



Regierung von Mittelfranken



BAADER KONZEPT

Ökonomische Aspekte des Flächensparens -  
Folge- und Lebenszykluskosten neuer Siedlungsflächen

## **Folgekostenschätzer für die Siedlungsentwicklung in Bayern in der Praxis**

am 12. Juli 2022, 10.00 – 13.00 Uhr, Bürgerzentrum Merkendorf

**Dr. Sabine Müller-Herbers**

Baader Konzept GmbH Gunzenhausen

[www.baaderkonzept.de](http://www.baaderkonzept.de), [s.mueller-herbers@baaderkonzept.de](mailto:s.mueller-herbers@baaderkonzept.de)

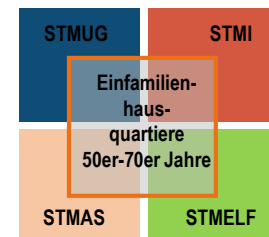
# Übersicht

---

- Einführung
- Haushälterischer Umgang mit Flächen - Chancen und Herausforderungen für die Kommunen
- Der Folgekostenschätzer „Was kostet mein Baugebiet“
- Ausblick

# Kompetenzen Baader Konzept

- HAI – Neue Handlungshilfen für die aktive Innenentwicklung (BMBF)
- PFIF – Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg
- Flächenmanagement und Ortskernentwicklung Lkr. Bad Kissingen (24 K.)
- Revitalisierung von Einfamilienhaus-Gebieten – Modellprojekt Bayern
- Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung (MVI, Baden-Württemberg)
- ILEK Hesselberg-Limes, ILEK Iller Roth Biber mit FM, ILEK Südspessart
- Evaluierung der Innenentwicklung im Oberen Werntal
- Vitalitäts-Check und FMD in der ILE Waginger See - Rupertiwinkel
- Dorferneuerung/ortsräumliche Planungen Sinbronn, Illenschwang, Dornhausen ...
- Innenentwicklungskonzepte Aschaffenburg, Effeltrich, Dachau, Kulmbach, Kempten ...
- Betreuung Netzwerk „Leben und Wohnen auf dem Land“ Donautal aktiv
- Zukunftsland Donau-Ries – Netzwerk Flächensparen



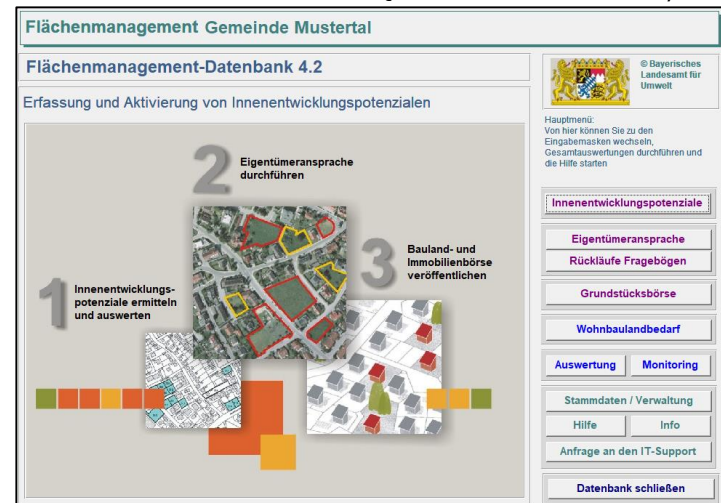
# Kompetenzen Baader Konzept

## – VC und FMD, Folgekostenschätzer

- Programmierung, Weiterentwicklung (Updates) und Support des **Vitalitäts-Checks (VC)** im Auftrag der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung (seit 2013, laufend)
- Entwicklung, Programmierung, Updates und Support **Bayerische Flächenmanagement-Datenbank** im Auftrag des Landesamtes für Umweltschutz (seit 2009, laufend, Version 4.2 aktuell)  
Adaption der FMD für Hessen, Niederösterreich
- Infrastrukturfolgekosten von geplanten Wohnbaugebieten (Bay.), Basisprojekt → **Folgekostenschätzer**



Quelle: Vitalitäts-Check Bayern



Quelle: Flächenmanagement-Datenbank Bayern, Musterversion

# Haushälterischer Umgang mit Flächen - Chancen

## Innen- entwicklung lohnt sich!

Ergebnisse aus 10 Jahren aktiver  
Innenentwicklung

Argumente für die kommunale Praxis



Ohne Innenentwicklung  
gäbe es...


**51 ha**   
Ausweitung in der Fläche

**11 km**  
mehr Straße 

**12 km**  
mehr Kanalisation 

**14 km**  
mehr Wasserleitungen 

**14 km**  
mehr Stromleitungen 

**4 Mio.**   
mehr an Gebührenbelas-  
tung auf die nächsten  
20 Jahre (Neubaugebiete  
sind teuer)

Mit Innenentwicklung  
wurden...

**270**  
Leerstände vermieden

**545**  
Baulücken (48 ha) für Neubau  
genutzt, der sonst im Außen-  
bereich stattgefunden hätte!

Die realisierte Innenentwick-  
lung wirkt sich positiv auf die  
kommunalen Haushalte aus.  
Die Außenentwicklung führt  
für viele Kommunen bereits  
kurzfristig zu einer negativen  
Bilanz; bei Kommunen mit  
höheren Grundstückspreisen  
erst langfristig.



# Herausforderungen - Demographie

**Bevölkerungsprognose  
2020 – 2040:**

**Regierungsbezirk Mittelfranken:  
+ 2,3 %**

Veränderung 2040  
gegenüber 2020  
in Prozent

Veränderung 2040 gegenüber 2020 in Prozent	Häufigkeit
unter -7,5	2
-7,5 bis unter -2,5	16
-2,5 bis unter 2,5	23
2,5 bis unter 7,5	39
7,5 oder mehr	16

Größte Abnahme: Lkr Kronach -10,6 %  
Größte Zunahme: Lkr Landshut +11,8 %  
**Bayern: +3,9 %**

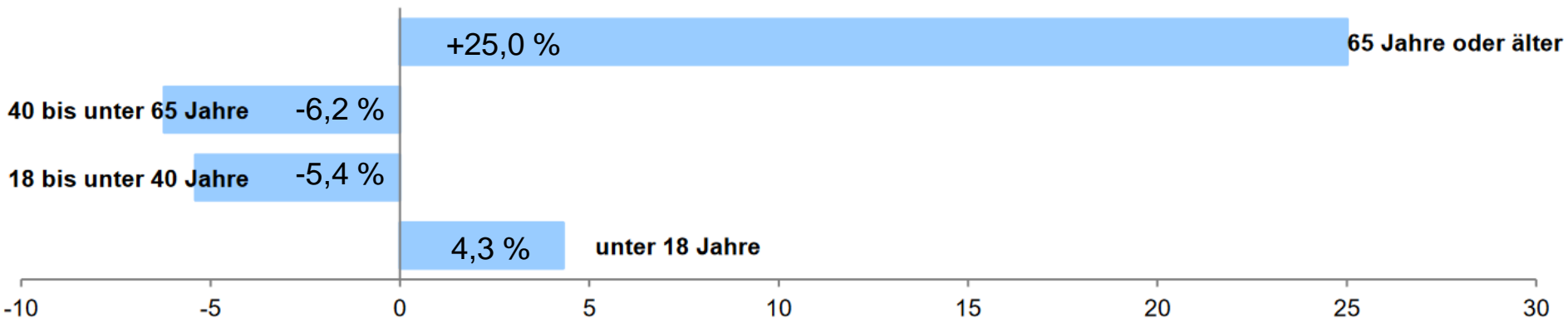


# Herausforderungen - Demographie, Altersstruktur

## Regierungsbezirk Mittelfranken

Bevölkerungsprognose differenziert nach Altersgruppen:

Veränderung der Bevölkerung 2040 gegenüber 2020 nach Altersgruppen  
in Prozent

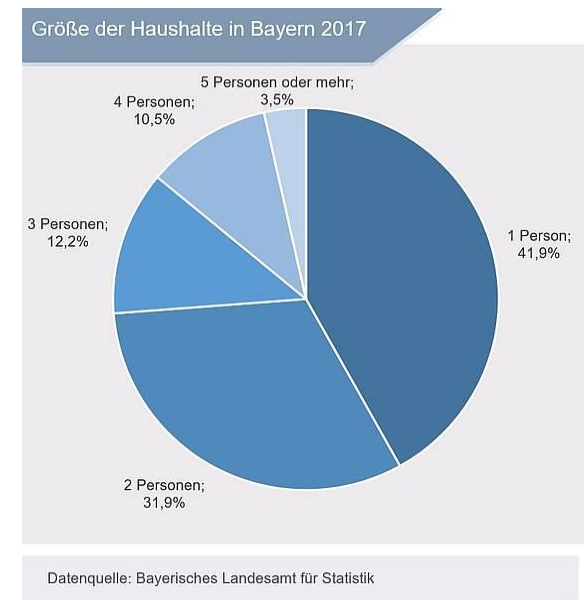
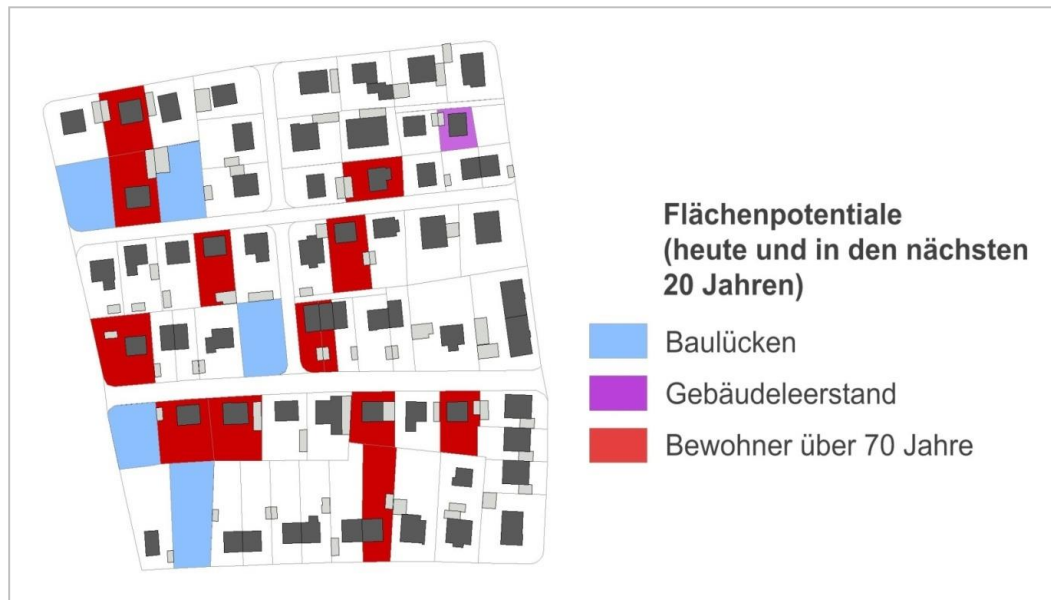


Quelle: Statistik Bayern 2022

# Herausforderungen

## - Ortskerne, EFH-Gebiete, Haushaltsgrößen

### Potenziale in den Ortskernen, Einfamilienhausgebieten (Generationswechsel) ↔ zukünftiger Wohnbedarf?



Quelle: Planungsbüro Skorka / Baader Konzept, Revitalisierung von älteren EFH-Gebieten 2012-2014

**Prognose für 2040 in Bayern:  
77,6 % werden 1+2 Personen-Haushalte sein**

Quelle: Statistisches Bundesamt 2020: Entwicklung der Privathaushalte bis 2040

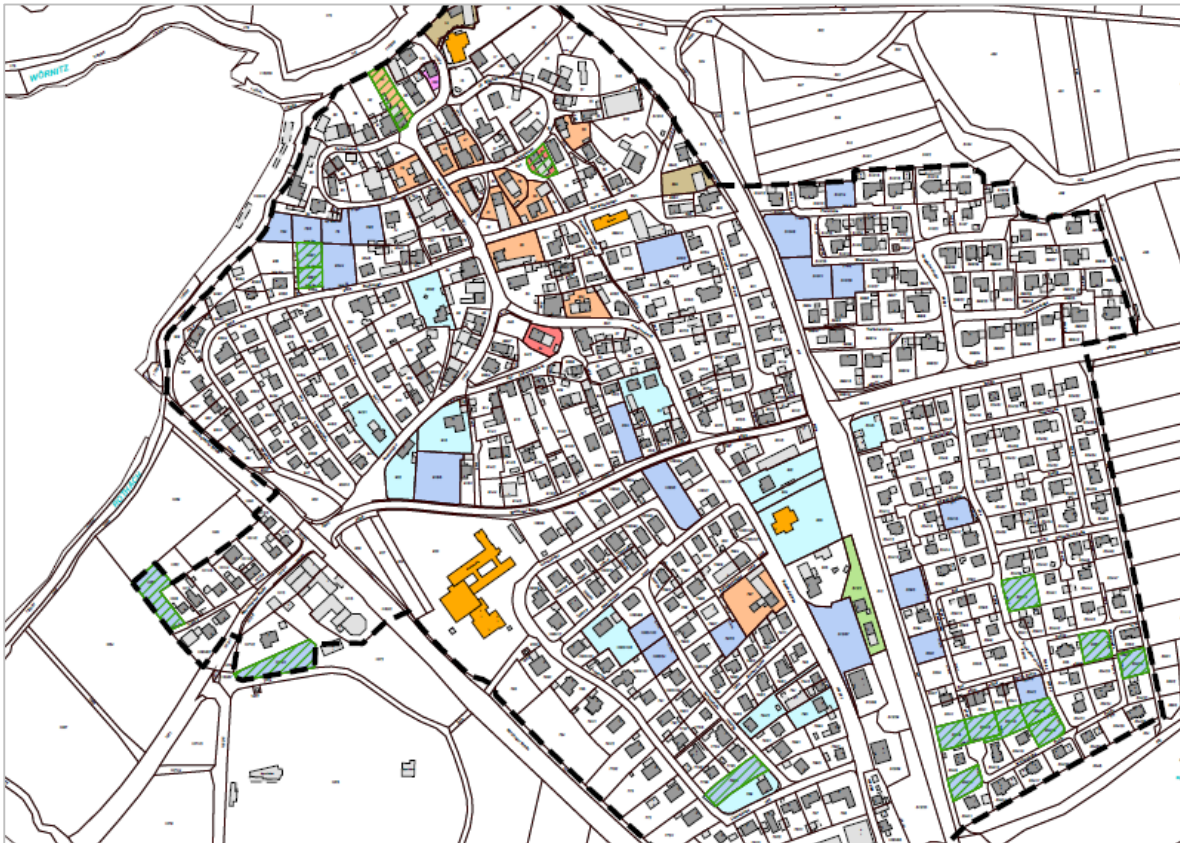


# Herausforderungen

## - neue Wohnangebote, Zielgruppen



# Herausforderungen - zahlreiche Potenziale + Qualitäten




Quelle: Baader Konzept auf Basis der Vermessungsdaten der Kommune

Beispiel für Innenentwicklungskataster:  
**Zahlreiche Potenziale und aktivierte Baulücken,**  
Erfassung mit der Flächenmanagement-Datenbank

## Innenentwicklungspotenziale

-  klassische Baulücke
-  geringfügig bebautes Grundstück
-  Wohngebäude leerstehend
-  Wohngebäude mit Leerstandsrisiko
-  gewerbl. Brachfläche leerstehend
-  gewerbl. Brachfläche mit Restnutzung
-  Hofstelle leerstehend
-  Hofstelle mit Restnutzung
-  leerstehende Infrastruktureinrichtung

## aktivierte Flächen 2018 bis 2020

 seit 2018 bebaut oder umgenutzt

Flächenmanagement Gemeinde Mustertal

Flächenmanagement-Datenbank 4.2

Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

Hauptmenü: [Über diesen Kasten](#) [Wie die Daten erfasst werden](#) [Datenbankstatus](#) [Ansprüche](#) [Aktivierung](#)

**Datenbankstatus:**

Stammdateneingabe: vollständig

Innenentwicklungspotenziale:

Gesamt	56	26	14
aktive	10	17	17
inaktiv	10	12	12
inaktiv	10	12	12
inaktiv	10	12	12
inaktiv	10	12	12

**Ansprüche, Rücklauf, Börse:**

Wohnbaubedarfsbewertung	10	12	12
in Börse	10	12	12

**Aktivierung:**

Wohnbaubedarfsbewertung	10	12	12
inaktiv	10	12	12

Weiter zum Hauptmenü



# Haushälterischer Umgang mit Flächen - Chancen



z. B.  
Sinbronn:

Umnutzung  
Hofstelle zu  
Schreinerei



z. B.  
Illenschwang:

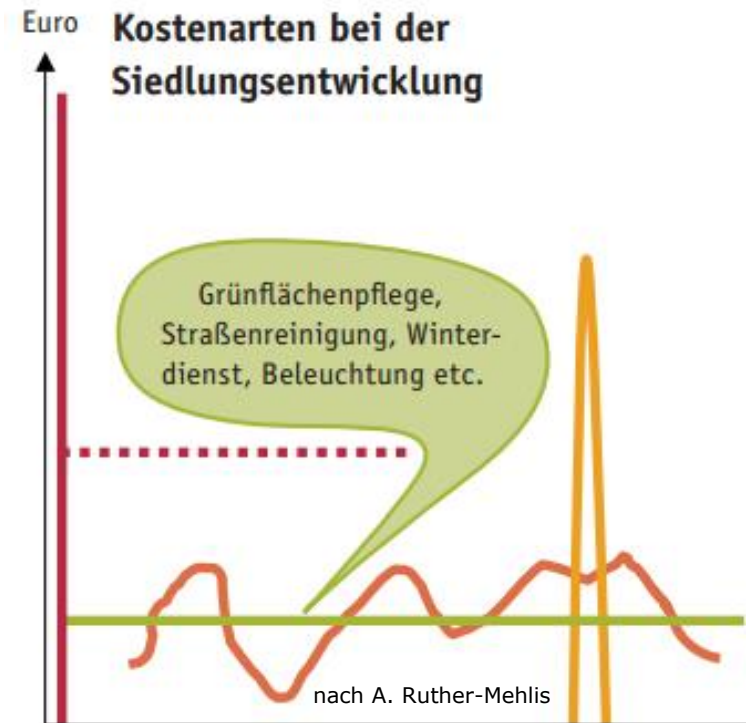
Teilabriß Stall  
und Silo,  
Nachnutzung  
als Dorfplatz  
bei Kirche und  
Gemeindehaus

# Neubaugelbiete am Siedlungsrand - Kostenwahrheit?



Foto: Baader Konzept

?



- Einmalige Herstellung
- - - Zins und Tilgung
- Betrieb
- Instandhaltung
- Erneuerung Instandsetzung

# Der FolgekostenSchätzer



Quelle: FolgekostenSchätzer

[www.was-kostet-mein-baugebiet.de](http://www.was-kostet-mein-baugebiet.de)

<https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/flaechensparen/folgekostenschaetzer/index.php>

<https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/folgekostenschaetzer/index.htm>



# Der FolgekostenSchätzer

---

- Bietet erste Abschätzung der Entstehungs- und Folgekosten von Wohngebietsplanungen, Rückbau etc.
- Einfache Herleitung durch Eingabe von Kostenkennwerten oder (Vor-)Planungen
- Schnelle Verfügbarkeit der Ergebnisse
- Genauigkeit abhängig von Detailgrad der Eingabe
- Vergleich von
  - unterschiedlichen Entwicklungsflächen (z.B. Innen- und Außenbereichsflächen)
  - unterschiedlichen Planvarianten
  - Rückbau etc.
- Schaffung von Kostentransparenz - auch in Bezug auf flächensparende Siedlungsentwicklung



# Der FolgekostenSchätzer

## - Was bringt er?

Zeigt Folgekosten auf:

- in welchem Zeitraum?
- bei welcher Planung?
- in welchen Bereichen (techn. Infrastruktur und Grünflächen)?
- Wer muss bezahlen?
- Folgekosten im Vergleich

Was ist das Ziel Ihrer Kostenabschätzung? (Schritt 1)

<p>Es geht um den <b>Neubau</b> von Wohnungen</p> 	<p>Es geht um den <b>Rückbau</b> früherer Nutzungen</p> 	<p>Es geht um Veränderungen im <b>Bestand</b> der vorhandenen Siedlungen</p> 
<p>Noch keine Eintragungen in diesem Bereich</p>	<p>Noch keine Eintragungen in diesem Bereich</p>	<p>Noch keine Eintragungen in diesem Bereich</p>
<p>Zurück zum Startmenü</p>		<p>Programm beenden</p>

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP

Quelle: FolgekostenSchätzer

# Der FolgekostenSchätzer

## - Themenwahl – was wird betrachtet?

### 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



Noch keine Eintragungen  
in diesem Bereich

← Zurück  
zum Startmenü

 Programm beenden

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP

# Der FolgekostenSchätzer

## - Planvarianten oder Standorte?

### Was ist das Ziel Ihrer Kostenabschätzung? (Schritt 2)

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**

← Schritt zurück






× Abbrechen

# Der FolgekostenSchätzer

## - Welche Kostenbereiche betrachten


### Was ist das Ziel Ihrer Kostenabschätzung? (Schritt 3)

Welche **Kostenbereiche** möchten Sie in Ihre Abschätzung einbeziehen?

	einbeziehen?
 <p><b>Straßenerschließung</b></p>	<input checked="" type="checkbox"/>
 <p><b>Unterirdische Erschließungsnetze</b> (Kanalisation, Trinkwasser, Strom, ggf. Gas)</p>	<input checked="" type="checkbox"/>
 <p><b>Öffentliche Grünflächen</b></p>	<input checked="" type="checkbox"/>
 <p><b>Ausgleichsflächen für ökologische Kompensationsmaßnahmen</b></p>	<input checked="" type="checkbox"/>
 <p><b>Kommunaler Flächenerwerb</b> (nur Flächen für Straßen sowie Grün- und Ausgleichsflächen)</p>	<input checked="" type="checkbox"/>

 Schritt zurück

 Abbrechen


 **Kostenabschätzung  
beginnen**

# Der FolgekostenSchätzer - Arbeitsschritte im Überblick

## 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:   
Fläche noch nicht definiert

 Wohnbaufläche  
definieren oder ändern

**3** Planungen für die  
Wohnbaufläche  
definieren

Stand der Dinge:   
Noch keine Planung 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)



# Der FolgekostenSchätzer

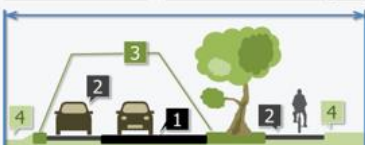
## > Annahmen ansehen (Beispiel)

### Technische Infrastruktur - Kostenkennwerte und Flächenbedarf

← Netz (1 von 7): Erschließungsstraßen
Element (1 von 3) Anliegerweg
→

#### Flächenbedarf (in qm/lfd. Meter)

Straßenraum insgesamt  
Breite : 9,50 m



davon im Mittel:

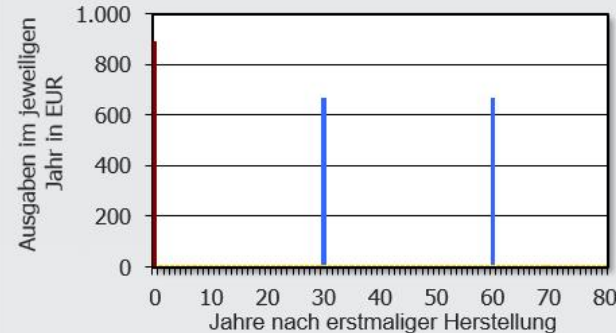
1 Fahrbahn	4,50 m
2 Fuß/Rad/Parken	3,50 m
3 Straßengrün	1,00 m
4 Rest	0,50 m

#### Kosten im Zeitverlauf (in EUR pro lfd. Meter) - ohne Straßenbegleitgrün

- Einmalige Ausgaben für die erstmalige Herstellung 890 €  
entspricht Vorschlagswert
- Jährliche Ausgaben für Betrieb und Unterhaltung 7,30 €  
entspricht Vorschlagswert
- Ausgaben für Erneuerung nach Ablauf der Lebensdauer 660 €  
entspricht Vorschlagswert

Technische bzw. wirtschaftliche Lebensdauer 30 Jahre  
entspricht Vorschlagswert

Ausgaben in den einzelnen Jahren, nicht diskontiert



Alle Breiten dieses Straßentyps auf Standardwerte zurücksetzen

Alle Kennwerte dieses Netzelements auf Vorschlagswerte setzen

Zeitraum verkürzen

Dar-  
gestellter  
Zeitraum

Zeitraum verlängern

←
Zurück zur Übersichtsliste aller Netze und Netzelemente

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP



# Der FolgekostenSchätzer

## - Arbeitsschritt 1

### Mengenelemente und Kostenkennwerte verwalten

#### Mengenelemente und Kennwerte ansehen, überprüfen und ändern


Mengenelemente wie "ein Meter Straße" oder "ein Baum" sind die Grundbausteine der Kostenabschätzung. Über Kennwerte wird festgelegt, welche Kosten pro Mengeneinheit in welcher Phase anfallen und wer welchen Anteil dieser Kosten zu tragen hat.


Das Programm enthält bereits Vorgabewerte für die Elemente und deren Kosten. Diese können Sie über die Schaltflächen rechts ansehen, durch eigene Kennwerte ersetzen und um eigene Elemente ergänzen.

#### Technische Infrastruktur


#### Grünflächen


Mengenelemente und ihre Kostenkennwerte

 Ansehen, ändern, prüfen und ergänzen

 Ansehen, ändern, prüfen und ergänzen

Aufteilung der Kosten auf die Kostenträger

 Ansehen, ändern, prüfen und ergänzen

 Ansehen, ändern, prüfen und ergänzen

#### Mengenelemente und Kennwerte speichern und wieder einlesen


Damit Sie Ihre gemeindespezifischen Kennwerte und Mengenelemente nicht für jede Kostenabschätzung neu eingeben müssen, können Sie diese in einer Kennwertedatei speichern und wieder einlesen.

Kennwerte in einer Kennwertedatei speichern

 Aktuelle Kennwerte in einer Kennwertedatei speichern

Kennwerte aus einer Kennwertedatei einlesen

 Gespeicherte Kennwerte aus einer Kennwertedatei laden

 Zum Hauptmenü der Arbeitsschritte

# Arbeitsschritt 2

## Potenzielle Fläche für Wohnungsbau definieren (Basisdaten)

### Wie heißt die Fläche?

Geben Sie der Fläche bitte einen Namen (maximal 30 Zeichen):

### Wie groß ist die Fläche?

Angabe bitte in ha (1 ha = 10.000 qm):

 Hektar (ha)

### Wie erfolgt (voraussichtlich) die Regenwasserableitung auf dieser Fläche im Falle einer Bebauung?

Bitte wählen Sie eine der drei Optionen aus.

- Zusammen mit dem Schmutzwasser (Mischsystem)
- In einem eigenen Regenwasserkanal (Trennsystem)
- Durch örtliche Versickerung

### Wird die Fläche (voraussichtlich) an ein Gasnetz angeschlossen?

Gasanschluss der Grundstücke?

✕ Abbrechen

➔ Schritt weiter

# Der FolgekostenSchätzer

## - Arbeitsschritt 2

### Zusammenfassung der Flächendefinition

Name:	<b>Baugebiet 1</b>	Hangneigung (%):	<b>3 %</b>
Größe (ha):	<b>2,5 ha</b>		
Regenwasserableitung:	<b>Trennsystem</b>	Lagespezifischer Kostenfaktor:	
Gasanschluss:	<b>nein</b>	Straße:	<b>103 %</b>
		Kanalisation:	<b>102 %</b>
		Trinkwasser:	<b>101 %</b>
		Strom:	<b>103 %</b>
		Gas:	-
Innere Erschließung notwendig?	<b>ja</b>	Lokale Versickerung:	Erstmalige Herstellung:
Äußere Erschließung:		(Kosten in EUR pro qm Bruttowohnbauland)	Betrieb und Unterhaltung:
Straße:	<b>100 m</b>		Erneuerung:
Kanalisation:	<b>150 m</b>		Lebensdauer:
Trinkwasser:	<b>100 m</b>		
Strom:	<b>0 m</b>		
Gas:	-		
Ökologische Bedeutung	Kategorie I (gering)	<b>80 %</b>	Kosten des kommunalen Grunderwerbs für Erschließungs- und Grünflächen (sofern Ankauf notwendig)
	Kategorie II (mittel)	<b>15 %</b>	<b>70 €/qm</b>
	Kategorie III (hoch)	<b>5 %</b>	

← Schritt zurück

✘ Abbrechen






✔ Flächendefinition abschließen

# Der FolgekostenSchätzer

## - Arbeitsschritt 3

### Planungen

Nachstehende Liste zeigt alle Planungsvarianten, die Sie bisher für die Fläche **Baugebiet 1** definiert haben. Falls die Liste leer ist, haben Sie noch keine Planung definiert oder alle zuvor definierten Planungsvarianten gelöscht. Um eine neue Planung anzulegen, benutzen Sie bitte die Option 'Eine neue Planung entwickeln' links neben der Liste.

-  Eine neue Planung entwickeln
  -  Die ausgewählte Planung verändern
  -  Die ausgewählte Planung duplizieren
  -  Die ausgewählte Planung löschen
- Wenn Sie Ihre Planungen definiert haben, gelangen Sie hier zum nächsten Arbeitsschritt:
-  Zum Hauptmenü der Arbeitsschritte



Planung (Bezeichnung)	Bruttowohn- bauland (ha)	Nettowohn- bauland (ha)	Wohn- einheiten
--------------------------	-----------------------------	----------------------------	--------------------



# Der FolgekostenSchätzer


## - Arbeitsschritt 3



### Flächenbilanz und Anzahl Wohnungen


Ermitteln Sie bitte in der dargestellten Schrittfolge das verbleibende Nettowohnbauland und legen Sie die Anzahl der Wohnungen fest. Abschließend prüfen Sie die Werte für den Straßenraum. Nutzen Sie dazu jeweils die Stift-Schaltflächen (  ). Detailinformationen erhalten Sie durch über die Info-Sprechblasen (  ).

2,50 ha ist die Potenzialfläche

Baugebiet 1

insgesamt groß. 

Davon sollen 2,50  ha überplant werden (Bruttowohnbauland). 

Die restlichen 0,00 ha sind "nicht überplante Fläche". 

Darin enthalten sind:




0,00  ha Gemeinbedarfsfläche 

0,00  ha erschlossene Grünflächen (o. Straßengleitgrün) 

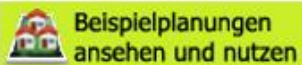
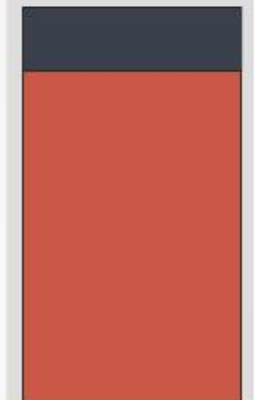
0,00  ha nicht erschlossene Grünflächen 

0,00  ha sonstige Flächen 

0,40  ggf. prüfen ha Straßenraum inkl. Begleitgrün 

Verbleiben 2,10 ha Nettowohnbauland  für 0  bitte prüfen Wohneinheiten 

#### Anteile der Flächennutzungen



← Schritt zurück

✕ Abbrechen

→ Schritt weiter

# Der FolgekostenSchätzer

## - Arbeitsschritt 3

### Zusammenfassung der Planung

Name: **Neu**  
Potenzialfläche: **Baugebiet 1**

Bruttowohnbauland:	<b>2,50 ha</b>
davon:	
Nettowohnbauland:	<b>1,70 ha</b>
Erschließung (Straßenraum):	<b>0,40 ha</b>
Grünflächen:	<b>0,20 ha</b>
Gemeinbedarf:	<b>0,20 ha</b>
Sonstige Flächen:	<b>0,00 ha</b>
nicht überplant:	<b>0,00 ha</b>

Wohneinheiten (WE):	<b>25 WE</b>
somit:	
WE pro ha Nettowohnbauland:	<b>14,7 WE/ha</b>
WE pro ha Bruttowohnbauland:	<b>10 WE/ha</b>

Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes:	<b>0,00 ha</b>
außerhalb des Plangebietes:	<b>0,00 ha</b>

Kommunale Grunderwerbskosten: **421.960 €**

Erschließungsaufwand (nur linienhafte Netzelemente),  
jeweils: innere Erschließung / äußere Erschließung

Erschließungsstraße:	<b>insg. 419 m / 100 m</b>
Kanalisation:	<b>Trennsystem: insg. 431 m / 150 m</b>
Wasser:	<b>insg. 525 m / 0 m</b>
Strom:	<b>insg. 545 m / 100 m</b>
Gas:	<b>kein Gasanschluss im Gebiet</b>

← Schritt zurück

✕ Abbrechen

✓ Planung abschließen



# Der FolgekostenSchätzer

## - Arbeitsschritt 4 Gesamtausgaben

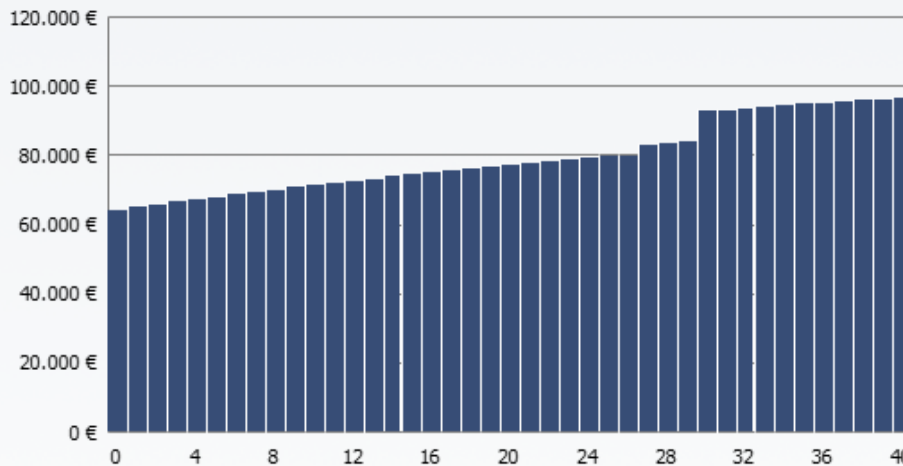
### Analyse der Infrastrukturfolgekosten einer einzelnen Planungsvariante

Planung: Neu



Andere Planung

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

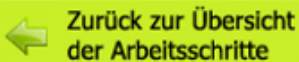


Zeitraum verkürzen

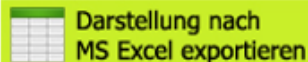
**Betrachtungszeitraum**  
Jahre nach erstmaliger Herstellung



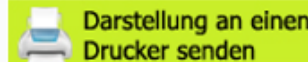
Zeitraum verlängern



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 betrachteten Kostenarten in EUR pro Wohneinheit (Preisstand: Jahr 0, mit 2% p.a. real diskontiert auf das Jahr 0).



Kostenaufteilung



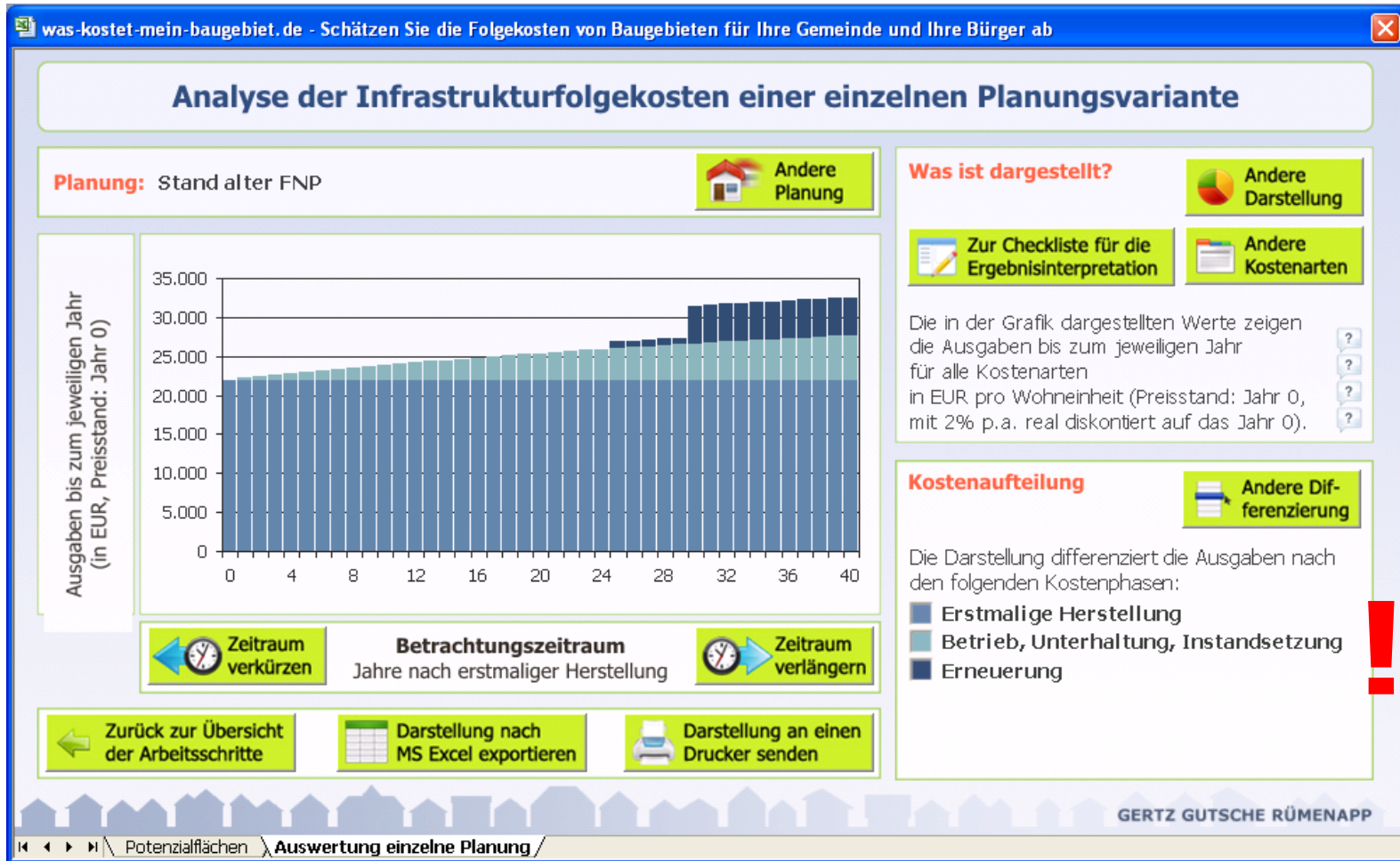
Andere Differenzierung

Die Darstellung stellt die Gesamtausgaben ohne weitere Differenzierung dar.

Wählen Sie die Option 'Andere Differenzierung', um die Ausgaben nach Kostenpositionen, nach Kostenphase oder nach Kostenträgern zu unterteilen.

# Der FolgekostenSchätzer

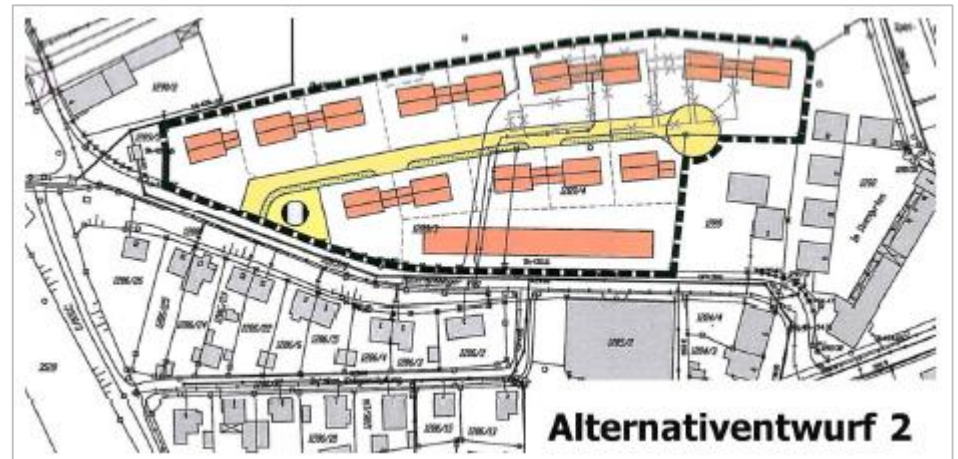
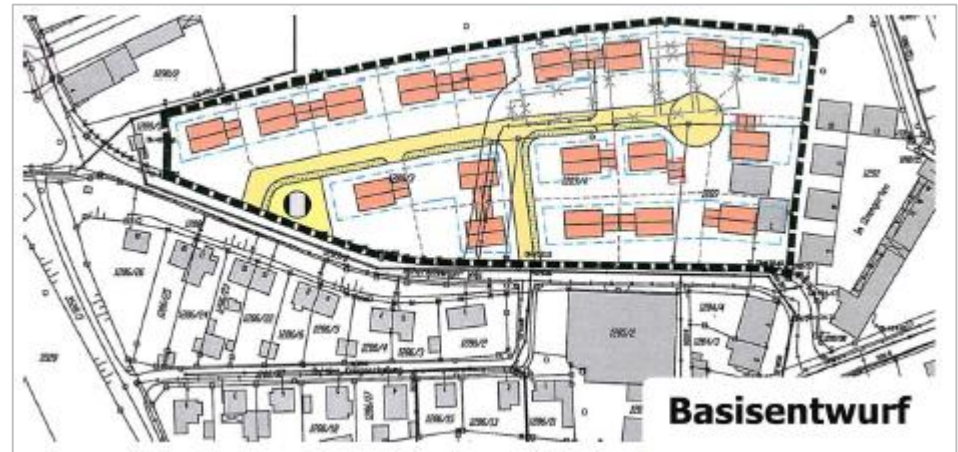
## - Arbeitsschritt 4 nach Kostenphasen



Quelle: FolgekostenSchätzer

# Der FolgekostenSchätzer - Anwendung

Beispiel  
Vergleich von  
Folgekosten  
verschiedener  
Planungsvarianten  
von Wohngebieten



Quelle: Folgekostenschätzer Teil E: Beispiele



# Der FolgekostenSchätzer

## - Ausblick auf weitere Themen: Rückbau

**Schritt 3 - Brachflächentyp**

Entstehen aus der Vornutzung der Fläche **Beispiel** vor deren Wiedernutzung voraussichtlich Kosten für den Rückbau (z.B. Beseitigung von Altgebäuden) oder die Sanierung (z.B. Altlasten)?

**Welcher der gezeigten Brachflächentypen entspricht die Fläche am ehesten?**

<p><b>Industrie- und Gewerbebrache</b></p> <p>Ehemals industriell genutzte Flächen</p>  <input checked="" type="radio"/>	<p><b>Landwirtschaftsbrache</b></p> <p>Oft große Gebäudekomplexe inkl. Ställe und Scheunen, z.B. ehemalige LPG-Anlagen.</p>  <input type="radio"/>	<p><b>Wohnbrache</b></p> <p>Leerstehende, ehemals primär zum Wohnen genutzte Gebäude</p>  <input type="radio"/>
<p><b>Althofstelle</b></p> <p>Ehemalige Gehöfte/Bauernhäuser, die auch zum Wohnen genutzt wurden</p>  <input type="radio"/>	<p><b>Verkehrsbrache</b></p> <p>Ehemals für den Verkehr genutzte Flächen wie stillgelegte Bahnhöfe inkl. Gleisstrassen</p>  <input type="radio"/>	<p><b>Anderer Brachentyp</b></p> <p>Eigene Bezeichnung:</p>  <input type="radio"/>

← Schritt zurück
✕ Abbrechen
→ Schritt weiter

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP

Differenziert werden prinzipiell Rückbaukosten (z. B. Beseitigung Altgebäude) und Sanierungskosten (z. B. Bodenreinigung bei Altlasten)

30

# Der FolgekostenSchätzer

## - Mehrwert für Verwaltung und Gremien

---

Was leistet der Folgekostenschätzer für Praxis/Verwaltungsalltag

- Differenzierungsmöglichkeiten der Auswertung: gesamt, Kostenposition, nach Kostenphase und nach Kostenträger\*
- Darstellung unterschiedlicher Planungen (z. B. Investorenvorschlag, modifizierter Vorschlag, eigene Idee)
- einzelne Kostenarten von der Betrachtung ausschließen
- Auswertung drucken oder in Pdf umwandeln
- Auswertung exportieren (z. B. für eigene weitere Auswertungen)
- Auswertung in eigene PowerPoint-Präsentation einfügen
- Checkliste: was ist in der Abschätzung enthalten (und was nicht)

*dazu jeweils detaillierte Arbeitshilfen im FolgekostenSchätzer!*

\*für Infrastrukturnetze und Grünflächen in der Regel die Kostenträger Grundstückseigentümer, Gemeinde und Allgemeinheit der Netznutzer und Tarifkunden der Infrastrukturnetze (z. B. Abwassergebühren, Wasserpreis, Strompreis, wenn im Versorgungsgebiet des Ver- und Entsorgungsunternehmens)



# Der FolgekostenSchätzer

## - Ausblick

---

- „Fläche“ in den Kommunen ist ein wertvolles Gut
- Haushälterisches Umgang mit Flächen spart Kosten heute und in Zukunft
- Schafft Transparenz zu Kosten der Siedlungsentwicklung
- Außenentwicklung ist in den letzten Jahren auch teurer und schwieriger geworden
- Innenentwicklungsprojekte schaffen nicht nur Wohnraum, sondern liefern Mehrfacheffekte für das (Dorf)Leben
- Und werden die klassischen Neubaugebiete den Anforderungen an neue Wohnwünsche und Wohnbedarfe gerecht?



---

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Sabine Müller-Herbers

Baader Konzept GmbH

Zum Schießwasen 7

91710 Gunzenhausen

Tel. 09831 6193-263

[www.baaderkonzept.de](http://www.baaderkonzept.de)

[s.mueller-herbers@baaderkonzept.de](mailto:s.mueller-herbers@baaderkonzept.de)