

Folgekosten von Neubaugebieten

Beitrag zur Veranstaltung „Ortskernentwicklung“ am 6.12.2023 in Dahlenburg
im Rahmen der SUSTIL-Veranstaltungsreihe „Innenentwicklung“

Dr. Jens-Martin Gutsche

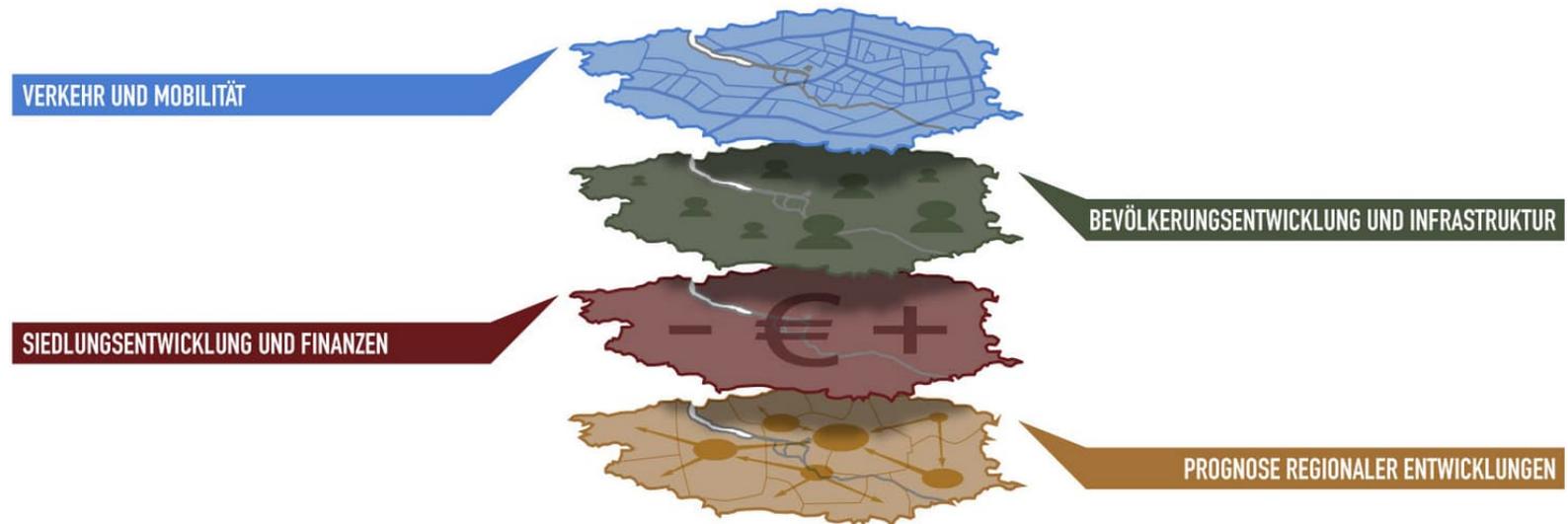
Gertz Gutsche Rümenapp – Stadtentwicklung und Mobilität, Hamburg/Berlin

GERTZ GUTSCHE RUMENAPP
Stadtentwicklung und Mobilität
Planung Beratung Forschung GbR

THEMEN LEISTUNGEN TOOLS TEAM KUNDEN

SUCHE 

KONTAKT



GERTZ GUTSCHE RUMENAPP
Stadtentwicklung und Mobilität
Planung Beratung Forschung GbR

THEMEN LEISTUNGEN TOOLS TEAM KUNDEN

SUCHE 

KONTAKT

SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND

FINANZEN



Wie gut rechnen sich neue Wohn- und Gewerbegebiete für den Gemeindehaushalt?



Welche Standorte sind für ein Siedlungswachstum geeignet?



Welchen Einfluss hat die Siedlungs- und Baustruktur für den Infrastrukturbedarf?



Wie lassen sich soziale Infrastrukturfolgekosten von Wohngebieten transparent ermitteln und auf Investoren übertragen?



Wie gut rechnen sich neue Wohn- und Gewerbegebiete für den Gemeindehaushalt?



Welche Standorte sind für ein Siedlungswachstum geeignet?



Welchen Einfluss hat die Siedlungs- und Baustruktur für den Infrastrukturbedarf?



Wie lassen sich soziale Infrastrukturfolgekosten von Wohngebieten transparent ermitteln und auf Investoren übertragen?



Wie gut rechnen sich neue Wohn- und Gewerbegebiete für den Gemeindehaushalt?

Fiskalische Bilanz von neuen Wohn- und Gewerbegebieten in Deutschland

n = 530 Flächenausweisungen in 90 Gemeinden bundesweit

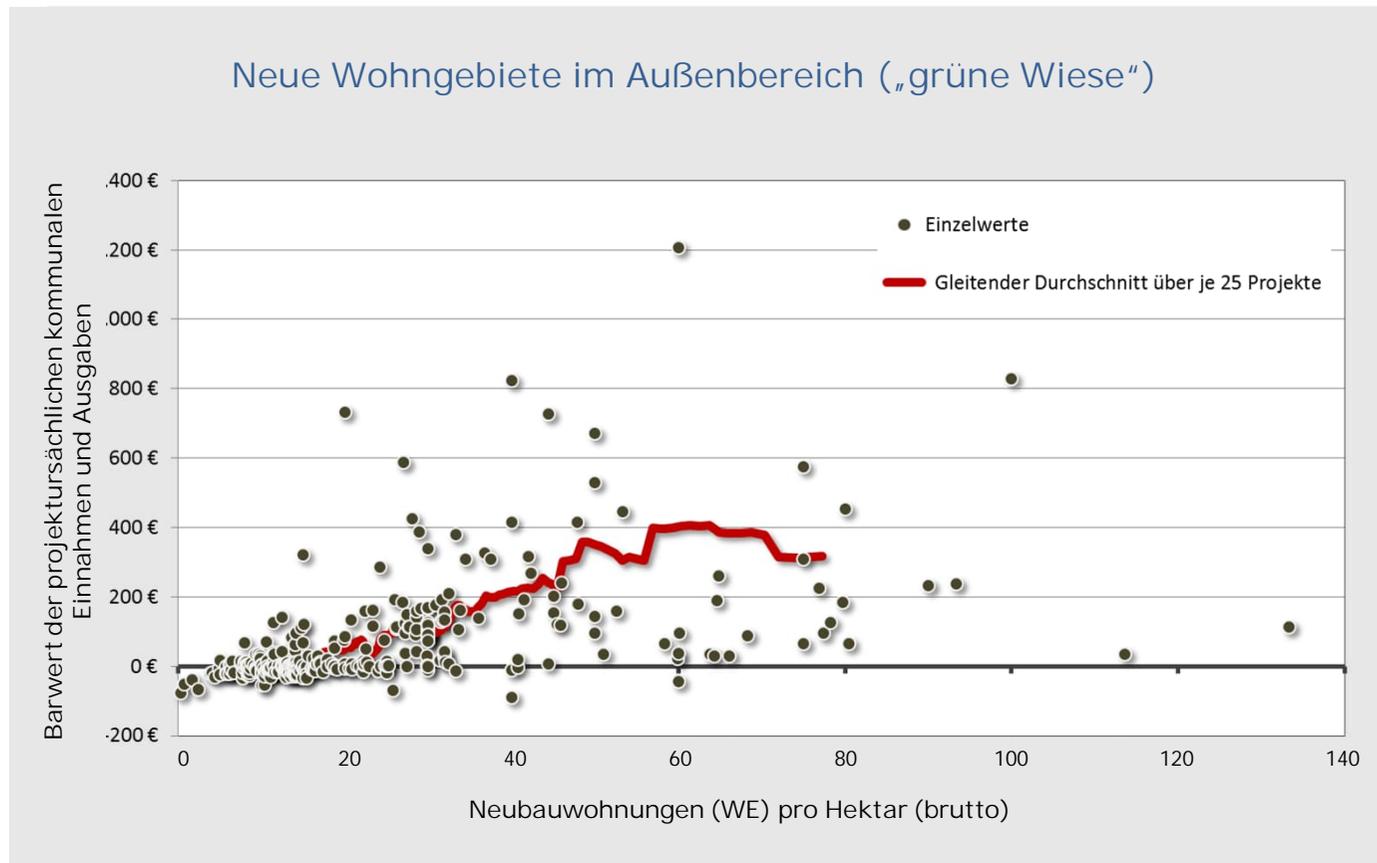


Eigene Berechnungen im Zusammenarbeit mit dem Institut der Deutschen Wirtschaft (IW), Köln, erarbeitet im Rahmen des Modellversuchs „Flächenhandel“ im Auftrag des Umweltbundesamtes

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP
 Stadtentwicklung und Mobilität
 Planung Beratung Forschung GbR

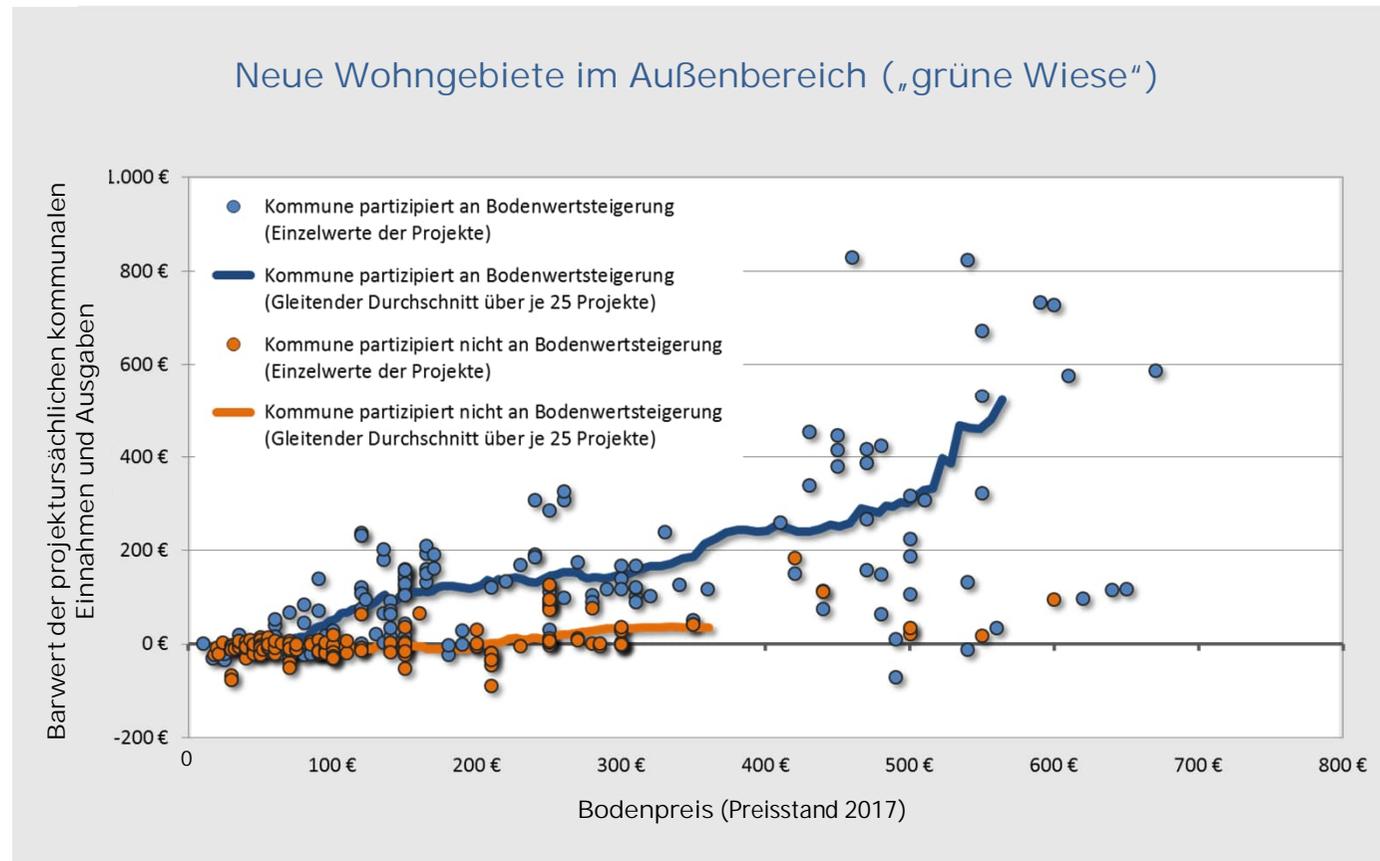


Wie gut rechnen sich neue Wohn- und Gewerbegebiete für den Gemeindehaushalt?





Wie gut rechnen sich neue Wohn- und Gewerbegebiete für den Gemeindehaushalt?





Wie gut rechnen sich neue Wohn- und Gewerbegebiete für den Gemeindehaushalt?



Welche Standorte sind für ein Siedlungswachstum geeignet?

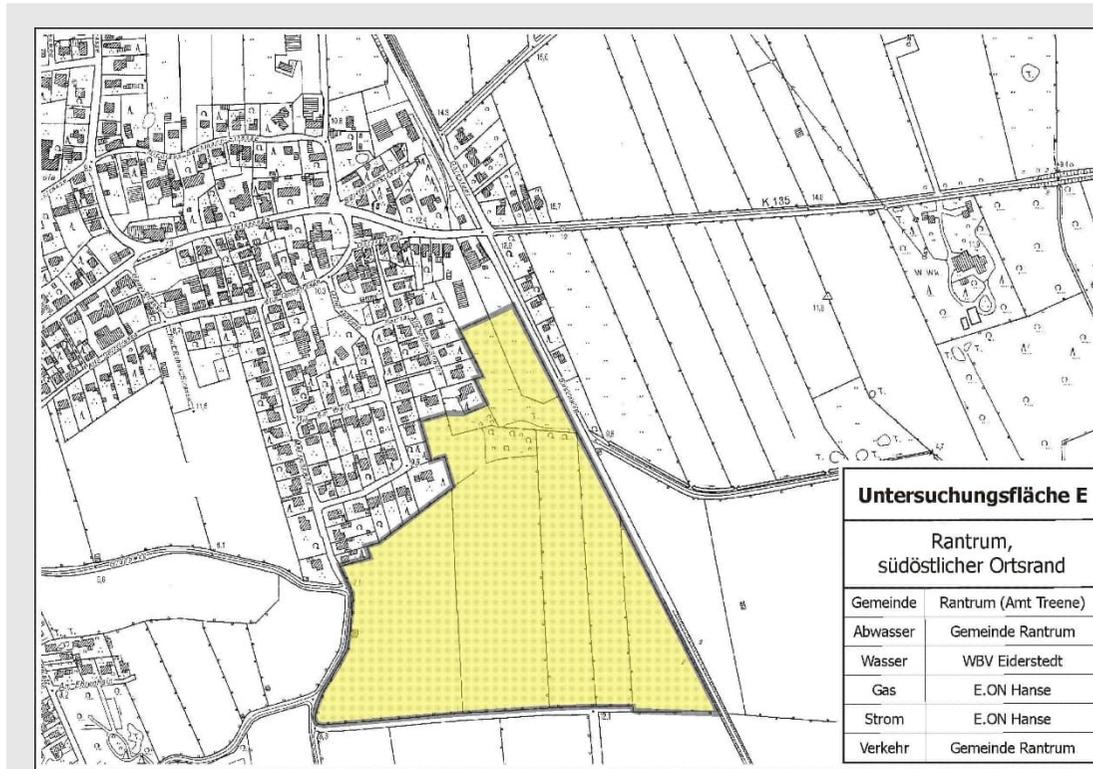


Welchen Einfluss hat die Siedlungs- und Baustruktur für den Infrastrukturbedarf?

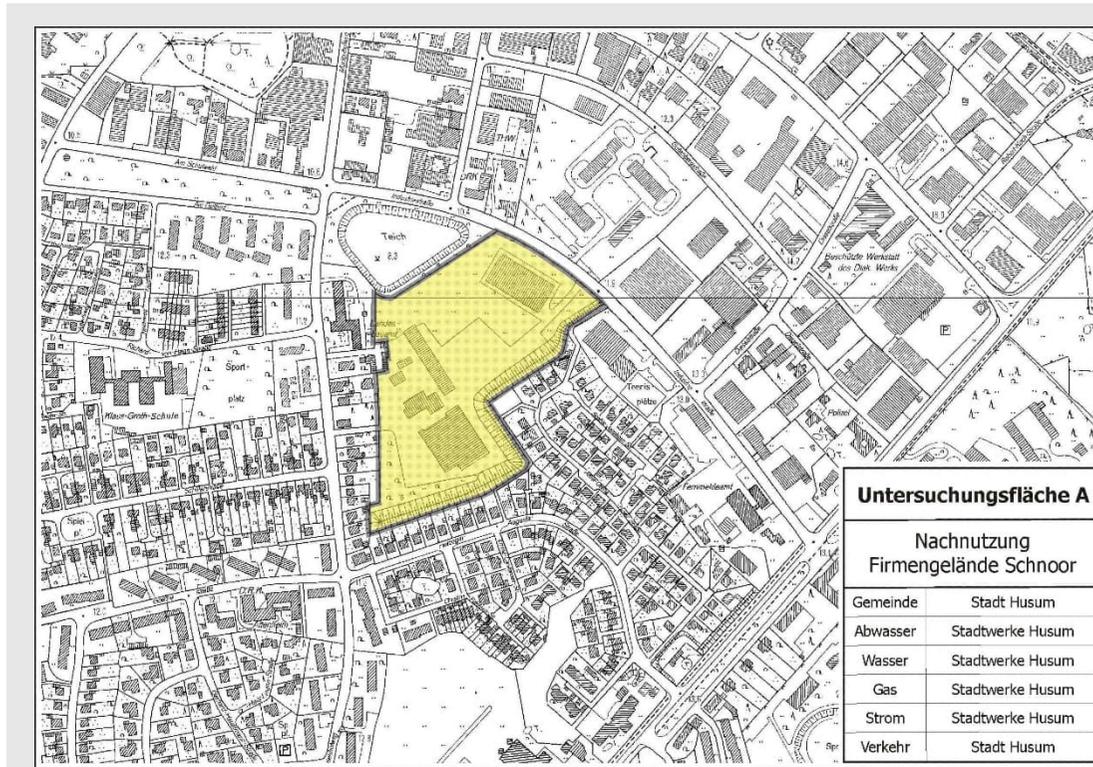


Wie lassen sich soziale Infrastrukturfolgekosten von Wohngebieten transparent ermitteln und auf Investoren übertragen?

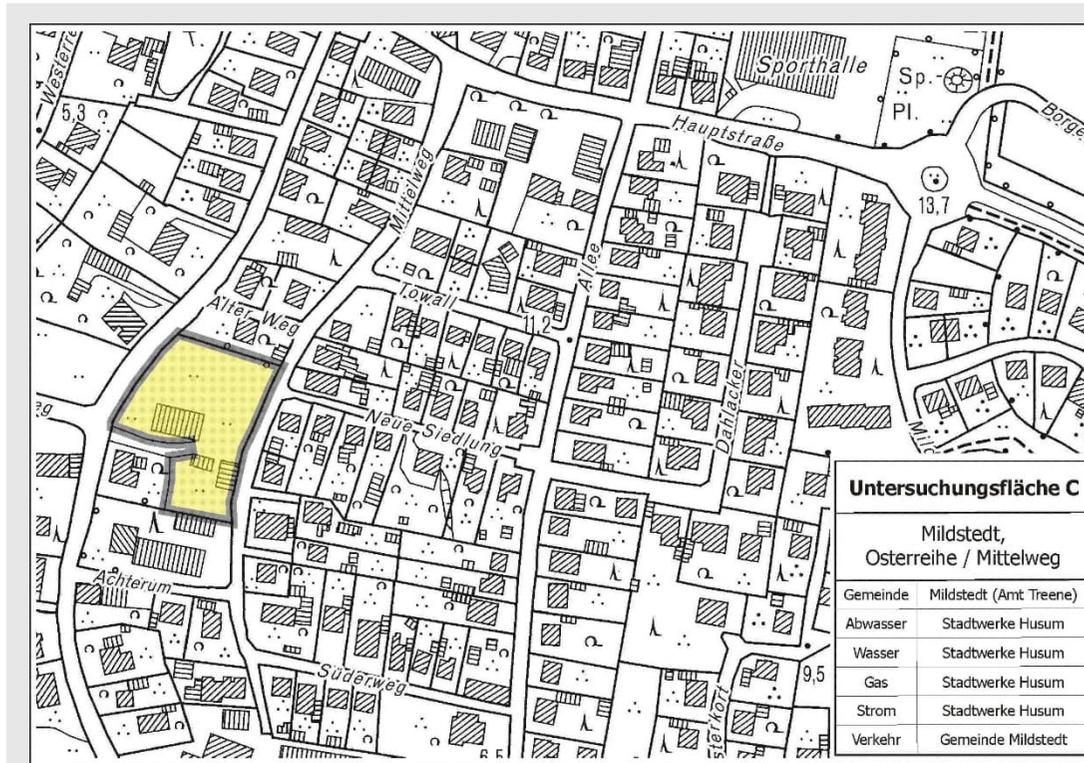
Außenbereichsfläche



Größere Potenzialflächen im Innenbereich



Baulücken und Nachverdichtungsgrundstücke



Vergleich der häufigsten Kostenwirkungen auf den Kommunalhaushalt



Baulücken und
Nachverdichtungs-
grundstücke

- Kaum technischer Infrastrukturaufwand
- Keine Mindestgröße für Projektrentabilität
- Ausbaubedarf von sozialen Infrastrukturen gut steuerbar bzw. vermeidbar.



Größere
Potenzialflächen
im Innenbereich

- Geringe Kosten der äußere Erschließung („Zuwegung zum Gebiet“)
- Integrierte Lage erlaubt mehr Wohnungen pro Hektar, ohne dass das Gebiet als „zu dicht“ empfunden wird. Dies spart erhebliche Infrastrukturkosten.



Außenbereichs-
flächen

- Standorte werden oft mit wenigen Wohnungen pro Hektar gebaut, entsprechend hohe Infrastrukturaufwand pro WE.
- Oft ist zudem die äußere Erschließung aufwändiger.
- Erzeugt oft Nachfragespitze in den sozialen Infrastrukturen, die dann ausgebaut werden müssen. („Mindestgröße“)



Wie gut rechnen sich neue Wohn- und Gewerbegebiete für den Gemeindehaushalt?



Welche Standorte sind für ein Siedlungswachstum geeignet?

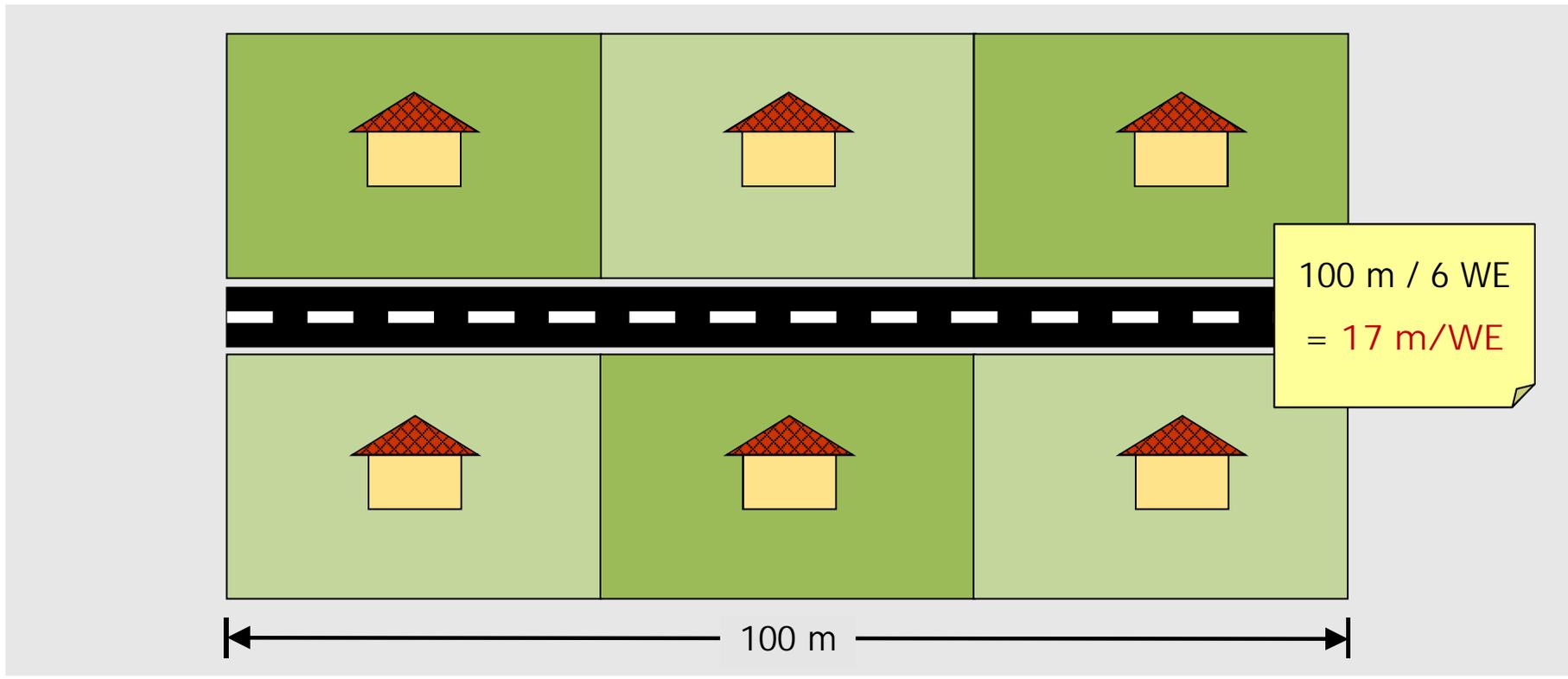


Welchen Einfluss hat die Siedlungs- und Baustruktur für den Infrastrukturbedarf?

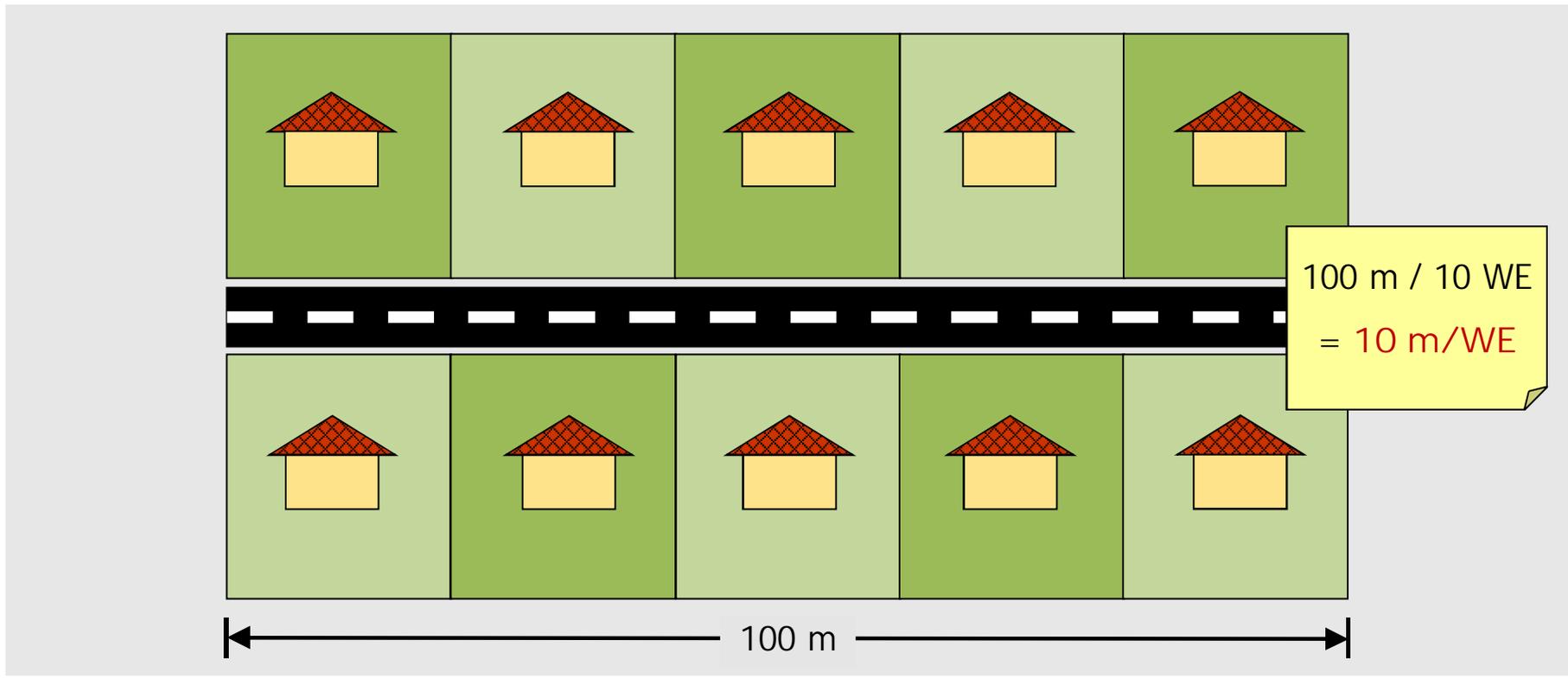


Wie lassen sich soziale Infrastrukturfolgekosten von Wohngebieten transparent ermitteln und auf Investoren übertragen?

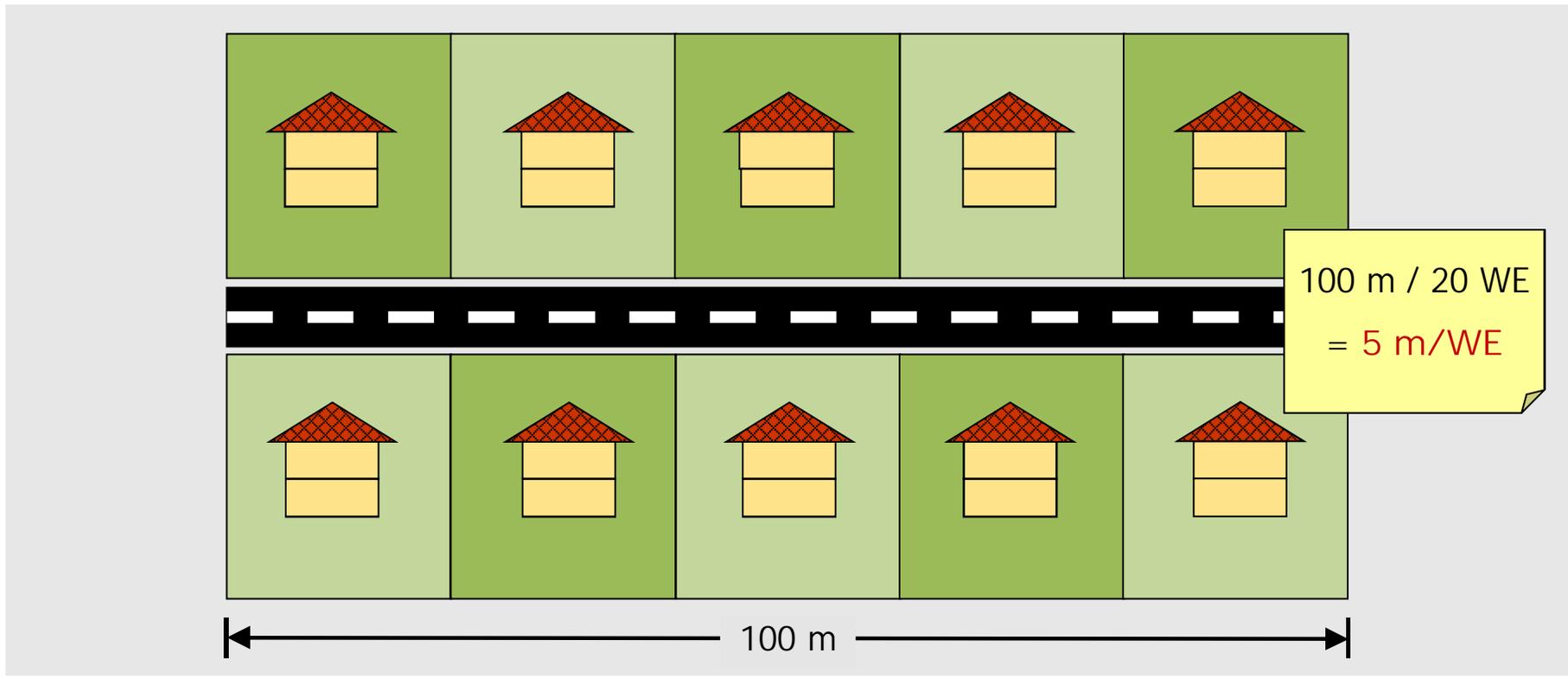
Wie viel Meter Straße brauchen Sie pro Neubürgerin oder Neubürger?



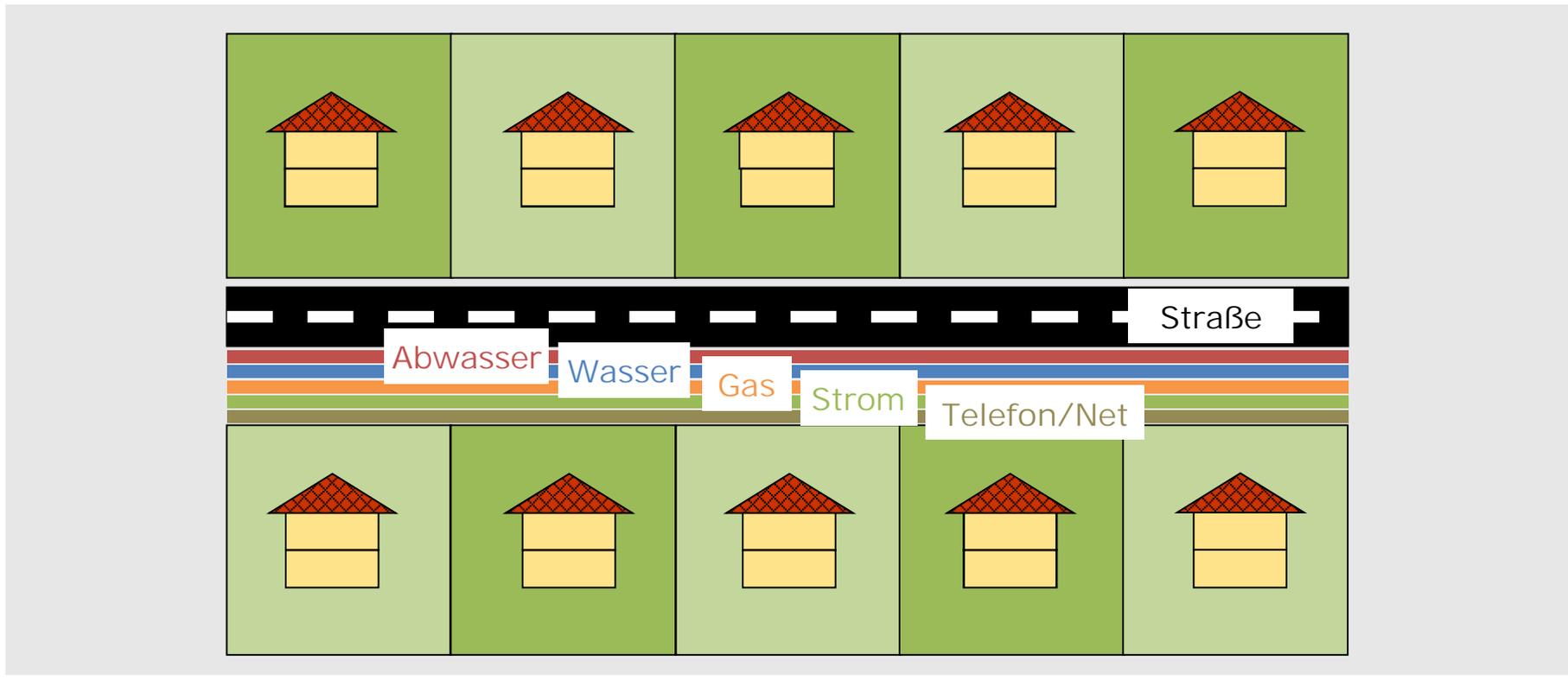
Wie viel Meter Straße brauchen Sie pro Neubürger/in?



Wie viel Meter Straße brauchen Sie pro Neubürger/in?



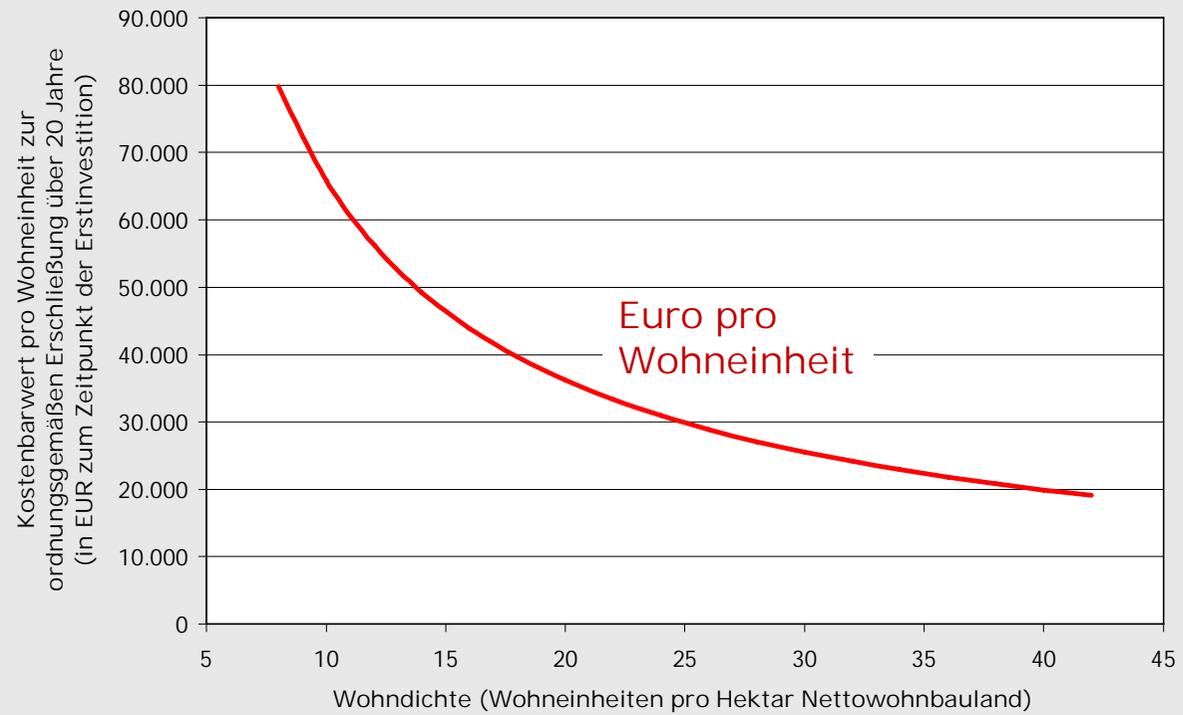
Wie viel Meter Straße brauchen Sie pro Neubürger/in?





Welchen Einfluss hat die Siedlungs- und Baustruktur für den Infrastrukturbedarf?

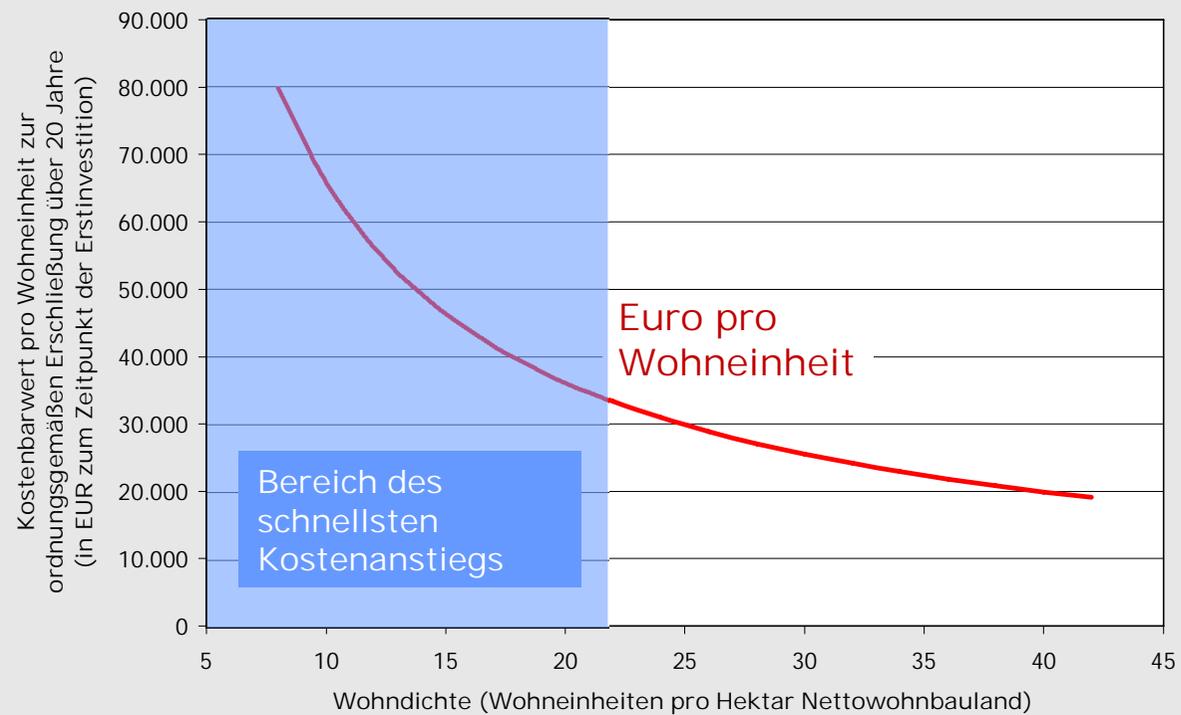
Kosten der technischen Infrastruktur pro Wohneinheit in Abhängigkeit der Wohndichte (WE pro ha Nettowohnbauland)





Welchen Einfluss hat die Siedlungs- und Baustruktur für den Infrastrukturbedarf?

Kosten der technischen Infrastruktur pro Wohneinheit in Abhängigkeit der Wohndichte (WE pro ha Nettowohnbauland)



↓ 2.000 qm ↓ 1.000 qm ↓ 500 qm mittlere Grundstücksfläche



Welchen Einfluss hat die Siedlungs- und Baustruktur für den Infrastrukturbedarf?

Hohe Erschließungs- und Folgekosten bei geringen Bebauungsdichten

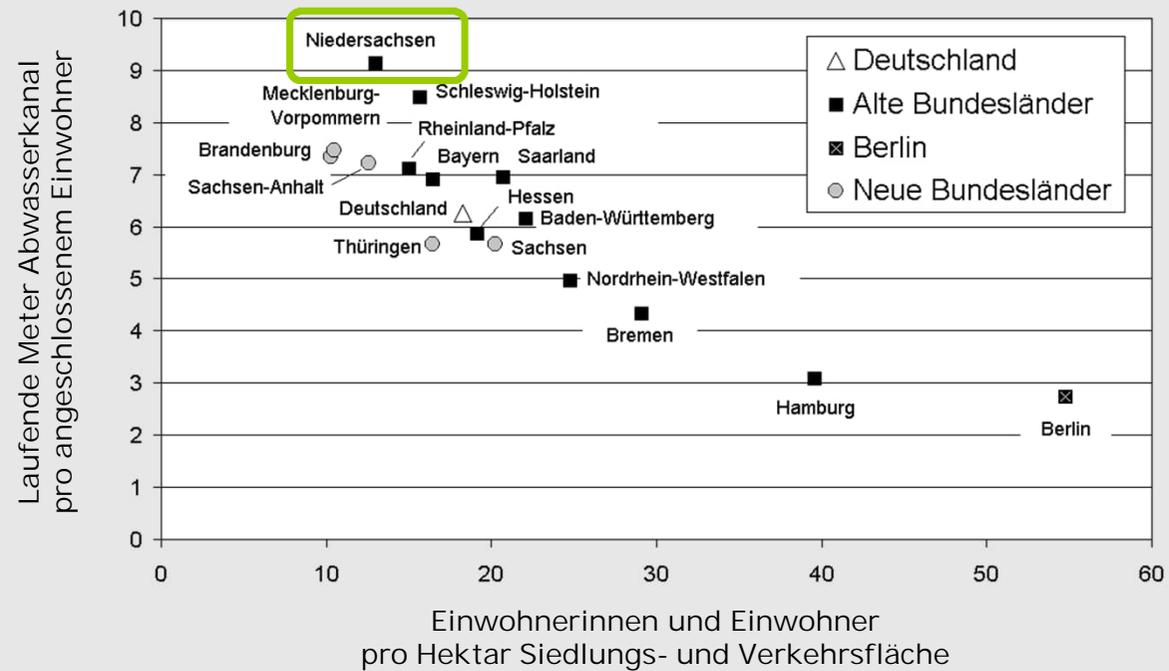
Erschließungs- und Folgekosten in Wohngebieten für Straße, Kanal, Trinkwasser und Strom in Euro je Wohneinheit (mittleres Kostenniveau in Deutschland 2017)





Welchen Einfluss hat die Siedlungs- und Baustruktur für den Infrastrukturbedarf?

Meter Abwasserkanal pro Einwohnerin und Einwohner
- Vergleich der Bundesländer -





Wie gut rechnen sich neue Wohn- und Gewerbegebiete für den Gemeindehaushalt?



Welche Standorte sind für ein Siedlungswachstum geeignet?



Welchen Einfluss hat die Siedlungs- und Baustruktur für den Infrastrukturbedarf?

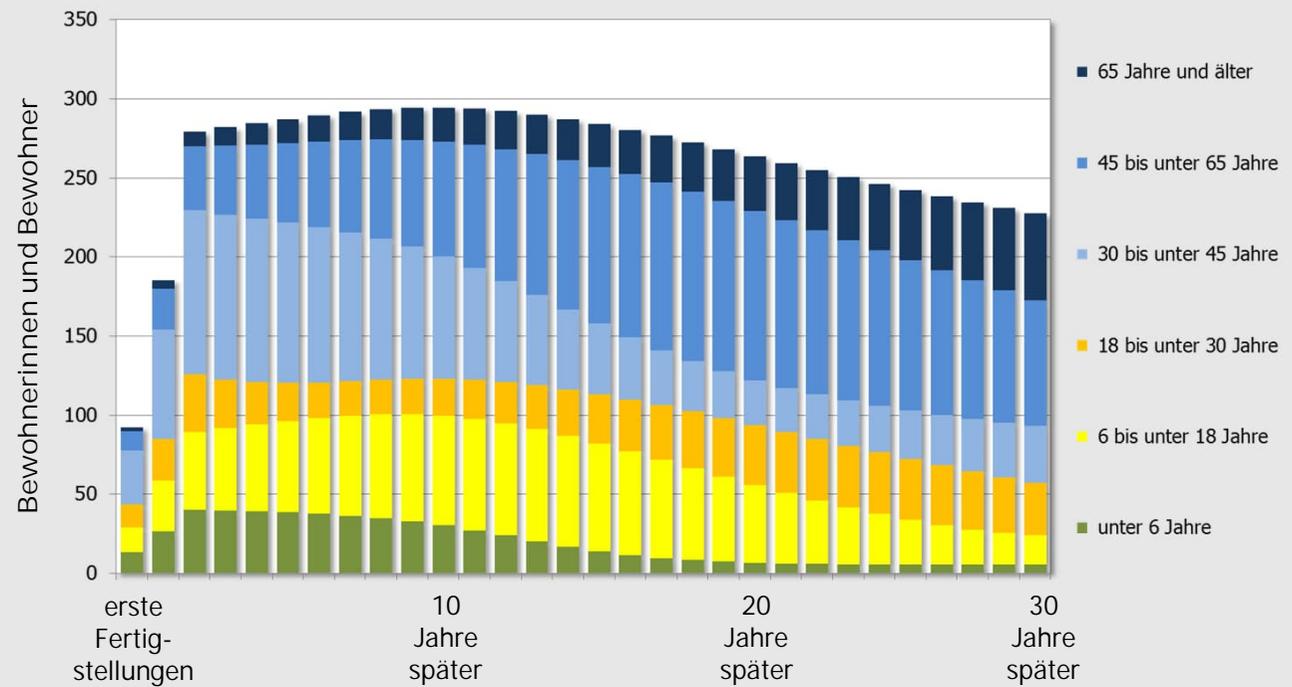


Wie lassen sich soziale Infrastrukturfolgekosten von Wohngebieten transparent ermitteln und auf Investoren übertragen?



Wie lassen sich soziale Infrastrukturfolgekosten von Wohngebieten transparent ermitteln und auf Investoren übertragen?

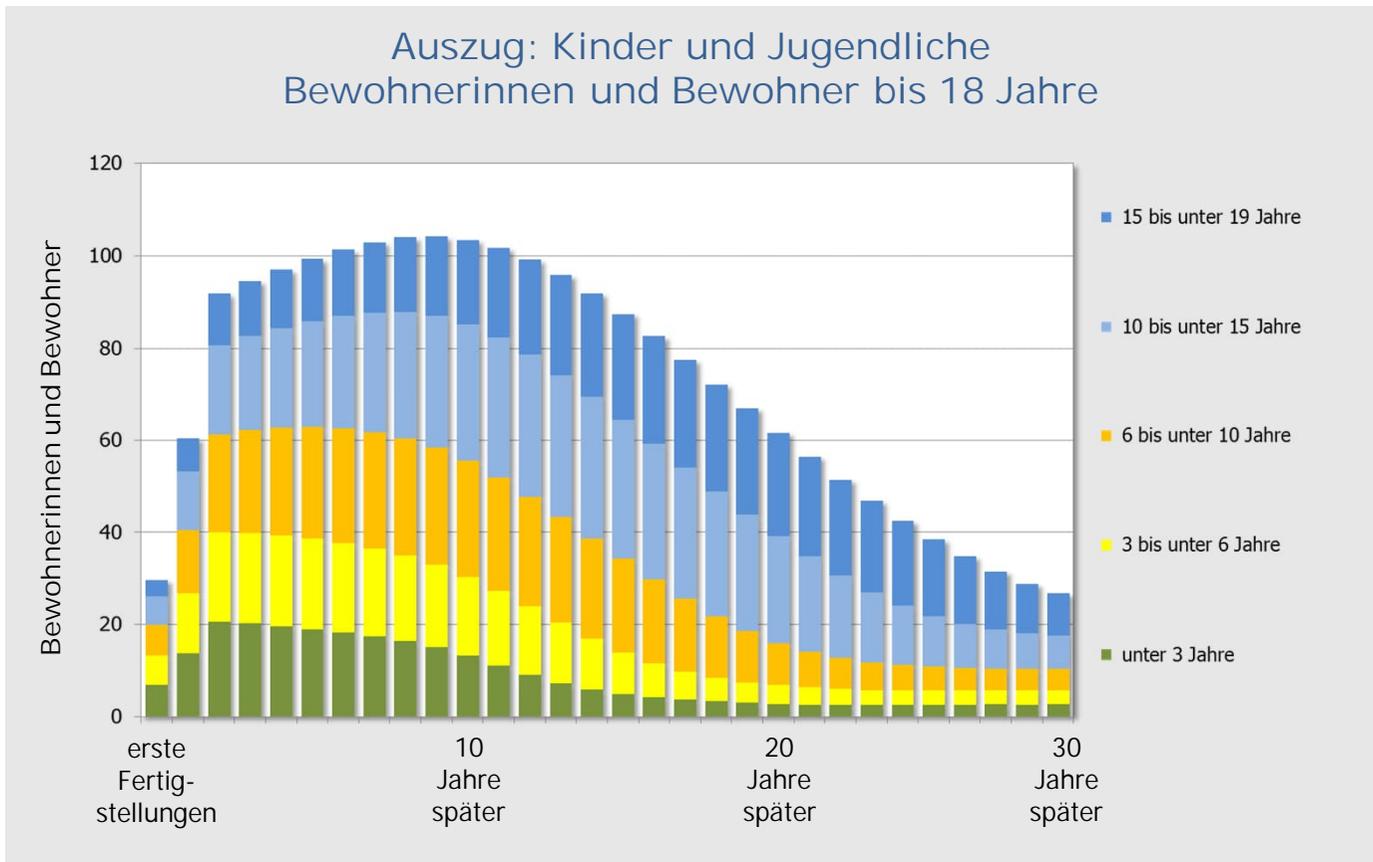
Typische Einwohner- und Altersstruktur in einem Neubaugebiet ab dem Jahr des ersten Einzugs





Wie lassen sich soziale Infrastrukturfolgekosten von Wohngebieten transparent ermitteln und auf Investoren übertragen?

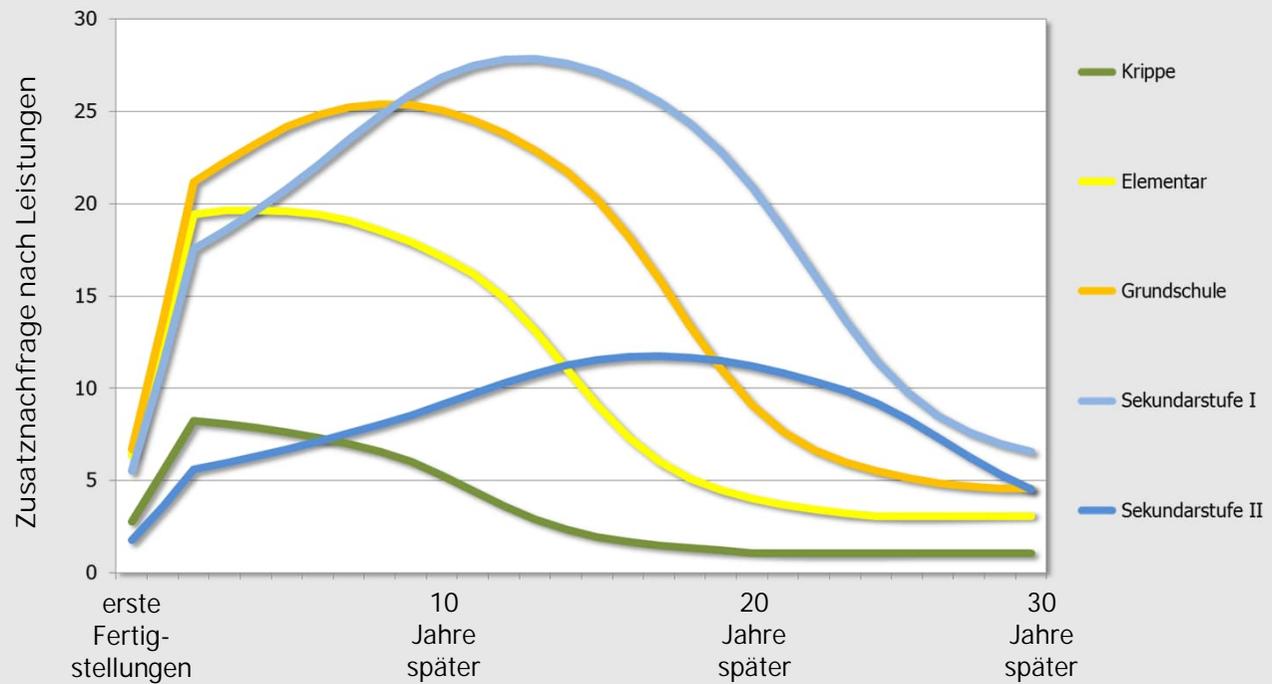
Auszug: Kinder und Jugendliche
Bewohnerinnen und Bewohner bis 18 Jahre





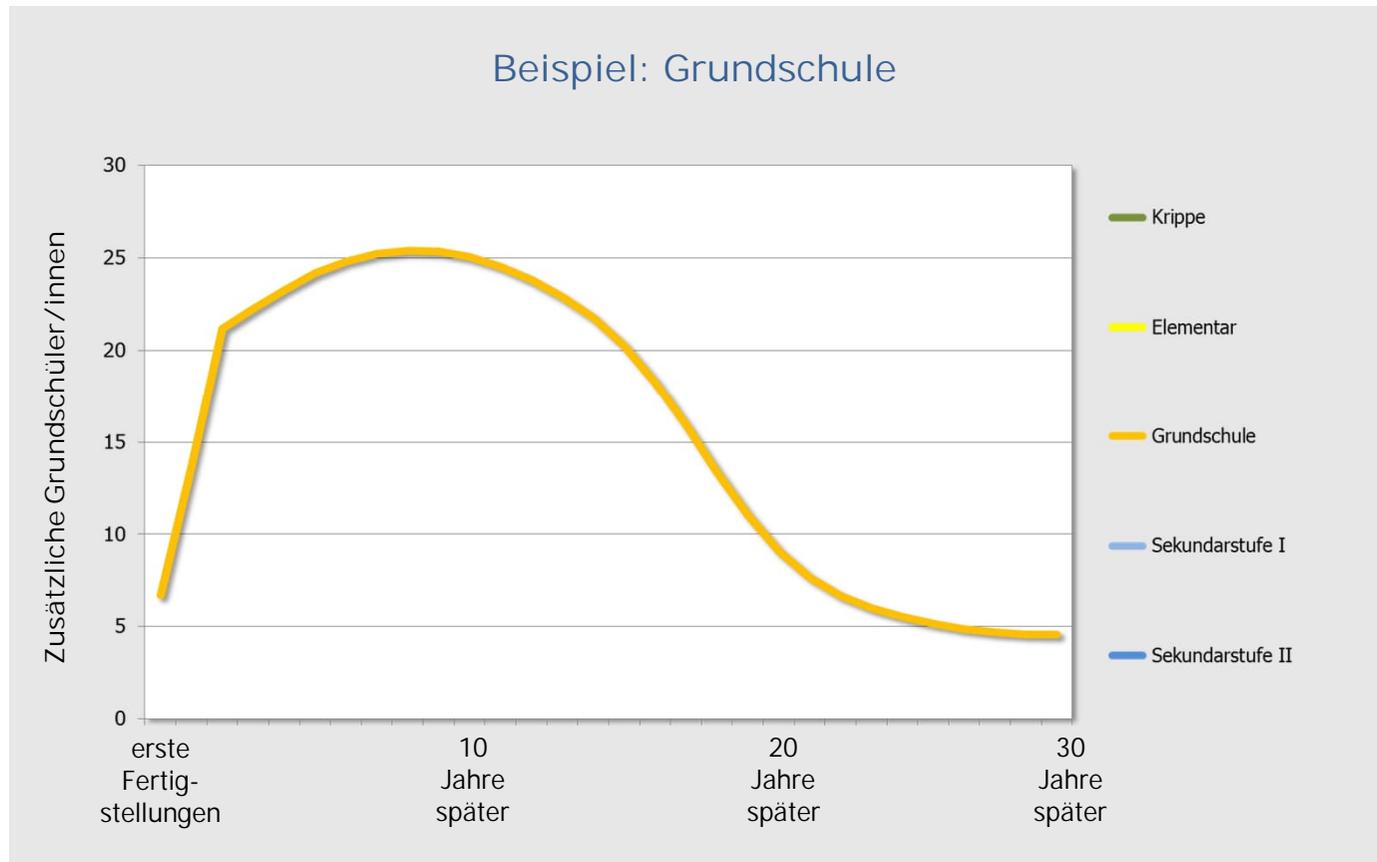
Wie lassen sich soziale Infrastrukturfolgekosten von Wohngebieten transparent ermitteln und auf Investoren übertragen?

Zusätzliche Nachfrage aufgrund eines Baugebiets:
Nachfrage-Spitze wandert durch die unterschiedlichen Einrichtungen



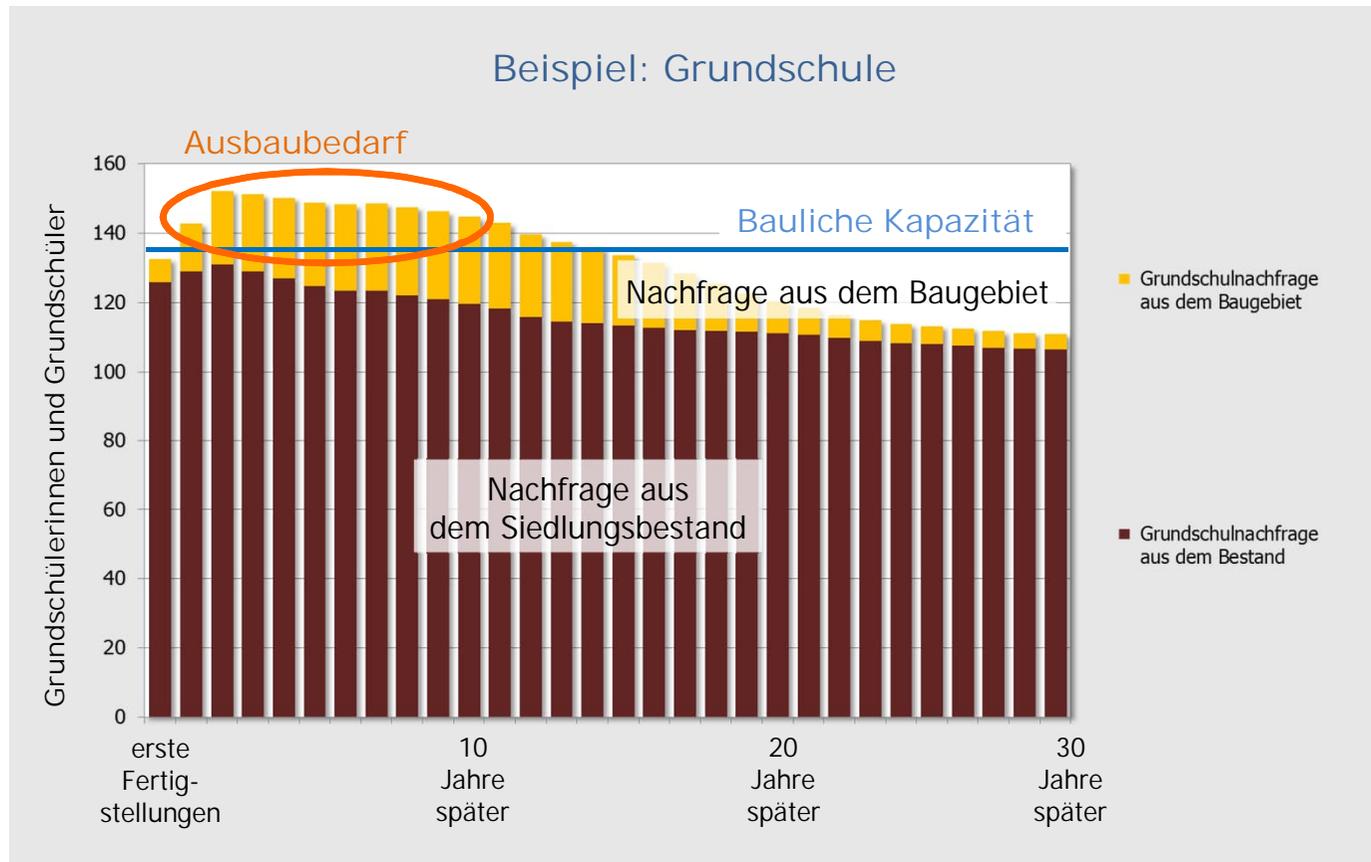


Wie lassen sich soziale Infrastrukturfolgekosten von Wohngebieten transparent ermitteln und auf Investoren übertragen?





Wie lassen sich soziale Infrastrukturfolgekosten von Wohngebieten transparent ermitteln und auf Investoren übertragen?



Folgekostensätze aus dem Folgekostenkonzept der Stadt Wedel 2022

Folgekosten für Ausbau ...	Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser			Mehrfamilienhäuser		
	Folgekosten pro WE		Plätze pro WE	Folgekosten pro WE		Plätze pro WE
	ohne Grundstückskosten	mit Grundstückskosten	entspricht ... Plätzen	ohne Grundstückskosten	mit Grundstückskosten	entspricht ... Plätzen
Krippe	8.786 €/WE	11.797 €/WE	0,120 Pl./WE	2.047 €/WE	2.748 €/WE	0,028 Pl./WE
Kita (Ü3)	1.569 €/WE	2.053 €/WE	0,038 Pl./WE	475 €/WE	621 €/WE	0,012 Pl./WE
Grundschule	4.125 €/WE	7.850 €/WE	0,111 Pl./WE	1.140 €/WE	2.170 €/WE	0,031 Pl./WE
GemS	1.121 €/WE	1.836 €/WE	0,029 Pl./WE	456 €/WE	746 €/WE	0,012 Pl./WE
Gymnasium	2.804 €/WE	4.219 €/WE	0,072 Pl./WE	1.139 €/WE	1.715 €/WE	0,029 Pl./WE
Ganztag Grundschule	2.481 €/WE	2.670 €/WE	0,202 Pl./WE	686 €/WE	738 €/WE	0,056 Pl./WE
Ganztag GemS	0 €/WE	0 €/WE	0,000 Pl./WE	0 €/WE	0 €/WE	0,000 Pl./WE
insgesamt	20.886 €/WE	30.425 €/WE		5.942 €/WE	8.738 €/WE	

Vergleich der häufigsten Kostenwirkungen auf den Kommunalhaushalt



Baulücken und
Nachverdichtungs-
grundstücke

- Kaum technischer Infrastrukturaufwand
- Keine Mindestgröße für Projektrentabilität
- Ausbaubedarf von sozialen Infrastrukturen gut steuerbar bzw. vermeidbar.



Größere
Potenzialflächen
im Innenbereich

- Geringe Kosten der äußere Erschließung („Zuwegung zum Gebiet“)
- Integrierte Lage erlaubt mehr Wohnungen pro Hektar, ohne dass das Gebiet als „zu dicht“ empfunden wird. Dies spart erhebliche Infrastrukturkosten.



Außenbereichs-
flächen

- Standorte werden oft mit wenigen Wohnungen pro Hektar gebaut, entsprechend hohe Infrastrukturaufwand pro WE.
- Oft ist zudem die äußere Erschließung aufwändiger.
- Erzeugt oft Nachfragespitze in den sozialen Infrastrukturen, die dann ausgebaut werden müssen. („Mindestgröße“)

Beispiel Oberes Werntal

Wie viel bringt Innenentwicklung wirklich?

Oberes Werntal = Westliches Umland von Schweinfurt

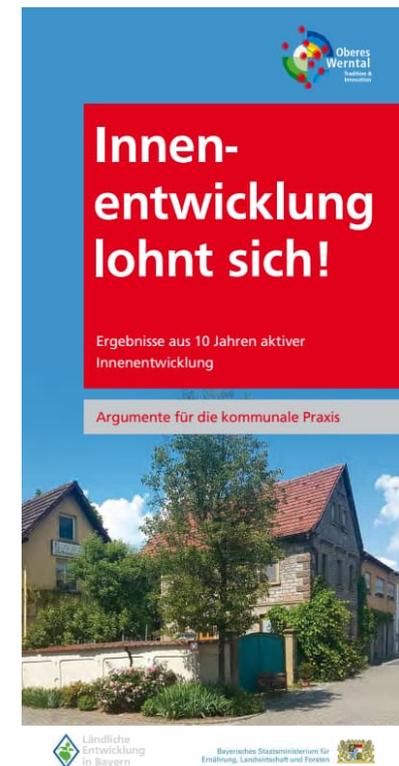
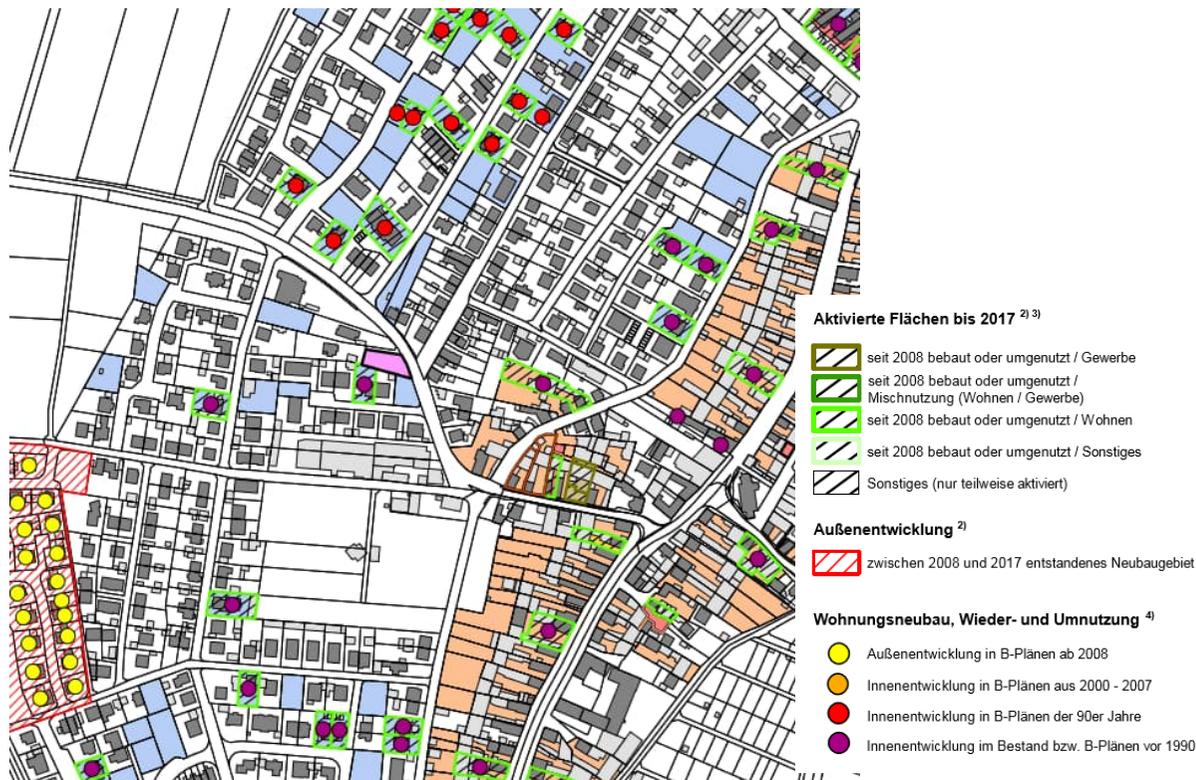
Gemeinde	Ortsteile	Einwohner
Bergrheinfeld	2	5.350
Dittelbrunn	4	7.364
Euerbach	3	3.117
Geldersheim	1	3.127
Niederwerrn	2	7.813
Oerlenbach	4	5.065
Poppenhausen	6	4.359
Waigolshausen	3	2.759
Wasserlosen	8	3.372
Markt Werneck	13	10.159
Allianz insgesamt	46	52.485



Kommunale Allianz über 10 Jahre sehr aktiv in der Innenentwicklung



Evaluation: Was hat uns der Fokus auf die Innenentwicklung gebracht?



Evaluation: Was hat uns der Fokus auf die Innenentwicklung gebracht?

Ohne Innenentwicklung gäbe es

51 ha 
Ausweitung in die Fläche

14 km 
mehr Wasserleitung

11 km 
mehr Straße

14 km 
mehr Stromleitung

12 km 
mehr Kanalisation

4 Mio. 
mehr an
Gebührenbelastung
in den nächsten 20 Jahren

Mit Innenentwicklung wurden

270
Leerstände vermieden

545
Baulücken (48 ha) für
Neubau genutzt, der sonst
im Außenbereich
stattgefunden hätte



Lebendige Ortskerne

„Mehr und jüngere Menschen sind auf der Straße unterwegs – der Ortskern ist viel belebter.“

Bürgermeisterin Baumgartl, Werneck

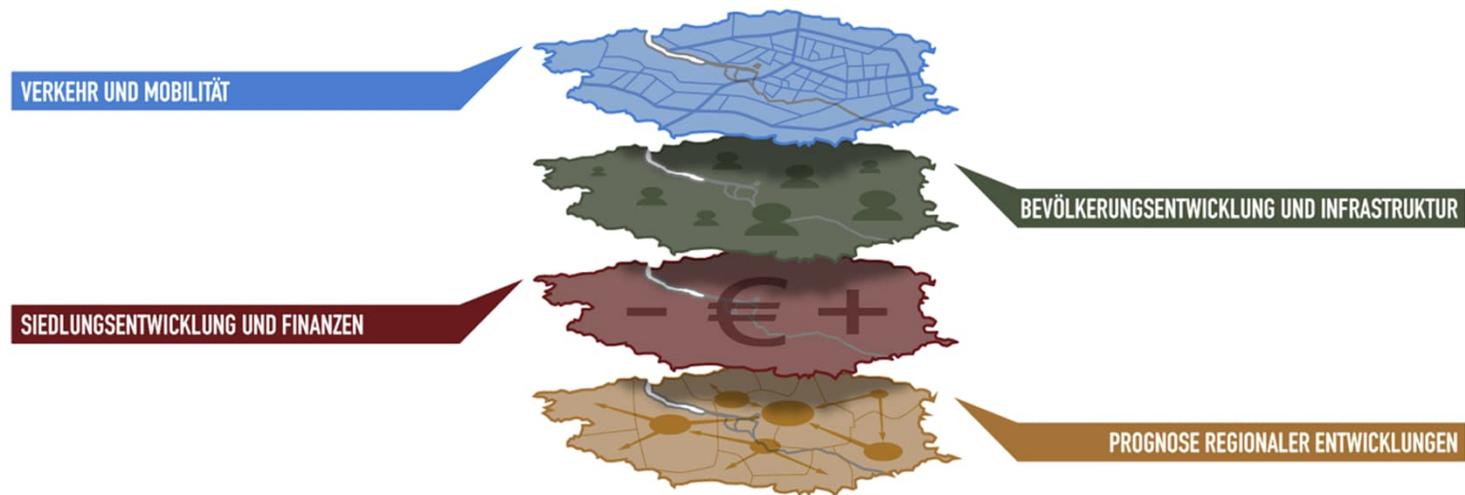
„Die Bänke vor den Häusern zur Straße hin werden wieder mehr genutzt, nachbarschaftliche Zusammenkünfte entstehen spontan.“

Bürgermeister Brust, Geldersheim

„Die erfolgreiche Innenentwicklung zeigt sich auch in den Infrastruktureinrichtungen, die gut ausgelastet sind und der verstärkten Nachfrage im Ort.“

Bürgermeisterin Bärmann, Niederwerrn

Kontakt: Jens-Martin Gutsche, gutsche@ggr-planung.de, 040 / 853737-48



ggr-planung.de