

Zu beantwortende Fragen bei kommunalen Vorhaben/Investitionen

Neubaugebiet

Gerade bei größeren kommunalen Vorhaben und Investitionen war immer wieder zu beobachten, dass die grundlegenden Fragen erst im Laufe der Beratungen, gelegentlich sogar erst am Ende gestellt wurden. Weil man dann schon soviel Arbeit investiert hat, wurde es dann trotz aufkommender grundsätzlicher Bedenken durchgezogen, das weit fortgeschrittene Vorhaben gestoppt oder man begann wieder von vorne. Einige verlieren in der Verwaltungsroutine das eigentliche Ziel aus den Augen, insbesondere bei ggf. erforderlichen Bauleitplanverfahren oder Bedarfsplänen mit ihrer jeweils ganz eigenen inhärenten Logik. Es gilt den fachspezifischen Tunnelblick zu überwinden und die eingefahrenen Wege zu verlassen. Genauso wichtig ist es vorher Kriterien festzulegen, die bei der Bearbeitung der Aufgabe bzw. der Realisierung des Vorhabens zu beachten sind. Vakantes wird sonst mit sinnentleerter Alltagsroutine besetzt.

Auf Basis meiner langjährigen Erfahrung als Gutachter habe ich für engagierte bzw. betroffene Bürger*innen, Kommunalpolitiker*innen und Verwaltungsmitarbeiter*innen zur Unterstützung einige Fragen gelistet, die beantwortet werden sollten, bevor Vorhaben eingeleitet bzw. Beschlüsse gefasst oder erwirkt werden. Fragen, die ohnehin zu beantworten sind, habe ich nur kurz angesprochen. Keine der Fragen sollte einfach ausgeklammert werden, nur weil man selber sie nicht beantworten kann. Es ist wichtig festzustellen, dass und was man nicht weiß. Es lohnt sich aber jemanden zu fragen, der Ahnung hat und/oder dies offen zu diskutieren. Noch umfangreicher können Vorhaben mit dem mächtigen Kriterien-System abgearbeitet werden http://www.kramergutachten.de/GEM/Fragenkatalog_Vorhabenfolgen_Kommune.pdf. Ich habe vor, den nachfolgenden Fragenkatalog im Laufe der Zeit immer mal wieder zu aktualisieren, also bitte nachschauen, ob es eine Aktualisierung gibt. Aktuelle Stand ist der 06.06.2020. Wenn etwas nicht klar sein sollte oder fehlt, bitte melden.

Derzeit gibt es folgende Themen:

- a) Schulschließung: siehe unter www.gemeinbedarf.de (gilt abgewandelt auch für Neubau und Erweiterung)
- b) Neubau oder Erweiterung einer Kindertagesstätte: siehe unter www.gemeinbedarf.de
- c) **Neues Wohngebiet: hier**
- d) Neubau oder Erweiterung einer Sportstätte: siehe unter www.gemeinbedarf.de

Dipl.-Ing. Peter H. Kramer

Büro für angewandte Systemwissenschaften in der Stadt- und Gemeindeentwicklung

31707 Bad Eilsen

Hermann-Löns-Str. 6

Tel. 05722 - 95 48 470

info@kramergutachten.de

www.kramergutachten.de

Peter H. Kramer hat Stadt- und Landschaftsplanung an der Universität Gesamthochschule Kassel studiert, war Ende der 1980er Jahre wissenschaftlicher Mitarbeiter der Forschungsgruppe Umweltsystemanalyse der Universität Kassel und danach zunächst als Stadtplaner der Städte Bamberg und Sehnde tätig. Seit 1992 leitet er das eigene *Büro für angewandte Systemwissenschaften in der Stadt- und Gemeindeentwicklung*. Das unabhängige Büro enthält keine Subventionen, keine Zuschüsse, keine Förderungen, keine Steuerbegünstigungen, keine Unterstützung durch Lobbyisten oder Interessenvertretungen usw.. Im Gegensatz zu den großen Mitwettbewerbern erhält das Büro auch keinerlei Unterstützung irgend welcher Art aufgrund der Pandemie (sowohl Lockdown als auch Konjunkturprogramm).

Bevor ein neues Wohngebiet geplant oder ausgewiesen wird, sollten folgende Fragen beantwortet werden:

Ziele.

Woher kam die Idee?

Welches Problem soll gelöst werden?

Was soll mit der Maßnahme erreicht werden?

Warum wird dies als kommunale Aufgabe verstanden?

Nachfrage.

Wie wurde die Wohnraum- bzw. Baulandnachfrage ermittelt? Was sind die Ursachen für den erklärten Wohnungsbedarf?

Welche Bevölkerungsbewegungen finden in der Stadt/Gemeinde und im Plangebiet bzw. im Umfeld des Vorhabens statt? Wer zieht wann, warum und wo zu oder fort? Welche Bevölkerungsbewegungen resultieren aus dem Wohnraum- bzw. Baulandangebot?

Welche Zielgruppen gibt es (wer sucht da was)?

Welches Nachfragepotential liegt quantitativ bei den Zielgruppen vor und wie entwickelt es sich im Laufe der nächsten Jahre bzw. im Realisierungszeitraum?

Welches Anforderungsprofil haben die anzuwerbenden / zu bedienenden Zielgruppen und wie entwickelt es sich im Laufe der nächsten Jahre bzw. im Realisierungszeitraum?

Wer soll angeworben oder abgehalten werden?

Welche Entwicklung liegt im Herkunftsgebiet der potentiellen Zuwanderer vor? Welche Steuerungs- bzw. Einflussmöglichkeiten gibt es hier?

Realisierung und Folgen.

Wurde der Standort auf seine generelle Eignung zur Siedlungsentwicklung geprüft und zwar bezüglich der technischen Realisierung, der Folgen auf den Gemeinbedarf, der Immissionsbelastung, der tatsächlichen Folgen auf die Ökosysteme (hier ist nicht die Eingriffsregelung gemeint), der sozialen Integration und der generellen Belastbarkeit des Gemeinwesens?

Welche Sozialstruktur liegt im Planquartier/Umfeld vor?

Wurde der Standort auf seine spezielle Eignung für die Zielgruppe(n) geprüft, insbesondere die Verträglichkeit des Gemeinwesens mit der anzuwerbenden Zielgruppe?

Welche räumlichen Bevölkerungsbewegungen resultieren aus dem veränderten Wohnraumangebot in der Stadt/Gemeinde und ihrem Umfeld?

Welche Segregations-, Gentrifizierungs- oder Transformationsprozesse finden in der Stadt bzw. in der Gemeinde statt?

Welche Folgen hat das Vorhaben bezogen auf die Segregation, Gentrifizierung, Transformation im Stadt- bzw. Gemeindegebiet?

Welche Einfluss- oder Steuerungsmöglichkeiten auf die Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung hat die Stadt/Gemeinde und wie werden sie zur Problemlösung genutzt?

Wie ist die soziale Integration des Vorhabens innerhalb des Gebietes und mit dem Umfeld? Wie verändert die Realisierung dieses Gefüge? Welche Folgen hat dies auf die Hilfe, Unterstützung, Pflege und Betreuung von Nachbarn, Freunden, Familien, Verwandten?

Wie gerecht ist der Zugang, die Teilhabe und der Organisationsaufwand bei Grundstücks- bzw. Wohnungsvergabe?

Wie verändert das Neubaugebiet die soziale Verantwortung bzw. Identifizierung der Bürger*innen für ihren Ort/Kiez? Welche Folgelasten/Vorteile ergeben sich daraus?

Wie gerecht ist das Neubaugebiet für alle Mitbürger*innen der Stadt/Gemeinde und ergeben sich dadurch ggf. neue Konfliktpotentiale oder Forderungen etwa in anderen Standorten oder Ortsteilen?

Welche Folgen ergeben sich aus der Realisierung für die politische Handlungsfreiheit der Stadt/Gemeinde durch eine zerstrittene Bürgerschaft, durch die Abhängigkeit von übergeordneten Stellen, durch finanzielle Verpflichtungen?

Welches Image hat der Standort und wie wird es sich entwickeln?

Welche Folgen hat das Vorhaben auf die Anwerbung/Zuzug von Leistungsträgern?

Wie ist das Neubaugebiet im Gesamtgefüge der Stadt/Gemeinde verkehrlich integriert (insb. Fuß- und Radwegeverbindung)?

Wird ein kommunales Bodenmanagement betrieben?

Wie hoch ist der notwendige Erschließungsaufwand? Welche Alternativen gibt es? Wird dies schlüssig vergleichend nachgewiesen?

Gibt es ausreichend qualifizierte Bauunternehmen, die das Vorhaben realisieren können? Wie sind diese ggf. anzuwerben?

Wie werden die gestalterischen Festsetzungen in den Bebauungsplänen begründet?

Schränkt diese rasch überalternde Lösung die Entwicklung zukünftiger Konzepte ein? (Festsetzungen in Bebauungsplänen gelten ewig, Moden ändern sich laufend.)

Welche Folgelasten auf den Gemeinbedarf (insbesondere Kinderbetreuung und Schulen) resultieren aus dem Vorhaben und wie kann der Realisierungsprozess optimiert gesteuert werden?

Wird die Kommune durch die formalen Verpflichtungen und/oder politischen Selbstverpflichtungen dieses Vorhabens erpressbar?

Welche Abhängigkeiten/Verpflichtungen bestehen oder entwickeln sich gegenüber externen Einrichtungen (Genehmigungsbehörden, Nachbargemeinden, übergeordneten Zentren)?

Gibt es eine Exit-Strategie? Kann die Realisierung unterbrochen oder ganz abgehoben werden und mit welchen Folgen?

Wer übernimmt/begleitet welche Kosten? Wurde geprüft ob nicht der Verursacher die Folgelasten trägt bzw. ihm diese angelastet werden können und warum erfolgt dies nicht?

Wird für den Planungs- und Realisierungsprozess eine Erfolgskontrolle eingerichtet?

Gibt es ein professionelles Projektmanagement?

Ergänzung: Bei Gewerbegebieten oder Sondergebieten sind i.W. die gleichen Fragen zu beantworten. Dabei ist allerdings zu beachten: GE/GI/SO-Gebiete sind i.d.R. für die Stadt bzw. Gemeinde haushaltsbezogen unwirtschaftlich. Im Handel gibt es häufige strategische Standortwechsel (siehe lfd. Berichterstattung in der Lebensmittelzeitung). Bei Betriebsverlagerungen oder -erweiterungen kommt es zu hohen Abschreibungen und infolgedessen u.a. zu geringeren Gewerbesteueraufkommen. Betriebsverlagerungen führen zu einer Zunahme der Einpendler aber nicht zu mehr Einkommenssteuerzahler. I.d.R. kommt es bei neuen Betriebsstätten zu Rationalisierungen im Betriebsablauf, dafür werden weniger Mitarbeiter benötigt.