

Regionales
Portfolio
Management

Das Online-Kalkulationstool “Regionaler Portfolio-Manager“

Projektpartner

Projektverbund



empirica



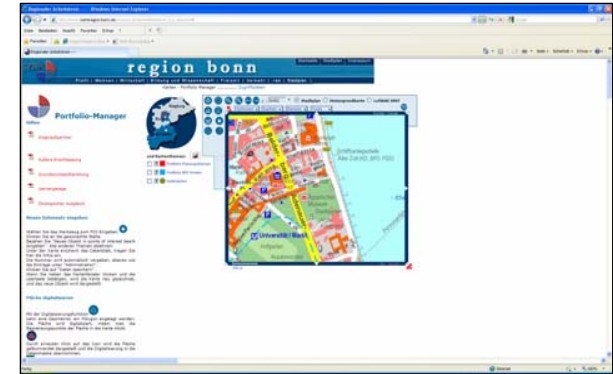
Praxispartner



Was ist der “Regionale Portfolio-Manager“ ?

Online Kalkulations-/Bewertungstool

www.wohnregion-bonn.de (password geschützt)



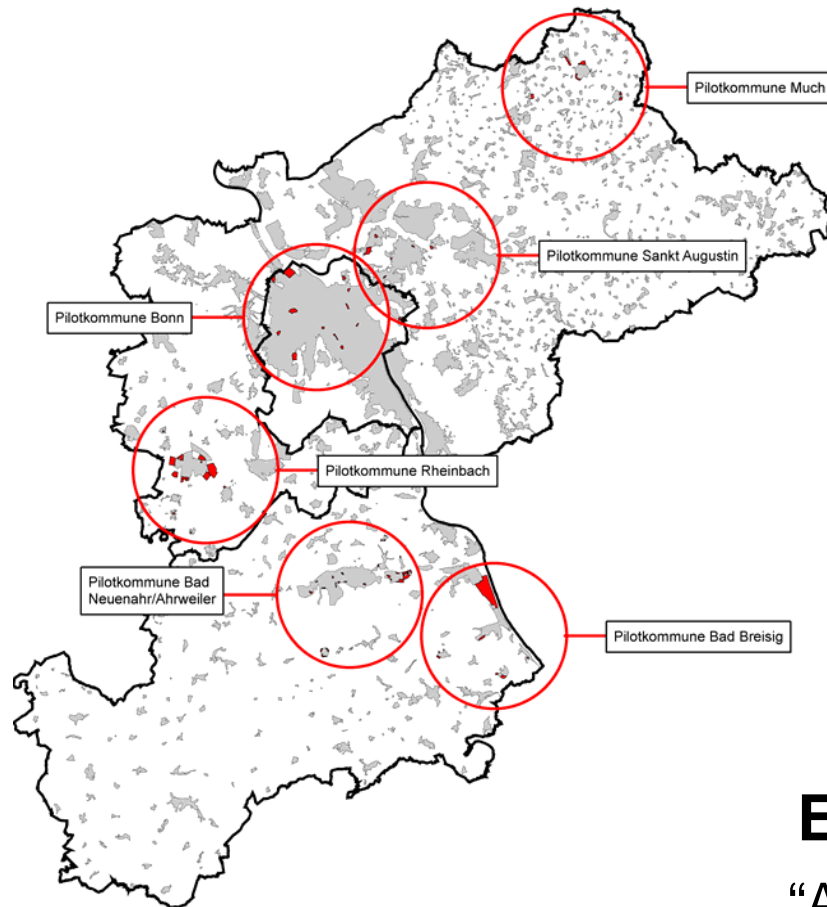
Wohlfahrtsökonomische Kosten von
Baulandflächen (-potenzialen)

Wohlfahrtsökonomische
Priorisierung des vorhandenen
Flächenportfolios auf Gemeinde-
vor allem aber auf **regionaler**
Ebene



Modellregion

Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler



78 Testflächen

Aufbau Bewertungssystematik
(Kosten – Nutzen)

I. Privatwirtschaftlich/ stadtentwicklungspolitisch

- Lagewert für baureifes Land
- Impulseffekte im Umfeld

II. Infrastruktur

- Innere Erschließung
- Äußere Erschließung
- Soziale Infrastruktur

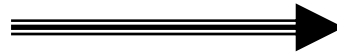
III. Ökologie

- Standard-Biotopwerteverf.
- Kosten-Äquivalenz-Ansatz

Einheit: €/m² Bruttobauland

“Ampel“ - signalisiert Handlungsbedarf

78 Testflächen
(Kosten – Nutzen)



Alle Baulandflächen

I. Privatwirtschaftlich/ stadtentwicklungspolitisch

- Lagewert für baureifes Land
- Impulseffekte im Umfeld

II. Infrastruktur

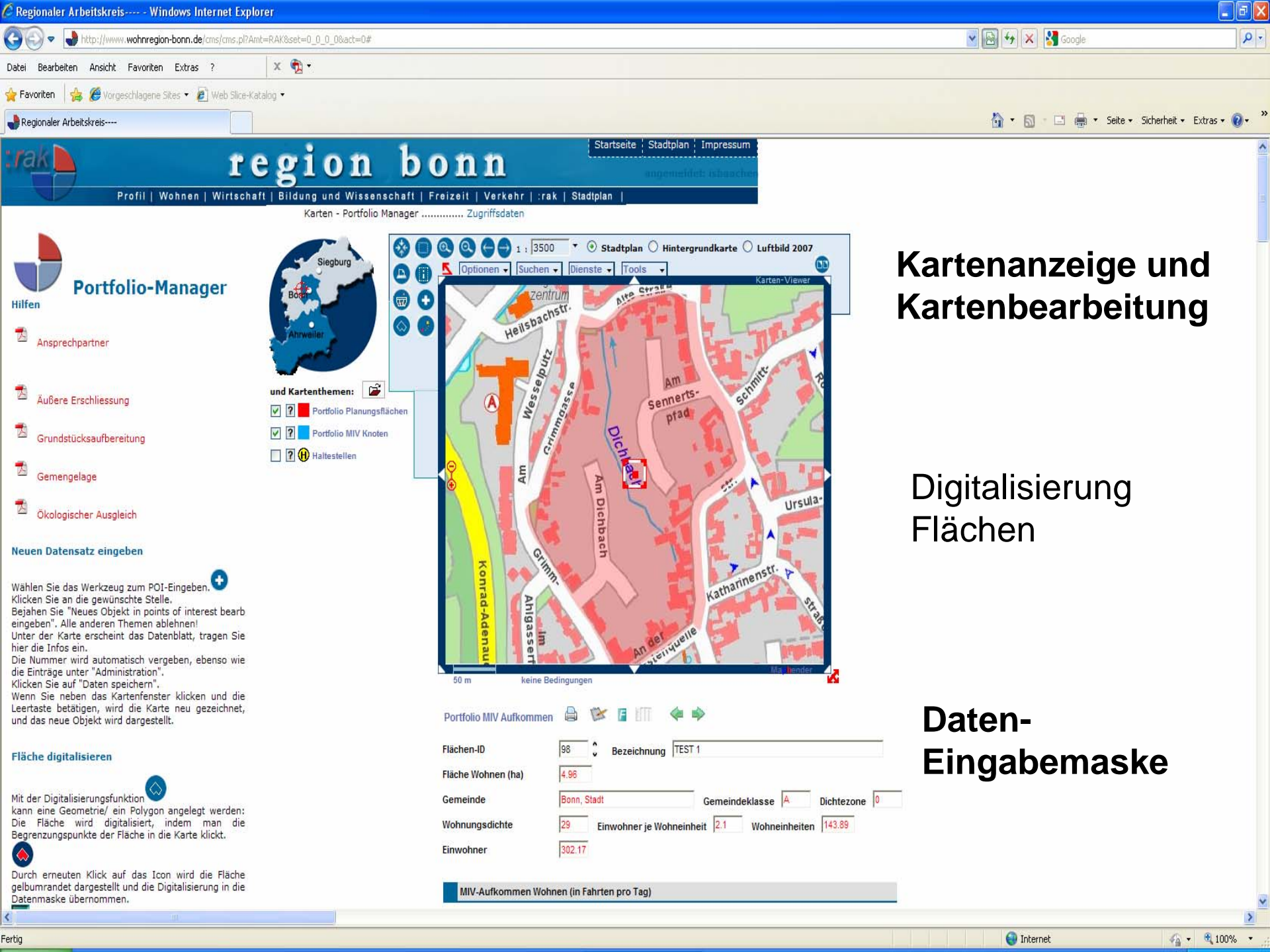
- Innere Erschließung
- Äußere Erschließung
- Soziale Infrastruktur

III. Ökologie

- Standard-Biotopwerteverf.
- Kosten-Äquivalenz-Ansatz

Anwendung “Laie“

- Vereinfachung
- Modelle
- Durchschnittswerte
- Kostentabellen
- Luftbilder
- GIS-Layer
- Workshops
- etc.



Kartenanzeige und Kartenbearbeitung

Digitalisierung Flächen

Daten-Eingabemaske

Daten- Eingabemaske

berechnet
Gutachten

Äußere Erschließung		berechnet	geschätzt/Gutachten
Entwässerung	186060	<input type="text"/>	€
ÖPNV	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€ ... Informationen zur ÖPNV-Erschließung...
MIV Erschließung	18000	<input type="text"/>	€ ... MIV Erschließung...
... Informationen zum MIV-Aufkommen...			
Innere Erschließung		berechnet	geschätzt/Gutachten
Klassische Erschließung	3136227,4	<input type="text"/>	€ <input checked="" type="checkbox"/> schwerlösbar Böden
Lärmschutz	824500	<input type="text"/>	€ ... Informationen zum aktiven Lärmschutz...
Hochwasserschutz	130242	<input type="text"/>	€ ... Informationen zum Hochwasserschutz...
Grundstücksaufbereitung		berechnet	geschätzt/Gutachten
Rückbau	3303,7	<input type="text"/>	€ ... Informationen zum Rückbau...
Gebäudemaßnahmen	2090000	1000000,00	€ ... Informationen zu Gebäudemaßnahmen...
<div style="background-color: blue; height: 15px; width: 100%;"></div>			
Altlasten Verdachtsfläche (%)	10	Fläche ca. (m²) 6202	Erkundungskosten 31010
Altlasten	8089200	2000,00	€ ... Informationen zu Altlasten...
Ökologischer Ausgleich			
Innen- Außen-Lage	Innen		
Schutz-Status	gesetzlich geschützte Biotope, besonders schutzwürdige Böden		
Kosten des Ausgleichs	806260	<input type="text"/>	€ ... Informationen zum ökologischen Ausgleich...
ökologische Kosten MIV	<input type="text"/>		
Soziale Infrastruktur			

Daten- Eingabemaske

ökologische Kosten MIV

Soziale Infrastruktur

neue Kindergartenplätze

neue Grundschulplätze

neue Plätze
weiterführende Schulen

Planungs- und Realisierungsstand

Realisierungszeitraum 5 Jahre 10 Jahre 15 Jahre

Mobilisierung hohe Mobilisierbarkeit mittlere Mobilisierbarkeit niedrige Mobilisierbarkeit

Planungsstatus Planerische Vorüberlegung Baurecht gegeben Baufertigstellung

Planungsrendite

jetziger Bodenwert zukünftiger Bodenwert errechnete Planungsrendite (m²)

mittlere Abweichung (%) Wohnfläche Durchschnitt

Umfeldefekt

Umfeldefekt

Gesamtkosten

Gesamtkosten

Administration

Autor Anke letzte Änderung 11.09.2009 Datum der Ersteingabe 2009-03-09

Geometrie MULTIPOLYGON(((2573975.7 5620150.6,2573962 5620153.8,2573963.4 5620159.2,2573941.2 5620162.8,2573927.9 5620160.8,2573912.2

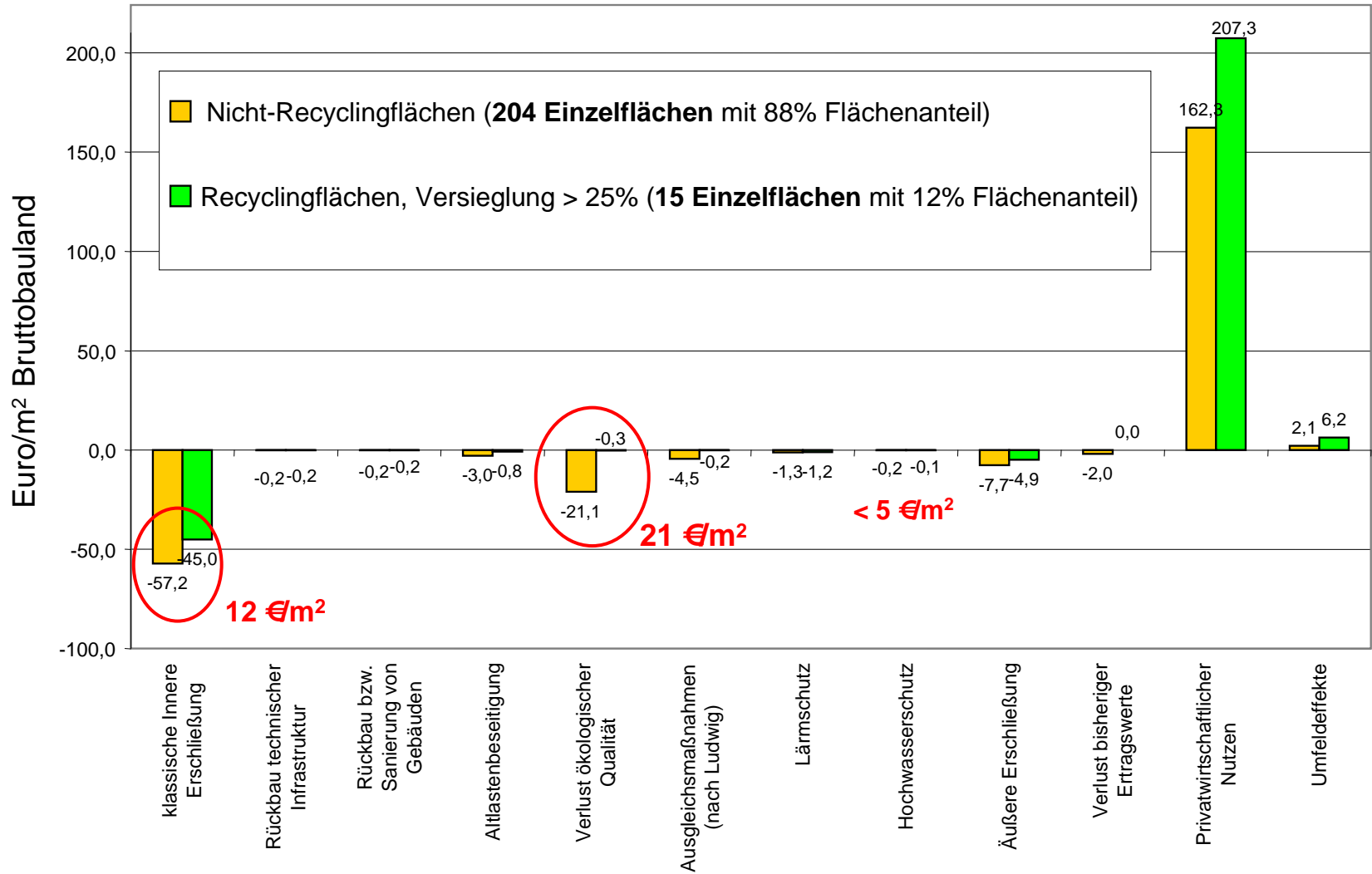
1. Bild laden Flächen?

Möglichkeiten Portfolio-Manager

- regionaler Vergleich verschiedener Siedlungsszenarien
- ermöglicht Priorisierung und zeitliche Staffelung von Flächen
- kumulative Effekte durch das Zusammenwirken aller Flächenentwicklungen in einer Region können berücksichtigt werden
- ermöglicht die Ermittlung bzw. Beurteilung der kostengünstigsten Siedlungsflächenentwicklung für eine Region
- ermöglicht Grundsatzaussagen sowie Vergleiche zu bzw. Zwischen einzelnen Kostenkomponenten und Szenarien

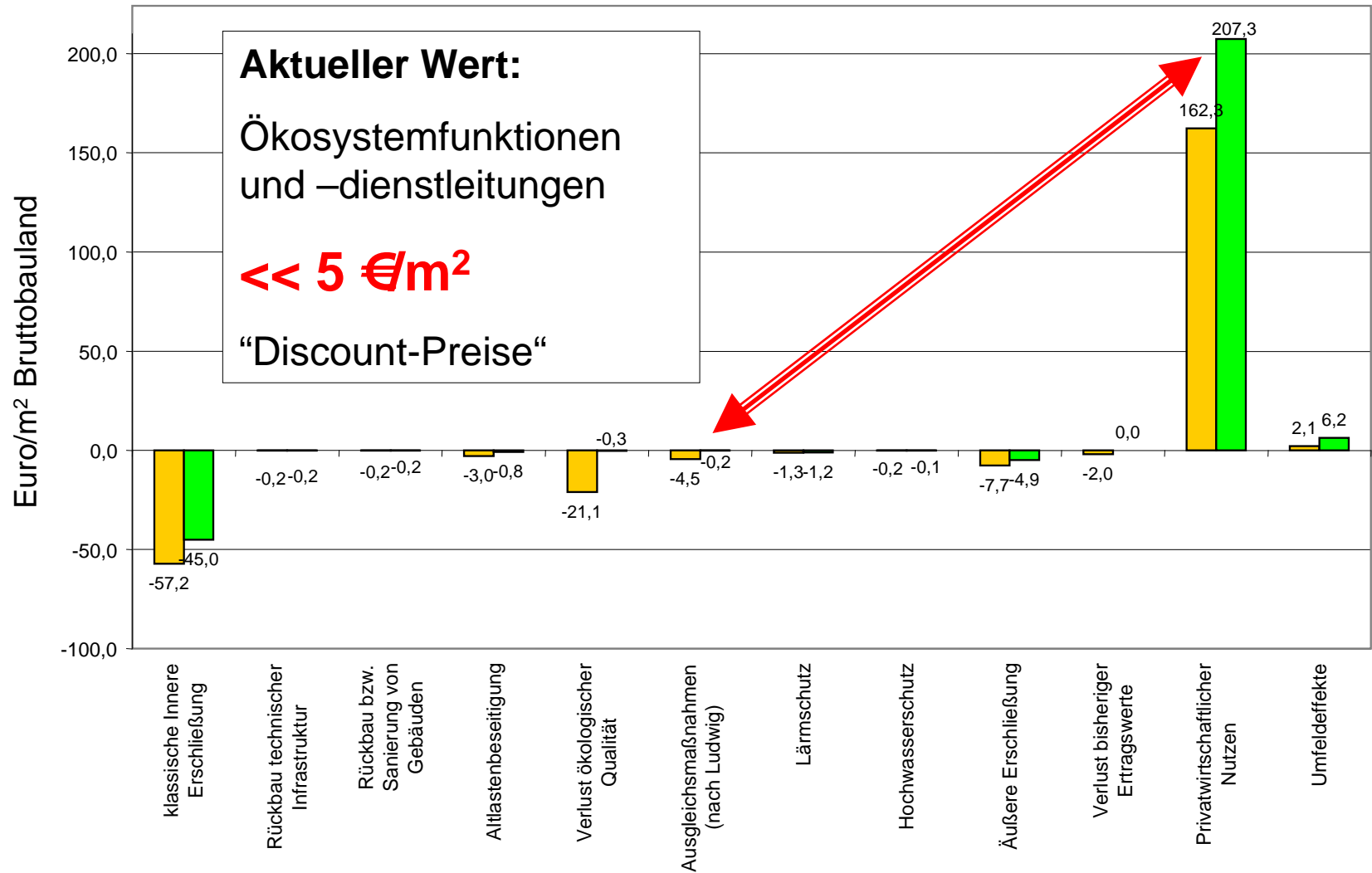
Nicht-Recyclingflächen versus Recyclingflächen

Vorläufiges Ergebnis von 219 Baulandflächen



30-ha Ziel und Flächenbewertung

REFINA = Umweltpolitische Inwertsetzung ökologischer Funktionen



§ 18 – 19 BNatSchG (Eingriffsregelung)

- Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen
- Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen
- Ausgleich: wenn **beeinträchtigte Funktion** des Naturhaushaltes **wiederhergestellt** ist

Kosten-Äquivalenz-Ansatz_{gaiac}

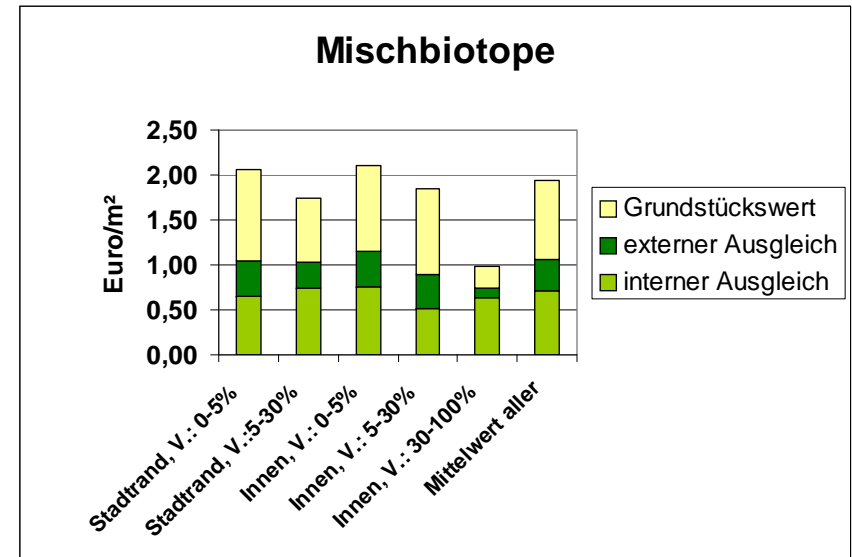
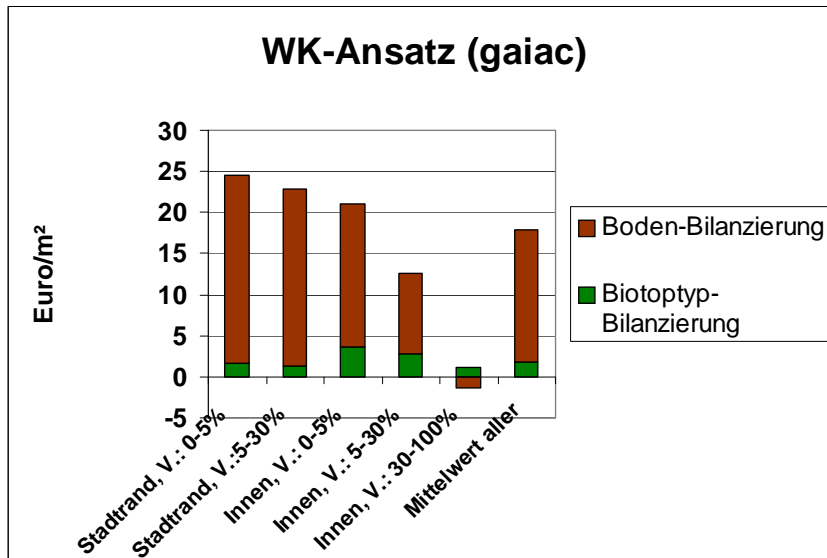
- Kosten zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes/Funktionen (fiktiven Wiederherstellungskosten)
- flächengenaue Bilanzierung (Ist-Zustand und Planungs-Zustand)
- Ökotechnischen Wiederherstellungskosten
Regenerierbarkeit (time-lag)
- Flächen-Kreislaufsystem (0-ha Ziel)

Biotopwerteverfahren

- Aktuelle Praxis
- > 60 Verfahren (Methoden)
- Gesetzliche Regelung politisch-akzeptabel gestaltet
 - niedrige Kosten
 - keine Kosten-Transparenz

Kosten-Äquivalenz-Ansatz_{gaiac}

Biotopwerteverfahren



Kosten-Spanne (Testflächen)

- 12 €/m² bis 68 €/m²

Kosten-Spanne (Testflächen)

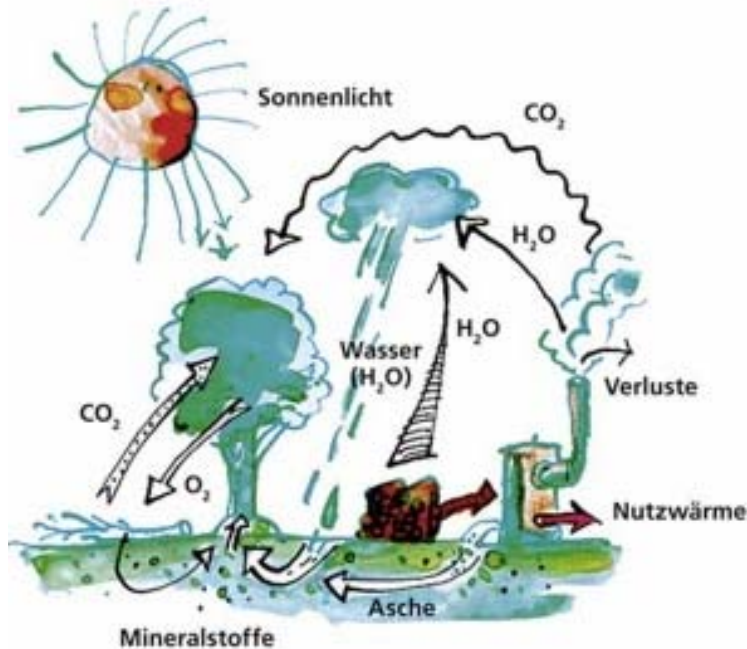
0,16 €/m² bis 5,58 €/m²

u.a. NRW 2 Milliarden. € für Wiederherstellung Fließgewässer

Keine Kosten-Transparenz “Ökosystemfunktionen“

Kein Systemverständnis

Umweltpolitische Ziele sind nicht begründbar



- Wirkprognose fehlt
- Belastungsgrenzen ?