



FolgekostenSchätzer 5.0

Aktualisierung, Anpassung und Erweiterung für die Gemeinden im Freistaat Sachsen

Dr. Jens-Martin Gutsche

Gertz Gutsche Rümenapp –
Stadtentwicklung und Mobilität

Folgekosten der Flächeninanspruchnahme

Projekt 2014/2015

Folgekosten der Flächeninanspruchnahme

Projektpartner

- Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Freiberg)
- Projektgruppe Stadt und Entwicklung
Ferber Graumann und Partner (Leipzig)
- Deutsches Institut für Urbanistik
(Berlin)
- Büro Gertz Gutsche Rümenapp
Stadtentwicklung und Mobilität GbR (Hamburg)

LANDESAMT FÜR UMWELT,
LANDWIRTSCHAFT
UND GEOLOGIE



PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG
FERBER, GRAUMANN UND PARTNER



GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP
Stadtentwicklung und Mobilität
Planung Beratung Forschung GbR

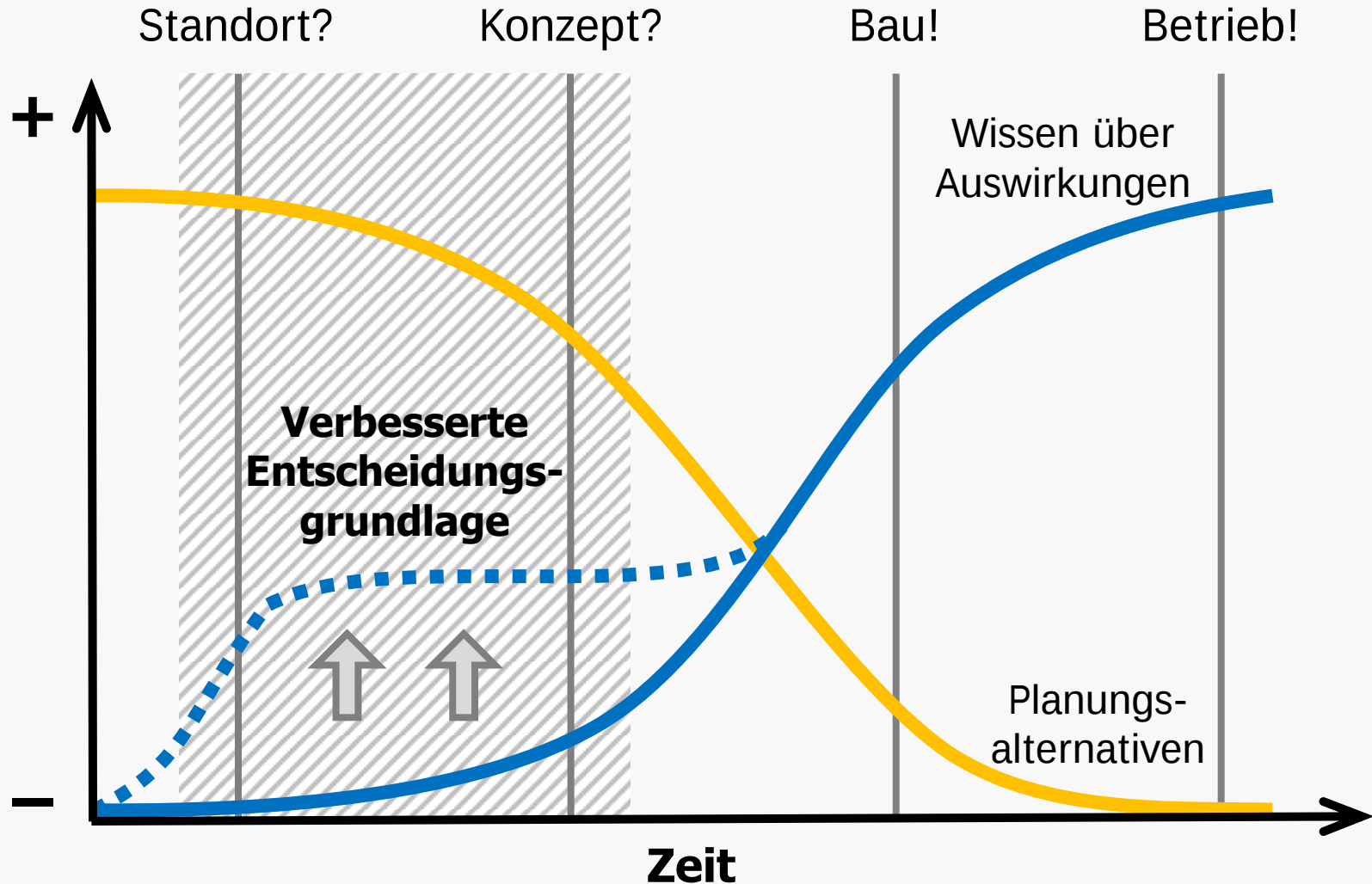
FolgekostenSchätzer

Zielsetzung und Entstehungsgeschichte

Grundidee des FolgekostenSchätzers

- Möglichkeit für Kommunen (und andere kommunalpolitisch interessierte Personen), Planungsvorhaben im Bereich des Wohnungsbaus zu einem möglichst frühen Zeitpunkt grob hinsichtlich der Folgekosten zu bewerten.

Phasen eines Planungsprozesses



Grundidee des FolgekostenSchätzers

- Möglichkeit für Kommunen (und andere kommunalpolitisch interessierte Personen), Planungsvorhaben im Bereich des Wohnungsbaus zu einem möglichst frühen Zeitpunkt grob hinsichtlich der Folgekosten zu bewerten.
- Der FolgekostenSchätzer ist ein Schätzer. Er kann eine detaillierte Kostenplanung im weiteren Planungsprozess nicht ersetzen.
- Ziel des FolgekostenSchätzers ist es, die kommunalpolitische und verwaltungsinterne Diskussion für Planungsvorhaben hinsichtlich des Aspektes „Folgekosten“ anzuregen und zu fundieren.
- Das Thema „Kommunale Folgekosten“ ist eng verknüpft mit den Themen
 - Kommunale Finanzsituation und Infrastrukturaufwand
 - Siedlungsstrukturelle Anpassung an die demografische Entwicklung
 - Adäquater Umgang mit Investoren
 - Flächenverbrauch

Grundidee der technischen Entwicklung und Bereitstellung

- Lernfähigkeit des Programms durch die Möglichkeit, eigene Kostenkennwerte und Infrastrukturelemente einzutragen bzw. hinzuzufügen.
- Kostenlos zur Verfügung gestelltes Selbstnutzerwerkzeug.
- Bekannte und weit verbreitete technische Basis (Microsoft Excel).
- Nutzbarkeit ohne Excel-Kenntnisse.

Entwicklungsschritte des FolgekostenSchätzers

2006 Folgekostenstudie im Auftrag des
Innenministeriums Schleswig-Holstein

Untersuchungsfläche A: Nachnutzung des Geländes der Firma Schnoor in Husum (Industriestraße / Marienhofweg)

Bei der Untersuchungsfläche A handelt es sich um das Firmengelände des Holzbauunternehmens Schnoor. Die Firma Schnoor hat der Stadt Husum vor kurzem mitgeteilt, dass sie die Fläche verlassen wird. Sie steht damit grundsätzlich für neue städtebauliche Nutzungen zur Verfügung, befindet sich jedoch aktuell noch im Besitz der Firma Schnoor.



Untersuchungsfläche D: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 „Bredstedter Straße“ der Stadt Husum (Bredstedter Straße / Stadtgrenze)

Die Untersuchungsfläche D ist mit etwa 36 ha die größte Untersuchungsfläche. Dies gilt auch, wenn man berücksichtigt, dass – nach den in Abschnitt 7 getroffenen Annahmen – nur etwa 15 ha davon letztendlich als Nettowohnbauland für Grundstücke zur Verfügung steht.



**Kurz-, mittel- und langfristige Kosten
der Baulanderschließung
für die öffentliche Hand, die Grundstücksbesitzer
und die Allgemeinheit**

**Unterschiede zwischen Wohnbaulandausweisungen
auf Brachen und der „grünen Wiese“
und Einfluss der städtebaulichen Dichte**

Abbildung 4-14: Untersuchungsfläche D: Nördlicher Teil, Blick von Westen (Bredstedter Straße)

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP
Stadtentwicklung und Mobilität
Planung Beratung Forschung GbR

Kurz-, mittel- und langfristige Kosten
der Baulanderschließung
für die öffentliche Hand, die Grundstücksbesitzer
und die Allgemeinheit

Unterschiede zwischen Wohnbaulandausweisungen
auf Brachen und der „grünen Wiese“
und Einfluss der städtebaulichen Dichte

dargestellt an Beispielstandorten
im Stadt-Umland-Bereich Husum

Studie im Auftrag
des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume
des Landes Schleswig-Holstein

Abschlussbericht

Entwicklungsschritte des FolgekostenSchätzers

2006	Folgekostenstudie im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein	
2007	Entwicklung eines FolgekostenSchätzers sowie einer Arbeitshilfe „Folgekosten“ im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein	Versionen 1.0 bis 2.1



Innenministerium
des Landes
Schleswig-Holstein



Sie sind hier: [Startseite](#) [Landesplanung und Vermessungswesen](#) [Landesplanung](#) [Einzelthemen](#) > Folgekosten

Suche



Das Ministerium

- Der Minister
- Organisation
- Behörden
- Kommunales und Sport
- Innere Sicherheit
- **Landesplanung und Vermessungswesen**
 - **Landesplanung**
 - Grundlagen
 - Landesentwicklungsplan
 - Raumordnungspläne
 - Berichte
 - Kooperationen
 - Einzelthemen
 - Lust op dat Meer
 - Innenentwicklung
 - **Folgekosten**
 - Zentralörtliches System
 - Windenergie
 - MORO Nord
 - Demographischer Wandel
 - IKZM
 - Broschüren
- Vermessungs- und Katasterverwaltung
- Städtebau, Bau- und Wohnungswesen

Arbeitshilfe zu Infrastrukturfolgekosten

Da in Zukunft viele Regionen in Schleswig-Holstein von sinkenden

Bevölkerungszahlen betroffen sein werden, wird es für die Kommunen umso wichtiger, bereits im Vorfeld der Aufstellung von Bauleitplänen die Folgekosten neuer Wohngebiete abzuschätzen. Sinkende Siedlungsdichten und rückläufige Zahlen wichtiger Nachfragergruppen können mit erheblichen Folgen für die Finanzierung der

infrastrukturellen Basisversorgung der Bevölkerung verbunden sein. Denn mit wachsender Siedlungs- und Verkehrsfläche bei stagnierender oder gar zurückgehender Bevölkerung muss je Einwohner ein zunehmender Bestand an technischen, aber auch sozialen Infrastrukturen vorgehalten und finanziert werden.



Welcher Siedlungsentwicklungspfad erweist sich unter den Bedingungen des demographischen Wandels für eine Kommune in Bezug auf ihre Infrastruktur als zukunftsfähig und Kosten sparend? Welche Effekte hat die kommunalpolitische Durchsetzung der Innenentwicklung gegenüber einer Außenentwicklung auf den Haushalt einer Gemeinde?

Auf diese drängenden Fragen kann in vielen Städten und Gemeinden Schleswig-Holsteins aktuell keine überzeugende Antwort gegeben werden, da eine systematische Abschätzung zukünftiger Infrastrukturfolgekosten häufig nicht erfolgt.

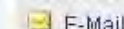
Die vorliegende Arbeitshilfe zu Folgekostenabschätzungen bei der Schaffung neuer Wohnnutzungen greift diese und weitergehende grundlegende Fragen zur Begrifflichkeit, zu den Planungsphasen und Infrastrukturbereichen bis hin zum Stellenwert von Folgekostenbetrachtungen auf. Sie setzt sich mit den verschiedenen Aspekten der technischen und der sozialen Infrastruktur auseinander und gibt methodische Hinweise, wie Kommunen die wichtigsten Folgekostenabschätzungen in den Bereichen technischer und sozialer Infrastruktur mit einem überschaubaren Aufwand durchführen können.

Kontakt



Innenministerium

Düsternbrooker Weg 92
24105 Kiel
Telefon: 0431 988-0
Telefax: 0431 988-2833



E-Mail

Zum Herunterladen

- ↓ [Abschätzung der Infrastrukturfolgekosten von Wohnnutzungen - Eine Arbeitshilfe für Kommunen](#)

Weiterführende Links

- www.was-kostet-mein-baugebiet.de

Weitere Informationen

- [Innenentwicklung](#)

Entwicklungsschritte des FolgekostenSchätzers

2006	Folgekostenstudie im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein	
2007	Entwicklung eines FolgekostenSchätzers sowie einer Arbeitshilfe „Folgekosten“ im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein	Versionen 1.0 bis 2.1
2009	Neukonzeption und Umsetzung im Rahmen des Bundesforschungsprogramms REFINA	Versionen 3.0 bis 3.4



Startseite

Über REFINA

Akteure

Projekte

Produkte

Querschnittsthemen

REFINA-
Veröffentlichungen

Literaturdatenbank

Newsletter-Archiv

Kostentransparenz

REFINA > Projekte > Kostentransparenz

Wohn-, Mobilitäts- und Infrastruktur- Flächeninanspruchnahme am Beispiel

Ziele des Vorhabens

- Wissenschaftlich-empirische Entwicklung
- den Gemeinden und Kreisen die Folgekosten
- Beitrag zur verbesserten Wahrnehmung
- Flächeninanspruchnahme
- Entwicklung von Beratungsangeboten für
- Nutzbarmachung für die Entwicklung von
- Standortvarianten durch die Kommunen

Projektbeschreibung

- Unterstellt wird, dass insbesondere
- finanzielle Anreize - etwa im Rahmen
- den Kommunen zu siedlungsstrukturellen
- als Voraussetzung für rationale Standort
- Erarbeitung von Wirkungsmodellen für
- aus Literaturrecherchen, Daten der Pl
- Kartendarstellungen, Tabellen, Check
- Generiert wird Orientierungswissen für
- Problemlösung werden insbesondere
- Kommunen der Metropolregion Ham

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung

Was kostet mein Baugebiet ?

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP

Home » Werkzeuge

Werkzeuge

Infothek >

Zum Einstieg: Der FolgekostenSimulator im Internet

Erleben Sie spielerisch, wie sich unterschiedliche Baulandstrategien auf das Portemonnaie Ihrer Gemeinde und Ihrer Bürger auswirken.

Mehr dazu >>

Für die Praxis: Der FolgekostenSchätzer in Excel

Möchten Sie reale Planungsbeispiele in Ihrer Kommune durchrechnen? Dann ist der FolgekostenSchätzer auf Excel-Basis das richtige Werkzeug für Sie

Mehr dazu >>

Arbeitshilfe für kommunale Folgekostenabschätzungen

Für das Innenministerium Schleswig-Holstein haben wir eine Arbeitshilfe für Kommunen entwickelt. Sie soll es Gemeinden erleichtern, selbst Folgekostenabschätzungen durchzuführen.

Mehr dazu >>

Abschätzung der Infrastrukturfolgekosten von Wohnnutzungen

Eine Arbeitshilfe für Kommunen

Entwicklungsschritte des FolgekostenSchätzers

2006	Folgekostenstudie im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein	
2007	Entwicklung eines FolgekostenSchätzers sowie einer Arbeitshilfe „Folgekosten“ im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein	Versionen 1.0 bis 2.1
2009	Neukonzeption und Umsetzung im Rahmen des Bundesforschungsprogramms REFINA	Versionen 3.0 bis 3.4
2012	Umsetzung der vielfachen Anregungen aus den Modellvorhaben „Infrastrukturfolgekosten“ des Bayerischen Innen- und Umweltministeriums	Versionen 4.0 bis 4.1



Staat
und Kommunen

Sport
und Gesellschaft

Schutz
und Sicherheit

Bauen
und Wohnen

Verkehr
und Mobilität



Bauherren-Info

Bauthemen

Staatlicher Hochbau

Städtebau

Städtebauförderung

Wohnen

Baurecht und Technik

Aktuelles

Demografischer Wandel

Energie und Klimaschutz

Ökologie im Städtebau

Flächensparen

Flächenmanagement

Revitalisierung

Folgekostenschätzer

Bündnis zum Flächensparen

Bayerisches Flächenspar-Förum



© MESS GbR Mobile Einsatzgruppe Stadt und Stil, Kaiserslautern
Wettbewerb Neu-Ulm, Ludwigsfeld

Der FolgekostenSchätzer

Aktuelles

Demografischer Wandel

Energie und Klimaschutz

Ökologie im Städtebau

Flächensparen

Flächenmanagement

Revitalisierung

FolgekostenSchätzer

Bündnis zum Flächensparen

Bayerisches Flächenspar-Forum

Bayerische Innenstadtinitiative

Planungszuschüsse



© MESS GbR Mobile Einsatzgruppe Stadt und Stil, Kaiserslautern
Wettbewerb Neu-Ulm, Ludwigsfeld

Der FolgekostenSchätzer

Der  FolgekostenSchätzer ermöglicht bereits in einem sehr frühen Planungsstadium die Abschätzung der Gesteigungs- und Folgekosten für die Infrastruktur einer Wohngebietsplanung. Das Programm bietet einen Kostenvergleich für unterschiedliche Entwicklungsflächen sowie für unterschiedliche Planungen auf einer Fläche. Möglich ist auch ein nachvollziehbarer Vergleich zwischen einer Innenentwicklung und einer Außenentwicklung einer Gemeinde.

Konkrete Folgekostenbetrachtungen stellen für Verwaltung und Politik, aber auch die Öffentlichkeit hilfreiche Informationen zur Ausrichtung der Siedlungsentwicklung dar. Sie erhöhen die Transparenz in der öffentlichen Diskussion und tragen zu einer Verbesserung des Kostenbewusstseins im Hinblick auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung bei.

Im Rahmen eines gemeinsamen Modellprojekts der Obersten Baubehörde und des Bayerischen Landesamts für Umwelt wurde der FolgekostenSchätzer in acht bayerischen Kommunen getestet. Auf Basis der Rückmeldungen wurde das Programm anschließend weiterentwickelt. Die neue Fassung "FolgekostenSchätzer 4.0" steht allen Kommunen Bayerns kostenfrei zur Verfügung.

BILDERGALERIE



» Alle Bildergalerien

ZUM THEMA

Veröffentlichungen



Folgekosten von
Wohnbaugebieten, Planungshilfe



FolgekostenSchätzer 4.0 (gesamt)
(29.9 MB)



FAQ - Häufig gestellte Fragen
(831.3 kB)



Anleitung zur Programmbedienung
(Teil 1) (8.6 MB)



Anleitung zur Programmbedienung
(Teil 2) (9.3 MB)

Partner

Bauen bald nur noch im Ortskern?

Bischofsheimer Stadtrat informiert sich ausführlich über Pro und Contra der Ausweisung von Neubaugebieten



Folgekosten nicht vergessen

Tendenz: Baulücken schließen und leer stehende Anwesen beleben

BISCHOFSHAIM (me). Die Neuausweisung von Wohnbauflächen ist mit einem erheblichen Infrastrukturaufwand verbunden. In welcher Höhe dessen Folgekosten nicht nur die späteren Käufer und Mieter der errichteten Wohnungen, sondern auch die Kommunen und die Allgemeinheit belasten, zeigt der vom Hamburger Büro Gertz Gutsche Rümenapp entwickelte Folgekosten-Schätzer.

möglichen Baugebiete in Bischofsheim sowie die ersten Auswertungen der Rückläufe der Eigentümerbefragung im Projekt Flächenmanagement der Kreuzbergallianz gegeben. Außerdem sprach der Hofheimer Bürgermeister Wolfgang Borst über die Erfahrungen der Hofheimer Allianz in Sachen Vermarktung von Leerständen.

Dr. Frank Molder und Dr. Jens-Martin Gutsche erläuterten aber zunächst den Folgekosten-Schätzer, der entwickelt wurde, um knapper werdenden Haushaltsmitteln in den Kommunen ein größeres

Leben. Das bedeute, dass die Leerstände und die Kostenbelastungen steigen werden. Auch verändere sich der Wohnraumbedarf, es werden kleinere Wohnungen benötigt, möglichst barrierefrei in unmittelbarer Nähe zu den Einkaufsmöglichkeiten. Das alles müsse eine Gemeinde heute schon im Blick haben, wenn es darum geht, über eine Ausweisung von Baugebieten zu beraten.

Der Folgekosten-Schätzer ermöglicht nun eine detaillierte Darstellung der Kosten anfangen von der Herstellung der Straßen, Wasser- und Kanalleitungen bis hin zu den Grünflächen. Hochgerechnet auf 30 beziehungsweise 70 Jahre kommen stattdessen. Für den Fall

Ausgaben, die irgendwann "Niemand will 17 Baumin Lenhardt und Trum befand, dass „schlecht gerechnet“ wmin Lenhardt möchte viele Bauplätze anbieten Familien nimbach oder Schönauf dern die Möglichkeit furt zu bleiben. eines kleinen Baugben.

Die Daten und Kurt Fischer von chen, erklärte di Beamtin Ulla Sc listische Zahler und nichts sch Bereich

Große Kreisstadt
Fürstenfeldbruck

Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck
Telefon: 08141/ 28-0
Telefax: 08141/ 28-21199

Allg. Öffnungszeiten:
Mo – Fr 08.00-12.00 Uhr
Do 14.00-18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

<http://www.fuerstenfeldbruck.de>
<http://barrierefrei.fuerstenfeldbruck.de>
info@fuerstenfeldbruck.de

Fürstenfeldbruck, den 01.10.2014

Telefon: 08141 281-4217 08141 282-4217
Fax: 08141 281-4117 08141 282-4117

**Gesamtstädtisches Konzept soziale Infrastrukturfolgekosten:
Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes**

Sehr geehrter Herr Dr.-Ing. Gutsche,

Vor dem im Folgenden aufgeführten Hintergrund möchten wir Sie gerne zu einer Angebotsabgabe einladen.

Aufgabenstellung:

Für den Gesamttraum der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck soll für einen weitreichenden Zeitraum von voraussichtlich 20 Jahren ein Folgekostenkonzept soziale Infrastrukturkosten erarbeitet werden. Insbesondere handelt es sich um Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Kindertagesstätten, Seniorenheime, Sportstätten, Grünflächen, Friedhof, Feuerwehr, Kultureinrichtungen, Sozialer Wohnungsbau, Straßen (ggf. Spielplätze) etc.

Ziel ist es letztendlich, zukünftig bezogen auf konkretes Bauland, einen gerichtsfesten Preis für die insgesamt entstehenden sozialen Infrastrukturen zu ermitteln. Diese somit greifbar gemachten Kosten sollen später in städtebaulichen Verträgen den einzelnen baurechtlich Begünstigten zugeordnet werden (Gebietsübergreifendes Konzept gemäß aktueller Rechtsprechung des BVerwG).

Da die Gerichtsfeste ab Vertragsabschluss über einen Zeitraum von 30 Jahren bestehen soll, müssen die Inhalte der Verträge sorgfältig hergeleitet sein, auf nachvollziehbaren, begründbaren und verhältnismäßigen Grundlagen.

Das Projekt weist in hohem Maße Modelcharakter für Kommunen in vergleichbaren demografischen Verhältnissen auf und wird mit Städtebaufördermitteln unterstützt.

Entwicklungsschritte des FolgekostenSchätzers

2006	Folgekostenstudie im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein	
2007	Entwicklung eines FolgekostenSchätzers sowie einer Arbeitshilfe „Folgekosten“ im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein	Versionen 1.0 bis 2.1
2009	Neukonzeption und Umsetzung im Rahmen des Bundesforschungsprogramms REFINA	Versionen 3.0 bis 3.4
2012	Umsetzung der vielfachen Anregungen aus den Modellvorhaben „Infrastrukturfolgekosten“ des Bayerischen Innen- und Umweltministeriums	Versionen 4.0 bis 4.1
2015	Weiterentwicklung, landesspezifische Anpassung und thematische Erweiterung durch Projekte des Landes Brandenburg und des Freistaates Sachsen	Version 5.0

was-kostet-mein-baugebiet.de - Schätzen Sie die Folgekosten von Baugebieten für Ihre Gemeinde und Ihre Bürger ab



Empfohlen vom
LANDESAMT FÜR UMWELT,
LANDWIRTSCHAFT
UND GEOLOGIE

Was-kostet-mein-baugebiet.de
Der FolgekostenSchätzer
Version 5.0

Ermöglicht durch Projekte und Modellvorhaben
des Freistaates Sachsen, des Landes Brandenburg
des Freistaates Bayern, des Landes Schleswig-Holstein
und des Bundesministeriums für Bildung und Forschung

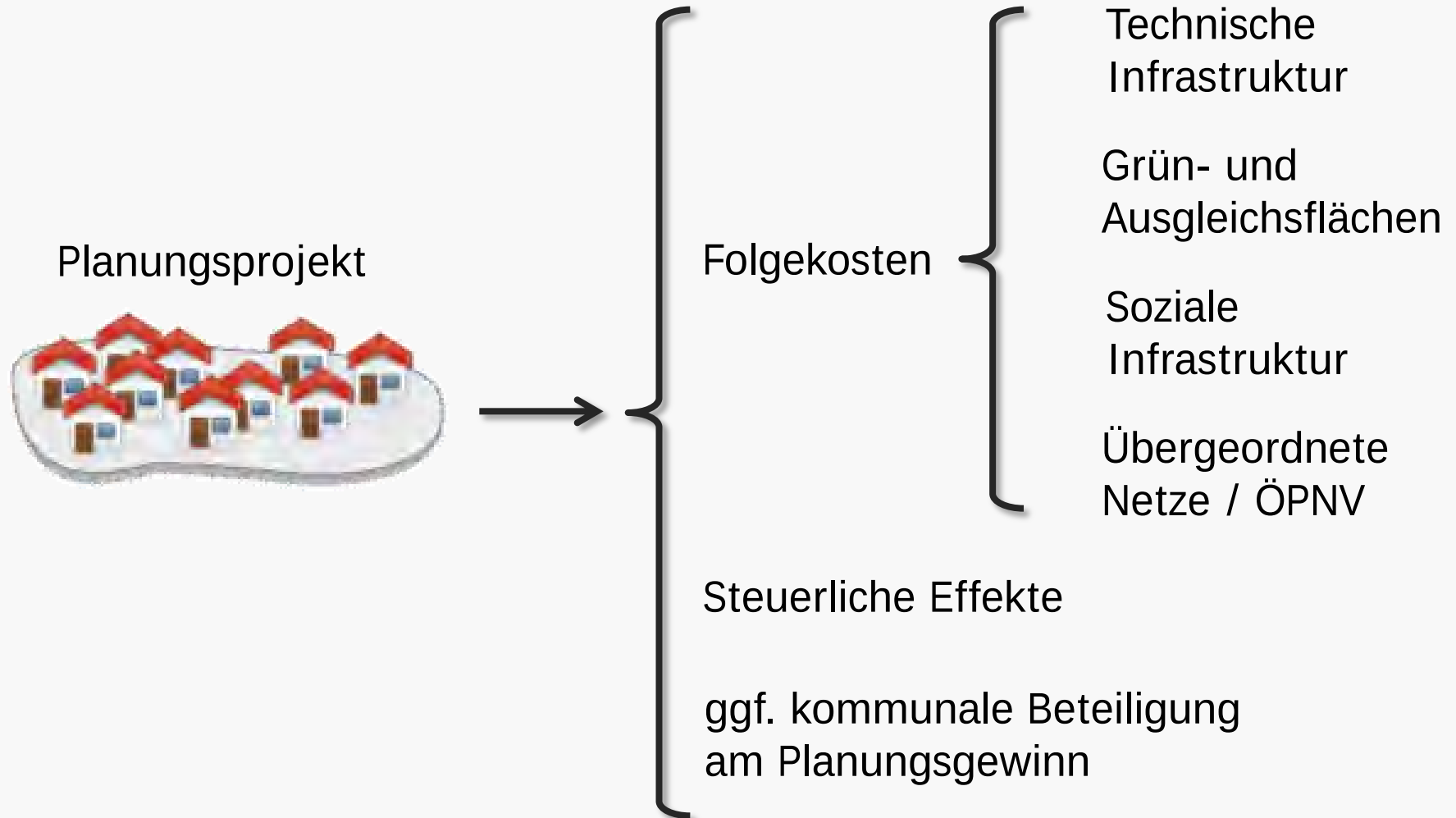
GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP

Start

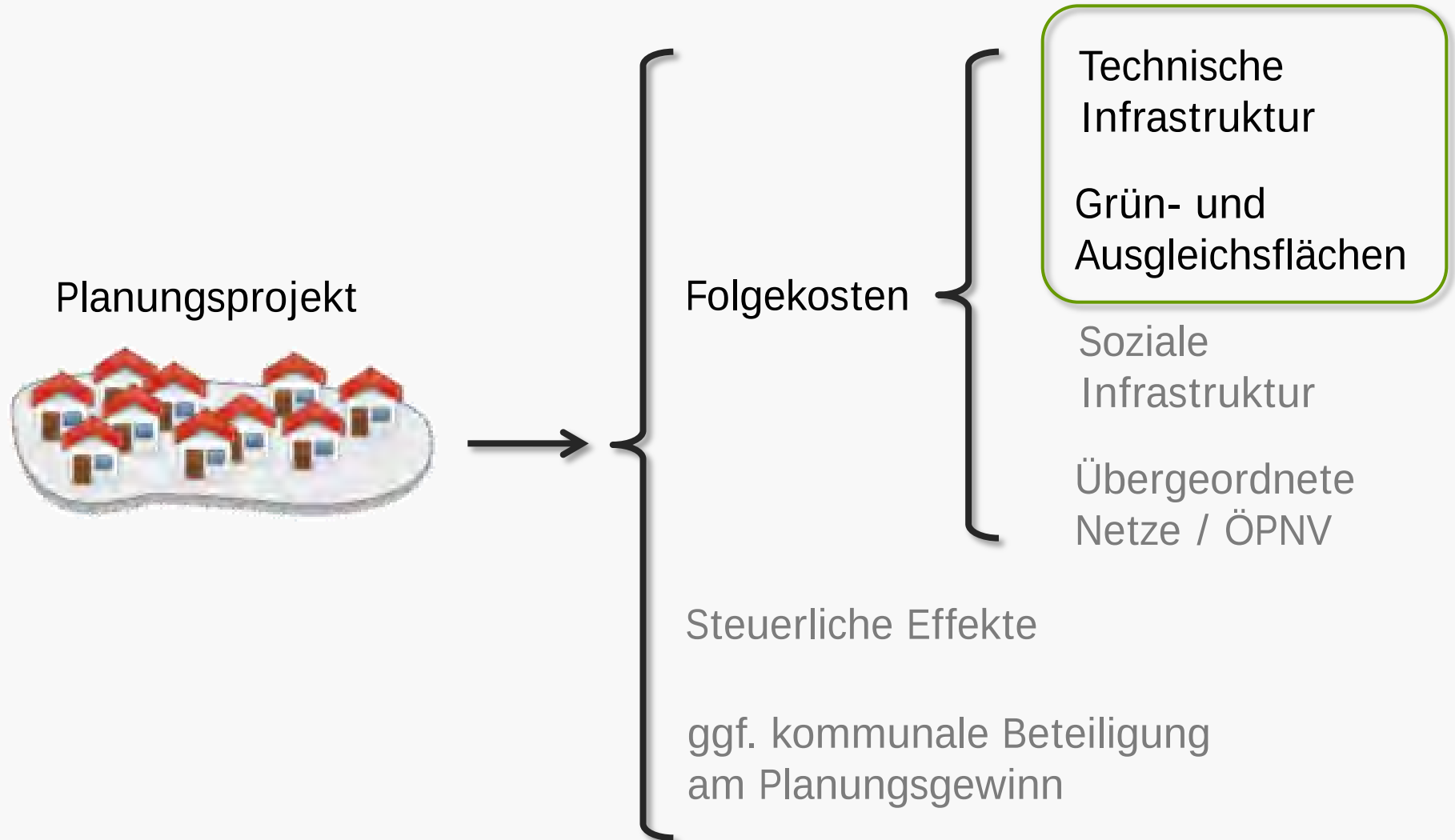
FolgekostenSchätzer

Folgekostenbereiche des Schätzers

Welche Folgekostenbereiche deckt der FolgekostenSchätzer ab?



Welche Folgekostenbereiche deckt der FolgekostenSchätzer ab?



FolgekostenSchätzer

**Drei Anwendungsbereiche
mit fünf Anwendungsfällen**

Was ist das Ziel Ihrer Kostenabschätzung? (Schritt 1)

Es geht um den
Neubau
von Wohnungen



Noch keine Eintragungen
in diesem Bereich

Es geht um den
Rückbau
früherer Nutzungen



Noch keine Eintragungen
in diesem Bereich

Es geht um Veränderungen im
Bestand
der vorhandenen Siedlungen

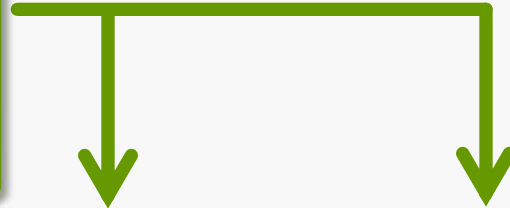


In diesem Bereich wurden
bereits Eintragungen vorgenommen

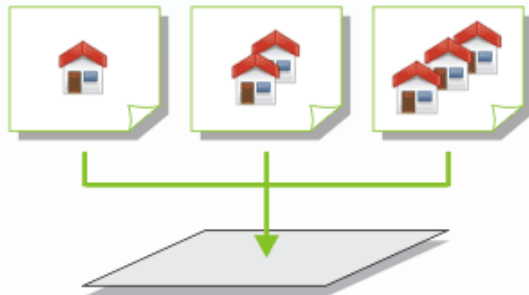


Zurück
zum Startmenü

Es geht um den
Neubau
von Wohnungen



Ich möchte
alternative Planungen
für eine einzige potenzielle Wohnbaufläche untersuchen.



z.B. als Vorüberlegung zu einem
Bebauungsplan

Ich möchte die Folgekosten eines Planungsziels auf
unterschiedlichen Potenzialflächen
vergleichen.



z.B. als Vorüberlegung zu einem
Flächennutzungsplan

Was ist das Ziel Ihrer Kostenabschätzung? (Schritt 1)

Es geht um den
Neubau
von Wohnungen



Noch keine Eintragungen
in diesem Bereich

Es geht um den
Rückbau
früherer Nutzungen



Noch keine Eintragungen
in diesem Bereich

Es geht um Veränderungen im
Bestand
der vorhandenen Siedlungen



In diesem Bereich wurden
bereits Eintragungen vorgenommen



Zurück
zum Startmenü

Es geht um den
Rückbau
früherer Nutzungen



was-kostet-mein-baugebiet.de - Schätzen Sie die Folgekosten von Baugebieten für Ihre Gemeinde und Ihre Bürger ab

Schritt 7 - Zusammenfassung der Kostenschätzung

Basisdaten	Rückbaukosten (Entfernen alter Gebäude und Infrastrukturen)
Bezeichnung: Ehemalige Wäscherei	Rückbaukosten insgesamt: 843.500 EUR
Größe (ha brutto): 2,41	Finanzierungsanteile: - Fördermittel: 70 %
	- Kommune: 10 %
	- Grundstücksbesitzer: 20 %
	somit: Kommunale Kosten für Rückbau: 84.350 EUR
Foto	Sanierungskosten (Entfernung von Altlasten)
	Sanierungskosten insgesamt: 180.000 EUR
	Finanzierungsanteile: - Fördermittel: 40 %
	- Kommune: 5 %
	- Grundstücksbesitzer: 55 %
	somit: Kommunale Kosten für Sanierung: 9.000 EUR
	Kommunale Gesamtkosten
	Kommunale Kosten für Rückbau und Sanierung: 93.350 EUR

[← Schritt zurück](#) [✕ Abbrechen](#) [✓ Flächendefinition abschließen](#)

Rückbau definieren 7

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP

Was ist das Ziel Ihrer Kostenabschätzung? (Schritt 1)

Es geht um den
Neubau
von Wohnungen



Noch keine Eintragungen
in diesem Bereich

Es geht um den
Rückbau
früherer Nutzungen



Noch keine Eintragungen
in diesem Bereich

Es geht um Veränderungen im
Bestand
der vorhandenen Siedlungen

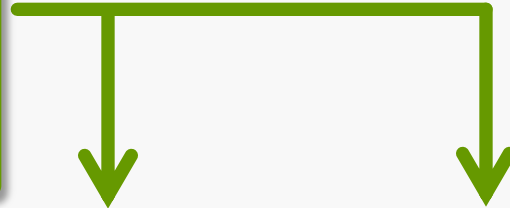


In diesem Bereich wurden
bereits Eintragungen vorgenommen



Zurück
zum Startmenü

Es geht Veränderungen im
Bestand
der vorhandenen Siedlungen



Ich möchte die
demografischen Remanenzkosten
für eine bestehende Siedlung / einen Ortsteil abschätzen.



z.B. als Vorüberlegung zu einer
Anpassungsstrategie

Ich möchte die infrastrukturellen Folgekosten der
Umwandlung von Wochenendhausgebieten in Dauerwohnen
durch die dafür notwendige ordnungsgemäße Erschließung ermitteln.



z.B. als Grundlage für eine
planerische Stellungnahme

FolgekostenSchätzer

Nutzerführung (fast immer) in vier Arbeitsschritten

Arbeitsschritte der Kostenschätzung (Ablaufübersicht)

Gewählter Anwendungsfall: Planungsvergleich

Kostenabschätzung für **eine einzige** potenzielle Wohnbaufläche (z.B. bei Vorüberlegungen zu einem Bebauungsplan)

 Anwendungsfall
ändern

1 Optional: Eigene Kostenkennwerte fest- legen (empfohlen)

Stand der Dinge: 
Jederzeit einsehbar

 Annahmen ansehen
und bei Bedarf verändern

2 Die potenzielle Wohnbaufläche beschreiben

Stand der Dinge: 
Wohnbaufläche definiert

 Wohnbaufläche
definieren oder ändern

3 Planungen für die Wohnbaufläche definieren

Stand der Dinge: 
2 Planungen definiert

 Planungen
definieren und ändern

4 Die Folgekosten der Planungen schätzen/vergleichen

Die bisherigen Festlegungen
machen aktuell die folgenden
Auswertungen möglich:

 Eine Planung
auswerten  

 Planungen
vergleichen  

 Zum Startmenü (neue Abschätzung beginnen, Daten aus
Datei einlesen, mehr Informationen, Programm beenden)

Es geht um den
Neubau
von Wohnungen



Arbeitsschritte der Kostenschätzung (Ablaufübersicht)

Gewählter Anwendungsfall: Flächenvergleich

Kostenabschätzung für **mehrere** Wohnbauflächen (z.B. bei Vorüberlegungen zu einem Flächennutzungsplan)

 Anwendungsfall ändern

1 Optional: Eigene Kostenkennwerte festlegen (empfohlen)

Stand der Dinge: 
Jederzeit einsehbar

 Annahmen ansehen und bei Bedarf verändern

2 Die potenziellen Wohnbauflächen beschreiben

Stand der Dinge: 
1 Wohnbaufläche definiert

 Potenzielle Flächen für Wohnungsbau definieren

3 Planungen für die Wohnbauflächen definieren

Stand der Dinge: 
2 Planungen definiert

 Planungen definieren und ändern

4 Die Folgekosten der Wohnbauflächen schätzen/vergleichen

Die bisherigen Festlegungen machen aktuell die folgenden Auswertungen möglich:

 Eine Fläche auswerten  

 Flächen vergleichen  

 Zum Startmenü (neue Abschätzung beginnen, Daten aus Datei einlesen, mehr Informationen, Programm beenden)

Es geht um den **Neubau** von Wohnungen



Arbeitsschritte der Kostenschätzung (Ablaufübersicht)

Gewählter Anwendungsfall: Kostenremanenz

Analyse der Auswirkungen einer **zurückgehenden Bevölkerung** auf die pro-Kopf-Ausgaben für die technische Infrastruktur

1 Optional: Eigene Kostenkennwerte fest- legen (empfohlen)

Stand der Dinge: 

Jederzeit einsehbar



Annahmen ansehen
und bei Bedarf verändern

2 Infrastrukturbestand im Untersuchungs- raum erfassen

Stand der Dinge: 

2 Teilräume definiert



Teilräume definieren und
Netzbestände erfassen

3 Einwohnerentwicklung im Untersuchungs- raum skizzieren

Stand der Dinge: 

Alle Entwicklungen skizziert



Einwohnerentwicklung
der Teilräume skizzieren

4 Entwicklung der Pro-Kopf-Ausgaben analysieren

Die bisherigen Festlegungen
machen aktuell die folgenden
Auswertungen möglich:



Einen Teilraum
auswerten



Teilräume
vergleichen



Zum Startmenü (neue Abschätzung beginnen, Daten aus
Datei einlesen, mehr Informationen, Programm beenden)



Ablaufübersicht Remanenz



Es geht Veränderungen im
Bestand
der vorhandenen Siedlungen

Arbeitsschritte der Kostenschätzung (Ablaufübersicht)

Gewählter Anwendungsfall: Umwandlung in Dauerwohnen

Abschätzung der Kosten einer **nachträglichen Erschließung von Wochenendgebieten** bei der Umwandlung in Gebiete für Dauerwohnen

1 Optional: Eigene Kostenkennwerte fest- legen (empfohlen)

Stand der Dinge: ☒

Jederzeit einsehbar

 Annahmen ansehen
und bei Bedarf verändern

2 Wochenendgebiete im aktuellen Zustand beschreiben

Stand der Dinge: ☒

1 Gebiet definiert

 Wochenendhausgebiete
beschreiben

3 Erschließungsplanung für Dauerwohnen skizzieren

Stand der Dinge: ☒

Planung definiert

 Erschließungsplanung für
Umwandlung skizzieren

4 Kostenfolgen der Umwandlung analysieren

Stand der Dinge: ☒

Auswertung möglich

 Kostenfolgen einer
Umwandlung auswerten

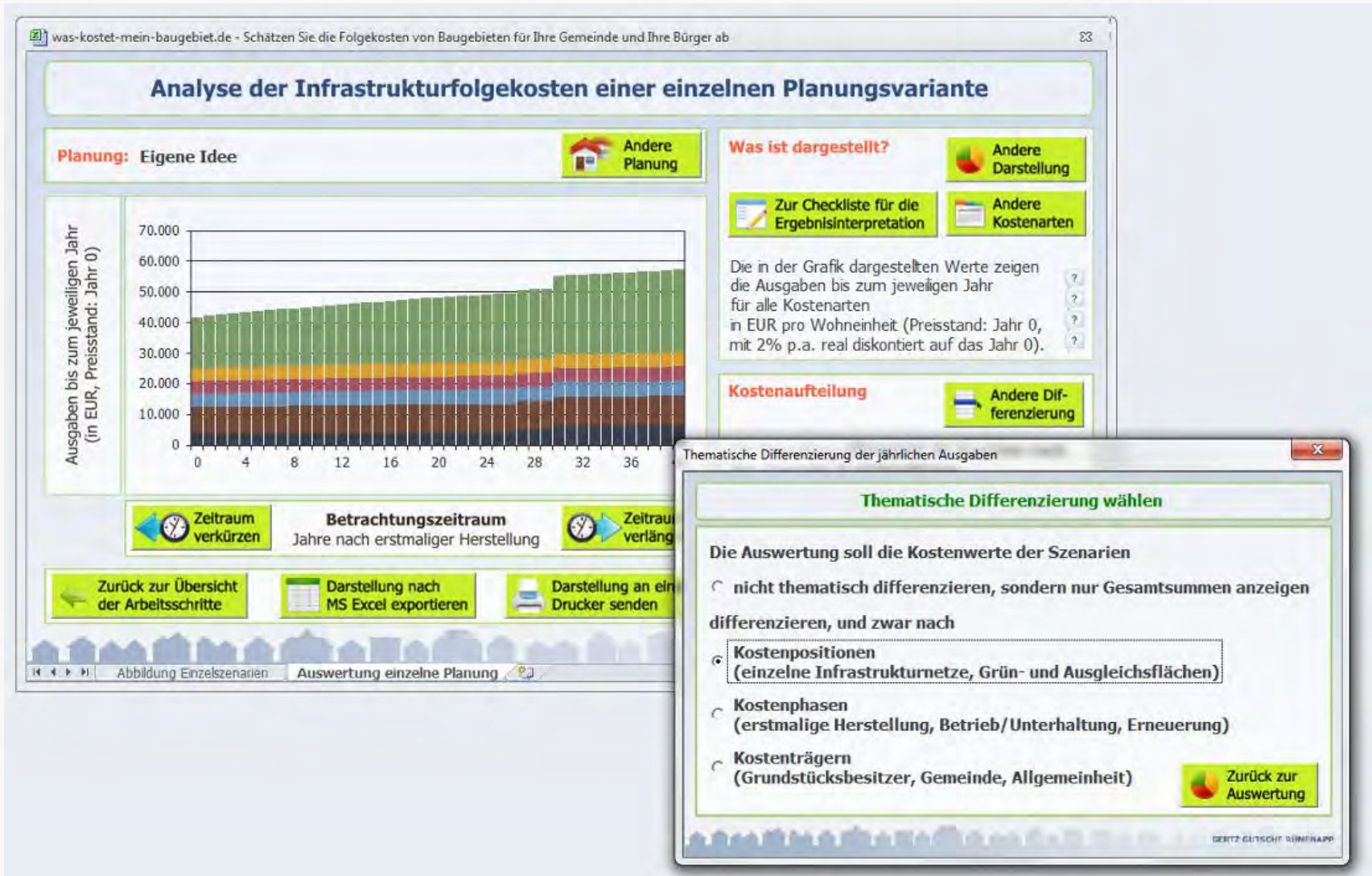
 Zum Startmenü (neue Abschätzung beginnen, Daten aus
Datei einlesen, mehr Informationen, Programm beenden)

Es geht Veränderungen im
Bestand
der vorhandenen Siedlungen



FolgekostenSchätzer

Ergebnisbeispiele



was-kostet-mein-baugebiet.de - Schätzen Sie die Folgekosten von Baugebieten für Ihre Gemeinde und Ihre Bürger ab

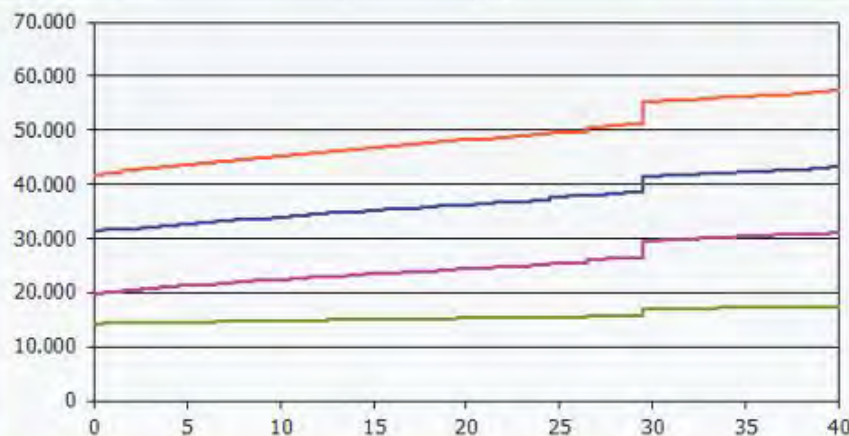
☰

Vergleich der Infrastrukturfolgekosten unterschiedlicher potenzieller Wohnbauflächen

Inhalt: Vergleich von vier Flächen / Planungen

 **Andere Planungen**

Ausgaben bis zum jeweiligen Jahr
(in EUR, Preisstand: Jahr 0)



 **Zeitraum verkürzen**

Betrachtungszeitraum
Jahre nach erstmaliger Herstellung

 **Zeitraum verlängern**

 **Zurück zur Übersicht der Arbeitsschritte**

 **Darstellung nach MS Excel exportieren**

 **Darstellung an einen Drucker senden**

Was ist dargestellt?

 **Andere Darstellung**

 **Zur Checkliste für die Ergebnisinterpretation**

 **Andere Kostenarten**

Die in der Grafik dargestellten Werte zeigen die Ausgaben bis zum jeweiligen Jahr für alle Kostenarten in EUR pro Wohneinheit (Preisstand: Jahr 0, mit 2% p.a. real diskontiert auf das Jahr 0).

Flächen und dazugehörige Planung(en)

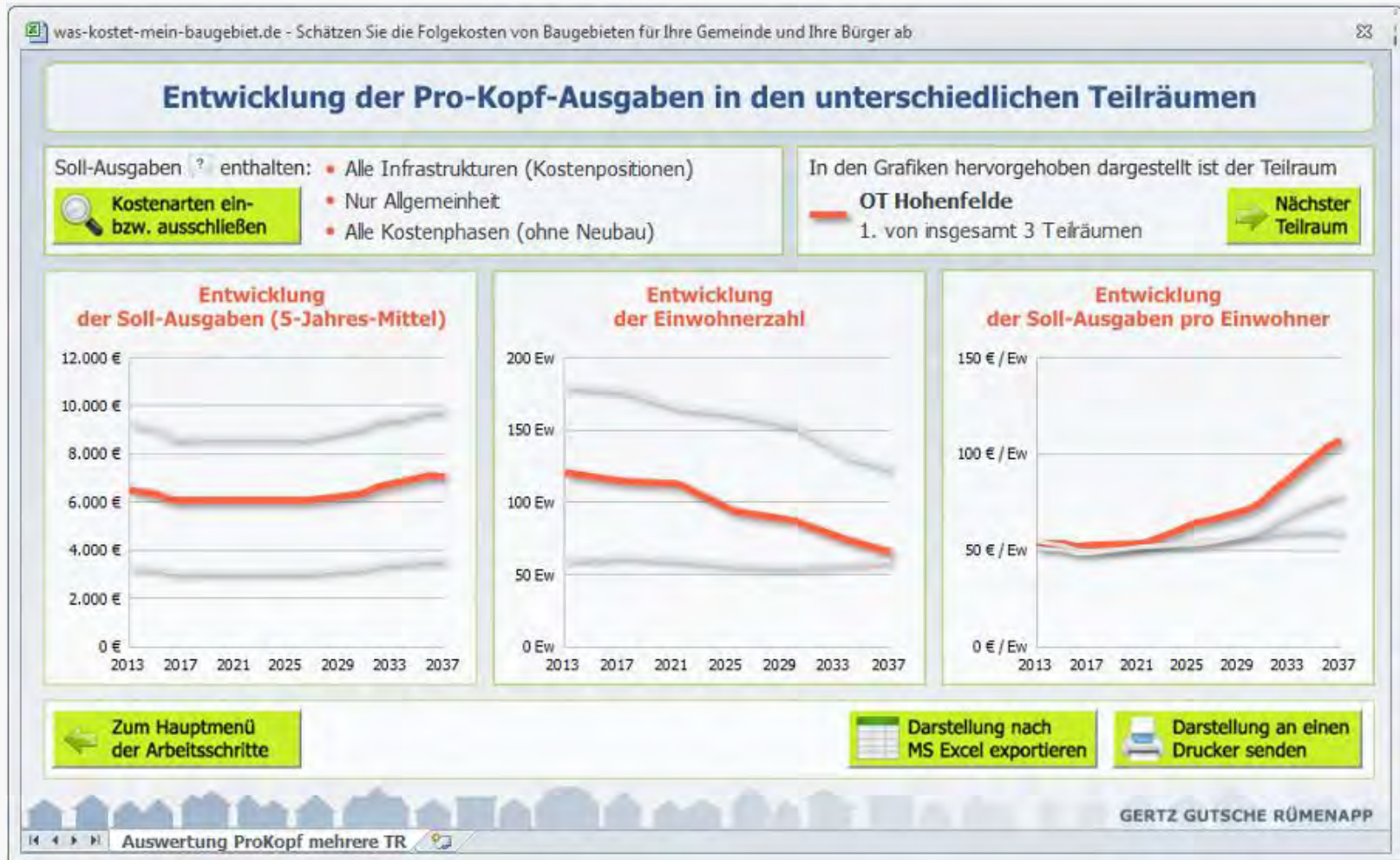
-  **Alte Weide**
Investorenvorschlag
-  **Alte Weide**
Eigene Idee
-  **Am weiten Knick**
Diskussionsstand
-  **Ehemaliges Kasernengelände**
Planungsbüro Müller

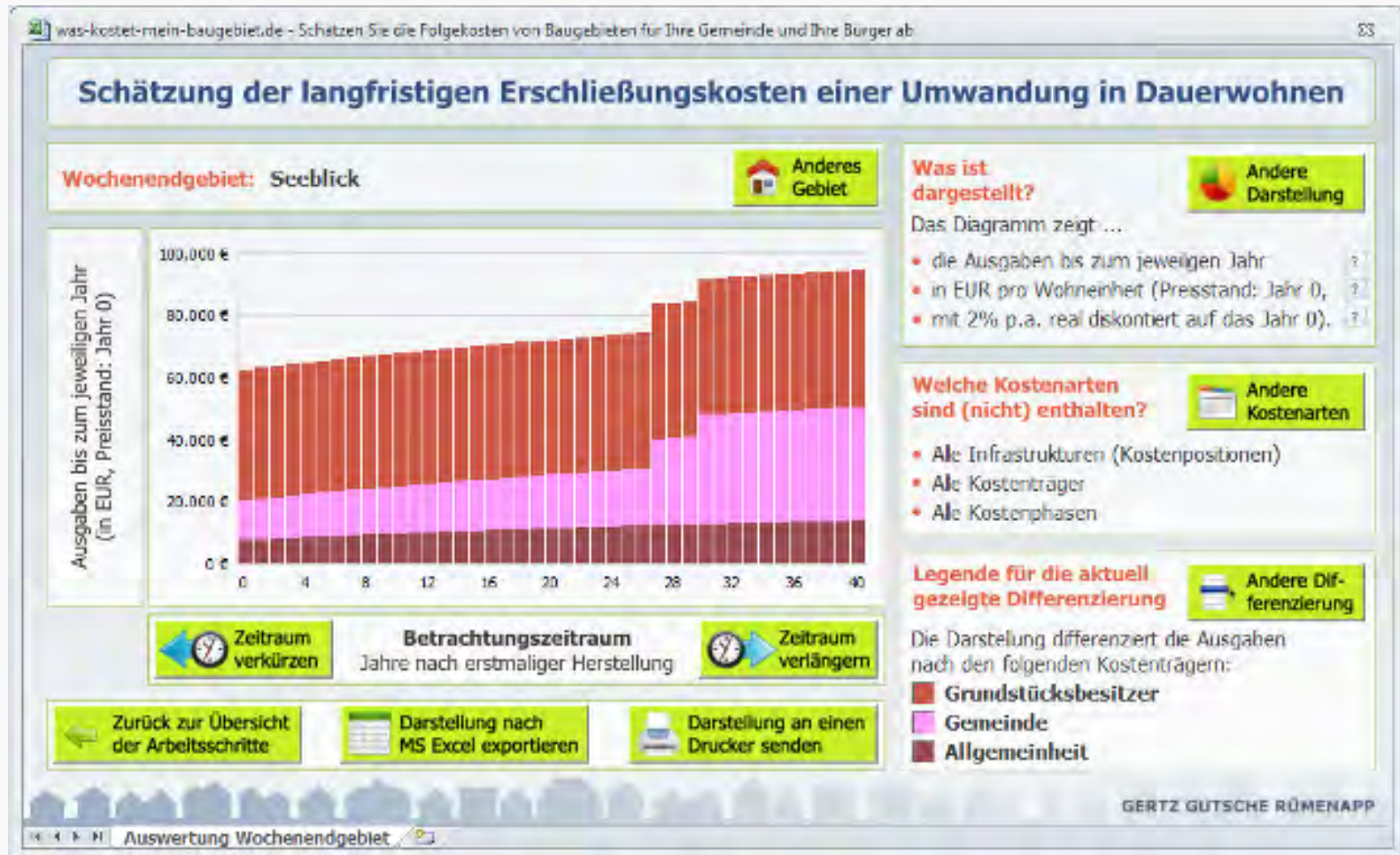
GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP

Abbildung Einzelszenarien Vergleich mehrerer Flächen

Rückbauflächen_2015-03-06						
A	B	C	D	E	F	G
40						
41	Finanzierungsanteile für die Sanierungskosten					
43	- Grundstücksbesitzer		55%		99.000 €	
45	- Gemeinde		5%		9.000 €	
47	- Fördermittel		40%		72.000 €	
48						
49						
50	Kommunale Gesamtkosten					
52	Summe der kommunalen Kostenanteile (Rückbau und Sanierung):				93.350 €	
53						
54						
55						
56	Foto der Fläche					
57						
58						
59						
60						
61						
62						
63						
64						
65						
66						
67						
68						
69						
70						
71						
72						
73						
74						
75						
76						
77						
78						
79						
80						
81						
82						
83						
84						
85						
Übersicht		1 Ehemalige Wäscherei				
		2 Ehemaliges Kaufhaus Weiler				
		3 Alte Versickerungsflächen				
		4 Werksgelände Schmidt				







FolgekostenSchätzer

Ausführliche

**Anleitung mit vielen Bildschirmfotos
sowie Beispielrechnungen**

Anleitung zum FolgekostenSchätzer

in mehreren Teilen
als pdf-Datei



FolgekostenSchätzer

Kostenkennnwerte für Gemeinden im Freistaat Sachsen

 was-kostet-mein-baugebiet.de - Schätzen Sie die Folgekosten von Baugebieten für Ihre Gemeinde und Ihre Bürger ab



Eine neue Kostenabschätzung beginnen

Schritt 1: Speicherpfad festlegen

Während Sie arbeiten, speichert der FolgekostenSchätzer Ihre Eingaben kontinuierlich in einer Kostenabschätzungsdatei. Legen Sie fest, wo und unter welchen Namen soll diese gespeichert werden soll, indem Sie die Schaltfläche klicken.

Speicherpfad: C:\Users\JensMartinGutsche\Desktop\NeueKostenabschätzung.xlsx

 **Speicherpfad festlegen**

Schritt 2: Quelle der Kostenkennwerte festlegen

Der FolgekostenSchätzer nutzt für seine Berechnungen Kostenkennwerte, Elementdefinitionen und Kostenaufteilungsregeln. An dieser Stelle können Sie festlegen, woher er diese beziehen soll. Sie haben dabei durch die nachstehenden Schaltflächen zwei Möglichkeiten.

Wenn Sie das erste Mal mit dem FolgekostenSchätzer arbeiten, klicken Sie auf die Schaltfläche "Die Vorgabewerte nutzen". Der FolgekostenSchätzer stellt Ihnen dann für alle benötigten Festlegungen Vorgabewerte zur Verfügung. Dabei berücksichtigt er die Lage Ihrer Gemeinde. Sie können alle Vorgabewerte einzeln ändern, wenn sie genauere Informationen vorliegen haben.

Wenn Sie häufiger mit dem FolgekostenSchätzer arbeiten, können Sie Ihre eigenen Kostenkennwerte, Elementdefinitionen und Kostenaufteilungsregeln in einer getrennten Kennwertedatei speichern. So sparen Sie sich deren erneute Eingabe. Wenn Sie eine solche Kennwertedatei bereits angelegt haben und deren Inhalt nutzen wollen, klicken Sie auf "Eigene Kennwerte einlesen."

Vorgabewerte nutzen

Bitte Ihre Gemeinde auswählen

Zunächst
das Bundesland auswählen ...

Sachsen

... dann Ihre Gemeinde auswählen

Adorf/Vogtl.

Adorf/Vogtl.
Altenberg
Altmittweida
Amtsberg
Annaberg-Buchholz
Arnsdorf
Arzberg
Aue

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP

 **Neue Kostenabschätzung** 

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP
Stadtentwicklung und Mobilität
Planung Beratung Forschung GbR

FolgekostenSchätzer

Exportmöglichkeiten zur Weiterverwendung der Ergebnisse

was-kostet-mein-baugebiet.de - Schätzen Sie die Folgekosten von Baugebieten für Ihre Gemeinde und Ihre Bürger ab

☰

Vergleich der Infrastrukturfolgekosten unterschiedlicher potenzieller Wohnbauflächen

Inhalt: Vergleich von vier Flächen / Planungen

 **Andere Planungen**

Was ist dargestellt?

 **Andere Darstellung**

 **Zur Checkliste für die Ergebnisinterpretation**

 **Andere Kostenarten**

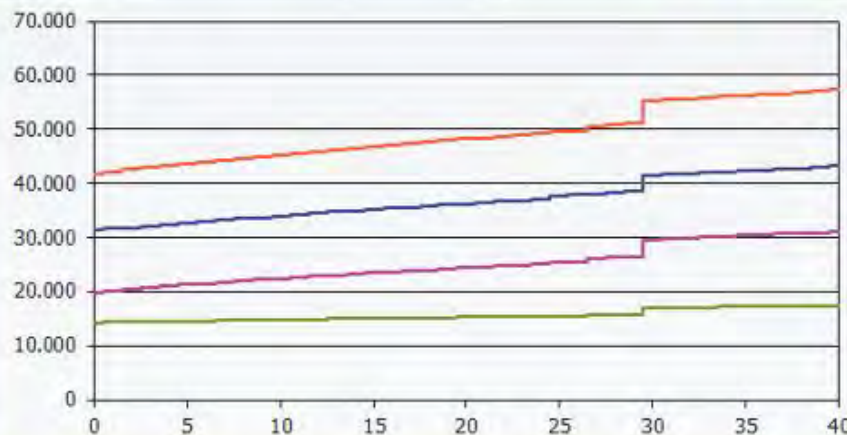
Die in der Grafik dargestellten Werte zeigen die Ausgaben bis zum jeweiligen Jahr für alle Kostenarten in EUR pro Wohneinheit (Preisstand: Jahr 0, mit 2% p.a. real diskontiert auf das Jahr 0).

?
?
?
?

Flächen und dazugehörige Planung(en)

-  **Alte Weide**
Investorenvorschlag
-  **Alte Weide**
Eigene Idee
-  **Am weiten Knick**
Diskussionsstand
-  **Ehemaliges Kasernengelände**
Planungsbüro Müller

Ausgaben bis zum jeweiligen Jahr
(in EUR, Preisstand: Jahr 0)



 **Zeitraum verkürzen**

Betrachtungszeitraum
Jahre nach erstmaliger Herstellung

 **Zeitraum verlängern**

 **Zurück zur Übersicht der Arbeitsschritte**

 **Darstellung nach MS Excel exportieren**

 **Darstellung an einen Drucker senden**

⏪ ⏩ ⏴ ⏵

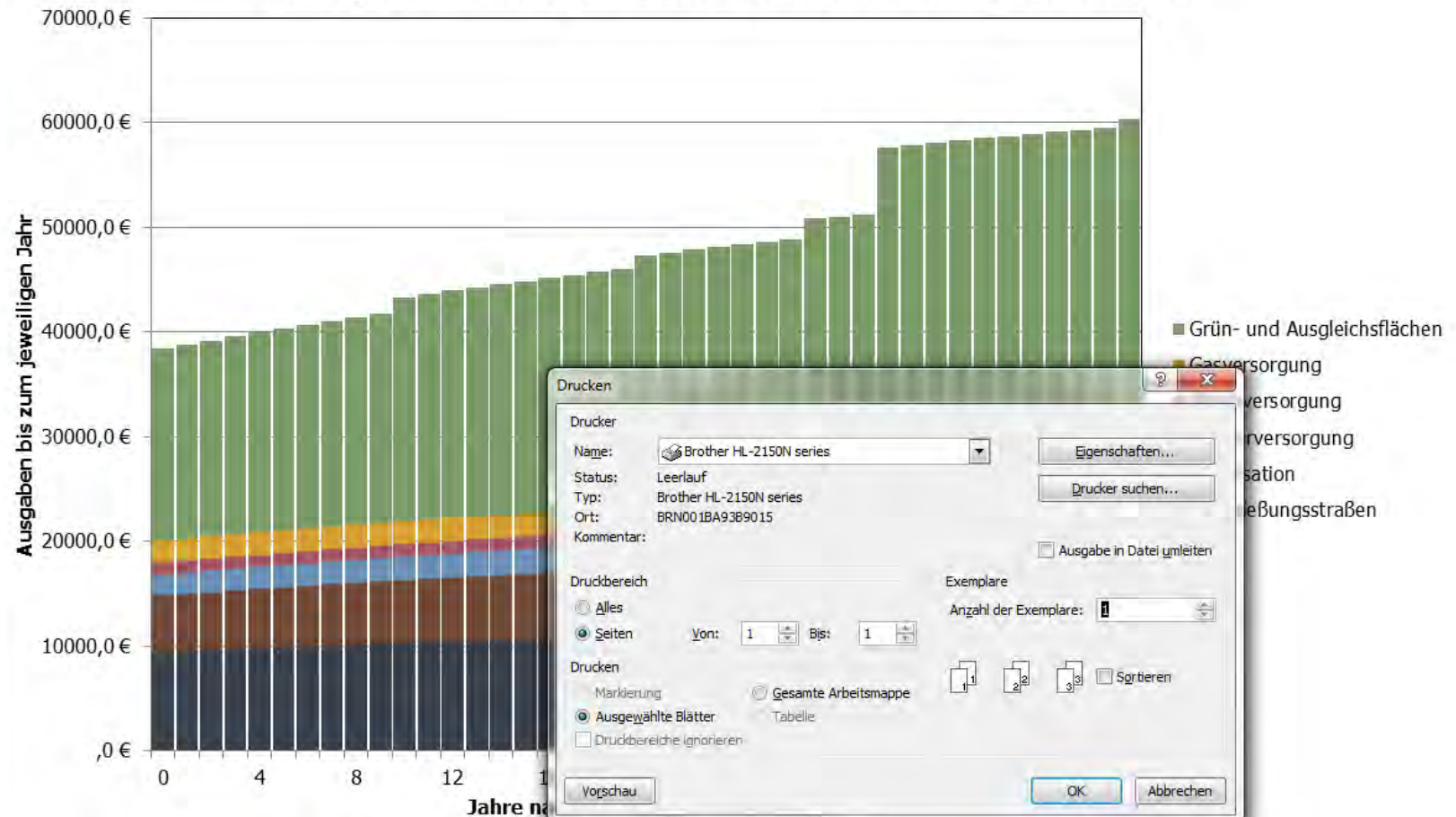
Abbildung Einzelszenarien

Vergleich mehrerer Flächen



GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP

Fläche A / Grobplanung für Fläche A Kumulierte Ausgaben bis zum jeweiligen Jahr, diskontiert (Realzins: 2% p.a.), in EUR pro Wohneinheit, Preisstand des Jahres der erstmaligen Herstellung



Kostenabschätzung (Tabelle)

FolgekostenSchätzer Sachsen

**in Kürze
zum kostenlosen Download
verfügbar unter**

www.umwelt.sachsen.de

Dr. Jens-Martin Gutsche

Gertz Gutsche Rümenapp
Stadtentwicklung und Mobilität GbR

Ruhrstraße 11, 22761 Hamburg

Tel: 040 / 853737-48

gutsche@ggr-planung.de

www.ggr-planung.de