

Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl – ein Weg zu nachhaltiger Siedlungsentwicklung*

Rebecca Eizenhöfer, Heidi Sinning

„Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl“ lautet der Titel eines BMBF-Forschungsvorhabens im Rahmen des REFINA-Forschungsförderschwerpunktes. Das Projekt hat zum Ziel, bei öffentlichen und privaten Akteuren der Siedlungsentwicklung das Wissen über Zusammenhänge von Flächenverbrauch und nachhaltiger Siedlungsentwicklung im kommunalen und regionalen Kontext zu erweitern und ein Problembewusstsein bezüglich der Kostenwahrheit zu schaffen. In den Modellstädten Erfurt und Gotha soll eine innovative Kommunikationsstrategie zur Kosten-Nutzen-Transparenz aus virtuellen und realen Modulen erprobt und wissenschaftlich begleitet werden. Die Projektbearbeitung erfolgt im Forschungsverbund der Fachhochschule Erfurt, Fachgebiet Planung und Kommunikation (Projektleitung), und der Universität Kassel, Fachgebiet Ökonomie der Stadt- und Regionalentwicklung. Als Praxispartner gehören dem Verbund die beiden Modellstädte Erfurt und Gotha sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen an. Die Projektlaufzeit erstreckt sich von November 2006 bis Oktober 2008. Der folgende Beitrag stellt Hintergrund, Ziel und Anlass des Forschungsvorhabens sowie die theoretischen und konzeptionellen Überlegungen, die der Kommunikationsstrategie zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl zugrunde liegen, vor.

Ausgangspunkt: 30-ha-Ziel und nachhaltige Kommunikation

Die Reduzierung der Inanspruchnahme von Freiraumflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf 30 ha am Tag bis zum Jahr

* Der Beitrag beruht auf dem Stand des Forschungsprojektes von 01.2007. Zur Information zum weiteren Projektverlauf sowie (Zwischen-)Ergebnissen sei an die Homepage <http://www.erato.fh-erfurt.de/vt/mitarbeiter/sinning/forschung.htm> verwiesen. Zum Forschungsteam des BMBF-Projekts „Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl“ gehören neben den Autorinnen des Beitrags auch Dipl.-Ing. Katharina Günther und Dipl.-Medieninf. Jessica Fischer, Fachgebiet Planung und Kommunikation der FH Erfurt, sowie Prof. Dr. Ulf Hahne und Dipl.-Ing. Martin Günther, Fachgebiet Ökonomie der Stadt- und Regionalentwicklung der Universität Kassel.

2020 ist eines der zentralen Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie „Perspektiven für Deutschland“ der Bundesregierung (Die Bundesregierung 2002). Im Rahmen der städtebaulichen Planung und Entwicklung lautet dabei die Aufgabe, die Flächenneuausweisung zu reduzieren und gleichzeitig die Potenziale der Brach- und Konversionsflächen im Sinne der Nachverdichtung zu nutzen. Ein dritter Aspekt ist die Neunutzung und Revitalisierung bebauter Flächen. Die Komplexität der nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird durch die Auswirkungen des demografischen Wandels zusätzlich erhöht und rückt kompakte Siedlungsstrukturen in den Vordergrund.

Um bei öffentlichen und privaten Akteuren das Bewusstsein zu schärfen und ein nachhaltiges Handeln zu initiieren, kommt den Zusammenhängen von Flächenverbrauch und nachhaltiger Siedlungsentwicklung eine besondere Bedeutung zu. Das Argument der Kostenwahrheit soll dabei helfen, Handeln zu verändern und eine nachhaltige Siedlungsplanung vorzunehmen. Die Kostenwahrheit zielt auf zwei Aspekte: zum einen sollen Kosten realistisch berechnet werden, zum anderen sollen auch diejenigen Kosten in die Planung einbezogen werden, die aktuell noch nicht als bedeutsam erkannt oder monetär belegt sind.

Der Trend hin zum „informierenden Konsum“ erfordert auch in der Planung einen erhöhten Bedarf an Information sowie Transparenz (vgl. Umweltbundesamt 2002: 28) und damit den Einsatz kommunikativer Elemente. Ziel der Kommunikation ist dabei, zu einer Wissens- und Wertevermittlung im Sinne eines Verständigungsprozesses beizutragen (vgl. Michelsen 2005).

Die Einbindung kommunikativer Prozesse in die räumliche Planung hat seit ihrem Beginn in den 1960er Jahren eine kontinuierliche Weiterentwicklung und Verstetigung erfahren (vgl. Bischoff, Selle, Sinning 2005: 26 ff). In der Praxis kommt für Planungs- und Entwicklungsaufgaben eine Bandbreite an Kommunikationsformen (Medien, Werkstätten, Foren u.ä.m.) auf verschiedenen Ebenen zum Einsatz. In den letzten Jahren haben Kommunikationsmodelle und -ansätze auch in der nachhaltigkeitsorientierten Raumentwicklung an Bedeutung gewonnen. Mit der Nachhaltigkeitskonferenz von Rio de Janeiro (1992) wuchs die Erkenntnis, umweltrelevante Belange zu kommunizieren und die Bevölkerung in den planerischen Kontext aktiv einzubinden. Eine inhaltliche Ausweitung fand bis heute in vielen Bereichen statt (Bürgerorientierung und -beteiligung etc.) (vgl. Adomßent, Godemann 2005: 42 f.).

Kommunikationsstrategie als Beitrag zu einer nachhaltigen Flächennutzung

Kommunikationsstrategien stellen ein Zusammenspiel kommunikativer Instrumente und Methoden dar, welche zielgerichtet und akteursorientiert im Planungsprozess eingesetzt werden. Als eine zentrale Überlegung bei der Erstellung einer innovativen Kommunikationsstrategie gilt die Auseinandersetzung mit der Zielgruppe (vgl. Umweltbundesamt 2001: 225, 293 ff.; Michelsen 2005: 36).

Aufbauend auf vorhandenen Untersuchungen können geeignete Formen der Kommunikation identifiziert werden. Neben den klassischen Formen realer Kommunikation (partizipative Planung, Ausstellungswesen etc.) bilden die Neuen Medien (u.a. Online-Kommunikation, Internetplattformen) wesentliche Bestandteile einer Kommunikationsstrategie (vgl. Michelsen 2005: 36; Möller 2005: 78; Richter, Sinning 2006; Sinning 2005). Die Form der Kommunikation kann auf zwei Wegen erfolgen: der realen und der virtuellen Kommunikation. Eine ganzheitliche Kommunikationsstrategie stimmt beide Formen gezielt aufeinander ab und bündelt damit die Vorzüge beider Kommunikationswege (vgl. Peters, Rümmele, Große Ophoff 2005: 113; CIVITAS-Netzwerk 2003: 19). Dabei stellt der Einsatz virtueller Module eine Ergänzung, nicht aber einen Ersatz für die realen Module dar (bezüglich Themen, Zielgruppe, Raum-Zeit-Gefüge; vgl. Sinning 2005: 584). Die verschiedenen Medien realer und virtueller Kommunikation weisen sehr unterschiedliche Wirkungen und Leistungsfähigkeiten auf und müssen dementsprechend gezielt eingesetzt und kombiniert werden.

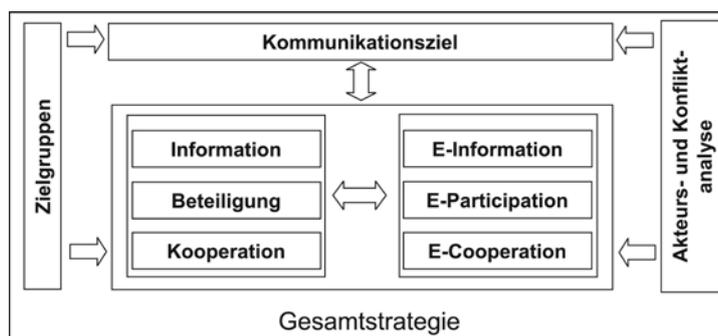


Abb.1: Gesamtkommunikationsstrategie der Raumplanung (Quelle: Liebe, Sinning 2005: 118)

Die Qualität und Wirkung einer Kommunikationsstrategie kann durch eine Evaluation bewertet werden. Bislang existieren nur einzelne Evaluationsbeispiele mit Bezug auf Kommunikationsstrategien im Kontext der Nachhaltigkeit. Übergreifende Auswertungen finden bislang nicht statt, so dass hier weiterer Forschungsbedarf besteht (vgl. Meyer, Stockmann 2005: 356). Die Qualität von Kommunikationsprozessen kann anhand von Qualitätskriterien erfasst werden, welche bereits in großer Zahl wissenschaftlich ermittelt und praktisch erprobt worden sind. Sowohl für reale als auch virtuelle Kommunikationsmodule sind Qualitätskriterien formuliert und zeigen auf, inwiefern Information und Beteiligung im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch ein verändertes Bewusstsein beitragen können (vgl. Sinning 2005: 581 ff).

Die Übermittlung der Inhalte erfolgt über das Kommunikationsmedium. Sowohl für die reale als auch die virtuelle Kommunikation steht eine Bandbreite an Medien zur Verfügung, welche entsprechend der Zielgruppe sowie dem Zweck Anwendung finden. Im Rahmen der Information bieten sich beispielsweise Broschüren, Flyer und Ausstellungen als Kommunikationsmedium an. Auch der Einbezug der lokalen Medien (Zeitung, Rundfunk, Fernsehen) ist denkbar. Für Beteiligung und Kooperation können u.a. Workshops und Diskussionsrunden, Fachforen, Zukunftswerkstätten und Befragung als Formen der realen Kommunikation aufgezeigt werden (vgl. Selle 1996: 347 ff.; Bischoff, Selle, Sinning 2005).

Die virtuelle Kommunikation kann mit Elementen der realen Kommunikation kombiniert werden. Die Informationsmedien (Flyer etc.) können zum Download angeboten bzw. multimedial aufbereitet werden. Beteiligung und Kooperation erfolgen z.B. durch Foren oder Chatrooms, den Einsatz von Chatbots oder auch Wikis.

Zielgruppenansprache und zielgruppengerechte Aufbereitung der Informationen zeigen sich als zentrale Erfolgskriterien für die Kommunikationsstrategie. Sowohl die Identifizierung der Zielgruppen als auch die Analyse der Wahrnehmungssituation der Zielgruppe leiten die zielgruppenorientierte Ansprache ein. Die Abstimmung und das Zusammenspiel der einzelnen Bausteine der Kommunikationsstrategie sind von erheblicher Bedeutung.

Konzeptionelle Überlegungen zu einer Kommunikationsstrategie zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl

Die anwendungsnahe Forschung des Forschungsförderschwerpunktes REFINA ermöglicht es, in enger Zusammenarbeit mit Praxispartnern die entwickelten Konzepte zu erproben und wissenschaftlich zu begleiten. Für das Forschungsprojekt „Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl“ wird die entwickelte Kommunikationsstrategie in der Landeshauptstadt Erfurt und der Stadt Gotha eingesetzt. Bereits vorliegende Ansätze kommunikativer Planung im Bereich der Stadtentwicklung bieten in beiden Städten geeignete Anknüpfungspunkte für das Forschungsvorhaben.

Inhaltliche Ausgestaltung der Kommunikationsstrategie

Die Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl setzt eine Untersuchung der einzelnen Aspekte der Standortwahl sowie diverser Kosten-Nutzen-Aspekte voraus. Die Erkenntnisse aus Wissenschaft und Praxis müssen dabei auf die relevanten Kernthemen reduziert werden, welche in der Kommunikationsstrategie übermittelt werden sollen. Dabei liegt ein maßgeblicher Augenmerk darauf, Argumente zu sammeln und diese quantitativ (statistische Daten, Kosten etc.) und qualitativ (Lebensqualität, Stadtbild etc.) zu untermauern.

Zielgruppenorientierung der Kommunikationsstrategie

Die Definition von Zielgruppen stellt einen bedeutenden Schritt dar, der als Grundlage für eine spezifische Aufbereitung und Ansprache der Gruppen dient. Um eine flächensparende Siedlungsentwicklung zu betreiben, wird zwischen den Zielgruppen Öffentlichkeit, Politik und Verwaltung unterschieden.

Zu den wesentlichen Themenkomplexen, die zielgruppengerecht, standortspezifisch und verständlich aufbereitet werden müssen, gehören u. a. Kosten und Folgekosten, Kosten-Nutzen-Ansätze, Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf Standorte sowie Qualitäten der Stadt- und Quartiersentwicklung.

Tab. 1: Mögliche zielgruppenspezifische Argumente zur wissenschaftliche Untersuchung

Quelle: eigene Darstellung

Zielgruppe: Öffentlichkeit	Zielgruppe: Politik und Verwaltung
<ul style="list-style-type: none"> • Stadtleben rechnet sich: das Wohnen an peripheren Standorten ist nicht zwingend preisgünstiger • Standortvorteile der Stadt durch kurze Wege, kulturelle Vielfalt und Bandbreite an Infrastruktur • Attraktive Wohnformen sind auch in der Stadt möglich (neue Formen des Einfamilienhauses) • Wege kosten Zeit und Zeit ist Geld • Langfristig gesicherte Infrastruktureinrichtungen erhöhen die Standortqualität • Es besteht keine Kostenwahrheit: Bewohner dicht bebauter Wohngebiete subventionieren das Bauen auf der grünen Wiese • Die Allgemeinheit finanziert mit: die Ausweitung der Siedlungsfläche bedeutet eine Steigerung verbrauchsunabhängiger Kostenanteile für Ver- und Entsorgung für alle Einwohner der Stadt • ... 	<ul style="list-style-type: none"> • Urbanität durch Dichte hat Vorteile gegenüber disperser Siedlungsstruktur • Siedlungsdispersion führt zu höheren Infrastrukturkosten • Erhöhte Infrastrukturkosten belasten kommunale Kassen • Demografischer Wandel hat höhere Kosten und geringere Einnahmen zur Folge • Langfristig sinkende Einwohnerzahlen führen zu Leerstand • Leerstand verursacht Kosten für die Kommunen • Leerstand mindert die Standortqualität • ...

Prozessuale Ausgestaltung der Kommunikationsstrategie

Für die Thematik „Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl“ setzt sich die Kommunikationsstrategie aus drei Ebenen zusammen. Auf regionaler Ebene ist der Dialog mit den Akteuren der Regionalen Planungsversammlung vorgesehen. Auf kommunaler Ebene sieht die Kommunikationsstrategie Workshops und Fachveranstaltungen sowie Informationsbereitstellung vor. Als Zielgruppe wird dabei vor allem die Verwaltung und Po-

litik angesprochen. Als dritte Ebene wird die breite Öffentlichkeit in den Modellstädten und in der Region eingebunden. Durch eine zielgerichtete Informations- und Öffentlichkeitsarbeit sollen die Zusammenhänge von nachhaltiger Siedlungsentwicklung und Kosten-Nutzen-Verhältnis dargestellt werden. Die Konkretisierung der Kommunikationsmodule in der Startphase des Projekts sieht eine inhaltliche und zeitliche Abstimmung der verschiedenen Dialogebenen vor.

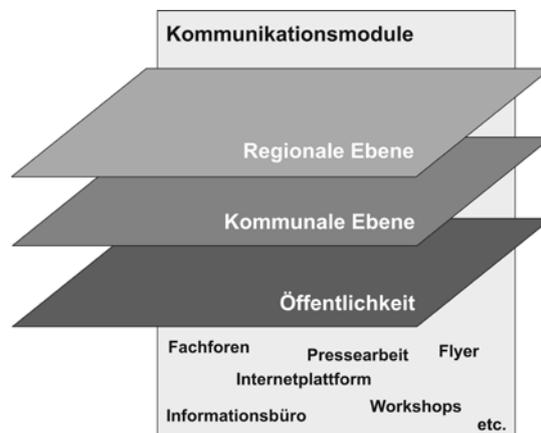


Abb.2: Kommunikationsebenen
Quelle: eigene Darstellung

Die drei Ebenen der Kommunikation werden jeweils durch die Dimensionen der realen und virtuellen Kommunikation ausformuliert. Als virtueller Baustein der Kommunikationsstrategie ist die Einrichtung einer Internetplattform vorgesehen. Auf dieser Plattform werden Informationen über die demografische Entwicklung der Modellkommunen, zur jeweiligen Stadtentwicklung und zu anderen relevanten Themen der Sicherungs- und Baulandentwicklung sowie insbesondere der Kostenwahrheit angeboten. Die Plattform soll den Nachfragern ermöglichen, die Wohnstandortentscheidung vor dem Hintergrund der jeweiligen spezifischen kommunalen Situation treffen zu können.

Die Kommunikationsform über das Internet wird aufgabenadäquat ausgewählt und aufbereitet, um den Nutzern einen unkomplizierten Informationszugang zu ermöglichen, ohne sich aufwändig in Fachtermini etc. einarbeiten zu müssen. Die Zielgruppenansprache des

Internetangebotes soll durch Einsatz multimedialer Darstellungsformen unterstützt werden.

Untersuchungsschwerpunkte des Forschungsvorhabens

Welche Faktoren und Motive liegen bei der Wohnstandortwahl vor?

In die Wahl eines Wohnstandortes fließt eine Vielzahl von Kriterien ein, welche zu einer subjektiven Entscheidungsfindung zusammengeführt werden. Dabei wird deutlich, dass die Nachfragerseite (Umziehende, Bauherren etc.) andere Kriterien für die Entscheidung heranzieht als die Anbieter (Kommunen, Wohnungswirtschaft etc.). Gemeinsam ist beiden Gruppen jedoch, dass das Hauptkriterium der Wohnstandortwahl in finanziellen Erwägungen zu finden ist. Erst danach schließen sich für den Nachfrager Kriterien wie der Standort als solcher sowie die Identifikation mit diesem an (vgl. González; Menzl 1999: 2; Häußermann 2002: 3). Bei einem Umzug liegen aus Nachfragersicht Motive wie Vergrößerungen, Eigenheimbildung, Familienbildung vor.

Für Anbieter von Wohnstandorten sind ergänzend Kriterien der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie, Vermarktbarkeit etc. von Bedeutung und fließen in die Entscheidung ein. Es stehen also marktorientierte Interessen im Vordergrund. Angesichts des Wettbewerbs um Einwohner sehen viele Kommunen in der Ausweisung neuer Bauflächen die Chance, ihre Position zu verbessern. Die Ausweisung von Bauflächen in ländlichen Räumen oder Stadtrandlage außerhalb von Entwicklungsachsen ermöglicht dem Nachfrager die Verwirklichung des Einfamilienhauses auf preisgünstigem Baugrund. Jeder neue Einwohner zahlt Steuern und wirkt sich aus Sicht der Kommune positiv auf die Haushaltskassen aus. Dem gegenüber steht eine Vielzahl von Kosten, welche die Einnahmen relativieren. Ergänzend kann auch nicht immer davon ausgegangen werden, dass tatsächlich nur neue Einwohner in die Neubaugebiete ziehen, sondern dass ein Umzug von Einwohnern aus dem Stadtbereich erfolgt.

Tab. 2: Wunsch und Wirklichkeit kommunaler Siedlungsflächenausweisung
 Quelle: eigene Darstellung

Wunsch...
... neue Einwohner
... neue Steuereinnahmen
... Schlüsselzuweisungen
... Finanzausgleich
... Stadtwachstum
... stabile Position im kommunalen Wettbewerb
Wirklichkeit...
... Einwohner ziehen innerstädtisch um
... demografischer Wandel bedingt Schrumpfung
... zunehmende Leerstände im Stadtkern
... disperse Siedlungsstruktur
... Verlust an Landschaft
... Verlust an städtischen Qualitäten
... Kosten für Infrastrukturbereitstellung
... Kosten für Wartung und Instandhaltung der Infrastruktur
... Kosten übersteigen Erwartungen
... Nutzen geringer als Kosten

Was bedeutet Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl?

Die Wissenschaft hat in großem Umfang die Kosten und den Nutzen der Siedlungsentwicklung untersucht (unter anderem Hahne 1988, Winkel 1990, Doubeck et al. 1999, Ecoplan 2000, Steinlechner 2001, Siedentop et al. 2006). Die genannten Arbeiten versuchen dabei, die Kosten unterschiedlicher Siedlungsstrukturen für generalisierte Siedlungstypen zu bestimmen, um verallgemeinerbare Aussagen zu Nutzen und Kosten unterschiedlich verdichteter Siedlungsstrukturen zu erhalten. Ergebnis ist, dass die Betrachtung der Kosten aus Sicht der Nachfrager und der Anbieter zu einer Verschiebung führt. Nicht alle relevanten Kosten werden in die Entscheidung über den Wohnstandort einbezogen. Zudem können nicht alle berücksichtigten Kosten mit realen Werten monetär belegt werden.

Aus Sicht der Nachfrager stellt das Eigenheim zunächst einmal eine Zukunftssicherung dar. Bedingt durch die gesellschaftlichen

Veränderungen ist jedoch davon auszugehen, dass Immobilien in Schrumpfungsräumen oder ländlichen Räumen einem Werteverfall unterliegen und die spätere Veräußerung problematisch ist (vgl. Göschel 2004). In kostenbezogenen Überlegungen werden die Grund-, Bau- und Finanzierungskosten sowie Kosten für öffentliche Infrastruktur einbezogen. Im zeitlichen Verlauf versetzt fallen Kosten für Instandhaltung und Umbau an. Der Einbezug von Kosten für Infrastruktur im weiteren Sinne (Gesundheitswesen, Bildung, Kultur, Freizeit etc.) ist für den Nachfrager schwer zu beziffern, spielt jedoch eine nicht unerhebliche Rolle im Hinblick auf aufzuwendende Ressourcen von z.B. Zeit und Mobilität (vgl. Tappeiner et al. 2002: 16 ff.).

Eine Umfrage im Rahmen der österreichischen Studie Heimwert (2002) hat ergeben, dass bei der transparenten Darstellung der realen Wohnkosten nur noch 50% der ursprünglich das Eigenheim präferierenden Haushalte ihre Entscheidung beibehalten. Für die anderen 50% der Befragten stellt das Wohnen in einer Hauptmietwohnung eine wünschenswerte Wohnform dar (vgl. Tappeiner et al. 2002: 37). Dies unterstreicht die Notwendigkeit einer transparenten Kosten-Nutzen-Darstellung.

Die Seite der Anbieter bezieht zunächst vor allem die Gewinne, die durch die Erschließung eines neuen Baugebietes entstehen, in Standortüberlegungen ein. Die Veräußerung der Grundstücke als einmalige Gewinnposition sowie die zusätzlichen Steuereinnahmen und Schlüsselzuweisungen durch neue Einwohner sind hierbei die primären Faktoren. Auf Seite der Ausgaben stehen Kosten für die Erstellung der Infrastruktur sowie für deren Unterhalt. Neben der Infrastruktur im Baugebiet (Straße, Abwasser etc.) können auch Kosten für den Ausbau der bestehenden Infrastruktur im weiteren Sinne entfallen (z.B. zusätzliche Gruppe im bestehenden Kindergarten). Ergänzend treten Kosten auf, welche eng mit den gesellschaftlichen Veränderungen verbunden sind. Eine schrumpfende Bevölkerung hat zur Folge, dass zukünftig vermehrt Leerstand in den Wohngebieten eintreten wird. Trotz der Individualisierung der Lebensstile und dem Trend zum Einpersonenhaushalt wird die steigende Nachfrage nach kleinen Wohnungen den Leerstand nicht aufhalten können. Abriss und Neustrukturierungsmaßnahmen sowie qualitätsvolle Innenentwicklung sind notwendige Folgen für eine attraktive und funktionsfähige Stadt.

Ergänzend zu den anfallenden Kosten, stellt sich die Frage der Trägerschaft. Die Kostenträgerschaft spielt für den Nachfrager keine

Die Ausweisung neuer Baugebiete bringt für die Kommunen nicht pauschal immer Gewinn und Dichte ist ein bedeutender Faktor in Bezug auf die Kosten. Sowohl für die Kommunen als auch für die privaten Bauleute wird das Bauen „auf der grünen Wiese“ oftmals zum ökonomischen Problem. Der demografische Wandel bedingt, dass der Wettbewerb der Kommunen um neue Einwohner und damit potenzielle Steuerzahler zunimmt. Die Ausweisung neuer, gering verdichteter Baugebiete mit dem Ziel, als attraktiver Wohnstandort konkurrieren zu können, ist die Folge. Bei zunehmender Ausdehnung der Besiedelung, abnehmender Siedlungsdichte und sinkenden Einwohnerzahlen steigt jedoch die Belastung zur Aufrechterhaltung der Infrastruktur stetig (vgl. Ökonsult 2006: 20ff.). Diese Baulandstrategie führt bereits mittelfristig dazu, dass alle Beteiligten zu „Verlierern“ werden können. Die Kommune, die es dagegen schafft, durch Nachverdichtung, Erhalt sozialer Infrastruktur und qualitativen Wohnungsbau eine kompakte Siedlungsstruktur zu bewahren, kann dem Leerstand entgegenwirken und letztendlich als „Gewinner“ hervorgehen.

Gute Beispiele aus der Praxis – Wegweiser für das eigene Vorhaben

Die Forschung und Praxis hat seit geraumer Zeit erkannt, dass aktuelle Baulandstrategien nicht zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung führen, und ist durch Modellvorhaben und gute Beispiele vorangegangen. Modellvorhaben, die innovative Strategien zur Flächennutzung thematisieren, sind u.a.:

- Modellvorhaben „Kostengünstiger qualitätsbewusster Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in prosperierenden Regionen“ (ExWoSt-Forschungsvorhaben, 2003-2007),
- Modellvorhaben „3Stadt2: Neue Kooperationsformen in der Stadtentwicklung“ (ExWoSt-Forschungsvorhaben, 2003-lfd.),
- Projekt „Fläche im Kreis“ (ExWoSt-Forschungsvorhaben, 2004-2006),
- Modellvorhaben zur Raumordnung „WohnQualitäten Mittelthüringen – Neue Strategien und Allianzen im regionalen Umbauprozess“ (MORO-Forschungsvorhaben, 2004-2006).

Ergänzend zu diesen Vorhaben ist in der Praxis eine Reihe an Projekten zu finden, die eine sparsame Flächeninanspruchnahme an Akteure der Planung, Politik und Öffentlichkeit kommunizieren. Diese sind u.a.:

- DORF KOMM! Dörfer beleben – Flächen sparen, Leitfaden für Kommunen (Leader+ Aktionsgruppe Hohenlohe-Tauber, 2005),
- Aktiv für Landschaft und Gemeinde, Leitfaden für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung (BUND et al., 2006),
- Bündnis zum Flächensparen in Bayern (2003) und Baden-Württemberg (2004),
- Nachbar Natur: Ökologische Konzepte für Städte und Dörfer, Informationskampagne des NABU (www.nachbar-natur.de, 2001-2004; einzelne Schwerpunktthemen lfd.),
- Ende im Gelände: Lesebuch und Film über den verschwenderischen Umgang mit unserer Landschaft (Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, 2005).

Aufbauend auf dem Fundus an guten Beispielen hat das Projekt „Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl“ das Ziel, die Kommunikation zielgruppenbezogen (Politik, Verwaltung, Öffentlichkeit) und standortspezifisch zu konzipieren. Die Kommunikationsstrategie soll zu einer verantwortlichen Standortwahl bei öffentlichen und privaten Akteuren beitragen.

Entscheidungshilfe zur Kosten-Nutzen-Transparenz von Wohnstandortvarianten

Das Zusammenführen der vielen entscheidungsrelevanten Kriterien für die Wahl des geeigneten Wohn- und Siedlungsstandortes stellt eine komplexe Aufgabe dar. Der Bedarf an kompakten Informationen zum tatsächlichen Kosten-Nutzen-Verhältnis von Wohnstandortvarianten wird bei Umzugs- und Bauwilligen und Kommunen als sehr hoch eingeschätzt und als Grundlage für eine höhere Rationalität der Wohnstandortentscheidung angesehen. Erleichtert werden soll die Auswahl geeigneter Gebiete sowie die Entscheidung durch eine Entscheidungshilfe, die ein Instrument zur direkten Ansprache der Nachfrager mit Bezug auf Kosten und Nutzen ist. Auf Basis einer Datenbank sollen entscheidungsrelevante Kriterien standortspezifisch dargestellt werden. Die Zuordnung und Gewichtung der Kriterien ermöglicht eine zielgruppengenaue und individuell standortbezogene Empfehlung, auf welche der Nutzer seine Wahl stützen kann. Neben den Standortalternativen fließen auch die infrastrukturellen Ausstattungen der jeweiligen Standorte, beispielsweise ÖPNV-Anbindung, Kindergarten, medizinische Versorgung sowie

standortspezifische Kosten, als Kriterien ein, so dass eine Kosten-Nutzen-Transparenz möglich wird.

Erfolgsaussichten

Die Erfolgsaussichten des Forschungsvorhabens werden insbesondere in den Modellkommunen als hoch eingeschätzt. Die Thematik der Siedlungsflächenentwicklung ist in den Städten oftmals von finanziellen Aspekten (Gewinnen neuer Einwohner, kommunaler Haushalt etc.) geprägt. Während von Seiten der Planer darauf hingearbeitet wird, Flächen einzusparen, Brachen zu revitalisieren sowie kommunikative und kooperative Prozesse einzubinden, findet eine politische Unterstützung oftmals noch zu wenig statt. Die entwickelten Kommunikationsmodule sollen dazu beitragen, den Dialog in den Modellstädten und in der Region zu erhöhen. Insbesondere von den kommunalen Workshops sowie der Öffentlichkeitsarbeit profitieren die Modellkommunen in hohem Maße. Langfristig kann hiermit eine Basis für eine intensive Zusammenarbeit geschaffen werden.

Die Kommunikationsstrategie zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl wird im Rahmen des Forschungsvorhabens in den Modellkommunen erprobt und wissenschaftlich begleitet. Die Erkenntnisse der laufenden Evaluation fließen unmittelbar in die Module der Kommunikationsstrategie mit ein. Erfolgskriterien und übertragbare Bausteine stellen das Ergebnis der zweijährigen Forschungsarbeit dar und sollen anderen Kommunen und Regionen die Möglichkeit bieten, kommunikative Prozesse für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in ähnlicher Form durchzuführen.

Literatur

Adomßent, M; Godemann, J. 2005: Umwelt-, Risiko-, Wissenschafts- und Nachhaltigkeitskommunikation: Eine Verortung, in: Michelsen, G.; Godemann, J. (Hg.): Handbuch Nachhaltigkeitskommunikation. Grundlagen und Praxis, S. 42-52, München.

Bischoff, A.; Selle, K.; Sinning, H. 2005: Informieren, Beteiligen, Kooperieren. Kommunikation in Planungsprozessen. Eine Übersicht zu Formen, Verfahren, Methoden und Techniken, 4. völlig überarbeitete und erweiterte Aufl., Dortmund.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.) 2006: Informationen aus der Forschung, Nr. 5/ Oktober 2006, Bonn.

CIVITAS-Netzwerk 2003: 10 Anforderungen zum Einsatz neuer Medien für die Bürgerorientierung, in: Sinning, H.; Selle, K.; Pflüger, F. (Hg.) Neue Medien und Bürgerorientierung, S. 16-19, Gütersloh.

Die Bundesregierung (Hg.) 2002: Perspektiven für Deutschland – Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung, Berlin.

Ecoplan 2000: Siedlungsentwicklung und Infrastrukturkosten; herausgegeben vom Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Bern.

González, T.; Menzl, M. (1999): Last exit Eigenheim? Innenentwicklung als Strategie gegen Umlandwanderung. In: wohnbund-Informationen 2, http://www.wohnbund.de/info0299_1.htm#Last%20exit%20Eigenheim (Letzter Zugriff 20.07.2006).

Göschel, A. (2004, 08. Juli): Deutschland schrumpft – was heißt das für die Städte und das Wohnen? URL: http://www.stadtteilarbeit.de/seiten/theorie/goeschel/demografischer_wandel.htm (Letzter Zugriff 15.11.2006)

Gutsche, J.-M. 2005: Die ständige Ausweitung der Siedlungsfläche – ein Kostenproblem, in: Flächensparbuch; herausgegeben vom Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin, ISR Diskussionsbeiträge 56: S. 29-33.

Häußermann, H. 2002: Zersiedlung und soziale Segregation. Soziale Effekte der Randwanderung. Vortrag beim ‚Stadtkongress 2002 – Zukunft Stadt‘ am 13. Mai 2002 im Berliner Rathaus.

Liebe, J.; Sinning, H.: Online-gestützte Kommunikation in der Raumplanung – Anforderungen und Perspektiven einer zielgruppengerechten Ansprache; in Sinning, H. (Hg.) 2005: Virtuelle Planungskommunikation, Raumplanung Spezial 9, S. 115-125, Dortmund.

Meyer, W.; Stockmann, R. 2005: Evaluation von Nachhaltigkeitskommunikation, in: Michelsen, G.; Godemann, J. (Hg.): Handbuch Nachhaltigkeitskommunikation. Grundlagen und Praxis, S. 349-360, München.

Michelsen, G.; Godemann, J. (Hg.) 2005: Handbuch Nachhaltigkeitskommunikation. Grundlagen und Praxis, S. 25-41, München.

Peters, U.; Rümmele, S.; Große Ophoff, M. (Hg.) 2005: Erfolgreiche Umweltkommunikation im Internet, Berlin.

Richter, S.; Sinning, H. 2006: Online-gestützte Kommunikation für Stadtmanagement – Potenziale, Restriktionen und Anforderungen, in: Sinning, H. (Hg.): Stadtmanagement – Strategien zur Modernisierung der Stadt(-Region), S. 144-163, Dortmund.

Selle, K. (Hg.) 1996: Planung und Kommunikation. Gestaltung von Planungsprozessen in Quartier, Stadt und Landschaft. Grundlagen, Methoden, Praxiserfahrungen, Wiesbaden/Berlin.

Siedentop, S.; Schiller, G.; Koziol, M.; Walther, J.; Gutsche, J.-M. 2006: Siedlungsentwicklung und Infrastrukturfolgekosten – Bilanzierung und Strategieentwicklung. Abschlussbericht des Forschungsvorhabens für das BBR, Bonn: BBR-Online-Publikation.

Sinning, H. 2005: Partizipation – neue Anforderungen an eine bewährte Governanceform, in: Informationen zur Raumentwicklung, H. 9/10, Schwerpunkt: Urban Governance – Formen öffentlich-privater Kooperation, S. 579-588, Bonn.

Suen, I. 2003: Residential development pattern and its impact on infrastructure provision in an urban area, Ames/Iowa.

Tappeiner, G.; Koblmüller, M.; Staffler, G.; Walch, K. 2002: Heimwert, Ökologisch-ökonomische Bewertung von Siedlungsformen; im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie, Wien. Verfügbar unter: <http://www.nachhaltig-wirtschaften.at> (Letzter Zugriff 14.12.2006)

Umweltbundesamt (Hg.) 2001: Perspektiven für die Verankerung des Nachhaltigkeitsleitbildes in der Umweltkommunikation, Berichte, Bd. 4, Berlin.