

# Steckbrief

# Regionaler Portfoliomanager

## Grundsätzliches

Hintergrundinformationen/  
Besonderheiten/  
Grundkonzept

wohlfahrtsökonomische Bewertung von Siedlungsflächenportfolios/  
Siedlungsstrategien im Vergleich

## Art des Tools

Online Tool  
Beratungstool  
käufliche Software  
frei verfügbare Software

## Zielgruppe

Private  
Projektentwickler  
Kommunen/kommunale Entscheidungsträger  
Kreise/Regionen  
Bundesländer / Bund  
Sonstige

## Anzahl Flächen/ Flächenpool

Einzelfläche  
Einzelfläche mit Varianten  
Flächenpool (unbegrenzt)  
Flächen-/ Baulandstrategien

## räumliche Differenzierung

Standort  
Quartier  
Stadtteil/Stadtbezirk  
Gesamtkommune  
Kreis/Region  
Bundesland/Bund

## Untersuchungsgegenstand/ Flächentyp

Wohnen  
Gewerbe/Büro  
Rückbau  
Konversionsflächen  
Industrie  
Grünanlagen/Parks  
soziale Infrastruktur  
ÖPNV  
regenerative Energien

## Zeitpunkt der Anwendung im Projektverlauf

vorbereitende Bauleitplanung  
verbindliche Bauleitplanung  
frühe Planungs-/Konzeptionsphase  
während Projektrealisierung  
nach Projektrealisierung

## Ergebnisse/Schlussfolgerungen (i.d.R. abhängig von Fragestellung)

modellhafte Abschätzung von Nutzen und Kosten für einen Vergleich (keine  
Einnahmen /Erlöse /Absolutkosten); Nutzen-Kosten-Wert für jede Einzelfläche;  
Ranking; Unterscheidbarkeit guter/schlechter Flächen

## Ansprechpartner

Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr (ISB), RWTH Aachen; empirica  
GmbH, Bonn; Forschungsinstitut für Ökosystemanalyse und -bewertung e. V.

## Link auf Website

[www.isb.rwth-aachen.de](http://www.isb.rwth-aachen.de); [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de); [www.gaiac.rwth-aachen.de](http://www.gaiac.rwth-aachen.de);  
[www.rpm.rwth-aachen.de](http://www.rpm.rwth-aachen.de)

## Referenzen

Verfügbarkeit seit

07/2010

FuE-Aufträge

Modellerprobung im :rak (Regionaler Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr  
Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler)

am Markt frei akquirierte  
Projekte

–

## Ablauf und Aufwand Typischer Anwendungsverlauf

Auftaktgespräch (Bereitstellung/Erhebung der benötigten Eingangsdaten); Aufbau/Bestand einer Web-GIS-Plattform sowie eines Datenbanksystems erforderlich; Eingabe aller Grunddaten (Kostenkennwerte, Strukturdaten, Standorte von Kindergärten etc.) in das Tool; Eingabe von potenziellen Siedlungsflächen mit spezifischen Informationen (bspw. geplante Nutzung, Versiegelungsgrad, potenzielle Altlasten etc.); Prüfung auf Vollständigkeit + Plausibilität durch Administrator; Berechnung durch das Tool; Plausibilitätsprüfung der Ergebnisse und ggf. Überarbeitung/ Anpassung der Eingangsparameter; Interpretation

### Bearbeitungsdauer

Aufbau und Integration in eine Web-GIS-Plattform ca. 2 Monate; Sammlung und ggf. Erhebung von Grunddaten sowie Eingabe dieser in das Tool ca. 3 Monate; Vollständigkeits- und Plausibilitätskontrolle ca. 4 Wochen

### Datenanforderungen/ Datenangebot (Quellen)

Vorbesetzungen für die Kostenfelder „Privatwirtschaft“ , „Infrastruktur“, „Ökologie“; Vorbesetzungen für Wohnflächen aus Literatur validiert; Vorbesetzungen für Gewerbe oder andere Nutzungen prinzipiell nutzbar, aber nicht validiert; grundsätzlich erfolgt vergleichende Berechnung im Stile einer NKU; erste Ergebnisse schon mit Vorbesetzungen möglich; nähere Spezifizierung von Werten möglich; die so ermittelten Ergebnisse werden gesondert ausgegeben

### Hinweise auf kostenpflichtige Beratungsleistungen

Da der RPM bisher nur in einem Pilotprojekt angewendet wurde, ist intensiver Beratungsbedarf erforderlich.

### Schnittstellen und Systemvoraussetzungen

Verknüpfung mit einer Web-GIS-Plattform sowie einem Datenbanksystems zwingend erforderlich; bisher keine NKF Schnittstelle; Neben bestehender Serverarchitektur und einem Web-GIS von Vorteil, wenn Grundlagen zur Integration eines WCMS (Web Content Management Systems) für die Flächeneingabe bestehen; Datenbanksysteme sollten SQL bzw. PostgreSQL kompatibel sein.

## Thema

### Kosten / Nutzen

### Methodik

Thema	Kosten / Nutzen				Methodik		
	Kostenbilanz	Langzeitkosten	Nutzenbilanz	Langzeitnutzen	Durchschnittskosten	Grenzkosten	Sonstige
Abwasserentsorgung	■				■		
Wasserversorgung	■				■		
Planung/Gutachten							
Äußere Verkehrsersch.	■				■		
Innere Verkehrsersch.	■				■		
Schutzeinrichtungen	■				■		
Grün- und Ausgleichsflächen	■	■	■	■	■		
Soziale Infrastruktur							■ <sup>1</sup>
anteilige Gemeinkosten			■	■	■		
Umweltkosten	■		■		■		
soziale Wirkung			■	■			■ <sup>2</sup>
Einkommenssteuer							
Grundsteuer							
Erlöse							■ <sup>3</sup>
Grundstücksverkehr			■	■	■		
Gewerbesteuer							
Umsatzsteuer							
Kaufkraft							
Finanzausgleich							
ÖPNV	■				■		
Schülerbeförderung							
Sonstiges							

<sup>1</sup> Kapazitätsbetrachtung (Über-/Unterversorgung)  
<sup>2</sup> Mietpreiserhöhungen/Wertsteigerungen von Grundstücken/ Folgeinvestitionen im Umfeld einer entwickelten Fläche  
<sup>3</sup> Wertsteigerung

### Methodik der Kosten/ Investitionsrechnung

Barwert/ Annuität  
Abschreibung  
Zinssatz  
Erneuerungszeitpunkt  
Kalkulationszeitraum