

Was kostet uns die Erschließung von Bauflächen und welcher Nutzwert entsteht? Die Beantwortung dieser Frage ist für die Städte und Gemeinden vor dem Hintergrund der kommunalen Haushaltssituation von immenser Bedeutung.

Das betrifft insbesondere die projektbezogenen Investitions- und Herstellungskosten von Baugebieten: Grundstückserwerb, Baureifmachung, innere und äußere Erschließung, Versorgungs- und soziale Infrastruktur. Dazu gehört aber auch die Betrachtung von langfristigen Folgekosten für die Unterhaltung und Erneuerung von Infrastruktur und die Ermittlung von Nutzwerten (z.B. in Form zusätzlicher Steuereinnahmen).

Diese Kosten-Nutzen-Bilanzierung bleibt jedoch meist mangels entsprechender Datengrundlagen und geeigneter Instrumente unberücksichtigt, obgleich sie eine wesentliche Entscheidungsgrundlage für oder gegen eine Erschließung bildet.

Die Schwierigkeit besteht vor allem in der Bewertung des Nutzens aus zusätzlichen Steuereinnahmen (z.B. Grundsteuer, Gewerbesteuer, Einkommenssteuer). Auch fiskalische Ausgleichsmechanismen wie der kommunale Finanzausgleich erschweren eine Abschätzung der Folgen von Erschließungsmaßnahmen für den kommunalen Haushalt. Eindeutiger ist die Betrachtung von Kausalzusammenhängen:

- Zusätzliche Infrastruktur erzeugt zusätzliche (dauerhafte) Kosten.
- Die Kostenbelastung pro Einwohner steigt bei einer Infrastrukturausweitung und gleichzeitig stagnierender Einwohnerzahl ebenso wie bei einer gleichbleibenden Infrastrukturausstattung und gleichzeitig sinkender Einwohnerzahl.
 - Die Flächeneffizienz ist größer, je größer die Nutzungsdichte ist. Die spezifischen Kosten je Einheit (z.B. Wohneinheit) sinken bei zunehmender Nutzungsdichte.
 - Zusätzliche Steuereinnahmen aus der Bereitstellung von neuen Bauflächen entstehen dann, wenn Zuzüge von Einwohnern und Ansiedlungen von Unternehmen von außerhalb erreicht werden können.
 - Bei stagnierender oder rückgängiger Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien verursachen neue Immobilien sinkende Marktpreise für bestehende Immobilien.
 - Innerörtliche Standortverlagerungen können Leerstände und Brachen hinterlassen, die keiner Wiedernutzung zugeführt werden können. Zum einen würde für die Eigentümer dadurch ein Renditeausfall entstehen, zum anderen führt es zu einer Mindernutzung der vorhandenen Infrastruktur – bei gleichbleibenden Kosten.

Vor allem die Ver- und Entsorgungsnetze (Strom, Gas, Wasser/Abwasser) werden über Beiträge der Nutzer (private Haushalte und Unternehmen) finanziert. Zusätzliche Kosten durch eine Ausweitung der Netze müssen von allen Nutzern getragen werden. Wird durch die Ausweitung keine Zunahme der Nutzer erreicht, steigen die spezifischen Kosten je Nutzer. Bei einer Mindernutzung vorhandener Netzinfrastuktur (bei Leerständen, Brachen) sinken die

Kosten für vorhandene Netze jedoch nicht.

Aus Sicht der Kommunen aber auch aus Sicht der privaten Haushalte und Unternehmen sprechen viele wirtschaftliche Argumente dafür, bestehende und infrastrukturell schon erschlossene Baupotenziale (wieder) zu nutzen, bevor neue Flächen erschlossen werden. In das Kostenkalkül der Neuinanspruchnahme von Flächen müssen auch Kosten für entgangene Leistungen des Ökosystems einbezogen werden (sog. Opportunitätskosten, bspw. Nahrungsmittel-/Energieproduktion, Grundwasserneubildung, Pufferleistung von Böden, Leistungen zur Klimaverbesserung, Artenvielfalt etc.). Leistungen des Ökosystems lassen sich jedoch nicht in einem monetären System quantifizieren, so dass Kosten und Folgekosten entgangener Ökosystemleistungen durch die Allgemeinheit getragen werden. Nicht immer sind die bestehenden Potenziale für bestimmte (Nach-) Nutzungen geeignet, z.T. sind Verlagerungen bspw. von Unternehmen aus dem Siedlungsbereich an den Siedlungsrand aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sogar erforderlich, oder Altlasten erschweren bzw. verteuern die (Nach-) Nutzung von vorhandenen Flächen.

Ein kommunales Flächenmanagement hat diese Aspekte zu berücksichtigen und abzuwägen, um eine für die Kommune wirtschaftliche und einer verbesserten Lebensqualität zuträgliche Lösung zu finden.