LAND
BRANDENBURG

Ministerium für Infrastruktur
und Landesplanung

FolgekostenSchätzer

Modul Angemessenheitsprüfung

Anleitung

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP

Hamburg, 15. Juni 2022

Dr.-Ing. Jens-Martin Gutsche

Gertz Gutsche Rümenapp
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

Inhaltsverzeichnis

1 Was kann das Modul „Gesamtbilanz“ des FolgekostenSchätzers? 5

2 Methodisches Grundkonzept 6

2.1 Kooperatives Baulandmodell 6

2.2 Angemessenheit der Folgekostenanlastung 6

2.3 Berechnungsansatz auf Basis der Wertsteigerung des Bodes 7

2.4 Umsetzung im FolgekostenSchätzer 9

2.5 Alternative Berechnungsansätze zur Berücksichtigung der Erträge aus der späteren Bewirtschaftung der Fläche 11

3 Installationshinweise 12

3.1 Systemvoraussetzung 12

3.2 Schritt 1: Bearbeitung freigeben 12

3.3 Schritt 2: Makros aktivieren 12

3.4 Schritt 3: Startmeldung 13

3.5 Was sind Makros? 13

3.6 Allgemeine Sicherheitseinstellungen für Makros 14

3.7 Digitale Signatur der Makros im FolgekostenSchätzer 16

4 Eine neue Folgekosten-Bilanzierung beginnen (oder eine bereits gespeicherte Bilanzierung öffnen) 18

4.1 Neue Folgekosten-Bilanzierung beginnen 18

4.2 Gespeicherte Folgekosten-Bilanzierung öffnen 19

4.3 Speichern während der Bearbeitung 19

5 Programmelemente 20

5.1 Hauptmenü 20

5.2 Eingabe- und Auswertungsbereich 21

6 Standort und projektbedingte Wertsteigerung 25

6.1 Fläche und Projekt 25

6.2 Bodenwerte 26

6.3 Wertsteigerung 27

7 Zusammenstellung der städtebaulichen Folgekosten 28

7.1 Einheitliche Tabellenstruktur 28

7.2 Kosten für Planung, Gutachten, Management und Durchführung 30

7.3 Technische Infrastruktur 30

7.4 Grüne Infrastruktur 31

7.5 Soziale Infrastruktur 32
7.6 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen 33
7.7 Sozialer Wohnungsbau (Mietmindereinnahmen) 33
7.8 Sonstige Folgekosten 34
7.9 Summe der zusammengestellten Folgekosten 34

8 Bilanzierung 36
8.1 Definition der Angemessenheit 36
8.2 Ermittlung des auf die Projektträger/innen übertragbaren Anteils der Folgekosten 37

9 Rückmeldung an die Autoren – Wenn Sie einen Fehler finden oder eine gute Idee haben 41

10 Haftungsausschluss 42

1 Was kann das Modul „Gesamtbilanz“ des FolgekostenSchätzers?

Das Modul „Gesamtbilanz“ des FolgekostenSchätzers dient der Gesamtbewertung der Folgekosteneffekte von Siedlungsvorhaben. Im Fokus stehen dabei vor allen Wohnbaugebiete, die neu gebaut oder auf Basis veränderter Baurechte überplant werden.

Die Anwendung dient

- der Ausgestaltung von Folgekostenregelungen in städtebaulichen Verträgen
- sowie der Entwicklung kommunaler Folgekostenkonzepte.

Primäre Anwender/innen des Moduls „Gesamtbilanz“ des FolgekostenSchätzers sind

- Kommunen,
- Vorhabenträger/innen und
- Planungsbüros.

Im Zuge der Anwendung unterstützt das Modul „Gesamtbilanz“ diese Anwender/innen bei

- der strukturierten Erfassung von Folgekostenberechnungen aus unterschiedlichen Quellen für verschiedene Folgekostenbereiche,
- der Abschätzung des projektbedingten Bodenwertzuwachses im Plangebiet,
- der Definition der Angemessenheit im Sinne der Rechtsprechung sowie
- der rechnerischen Bestimmung der auf Vorhabenträger/innen übertragbaren Folgekostenanteile.

Abbildung 1 zeigt die zuletzt genannte Bestimmung des übertragbaren Folgekostenanteils.

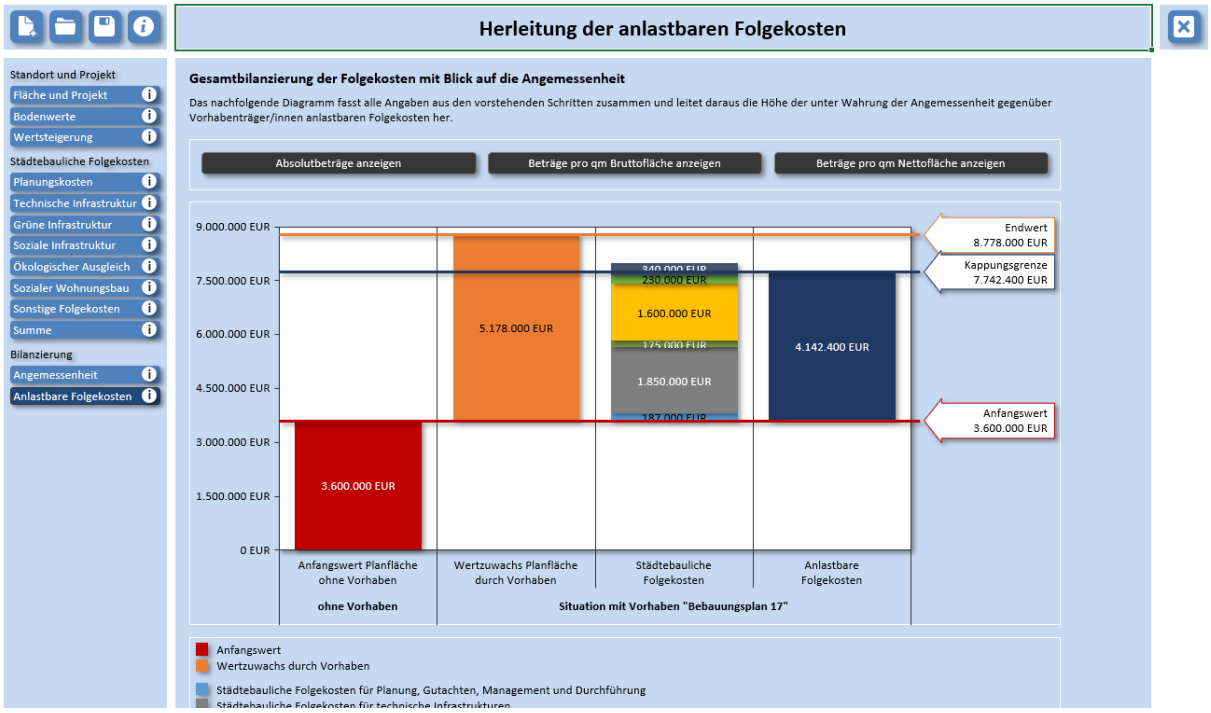


Abbildung 1 Beispiel für eine Gesamtbilanzierung der Folgekosten und die Ermittlung des auf Vorhabenträger/innen übertragbaren Anteils

2 Methodisches Grundkonzept

2.1 Kooperatives Baulandmodell

Das vorliegende Modul „Gesamtbilanz" des FolgekostenSchätzers wurde mit Blick auf ein kooperatives Baulandmodell entwickelt.

Unter einem kooperativen Baulandmodell wird die Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit und einem/r Vorhabenträger/in mittels städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB mit dem Ziel verstanden, Bauland zu entwickeln.

Das in der kommunalen Praxis weit verbreitete Modell der kooperativen Baulandentwicklung basiert auf dem Ansatz, dass sich die zu entwickelnde Fläche im Eigentum mitwirkungsbereiter Vorhabenträger/innen befindet, die beabsichtigen, diese nach Maßgabe der städtebaulichen Ziele der Gemeinde zu entwickeln und zu erschließen, um anschließend die baureifen Grundstücke zu vermarkten bzw. selbst bebauen zu können.

Der Gemeinde fällt dabei die Aufgabe zu, für die Fläche das erforderliche Baurecht auf Basis ihrer städtebaulichen Ziele zu schaffen. Die Vorhabenträger/innen verpflichten sich im Gegenzug vertraglich beispielsweise dazu, die Flächen zügig zu erschließen und ggf. selbst zu bebauen oder zu vermarkten, die Planungs- und Entwicklungskosten zu übernehmen und/ oder die Kosten für die technische Erschließung und für Gemeinbedarfseinrichtungen zu tragen. Eine weitere optionale vertragliche Verpflichtung betrifft die Errichtung von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen.[1]

2.2 Angemessenheit der Folgekostenanlastung

Beim Abschluss städtebaulicher Verträge im Rahmen eines kooperativen Baulandmodells sind eine Reihe gesetzlicher Anforderungen zu beachten. Kommunen können sich beim Abschluss städtebaulicher Verträge nicht auf das Prinzip der Vertragsfreiheit berufen, sondern haben insbesondere mit dem Kausalitäts- und Koppelungsverbot sowie dem Angemessenheitsgebot wichtige Prinzipien zu beachten, die sich aus dem VwVfG sowie § 11 Abs. 2 BauGB ergeben und inzwischen durch höchstrichterliche Rechtsprechung konkretisiert worden sind.[2]

Beim Modul „Gesamtbilanz" des FolgekostenSchätzers geht es um das Angemessenheitsgebot.

Das Gebot der Angemessenheit leitet sich aus dem Übermaßverbot als wesentliche Ausprägung des Rechtsstaatsprinzips ab, das den Einzelnen vor unverhältnismäßigen Belastungen durch den Staat schützen soll. Die vertraglich vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Angemessen ist eine Gegenleistung dann, wenn sie dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entspricht, d.h. die Leistung der Gemeinde und die erwarteten Gegenleistungen des/der Planungsbegünstigten in einem (wirtschaftlich) ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen. Für die Beurteilung, ob die Angemessenheit gewahrt ist,

[1] Die Beschreibung des kooperativen Baulandmodells in den vorstehenden drei Absätzen erfolgt in enger Anlehnung an: Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) des Landes Brandenburg (2020): Arbeitshilfe Baulandstrategien im Brandenburger Maßstab. Abschnitt 7.1, Seite 77.

[2] Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) des Landes Brandenburg (2020): Arbeitshilfe Baulandstrategien im Brandenburger Maßstab. Abschnitt 7.2, Seite 79.

bedarf es einer Gesamtbetrachtung aller vertraglich vereinbarten Leistungen, im Rahmen derer es nicht auf die Angemessenheit jeder einzelnen Regelung ankommt.[3]

Diesem Erfordernis einer „Gesamtbetrachtung aller vertraglich vereinbarten Leistungen" entstammt der Grundgedanke einer Gesamtbilanzierung im Rahmen des vorliegenden Moduls „Gesamtbilanz" des FolgekostenSchätzers.

2.3 Berechnungsansatz auf Basis der Wertsteigerung des Bodes

Der im Modul „Gesamtbilanz" des FolgekostenSchätzers hinterlegte Berechnungsansatz zur rechnerischen Bestimmung des auf Vorhabenträger/innen übertragbaren Folgekostenanteils unter Wahrung des Gebots der Angemessenheit vergleicht die projektbedingte Wertsteigerung des Bodens mit den städtebaulichen Folgekosten, die mit dem Projekt in einem ursächlich Zusammenhang stehen.

Abbildung 2 Grundstruktur des Berechnungsansatzes des Moduls „Gesamtbilanz" des FolgekostenSchätzers

Dieser Berechnungsansatz ist in Abbildung 2 in einem Schaubild veranschaulicht, das nachstehend noch genauer erläutert wird. Das Schaubild aus Abbildung 2 ist auch beim Programmstart des Moduls „Gesamtbilanz" des FolgekostenSchätzers zu sehen.

Wenn Sie das Schaubild während der Nutzung des FolgekostenSchätzers erneut einblenden möchten, klicken Sie auf die Schaltfläche mit dem Info-Symbol oben links (Abbildung 3).

[3] Zitiert nach: Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) des Landes Brandenburg (2020): Arbeitshilfe Baulandstrategien im Brandenburger Maßstab. Abschnitt 7.2, Seite 80. Dort Bezug auf: BVerwG, Urt. v. 24.03.2011 - 4 C 11.10 -; Battis, Krautzberger, Löhr 2019, § 11 BauGB, Rn. 75-76.

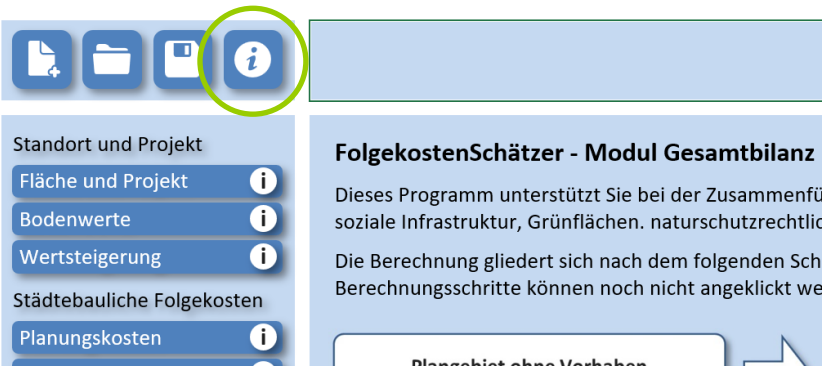


Abbildung 3 Schaltfläche zum Anzeigen des methodischen Schaubildes aus Abbildung 2

Wie das Schaubild aus Abbildung 2 zeigt, unterstellt der Berechnungsansatz, dass der Boden des Plangebiets durch die Schaffung des für das Projekt notwendigen Baurechts durch die Gemeinde sowie die Erschließung und Entwicklung durch die Vorhabenträger/innen eine Wertsteigerung erfährt. Zugleich ergeben sich durch die Umsetzung des Projekts städtebauliche Folgekosten für die Kommune, an denen diese die Vorhabenträger/innen beteiligen kann. Diese Beteiligung kann auch in einer vollständigen Übernahme der projektbedingten Mehrkosten der Kommune bestehen.

Entscheidend für die Prüfung der Angemessenheit ist, dass die den Vorhabenträger/innen mit einem entsprechenden städtebaulichen Vertrag zugeschriebenen Kostenübernahmen bzw. ertragsmindernden Regelungen nicht höher sind als die projektbedingte Wertsteigerung.

Darüber hinaus kann im Zuge der Bilanzierung festgelegt werden, dass immer ein gewisser Anteil der Wertsteigerung bei den Vorhabenträger/innen verbleiben soll. Damit wird dem Gebot der Angemessenheit zusätzlich Rechnung getragen. Vor allem aber dient eine solche Festlegung dazu, einen Investitionsanreiz für die Vorhabenträger/innen zu schaffen bzw. zu erhalten.

Aus dem Anteil der Wertsteigerung, der nach Abzug der übertragenen Folgekosten (und sonstigen Regelungen) bei den Vorhabenträger/innen verbleiben soll, ergibt sich im Umkehrschluss die Höhe der maximal übertragbaren Folgekosten. Soll den Vorhabenträger/innen z.B. immer mindestens 1/3 des Wertzuwachses erhalten bleiben, so darf die Gesamtsumme der übertragenen Folgekosten nicht höher als 2/3 des Wertzuwachses sein.

Für die Festlegung dieser Aufteilungsanteile der Wertsteigerung gibt es keine eindeutige juristische oder bundespolitisch Vorgabe. Sie können daher auch im FolgekostenSchätzer individuell festgelegt werden.[4]

Neben den Aufteilungsanteilen spielt auch die Höhe des Wertzuwachses eine wichtige Rolle. Je höher der Wertzuwachs durch die Überplanung des Gebiets ist, desto höher ist – bei gleichem Mindestanteil der Wertsteigerungen für die Vorhabenträger/innen – der Betrag, der maximal mit den Vorhabenträger/innen für die Übernahme von Folgekosten vereinbart werden kann.

[4] Vgl. Abschnitt 8.1.

2.4 Umsetzung im FolgekostenSchätzer

Der vorstehende Berechnungsansatz wird im Modul „Gesamtbilanz" des FolgekostenSchätzers wie folgt umgesetzt:

- In einem ersten Abschnitt wird die projektbedingte Wertsteigerung ermittelt. Dies erfolgt über die drei Arbeitsschritte im Hauptmenüabschnitt „Standort und Projekt", auf die in Abschnitt 6 dieser Anleitung genauer eingegangen wird.
- In einem zweiten Abschnitt werden die städtebaulichen Folgekosten zusammengetragen, die mit dem Projekt in einem ursächlichen Zusammenhang stehen. Die entsprechenden Arbeitsschritte finden sich im zweiten Abschnitt des Hauptmenüs („Städtebauliche Folgekosten") und werden in Abschnitt 7 erläutert.
- In einem dritten (und letzten) Abschnitt werden – gemäß des vorstehenden Berechnungsansatzes – Wertsteigerung und Folgekosten gegenübergestellt. Durch die Festlegung eines Anteils der Wertsteigerung, der mindestens bei den Vorhabenträger/innen verbleiben soll, ergibt sich – in Verbindung mit der zuvor ermittelten projektbedingten Wertsteigerung – eine Kappungsgrenze, bis zu der die im vorstehenden Abschnitt zusammengetragenen städtebaulichen Folgekosten maximal übertragen werden können. Der letztendlich auf die Vorhabenträger/innen übertragbaren Folgekostenanteil ergibt sich aus einem Vergleich der Summe der zusammengetragenen Folgekosten und der errechneten Kappungsgrenze.

Die Ergebnisse dieser drei Abschnitte werden am Ende der Berechnung in einem Schaubild zusammengeführt (Abbildung 4).

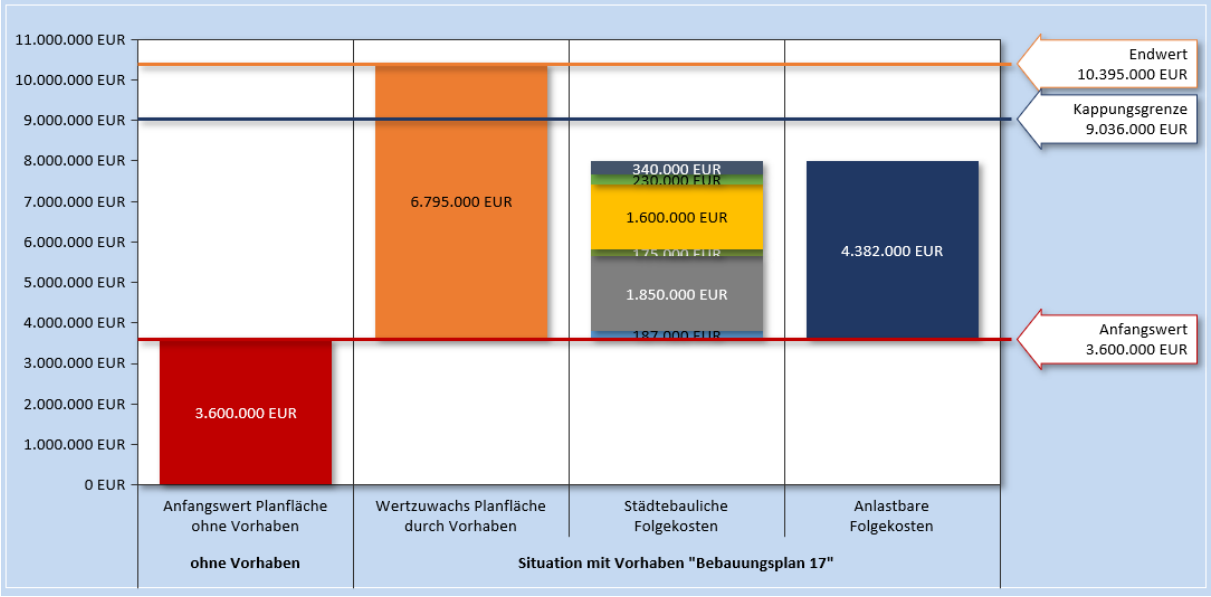


Abbildung 4 Ergebnisdiagramm des Moduls „Gesamtbilanz" des FolgekostenSchätzer. Im dargestellten Beispiel können die entstandenen Folgekosten (dritte Spalte des Diagramms) vollständig auf die Vorhabenträger/innen übertragen werden (vierte Spalte des Diagramms), weil die sie unter der Kappungsgrenze (dunkelblaue Linie) liegen.

Bei dem in Abbildung 4 dargestellten Beispiel können die entstandenen Folgekosten (dritte Spalte des Diagramms) vollständig auf die Vorhabenträger/innen übertragen werden (vierte Spalte des Diagramms), weil die sie unter der Kappungsgrenze (dunkelblaue Linie) liegen.

Wie vorstehend beschrieben ergibt sich die Kappungsgrenze aus der Wertsteigerung (zweite Spalte des Diagramms) und dem zuvor festgelegten Anteil der Wertsteigerung, der – im Sinne der Angemessenheit und des gewünschten Investitionsanreizes – von den Vorhabenträgern maximal für die Übernahme von Folgekosten aufgewendet werden soll. Im dargestellten Beispiel liegt dieser Anteil bei 80%, d.h. 20% der planungsbedingten Wertsteigerung sollen mindestens bei den Vorhabenträger/innen verbleiben.

Betrachtet man das gleichen Beispiel für eine Situation mit einer geringeren Wertsteigerung (oranger Säulenabschnitt in Abbildung 5), so liegt die Gesamtsumme der städtebaulichen Folgekosten über der Kappungsgrenze (dritte Spalte des Diagramms in Abbildung 5). In diesem Fall können nur Folgekosten in Höhe der Kappungsgrenze auf die Vorhabenträger/innen übertragen werden, um die zuvor gewählten Definition von Angemessenheit und Investitionsanreiz (hier: mindestens 20% der Wertsteigerung sollen bei den Vorhabenträger/innen verbleiben) einzuhalten.

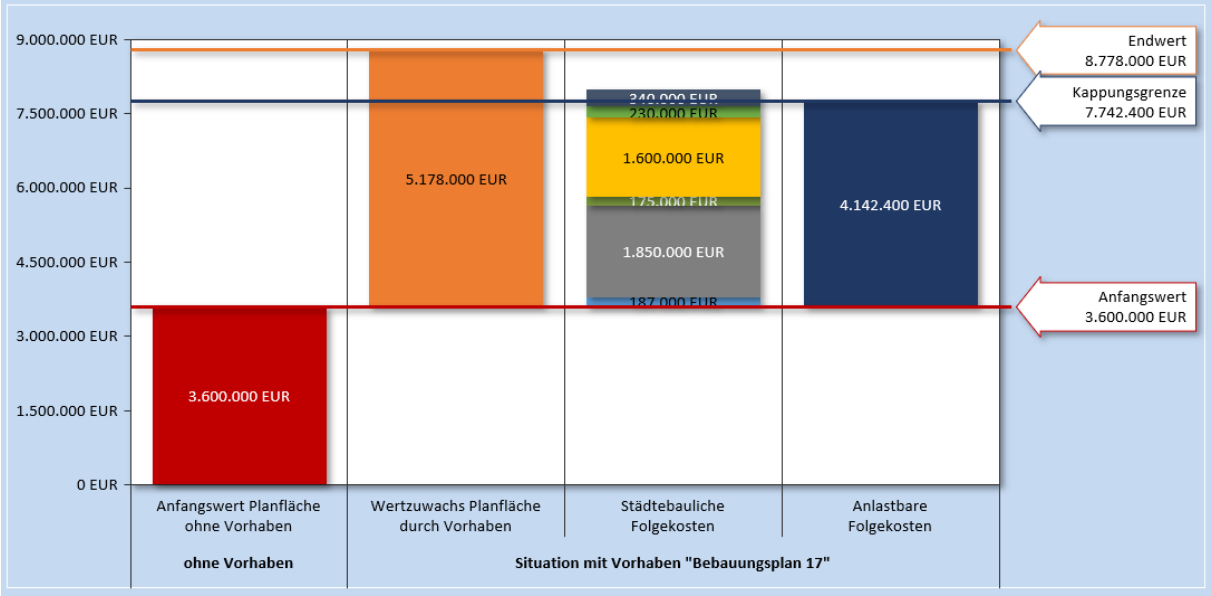


Abbildung 5 Beispiel für ein Ergebnis, bei dem nicht die Gesamtsumme der projektbedingten städtebaulichen Folgekosten auf die Vorhabenträger/innen übertragen werden können, weil diese über der Kappungsgrenze liegt.

2.5 Alternative Berechnungsansätze zur Berücksichtigung der Erträge aus der späteren Bewirtschaftung der Fläche

Das vorstehende Beispiel zeigt eine Schwäche des gewählten Berechnungsansatzes aus Sicht der Kommunen. Die Höhe der auf Vorhabenträger/innen übertragbaren Folgekosten hängt maßgeblich von der Höhe der Wertsteigerung ab.

Ist die Wertsteigerung eher niedrig, kommt es zu einer entsprechend niedrigen Kappungsgrenze. Dies ist zum einen in Gemeinden und Regionen der Fall, in denen der Marktpreis für erschlossenes Bauland relativ niedrig liegt. Zum anderen tritt dieser Fall häufiger bei städtischen Innenentwicklungsprojekten auf, bei denen bereits der projektunbeeinflusste Anfangswert – der häufig dem gezahlten oder zu zahlenden Ankaufspreis für die Fläche entspricht – so hoch liegt, dass sich durch das geschaffene Baurecht kaum noch Wertsteigerungen erzielen lassen.

Für diese und andere Fälle sind auch alternative Berechnungsansätze zur Sicherstellung der Angemessenheit denkbar. Ein Ansatz ist z.B. die Berücksichtigung der Erträge, die sich für die Vorhabenträger/innen aus der späteren Bewirtschaftung der Flächen, z.B. der Vermietung der neu gebauten Wohnungen ergeben.

Entsprechende Berechnungsansätze liegen seit einiger Zeit vor und wurden auch bereits angewendet.[5] Sie sind im vorliegenden Modul „Gesamtbilanz" des FolgekostenSchätzer aber bisher nicht umgesetzt.

[5] Vgl. Faller, B.; Beyer, C. (2019) Baulandrichtlinien: Ein neuer Ansatz zur Prüfung der Angemessenheit von städtebaulichen Verträgen. In: fub, 1/2019, S. 18-26 sowie die Diskussion in: Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) des Landes Brandenburg (2020): Arbeitshilfe Baulandstrategien im Brandenburger Maßstab. Abschnitt 7.2.2, Seite 83.

3 Installationshinweise

3.1 Systemvoraussetzung

Der FolgekostenSchätzer ist eine Excel-Datei und braucht entsprechend Microsoft Excel. Genaue Excelkenntnisse werden jedoch nicht benötigt.

Technisch sind die folgenden Systemvoraussetzungen zu beachten.

Der FolgekostenSchätzer läuft ab Microsoft Excel 2010 auf Windows.

Er läuft nicht auf Apple-Versionen von Excel und nicht unter OpenOffice.

3.2 Schritt 1: Bearbeitung freigeben

Das Programm wird - wie üblich - über einen Doppelklick im Microsoft Explorer oder über die „Öffnen"-Funktion von Microsoft Excel gestartet. Danach begegnen Ihnen – insbesondere, wenn Sie den FolgekostenSchätzer zum ersten Mal nutzen – i.d.R. zwei Sicherheitsabfragen von Excel.

Sie haben den FolgekostenSchätzer vermutlich aus dem Internet heruntergeladen. Excel warnt standardmäßig vor allen Dateien, die aus dem Internet stammen und öffnet diese zunächst nur in einer „geschützten Ansicht" (Abbildung 6).

Abbildung 6 Meldung über die „Geschützte Ansicht" – bitte mit dem Button rechts die „Bearbeitung aktivieren"

Um den FolgekostenSchätzer nutzen zu können, müssen Sie die Bearbeitung aktivieren. Klicken Sie hierzu bitte auf die graue Schaltfläche „Bearbeitung aktivieren" am rechten Rand der gelb unterlegten Meldung (Abbildung 6).

3.3 Schritt 2: Makros aktivieren

Unmittelbar nach der Aktivierung der Bearbeitung erscheint i.d.R. eine zweite Sicherheitswarnung (Abbildung 7). Diese bezieht sich auf die im FolgekostenSchätzer enthaltenen Makros. Für die Nutzung des FolgekostenSchätzers müssen die Makros aktiviert werden. Klicken Sie bitte auf die Schaltfläche „Inhalt aktivieren."

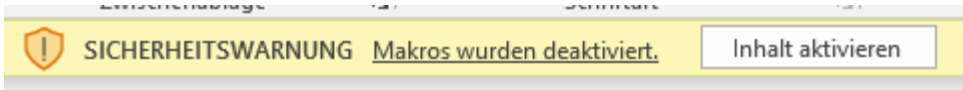


Abbildung 7 Meldung über die deaktivierte Makros – bitte mit dem Button rechts deren „Inhalt aktivieren"

Sollte diese Meldung nicht erscheinen, lesen Sie bitte den Abschnitt 3.6. Dort finden Sie weitergehende Informationen zu den Makroeinstellungen.

3.4 Schritt 3: Startmeldung

Nach der Bestätigung der vorstehenden Sicherheitshinweise durchläuft der Folgekosten-Schätzer einen kurzen Initialisierungsprozess. Dieser kann bis zu einer Minute dauern.

Wenn der Initialisierungsprozess abgeschlossen ist, erscheint über dem Startbildschirm eine Startmeldung (Abbildung 8). Diese nennt Ihnen die beiden Optionen zum Loslegen: Sie können entweder eine neue Folgekostenabschätzung beginnen oder eine bereits gespeicherte einlesen und weiterbearbeiten.

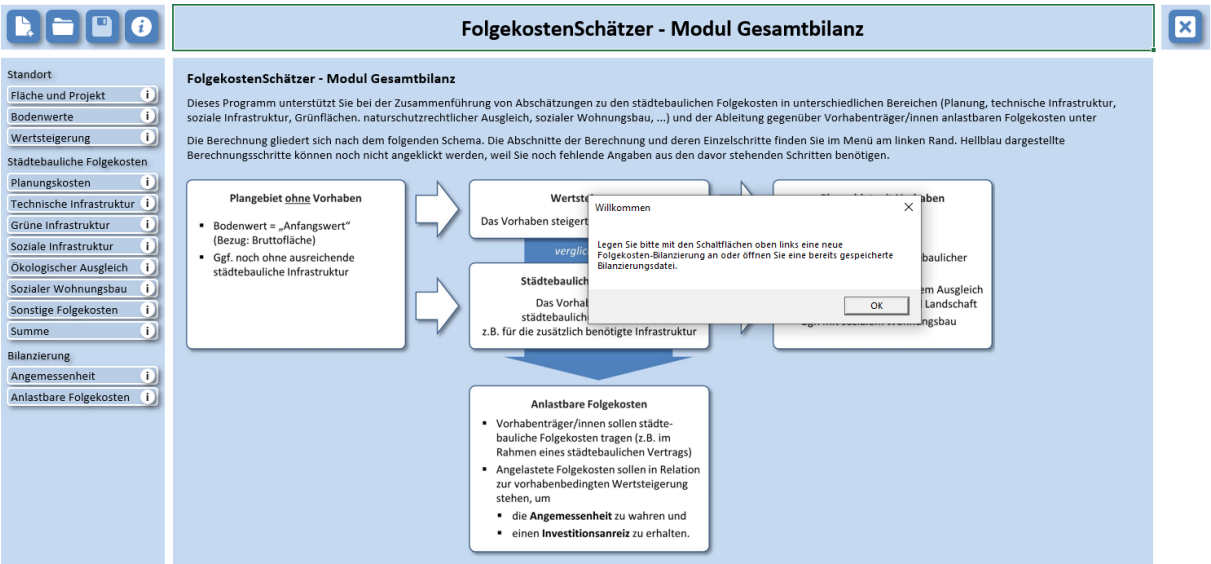


Abbildung 8 Startseite des FolgekostenSchätzers (Modul „Gesamtbilanz") mit Startmeldung

Wie beides im Detail funktioniert, erläutert Ihnen Kapitel 4. Wenn die vorstehenden Schritte geklappt haben, können Sie direkt zu diesem Kapitel springen.

Falls die vorstehenden Schritte nicht wie beschrieben funktioniert haben oder wenn Sie Interesse an weitergehende Informationen zu Makros haben erläutern Ihnen die folgenden Abschnitte in kurzen Worten, was Makros sind (Abschnitt 3.5) und wo man deren Sicherheitseinstellungen findet (Abschnitt 3.6). Abschnitt 3.7 zeigt Ihnen zudem die digitale Signatur der Makros im FolgekostenSchätzer.

3.5 Was sind Makros?

Um die Nutzerführung deutlich zu vereinfachen und Fehler durch Fehleingaben oder versehentliches Löschen von Elementen weitestgehend zu vermeiden, arbeitet das Programm „FolgekostenSchätzer" mit so genannten Makros. Makros sind Code-Abschnitte, mit denen sich Excelfunktionen – z.B. das Kopieren eines Wertes von einer Tabelle in eine andere – automatisiert ausführen lassen, ohne dass hierfür wie sonst viele Schaltflächen oder Tastenkürzel händisch angewählt werden müssen. Mit Makros lassen sich auch komplexere Berechnungen durchführen.

Im FolgekostenSchätzer zeigt sich dem Nutzer bzw. der Nutzerin die Verwendung von Makros lediglich dadurch, dass sie sich nicht durch Tabellenblätter, sondern – für Exceldateien eher ungewöhnlich – durch grafisch gestaltete Oberflächen mit Menüs, Schaltflächen und Auswahllisten bewegen. Dies vereinfacht die Nutzung des FolgekostenSchätzers erheblich, weil kaum Excelkenntnisse benötigt werden.

Makros sind sehr leistungsfähige Komponenten des Office-Systems, mit denen die Nutzung von Anwendungen sehr viel nutzerfreundlicher gestaltet werden kann. Sie können aber auch missbraucht werden und z.B. zur Entwicklung von Viren genutzt werden. Daher wird ihre Aktivierung häufig durch entsprechende Einstellungen standardmäßig erst einmal unterbunden. Für eine Nutzung des FolgekostenSchätzers ist es daher notwendig, dass Sie die Nutzung von Makros zulassen.

Wie Sie dies tun, wurde bereits im Abschnitt 3.3 beschrieben. Sollte die dort gezeigte Meldung nicht angezeigt werden und die Startmeldung aus Abbildung 8 auch nach einer Minute nicht erscheinen, finden Sie im nachfolgenden Abschnitt 3.6 weitere Informationen zu den allgemeinen Sicherheitseinstellungen für Makros.

3.6 Allgemeine Sicherheitseinstellungen für Makros

Ob Ihnen die Sicherheitsmeldung zur De- bzw. Aktivierung der Makros aus Abbildung 7 (Abschnitt 3.3) angezeigt wird, wird in einer Basiseinstellung von Excel definiert.

Diese Einstellung finden Sie im so genannten „Vertrauenscenter" von Excel, der seit der Excelversion 2013 „Trust-Center" heißt. Schließen Sie den FolgekostenSchätzer, bevor Sie diesen wie folgt öffnen.

In Microsoft Excel 2010 erreichen Sie den Sicherheitscenter über die Schaltflächen *Datei / Optionen / Sicherheitscenter / Einstellungen für das Sicherheitscenter* (Abbildung 9).

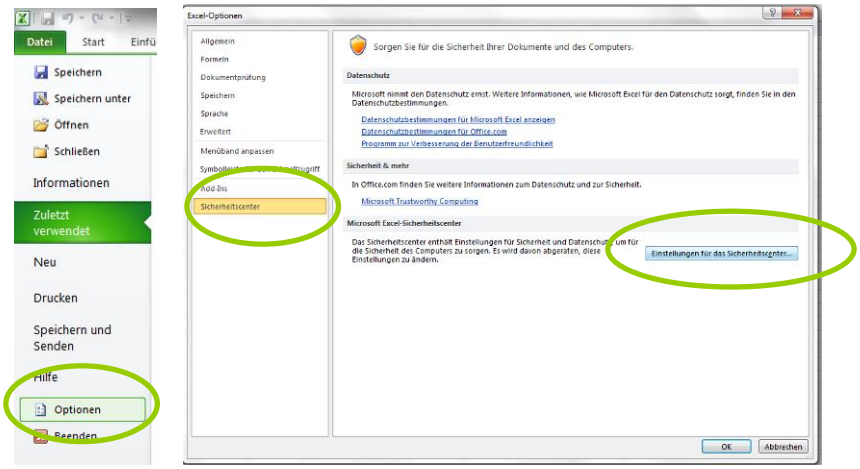


Abbildung 9 Öffnen des Sicherheitscenters in Excel 2010

In Microsoft Excel 2013, 2016, 2019, 2021 und Excel 365 finden Sie den Trust-Center über *Datei / Optionen / Trust-Center / Einstellungen für das Trust-Center* (Abbildung 10).

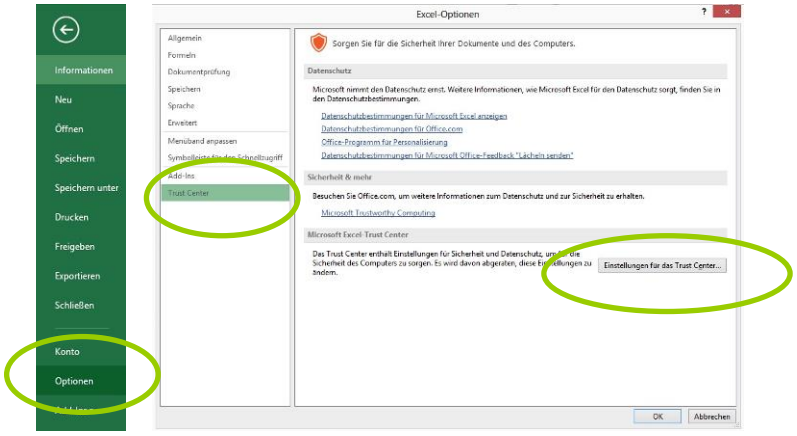


Abbildung 10 Öffnen des Trust-Centers in Excel 2013, 2016, 2019, 2021 und Excel 365

Innerhalb des Vertrauens- bzw. Trust-Centers finden Sie unter der links auszuwählenden Rubrik „Makroeinstellungen“ (in Excel 2010 „Einstellungen für Makros“) rechts oben vier Möglichkeiten für Makroeinstellungen (Abbildung 11).

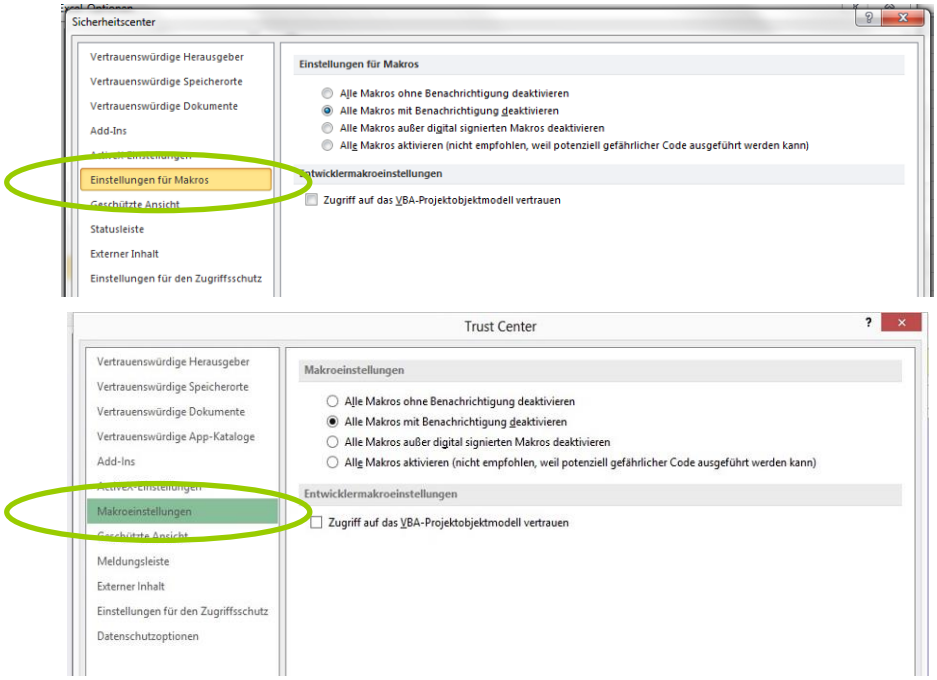


Abbildung 11 Einstelloptionen für Makros im Vertrauenscenter (Excel 2010, oben) bzw. Trust-Center (ab Excel 2013, unten)

Um den FolgekostenSchätzer nutzen zu können, wählen Sie bitte eine der drei unteren Optionen, d.h. nicht die erste („Alle Makros ohne Benachrichtigung deaktivieren“) aus.

- Wenn Sie die Option „Alle Makros mit Benachrichtigung deaktivieren“ wählen, werden bei allen Exceldateien, die Sie öffnen, die Makros zunächst deaktiviert und die in Abbildung 7 gezeigte Meldung eingeblendet. Über diese können Sie die in der Datei (wie dem FolgekostenSchätzer) enthaltenen Makros händisch wieder aktivieren.

- Wenn Sie die Option „Alle Makros außer digital signierten Makros deaktivieren" wählen, prüft Excel beim Öffnen von Dateien mit Makros, ob diese eine digitale Signatur, also quasi eine Unterschrift des Entwicklers bzw. der Entwicklerin tragen. Ist dies – wie beim FolgekostenSchätzer (Abschnitt 3.7) – der Fall, wird Ihnen ebenfalls die in Abbildung 7 gezeigte Meldung eingeblendet, über die Sie die Makros aktivieren können. Haben die Makros einer anderen Datei keine Signatur, werden sie automatisch deaktiviert und Ihnen wird keine Benachrichtigung angezeigt, über die sie diese wieder aktivieren können.
- Bei der (nicht zu empfehlenden) vierten Option werden bei allen Exceldateien, die Sie öffnen, immer alle Makros aktiviert.

Wenn Ihnen also beim Öffnen des FolgekostenSchätzers die Meldung aus Abbildung 7 nicht angezeigt wird, haben Sie höchstwahrscheinlich die erste oder die letzte Option der Liste aus Abbildung 11 ausgewählt. Falls es die erste ist, wählen Sie – wie beschrieben – bitte eine der drei anderen.

Anschließend schließen Sie den Sicherheits- bzw. Trustcenter, starten Sie Excel einmal neu und öffnen Sie dann den „FolgekostenSchätzer". Ihnen sollten dann die Sicherheitsmeldungen aus den Abschnitten 3.2 und 3.3 sowie der Startmeldung aus Abbildung 8 begegnen.

3.7 Digitale Signatur der Makros im FolgekostenSchätzer

Seit der Version 1.1 sind die Makros des FolgekostenSchätzers (Modul Angemessenheit) signiert, d.h. durch den Entwickler, das Planungsbüro Gertz Gutsche Rümenapp, Hamburg/Berlin[6], unterschrieben.

Diese Signatur können Sie bei Interesse einsehen, wenn Sie bei der Sicherheitswarnung aus Abbildung 7 bzw. Abbildung 12 auf den unterstrichenen Text „Makros wurden deaktiviert" klicken, um weitere Details anzuzeigen.

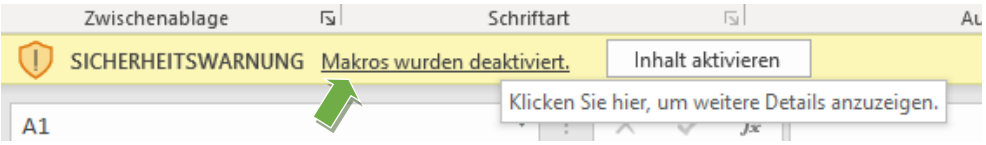


Abbildung 12 Zum Anzeigen der digitalen Signatur der Makros im FolgekostenSchätzer klicken Sie zunächst auf „Makros wurden deaktiviert"

Daraufhin öffnet sich die in Abbildung 13 gezeigte Informationsseite. Wenn die Makros noch nicht aktiviert sind, enthält diese die in Abbildung 13 gezeigte Schaltfläche „Inhalte aktivieren".

Diese Schaltfläche hat hinter dem Wort „aktivieren" eine kleine Optionsschaltfläche in Form eines „v". Wenn Sie diese anklicken, werden Ihnen die beiden in Abbildung 14 gezeigten Aktionen angeboten. Wenn Sie die untere Aktion „Erweiterte Optionen" anklicken, wird Ihnen die digitale Signatur der Makros im FolgekostenSchätzer angezeigt (Abbildung 14).

Vergessen Sie nicht, unten die Option „Inhalt für diese Sitzung aktivieren" auszuwählen, bevor Sie den Dialog in Abbildung 14 schließen. Ansonsten haben Sie die Makros für diese Sitzung deaktiviert und müssen den FolgekostenSchätzer erneut öffnen.

[6] Planungsbüro Gertz Gutsche Rümenapp – Stadtentwicklung und Mobilität, Ruhrstraße 11, 22761 Hamburg. www.ggr-planung.de.

Abbildung 13 Detailinformationen zur Sicherheitswarnung in den „Informationen" von Excel

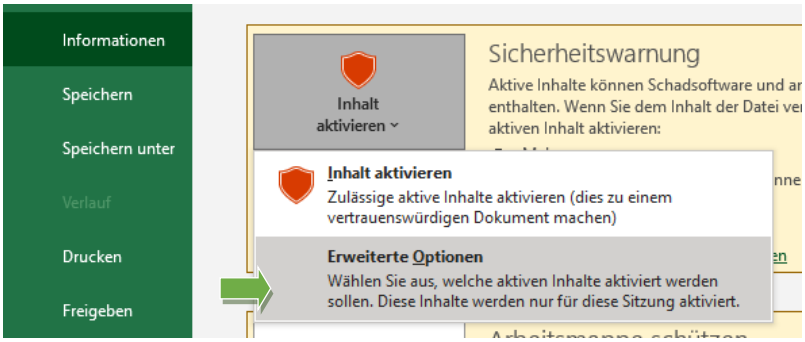


Abbildung 14 Auswahlmöglichkeit „Erweiterte Optionen"

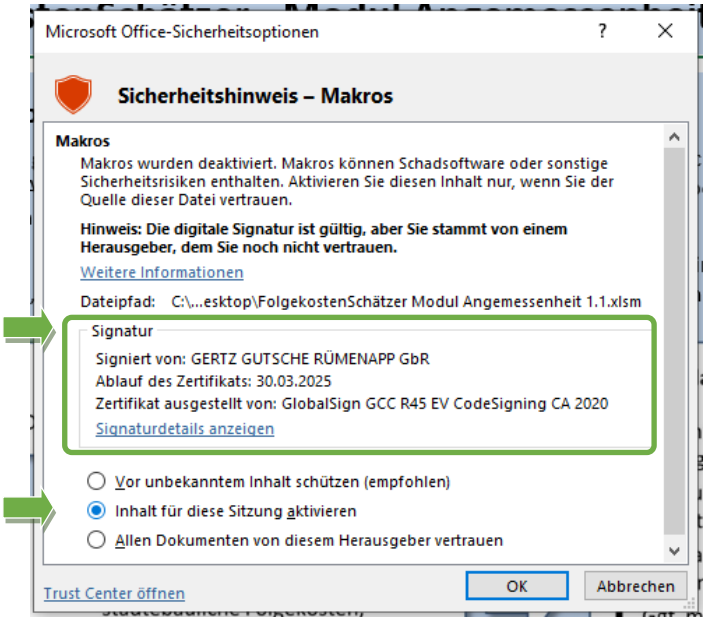


Abbildung 15 Anzeige der digitalen Signatur der Makros des FolgekostenSchätzers

4 Eine neue Folgekosten-Bilanzierung beginnen (oder eine bereits gespeicherte Bilanzierung öffnen)

4.1 Neue Folgekosten-Bilanzierung beginnen

Bevor Sie das Modul „Gesamtbilanz“ des FolgekostenSchätzers nutzen können, müssen Sie eine Folgekosten-Bilanzierungsdatei anlegen oder – wie im nachfolgenden Abschnitt 4.2 beschrieben – eine bereits gespeicherte Folgekosten-Bilanzierungsdatei öffnen. Aus diesem Grunde sind bei Programmstart auch alle Menüpunkte links inaktiv. Zu erkennen ist dies an der hellblauen Farbe der Schaltflächen, die dem Hellblau des Hintergrundes entspricht.

Eine Folgekosten-Bilanzierungsdatei ist eine normale Exceldatei mit der Endung „.xlsx“, in der Ihre Eingaben und Berechnungen gespeichert werden. Folgekosten-Bilanzierungsdateien können jedoch nur aus dem FolgekostenSchätzer (Modul „Gesamtbilanz“) heraus sinnvoll geöffnet werden.[7]

Um eine neue Folgekosten-Bilanzierungsdatei anzulegen, klicken Sie oben links auf der Symbol mit dem leeren Dokument und dem Pluszeichen (Abbildung 16).

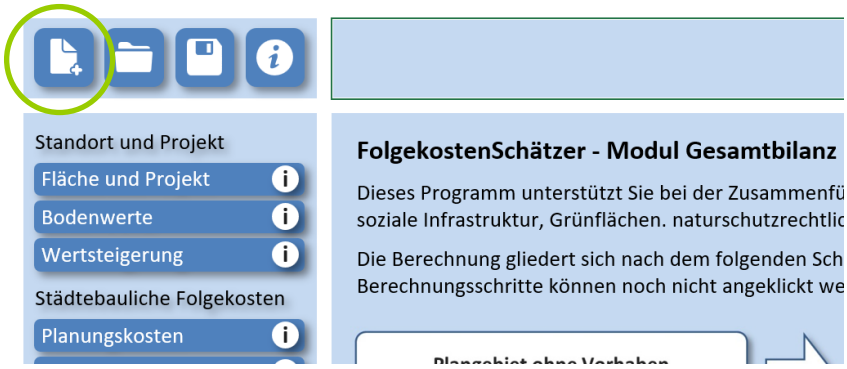


Abbildung 16 Schaltfläche zum Anlegen einer neuer Folgekosten-Bilanzierungsdatei

Nach dem Anklicken dieser Schaltfläche (und einer weiteren Bestätigungsabfrage) öffnen sich der Ihnen aus anderen Programmen sicher bekannte Dialog zum Auswählen eines Speicherpfades sowie eines Dateinamens.

Vergeben Sie nach Möglichkeit einen sprechenden Dateinamen (z.B. „BPlan 105 - Folgekosten gesamt – Version 01“). Wie beschrieben wird die Datei als (standardmäßige) .xlsx-Exceldatei angelegt.

[7] Ein direktes Öffnen einer gespeicherten Folgekosten-Bilanzierungsdatei in Excel ist zwar technisch möglich. Es werden aber keine Daten angezeigt.

4.2 Gespeicherte Folgekosten-Bilanzierung öffnen

Um eine bereits gespeicherte Folgekosten-Bilanzierungsdatei zu öffnen, klicken Sie oben links auf die Schaltfläche mit dem Ordnersymbol (Abbildung 17).

Im sich dann öffnenden Dialogfenster können Sie die gewünschte Folgekosten-Bilanzierungsdatei auswählen. Sie vorstehend beschrieben sind Folgekosten-Bilanzierungsdateien normale Exceldateien (xlsx), deren Inhalt jedoch nur sinnvoll über das Modul „Gesamtbilanz“ des FolgekostenSchätzers gelesen und verändert werden kann.

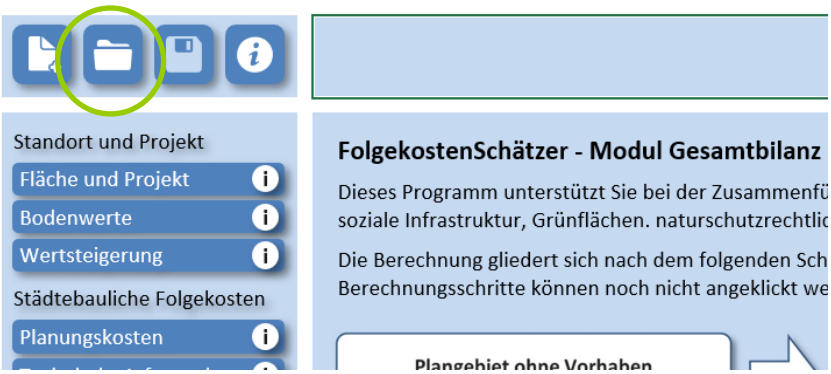


Abbildung 17 Schaltfläche zum Öffnen einer bereits gespeicherten Folgekosten-Bilanzierungsdatei

4.3 Speichern während der Bearbeitung

Wenn Sie mit dem FolgekostenSchätzer (Modul „Gesamtbilanz“) arbeiten, müssen Sie Ihren Arbeitsstand am Ende eigenhändig speichern. Es empfiehlt sich, dies auch zwischendrin immer mal wieder zu tun. Dies entspricht dem Vorgehen, dass Sie vermutlich aus vielen Office-Anwendungen wie Word, PowerPoint oder Excel gewöhnt sind.[8]

Um Ihren Arbeitstand zu speichern, klicken Sie auf das Icon mit der Diskette (Abbildung 18).

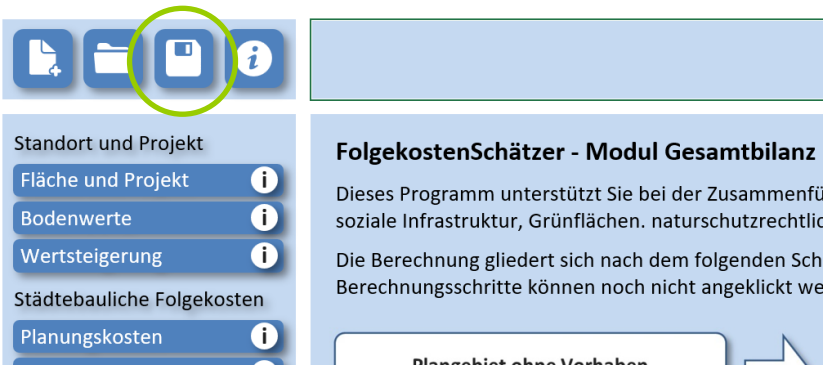


Abbildung 18 Schaltfläche zum Speichern des aktuellen Arbeitsstandes

Ob Ihr aktueller Arbeitsstand bereits gespeichert ist, erkennen Sie stets am Farbton des Disketten-Icons. Ist dieses farblich zurückgenommen (wie in Abbildung 17), ist Ihr aktueller Stand gespeichert. Ist es weiß (wie in Abbildung 18) haben Sie seit der letzten Speicherung weitere Änderungen vorgenommen.

[8] Im Gegensatz dazu werden Ihre Eingaben im Modul „Technische Infrastruktur und Grünflächen“ des FolgekostenSchätzers automatisch gespeichert.

5 Programmelemente

5.1 Hauptmenü

Am linken Bildschirmrand finden Sie das Hauptmenü. Dieses führt Sie schrittweise von einer Beschreibung von Standort und Projekt über die Zusammenstellung der Folgekosten bis zur rechnerischen Bestimmung der auf Vorhabenträger/innen übertragbaren Folgekostenanteile.

Nachdem Sie eine neue Folgekosten-Bilanzierungsdatei angelegt (Abschnitt 4.1) oder eine vorhandene geöffnet haben (Abschnitt 4.2), nehmen der Hauptmenüpunkte unterschiedliche Blautöne an (Abbildung 19).

Diese Blautöne haben die folgende Bedeutung:

- Mittelblaue eingefärbte Hauptmenüpunkte können Sie anwählen, um dort Eintragungen zu machen oder Zwischenergebnisse zu betrachten.
- Hellblau eingefärbte Hauptmenüpunkte können Sie noch nicht anwählen, weil deren Inhalt auf Ihren Eingaben bei vorherigen Hauptmenüpunkte angewiesen sind, die aber noch nicht vorliegen. Wenn Sie den Menüpunkt trotzdem anklicken, erhalten Sie einen Hinweis, welche Eingaben in welchem der vorherigen Schritte noch fehlen.
- Eine dunkelblaue Einfärbung zeigt, dass Sie diesen Hauptmenüpunkt gerade ausgewählt haben und sein Inhalt aktuell im zentralen Eingabe- und Auswertungsbereich angezeigt wird.

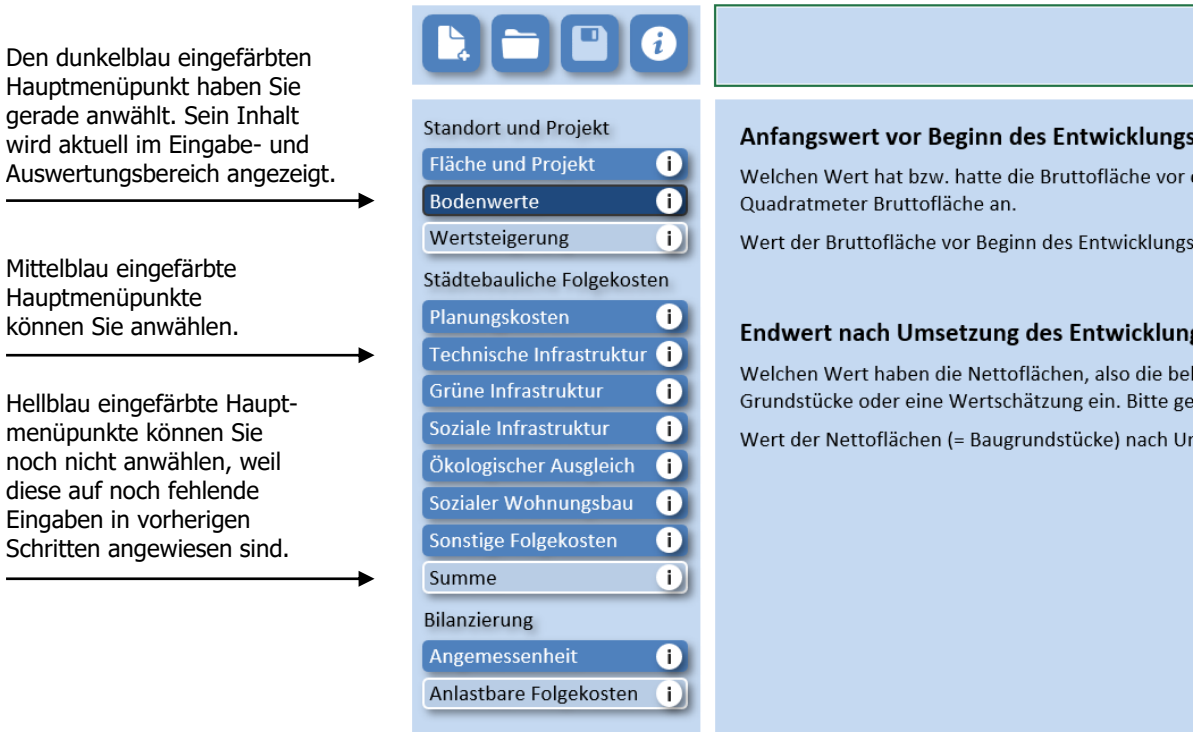


Abbildung 19 Hauptmenü am linken Bildschirmrand

Dass sich ein Hauptmenüpunkt mittelblau färbt, bedeutet nur, dass dort alle Inhalte angezeigt werden können. Es bedeutet nicht, dass alle Ihre Angaben in den vorherigen Schritten vollständig und plausibel sind.

Info-Schaltflächen

Unabhängig von Einfärbung und aktueller Anwählbarkeit haben alle Menüpunkte eine Info-Schaltfläche (Abbildung 20), die immer angeklickt werden kann.

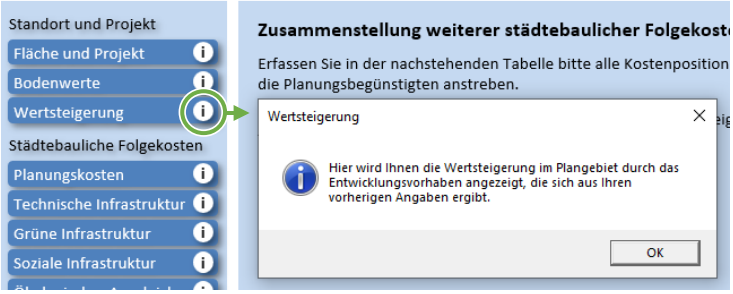


Abbildung 20 Info-Schaltflächen zu allen Hauptmenüpunkten

Wenn Sie eine solche Info-Schaltfläche anklicken, erscheint eine kleine Info-Box mit einer kurzen Erläuterung des Inhalts des betreffenden Hauptmenüpunkts (Abbildung 20).

5.2 Eingabe- und Auswertungsbereich

Den größten Teil des Bildschirms nimmt der zentrale Eingabe- und Auswertungsbereich ein (Abbildung 21). Hier finden Sie alle Eingabefelder sowie Ergebnisdarstellungen des aktuell ausgewählten und durch eine dunkelblaue Einfärbung im Hauptmenü gekennzeichneten Arbeitsschritts.

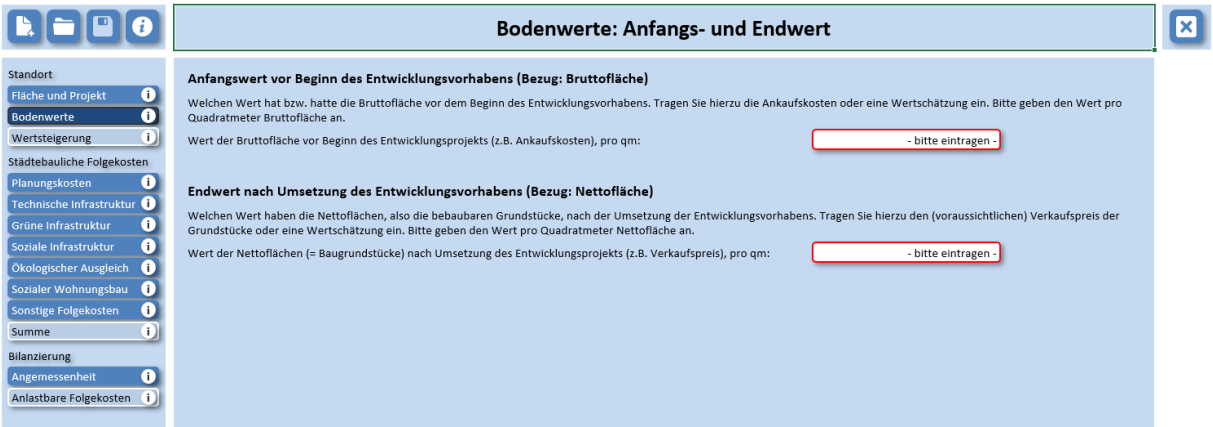


Abbildung 21 Eingabe- und Auswertungsbereich

Eingabefelder (weißer Hintergrund)

Felder, bei denen eine Eingabe von Ihnen erwartet wird, erkennen Sie an ihrer weißen Farbe. Zudem verwandelt sich der Cursor beim Überfahren des Feldes in eine kleine Hand. Dies zeigt Ihnen, dass das Feld anklickbar ist.

Wenn Sie ein Eingabefeld anklicken, öffnet sich kleines Dialogfenster, in das Sie Ihren Wert eintragen können (Abbildung 22). Beenden Sie Ihre Eingabe mit einem Klick auf „OK“. Ihre Eingabe wird daraufhin auf Plausibilität geprüft und in das Eingabefeld übernommen. Bei unplausiblen Eingaben erhalten Sie eine entsprechende Meldung.

Eingabefelder, in denen noch Eintragungen fehlen, werden mit einer roten Umrandung dargestellt (Abbildung 22).

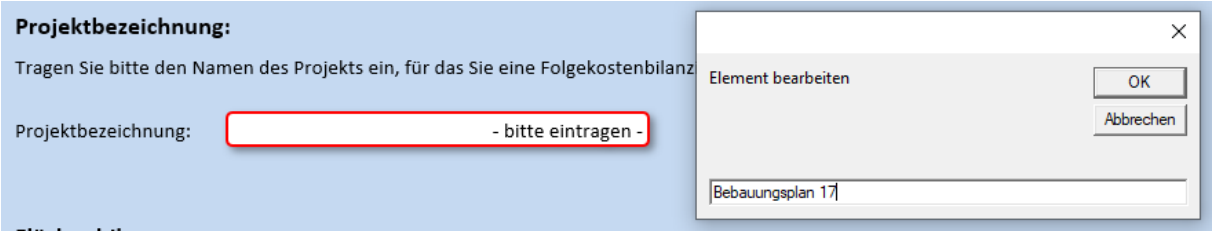


Abbildung 22 Eingabefeld mit Eingabedialog. Eingabefelder sind immer weiß hinterlegt.

Ergebnisfelder (mittelblauer Hintergrund)

Im Gegensatz zu den – eben vorgestellten – weißen Eingabefeldern sind Ergebnisfelder mittelblau eingefärbt (Abbildung 23). Sie können nicht angeklickt oder verändert werden, zeigen i.d.R. aber Übernahmen oder Ergebnisse aus Berechnungen auf Basis von früheren Eingaben in andere Eingabefeldern.

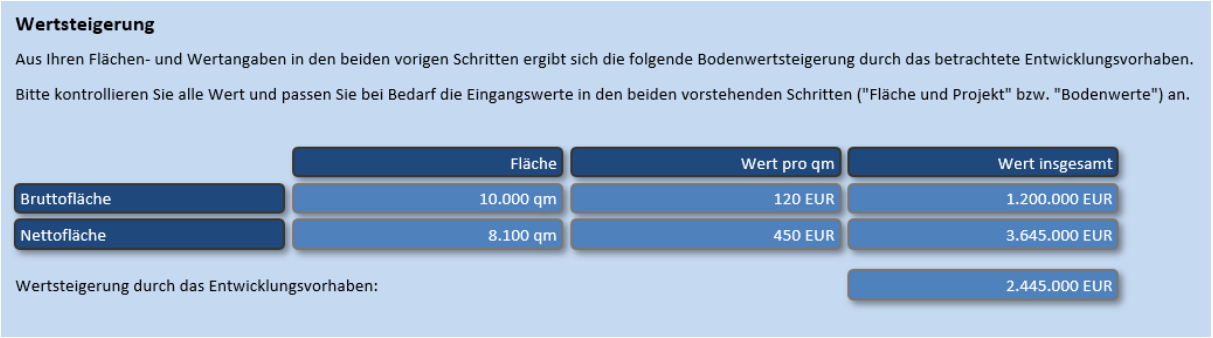


Abbildung 23 Ergebnisfelder sind immer mittelblau eingefärbt. Zeilen- und Spaltenüberschriften in Tabellen sind dunkelblau.

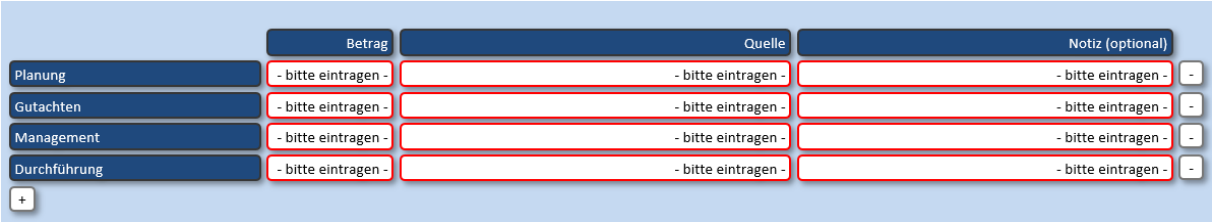
Tabellen

Ergebnisfelder sind oft in Tabellen angeordnet. Deren Zeilen- und Spaltenüberschriften sind immer dunkelblau eingefärbt (Abbildung 23).

In reinen Ergebnistabellen (wie in Abbildung 23) können die Zeilen- und Spaltenüberschriften nicht angeklickt oder verändert werden.

Besteht die Tabelle hingegen aus weißen Eingabefeldern, so können i.d.R. auch die dunkelblauen Zeilenköpfe editiert werden (Abbildung 24).

Manche Eingabetabellen bieten zudem die Möglichkeit, zusätzliche Datenzeilen einzufügen oder vorhandene zu löschen. Zum Anfügen klicken Sie auf die graue Schaltfläche mit dem Pluszeichen unter den Zeilenköpfen der Tabelle (Abbildung 24). Zum Löschen einer Zeile klicken Sie auf die Schaltfläche mit dem Minuszeichen am Ende der betreffenden Datenzeile (auch Abbildung 24).



	Betrag	Quelle	Notiz (optional)	
Planung	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	-
Gutachten	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	-
Management	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	-
Durchführung	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	-

+

Abbildung 24 Eingabetabelle mit editierbaren Zeilenköpfen sowie Schaltflächen zum Hinzufügen und Löschen von Datenzeilen.

Schaltflächen

Ein weiteres Bedienelement des Eingabe- und Auswertungsbereichs sind dunkelgraue Schaltflächen. Durch deren Anklicken können Sie spezifische Eingaben vornehmen oder die Ergebnisdarstellung verändern (Abbildung 25).

Durch Ihre Beschriftung sollten die Schaltflächen selbsterklärend sein. Falls nicht, finden Sie in dieser Anleitung weitergehende Hinweise zu deren Nutzung.

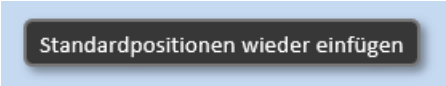


Abbildung 25 Schaltfläche

6 Standort und projektbedingte Wertsteigerung

Das Hauptmenü ist in drei Abschnitte gegliedert. Der erste Abschnitt „Standort und Projekt" umfasst drei Arbeitsschritte mit entsprechenden Menüpunkten (Abbildung 26). Diese drei ersten Arbeitsschritte werden in diesem Kapitel der Anleitung erläutert.

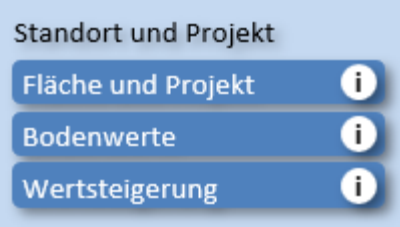


Abbildung 26 Arbeitsschritte des Hauptmenüabschnitts „Standort und Projekt"

6.1 Fläche und Projekt

Im ersten Arbeitsschritt „Fläche und Projekt" (Abbildung 27) werden drei Eingaben von Ihnen erwartet:

- der Name des Vorhabens
- die Bruttofläche des Plangebiets
- die Nettofläche des Plangebiets

Während die Eingabe der Vorhabenbezeichnung im Folgenden nur der richtigen Beschriftung der Ergebnisdarstellung dient, haben die bleiben Flächenangaben erheblichen Einfluss auf das Ergebnis.

So werden im Rahmen der nachfolgenden Ergebnisdarstellungen alle Geldbeträge sowohl als Absolutbetrag (EUR) als auch in EUR pro qm Brutto- bzw. Nettofläche angegeben.

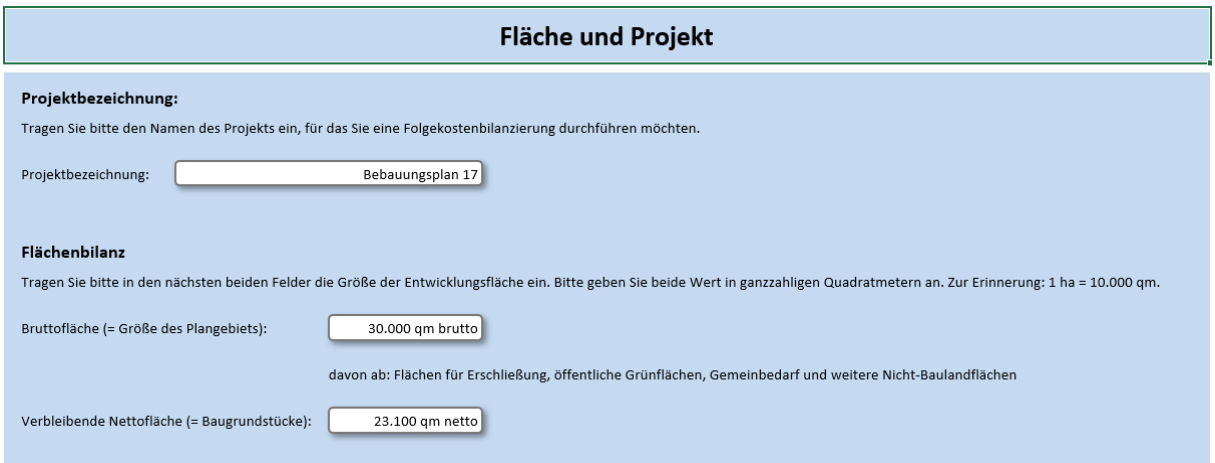


Abbildung 27 Arbeitsschritt „Fläche und Projekt"

Die Nettofläche entspricht der Summe der (späteren) erschlossenen Baugrundstücke, die für Wohnungs- und Gewerbebauten durch den/die Vorhabenträger/in weiterverkauft oder selbst genutzt werden.

Zur Nettofläche zählen u.a. nicht: die öffentlichen Erschließungsflächen, die öffentlichen Grünflächen, die Ausgleichsflächen im Plangebiet (soweit sie nicht auf den Baugrundstücken

liegen) die Gemeinbedarfsflächen und die öffentlichen oder privaten Sonderflächen (z.B. für Trafoanlagen). Diese Flächen zählen jedoch zur Bruttofläche.

I.d.R. liegen für Gebietsplanungen und Bebauungsplanentwürfe Flächenbilanzen vor, aus denen Netto- und Bruttofläche entnommen werden können.

6.2 Bodenwerte

In Abschnitt 2 wurde die zentrale Bedeutung der planungsbedingten Wertsteigerung für die Bemessung der auf eine/n Vorhabenträger/in unter dem Gesichtspunkt der Angemessenheit übertragbaren Folgekostenanteile erläutert.

Zur Bestimmung der Wertsteigerung wird ein Anfangs- und ein Endwert benötigt. Die beiden entsprechenden Eingaben sind der wesentliche Inhalt des zweiten Arbeitsschritts (Abbildung 28).

Wie in Abschnitt 2 erläutert, entspricht der Anfangswert dem planungsunbeeinflussten Bodenwert. Der Endwert entspricht dem Bodenwert nach Umsetzung der Planung. „Planung" meint die Schaffung von Baurecht sowie die Herstellung der notwendigen Infrastrukturen.

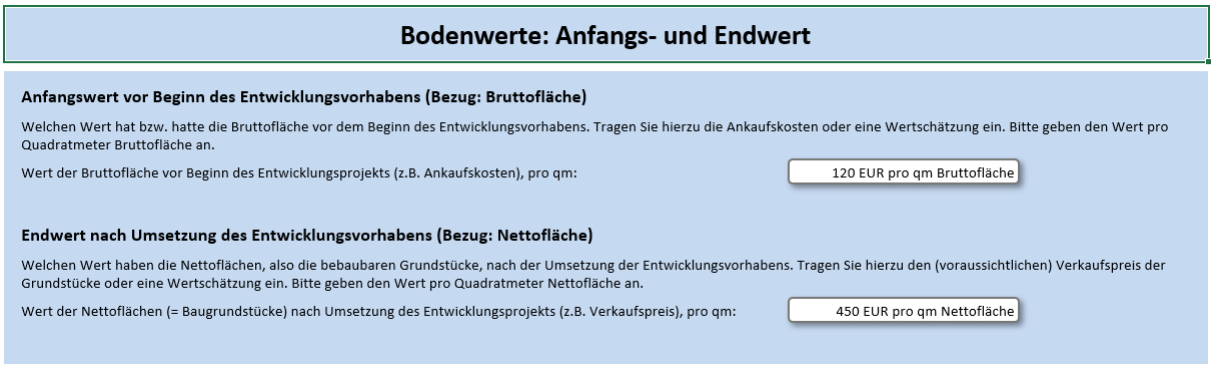


Abbildung 28 Arbeitsschritt „Bodenwerte"

Bei der Festlegung des Anfangs- und Endwertes ist die Unterscheidung zwischen Brutto- und Nettofläche aus dem vorstehenden Arbeitsschritt (Abschnitt 6.1) wichtig.

So kauft i.d.R. der/die Vorhabenträger/in eine Bruttofläche an, erschließt diese und verkauft die Nettofläche als Baugrundstücke weiter. Die restlichen Flächen gehen als Erschließungs-, Grün-, Ausgleichs- oder Gemeinschaftsflächen an die Gemeinde.

Für den Ankauf der Flächen ist somit i.d.R. die Bruttofläche relevant, für ihren Verkauf hingegen die Nettofläche.

Aus diesem Grunde werden Sie gebeten, bei Ihnen Eintragungen

- den Anfangswert auf die Bruttofläche und
- den Endwert auf die Nettofläche zu beziehen.

Liegen Ihnen Anfangs- und Endwert nur als Absolutbetrag vor, so teilen sie diese Beträge bitte durch die Größe der Brutto- bzw. Nettofläche, wie Sie sie im ersten Arbeitsschritt (in qm) angegeben haben (Abschnitt 6.1).

6.3 Wertsteigerung

Aus der Verknüpfung Ihrer Flächen- und Wertangaben aus den ersten beiden Arbeitsschritten (Abschnitte 6.1 und 6.2) ermittelt der FolgekostenSchätzer die Wertsteigerung und stellt diese in einer Ergebnistabelle dar (Abbildung 29).

Diese Ergebnistabelle finden Sie, wenn Sie den dritten Hauptmenüpunkt („Wertsteigerung“) anklicken.

Bodenwertsteigerung durch das Entwicklungsvorhaben

Wertsteigerung

Aus Ihren Flächen- und Wertangaben in den beiden vorigen Schritten ergibt sich die folgende Bodenwertsteigerung durch das betrachtete Entwicklungsvorhaben.

Bitte kontrollieren Sie alle Wert und passen Sie bei Bedarf die Eingangswerte in den beiden vorstehenden Schritten ("Fläche und Projekt" bzw. "Bodenwerte") an.

	Fläche	Wert pro qm	Wert insgesamt
Bruttofläche	30.000 qm	120 EUR	3.600.000 EUR
Nettofläche	23.100 qm	450 EUR	10.395.000 EUR
Wertsteigerung durch das Entwicklungsvorhaben:			6.795.000 EUR

Abbildung 29 Wertsteigerung (Ergebnistabelle)

Dieser dritte Arbeitsschritt („Wertsteigerung“) ist ein reiner Kontrollschritt. Es werden keine weiteren Eingaben erwartet.

Bitte kontrollieren Sie daher noch einmal alle Angaben in der Tabelle und verändern Sie diese bei Bedarf, indem Sie zu einem der beiden vorherigen Arbeitsschritte zurückkehren.

7 Zusammenstellung der städtebaulichen Folgekosten

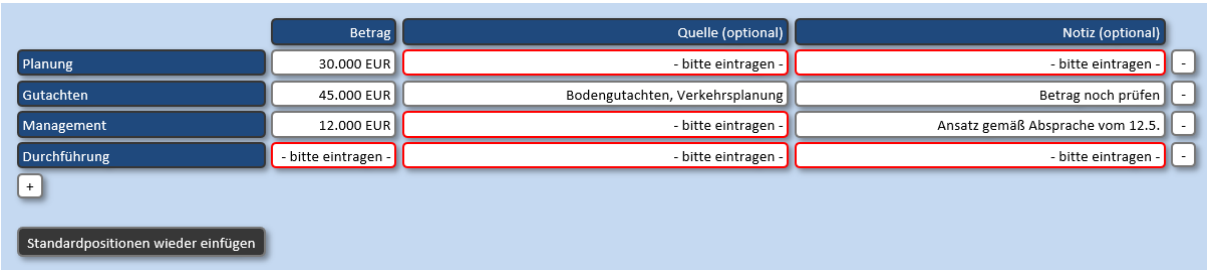
Den meisten Platz im Hauptmenü nimmt der zweite Abschnitt „Städtebauliche Folgekosten" ein. Wie Abbildung 30 zeigt, umfasst dieser insgesamt acht Arbeitsschritte, wobei die ersten sieben identisch aufgebaut sind. Sie dienen der Zusammenstellung der städtebaulichen Folgekosten in den unterschiedlichen, jeweils genannten Bereichen.

Abbildung 30 Arbeitsschritte des Hauptmenüabschnitts „Städtebauliche Folgekosten"

Der achte Menüpunkt „Summe" stellt die Beträge der sieben vorherigen Eingabeschritte noch einmal in einer Gesamtübersicht dar. Dies dient vor allem der Kontrolle. Zusätzliche Eingaben werden im achten Schritt nicht erwartet.

7.1 Einheitliche Tabellenstruktur

Die in den nachstehenden sieben Abschnitten beschriebenen Arbeitsschritte zur Erfassung der städtebaulichen Folgekosten in den in Abbildung 30 gezeigten Folgekostenbereichen nutzen eine einheitliche Tabellenstruktur. Die nachstehende Abbildung 31 zeigt diese beispielhaft für die Planungskosten (Abschnitt 7.2).



	Betrag	Quelle (optional)	Notiz (optional)	
Planung	30.000 EUR	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	-
Gutachten	45.000 EUR	Bodengutachten, Verkehrsplanung	Betrag noch prüfen	-
Management	12.000 EUR	- bitte eintragen -	Ansatz gemäß Absprache vom 12.5.	-
Durchführung	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	-

Abbildung 31 Einheitliche Tabellenstruktur zur Erfassung der städtebaulichen Folgekosten in den sieben ersten Arbeitsschritten des zweiten Hauptmenüabschnitts

Für die nachfolgenden Berechnungen unmittelbar relevant sind nur die Eurobeträge, die Sie in der Spalte „Betrag" eintragen. Alle anderen Eintragungen dienen ausschließlich Ihrer eigenen Orientierung und sollen eine vollständige und transparente Erfassung erleichtert. So können Sie in der Spalte „Quelle (optional)" z.B. eintragen, aus welcher Quelle (z.B. einer

Berechnung mit einem anderen Modul des FolgekostenSchätzers oder der Kostenschätzung eines Gutachtens) Sie den Betrag entnommen haben. Unter „Notiz (optional)" können Sie Merkposten, z.B. zu noch ausstehenden Abstimmungen notieren.

Wenn Sie mit der Erfassung beginnen, finden Sie für jeden Folgekostenbereich eine Anzahl von vorformulierten Standard-Folgekostenpositionen, für die jeweils eine Zeile vorgesehen ist. In Abbildung 31 sind dies z.B. die Positionen „Planung", „Gutachten", „Management" und „Durchführung".

Sie können alle Tabellen zur Erfassung der städtebaulichen Folgekosten nach Ihren Bedarfen anpassen indem Sie

- Zeilen für weitere Positionen hinzufügen,
- nicht benötige Zeilen löschen und
- die Positionen umbenennen.

Um eine Zeile hinzuzufügen, klicken Sie auf die Schaltfläche mit dem Plus-Symbol. Alle Tabellen sind auf zehn Zeilen begrenzt.

Um eine Zeile zu löschen, nutzen Sie die Schaltfläche mit dem Minus-Symbol an deren Ende.

Um eine Folgekostenposition umzubenennen, klicken Sie auf den dunkelblau unterlegten Zeilenkopf. Daraufhin erscheint ein Dialogfenster, in das Sie die neue Bezeichnung eintragen können (Abbildung 32).

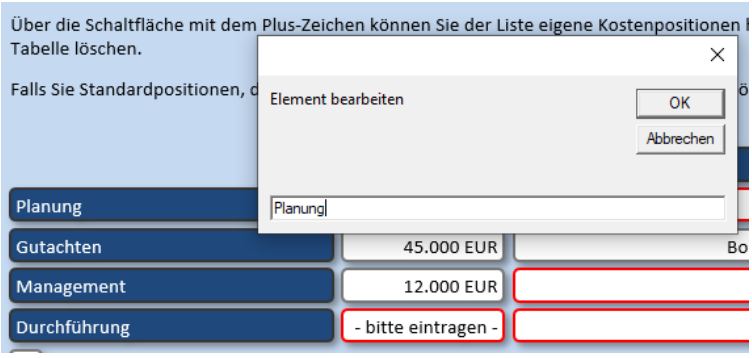


Abbildung 32 Umbenennen einer Folgekostenposition

Wenn Sie zu einem späteren Zeitpunkt die anfänglichen Standardpositionen wieder einfügen möchten, klicken Sie auf die dunkelgraue Schaltfläche unterhalb der jeweiligen Tabelle. Für jede gelöschte oder umbenannte Standardposition[9] fügt diese Funktion eine neue Zeile mit der aktuell fehlenden Standardposition an.

[9] Bei den Planungskosten (Abschnitt 7.2) sind dies – wie in Abbildung 31 gezeigt – die Positionen „Planung", „Gutachten", „Management" und „Durchführung".

7.2 Kosten für Planung, Gutachten, Management und Durchführung

Der erste Folgekostenbereich (Abbildung 33) umfasst die Kosten für Planung, Gutachten, Management und Durchführung – oft verkürzt auch als „Planungskosten" bezeichnet.

Wichtig bei allen eingetragenen Beträgen und Positionen ist der unmittelbare Projektbezug der aufgelisteten kommunalen Kosten.

Städtebauliche Folgekosten für Planung, Gutachten, Management und Durchführung

Zusammenstellung der städtebaulichen Folgekosten für Planung, Gutachten, Management und Durchführung

Erfassen Sie in der nachstehenden Tabelle bitte Kostenpositionen im Bereich "Planung, Gutachten, Management und Durchführung", für die Sie eine Kostenübernahme durch die Planungsbegünstigten anstreben.

Über die Schaltfläche mit dem Plus-Zeichen können Sie der Liste eigene Kostenpositionen hinzufügen. Über die Schaltflächen mit dem Minus-Zeichen können Sie einzelne Zeilen der Tabelle löschen.

Falls Sie Standardpositionen, die Sie gelöscht oder umbenannt haben, wieder einfügen möchten, klicken Sie auf "Standardpositionen wieder einfügen".

	Betrag	Quelle (optional)	Notiz (optional)	
Planung	30.000 EUR	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	-
Gutachten	45.000 EUR	Bodengutachten, Verkehrsplanung	Betrag noch prüfen	-
Management	12.000 EUR	- bitte eintragen -	Ansatz gemäß Absprache vom 12.5.	-
Durchführung	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	-

+

Standardpositionen wieder einfügen

Abbildung 33 Folgekostenbereich „Planung, Gutachten, Management und Durchführung"

7.3 Technische Infrastruktur

Der zweite Folgekostenbereich betrifft die technische Infrastruktur (Abbildung 34). Neben der inneren und äußeren Verkehrserschließung umfasst dieser Bereich auch alle anderen Netze der stadttechnischen Erschließung.

Städtebauliche Folgekosten für technische Infrastrukturen

Zusammenstellung der städtebaulichen Folgekosten für technische Infrastrukturen

Erfassen Sie in der nachstehenden Tabelle bitte Kostenpositionen im Bereich "Technische Infrastruktur", für die Sie eine Kostenübernahme durch die Planungsbegünstigten anstreben. Für deren Grobabschätzung können Sie z.B. das Modul "Technische Infrastrukturen und Grünflächen" des FolgekostenSchätzers nutzen.

Über die Schaltfläche mit dem Plus-Zeichen können Sie der Liste eigene Kostenpositionen hinzufügen. Über die Schaltflächen mit dem Minus-Zeichen können Sie einzelne Zeilen der Tabelle löschen.

Falls Sie Standardpositionen, die Sie gelöscht oder umbenannt haben, wieder einfügen möchten, klicken Sie auf "Standardpositionen wieder einfügen".

	Betrag	Quelle (optional)	Notiz (optional)	
Innere Straßenerschließung	1.500.000 EUR	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	-
Äußere Straßenerschließung	350.000 EUR	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	-
Abwasserentsorgung	0 EUR	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	-
Trinkwasser	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	-
Strom	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	-
Gas	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	-
Telekom / Internet	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	-
Fernwärme	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	-

+

Standardpositionen wieder einfügen

Abbildung 34 Folgekostenbereich „Technische Infrastruktur"

Für eine erste Überschlagsrechnung können viele der betreffenden Werte z.B. dem Modul „Technische Infrastrukturen und Grünflächen" des FolgekostenSchätzers entnommen werden. Diese Schätzwerte sollten später durch genauere, projektbezogene Kostenschätzungen auf Basis der jeweiligen Detailplanungen ersetzt werden.

Häufig schließen Kommunen mit Vorhabenträger/innen einen Erschließungskostenvertrag, durch den diese/r die Kosten der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen übernimmt. Dadurch liegen der Kommune ggf. keine Angaben zu den Kosten der Erschließungsanlagen vor.

Die Angaben werden gleichwohl aber benötigt, um am Ende den auf die Vorhabenträger/innen übertragbaren Folgekostenanteil zu ermitteln. Andernfalls würden die mit dem Erschließungskostenvertrag übernommenen Kosten hierbei nicht berücksichtigt. Da dies nicht im Interesse der Vorhabenträger/innen liegt, sollte es möglich sein, die entsprechenden Kosten bei diesen zu erfragen.

Nach aktueller Rechtsprechung sind nur die Kosten der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen auf die Vorhabenträger/innen übertragbar, nicht aber die Kosten für den späteren Betrieb, die Unterhaltung sowie die zyklische Erneuerung. Diese Kosten verbleiben bei der Gemeinde oder werden durch die Gebühren- und Tarifzahler/innen der einzelnen Netze im jeweiligen Versorgungsgebiet getragen.[10]

Für die innere Verkehrserschließung sind die benötigten Flächen i.d.R. bereits in den Angaben zur Brutto- und Nettofläche und damit in der Wertsteigerung berücksichtigt. Grundstückskosten für die Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebiets (Bruttofläche) müssen daher nicht gesondert in Ansatz gebracht werden.

7.4 Grüne Infrastruktur

Die städtebaulichen Kosten der grünen Infrastruktur umfassen u.a. die Kosten der erstmaligen Herstellung öffentlicher Grünflächen und Spielplätze im Plangebiet (Abbildung 35).

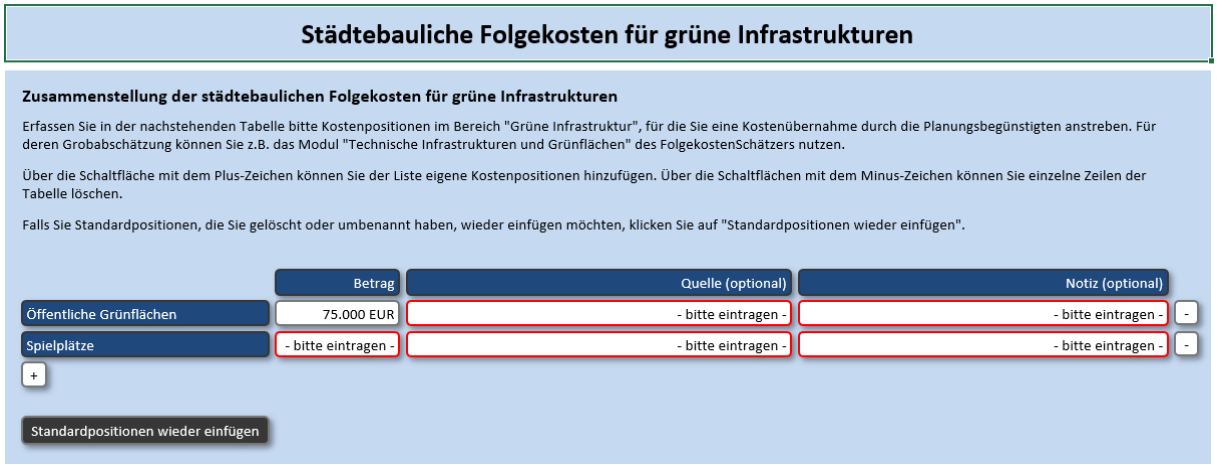


Abbildung 35 Folgekostenbereich „Grüne Infrastruktur"

[10] Bei vielen gebührenfinanzierten Netzen werden auch große Teile der Kosten der erstmaligen Herstellung durch die Gebührenzahler/innen finanziert.

Wie bei der technischen Erschließung sind nach aktueller Rechtsprechung nur die Kosten der erstmaligen Herstellung der Grünflächen und Spielplätze auf die Vorhabenträger/innen übertragbar, nicht aber die späteren Pflege- und Betriebskosten.

Für öffentliche Grünflächen und Spielplätze im Plangebiet sind die benötigten Flächen i.d.R. bereits in den Angaben zur Brutto- und Nettofläche und damit in der Wertsteigerung berücksichtigt. Grundstückskosten für öffentliche Grünflächen und Spielplätze innerhalb des Plangebiets (Bruttofläche) müssen daher nicht gesondert in Ansatz gebracht werden.

7.5 Soziale Infrastruktur

Im Rahmen städtebaulicher Verträge können Vorhabenträger/innen die projektbedingten Aus- und Neubaukosten der sozialen Infrastrukturen übernehmen. Nicht übertragbar sind hingegen die laufenden Kosten für den Betrieb der betreffenden Einrichtungen.

Die meisten Vorhaben sind nicht so groß, dass sie alleine eine neue Kita oder eine neue Grundschule benötigen. Vielmehr geht es bei den Eintragungen in der Spalte „Betrag" (Abbildung 36) um Kostenanteile an Aus- und Neubauvorhaben der Gemeinde, die mit dem Zusatzbedarf aus dem Projekt korrespondieren. Der Nachweis dieser Ursächlichkeit ist von großer Bedeutung und wird von vielen Gerichten eher eng ausgelegt.

Eine Möglichkeit für die Abschätzung dieser projektbedingten Kostenanteile ist die Nutzung des Moduls „Soziale Infrastrukturen" des FolgekostenSchätzers. Je nach Situation kann sich auch die Verabschiedung eines Folgekostenkonzepts für soziale Infrastrukturen durch den Gemeinderat anbieten.

Städtebauliche Folgekosten für die sozialen Infrastrukturen

Zusammenstellung der städtebaulichen Folgekosten für soziale Infrastrukturen

Erfassen Sie in der nachstehenden Tabelle bitte Kostenpositionen im Bereich "Soziale Infrastruktur", für die Sie eine Kostenübernahme durch die Planungsbegünstigten anstreben. Für deren Grobabschätzung können Sie z.B. das Modul "Soziale Infrastrukturen" des FolgekostenSchätzers nutzen.

Über die Schaltfläche mit dem Plus-Zeichen können Sie der Liste eigene Kostenpositionen hinzufügen. Über die Schaltflächen mit dem Minus-Zeichen können Sie einzelne Zeilen der Tabelle löschen.

Falls Sie Standardpositionen, die Sie gelöscht oder umbenannt haben, wieder einfügen möchten, klicken Sie auf "Standardpositionen wieder einfügen".

	Betrag	Quelle (optional)	Notiz (optional)	
Kindergärten	650.000 EUR	FolgekostenSchätzer Soziale Infrastruktur	- bitte eintragen -	-
Grundschulen	200.000 EUR	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	-
Weiterführende Schule	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	-
Sonstige soziale Infrastrukturen	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	- bitte eintragen -	-

+

Standardpositionen wieder einfügen

Abbildung 36 Folgekostenbereich „Soziale Infrastruktur"

Liegen die Aus- und Neubauvorhaben zur Erweiterung der Kapazität der sozialen Infrastrukturen im Plangebiet, sollten die betreffenden Grundstücksbedarfe als Gemeinbedarfsflächen bereits in den Angaben zu den Flächenangaben (Abschnitt 6.1) sowie der daraus abgeleiteten Wertsteigerung (Abschnitt 6.3) enthalten sein. Eine erneute Berücksichtigung sollte daher an dieser Stelle nicht erfolgen.

Liegen die betreffenden Aus- und Neubauvorhaben der sozialen Infrastrukturen hingegen nicht im Plangebiet, so sind ggf. auch deren Grundstückskosten zu berücksichtigen.

7.6 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe in Natur und Landschaft, wie sie bei vielen städtebaulichen Planungen entstehen, sind durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Die Kosten dieser Maßnahmen können auf die Vorhabenträger/innen übertragen werden.

Nicht übertragbar sind die Kosten der späteren Pflege der Ausgleichsflächen.

Bei der Erfassung kann eine Unterscheidung zwischen Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebiets sinnvoll sein. Bei Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebiets ist zu prüfen, ob deren Erwerb ggf. schon bei der Ermittlung der Wertsteigerung berücksichtigt wurde.

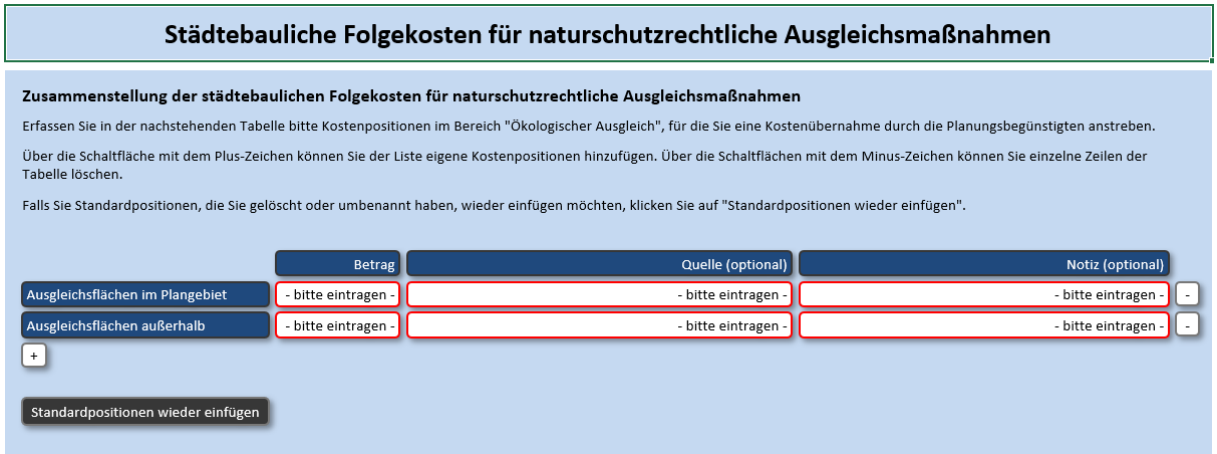


Abbildung 37 Folgekostenbereich „Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen"

7.7 Sozialer Wohnungsbau (Mietmindereinnahmen)

Macht es die Kommune den Vorhabenträger/innen zur Auflage, einen bestimmten Anteil der Neubauwohnungen mit einer Mietpreisbindung zu belegen, so kann es dadurch für die Vorhabenträger/innen zu Mindereinnahmen gegenüber einem Vergleichsprojekt ohne entsprechende Vorgaben kommen.

Diese Mindereinnahmen sollten als Folgekosten-ähnliche Belastungen berücksichtigt werden (Abbildung 38). Ihnen sind die Vorteile der Vorhabenträger/innen, z.B. aus einer öffentlichen Förderung gegenzurechnen.

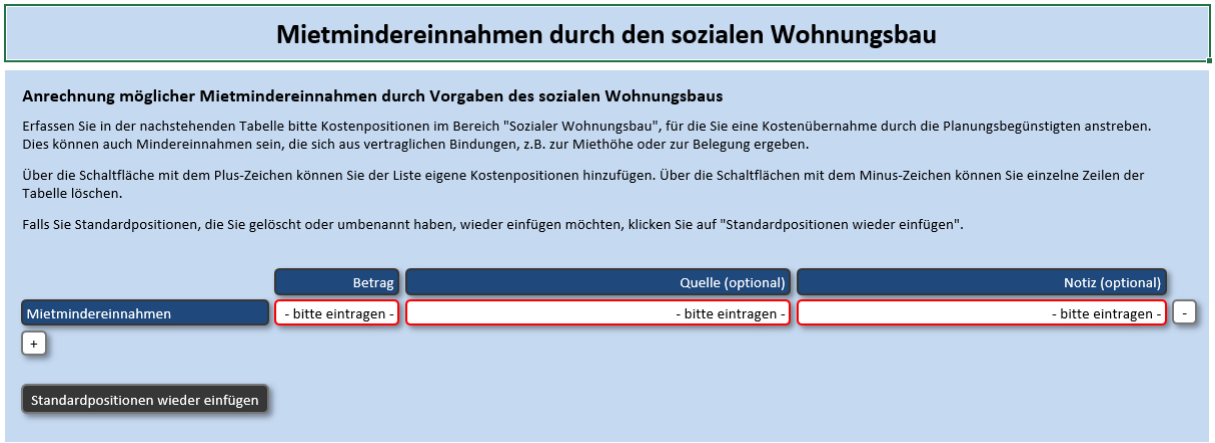


Abbildung 38 Berücksichtigung von Auflagen zum sozialen Wohnungsbau

7.8 Sonstige Folgekosten

Sollten sich für Ihr Projekt noch weitere Folgekostenpositionen ergeben, die sich keinem der sechs vorstehenden Bereiche zuordnen lassen, so können Sie diese im Abschnitt „Sonstige städtebauliche Folgekosten“ erfassen (Abbildung 39).

Wichtig ist, dass eine klare Ursächlichkeit des betrachteten Projekts besteht und die Weitergabe der Kosten dieses Bereichs an die Vorhabenträger/innen im Rahmen städtebaulicher Verträge von der bisherigen Rechtsprechung gedeckt ist.

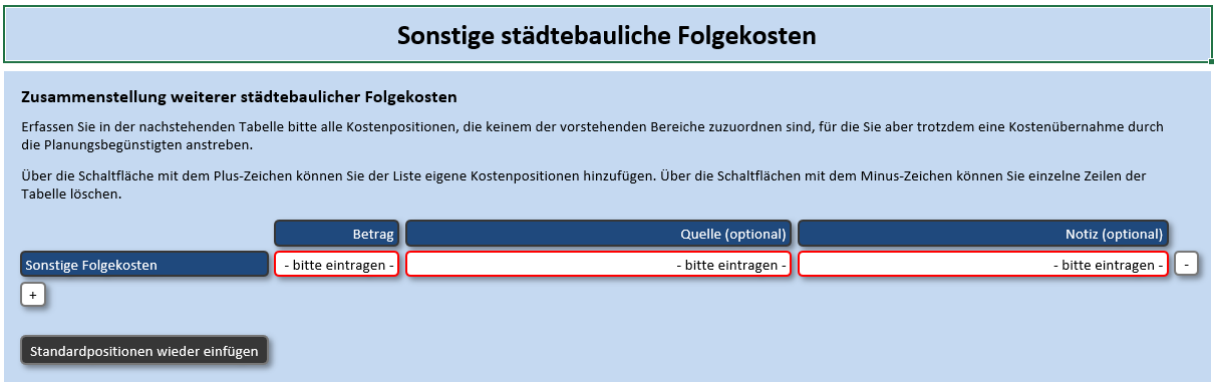


Abbildung 39 Folgekostenbereich „Sonstiges“

7.9 Summe der zusammengestellten Folgekosten

Im letzten Arbeitsschritt des Hauptmenüabschnitts „Städtebauliche Folgekosten“ werden die Summen der vorstehenden sieben Folgekostenbereiche noch einmal in einer Gesamtübersicht zusammengestellt (Abbildung 40). Alle Beträge werden sowohl als Absolutbetrag wie auch als Kostenbetrag pro Quadratmeter Brutto- bzw. Nettobauland ausgewiesen. Die beiden letzten Angaben enthalten jeweils Rundungen auf ganze Euro.

Die Ergebnistabelle dient nur der Kontrolle sowie der Interpretation. Es werden keine weiteren Eingaben von Ihnen erwartet.

Summe der städtebaulichen Folgekosten

Summe der vorstehenden Bereiche städtebaulicher Folgekosten

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Summe der von Ihnen in den vorstehenden Schritten (von "Planungskosten" bis "Sonstige Folgekosten") eingetragenen Folgekostenbeträge.

	Bereichssumme (insgesamt)	Bereichssumme (pro qm brutto)	Bereichssumme (pro qm netto)
Planung, Gutachten, Management und Durchführung	187.000 EUR	6 EUR	8 EUR
Technische Infrastrukturen	1.850.000 EUR	62 EUR	80 EUR
Grüne Infrastrukturen	175.000 EUR	6 EUR	8 EUR
Soziale Infrastrukturen	1.600.000 EUR	53 EUR	69 EUR
Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	230.000 EUR	8 EUR	10 EUR
Sozialer Wohnungsbaus (Mietmindereinnahmen)	340.000 EUR	11 EUR	15 EUR
Sonstige städtebauliche Folgekosten	0 EUR	0 EUR	0 EUR

Gesamtsumme der städtebaulichen Folgekosten

Summiert man die vorstehenden Bereichssummen auf, so ergibt sich der folgende Gesamtbetrag städtebaulicher Folgekosten.

	Gesamtsumme (insgesamt)	Gesamtsumme (pro qm brutto)	Gesamtsumme (pro qm netto)
Summe (Folgekosten insgesamt)	4.382.000 EUR	146 EUR	190 EUR

Abbildung 40 Zusammenfassung der erfassten städtebaulichen Folgekostenpositionen, different nach den sieben vorstehenden Folgekostenbereichen

8 Bilanzierung

Der dritte Abschnitt des Hauptmenüs mit dem Titel „Bilanzierung" besteht nur aus zwei Arbeitsschritten (Abbildung 41).

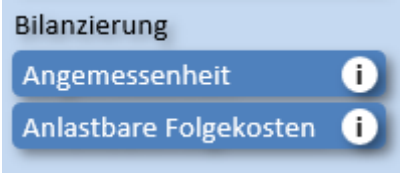


Abbildung 41 Arbeitsschritte des Hauptmenüabschnitts „Bilanzierung"

8.1 Definition der Angemessenheit

Die Rechtsprechung verlangt, dass die im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zu einem Vorhaben den Vorhabenträger/innen auferlegten Auflagen und Kostenübernahmen „angemessen" sein müssen.

Eine einheitliche Definition, wodurch diese Angemessenheit erreicht wird, gibt es jedoch nicht.

In der Praxis wird die Vorgabe der Angemessenheit häufig dahingehend interpretiert, dass dem/der Vorhabenträger/in nach Abzug der übertragenen Kosten noch ein gewisser Anteil des Wertzuwachses der Flächen im Plangebiet (Abschnitt 6.3) verbleiben muss. Diese Interpretation wird auch im FolgekostenSchätzer übernommen.

Wie hoch der Anteil den Vorhabenträger/innen verbleibenden Anteils des Wertzuwachses sein muss, um die Angemessenheit sicherzustellen, ist jedoch nicht eindeutig festgelegt. Hier arbeiten unterschiedliche Kommunen mit unterschiedlichen Werten. Diese liegen meistens zwischen 1/3 und 0%.

Aus diesem Grunde müssen Sie im Arbeitsschritt „Angemessenheit" (Abbildung 42) selbst festlegen, wie Sie die juristische Vorgabe der Angemessenheit in einen Zahlenwert überführen. Neben der Sicherstellung der Angemessenheit dient die Festlegung häufig auch um sicherzustellen, dass den Vorhabenträger/innen ein gewisser Investitionsanreiz verbleibt.

Bei der Eingabe ist zu beachten, dass nicht – wie im vorstehenden Text – nach dem bei den Vorhabenträger/innen verbleibenden Anteil des Wertzuwachses gefragt wird. Stattdessen ist anzugeben, welchen Anteil am Wertzuwachs die auf die Vorhabenträger/innen übertragenen Folgekosten insgesamt maximal annehmen dürfen.

Wenn die Vorhabenträger/innen z.B. mindestens 20% des Wertzuwachses behalten sollen, so sind von Ihnen 80% als „Kappungsgrenze" für die Folgekostenanlastung einzutragen.

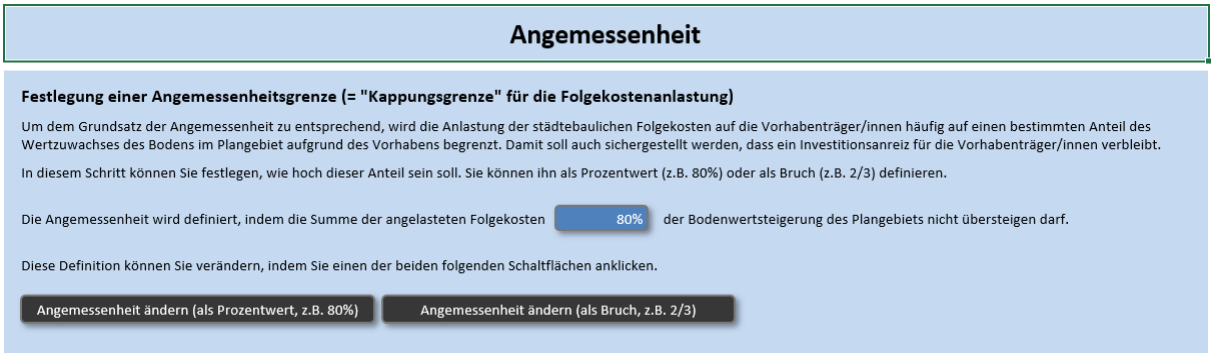


Abbildung 42 Arbeitsschritt „Angemessenheit"

In einigen Kommunen ist in diesem Zusammenhang der Wert 2/3 üblich. (Meint: Mindestens 1/3 des Wertzuwachses soll bei den Vorhabenträger/innen verbleiben.) Aus diesem Grunde haben Sie mit den beiden grauen Schaltflächen die Möglichkeit, die Kappungsgrenze entweder als Prozentwert (z.B. 80%) oder als Bruch (z.B. 2/3) einzugeben.

8.2 Ermittlung des auf die Projektträger/innen übertragbaren Anteils der Folgekosten

Im letzten Arbeitsschritt werden alle Informationen aus den vorherigen Arbeitsschritten in einer Bilanz zusammengeführt (Abbildung 43). Ziel der Bilanzierung ist es zu ermitteln, in welcher Höhe städtebauliche Folgekosten auf die Vorhabenträger/innen übertragen werden können.

Abbildung 43 Beispiel für eine Gesamtbilanz, bei der die zusammengetragenen Folgekosten in voller Höhe auf die Vorhabenträger/innen übertragen werden können, weil die Summe der städtebaulichen Folgekosten unterhalb der Kappungsgrenze liegt und somit ein ausreichender Anteil des Wertzuwachses bei den Vorhabenträger/innen verbleibt.

Für diese Herleitung wird das in Abbildung 43 dargestellte Diagramm verwendet. Dessen Legende sowie die zusammenfassende Ergebnisdarstellung sind ggf. erst nach etwas Herunterscrollen auf Ihrem Bildschirm sichtbar.

Das Diagramm umfasst vier Spalten, die nachfolgend erläutert werden.

- Ausgangspunkt ist der planungsunbeeinflusste Anfangswert des Plangebiets. Dieser wird in der ersten Spalte durch eine rote Säule dargestellt.
- Zu diesem Anfangswert addiert sich der planungsbedingte Wertzuwachs. Dieser ist in der zweiten Spalte des Diagramms als orange Säule dargestellt.
- Aus der Summe von Anfangswert und Wertzuwachs ergibt sich der Endwert des Plangebiets nach Projektumsetzung. Dieser Endwert ist als orange Linie dargestellt, die am rechten Rand durch einen orange umrandeten Pfeil beschriftet wird.
- Anfangswert, Wertzuwachs und Endwert entsprechend dem Zwischenergebnis, dass im Arbeitsschritt „Wertzuwachs" tabellarisch dargestellt wurde; vgl. hierzu Abschnitt 6.3 und die dortige Abbildung 29.
- Aus dem Wertzuwachs und der vorgenommenen Definition der Angemessenheit ergibt sich die Kappungsgrenze der auf Vorhabenträger/innen maximal übertragbaren Folgekosten. Diese ist im Diagramm als dunkelblaue Linie dargestellt, die rechts durch einen dunkelblau umrandeten Pfeil beschriftet wird. Im dargestellten Beispiel wurde die Angemessenheit im vorstehenden Arbeitsschritt (Abschnitt 8.1) mit einer maximale Folgekostenübertragung von 80% des Wertzuwachses übersetzt; d.h. mindestens 20% des Wertzuwachses sollen bei den Vorhabenträger/innen verbleiben. Entsprechend dürfen die im Rahmen städtebaulicher Verträge angelasteten Folgekosten (vierte Spalte) diese Kappungsgrenze nicht überschreiten.
- In der dritten Spalte des Diagramms sind die zusammengetragenen städtebaulichen Folgekosten dargestellt. Diese entsprechen den Werten aus dem Arbeitsschritt „Summe der zusammengestellten Folgekosten"; vgl. Abschnitt 7.9 bzw. Abbildung 40.
- Aus einem Vergleich der Summe der Folgekosten (dritte Spalte) und der Kappungsgrenze (dunkelblaue Linie) wird der Höhe der Folgekosten ermittelt, die unter Wahrung der Angemessenheit und des gewünschten Investitionsanreizes auf die Vorhabenträger/innen übertragen werden können (vierte Spalte, „anlastbare Folgekosten").
    - Liegt – wie in Abbildung 43 – die Summe der Folgekosten unter der Kappungsgrenze, so können diese vollständig auf die Vorhabenträger/innen übertragen werden. In diesem Fall entspricht die Höhe der dunkelblauen Säule in der vierten Diagrammspalte der Summe der städtebaulichen Folgekosten in der dritten Diagrammspalte.
    - Liegt hingegen, z.B. aufgrund eines geringeren Wertzuwachses, die Summe der Folgekosten über der Kappungsgrenze (Abbildung 44), so kann nur ein Folgekostenbetrag in Höhe der Kappungsgrenze auf die Vorhabenträger/innen übertragen werden. Entsprechend endet der dunkelblaue Säulenabschnitt in der vierten Diagrammspalte („Anlastbare Folgekosten") auf Höhe der Kappungsgrenze und ist kleiner als die Summe der links daneben stehenden städtebaulichen Folgekosten (dritte Diagrammspalte).

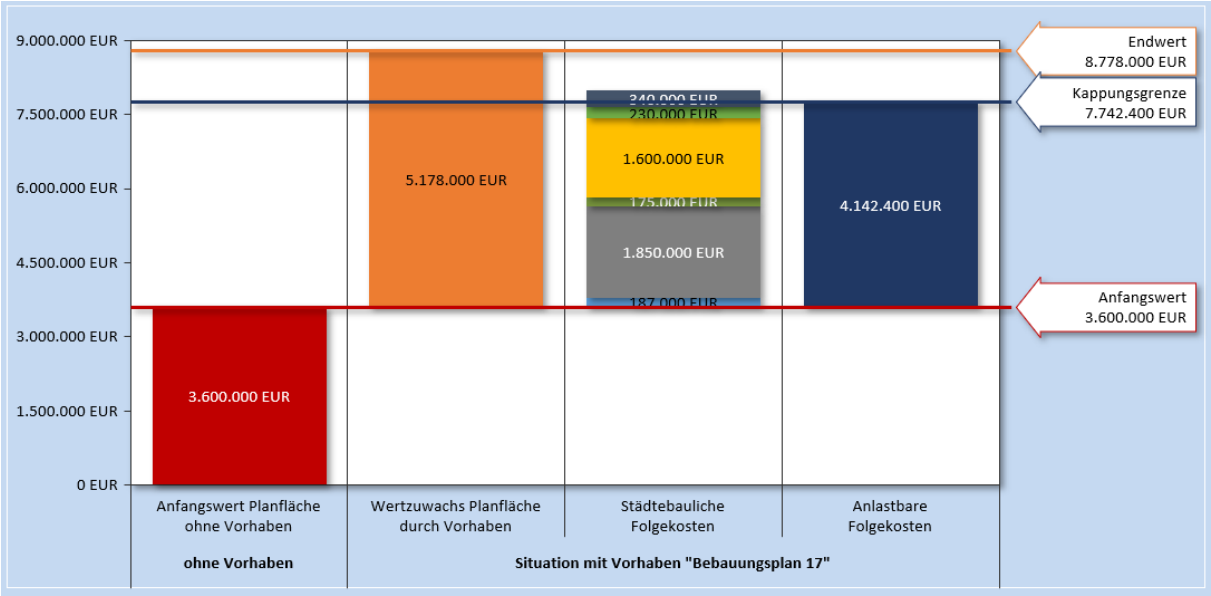


Abbildung 44 Beispiel für eine Gesamtbilanz, bei der die zusammengetragenen Folgekosten nicht in voller Höhe auf die Vorhabenträger/innen übertragen werden können, weil die Summe der städtebaulichen Folgekosten die Kappungsgrenze übersteigt und somit bei einer vollständigen Anlastung kein ausreichender Anteil des Wertzuwachses mehr bei den Vorhabenträger/innen verbleiben würde.

Das Ergebnis der Berechnung, d.h. die Höhe der anlastbaren Folgekosten aus der vierten Diagrammspalte, wird zusätzlich auch in Textform dargestellt (Abbildung 45). Diese Darstellung befindet sich unter dem Diagramm und seiner Legende. Um sie sichtbar zu machen, müssen Sie vermutlich ein bisschen herunterscrollen.

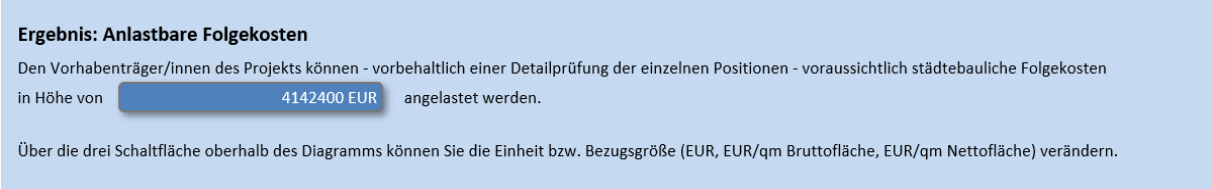


Abbildung 45 Textausgabe des Ergebnisses

Im Diagramm haben Sie die Möglichkeit, einzelne Säulenabschnitte anzuklicken. Daraufhin erscheint eine Infobox zu dem jeweiligen Säulenabschnitte (Abbildung 46).

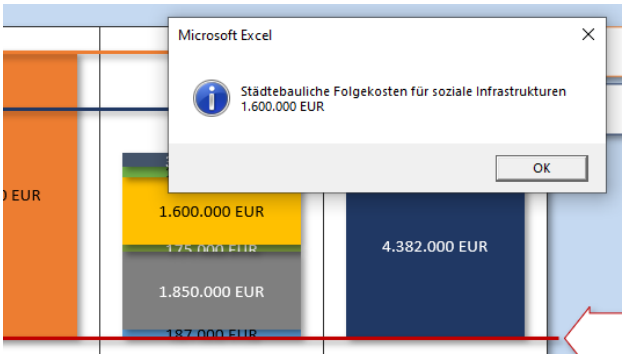


Abbildung 46 Infobox zu den einzelnen Säulenabschnitten des Diagramms

Darüber hinaus können Sie alle Angaben der Bildschirmseite, d.h. das Diagramm und die textliche Ergebnisdarstellung auch auf „EUR pro qm Bruttofläche" oder „EUR pro qm Nettofläche" umstellen. Nutzen Sie hierzu die Schaltflächen über dem Diagramm (Abbildung 47).

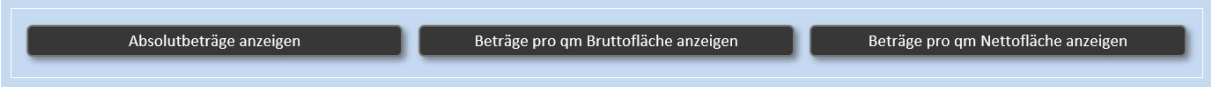


Abbildung 47 Schaltflächen zum Umschalten der Betragsdarstellungen

Beispielhaft zeigt Abbildung 48 das Ergebnis aus Abbildung 44, umgestellt auf eine Betragsdarstellung in „EUR pro qm Nettofläche". Alle Werte werden auf ganze Euro gerundet.

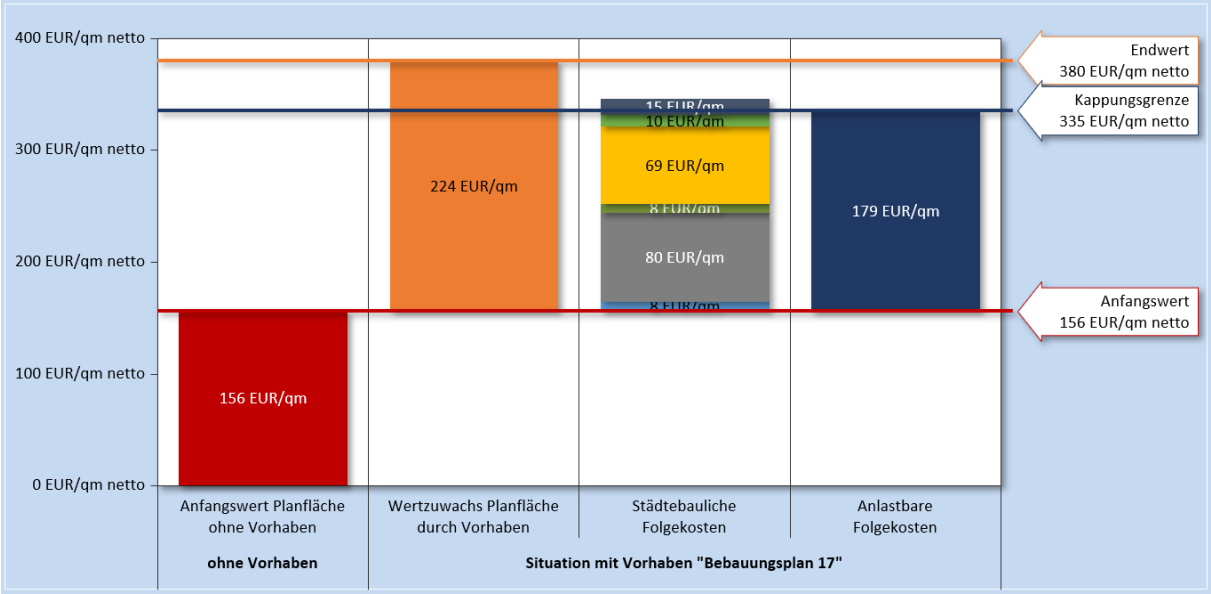


Abbildung 48 Darstellung aus Abbildung 44, umgestellt auf eine Betragsdarstellung in „EUR pro qm Nettofläche"

9 Rückmeldung an die Autoren – Wenn Sie einen Fehler finden oder eine gute Idee haben

Nobody is perfect. Wenn Sie einen Fehler finden, würden wir uns sehr freuen, wenn Sie uns eine Nachricht zukommen lassen. Wir werden uns bemühen, diesen Fehler möglichst bald zu beheben.

Sie erreichen uns unter der zentralen E-Mail-Adresse

folgekostenschaetzer@ggr-planung.de

Bitte geben Sie bei Ihrer Rückmeldung auch an

- welche Excel-Version Sie verwenden (z.B. Excel 2010, 2013, 2016, 2019, 2021, 365) und ob Sie eine 32- oder 64-bit-Version nutzen und
- in welcher Version des FolgekostenSchätzers der Fehler aufgetreten ist.

Ebenso wie über Hinweise zu Fehlern freuen wir uns natürlich auch über gute Ideen zur Weiterentwicklung des FolgekostenSchätzers. Nutzen Sie bitte auch hierfür die oben angegebene E-Mail-Adresse.

Für Ihre Anregungen möchten wir uns schon jetzt bei Ihnen bedanken.

10 Haftungsausschluss

Die Anwendung dieses FolgekostenSchätzers erfolgt auf eigene Verantwortung des Nutzers oder der Nutzerin.

Die Autoren des FolgekostenSchätzers haften nicht für die Folgen von Entscheidungen, die auf Basis der Nutzung des FolgekostenSchätzers getroffen werden.

Der FolgekostenSchätzer wird kostenfrei zur Verfügung gestellt. Durch die Nutzung des FolgekostenSchätzers entsteht kein Auftragsverhältnis zwischen dem Nutzer oder der Nutzerin und den Autoren des FolgekostenSchätzers.

Die Autoren des FolgekostenSchätzers haften auch nicht für etwaige Schäden auf dem Computer des Nutzers (Datenverlust, Veränderung von Einstellungen o.ä.), die durch die Nutzung des Programms FolgekostenSchätzer entstehen könnten.

Durch die Nutzung des FolgekostenSchätzers erkennt der Nutzer oder die Nutzerin diesen Haftungsausschluss an.