



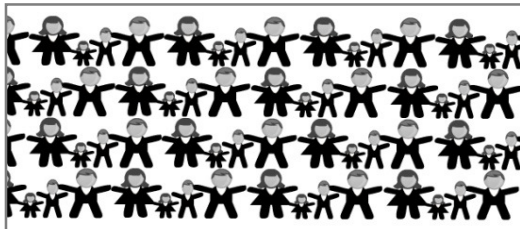
# Perspektive Wohnbauflächenpool in der Region Freiburg

Vertiefungsgespräche  
Freiburg, 22.09.2009

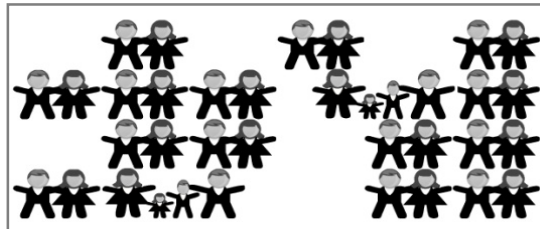
# Perspektive Wohnbauflächenpool

## Problematik

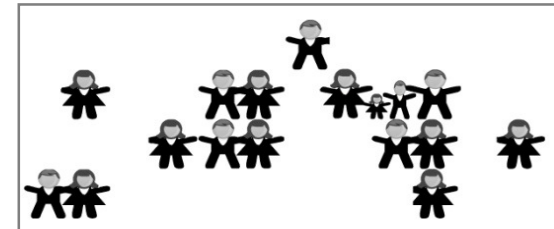
### Sich ändernde Rahmenbedingungen



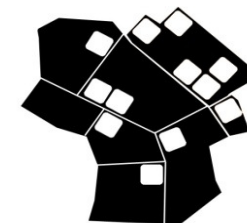
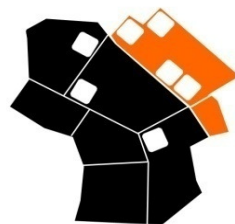
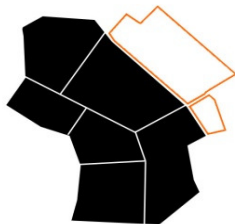
**Einwohnerstagnation,  
-rückgang**  
**Sinkende Nachfrage**  
**Mehr Wohnfläche je EW**  
**Erhalt und Unterhalt  
Infrastruktur**  
**Flächenkonkurrenz**



**Weniger Menschen auf  
größerer Siedlungsfläche**  
**Zunehmende Leerstände**  
**Schwierigkeiten Bauplätze  
zu vermarkten**  
**Leerstände Infrastruktur**  
**Ruinöse Flächenkonkurrenz**



**Disperse  
Siedlungsstrukturen:  
flächen- kosten- und  
energieintensiv**  
  
**???**



# Perspektive Wohnbauflächenpool

## Lösungsansatz Kooperation



Positiv:

- Nicht warten bis eine Zwangslage entsteht
- Verhandlungsspielräume sind (noch) nicht eingeschränkt
- Kooperatives Handeln üben
- Wachstum und Schrumpfung gemeinsam organisieren
- ...

Negativ:

- Handlungsdruck fehlt
- Vorbehalte
- ....

Die Teilnahme an der Instrumentenentwicklung verpflichtet nicht zu einer späteren Teilnahme am Pool!

# Perspektive Wohnbauflächenpool

## Lösungsansatz Kooperation



Beteiligte Gemeinden bringen **Flächen** auf **eigener Gemarkung** in einen **Pool** ein und betreiben gemeinsam **Vermarktung** und ggf. **Erschließung** mit **Risikoausgleich**.

Die **kommunale Planungshoheit** und die **Entscheidungskompetenzen kommunaler Gremien** bleiben unberührt, Handlungsspielräume werden u.U. sogar erweitert.

# Perspektive Wohnbauflächenpool

## Ergebnisse Workshop



### Welche Probleme sehen Sie bei der Baulandausweisung in ihrer Gemeinde?

- Mangelnde Flächenverfügbarkeit (Topografie, Eigentümer,...)
- Naturschutzrechtliche Restriktionen
- Komplexität der Verfahren
- Bestehende Schwierigkeiten bei der Zusammenarbeit innerhalb verschiedener Ortsteile
- Politische Forderung nach Flächensparen

### Betroffene Handlungsfelder?

- Kommunale Wohnfolgeeinrichtungen (hauptsächlich Kindergärten und Schulen), Bedarfsermittlung und -planung, Finanzierung
- ! Hier wird ein großer Klärungsbedarf gesehen
- Verwurzelung vor Ort, Identität

# Perspektive Wohnbauflächenpool

## Ergebnisse Workshop



Welche Chancen sehen Sie, durch Kooperation die Handlungsspielräume zu erweitern?

- Einbringung von Ausgleichsflächen
- Bessere Möglichkeiten der Angebotsanpassung von Wohnfolgeeinrichtungen (z.B. flexible Öffnungszeiten)
- Stärkung des (bereits schon vorhandenen) „Wir-Gefühls“ in der Region.
- Perspektive einer Zeit- und Kostenersparnis im „Poolfall“

# Perspektive Wohnbauflächenpool

## Ergebnisse Workshop



### Wo sehen Sie die Haupthindernisse einer Kooperation?

- Der „Leidensdruck“ in der Region Freiburg ist noch nicht groß genug
- Fehlende langfristige Konzeptionen (z.B. Stadt- oder Dorfentwicklungskonzeptionen)
- Ein fairer Ausgleich gestaltet sich schwierig
- Komplexität
- Überzeugungsarbeit in den Gemeinderäten (geringes Problembewusstsein vorhanden, „Kirchturmsdenken“)
- Fehlende finanzielle Anreize für die Gemeinden

# Perspektive Wohnbauflächenpool

## Herausforderung bei Wohnbauflächen?



Vertiefungsgespräche Wohnbauflächenpool, Freiburg, 23.09.2009

<b>Ausweisung + Verkauf Neubauflächen</b> Planung, Aufbereitung, Erschließung von Neubauflächen	<b>Unterhaltung + Betrieb Neubauflächen</b> Betriebs und Instandhaltungsaufwendungen der Neubauflächen
<b>Anpassung technischer Infrastruktur der Gemeinde</b> Wasser, Abwasser, leitungsgebundene Netze, Straßen	<b>Anpassung sozialer Infrastruktur der Gemeinde</b> Betreuung + Bildung, soz. Dienstleistungen
<b>Infrastrukturelle Folgeeffekte Gemeinde</b> Nahversorgung, Med. Dienstleistungen, ÖPNV	<b>Demografische Entwicklung Gemeinde</b> Natürliche Bevölkerungsentwicklung, Wanderungen
<b>Kommunaler Haushalt</b> Direkte Einnahmen und Ausgaben	<b>Finanzielle Folgeeffekte Gemeinde</b> Indirekte Einnahmen und Ausgaben durch kommunalen Finanzausgleich, Bodenpreise
<b>Natur und Umwelt in der Gemeinde</b> Umgebung, Naherholung, Identität	<b>Planungshoheit der Gemeinde</b> Bauleitplanung als originäre Aufgaben der Gemeinde, Entscheidungsbefugnisse des Gemeinderats

- Soziale Infrastruktur
- Demografische Entwicklung
- komplexe Wirkungsmechanismen

# Perspektive Wohnbauflächenpool

## Bsp. Altenholz – Dänischenhagen - Kiel



### Zweckverband Entwicklungsgemeinschaft Altenholz-Dänischenhagen-Kiel

Die Stadt Kiel entwickelt außerhalb ihres Stadtgebietes gemeinsam mit zwei Nachbargemeinden ein neues Gewerbegebiet. Darüber hinaus entwickeln diese Kommunen ein interkommunales Wohngebiet mit hoher Wohnqualität und einem Nahversorgungszentrum zur Vermarktung von Gütern des täglichen Bedarfs. Sämtliche Steuereinnahmen aus dem Gebiet werden geteilt.

#### Flächenmangel fördert Kooperation

Der Stadt Kiel (230.000 Ew.) fehlen auf eigenem Hoheitsgebiet ausreichende Flächen für die Ausweisung neuer Gewerbegebiete. Um die Abwanderung von Firmen und damit drohende Steuerverluste zu verhindern, wurde mit den benachbarten Gemeinden Altenholz



(10.000 Ew.) und Dänischenhagen (3.500 Ew.) ein Strukturkonzept zur gemeinsamen Gewerbe- und Wohngebietsentwicklung auf deren Gemeindegebiet erarbeitet. Als organisatorischer Rahmen wurde der Zweckverband „Entwicklungsgemeinschaft Altenholz-Dänischenhagen-Kiel“ gegründet. Der Zweckverband hat auf dem Gebiet der Gemeinden Altenholz und Dänischenhagen – außerhalb des Stadtgebietes von Kiel – ein neues gemeinsames Gewerbegebiet entwickelt. Im Gegenzug wurde die Stadtgrenze Kiels entsprechend aktueller Gebietsnutzungen an anderer Stelle zu Gunsten der Nachbargemeinden angepasst.

#### Interkommunales Wohngebiet

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen war allerdings geringer als erwartet. Daher wurde für eine Teilfläche ein Siedlungskonzept erarbeitet, das ein interkommunales Wohngebiet in funktionaler Einheit mit einer vertraglichen Einzelhandelsnutzung vorsieht. Für interkommunale Gewerbegebiete gibt es zahlreiche Beispiele, interkommunale Wohngebiete sind hingegen ungewöhnlich. Die Gewerbe- und sonstige Steuereinnahmen aus dem Gebiet werden geteilt, obwohl das Gebiet außerhalb

der Stadtgrenzen der Stadt Kiel liegt. Bewohner des Gebietes sind zukünftig frei in der Wahl von Schulen und Kindergärten zwischen den drei Kommunen.

#### Planungshoheit blieb bei Kommunen

Um Kosten und Aufwand möglichst gering zu halten, wurde die Geschäftsführung des Zweckverbandes vertraglich auf eine Gemeinde übertragen. Die Planungshoheit für die einzelnen Teilflächen verblieb bei der jeweiligen Kommune. Die Verbandsmitglieder haben die vertragliche Verpflichtung, sich gegenseitig über ihre Planungen und Entscheidungen im Vorwege zu unterrichten. Die Vermarktung und Betreuung des interkommunalen Gewerbegebietes wurden der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) übertragen.

#### Konzentration der Kompetenzen

Vor dem Hintergrund der gesammelten Erfahrungen empfiehlt der Wettbewerbsteilnehmer, die Planungshoheit künftig auf den Zweckverband zu übertragen und die Flächen selbst zu vermarkten. Dies soll einen größeren Einfluss auf die Grundstückspreise und eine bessere Ausschöpfung von Förderprogrammen des Bundes und des Landes ermöglichen.

#### Kontakt

Zweckverband Entwicklungsgemeinschaft  
Altenholz-Dänischenhagen-Kiel  
Brigitte Rasch  
Tel. 0431/3201-151  
brasch@altenholz.de

Aus: kommKOOP

Erfolgreiche Beispiele  
interkommunaler  
Kooperationen,  
Dokumentation des  
MORO-Wettbewerbs  
2005/2006

### Vereinbarte Ausgleichsmechanismen: Vor- und Nachteile aus der Wohnbebauung

#### Schritt 1:

Grundsteuer

+ Gemeindeanteil an der Einkommensteuer

+ Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer

+ Vergnügungssteuer

+ Hundesteuer

+ Schlüsselzuweisungen

+ Familienleistungsausgleich

- Kreisumlage

---

= Summe je Einwohner in der jeweiligen Gemeinde

#### Schritt 2:

Errechnete Summe im Gebiet lt. Einwohnerstatistik

- Einvernehmlich festgestellte Ausgaben (Beleuchtung,  
Straßenreinigung, Straßenbaulast)

---

= Aufteilung auf die 3 Mitgliedsgemeinden zu je 1/3

# Perspektive Wohnbauflächenpool

## Bsp. Altenholz – Dänischenhagen - Kiel



### Zweckverband Entwicklungsgemeinschaft Altenholz-Dänischenhagen-Kiel

Die Stadt Kiel entwickelt außerhalb ihres Stadtgebietes gemeinsam mit zwei Nachbargemeinden ein neues Gewerbegebiet. Darüber hinaus entwickeln diese Kommunen ein interkommunales Wohngebiet mit hoher Wohnqualität und einem Nahversorgungszentrum zur Vermarktung von Gütern des täglichen Bedarfs. Sämtliche Steuereinnahmen aus dem Gebiet werden geteilt.

#### Flächenmangel fördert Kooperation

Der Stadt Kiel (230.000 Ew.) fehlen auf eigenem Hoheitsgebiet ausreichende Flächen für die Ausweisung neuer Gewerbegebiete. Um die Abwanderung von Firmen und damit drohende Steuerverluste zu verhindern, wurde mit den benachbarten Gemeinden Altenholz



(10.000 Ew.) und Dänischenhagen (3.500 Ew.) ein Strukturkonzept zur gemeinsamen Gewerbe- und Wohngebietsentwicklung auf deren Gemeindegebiet erarbeitet. Als organisatorischer Rahmen wurde der Zweckverband „Entwicklungsgemeinschaft Altenholz-Dänischenhagen-Kiel“ gegründet. Der Zweckverband hat auf dem Gebiet der Gemeinden Altenholz und Dänischenhagen – außerhalb des Stadtgebietes von Kiel – ein neues gemeinsames Gewerbegebiet entwickelt. Im Gegenzug wurde die Stadtgrenze Kiels entsprechend aktueller Gebietsnutzungen an anderer Stelle zu Gunsten der Nachbargemeinden angepasst.

#### Interkommunales Wohngebiet

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen war allerdings geringer als erwartet. Daher wurde für eine Teilfläche ein Siedlungskonzept erarbeitet, das ein interkommunales Wohngebiet in funktionaler Einheit mit einer vertraglichen Einzelhandelsnutzung vorsieht. Für interkommunale Gewerbegebiete gibt es zahlreiche Beispiele, interkommunale Wohngebiete sind hingegen ungewöhnlich. Die Gewerbe- und sonstige Steuereinnahmen aus dem Gebiet werden geteilt, obwohl das Gebiet außerhalb

der Stadtgrenzen der Stadt Kiel liegt. Bewohner des Gebietes sind zukünftig frei in der Wahl von Schulen und Kindergärten zwischen den drei Kommunen.

#### Planungshoheit blieb bei Kommunen

Um Kosten und Aufwand möglichst gering zu halten, wurde die Geschäftsführung des Zweckverbandes vertraglich auf eine Gemeinde übertragen. Die Planungshoheit für die einzelnen Teilflächen verblieb bei der jeweiligen Kommune. Die Verbandsmitglieder haben die vertragliche Verpflichtung, sich gegenseitig über ihre Planungen und Entscheidungen im Vorwege zu unterrichten. Die Vermarktung und Betreuung des interkommunalen Gewerbegebietes wurden der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) übertragen.

#### Konzentration der Kompetenzen

Vor dem Hintergrund der gesammelten Erfahrungen empfiehlt der Wettbewerbsteilnehmer, die Planungshoheit künftig auf den Zweckverband zu übertragen und die Flächen selbst zu vermarkten. Dies soll einen größeren Einfluss auf die Grundstückspreise und eine bessere Ausschöpfung von Förderprogrammen des Bundes und des Landes ermöglichen.

#### Kontakt

Zweckverband Entwicklungsgemeinschaft  
Altenholz-Dänischenhagen-Kiel  
Brigitte Rasch  
Tel. 0431/3201-151  
brsch@altenholz.de

Aus: kommKOOP

Erfolgreiche Beispiele  
interkommunaler  
Kooperationen,  
Dokumentation des  
MORO-Wettbewerbs  
2005/2006

Vereinbarte Ausgleichsmechanismen:  
Ausgleich der Belastungen im Finanzausgleich

Zusätzlich: Grundsteueraufkommen zur Ermittlung der Steuerkraftmesszahl

Ermittelten des Grundsteueraufkommens für die Teilflächen

→ Das ermittelte Aufkommen wird bei der Ermittlung der Steuerkraftmesszahl den 3 Mitgliedsgemeinden zu jeweils 1/3 angerechnet

# Perspektive Wohnbauflächenpool

## Lösungsansatz Kooperation



Beteiligte Gemeinden bringen **Flächen** auf **eigener Gemarkung** in einen **Pool** ein und betreiben gemeinsam **Vermarktung** und ggf. **Erschließung** mit **Risikoausgleich**.

Die **kommunale Planungshoheit** und die **Entscheidungskompetenzen kommunaler Gremien** bleiben unberührt, Handlungsspielräume werden u.U. sogar erweitert.

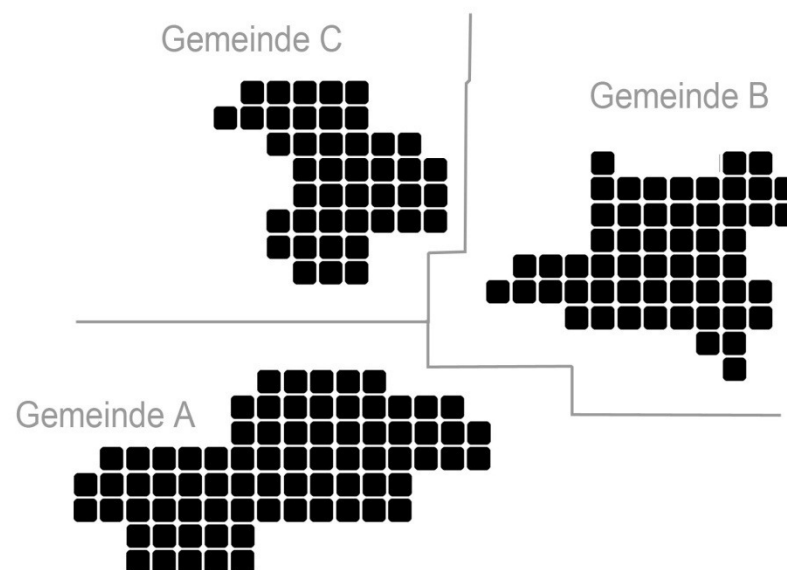
➤ **Entwickeln eines Arbeitskonzeptes: Betrachtung an einem Modell mit drei fiktiven Gemeinden**



# Perspektive Wohnbauflächenpool Arbeitskonzept

## Ausgangslage:

- Bedarf aus Eigenentwicklung
- Zuwanderung von Außen
- zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauflächen



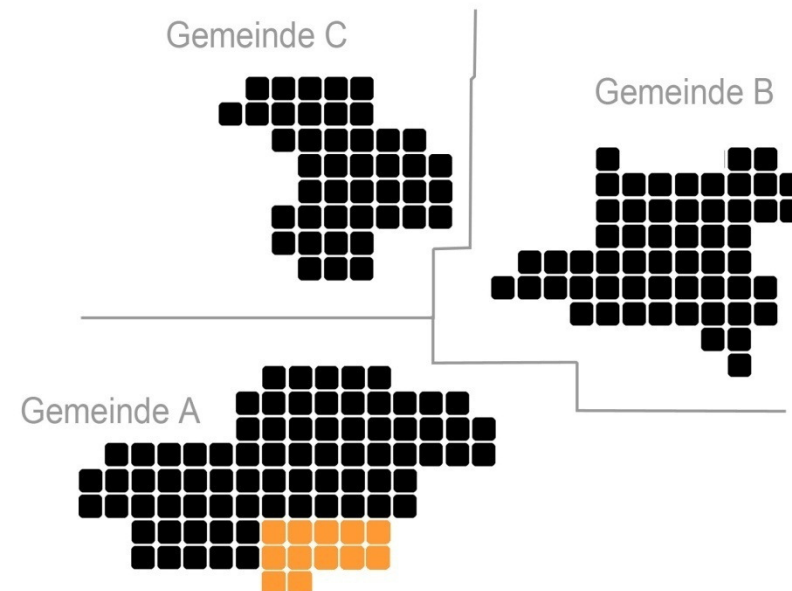
# Perspektive Wohnbauflächenpool

## Arbeitskonzept

### Ausgangslage:

Die Nachfrage nach Wohnraum wird mit Neubaugebieten (orange) befriedigt

Gemeinde A bietet bereits erschlossene Grundstücke an



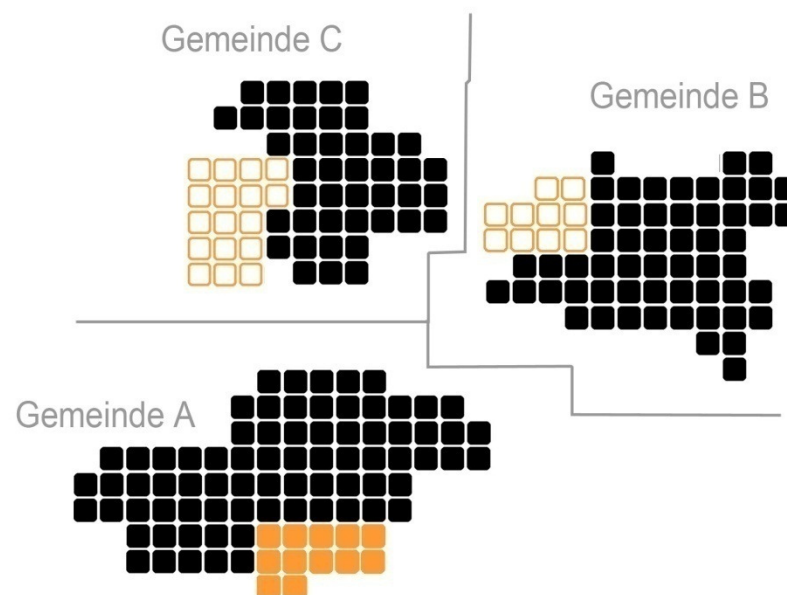
# Perspektive Wohnbauflächenpool Arbeitskonzept

## Ausgangslage:

Die Nachfrage nach Wohnraum wird mit Neubaugebieten (orange) befriedigt

Gemeinde A bietet bereits erschlossene Grundstücke an

Die Gemeinden B und C planen weitere Neubauf Flächen



# Perspektive Wohnbauflächenpool

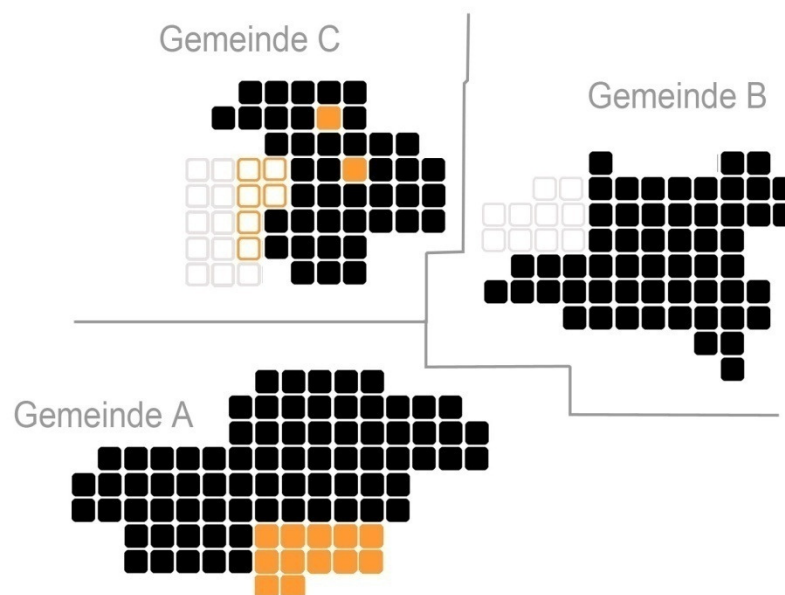
## Arbeitskonzept

### Flächenanteile im Pool:

**Gemeinde A:** Bietet im Pool die bereits erschlossenen Grundstücke an

**Gemeinde B:** Verzichtet auf die Neuausweisung, da nur ökonomisch unattraktive Flächen zur Verfügung stehen. Sie beteiligt sich dennoch über eine finanzielle Einlage am Pool

**Gemeinde C:** Bietet Innenentwicklungsflächen im Pool an. Neubauf Flächen sollen erst zu einem späteren Zeitpunkt und bei entsprechendem Bedarf geplant werden



Alle Flächen bleiben im Eigentum der jeweiligen Gemeinden.

# Perspektive Wohnbauflächenpool

## Arbeitskonzept

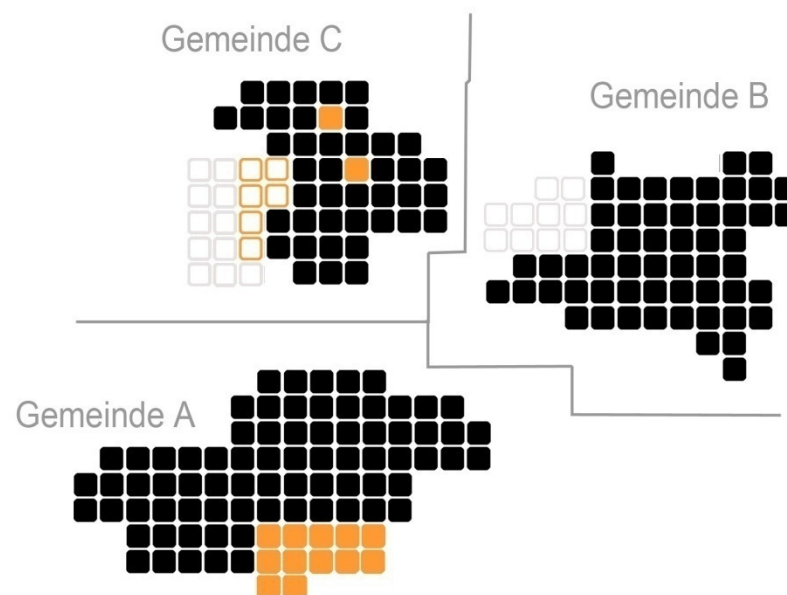
### Ausgleich von Nutzen und Lasten im Pool

**Gemeinde A:** Den Aufwendungen für Grunderwerb, Planung und Erschließung stehen Einnahmen durch den Verkauf der Flächen gegenüber

**Gemeinde B:** Hat keine direkten Aufwendungen, profitiert aber von den Einnahmen der beteiligten Gemeinden

**Gemeinde C:** Erst in Zukunft entstehen Aufwendungen für Grunderwerb, Planung und Erschließung

Die Verkaufserlöse werden (abzüglich den Aufwendungen für Planung und Erschließung) dem Pool zugeführt und an die beteiligten Gemeinden ausgeschüttet.



# Perspektive Wohnbauflächenpool

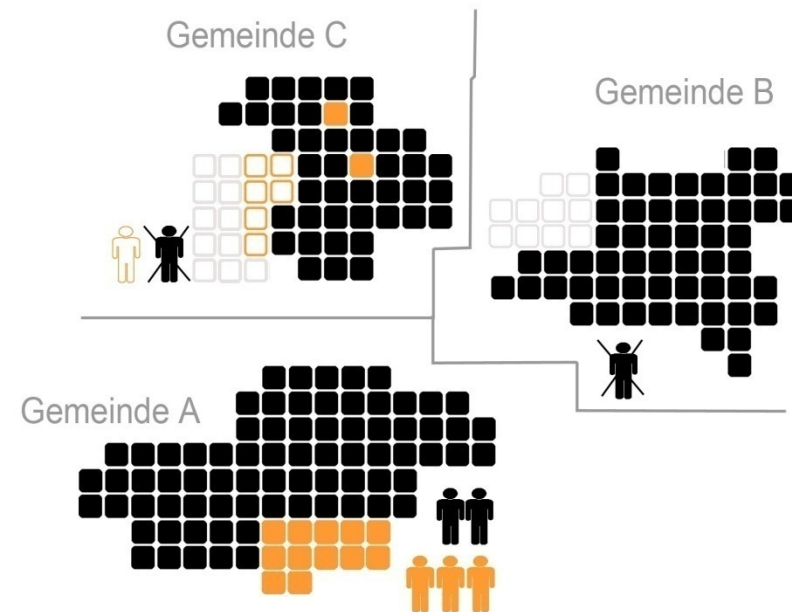
## Arbeitskonzept

### Ausgleich von Nutzen und Lasten im Pool

**Gemeinde A:** Wächst, und gewinnt in den nächsten Jahren neue Einwohner

**Gemeinde B:** Verliert Einwohner, aber hauptsächlich an die am Pool beteiligten Gemeinden

**Gemeinde C:** Wächst wieder zukünftig



Für einwohnerbezogene Ausgaben und Einnahmen wird eine fairer Interessensausgleich verhandelt.

# Perspektive Wohnbauflächenpool

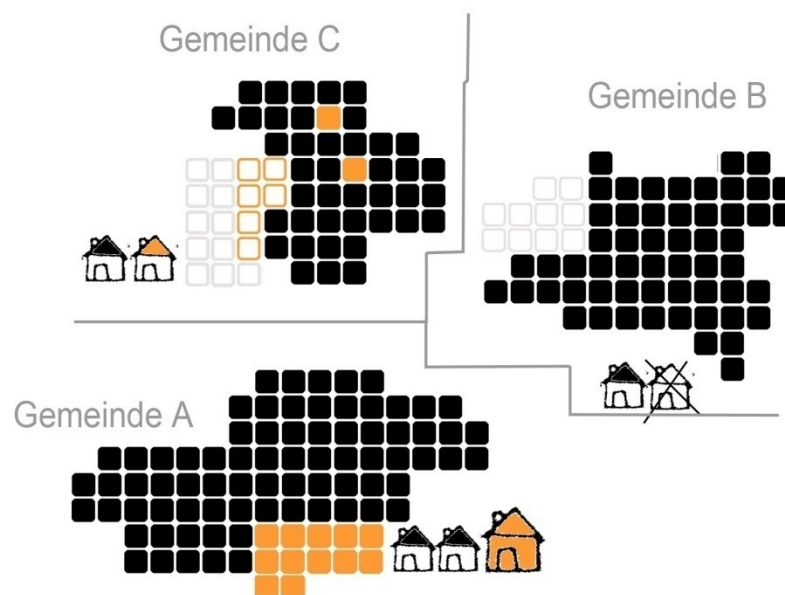
## Arbeitskonzept

### Wohnfolgeeinrichtungen

**Gemeinde A:** Das vorhandene Angebot wird ausgebaut (z.B. Qualifizierung der Kinderbetreuung)

**Gemeinde B:** Geringere Auslastung - das vorhandene Angebot wird modifiziert (wäre auch bei Realisierung des Neubaugebiets erforderlich gewesen).

**Gemeinde C:** Gleiches Angebot und gleiche Auslastung



Die Anpassung der Wohnfolgeeinrichtungen erfolgt abgestimmt je nach Bevölkerungszusammensetzung und finanziellen und organisatorischen Möglichkeiten der Gemeinden.