



[Was-kostet-mein-Baugebiet.de](http://Was-kostet-mein-Baugebiet.de)

# FolgekostenSchätzer 6.0

Anleitung - Teil F

## Häufig gestellte Fragen (FAQ)



Hamburg, 21. Juni 2019

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](mailto:folgekostenschaetzer@ggr-planung.de)  
URL: [www.ggr-planung.de](http://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?	5
3	Welche Daten braucht man für die Nutzung?	6
4	Wie viel Zeit benötigt die Anwendung?	6
5	Wie sehen die Ergebnisse aus?	6
6	Was sollte man mit dem Ergebnis machen?	7
7	Wieso verbessern eigene Kennwerte das Ergebnis?	7

# 1 Was kann der FolgekostenSchätzer?

Dieses Excel-Programm gibt Ihnen die Möglichkeit,

- die Folgekosten von neuen Baugebtsplanungen in Ihrer Gemeinde für den Bereich der technischen Infrastruktur und der Grünflächen grob abzuschätzen
- Rückbauflächen zu erfassen und eine grobe Schätzung der Rückbaukosten durchzuführen
- Veränderungsprozess im Bestand abzubilden, sei es indem Sie steigende pro-Kopf-Kosten für den Erhalt der technischen Infrastruktur bei Bevölkerungsrückgang zu betrachten oder die voraussichtlichen Folgekosten bei der Umwandlung von Wochenendhausgebieten in Gebiete für Dauerwohnen abschätzen.

Als Grundlage beschreiben Sie – je nach Anwendungsfall – potenzielle Wohnbauflächen, die Rückbauflächen, die Ortsteile oder die Wochenendhausgebiete in Ihrer Gemeinde oder Region anhand von Strukturgrößen wie Größe und Lage. Auf diesen Potenzialflächen definieren Sie danach beliebig viele Planungsvarianten. Im Neubau können Sie dabei z.B. die Flächenaufteilung und die Bebauungsdichte variieren.

Anhand von Mengen- und Kostenkennwerten, die Sie bei Bedarf auch selbst verändern können, schätzt das Programm – je nach Anwendungsfall – den Umfang der Erschließungskosten, die Kosten für die Grünflächen bzw. die Rückbau- oder Umbaukosten. Neben den Kosten der erstmaligen Herstellung werden auch die Folgekosten für Betrieb, Unterhaltung, Instandsetzung, Pflege und Erneuerung berücksichtigt.

Das Programm stellt Ihnen eine Reihe unterschiedlicher Auswertungsmöglichkeiten zur Verfügung. So können Sie sich die Kosten einzelner Planungen im Zeitverlauf und - je nach Wunsch - differenziert nach Infrastrukturnetz, Kostenphase oder Kostenträger anzeigen lassen. Darüber hinaus können verschiedene Planungsvarianten vergleichend gegenübergestellt werden. Die Ergebnisse lassen sich speichern, ausdrucken und in separate Excel-Dateien exportieren.

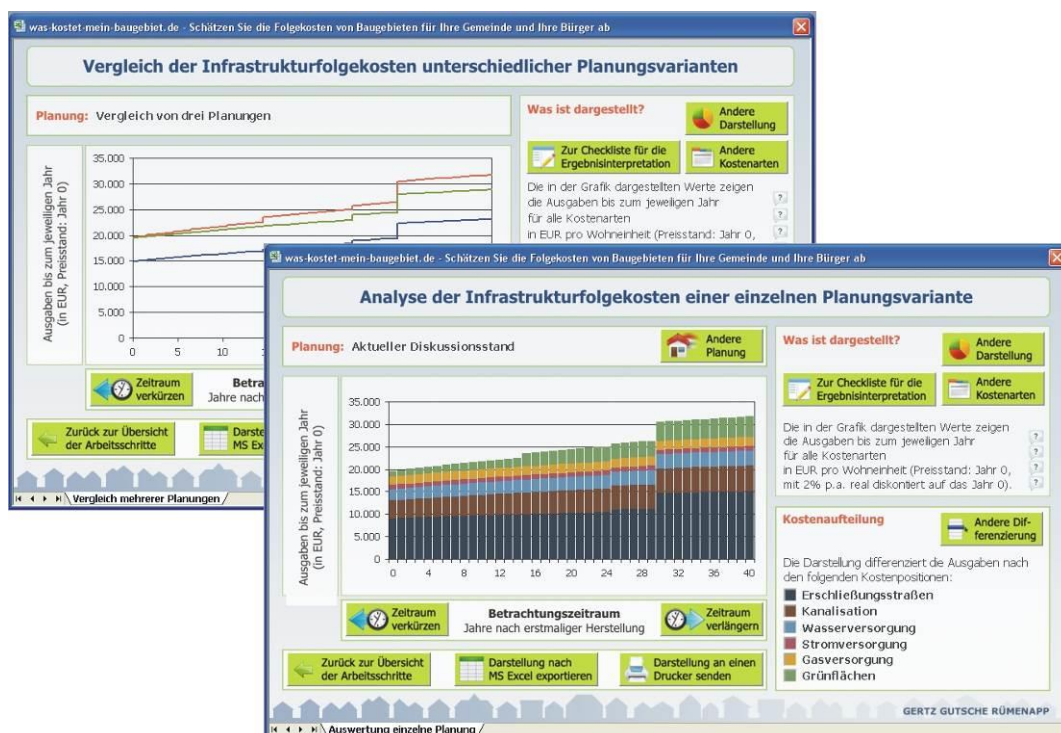


Abbildung 1 Beispiele für Auswertungsergebnisse des FolgekostenSchätzers

Die Ergebnisse des Programms stellen eine Grobabschätzung dar. Sie können eine genauere Kostenplanung im Zuge der Detailplanung nicht ersetzen. Sie ermöglichen aber eine schnelle und umfassende Grobbewertung unterschiedlicher Planungsalternativen in einer Gemeinde oder Region. Insbesondere in der Phase kommunaler Grundsatzentscheidungen über die zukünftige Siedlungsentwicklung sind solche Grobabschätzungen für die Verwaltung, die Politik und die Öffentlichkeit gleichermaßen wichtig.

## 2 Welche Anwendungsfälle gibt es?

Der FolgekostenSchätzer bietet Anwendungsmöglichkeiten in den drei Themenfeldern

- Neubau von Wohnungen
- Rückbau früherer Nutzungen
- Veränderungen im Bestand



Abbildung 2 Themenfelder des FolgekostenSchätzers

Innerhalb dieser drei Themenfelder ist der FolgekostenSchätzer auf die folgenden fünf Anwendungsfälle zugeschnitten, die entsprechend ausgewählt werden können.

Themenfeld	Anwendungsfall
Neubau von Wohnungen	Vergleich alternativer Planungen für eine Wohnbaufläche
	Vergleich alternativer Flächen und Planungen
Rückbau früherer Nutzungen	Flächenkataster mit Abschätzung von Rückbaukosten
Veränderungen im Bestand	Demografische Remanenzkosten durch Einwohnerrückgang
	Folgekosten bei Umwandlung von Wochenendhausgebieten

### 3 Welche Daten braucht man für die Nutzung?

Zur Anwendung des FolgekostenSchätzers werden Angaben zu den betrachteten Flächen (Größe, Erschließungsbedarf, topographische Neigung, ökologische Bedeutung, ggf. Vornutzung) sowie den zu untersuchenden Planungen (Flächenbilanz, Anzahl der Wohnungen, Grünflächen, planungsrechtliches Verfahren) oder Entwicklungen (Einwohnerentwicklung, Umplanungen) 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 E der Anleitung („Beispiele“) 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 zwei Stunden erlernt werden. Der FolgekostenSchätzer ist weitgehend selbsterklärend, zudem steht eine übersichtliche Anleitung zur Verfügung. Diese gliedert sich in die folgenden Teile: Programmstart und Installation (Teil A), Neubau (Teil B), Rückbau (Teil C), Bestandsveränderungen (Teil D), Beispiele und fachliche Hinweis (Teil E), Häufige Fragen (Teil F).

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 Flächen- oder Bestandsentwicklung. Je nach Anwendungsfall steht dabei der Vergleich von Planungsalternativen, Flächeneignungen, Umplanungsvarianten oder Entwicklungspfaden 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 Infrastrukturfolgekosten 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.