entwicklungsfläche	Nettobauland (m²)	Arbeitsplätze	AP pro ha Nettobauland
Brenneta real	104300	250	24
Gettnau	84800	150	18
Zum Vergleich			
Gewerbetypen			AP pro ha Nettobauland
Büro und Verwaltung			70 bis 170
Einzelhandel			30 bis 75
Logistik			20 bis 60
Verarbeitendes Gewerbe			35 bis 80

Abbildung 28

10 Arbeitsschritt 8 – Kostenkennwerte

Wenn Sie den Service der fiskalischen Grobbewertung Ihrer Strategie (Arbeitsschritt 9, Kapitel 11) nutzen möchten, wird Ihnen dringend empfohlen, sich die auf der Bildschirmseite zum Arbeitsschritt 8 zusammengestellten Kennwerte anzusehen und bei Bedarf auf Ihre lokalen Gegebenheiten anzupassen. Die dargestellten Kennwerte basieren auf bundesweiten Durchschnittswerten sowie Erfahrungswerten des Büros Gertz Gutsche Rümenapp.

Da sich die Situation in Ihrer Gemeinde aber in der Regel etwas anders darstellt und die verwendeten Durchschnittswerte im Einzelfall erheblich von Ihren eigenen kommunalen Kostenstrukturen abweichen, verbessern Sie die Ergebnisse der fiskalischen Analyse Ihrer Strategie deutlich, wenn Sie die aufgeführten Kennwerte durch eigene Kennwerte ersetzen. Dies können Sie auch sehr punktuell machen und die Mehrzahl der vorgeschlagenen Kennwerte unverändert lassen.

Die Kostenkennwerte beziehen sich auf die drei Bereiche

- Soziale Infrastrukturen (erster Bildschirmabschnitt)
- Technische Infrastrukturen (zweiter Bildschirmabschnitt)
- Grün- und Ausgleichsflächen (dritter Bildschirmabschnitt)

Nutzung der mehrteiligen Tabellen

In jedem Bildschirmabschnitt finden Sie eine mehrteilige Tabelle. Mehrteilig bedeutet, dass aus Gründen der Übersichtlichkeit immer nur ein Teil ausgeklappt ist. Wenn Sie am rechten Rand einer Zwischenüberschrift auf das kleine „+“-Symbol klicken, entfaltet sich der betreffende Detailbereich (Abbildung 29, roter Pfeil).

Weiterführende Schule (Sek II)	Sek-II-Schüler pro Einwohner von 16 bis unter 19 Jahre	40	40
2) Kommunale Betriebs- und Betreuungskosten (nach Abzug von Fördermitteln und Nutzungsgebühren) pro Nutzer/in			+
3) Kommunale Kosten bei Neu- und Ausbaumaßnahmen (nach Abzug von Fördermitteln) pro Bemessungsnutzer/in			+

Abbildung 29

Innerhalb der Tabellen können Sie immer die Werte der letzten Spalte („Eigener Kennwert“) verändern. Die eigenen Kennwerte entsprechen zu Beginn immer den vorgeschlagenen Standardwerten in der Spalte davor.

Soziale Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur spielt für die fiskalische Analyse (Arbeitsschritt 9, Kapitel 11) insbesondere bei Wohnnutzungen eine wichtige Rolle. Im Detail werden vor allem die sechs in Abbildung 30 aufgezählten Infrastrukturleistungen berücksichtigt. Zu deren Ausbaubedarfen haben Sie im Arbeitsschritt 4 (Kapitel 7) bereits Festlegungen im Zusammenhang mit Ihren Planungen gemacht (Abbildung 19).

1) Kennwerte für die sozialen Infrastruktur

Die nachstehende Tabelle beschreibt Leistungen der sozialen Infrastruktur anhand der folgenden drei Kennwerte:

- der Nutzungsquote (Anzahl Nutzer pro Einwohner einer bestimmten Altersgruppe)
- den kommunalen Betriebs- und Betreuungskosten (nach Abzug von Fördermitteln und Nutzungsgebühren) pro Nutzer/in
- den kommunalen Kosten bei Neu- und Ausbaumaßnahmen (nach Abzug von Fördermitteln) pro Bemessungsnutzer/in

Die betreffenden Tabellenabschnitte können Sie sichtbar machen, indem Sie auf die entsprechenden Zwischenüberschriften klicken. Dort werden Ihnen Standardwerte angezeigt, hinter denen Sie eigene Kennwerte eintragen können. Kommazahlen geben Sie bitte mit einem Punkt statt des Kommas ein.

Alle Kostenkennwerte beziehen sich ausschließlich auf die kommunalen Nettoausgaben nach Abzug von laufenden bzw. investiven Fördermitteln von Bund und Land sowie von Nutzungsgebühren wie Elternbeiträgen.

Weitergehende Erläuterungen zu den Kennwerten finden Sie in Kapitel 9 der [Anleitung](#).

1) Nutzungsquoten			
Soziale Infrastrukturleistung	Kennwert	Standardwert in %	Eigener Kennwert in %
Grundschule	Grundschüler pro Einwohner von 6 bis unter 10 Jahre	100	100
Hort	Hortkinder pro Einwohner von 6 bis unter 10 Jahre	25	25
Kindergarten (Elementarbetreuung)	Kindergartenkinder pro Einwohner von 3 bis unter 6 Jahren	95	95
Krippe	Krippenkinder pro Einwohner unter 3 Jahre	35	35
Weiterführende Schule (Sek I)	Sek-I-Schüler pro Einwohner von 10 bis unter 16 Jahre	95	95
Weiterführende Schule (Sek II)	Sek-II-Schüler pro Einwohner von 16 bis unter 19 Jahre	40	40

2) Kommunale Betriebs- und Betreuungskosten (nach Abzug von Fördermitteln und Nutzungsgebühren) pro Nutzer/in

3) Kommunale Kosten bei Neu- und Ausbaumaßnahmen (nach Abzug von Fördermitteln) pro Bemessungsnutzer/in

Abbildung 30

Vorgeschlagen wird jeweils ein Kennwert

- 1) zur Nutzungsquote (Anzahl Nutzer pro Einwohner einer bestimmten Altersgruppe),
- 2) zu den kommunalen Betriebs- und Betreuungskosten (nach Abzug von Fördermitteln und Nutzungsgebühren) pro Nutzer/in sowie
- 3) zu den kommunalen Kosten bei Neu- und Ausbaumaßnahmen (nach Abzug von Fördermitteln) pro Bemessungsnutzer/in¹¹

Jeden dieser Werte können Sie überschreiben, indem Sie in die letzte Spalte einen eigenen Wert eintragen.

¹¹ Bemessungsnutzer/in meint die Einheit „Nutzer“ (z.B. Schüler) aus der Bauplanung. Es geht dabei nicht um die reale Nutzung bzw. Nachfrage aus Ihren Neubauplanungen.

Technische Infrastruktur

Im zweiten Bildschirmabschnitt sind Kennwerte zur technischen Infrastruktur zusammengestellt. Auch diese Tabelle ist ausklappbar, wenn Sie auf eine der drei Zwischenüberschriften klicken.

1) Kosten der erstmaligen Herstellung (pro laufendem Meter, einmalig)				
Infrastrukturnetz	Netzelement	Standardwert in €	Eigener Kennwert in €	
Erschließungsstraßen	Anliegerweg (5,50m breit)	700	0	
Erschließungsstraßen	Anliegerstraße (8,50m breit)	1050	0	
Erschließungsstraßen	Sammelstraße (14,50m breit)	1800	0	
Kanalisation/Mischsystem	DN 300 (Mischwasser)	270	0	
Kanalisation/Mischsystem	DN 400 (Mischwasser)	360	0	
Kanalisation/Mischsystem	DN 600 (Mischwasser)	510	0	
Kanalisation/Trennsystem	DN 200 (SW) / DN 300 (RW)	310	0	
Kanalisation/Trennsystem	DN 250 (SW) / DN 400 (RW)	420	0	
Kanalisation/Trennsystem	DN 300 (SW) / DN 600 (RW)	600	0	
Kanalisation/Versickerung (SW)	DN 200 (nur Schmutzwasser)	250	0	
Kanalisation/Versickerung (SW)	DN 250 (nur Schmutzwasser)	300	0	
Kanalisation/Versickerung (SW)	DN 300 (nur Schmutzwasser)	350	0	
2) Kosten für den Betrieb sowie die Unterhaltung und Instandsetzung (pro laufendem Meter, jährlich)				
3) Kosten für Erneuerungsmaßnahmen (pro laufendem Meter, jeweils nach X Jahren, X = Lebensdauer gemäß Kennwert Nr. 4)				
4) Wirtschaftliche Lebensdauer (= Anzahl der Jahre zwischen erstmaliger Herstellung und Erneuerungsmaßnahmen)				

Abbildung 31

In allen vier Tabellenbereichen finden Sie die gleiche Auflistung an Bauteilen der Erschließungsinfrastruktur. Dazu finden Sie in der vorletzten Spalte der vier Aufklapptabellen je einen Vorgabewert für

- 1) die einmaligen Kosten der erstmaligen Herstellung (in EUR pro laufendem Meter)
- 2) die jährlichen Kosten für den Betrieb sowie die Unterhaltung und Instandsetzung (in EUR pro laufendem Meter und Jahr)
- 3) die zyklischen Kosten für Erneuerungsmaßnahmen (in EUR pro laufendem Meter, jeweils nach x Jahren, wobei x der unter 4) festgelegten Lebensdauer entspricht)
- 4) die wirtschaftliche Lebensdauer (= die Anzahl der Jahre zwischen zwei Erneuerungsmaßnahmen gemäß Punkt 3)

Je nach Ihren Einstellungen im Arbeitsschritt 4 (Kapitel 7) unter der Überschrift „Rolle der Kommune bei der Flächenentwicklung“ kommt ggf. nicht jeder Kennwert in der fiskalischen Analyse zur Anwendung. So kann es z.B. sein, dass Ihre Kommune aufgrund der Rollenverteilung an den Kosten der aufgeführten Infrastrukturnetze gar nicht beteiligt ist.

Wie bei der sozialen Infrastruktur können Sie diese Werte in der letzten Spalte („Eigener Kennwert“) überschreiben.

Grün- und Ausgleichsflächen

Im dritten Bildschirmabschnitt sind Kennwerte zu den Grün- und Ausgleichsflächen zusammengestellt. Unterschieden wird dabei zwischen

- allgemeinen Grünflächen in den Plangebieten (keine Ausgleichsflächen)
- Ausgleichsflächen innerhalb der Plangebiete
- Ausgleichsflächen außerhalb der Plangebiete (ggf. über Ökokonten verrechnet)

3) Kennwerte für die Grün- und Ausgleichsflächen

Die nachstehende Tabelle beschreibt unterschiedliche Arten von Grün- und Ausgleichsflächen anhand der folgenden vier Kennwerte:

- den Kosten der erstmaligen Herstellung (pro Quadratmeter, einmalig)
- den Kosten für die Pflege und Unterhaltung (pro Quadratmeter, jährlich)
- den Kosten für Erneuerungs- und Umgestaltungsmaßnahmen (pro Quadratmeter, jeweils nach x Jahren, x = Lebensdauer)
- der Lebensdauer (= die Anzahl der Jahre zwischen zwei Erneuerungen bzw. Umgestaltungen)

Die betreffenden Tabellenabschnitte können Sie sichtbar machen, indem Sie auf die entsprechenden Zwischenüberschriften klicken. Dort werden Ihnen Standardwerte angezeigt, hinten denen Sie eigene Kennwerte eintragen können. Kommazahlen geben Sie bitte mit einem Punkt statt des Kommas ein.

Alle Kostenkennwerte beziehen sich auf die Gesamtkosten (inkl. MwSt.). Die Aufteilung dieser Kosten auf die Kostenträger spielt an dieser Stelle noch keine Rolle.

Weitergehende Erläuterungen zu den Kennwerten finden Sie in Kapitel 9 der [Anleitung](#).

1) Kosten der erstmaligen Herstellung (pro Quadratmeter, einmalig)		
Grünflächentyp	Standardwert in %	Eigener Kennwert in €
Allgemeine Grünfläche (keine Ausgleichsflächen)	40	40
Ausgleichsflächen innerhalb der Plangebiete	15	15
Ausgleichsflächen außerhalb der Plangebiete (ggf. über Ökokonto)	13	13

2) Kosten für die Pflege und Unterhaltung (pro Quadratmeter, jährlich)

3) Kosten für Erneuerungs- und Umgestaltungsmaßnahmen (pro Quadratmeter, jeweils nach x Jahren, x = Lebensdauer)

4) Wirtschaftliche Lebensdauer (= Anzahl der Jahre zwischen erstmaliger Herstellung und Erneuerungsmaßnahmen)

Abbildung 32

Analog zur technischen Infrastruktur wird jeder dieser drei Grünflächenarten mit Hilfe von vier Kostenkennwerten beschrieben:

- 1) die einmaligen Kosten der erstmaligen Herstellung (in EUR pro Quadratmeter)
- 2) die jährlichen Kosten für die Pflege und Unterhaltung (in EUR pro Quadratmeter und Jahr)
- 3) die zyklischen Kosten für Erneuerungs- und Umgestaltungsmaßnahmen (in EUR pro Quadratmeter, jeweils nach x Jahren, wobei x der unter 4) festgelegten Lebensdauer entspricht)
- 4) die wirtschaftliche Lebensdauer (= die Anzahl der Jahre zwischen zwei Erneuerungsmaßnahmen gemäß Punkt 3)

Wie bei den beiden vorigen Tabellen können Sie diese Werte in der letzten Spalte („Eigener Kennwert“) überschreiben.

11 Arbeitsschritt 9 – Prüfung der Zertifikate-Pflicht und fiskalische Analyse

Der neunte und letzte Arbeitsschritt ist für Sie als Modellkommune sehr überschaubar. Mit einem einfachen Klick auf die Schaltfläche „Analysen anfordern“ (Abbildung 33) übermitteln Sie Ihre aktuellen Daten an

- das Büro für Standortplanung¹² für eine Bewertung der Zertifikate-Pflicht der in Arbeitsschritt 3 mit Hilfe der Karte definierten Entwicklungsflächen sowie an
- das Büro Gertz Gutsche Rümenapp – Stadtentwicklung und Mobilität¹³ und das Institut der deutschen Wirtschaft (IW)¹⁴ für die Analyse der fiskalischen Auswirkungen der skizzierten Planungen aus Arbeitsschritt 4 auf Ihren Kommunalhaushalt.

Die Modelle und Verfahren für beide Analysen haben eine gewisse Komplexität und beinhalten zudem ein gewisses Maß an „Handarbeit“. Aus diesem Grund werden beide Analysen nicht online durchgeführt.

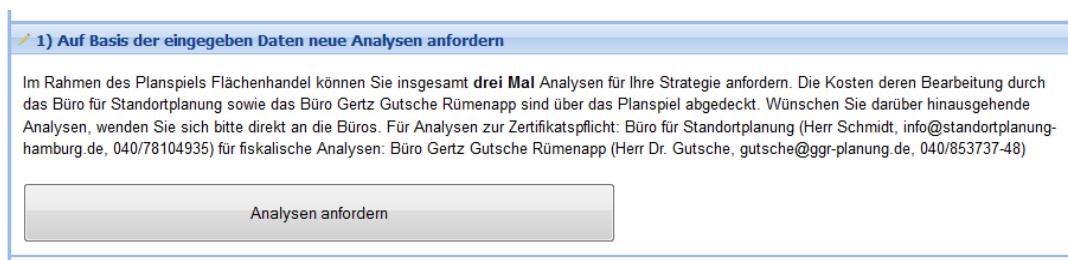


Abbildung 33

Stattdessen wird durch Ihren Klick eine Kopie Ihrer Einträge zum Zeitpunkt der Anforderung an die drei Büros übersandt.

Ganz wichtig: Vergessen Sie nicht die im Arbeitsschritt 4 (Abbildung 16) zugesagte Zusendung der Unterlagen zur aktuellen baurechtlichen Situation Ihrer Entwicklungsflächen an das Büro für Standortplanung.¹⁵

¹² Büro für Standortplanung, z.Hd. Tom Schmidt, Altstädter Str. 13, 20095 Hamburg, info@standortplanung-hamburg.de.

¹³ Planungsbüro Gertz Gutsche Rümenapp – Stadtentwicklung und Mobilität, Ruhrstraße 11, 22761 Hamburg, www.ggr-planung.de, Dr. Jens-Martin Gutsche, gutsche@ggr-planung.de, 040/853737-48.

¹⁴ Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V., Konrad-Adenauer-Ufer 21, 50668 Köln, Dr. Ralph Henger, Michael Schier, Telefon 0221 4981-744 und -796, henger@iwkoeln.de und schier@iwkoeln.de.

¹⁵ Büro für Standortplanung, z.Hd. Tom Schmidt, Altstädter Str. 13, 20095 Hamburg, info@standortplanung-hamburg.de.

Die Ergebnisse beider Analysen finden Sie einige Tage später in Form eines PDF-Dokuments im dritten Abschnitt der Bildschirmseite (Abbildung 34, unten). Den PDF-Download starten Sie über die Schaltflächen im Abschnitt 3.

Eine Übersicht, wie viele Analysen Sie bereits angefordert haben, finden Sie im zweiten Abschnitt der Bildschirmseite (Abbildung 34, oben). Dort können Sie auch den Bearbeitungsstand Ihrer Anforderungen einsehen.

The screenshot shows a web interface with two main sections. The first section, titled '2) Ihre bisherigen Anforderungen', contains a table with the following data:

Datum	Uhrzeit	Zertifikatspflicht	Fiskalische Wirkung
2014-06-30	17:30:54		bearbeitet durch GGR

The second section, titled '3) Ergebnisse Ihrer bisherigen Anforderungen', contains the text: 'Einige Tage nach Ihrer Anforderung finden Sie hier einen Auswertungsbericht als pdf zum Herunterladen.' Below this text is a button with the text '08337096-1404142254 (E)'.

Abbildung 34

Ggf. melden sich zwischenzeitlich ein/e Mitarbeiter/in der Büros bei Ihnen mit Detailrückfragen. Die Bearbeitung der beiden Analysen erfolgt unabhängig voneinander. Entsprechend kann es sein, dass zu einem bestimmten Zeitpunkt erst einer der beiden Berichte bereitgestellt ist.

Die Kosten für drei Analysen jeden Typs sind durch das Planspiel abgedeckt und werden Ihnen nicht in Rechnung gestellt. Sollten Sie wider Erwarten mehr als drei Analysen benötigen oder an detaillierteren Analysen interessiert sein, nehmen Sie bitte Kontakt mit den genannten Büros auf.

Mit den beiden Analysen sollten Sie sich ausreichend auf die einzelnen Handelstage des Planspiels vorbereiten können. Zu dieser Vorbereitung gibt Ihnen auch das nachstehende Kapitel 12 wichtige Hinweise.

12 Wie nun weiter? Nutzung der Ergebnisse für den Flächenhandel

Aus den Ergebnissen der beiden Analysen im Arbeitsschritt 9 (Kapitel 11) liegen Ihnen zwei wichtige Ergebnisse vor:

- Die Anzahl der für jede ihrer Entwicklungsflächen vorzuwerfenden Zertifikate.
- Die voraussichtlichen Auswirkungen der einzelnen Planungen auf Ihren kommunalen Haushalt („Fiskalische Analyse“).

Wenn Sie die Anzahl der für Ihre Planungen notwendigen Zertifikate mit der Zahl der Ihrer Gemeinde zugewiesenen Zertifikate¹⁶ vergleichen, können Sie erkennen, ob Sie an den Handelstagen des Planspiels eher zusätzliche Zertifikate erwerben müssen oder ob Sie überschüssige Zertifikate an andere Kommunen veräußern können. In beiden Fällen ist es hilfreich, mit einer gewissen eigenen Preisvorstellung in die Handelstage zu starten. Hierfür können die Ergebnisse der fiskalischen Analyse hilfreich sein.

Die fiskalische Analyse liefert Ihnen den so genannten „Fiskalwert“ jeder Ihrer Entwicklungsflächen. Der Fiskalwert bilanziert alle voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben, die sich für Ihren kommunalen Haushalt durch die von Ihnen skizzierte Flächennutzung auf der betreffenden Entwicklungsfläche ergeben würden.

Entsprechend können Sie den Fiskalwert zum Ausgangspunkt Ihrer Überlegungen machen, wie hoch Ihre Zahlungsbereitschaft für den Erwerb von Flächenzertifikaten für die betreffende Entwicklungsfläche ist. Umgekehrt können Sie auf Basis des Fiskalwertes auch überlegen, zu welchem Preis Sie bereit wären, auf die entsprechende Entwicklung zu verzichten und stattdessen nicht benötigte Zertifikate zu verkaufen.

In beiden Fällen werden Sie Ihre aus dem Fiskalwert abgeleitete Zahlungsbereitschaft bzw. Preisvorstellung mit dem aktuellen Handelspreis für Flächenzertifikate vergleichen und so zu einer Kauf- oder Verkaufsentscheidung kommen. Im Rahmen des Planspiels entnehmen Sie den Handelspreis nicht der Online-Plattform, die Sie gerade nutzen. Der Handelspreis entsteht auf der Handels-Plattform, auf der alle Modellkommunen den Handel für den Zeitraum von 2014 bis 2028 im Zeitraffer simulieren und zu der Sie gesondert eingeladen werden. Die Ermittlung des Fiskalwertes mit Hilfe der Online-Plattform dient Ihrer guten Vorbereitung auf diese Handelstage.

Ein Rechenbeispiel: Der Fiskalwert für ein 4 Hektar großes neues Wohngebiet (Bruttobauland) liegt bei insgesamt 1.000.000 Euro. Dies entspricht 25 Euro pro Quadratmeter oder 25.000 Euro pro Zertifikat (1 Zertifikat = 1.000 Quadratmeter). Der aktuelle Handelspreis liegt bei 20.000 Euro pro Zertifikat. Nach diesen Zahlen ist das Baugebiet für Ihre Kommune wirtschaftlich. Der mit Hilfe der fiskalischen Analyse ermittelte Fiskalwert muss jedoch nicht exakt Ihrer letztendlichen Zahlungsbereitschaft bzw. Preisvorstellung für eine Zertifikatsveräußerung entsprechen. So können Sie bei einem positiven Barwert z.B. überlegen, nicht mehr als einen bestimmten Prozentsatz davon für die benötigten Zertifikate ausgeben zu wollen, damit auch nach Abzug

¹⁶ Unter www.flaechenhandel.de finden Sie einen Zertifikate-Rechner, der Ihnen nach wenigen Klicks sagt, wie viele Zertifikate Ihrer Kommune zugewiesen werden.

der Kosten für die Zertifikate noch eine positive fiskalische Gesamtbilanz für Ihr Entwicklungsvorhaben verbleibt.

Zudem können Sie politische Zu- oder Abschläge vornehmen, weil sich ggf. wichtige strategische Überlegungen Ihrer Gemeindeentwicklung in der fiskalischen Bilanz nicht vollständig widerspiegeln. Wenn ein Gewerbegebiet z.B. Teil Ihrer wirtschaftspolitischen Clusterstrategie ist, mögen Sie dessen mittelfristigen Wert ggf. höher bewerten, als es die reine fiskalische Bilanz (mit den erwarteten Einnahmen u.a. aus der Gewerbesteuer) tut.

Auch wenn Sie mit einem Wohngebiet die Hoffnung verbinden, Ihre gefährdete Grundschule ein paar zusätzliche Jahre am Ort halten zu können, könnte Ihre Zahlungsbereitschaft für die benötigten Zertifikate höher liegen als der Fiskalwert. In dessen zugrundeliegender fiskalischer Analyse werden die kommunalpolitischen Effekte einer Schulschließung nämlich nicht quantifiziert.

Nutzen Sie den Fiskalwert aus der fiskalischen Analyse daher als Startpunkt für Ihre Preisüberlegungen, nicht als dessen Endergebnis.