

# LAND- SICHTEN

Januar 2016

Sonderheft

## Die Kosten im Griff

Praktische  
Kostenrechner  
für Kommunen  
und Privathaushalte

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium  
für Bildung  
und Forschung



FONA  
Resource Land  
BMBF

# Forschen für die Zukunft von Stadt und Land

Die Herausforderungen, die Deutschland in den kommenden Jahren zu bewältigen hat, sind immens. Im Fokus stehen der Umgang mit der lebenswichtigen Ressource Land, der Umbau der Energieversorgung, die Folgen des Klimawandels, die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und gleichzeitig die demografische Entwicklung zu einer älter werdenden Gesellschaft mit unterschiedlich stark schrumpfenden und wachsenden Städten und Regionen.

Mit dem Rahmenprogramm FONA – Forschung für Nachhaltige Entwicklung – setzt das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) seit mehreren Jahren wichtige Akzente, um dazu beizutragen, Städte, Kommunen, Unternehmen und die Zivilgesellschaft zukunftsfähig zu machen. In den FONA-Leitinitiativen Green Economy, Zukunftstadt und Energiewende werden Strategien, Modelle und Produkte erforscht, entwickelt und in der Praxis erprobt. Die transdisziplinäre Zusammenarbeit von Wissenschaftlern, Kommunen, Unternehmen und gesellschaftlichen Akteuren ist dabei wegweisend – und ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Umsetzung von nachhaltigen Lösungen. Es braucht allerdings Zeit, bis die Forschungsergebnisse in der Praxis Früchte tragen; einen Teil hiervon stellen wir in diesem Heft vor.



*Jeden Tag werden in Deutschland 70 Hektar neu bebaut*

## Nachhaltiges Flächen- und Landmanagement

FONA unterstützt die Nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung unter anderem bei der Gestaltung eines nachhaltigen Flächenmanagements. In Deutschland werden täglich rund 70 Hektar unbebaute Fläche für neue Siedlungs- und Verkehrsprojekte verbraucht. Deutschland verfolgt in seiner Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel, die Inanspruchnahme neuer Flächen bis zum Jahr 2020 auf 30 Hektar pro Tag zu reduzieren.

Das BMBF hat dazu Fördermaßnahmen wie „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)“ (2006 - 2011) und „Nachhaltiges Landmanagement – Innovative Systemlösungen“ (2010 - 2016) konzipiert. Diese haben eine Vielzahl praxisnaher Ergebnisse und Produkte hervorgebracht. Dazu gehören auch die sogenannten „Kostenrechner“, die inzwischen mit wachsender Nachfrage von Bundesländern, Kommunen, Unternehmen und Privathaushalten genutzt und weiterentwickelt werden.

## Kostenrechner für Kommunen und Privathaushalte

In diesem Sonderheft aus der Reihe LandSichten werden verschiedene Produkte zur Abschätzung der Folgekosten von Baugebieten vorgestellt. Sie wurden als Prototypen im Rahmen der FONA-Forschung erstellt und danach weiterentwickelt:

- FolgekostenSchätzer,
- LEANkom,
- RegioProjektCheck sowie
- Wohn- und Mobilitätskostenrechner für Privathaushalte.



*Mobilitätskosten werden bei der Wahl des Wohnstandorts kaum berücksichtigt*

*„Als ein Ergebnis der Fördermaßnahmen „REFINA“ und „Nachhaltiges Landmanagement“ wurden Entscheidungsträgern in Kommunen, Planungsbüros sowie Bürgern anwendbare Produkte zur Verfügung gestellt. Die Forschungsergebnisse werden – direkt oder nach einer entsprechenden Weiterentwicklung durch Kommunen bzw. Bundesländer – genutzt. Das zeigt beispielsweise die Verbreitung verschiedener Kostenrechner. Mit dem BMBF-Rahmenprogramm „Forschung für Nachhaltige Entwicklung“ setzen wir so Impulse für tragfähige regionale Lösungen und die Zukunft von Kommunen.“*

*Ministerialdirigent Wilfried Kraus, Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF)*

## INHALT

Forschen für die Zukunft von Stadt und Land	2
RegioProjektCheck – Nachhaltiges Landmanagement bietet „Frühwarnsystem“ für Kommunen	4
Bauen nach dem Bauchgefühl? REFINA setzte wichtige Impulse	6
– Wohn- und Mobilitätskostenrechner für München	7
– Wohn- und Mobilitätskostenrechner für Hamburg	8
– FolgekostenSchätzer – Bayern lässt die Kosten prüfen	10
– Modellkommune Bischofsheim stoppt Neuausweisung von Baugebieten	11
– FolgekostenSchätzer in Brandenburg	12
– FolgekostenSchätzer in Sachsen	13
– LEANkom – Strategietool zur Folgenabschätzung	14
Rechnen für die Fläche – Kostenrechner im Überblick	15

# RegioProjektCheck – Nachhaltiges Landmanagement bietet „Frühwarnsystem“ für Kommunen

Das Beratungswerkzeug „RegioProjektCheck“ (RPC) für Kommunen wurde im Rahmen der BMBF-Fördermaßnahme „Nachhaltiges Landmanagement – Innovative Systemlösungen“ entwickelt. Federführend waren hierbei Forscherteams, die in der vorausgehenden Fördermaßnahme REFINA die ersten Kostenrechner realisiert hatten: So kooperierte die HafenCity Universität Hamburg (beteiligt am Wohn- und Mobilitätskostenrechner und Folgekosten-Schätzer, vgl. S. 7ff) unter anderem mit dem Institut für Landes- und Stadtentwicklung (ILS) (LEANkom, vgl. S. 14).

## Folgen von Bauvorhaben

Ausgangspunkt war die Beobachtung, dass die Siedlungsentwicklung zunehmend weniger von abgestimmten Planungen, sondern von einzelnen großen Projekten bestimmt wird. Die Information der Akteure vor Ort steht hierbei im Mittelpunkt. „Wir haben die verschiedenen Ansätze der Kostenrechner aufgegriffen und überlegt, wie man daraus ein Beratungswerkzeug gestalten kann, das auch bisher nicht berücksichtigte Aspekte einbezieht“, beschreibt Andrea Dittrich-Wesbuer (ILS) die Motivation für das „Gemeinschaftswerk“. So werden beim Software-Tool RegioProjektCheck nun die Auswirkungen von Bauvorhaben auf regionaler Ebene berücksichtigt; auch Gewerbegebiete lassen sich so bewerten.



*Wird die Kommune von diesem Gewerbegebiet profitieren?*

„Mit dem neuen Tool können Kommunen die positiven wie negativen Folgen von Wohn- und Gewerbegebieten sowie von Einzelhandelsansiedlungen übersichtlich abschätzen“, so Frau Dittrich-Wesbuer.

## Untersucht werden sieben Wirkungsbereiche:

- kommunale Infrastrukturkosten,
- kommunale Einnahmen,
- Verkehrsauswirkungen auf Straßen im Projektumfeld,
- Energieverbrauch durch den Bau und Betrieb neuer Gebäude,
- Veränderung der ökologischen Wertigkeit von Flächen,
- Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und infrastrukturellen Angeboten,
- Standortkonkurrenz bei der Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten.



*Kommunen können mit RPC die Folgen von Wohn- und Gewerbeprojekten frühzeitig abschätzen*

## Entscheidungshilfe für frühe Planungsphase

„Unser Beratungstool schätzt die regionalen Folgen eines Bauvorhabens ab und lenkt den Blick auf Nachhaltigkeitsaspekte“, ergänzt Projektkoordinator Prof. Thomas Krüger von der HafenCity Universität Hamburg. Zwar ersetze RegioProjektCheck kein fachliches Gutachten, „aber unser Tool stellt zu einem frühen Planungszeitpunkt wichtige Informationen über neue Projekte bereit.“ Dies unterstützt Kommunen bei schwierigen Abwägungs- und Entscheidungsprozessen und kann dazu beitragen, die Diskussionen vor Ort zu objektivieren.

*„Wir wollen Kommunen in einer frühen Phase der Projektentwicklung unterstützen, noch bevor Entscheidungen getroffen sind, die sich später meist auch auf benachbarte Kommunen auswirken.“*

*Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger*

## Frei nutzen: RPC wird OpenSource

RegioProjektCheck steht interessierten Kommunen, Stadtbauämtern und Planern als kostenfreies Werkzeug zum Download zur Verfügung. Anwender benötigen nur die Software ArcGIS als Systemvoraussetzung. „Zunächst müssen bestimmte Daten zur Kommune und dem jeweiligen Bauprojekt eingegeben werden“, erklärt Dittrich-Wesbuer. Für die einzelnen Wirkungsbereiche werden die Ergebnisse in Tabellen, Karten und

Abbildungen editiert, die dann von den kommunalen Planern analysiert werden müssen.

Prof. Krüger unterstreicht: „Kommunen können ohne großen Aufwand Varianten oder alternative Konzepte durchspielen und prüfen.“ Früher brauchte man dafür externe Berater und Gutachten; heute könne man dank RPC auch im Gemeinderat erste Abschätzungen für geplante Projekte ermitteln.

Das Beratungswerkzeug ist beim Hostingdienst [www.github.com](http://www.github.com) eingestellt. So können Kommunen und Planer diese OpenSource-Software selbstständig weiterentwickeln und gezielt auf lokale Gegebenheiten und Profile zuschneiden. Dies ist ein wichtiger Meilenstein für die weitere Verbreitung der Kostenrechner, die in den Fördermaßnahmen des BMBF entstanden sind.

## RegioProjektCheck

Download Software:

[www.regioprojektcheck.de](http://www.regioprojektcheck.de)

OpenSource-Plattform:

[https://github.com/RegioProjektCheck/RPC\\_Tools](https://github.com/RegioProjektCheck/RPC_Tools)

Kontakt: [Andrea Dittrich-Wesbuer](mailto:andrea.dittrich-wesbuer@ils-forschung.de),  
Institut für Landes- und Stadtentwicklung (ILS),  
[andrea.dittrich-wesbuer@ils-forschung.de](mailto:andrea.dittrich-wesbuer@ils-forschung.de)

[Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger](mailto:thomas.krueger@hcu-hamburg.de),  
HafenCity Universität Hamburg,  
[thomas.krueger@hcu-hamburg.de](mailto:thomas.krueger@hcu-hamburg.de)

## Bauen nach dem Bauchgefühl? REFINA setzte wichtige Impulse

Es ist wie ein ungeschriebenes Gesetz: Kommunen weisen Baugebiete aus und entwickeln diese, um neue Einwohner zu gewinnen und damit auch frisches Geld für die oft klammen Kassen einzunehmen.

Die Entscheidung über die Standorte bzw. Siedlungskonzepte werden meist nur auf Grundlage der geschätzten Herstellungskosten getroffen. Künftige Aufwendungen für Erhaltung, Verkehrs- und Infrastrukturmaßnahmen oder gar ökologische Auswirkungen fließen kaum in eine Gesamtschau von Kosten und zu erwartenden Einnahmen ein.

### Achillesferse „Kosten“

„Wir haben uns gefragt, wie man die Kommunen für die Folgen ihrer Siedlungsvorhaben sensibilisieren kann“, erinnert sich der Stadtplaner Dr.-Ing. Jens-Martin Gutsche vom Büro Gertz Gutsche Rümenapp an den Auftakt des Verbundprojektes „Kostentransparenz“ im Jahr 2006. „Gemeinsam mit Prof. Thomas Krüger von der HafenCity Universität Hamburg entwickelten wir den FolgekostenSchätzer für den Einsatz in Kommunen sowie einen Wohn- und Mobilitätskostenrechner für Privathaushalte.“

Das Projekt war Teil der Fördermaßnahme REFINA (Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme), die vom Bundesministerium für Bildung



*Baugebiete sollen neue Einwohner in die Kommunen „locken“*

und Forschung initiiert und gefördert wurde.

„Unsere Werkzeuge sind ein konkretes Angebot für Kommunen und Privathaushalte, sich einen Überblick über die Folgekosten ihrer Bauvorhaben bzw. der Kosten für Wohnen und Mobilität zu verschaffen“, fasst Krüger den Ansatz zusammen. „Damit packen wir die lokalen Akteure an ihrer Achillesferse und können die Vorzüge einer flächensparenden Siedlungsentwicklung über den Geldbeutel vermitteln.“

### BMBF-Fördermaßnahme REFINA

Infos zu Produkten der abgeschlossenen BMBF-Fördermaßnahme:  
[www.refina-info.de](http://www.refina-info.de)

## Wohn- und Mobilitätskostenrechner für München

Die Miet- und Immobilienpreise im Ballungsraum der bayrischen Landeshauptstadt München liegen seit Jahren über dem Niveau der meisten deutschen Städte. Viele Menschen ziehen deshalb ins günstigere Umland und pendeln in die Stadt. „Allerdings wird auch das Angebot des öffentlichen Nahverkehrs umso dünner, je weiter man vom Zentrum entfernt lebt“, gibt Bernhard Fink vom Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV) zu bedenken. „Wenn man dann ein zweites Auto braucht, können die Kosten für Wohnen und Verkehr höher sein als in einer zentrumsnahen Lage.“ Fink ist für den Wohn- und Mobilitätskostenrechner – kurz WoMo-Rechner – verantwortlich, den der MVV seinen Kunden seit 2011 kostenlos zur Verfügung stellt.

*WoMo-Rechner als kostenloser Service für Kunden des MVV*

### Die Fahrtkosten eines Haushalts

Der WoMo-Rechner ist eine Weiterentwicklung des Rechners aus dem REFINA-Projekt „Kostentransparenz“, der testweise bereits in der Metropolregion Hamburg zum Einsatz kam. „In Zusammenarbeit mit Martin Albrecht und Jens-Martin Gutsche vom Büro Gertz Gutsche Rümenapp haben wir den WoMo-Rechner auf unsere Bedürfnisse zugeschnitten und nutzerfreundlich gestaltet“, so Fink. Mit dem WoMo-Rechner können die Kosten möglicher Wohnstandorte in drei Schritten verglichen werden: der Nutzer erhält einen Überblick über alle Kosten (für Wohnen und Verkehr), seinen Zeitaufwand (für Fahrten zur Arbeit) sowie die CO<sub>2</sub>-Bilanz der eigenen Mobilität.



*Gute Anbindungen an den ÖPNV ersparen das Zweitauto*

Das Beratungswerkzeug greift bei der Berechnung auf Vergleichsdaten zurück, die für die meisten Wohnstandorte vorliegen, z.B. Immobilienpreise, Mieten, Heizkosten oder Ausgaben für einen Pkw. Der Nutzer kann diese Werte individuell anpassen und seine persönliche Kosten-Zeit-CO<sub>2</sub>-Bilanz erstellen.

**Vor dem Umzug: Kosten prüfen**

„Wir haben den WoMo mit unserer Fahrplanauskunft verknüpft. Damit können alle Bürger mühelos die Kosten und den Zeitbedarf für verschiedene Mobilitätsformen ermitteln: vom Pkw über den öffentlichen Nahverkehr bis hin zum Fahrrad; auch Kombinationen wie Park & Ride und Rad mit ÖPNV sind hier integriert“, berichtet Fink.

Der MVV hat den WoMo auf seiner Internetplattform eingebunden und bietet ihn bewusst auch der Zielgruppe Neubürger an. „In München finden jährlich etwa 150.000 Umzüge statt. Wir wollen die Menschen bei ihrer Suche nach einem neuen Zuhause unterstützen, indem wir die Zusammenhänge von Wohnort und Mobilitätskosten aufdecken.“ So weist der Rechner beispielsweise daraufhin, wieviele Haushalte am gewählten Wohnort zwei Autos besitzen.

*„Mit dem WoMo-Rechner können alle Bürger mühelos die Kosten und den Zeitbedarf für verschiedene Mobilitätsformen ermitteln.“*

*Bernhard Fink, MVV*

**WoMo überschreitet Grenzen**

Der MVV arbeitet derzeit gemeinsam mit der Universität Innsbruck an der Weiterentwicklung des Rechners. „Die neue WoMo-Version kann künftig auch Anfragen für das südliche Oberbayern und Tirol berechnen“, beschreibt Verkehrsplaner Fink das Konzept. Zudem werde die Funktionalität erweitert: so lassen sich nun z.B. die Kosten für Einkaufs- und Freizeitwege noch detaillierter analysieren.

**WoMo-Rechner des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes (MVV)**

Infos unter:

<http://womo.mvv-muenchen.de>

Ab Herbst 2015:

Testversion des neuen WoMo-Rechners, u.a. für südliches Oberbayern und Tirol

[www.wowohnen.eu](http://www.wowohnen.eu)

Kontakt: **Bernhard Fink, MVV**,  
[bernhard.fink@mvv-muenchen.de](mailto:bernhard.fink@mvv-muenchen.de)



*Geringere Mobilitätskosten machen Städte attraktiv*

**Wohn- und Mobilitätskostenrechner für Hamburg**

Die Folgen hoher Wohn- und Mobilitätskosten sind auch in der Metropolregion Hamburg zu spüren. Wohnen im Hamburger Kern wird immer teurer. Das führt zu einer Abwanderung ins Umland und forciert eine dezentrale Bevölkerungsentwicklung. „Wir wollen unseren Kunden ein kostenfreies Werkzeug anbieten, das sie bei der



*Mehr Bewusstsein für laufende Mobilitätskosten: WoMo-Rechner für Hamburg startet Mitte 2016*

Wahl des Wohnstandorts unterstützt“, sagt Matthias Winkler vom Hamburger Verkehrsverbund (HVV). Ein umzugswilliger Haushalt könnte sich beispielsweise auch zugunsten einer vermeintlich teureren Wohnung in der Stadt oder im Bereich der regionalen Siedlungsachsen entscheiden: weil die günstigeren Mobilitätskosten und das bessere ÖPNV-Angebot den Mehraufwand für Kauf oder Miete kompensieren.

**Know-how aus Immobilienwirtschaft**

Der WoMo-Rechner nutzt als Grundlage den REFINA-Rechner, der gerade vom Büro Gertz Gutsche Rümenapp und der HaCon Ingenieursgesellschaft weiterentwickelt wird. „Wir feilen besonders an der Nutzerführung. Der Rechner muss sprachlich wie gestalterisch gut und verständlich umgesetzt werden“, betont Winkler. „Das Projekt wird vom HVV geleitet, von der Metropolregion Hamburg gefördert und in enger Kooperation mit mehreren Gebietskör-

perschaften realisiert. Zudem arbeiten wir mit Fachleuten aus der Immobilienwirtschaft zusammen, die ihr Know-how im Bereich Wohnungsmarktentwicklung und Immobilienplattformen einfließen lassen.“

Das kostenlose Online-Beratungstool soll Mitte 2016 freigeschaltet werden. Auch die Kreditwirtschaft könnte den Rechner ihren Kunden anbieten – als Kostencheck im Vorfeld der Baufinanzierung.

**WoMo-Rechner des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV)**

Kontakt: **Matthias Winkler**,

[winkler@hvv.de](mailto:winkler@hvv.de)

**Martin Albrecht, Gertz Gutsche Rümenapp (GGR)**,

[albrecht@ggr-planung.de](mailto:albrecht@ggr-planung.de)

## FolgekostenSchätzer - Bayern lässt die Kosten prüfen

Vom REFINA-Team „Kostentransparenz“ wurde mit dem FolgekostenSchätzer auch ein Beratungswerkzeug für Siedlungsprojekte entwickelt. Kommunen sollen damit sensibilisiert werden, nicht nur die Herstellungskosten bei der Entscheidung über ein geplantes Wohngebiet zu berücksichtigen, sondern auch die künftigen Kosten wie etwa für Sanierung und Erneuerung der Infrastruktur.

### Modellprojekt mit Kommunen

Im Jahr 2011 startete die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr gemeinsam mit dem Bayerischen Landesamt für Umwelt das Modellprojekt „Infrastruktur-Folgekosten von geplanten Wohnbaugebieten“, um den FolgekostenSchätzer in der kommunalen Praxis zu testen und an die Bedarfe der bayerischen Kommunen anzupassen. „Der Flächenverbrauch durch Siedlung und Verkehr ist in Bayern mit 18 Hektar pro Tag (Stand 2013) immer noch hoch, obwohl die Bevölkerungszahlen bereits vielerorts stagnieren oder abnehmen“, erläutert Claus Hensold vom Bayerischen Landesamt für Umwelt. „Unser Anliegen ist, die Kommunen zu einer kompakten, flächensparenden Siedlungspolitik zu motivieren, also beispielsweise Brachflächen und Baulücken im Innenbereich zu nutzen.“



*Folgekosten für die Infrastruktur von Baugebieten werden häufig unterschätzt*

### Standorte oder Planungsvarianten vergleichen

In acht Modellkommunen wurden mit dem FolgekostenSchätzer die Herstellungs- und Folgekosten für einen oder mehrere potenzielle Standorte untersucht, um belastbare Entscheidungsgrundlagen für geplante Vorhaben zu gewinnen. Mit dem einfach zu bedienenden FolgekostenSchätzer können zwei Kostenszenarien für eine Wohngebietsplanung abgeschätzt werden: zum einen werden bei einem Flächenvergleich die Kosten alternativer Standorte verglichen; zum anderen können für eine Fläche mehrere Planungsvarianten untersucht werden.

„Die Kommunen haben die Möglichkeit, gemeindespezifische Kostenkennwerte einzusetzen oder die hinterlegten Kennwerte zu verwenden“, merkt Johanna Löhlein von der Obersten Baubehörde an. „Je detaillierter Planung und Kostenkennwerte sind, desto genauer fällt die Abschätzung aus.“

## Modellkommune Bischofsheim stoppt Neuausweisung von Baugebieten

Die Ausgangslage in den Modellkommunen war sehr unterschiedlich. In der unterfränkischen Stadt Bischofsheim an der Rhön etwa stand der demografische Wandel im Vordergrund. „Unsere Einwohnerzahlen sind seit Jahren rückläufig“, erläutert Kämmerer Joachim Dierolf. „Mit dem REFINA-FolgekostenSchätzer haben wir mehrere Entwicklungsgebiete betrachtet und erkannt, dass bei allen Standorten hohe Folgekosten auf die Gemeinde zukommen würden.“ Da es im Stadtgebiet rund 90 Baulücken und damit großes Potenzial für Innenentwicklung gibt, stoppte der Stadtrat sämtliche Planungen für neue Baugebiete außerhalb des Stadtkerns.

Mit dem „ersparten“ Geld wurde ein kommunales Förderprogramm zur Revitalisierung der Ortskerne finanziert, das entsprechende Bauvorhaben mit bis zu 35.000 EUR fördert. Dierolf freut sich, dass die Teilnahme am Modellprojekt und der Einsatz des FolgekostenSchätzers zur Stärkung der Innenentwicklung beigetragen haben. „Mit dem Rechner konnten wir schnell belastbare Zahlen generieren; davon hat auch die Politik bei ihrer Entscheidungsfindung profitiert.“

### Modellkommune Bischofsheim a.d. Rhön

Kontakt: [Joachim Dierolf](mailto:joachim.dierolf@bischofsheim-rhoen.de),  
[joachim.dierolf@bischofsheim-rhoen.de](mailto:joachim.dierolf@bischofsheim-rhoen.de)

### Bayern empfiehlt den FolgekostenSchätzer

Aufgrund der positiven Ergebnisse des Modellprojektes beauftragten die Oberste Baubehörde und das Landesamt für Umwelt eine Weiterentwicklung des Produktes. In der neuen Version werden nun beispielsweise auch Hanglagen mit ihren erhöhten Bebauungskosten als wichtiger Kostenaspekt eingebunden. „Sowohl der Innenminister Joachim Herrmann als auch der damalige Umweltminister Dr. Marcel Huber haben den bayerischen Kommunen empfohlen, den FolgekostenSchätzer für die Planung einzusetzen“, berichten Löhlein und Hensold.

### FolgekostenSchätzer in Bayern, Version 4.0

Download unter:

[www.stmi.bayern.de](http://www.stmi.bayern.de)

[www.stmuv.bayern.de](http://www.stmuv.bayern.de)

(jeweils „FolgekostenSchätzer“ als Suchbegriff eingeben)

Kontakt:

[Claus Hensold](mailto:claus.hensold@lfu.bayern.de), Bayerisches Landesamt für Umwelt,  
[claus.hensold@lfu.bayern.de](mailto:claus.hensold@lfu.bayern.de)



*FolgekostenSchätzer 4.0 für bayerische Kommunen*

## FolgekostenSchätzer in Brandenburg

Seit dem Frühjahr 2015 bietet auch das brandenburgische Bauministerium den Kommunen eine eigene Version des FolgekostenSchätzers an. „Vor allem kleinere Gemeinden weisen immer noch Baugebiete auf der grünen Wiese aus, selbst wenn die Bevölkerungszahlen abnehmen und im Zentrum genügend Leerflächen vorhanden sind“, skizziert Jörg Finkeldei vom Landesbauministerium die Lage. „Die Folgekosten werden kaum berücksichtigt und belasten über Jahre die Budgets der Kämmerer.“ Wie in Bayern soll der FolgekostenSchätzer dazu beitragen, die Innenentwicklung und das Flächensparen zu forcieren. Mit dem Beratungswerkzeug können die Bauämter mühelos die gesamten Kosten eines Vorhabens einschätzen und Alternativen – z.B. im Innenbereich – damit vergleichen. „Wir wollen die kommunalen Planer und insbesondere die Politik für eine langfristige Siedlungsentwicklung gewinnen“, betont Finkeldei.



Die Umwidmung eines Wochenendhaus-Gebiets kann teuer werden

### Hohe Erschließungskosten für Wochenendhaus-Gebiete

Für den Brandenburger FolgekostenSchätzer wurde ein Sondermodul für Wochenendhaus-Gebiete konzipiert. Da in Brandenburg zahlreiche „Datschen“ dauerhaft genutzt werden, gibt es vielerorts Bestrebungen, diese Flächen in Wohngebiete umzuwidmen. Finkeldei mahnt hier allerdings zur Vorsicht: „In den meisten Fällen dürften auf die Kommunen und Grundstücksbesitzer hohe Kosten für Erschließung und Straßenbau zukommen. Der FolgekostenSchätzer zeigt die Dimensionen auf und trägt vielleicht zu der Einsicht bei, dass es besser ist, die Bestandsstrukturen zu bewahren.“

### FolgekostenSchätzer in Brandenburg, Version 5.0

Download unter:

[www.mil.brandenburg.de](http://www.mil.brandenburg.de)  
(Suchbegriff „FolgekostenSchätzer“)

Kontakt:

Jörg Finkeldei, Ministerium für  
Infrastruktur und Landesplanung des  
Landes Brandenburg  
[joerg.finkeldei@mil.brandenburg.de](mailto:joerg.finkeldei@mil.brandenburg.de)

*„Die Folgekosten werden kaum berücksichtigt und belasten über Jahre die Budgets der Kämmerer.“*

Jörg Finkeldei, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg



Der FolgekostenSchätzer setzt Impulse für die Innenentwicklung - u.a. von Brachflächen und Baulücken

## FolgekostenSchätzer in Sachsen

Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hat eine neue Version des FolgekostenSchätzers vorgelegt, die auf die Herausforderungen im Freistaat zugeschnitten ist. „Im Fokus steht die Kostenermittlung für den Innenbereich, also für die Entwicklung von Brachflächen und Baulücken“, beschreibt Bernd Siemer vom Landesamt für Umwelt das Konzept. „Dabei können auch Abrisskosten, die beispielsweise bei der Revitalisierung einer Industriebrache anfallen, ermittelt werden.“

Der FolgekostenSchätzer erlaubt es Kommunen, schneller zu erkennen, ob ein Neubaugebiet im Außenbereich

auch in der Folgezeit noch finanziell tragbar ist. Siemer versteht das Kostenargument als „Türöffner für einen flächensparenden, nachhaltigen Wohnungsbau in den Kommunen“. Damit könne auch das integrierte Denken – im Unterschied zur sektoralen Betrachtung – in der Verwaltung gefördert werden.

### FolgekostenSchätzer in Sachsen

Download unter:

<http://www.umwelt.sachsen.de> (Suchbegriff „FolgekostenSchätzer“)

Kontakt: Bernd Siemer, Sächsisches  
Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft  
und Geologie  
[bernd.siemer@smul.sachsen.de](mailto:bernd.siemer@smul.sachsen.de)

## LEANkom - Strategietool zur Folgenabschätzung

Im Rahmen der Fördermaßnahme REFINA entstand noch ein weiteres Beratungstool, das Licht in die Folgekosten einer Siedlungsentwicklung bringt: LEANkom – konzipiert vom Verbundprojekt LEAN2, an dem das Institut für Landes- und Stadtentwicklung (ILS) und das Büro Planersocietät sowie die nts Ingenieurgesellschaft beteiligt waren.

„LEANkom ist eine Experten-Software, deutlich komplexer als der FolgekostenSchätzer“, erklärt Andrea Dittrich-Wesbuer vom Institut für Landes- und Stadtentwicklung, die das Projekt koordinierte. Kommunen können die fiskalischen Effekte ihrer Planung damit auf drei Ebenen analysieren: Es lassen sich verschiedene Entwicklungsflächen als auch Strategien der Innen- und Außenentwicklung vergleichen; zudem gibt LEANkom Hinweise zur Projektoptimierung – so etwa bei Bebauungstypen und Erschließungsvarianten. „Neben den Kosten werden aber auch flächenbezogene Steuereinnahmen und die Auswirkungen von Wohngebieten auf die Auslastung sozialer Infrastrukturen – z.B. Kitas und Schulen – einbezogen“, ergänzt Dittrich-Wesbuer.

### Strategien für Planungsprozesse

Der Prototyp wurde nach Projektabschluss von der nts Ingenieurgesellschaft und dem Planungsbüro Schulten Stadt- und Raumentwicklung (SSR) weiterentwickelt. Marc Lucas Schulten, der über sein früheres Büro Planersocietät an der Konzeption von LEANkom beteiligt

war, erläutert: „Wir setzen das Produkt meistens im Rahmen von Stadtentwicklungskonzepten ein, wenn es um die Frage geht, ob und an welchen Standorten Wohngebiete angesiedelt werden sollen.“

LEANkom kann als strategisches Instrument verstanden werden, da seine ganzheitliche Systematik Kommunen dazu bringt, sich Fragen zu stellen, die über die reine Kostenebene hinaus gehen. Wie etwa wirkt sich der demografische Wandel auf ein geplantes Baugelände und auch auf soziale Infrastrukturen aus? Oder welche Folgen hat ein neues Wohngebiet für bereits bestehende Siedlungsstrukturen? „LEANkom kann insofern politisch-strategische Entscheidungsprozesse unterstützen, wenn es darum geht, grundlegende Weichen zu stellen und die Eckpfeiler für Siedlungsszenarien zu diskutieren“, glaubt Schulten.

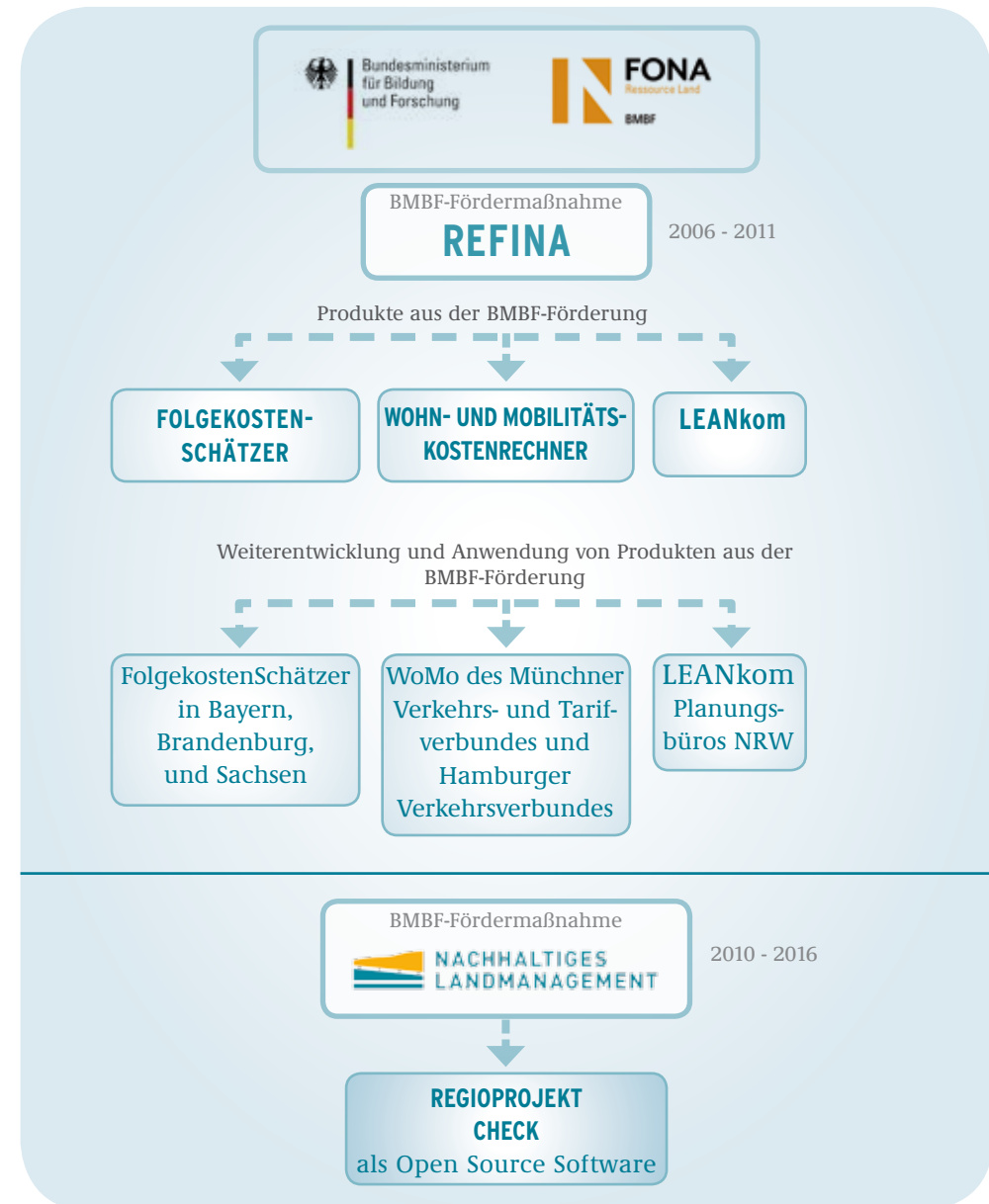
### LEANkom

Infos unter:  
[www.ssr-dortmund.de](http://www.ssr-dortmund.de)  
 Kontakt: Marc Lucas Schulten, Schulten Stadt- und Raumentwicklung (SSR)  
[kontakt@ssr-dortmund.de](mailto:kontakt@ssr-dortmund.de)



LEANkom unterstützt Kommunen bei strategischen Entscheidungen der Stadtentwicklung

## Rechnen für die Fläche - Kostenrechner im Überblick





„LandSichten“ erscheint im Rahmen der Fördermaßnahme  
„Nachhaltiges Landmanagement – Innovative Systemlösungen“  
des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF).  
[www.nachhaltiges-landmanagement.de](http://www.nachhaltiges-landmanagement.de)

**Herausgeber:** Projektträger Jülich  
Projektträgerschaft Ressourcen und Nachhaltigkeit  
Forschungszentrum Jülich GmbH  
Zimmerstraße 26-27, 10969 Berlin

**Redaktion:** Dr. Kristina Gross, Christina Wunder (Projektträger Jülich),  
Gröschel\_Geheeb\_ Responsible Branding GmbH, Berlin

**Bildnachweis:** O. Geheeb (Titel); Jens-Martin Gutsche (S. 2 - 6, 8, 10, 13);  
Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (S. 7); Hamburger  
Verkehrsverbund (S. 9); Ministerium für Infrastruktur  
und Landesplanung des Landes Brandenburg (S. 12, 14)

**Konzept und  
Gestaltung:** Gröschel\_Geheeb\_ Responsible Branding GmbH, Berlin

### Wissenschaftliches Begleitvorhaben/ Projektübergreifende Begleitung

**Kontakt:** Wissenschaftliches Begleitvorhaben  
Leibniz-Zentrum für Agrarlandschaftsforschung (ZALF) e.V.  
[www.nachhaltiges-landmanagement.de](http://www.nachhaltiges-landmanagement.de)

Projektübergreifende Begleitung  
DIfU – Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH  
[www.refina-info.de](http://www.refina-info.de)

Wissensthek „Nachhaltiges Landmanagement“  
[www.nachhaltiges-landmanagement.de](http://www.nachhaltiges-landmanagement.de)

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium  
für Bildung  
und Forschung

