



imakomm-Factsheet:
**Strategische
Flächenentwicklung**

Dezember 2019

Vorbemerkung

Mit den imakomm-Factsheets stellen wir unseren Newsletter-Abonnenten in loser Folge Daten, Trends, Praxisbeispiele und Checklisten sowie ausgewählte Studienergebnisse zu folgenden Themen zur Verfügung:

- Stadt- / Innenstadtentwicklung
- Einzelhandel: Steuerung und Entwicklung
- Marketing für Standorte
- Strategien für Wirtschaftsflächen und -standorte

Dabei handelt es sich meist um Auszüge aus Impulsvorträgen der imakomm, die wir im Rahmen von Veranstaltungen jüngst gehalten haben, oder aber um ausgewählte, meist verfremdete Projektergebnisse.

Zu beachten: In diesem Sinne handelt es sich bei den Fact-Sheets nicht um Auszüge aus Lehrbüchern sondern um Momentaufnahmen aus dem aktuellen fachlichen Diskurs in und mit der imakomm und damit um teilweise auch subjektive Darstellungen. Zudem sind die Darstellungen nur bedingt in Gänze selbsterklärend. Eine allgemeinverbindliche, für jegliche Kommune im deutsch-sprachigen Raum geltende Abhandlung von Themen ist nicht beabsichtigt und kann auch in keinster Weise erfolgen.

Ganz bewusst und entgegen dem sonst üblichen Vorgehen in unserer Branche stellen wir damit Know-how zur Verfügung, in der Hoffnung, den mit der imakomm verbundenen Kommunen und weiteren Multiplikatoren gute Impulse für die tägliche Arbeit geben zu können. Für einen fachlichen Austausch sind wir immer offen!

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre!
Ihr Team der imakomm

1. Ausgewählte Trends der Wohnraumentwicklung (nicht abschließend)

- Bei starken **Pendlerverflechtungen** und mit **wachsender wirtschaftlicher Stärke von Zentren und Städten** verstärken sich merkliche Disparitäten zwischen Angebot und Nachfrage an Wohnraum.
- Herausforderung für **Kommunen und Bevölkerung** durch fehlenden Wohnraum, wachsende Diskrepanz zwischen Angebot und Bedarf / Nachfrage (Größe / Preissegmente / Besitzverhältnisse), aber auch notwendige Infrastruktur.
- **Auch für ansässige Unternehmen** wachsendes Problem, da **Fach- und Arbeitskräfte** ohne adäquates Wohnraumangebot schwer an den Standort gebunden, geschweige für diesen gewonnen werden können.
- **Steigende Bevölkerungszahlen v.a. in Städten** und verdichteten Räumen, Abwanderung aus **ländlichen Räumen** – grundsätzlich nehmen bei fehlendem „Eingriff“ Disparitäten zwischen den grundlegenden Raumkategorien zu. Innerhalb der Raumkategorien aber teilweise sehr differenzierte Entwicklungen. Das heißt: Gerade die Betrachtung & Steuerung von Wohnraumentwicklung bedarf auch der interkommunalen / regionalen Perspektive.
- Veränderte Alters- und Haushaltsstrukturen führen zu sich wandelnden Bedarfen an Wohnraum, Zunahme von **alternativen Wohnformen** in allen Raumkategorien (wenn auch mit unterschiedlicher Gewichtung)
- **Steigende Preise auf dem Wohnungsmarkt bei gleichzeitig erhöhten Ansprüchen an den verfügbaren Wohnraum**

2. Prognoseverfahren zur Bedarfsermittlung von Wohn- und Gewerbeflächen

Prognosen Wohnungsbedarf

<p>Ansatz 1: „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ <u>Methodik:</u> EW-Prognose + fiktiver EW-Zuwachs (<i>einheitlich</i>)</p>	<p>Ansatz 2: Haushaltsprognose <u>Methodik:</u> Wohnungsneubedarf (über EW-Prognose + Wohnungersatzbedarf + Mobilitätsreserve)</p>	<p>Ansatz 3: Trendfortschreibung bisherige Entwicklung Haushalte und Flächen <u>Methodik:</u> Hochrechnung der Baufertigstellungen, Wohnbauflächen- und Haushaltsentwicklung in den vergangenen 10 Jahren</p>
<p>Ableitung Mittelwert aus den Ansätzen sowie Korrektiv über örtliche Gegebenheiten <u>Methodik:</u> Anpassung Bedarfe durch <u>Korrektiv</u> auf Basis individueller örtlicher Gegebenheiten (Infrastrukturausstattung, Raumkategorie, Zentralörtliche Funktion) Ableitung <u>mittlerer Korridor Bedarfe</u> aus den Berechnungsansätze sowie prozentuale obere und untere Variante auf Basis der Streuung der Ergebnisse</p>		
<p>Ermittlung individuelle Prognosen (auch qualitativ) nach räumlichen Gegebenheiten <u>Methodik:</u> Durchschnittliche Gesamtwerte umgelegt auf die individuellen Haushalts- und Bevölkerungsstrukturen sowie Einkommens- und Bildungsstrukturen</p>		

Problem: Jede Methodik zur Prognose von Gewerbeflächenbedarfen als auch von Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfen weist Unzulänglichkeiten auf, die dazu führen, dass es nicht den einen richtigen Ansatz gibt, gerade bezüglich der Beachtung der individuellen örtlichen Gegebenheiten.

Prognosen Gewerbeflächenbedarf

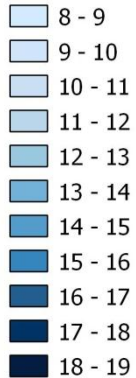
<p>Ansatz 1a: Prognoseverfahren GIFPRO <u>Methodik:</u> Ermittlung des Flächenbedarfs durch Neugründungen, inter- und intrakommunale Verlagerungen anhand regional differenzierter Quoten (<i>Standardwerte</i>)</p>	<p>Ansatz 1b: Angepasstes Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells <u>Methodik:</u> siehe Ansatz 1a; zusätzlich: <i>Berücksichtigung standortbezogener Faktoren und regionaler Besonderheiten</i></p>
<p>Ansatz 1c: Branchen: Prognoseverfahren GIFPRO – TBS-Modell <u>Methodik:</u> Ermittlung des Flächenbedarfs nach Wirtschaftsbereichen und angepassten Quoten nach Branchen</p>	<p>Ansatz 1d: Mischflächen: Prognoseverfahren GIFPRO <u>Methodik:</u> Ermittlung des Flächenbedarfs für sonstige Standorte im Stadtgebiet außerhalb der Gewerbegebiete</p>
<p>Ansatz 2: Trendfortschreibung bisherige Entwicklungen Gewerbe und aktuelle Bedarfe <u>Methodik:</u> Exploration Mittelwert aus: Anfragen nach Gewerbeflächen / Bestandserweiterungen / Flächenentwicklung / Bedarfe Unternehmen aktuell <i>(unter Berücksichtigung standortbezogener Faktoren und regionaler Besonderheiten)</i></p>	
<p>Am Ende: Reduktion des Bedarfs um tatsächliche Potenzialflächen nach FNP und Bauungsplangebiet mit Verfügbarkeit</p>	

Lösung: Mehrfachplausibilität zur Reduzierung der jeweiligen bekannten Schwächen der einzelnen Verfahren, also Anwendung unterschiedlicher, komplementärer Verfahren.

3a. Einschätzung und Interpretation von Ergebnissen – auf regionaler Ebene.

Beispiele hier: Pfeile zeigen letztlich Unsicherheiten / Berücksichtigung individueller Rahmenbedingungen der Prognose „in verschiedene Richtungen“ auf.

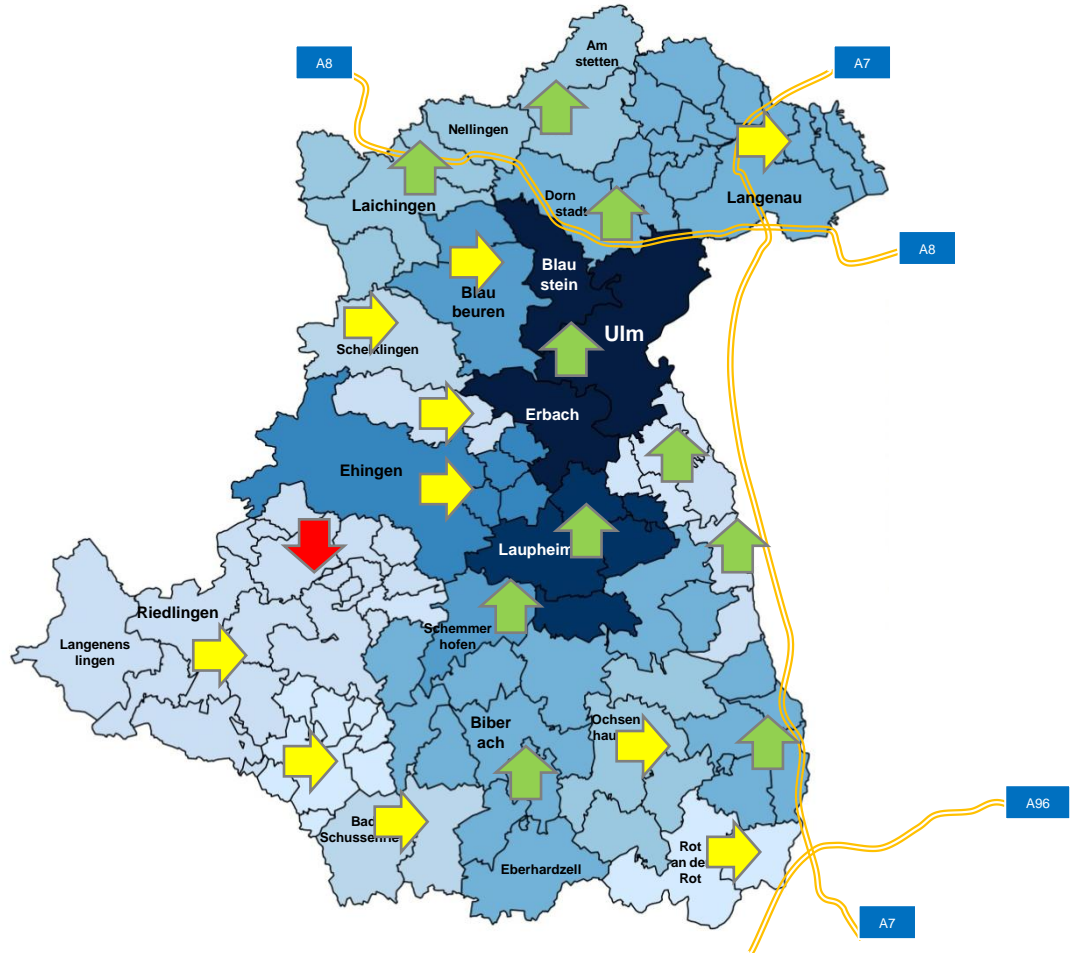
Gemeindeverbände nach prozentualem Bedarf laut Prognose 2035



- Bedarfe über Prognose hinaus zu erwarten
- Bedarfe im Bereich der Prognose zu erwarten
- Bedarfe werden tendenziell unterhalb der Prognose liegen

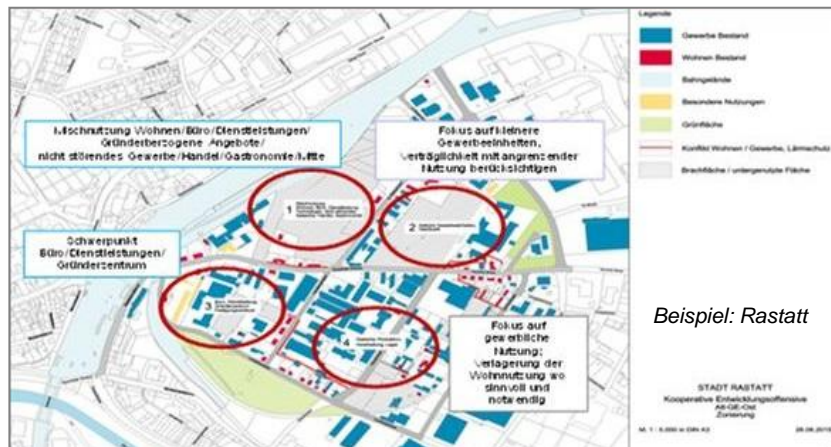
Quelle: imakomm AKADEMIE
 Datengrundlage: <https://www.statistik-bw.de>
 Stand: September 2019.

Beispiel: IHK-Region Ulm



3b. Einschätzung und Interpretation von Ergebnissen – auf kommunaler Ebene

Standortkonzept



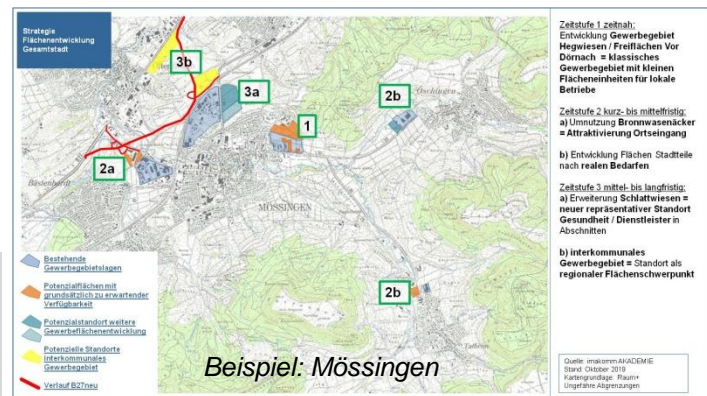
Beachtung örtliche Situation und gezielte Beteiligung:

- Expertengespräche
- Standortanalyse Planungsflächen
- Funktionsanalyse

- **Entwicklungsziele** (sachlich)
- **Standortkonzept** (räumlich)

Ergebnis:

- Identifikation von **Entwicklungsstandorten** und **Empfehlungen der Entwicklung nach Branchen**
- **abgestimmte Strategie**



4. Strategische inhaltliche Ergänzung – zur Schaffung von zukunftsfähigen Rahmenbedingungen

Standort-konzept	<ul style="list-style-type: none"> – Entwicklung Wohnungsangebot nach realen Bedarfen unter Einbeziehung von bestehenden Potenzialen – Priorisierung der Innenentwicklung / angepasste Schaffung neuer Wohnbauflächen mit erhöhter Wohndichte / Angebote für alle nachfragenden Bevölkerungs- und Einkommensgruppen 		
Strategie:	räumlich	inhaltlich	
Handlungs-felder:	1. Schaffung von Wohnraum und strategische Gebietsentwicklung	2. Überwindung von Entwicklungshemmnissen	3. Interkommunale Zusammenarbeit
Zugeordnete Maßnahmen:	I. Wohnraumstrategie auf kommunaler Ebene II. Frühzeitige Bauleitplanung III. Sicherung Verfügbarkeit Flächen IV. Strategische Flächenentwicklung / Gesamtstrategie	I. Geförderten / bezahlbaren Wohnraum schaffen II. Aktive Nachverdichtung III. Infrastruktur ausbauen	I. Nutzung von Strategien und Know-How in der Region II. Gemeinsame Überwindung von gesetzlichen Vorgaben III. Zusammenarbeit kleinere Kommunen

Mehr Infos unter:

www.imakomm-akademie.de



www.xing.com/companies/imakommakademie

www.facebook.com/imakommakademie

www.linkedin.com/company/imakomm-akademie-gmbh

Rechtliche Hinweise

- Die vorliegenden Unterlagen fallen unter die §§ 2 Abs. 2, 31 Abs. 2 UrhG und das europäische Recht.
- Die Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung als Platzhalter oder zu Layoutzwecken verwendeter Fotos oder Abbildungen, für die keine Rechte vorliegen, können Ansprüche der Rechteinhaber auslösen. Die Weitergabe, Vervielfältigung, Speicherung oder Nutzung sowohl im Ganzen als auch in Teilen bedeutet die Übernahme des vollen Haftungsrisikos gegenüber den Rechteinhabern, die Freistellung der imakomm AKADEMIE GmbH von allen Ansprüchen Dritter und das Tragen der Kosten einer eventuellen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die imakomm AKADEMIE GmbH.
- Es ist nicht gestattet, die vorliegenden Unterlagen im Ganzen oder in Teilen in Dokumentationen oder Protokollen widerzugeben. Am geistigen Eigentum der imakomm AKADEMIE GmbH und ihrer Mitarbeiter werden durch Veranstalter keinerlei Rechte erworben.
- Medienhinweis:
Aus den vorliegenden Unterlagen darf nicht zitiert werden. Bitte wenden Sie sich für eine Freigabe von Zitaten an die imakomm AKADEMIE GmbH, Telefon 0 73 61 / 5 28 29 0, info@imakomm-akademie.de
- Weitergehende Informationen:
Sprechen Sie uns gerne an!
imakomm AKADEMIE GmbH
Telefon 0 73 61 / 5 28 29 0,
info@imakomm-akademie.de

