

Was-kostet-mein-Baugebiet.de

Der FolgekostenSchätzer

Technische Infrastruktur und Grünflächen

Anleitung

Teil 3
Häufig gestellte
Fragen



Version 4.0

ermöglicht durch ein gemeinsames Modellprojekt der

Obersten Baubehörde
im Bayerischen Staatsministerium des
Innern, für Bau und Verkehr

und des
Bayerischen Landesamtes für Umwelt



Hamburg, 17. Februar 2014

Dr.-Ing. Jens-Martin Gutsche

Gertz Gutsche Rügenapp
Stadtentwicklung und Mobilität GbR
Büro Hamburg-Altona
Ruhrstraße 11
22761 Hamburg

E-Mail: folgekostenschaetzer@ggr-planung.de
URL: www.ggr-planung.de
Telefon: 040 / 85 37 37 – 48

Häufig gestellte Fragen („FAQ“)

1	Was kann der FolgekostenSchätzer?	4
2	Welche typischen Anwendungsfälle gibt es?	4
3	Welche Daten braucht man für die Nutzung?	4
4	Wie viel Zeit benötigt die Anwendung?	5
5	Wie sehen die Ergebnisse aus?	5
6	Was sollte man mit dem Ergebnis machen?	5
7	Wieso verbessern eigene Kennwerte das Ergebnis?	6

1 Was kann der FolgekostenSchätzer?

Der FolgekostenSchätzer schätzt den Umfang und die zeitliche Abfolge der Folgekosten, die sich für die Kommune, die Grundstücksbesitzer sowie die Allgemeinheit der Tarifkunden der Versorgungsnetze aus der Ausweisung von Wohnbauflächen ergeben. Berücksichtigt werden dabei Folgekosten im Bereich der technischen Infrastrukturen sowie der Grün- und Ausgleichsflächen.

Ziel des FolgekostenSchätzers ist es, bereits zu einer relativ frühen Planungsphase erste Anhaltswerte zu den voraussichtlichen Folgekosten zu ermitteln. Entsprechend arbeitet der FolgekostenSchätzer in vielen Punkten mit vereinfachenden Annahmen, die im Zuge der Bearbeitung durch eine detaillierte Kostenermittlung abgelöst werden müssen.

Der Mehrwert des FolgekostenSchätzers besteht darin, dass mit Hilfe seiner Schätzwerte Folgekostenaspekte bereits in einer frühen, eher strategischen Entscheidungsphasen der Siedlungsplanung berücksichtigt werden können. Andernfalls liegen detaillierte Kostenabschätzungen häufig erst vor, wenn wesentliche Entscheidungen zu Standort, Nutzung und Bauart bereits getroffen sind und (eigentlich vermeidbare) Folgekostenwirkungen kaum noch korrigiert werden können.

2 Welche typischen Anwendungsfälle gibt es?

Der FolgekostenSchätzer ist vielseitig einsetzbar. Optimierte wurde seine Nutzerführung für zwei Anwendungsfälle, die sich in den bisherigen Praxisanwendungen als die relevantesten herausgestellt haben: den Planungsvergleich und den Flächenvergleich.

Bei einem Planungsvergleich geht es darum, alternative Planungsentwürfe für ein und dieselbe Entwicklungsfläche hinsichtlich ihrer Folgekostenwirkungen zu vergleichen. Alternativ kann auch ein einzelner Planungsentwurf für eine Fläche im Detail analysiert werden, um Hinweise für mögliche Folgekostenoptimierungen abzuleiten. Der Planungsvergleich eignet sich auch zur Unterstützung der vergleichenden Bewertung von Entwürfen im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs.

Gegenstand eines Flächenvergleichs ist die vergleichende Analyse der Folgekosten von Wohnungsbau auf alternativen Entwicklungsflächen. Häufiger Anwendungsfall sind die Vorüberlegungen zur Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans. Auch im Rahmen von Stadtentwicklungskonzepten kann der Flächenvergleich des FolgekostenSchätzers gute Dienste leisten. Möglich ist auch ein Vergleich zwischen den Kosten einer Innenentwicklung und einer Außenentwicklung der Gemeinde.

3 Welche Daten braucht man für die Nutzung?

Zur Anwendung des FolgekostenSchätzers werden Angaben zu den betrachteten Potenzialflächen (Größe, Erschließungsbedarf, topographische Neigung, ökologische Bedeutung) sowie den zu untersuchenden Planungen (Flächenbilanz, Anzahl der Wohnungen, Grünflächen, planungsrechtliches Verfahren) benötigt. Mit diesen Basisinformationen sind bereits sehr detaillierte Folgekostenabschätzungen möglich.

Noch verbessert werden kann die Qualität der Ergebnisse, wenn die standardmäßig vorgegebenen Kostenkennwerte durch eigene, gemeindespezifische Kennwerte ersetzt werden. Dies kann auch punktuell bzw. nach und nach geschehen. Die angesprochenen Kennwerte legen z.B. fest, wie teuer ein Meter Erschließungsstraße oder ein Quadratmeter Spielplatzfläche im Zuge der erstmaligen Herstellung, der jährlichen Unterhaltung und Pflege sowie der

späteren Erneuerung ist. Zudem legen Kennwerte fest, welche Lebensdauer unterstellt werden soll.

Teil 2 der Anleitung („Praxisanleitung“) gibt in seinem Kapitel 2 wichtige Hinweise, wie die Sammlung eigener Kennwerte effizient organisiert werden kann.

4 Wie viel Zeit benötigt die Anwendung?

Der grundlegende Umgang mit dem FolgekostenSchätzer kann in etwa einer Stunde erlernt werden. Der FolgekostenSchätzer ist weitgehend selbsterklärend, zudem steht eine übersichtliche Anleitung zur Verfügung. Diese gliedert sich in eine technische Anleitung („Teil 1 – Programmbedienung“) und eine eher inhaltliche Anleitung mit Beispielrechnungen („Teil 2 – Praxisanleitung“)

Für eine konkrete Folgekostenschätzung liegt der Zeitbedarf bei etwa 1-2 Stunden. Geübte Nutzerinnen und Nutzer benötigen deutlich weniger als eine Stunde.

Ein gewisser Aufwand ist für das Zusammentragen eigener Kennwerte vorzusehen. Dieser sollte in Angriff genommen werden, wenn die Grundfunktionen des FolgekostenSchätzers verstanden und der Mehrwert für die eigene Arbeit erkannt worden ist. Durch die Recherche und Eintragung eigener Kostenkennwerte steigt die Verlässlichkeit der Ergebnisse sowie deren Vermittelbarkeit gegenüber anderen Fachplanungen, kommunalpolitischen Gremien sowie der Öffentlichkeit noch einmal deutlich an. Die Recherche eigener Kennwerte ist häufig mit der Ansprache anderer Dienststellen verbunden. Der Aufwand liegt in einer Größenordnung von 15-20 Stunden.

5 Wie sehen die Ergebnisse aus?

Ergebnis einer Abschätzung mit dem FolgekostenSchätzer ist eine grafische Darstellung der voraussichtlichen Folgekosten der gerade betrachteten Flächenentwicklung. Je nach Anwendungsfall steht dabei der Vergleich von Planungsalternativen („Planungsvergleich“) oder von Flächeneignungen („Flächenvergleich“) im Vordergrund.

Alle Rohdaten der grafischen Auswertungen sowie alle in die Abschätzung eingeflossenen Daten, Kennwerte und Annahmen können auf einfache Weise in eine Excel-Datei exportiert und dort bei Bedarf weiterverarbeitet werden. So können die Ergebnisse ebenso in eigene Präsentationen eingebaut wie auch um eigene Kostenabschätzungen ergänzt werden.

6 Was sollte man mit dem Ergebnis machen?

Abschätzungsergebnisse des FolgekostenSchätzers sollten nicht am Ende einer Planung stehen, sondern in deren Entstehung integriert werden. Sie sollen helfen, bei allen wichtigen Entscheidungen des Planungsfortschritts die Frage der Folgekosten mit im Blick zu haben. Dabei sollen Folgekosten nicht zum einzigen Kriterium werden. Sie sind vielmehr den anderen wichtigen Bewertungskriterien wie z.B. der städtebaulichen Qualität, der öffentlichen Akzeptanz, den Verkehrseffekten oder der ökologischen Auswirkung gegenüberzustellen und mit diesen gemeinsam abzuwägen.

Folgekostenbetrachtungen können nicht nur helfen, Fehler zu vermeiden („Folgekostenfalle“). Sie ermöglichen auch, weniger Folgekosten-belastete Planungsalternativen aufzuwerten. So lassen sich z.B. häufig Projekte der Innenentwicklung schwerer umsetzen als Grüne-Wiese-Projekte, weil mit ihnen ein größerer Planungs- und Aktivierungsaufwand einhergeht. Nutzt man die Ergebnisse des FolgekostenSchätzers, um diese Betrachtung um die Infra-

strukturfolgekosten in den Bereichen „Technische Infrastruktur“ sowie „Grün- und Ausgleichsflächen“ zu erweitern, so verändert sich dieses Bild nicht selten deutlich zugunsten einer Innenentwicklung.

7 Wieso verbessern eigene Kennwerte das Ergebnis?

Bei intensiverer Nutzung des FolgekostenSchätzers wird empfohlen, eigene Kostenkennwerte zu recherchieren und im Programm zu hinterlegen.

Auch ohne eigene Kennwerte sind detaillierte Kostenabschätzungen möglich. Diese basieren jedoch auf bundesweiten Durchschnittswerten, die mit Angaben bayerischer Modellkommunen abgeglichen wurden. Bei der Herleitung dieser Durchschnittswerte zeigte sich, dass zwischen den einzelnen Kommunen zum Teil deutliche Unterschiede bei den Kosten einzelner Netz- und Grünelemente bestehen. Zu den Gründen für die Unterschiede zählen u.a. ungleiche regionale Preisniveaus der Bauwirtschaft, abweichende Ausbaustandards sowie individuelle Intensitäten der Unterhaltungs- und Pflegeaufwendungen.

Die spezifischen Kennwerte der eigenen Gemeinde werden daher mit hoher Wahrscheinlichkeit von den hinterlegten Durchschnittswerten abweichen. Entsprechend verbessern eigene, gemeindespezifische Kennwerte nicht nur die Genauigkeit der Ergebnisse, sondern auch deren Vermittelbarkeit gegenüber anderen Planungsträgern und den kommunalen Entscheidungsgremien.