

+ ZIELSETZUNG

Trotz Bevölkerungsrückgang werden jeden Tag in Deutschland fast 80 Hektar neue Siedlungs- und Verkehrsfläche ausgewiesen. Damit verbunden sind steigende Infrastrukturkosten und eine zunehmende Flächenversiegelung. Das 30 ha-Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie liegt allerdings trotzdem noch in weiter Ferne. Das vorhandene Instrumentarium des Flächenmanagements scheint also nicht ausreichend zu sein.



Gegensteuern könnte ein überregionaler Handel mit Flächenzertifikaten, bei dem insgesamt nur so viel Fläche im Außenbereich neu bebaut werden darf, wie zur Einhaltung des Zieles von 30 Hektar pro Tag zulässig ist.

Daher wird im Auftrag des Umweltbundesamtes von einem Gutachterteam unter Leitung des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln mit Modellkommunen das F+E Vorhaben „Planspiel Flächenhandel“ durchgeführt. Der Modellversuch prüft realitätsnah, ob handelbare Flächenzertifikate ein Instrument sein können, um den Städten und Gemeinden dabei zu helfen, den Flächenneuverbrauch zu vermindern und die Innenentwicklung zu verbessern.

DIE WICHTIGSTEN PUNKTE ZUM FLÄCHENHANDEL:

- Das 30-ha-Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie wird in Form von „Zertifikaten“ verbrieft und auf die Kommunen nach einem gemäß der Einwohnerzahl berechneten Schlüssel verteilt.
- Wenn eine Kommune bisher ungenutzte Flächen im Außenbereich zu Bauland machen will, muss sie die entsprechende Menge an Zertifikaten dafür aufbringen. Für die Bebauung im Innenbereich sind keine Zertifikate erforderlich.
- Die Zertifikate sind zwischen den Kommunen frei handelbar.
- Durch die Rücknahme bestehender Baurechte können die Kommunen zusätzliche Zertifikate generieren (weiße Zertifikate).

+ IMPRESSUM

DURCHFÜHRUNG

Umweltbundesamt
Detlef Grimski
Gertrude Penn-Bressel
Regine Dickow-Hahn
Tel.: 0340 - 2103-3266
Email: detlef.grimski@uba.de



GUTACHTERTEAM

Institut der deutschen Wirtschaft (Projektleitung)
Kompetenzfeld Immobilienökonomik
Dr. Ralph Henger
Tel.: 0221-4981-744
Email: henger@iwkoeeln.de



Raum & Energie
Institut für Planung, Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH, Wedel/Hamburg
Katrin Fahrenkrug M.A., Dr. Michael Melzer und
Dipl.-Geogr. Lutke Blecken
Tel.: 04103-16041
Email: institut@raum-energie.de



Universität Stuttgart
Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung
(IREUS)
Prof. Dr. Stefan Siedentop
Tel.: 0711-685 66332
Email: stefan.siedentop@ireus.uni-stuttgart.de



HERAUSGEBER:

Umweltbundesamt
UFOPLAN FKZ 3712 16 100

WEITERE INFORMATIONEN:

www.flaechenhandel.de

Universität Göttingen
Sonderforschungsgruppe Institutionenanalyse – sofia
Prof. Dr. Kilian Bizer
Tel.: 0551-39-4602 | Email: bizer@wiwi.uni-goettingen.de



Gertz Gutsche Rügenapp
Stadtentwicklung und Mobilität GbR, Hamburg
Dr. Jens-Martin Gutsche und Dipl.-Ing. Achim Tack
Tel.: 040-8537 3748 | Email: gutsche@ggr-planung.de

GERTZ GUTSCHE RÜGENAPP
Stadtentwicklung und Mobilität
Planung Beratung Forschung GbR

Projektgruppe Stadt + Entwicklung
Ferber, Graumann, Partner, Leipzig
Dr.-Ing. Uwe Ferber
Tel.: 0341-480 70 26 | Email: info@projektstadt.de



PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG
FERBER, GRAUMANN UND PARTNER

Büro für Standortplanung Hamburg
Dipl.-Ing. Tom Schmidt
Tel.: 040-78 104 935
Email: info@standortplanung-hamburg.de



Planspiel



zur Erprobung eines überregionalen
Handelssystems mit
Flächenausweisungszertifikaten

PLANSPIEL



FLÄCHENHANDEL



www.flaechenhandel.de

+ DAS PLANSPIEL

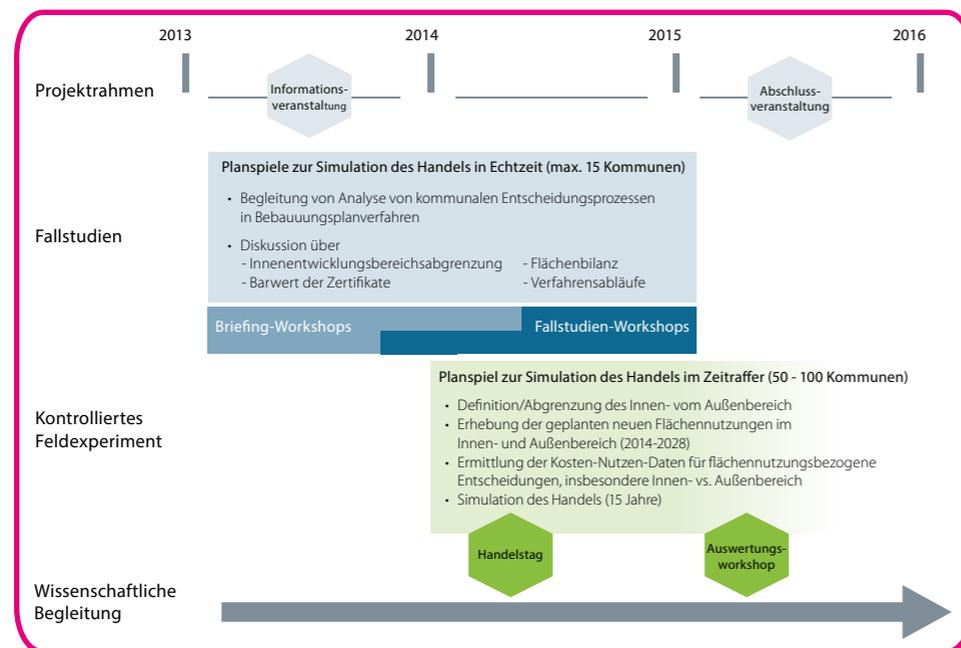
Der Modellversuch setzt sich aus zwei Kernelementen zusammen:

1. Kommunale Fallstudien (ab 2013)

Mit 15 bereits ausgewählten Kommunen werden zur Erprobung des Instruments Flächenhandel Fallstudien durchgeführt. Dabei sollen die Ausgangsbedingungen, Zielsetzungen und Entscheidungsprozesse bei Flächenausweisungen beleuchtet werden. Daraus wird abgeleitet, wie Flächenausweisungen mit dem Kauf (oder Verkauf) von Flächenzertifikaten verbunden werden könnten.

2. Kontrolliertes Feldexperiment (ab 2014)

In einem kontrollierten Feldexperiment mit mindestens 50 Modellkommunen wird ein Planspiel zur Simulation des Flächenhandels durchgeführt. Dabei werden im Zeitraffer alle Flächenausweisungen der kommenden 15 Jahre sowie der damit verbundene Kauf und Verkauf von Flächenzertifikaten dargestellt. Hierfür werden computerunterstützte Sitzungen durchgeführt, in denen Vertreterinnen und Vertreter der Kommunen Planungen oder Maßnahmen in ihrer Kommune für die Umsetzung auswählen und entsprechend Zertifikate kaufen oder verkaufen. Durch das Gutachterteam werden die Funktions- und Leistungsfähigkeit eines Flächenhandelssystems überprüft.



+ MODELLKOMMUNEN

Entscheidend für den Projekterfolg ist die Mitwirkung engagierter Modellkommunen,

- die bundesweit Spitzenreiter in Sachen nachhaltiges Flächenmanagement sein wollen,
- die die ökonomischen, sozialen und ökologischen Vorteile einer am Bedarf und auf den Bestand orientierten Siedlungsentwicklung nutzen,
- durch die Teilnahme am Planspiel wichtige Impulse für ihre kommunale Siedlungsentwicklung erhalten und
- Informationen zum Flächenmanagement sowie eine fundierte Beratung durch das Gutachterteam in Anspruch nehmen wollen.



Für die Projektphase ab 2014 werden noch Kommunen als Teilnehmer gesucht. Wir sind überzeugt, dass jede Kommune aus der Mitwirkung wichtige Impulse für ihre künftige Arbeit erhalten wird.

Ihre Kommune

- möchte bundesweit zu den Spitzenreitern in Sachen nachhaltiges Flächenmanagement gehören und
- vom Renommee als Modellkommune in einem Forschungsprojekt des Bundes profitieren?

Dann wenden Sie sich an die auf der Rückseite aufgeführten Ansprechpartner.

WELCHEN WERT HAT EIN NEUES BAUGEBIET FÜR DIE KOMMUNE?

Nicht so wichtig? Doch, wenn Gewinn und Verlust real werden! Zu dieser Rechnung zwingt der Flächenhandel.

Teilnehmende Kommunen im Planspiel erhalten einen fundierten Einblick in die Kostenfaktoren und die Einnahmeerwartungen der Flächenentwicklung.

+ WELCHE CHANCEN BIETET EINE INNOVATIVE FLÄCHENPOLITIK?

- Neue Baugebiete = neue Bürger = neue Steuereinnahmen – nach dieser simplen Formel wurde seit Jahrzehnten in den Kommunen verfahren. Aber geht diese Rechnung auf? Eine ehrliche Kosten-Nutzen-Betrachtung zeigt, welche Entwicklungsprojekte sich rentieren und welche Alternativen es gibt.
- Wer mit offenen Augen durch seinen Ort spaziert oder eine Bestandsaufnahme durch einen Planer machen lässt, wird überrascht sein, wie viel Entwicklungspotenzial zu entdecken ist: Leerstände, Baulücken und Gewerbebrachen bieten Alternativen zur Neuausweisung am Ortsrand.
- Innenentwicklung pushen, heißt Lebensqualität schaffen: Es gilt, die Qualitäten der Ortsmitte zu erkennen und weiterzuentwickeln. Das bringt lebendige Quartiere, kürzere Wege und soziales Miteinander!

Weitere Informationen z.B. im Internet unter www.mittendrin-ist-in.de.

+ WARUM LOHNT ES SICH FÜR KOMMUNEN IM FORSCHUNGSPROJEKT MITZUMACHEN?

- Sie erhalten Unterstützung bei der Ermittlung der gemeindlichen Entwicklungspotenziale im Innen- und Außenbereich und der Durchführung von Kosten-Nutzen-Analysen.
- Sie erhalten Einblicke in die Kostenfaktoren des Flächenmanagements.
- Sie sammeln realitätsnahe Verwaltungserfahrungen mit dem Handel von Flächenausweisungszertifikaten und erzielen einen Wissensvorsprung.
- Sie können sich in der Öffentlichkeitsarbeit – innerhalb von Politik und Verwaltung, gegenüber Bürgerinnen und Bürgern, aber auch gegenüber der Fachöffentlichkeit – als Modellkommune des Bundes in einem innovativen Modellversuch mit großer Zukunftsrelevanz präsentieren.
- Sie können die Beteiligung mit einer Antragstellung für die Förderung kommunaler Klimaschutzkonzepte verknüpfen.

