

empirica

Wirtschaftsforschung und Beratung GmbH

Xantener Straße 9

D-10707 Berlin

Telefon (030) 884 795 - 0

Telefax (030) 884 795 - 17

Erschließungskosten von neuen Wohn- und Mischgebieten im Städtevergleich

**Untersuchung im Auftrag des
Ministerium für
Stadtentwicklung, Kultur und Sport
des Landes Nordrhein-Westfalen**

Verfasser:

**Mathias Holst
Petra Hoglebe
Michael Krüger**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Die Erschließung von neuen Wohn- und Mischgebieten als Bestandteil von Strategien des kosten- und flächensparenden Bauens	1
2. Flächenverbrauch und Erschließungskosten neuer Wohn- und Mischgebiete in Nordrhein-Westfalen - Ein Vergleich	7
2.1 Die einbezogenen Wohn- und Mischgebiete	7
2.2 Flächenverbrauch	14
2.2.1 Erschließungsflächen	14
2.2.2 Verkehrsflächen	17
2.3 Erschließungskosten	24
2.3.1 Gesamterschließungskosten	24
2.3.2 Straßenbaukosten	29
2.3.3 Kanalbaukosten	37
2.3.4 Landschaftsbau und Kinderspielplätze	40
2.3.5 Planungs- und Sonstige Kosten	41
2.4 Zusammenfassung	43
3. Unterschiede niederländischer und deutscher Erschließungspraxis	46
4. Folgerungen und Empfehlungen: Kostensenkungspotentiale bei der Erschließung von Wohn- und Mischgebieten nutzen	53
4.1 Flächen- und kostensparender städtebaulicher Entwurf	53
4.2 Koordination und Organisation der Erschließungsmaßnahmen	57
4.3 Normen und Standards	59
4.4 Gesamtfazit	62
5. ERNA - Ein Programm zur Ermittlung der Erschließungskosten von neuen Wohn- und Mischgebieten	65
5.1 Komponenten eines Erschließungssystems	65
5.2 Einführung in die Programmstruktur	80
Anmerkungen	82

ANHANG: Beschreibung der 26 Wohn- und Mischgebiete	83
Vorbemerkung	84
1. Einfamilienhausgebiete	86
1.1 Dortmund-Lichtendorf	86
1.2 Pulheim-Brauweiler	90
1.3 Herzogenrath	94
1.4 Duisburg	98
1.5 Hochdahl - Am Kirchberg	102
1.6 Bocholt	106
2. Einfamilien- und Mehrfamilienhausgebiete	110
2.1 Lage	110
2.2 Bielefeld-Sennestadt	114
2.3 Viersen-Tonnar	118
2.4 Münster-Schmittingheide (St. Mauritz)	122
2.5 Münster-Wolbeck	126
2.6 Meerbusch-Osterrath	130
2.7 Essen	134
2.8 Hamm	138
3. Mehrfamilienhausgebiete	142
3.1 Hilden	142
3.2 Monheim	146
3.3 Lemgo	150
3.4 Viersen-Kesper	154
3.5 Köln-Porz	158
3.6 Köln-Bickendorf	162
3.7 Haan	166
4. Wohn- und Mischgebiete	170
4.1 Meerbusch-Strümp	170
4.2 Mülheim-Saarn	174
4.3 Marl	178
4.4 Bonn-Hardtberg	182
4.5 Neuss-Meertal	186

KARTEN-, TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Karte 1:	Gemeinden mit neuen Wohn- und Mischgebieten im Erschließungsflächen und -kostenvergleich	9
Tabelle 2-1:	Übersicht über Größe und Dichte der neuen Wohn- und Mischgebiete nach Gebietstypen	11
Tabelle 2-2:	Kostenstruktur ausgewählter Erschließungsmaßnahmen	29
Tabelle 2-3:	Struktur der Straßenbaukosten nach Kostenelementen	31
Tabelle 2-4:	Ergebnisse: Erschließungsflächen und -kosten im Städtevergleich	45
Abb. 2-1:	Unterschiede zwischen den ausgewählten Neubaugebieten: Realisierungsstand, Organisation der Erschließung, Gebietstyp, Lage, Dichte und Erschließungssystem	10
Abb. 2-2:	Anteil der Erschließungsflächen in Abhängigkeit vom Bruttobauland	16
Abb. 2-3:	Anteil der Erschließungsflächen am Bruttobauland	18
Abb. 2-4:	Verkehrsflächen bezogen auf das Nettobauland in %	20
Abb. 2-5:	Verkehrsflächen je Wohneinheit in m ²	22
Abb. 2-6:	Erschließungskosten je m ² Nettobauland in DM	25
Abb. 2-7:	Erschließungskosten je Wohneinheit in DM	27
Abb. 2-8:	Straßenbaukosten je m ² Nettobauland in DM	33
Abb. 2-9:	Straßenbaukosten je m ² Verkehrsfläche in DM	34
Abb. 2-10:	Straßenbaukosten in Abhängigkeit von Oberbaudicke und Funktionstrennung	38
Abb. 2-11:	Entwässerungskosten (ohne Kanalanschluß) je m ² Nettobauland in DM	40
Abb. 2-12:	Entwässerungskosten je m ² Verkehrsfläche in DM	41
Abb. 3-1:	Oberbaudicke nach niederländischem Standard im Vergleich zum deutschen Standard am Beispiel des Wohngebiets Herzogenrath 1. und 2. Bauabschnitt	48
Abb. 5-1:	Beispiele für modifizierte Netzformen mit hierarchischerverkehrlicher Gliederung	67
Abb. 5-2:	Beispiele für die Anordnung von Parkständen, Bäumen und Leuchten in Straßenräumen	68
Abb. 5-3:	Unterschiede zwischen Mischungs- und Trennungsprinzip	69

Abb. 5-2:	Beispiele für die Anordnung von Parkständen, Bäumen und Leuchten in Straßenräumen	67
Abb. 5-3:	Unterschiede zwischen Mischungs- und Trennungs- prinzip	68
Abb. 5-4:	Idealtypischer Straßenaufbau	69
Abb. 5-5:	Bauweisen für Fahrbahnen der Bauklasse V	70
Abb. 5-6:	Regelquerschnitte der Stadt Münster	72
Abb. 5-7:	Bauweisen für Rad und Gehwege	74
Abb. 5-8:	Regelquerschnitt B für das BPlan-Gebiet „Östliche Schiefe Breite“ in Lemgo	75
Abb. 5-9:	Anordnung von Ver- und Entsorgungsleitungen	77