



1. Forums- und Auftaktveranstaltung

Perspektive Wohnbauflächenpool



Alfred Ruther-Mehlis

25. November 2008

Tagesordnung



- Begrüßung und Einführung | N. Schröder Klings, M. Lehle
- Flächenmanagement in der Region Freiburg: praktische Umsetzung und Weiterentwicklung | Dr. Matthias Buchert
- Perspektive Regionale Wohnbaulandbörse | Dr. Sabine Müller-Herbers
- **Perspektive Wohnbauflächenpool**
Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis
- *Kaffeepause, erstes Feedback*
- Vorteile von Standards der Siedlungsflächenentwicklung in der Praxis | C. Kauertz, S. Schmid
- Zwischenresümee und Ausblick | Dr. Matthias Buchert
- *Ausklang im Gespräch mit Umtrunk*

Ausgangssituation



- Interkommunale Konkurrenz um Einwohner, Arbeitsplätze und Steuereinnahmen
- Strategien: u.a. Ausweisung von Bauflächen
- Ergebnis:
Bürgermeisterwettbewerb, oft Nullsummenspiel
- Ziele unter gesamtplanerischen Gesichtspunkten:
 - Nachhaltige ökologische, soziale und ökonomische Entwicklung in Gemeinde und Region
 - Vermeidung ruinöser Wettbewerbe bei Sicherung der Standortqualitäten und -perspektiven

Ausgangssituation

Teilweise Überausweisung,
teilweise Knappheit an Bauland:

- Landschaftsverbrauch
- Vorhaltekosten und Druck zur Vermarktung
- Ausweisung an problematischen Standorten
- Suche nach Wohnungen und Bauplätzen



Unabgestimmte Baulandausweisung



Wohnbauflächenpool: Idee



- Problem auf der überlokalen Ebene bedarf eines überlokalen Lösungsansatzes
- Kommunale Selbstorganisation statt hoheitlicher Vorgaben
- Interkommunale Kooperation partnerschaftlich durchdenken

Wohnbauflächenpool: Idee



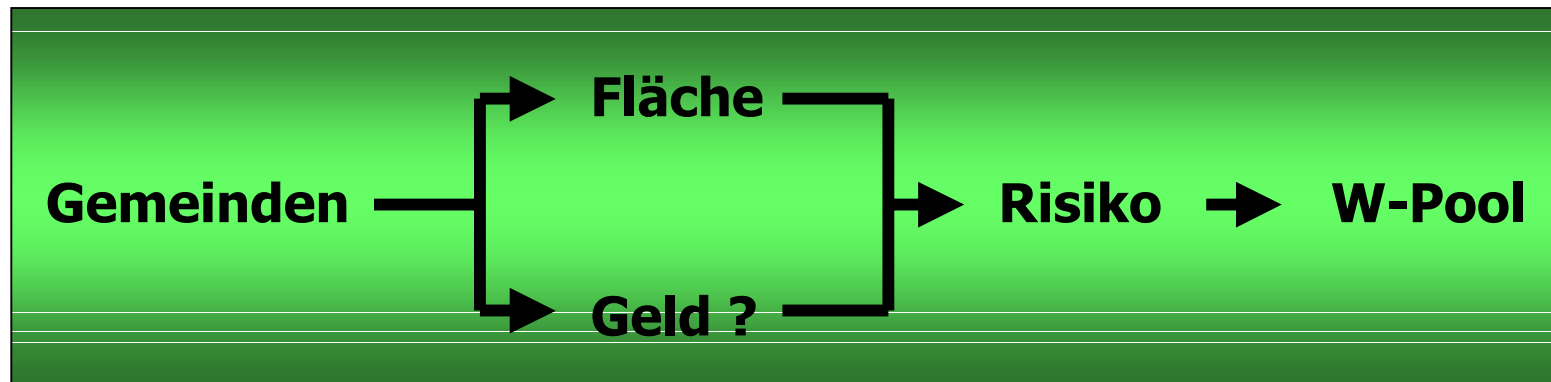
Beteiligte Gemeinden bringen **Flächen**
auf **eigener Gemarkung**
in einen **Pool** ein und
betreiben **gemeinsam Vermarktung** und
ggf. **Erschließung**
mit einem systemimmanenten **Risikoausgleich**

Wohnbauflächenpool: Vorteile



- Kooperation statt ruinöser Konkurrenz
- Nachfragegerechtes Baulandangebot
- Große Standortvariabilität bei Baulandentwicklung:
 - Standorte
 - Innen - Außen
 - Wohnformen - Dichte

Vorteil: Risikoausgleich



Risikominderung:

- Ausschüttung des Poolergebnisses entsprechend Poolanteilen
- alle Gemeinden partizipieren am Poolergebnis
- unabhängig von individuellen Grundstückverkäufen
- entsprechend ihrer Poolanteile

W-Pool: Gegenargumente



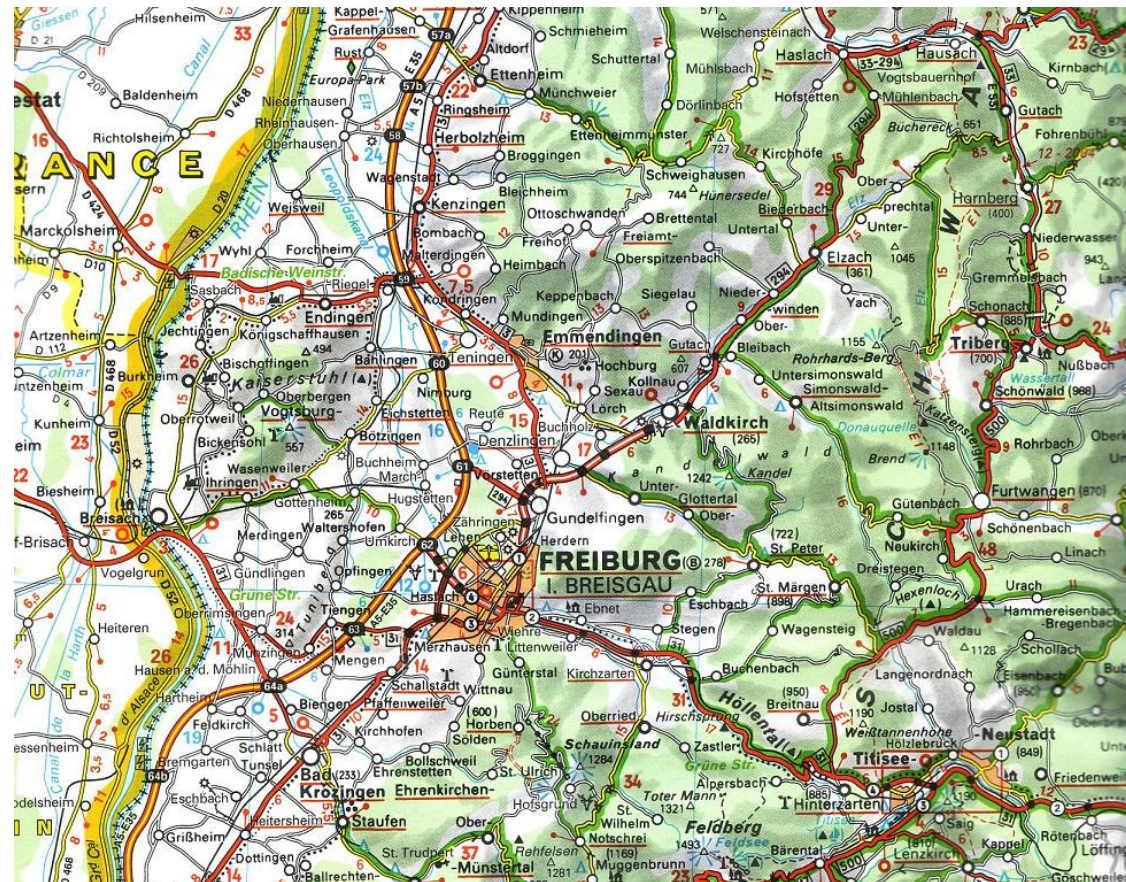
Die Gegenargumente sind hinlänglich bekannt

... und müssen sehr ernst genommen werden!

- Prestige: „Wir entscheiden über unsere Belange“
- Finanzen: „Der Euro ist dann nur noch 50 Cent wert“
- Misstrauen: „Uns werden die Ladenhüter zugeschoben“
- Macht: „Wir sind Herr im eigenen Haus“
- Konkurrenz: „Unsere Interessenten werden abgeworben“
- Vorurteile: „Wie soll denn das funktionieren?“

Wohnbauflächenpool: Themen

- Wer kann / soll / will mitmachen?
Gemeinsame **Wohnungsmarktregion?**
Private?
- **Organisation?**
- Bewertung
eingebrachter
Flächen?



Wohnbauflächenpool: Themen

- Wie wird mit **Erschließungsfragen** umgegangen?
- Wie werden Einwohnerumverteilungen berücksichtigt?
- Wie werden **einwohnerbezogene Einnahmen und Ausgaben** berücksichtigt?
- Werden Ausgleichsflächen einbezogen?



Wohnbaufpl.pool: Nächste Schritte



- Klärung der betroffenen kommunalen **Handlungsfelder**
- Was gehört zu einem fairen und handhabbaren **Interessenausgleich?**
 - Abstimmungsmechanismen
 - Ausgleichsmechanismen
 - Bewertungsfragen
 - Organisationsformen
 - ...
- Gemeinsame Bearbeitung in **Workshop** im 1. Quartal 2009

Wohnbauflächenpool

Von der Idee zum gemeinsamen Konzept ...
Wer geht mit?

