



FolgekostenSchätzer – Erste Erfahrungen

**Ergebnisse einer aktuellen Befragung der
Kommunen im Land Brandenburg**

Impressum

Herausgeber:

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL)
Referat Presse, Öffentlichkeitsarbeit
Henning-von-Tresckow-Straße 2 – 8
14467 Potsdam
www.mil.brandenburg.de

Fachliche Betreuung:

MIL Referat 23 Städtebau- und Wohnungsrecht

Autor / Bearbeitung:

Gertz Gutsche Rümenapp – Stadtentwicklung und Mobilität
Dr. Jens-Martin Gutsche
Ruhrstraße 11, 22761 Hamburg
www.ggr-planung.de

Layout:

Köckemann | Schwarz – Visuelle Kommunikation & Internetlösungen
Ruhrstraße 11, 22761 Hamburg
www.koeckemann-schwarz.de

Stand:

September 2017

Druck:

LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)
Veröffentlichungen, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Bildnachweise:

Titel: Road Construction Site, Symbiont, iStock; Abflussrohr, alexandrumagurean, iStock; moderne weiße Familienhäuser, acilo, iStock; Wasserrohr, Büro Gertz Gutsche Rümenapp; S. 3: Immobiliensachverständige und Landvermesser, microgen, iStock; S. 4/5: moderne weiße Familienhäuser, acilo, iStock; S. 6: Screenshots Folgekosten-Schätzer, Büro Gertz Gutsche Rümenapp; S. 8: Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow; S. 9: Newly built homes, Duncan_Andison, iStock; S. 10: Construction vehicle, prodrive2002, iStock

Hinweis:

Die Broschüre wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung herausgegeben. Sie darf nicht während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie auch für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments. Unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Schrift der Empfängerin/dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Einsatz des FolgekostenSchätzers in Brandenburg

Folgekosten bei der Baulandausweisung

Wenn Kommunen Bauland für neue Wohnungen ausweisen, wird fast immer zusätzliche technische und soziale Infrastruktur nötig. Welche Kosten hierdurch entstehen und welchen Anteil an diesen Kosten die Kommune selbst zu tragen hat, ist durch gute Planung beeinflussbar. So haben z.B. die Lage des Standortes, die gewählte Bebauungsdichte, die Erschließungsplanung sowie die Ausgestaltung der städtebaulichen Verträge Einfluss darauf, in welcher Höhe sich Betriebs- und Erneuerungskosten für die technische Infrastruktur in den Folgejahren im Kommunalhaushalt bemerkbar machen.

Um die Nutzung dieses Gestaltungsspielraums für die Kommunen zu vereinfachen, stellt das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) den Kommunen des Landes Brandenburg seit 2015 kostenfrei den „FolgekostenSchätzer Brandenburg“ zur Verfügung (vgl. Seite 6). Voraussetzung für dessen Nutzung ist das Interesse von Verwaltung und Kommunalpolitik, sich etwas genauer mit der Entstehung und der Vermeidung kommunaler Folgekosten auseinanderzusetzen.

Befragung der Kommunen

Um einen aktuellen Einblick in den Umgang mit kommunalen Folgekosten insbesondere bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen zu gewinnen, hat das Büro Gertz Gutsche Rümenapp im Winter 2016/17 im Auftrag des MIL über 50 Bau- und Planungsämter von Städten, Gemeinden und Ämtern im Land Brandenburg telefonisch interviewt. Neben diesen haben etwa 50 weitere Städte, Gemeinden und Ämter an einer schriftlichen Kurzbefragung teilgenommen. Die vorliegende Broschüre dokumentiert die wichtigsten Ergebnisse beider Befragungen.

Kommunen messen den Folgekosten sehr unterschiedliche Bedeutung zu

Die nachfolgend dargestellten Zitate aus der Befragung machen es deutlich: Die Bedeutung der kommunalen Folgekosten bei der Baulandentwicklung wird in den Gemeinden sehr unterschiedlich bewertet. Während sie in Politik und Verwaltung einiger Gemeinden fast gar keine Rolle spielen (rote Zitate), stehen sie in anderen Gemeinden sehr hoch auf der Agenda (grüne Zitate).



Welche Relevanz haben Folgekosten bei der Entscheidung über Flächenausweisungen in Ihrer Gemeinde?

Alle Texte in Sprechblasen in dieser Broschüre sind Zitate aus telefonischen Interviews mit über 50 Bau- und Planungsämtern von Städten, Gemeinden und Ämtern im Land Brandenburg, durchgeführt im Winter 2016/2017.

Die voraussichtlichen Vorteile einer Flächenausweisung (Einwohnerzahl, Steuern, ...) überwiegen in der politischen Bewertung. Folgekostenaspekte gehen dabei unter.

In der Regel übernehmen die Investoren 100% der erstmaligen Herstellung. Dass die Straßen nachher in der Baulast der Stadt liegen, wird kaum betrachtet.

Folgekosten sind bei uns gar kein Thema bei Bebauungsplänen.

Im Straßenbereich stellen die Investoren die Straßen her, der Tiefbau nimmt sie ab – und danach verschwinden sie im allgemeinen Straßenunterhaltungsprogramm der Gemeinde.

Gefragt wird nur, was kostet uns das JETZT. Eine Diskussion, was es uns SPÄTER kostet, findet fast nie statt.

Wenn man endlich an ein Grundstück herankommt, dann nimmt man das, auch wenn es am Rande liegt und ggf. höhere Folgekosten hat.

Nach Folgekosten fragt keiner. Wir wollen ja die jeweilige Flächenausweisung.

Bei allen investiven Maßnahmen müssen wir ein verwaltungsinternes Folgekostenformular ausfüllen. Dafür haben wir einfach mal ein paar Folgekosten aus Referenzprojekten zusammengetragen und das nutzen wir.

Die Folgewirkungen müssen wir in der Beschlussvorlage schon mit vorlegen.

Mit Blick auf die Folgekosten wird in der Politik immer mal wieder die Frage gestellt, ob wir überhaupt noch mehr Baugebiete wollen.

Bei der aktuellen Neuplanung wird auch gefragt, was es uns langfristig kostet. Zudem sollen sich die Anlieger beteiligen.

Folgekosten sind für uns ein bedeutsames Thema, bei dem der Folgekosten-Schätzer sehr hilfreich ist.

Die Verwaltung versucht den Entscheidern nach Möglichkeit immer auch Hinweise zu möglichen Folgekosten zu geben. Entsprechend sind wir sehr an fundierten Aussagen zu den Folgekosten interessiert.

Die Verwaltung weiß, dass die Politik in Sachen Folgekosten nachfragen wird und bereitet sich entsprechend darauf vor. Man hat als Verwaltung allerdings wenig Zeit dafür. Man schafft es oft einfach nicht.

Zur Vorbereitung der städtebaulichen Verträge führen wir sehr genaue Modellrechnungen durch.

Die Kämmerei fragt Folgekosten nach. Und Fördermittelgeber fragen nach.

Wir richten uns nach einer Richtlinie des Landesbetriebs Straßenwesen Brandenburg zur Abschätzung der Folgekosten für die laufende Unterhaltung: 1,40 pro qm Straßenfläche und Jahr bzw. 1,10 qm pro Jahr für die Seitenanlagen.

FolgekostenSchätzer Brandenburg



Der FolgekostenSchätzer Brandenburg gibt Kommunen und interessierten Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit, bereits in einer frühen Planungsphase die Folgekosten einer Bauleitplanung im Bereich der technischen Infrastrukturen und der Grünflächen grob abzuschätzen. Er ist ein einfach zu bedienendes EDV-Programm, das sich die Kommunen kostenfrei von der Homepage des MIL herunterladen können: www.kurzlink.de/FKS-Brandenburg

Der FolgekostenSchätzer kann für eine Reihe unterschiedlicher kommunaler Planungsaufgaben genutzt werden. So bietet er u. a. Möglichkeiten für

- die Abschätzung der infrastrukturellen Folgekosten neuer Wohnbaugebiete,
- die Ableitung erster Kostenkennwerte für Rückbaumaßnahmen,
- die Abschätzung der Folgekosten der Umwandlung von Wochenendgebieten in Dauerwohnen sowie die Betrachtung der infrastrukturellen Kostenbelastung von Kommunen und Bürgerinnen und Bürgern bei zurückgehender Bevölkerung.

Für alle diese Anwendungen liefert der FolgekostenSchätzer grobe Schätzwerte für die zukünftige finanzielle Belastung der Kom-

mune und ihrer Bürgerinnen und Bürger. Er kann eine spätere detaillierte Kostenplanung nicht ersetzen. Sein Einsatz ermöglicht es jedoch, der kommunalpolitischen Diskussion sehr frühzeitig erste Kostenabschätzungen an die Hand zu geben und so kostenintensive Entscheidungen zu erkennen.

Die nachfolgenden Praxisbeispiele zeigen die Breite der Anwendungsmöglichkeiten des FolgekostenSchätzers.

Nutzung des FolgekostenSchätzers in Brandenburg

In der Befragung der Kommunen hat sich gezeigt, dass eine Reihe von Kommunen in Brandenburg den FolgekostenSchätzer bereits intensiv nutzt. Drei sehr unterschiedliche Beispiele finden sich hierzu auf den Seiten 8 bis 10.



Gemeinden, in denen Folgekosten wenig Bedeutung bei Entscheidungen der Bauleitplanung zugemessen werden (vgl. Zitate auf Seite 4–5), nutzen den FolgekostenSchätzer – wenig überraschend – so gut wie nie.

Hingegen war in vielen Gesprächen mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Gemeinden, in denen der Aspekt „Folgekosten“ im Bereich der Bauleitplanung zumindest eine gewisse Rolle spielt, ein deutliches Interesse am FolgekostenSchätzer zu erkennen. Vielen dieser Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern war der FolgekostenSchätzer zwar grundsätzlich bekannt, seine Anwendungsmöglichkeiten in der eigenen Arbeit wurden vielfach aber erst im Laufe des Gesprächs erkannt.

Das Konzept des Folgekosten-Schätzers halte ich für sehr sinnvoll.

Wir strukturieren gerade mit dem Ziel um, dem Bereich Gebäude- und Infrastrukturerhaltung mehr Raum zu geben. In diesem Zuge werde ich mir auch den Folgekosten-Schätzer noch genauer ansehen.

Die Kennwerte für die Infrastrukturerhaltung sind eine gute Diskussionsgrundlage mit der Kämmerei.

Der FolgekostenSchätzer passt gut zu unseren Anforderungen.

Wir wollen den FolgekostenSchätzer in Kürze für eine erste Planung anwenden.

Was genau meint Folgekosten?

In dieser Broschüre meint der Begriff „Folgekosten“ alle Kosten der technischen Infrastruktur (insbesondere Straße, Kanalisation, Trinkwasser, Strom, Gas und Telekommunikation) der sozialen Infrastruktur (insb. Kita und Schule) sowie der Grün- und Ausgleichsflächen, die aufgrund einer Wohnbauflächenausweisung zusätzlich benötigt werden. Dies umfasst sowohl die Kosten der erstmaligen Herstellung, als auch die laufenden Betriebs-, Pflege- und Unterhaltungskosten sowie die Kosten der späteren Erneuerung der Anlagen und Einrichtungen.

Die genannten Folgekosten werden durch drei Kostenträger getragen: Die Grundstücksbesitzerinnen und Grundstücksbesitzer (ggf. zunächst vertreten durch eine Investorin/einen Investor), die Gemeinde sowie die Allgemeinheit der Netzkunden.

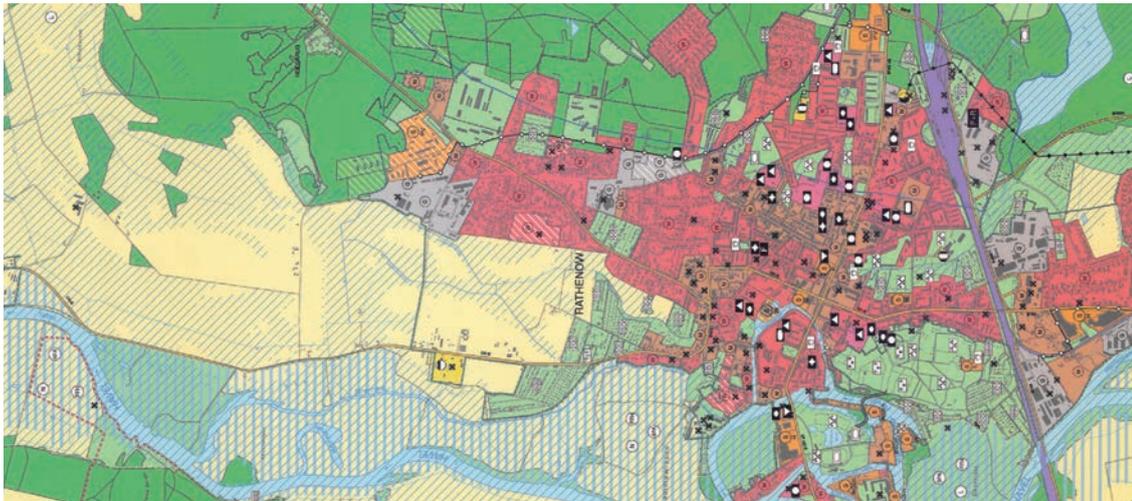
Letztere sind alle Bürgerinnen und Bürger des Versorgungsbereichs, die über ihre Wasser-, Abwasser-, Strom- und Gasgebühren an den entstehenden Kosten beteiligt werden. Welchen Anteil welcher Kostenträger übernimmt, ist je nach Infrastrukturbereich und Kostenphase (erstmalige Herstellung, Betrieb und Unterhaltung, Erneuerung) unterschiedlich geregelt.

Ein gewisser Spielraum besteht bei der Ausgestaltung städtebaulicher Verträge. Diese betreffen jedoch fast ausschließlich die Phase der erstmaligen Herstellung. Betriebs-, Pflege-, Unterhaltungs- und Erneuerungskosten betreffen fast ausschließlich die Kommunen und die Allgemeinheit der Netzkunden.

Anwendungsbeispiel 1: Stadt Rathenow

Vergleichende Flächenbewertung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Die Stadt Rathenow hat den Folgekosten-Schätzer verwendet, um auf Basis alternativer Szenarien der Baulandentwicklung eine Richtungsentscheidung für ihren neuen Flächennutzungsplan abzuleiten.



 Anwendungsfall	Vergleichende Flächenbewertung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP).
 Zielgruppe	Kommunalpolitische Entscheidungsgremien
 Ergebnis der Folgekostenabschätzung	Eine Innenentwicklung ist für die Gemeinde kostengünstiger als eine auf den Außenbereich ausgerichtete Baulandentwicklung.
 Auswirkungen	Deutliche Reduzierung der Ausweisungen im Außenbereich gegenüber dem bisherigen FNP (ca. 8 ha Rücknahme). Schwerpunktsetzung auf die Innenentwicklung, davon Teile auch in kommunalen Besitz. Der FNP ist inzwischen beschlossen und genehmigt. Die Schwerpunktentscheidung zugunsten der Innenentwicklung wurde von der Politik auch gegen den Druck eines Investors durchgehalten.
 Fazit	„Der Folgekostenaspekt war in der kommunalpolitischen Debatte hilfreich.“

Anwendungsbeispiel 2: Stadt Hennigsdorf

Abschätzung der Folgekosten für unterschiedliche Planungsoptionen für zwei Flächen (und Abgleich mit internen Abschätzungen des Tiefbauamtes)

Die Stadt Hennigsdorf hat mit dem FolgekostenSchätzer alternative Planungsoptionen für zwei in der Kommunalpolitik diskutierte Entwicklungsflächen untersucht und das Ergebnis mit eigenen Abschätzungen des Tiefbauamtes verglichen.



 Anwendungsfall	Vergleich von Planungsoptionen (Gebietsgröße, Entwicklungsmodelle mit/ohne Investorenverträge, Erschließungsstruktur, ...) für zwei Flächen (davon je eine in privatem bzw. teilweise kommunalem Besitz) hinsichtlich der Folgekosten.
 Zielgruppe	Verwaltungsinterne Untersuchung von Planungsoptionen für im politischen Raum zu diskutierende Flächen.
 Ergebnis der Folgekostenabschätzung	Die Folgekostenabschätzung bestätigte die Aussagen zu den Vor- und Nachteilen der Optionen aus einer parallel durchgeführten Grobabschätzung des Tiefbauamtes.
 Auswirkungen	Es wurde aus anderen Gründen entschieden, die Planungen für beide Flächen zunächst ruhen zu lassen.
 Fazit	„Der Abgleich mit den eigenen Abschätzungen ist für uns die Bestätigung, dass die Daten aus dem FolgekostenSchätzer verwendbar sind.“

Anwendungsbeispiel 3: Stadt Werder (Havel)

Übernahme privater Straßen und Grünflächen aus älteren Bebauungsplänen in den kommunalen Besitz

Die Stadt Werder (Havel) hat den Folgekosten-Schätzer im Rahmen einer Übernahme privater Straßen und Grünflächen aus älteren

Bebauungsplänen in kommunales Eigentum genutzt. Zur Vorbereitung der Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern wurde abgeschätzt, welche kommunale Kostenbelastung sich aus einer Übernahme ergäbe. Perspektivisch plant die Stadt Werder (Havel) die Nutzung des FolgekostenSchätzers auch bei Neuausweisungen.



 Anwendungsfall	Übernahme privater Straßen und Grünflächen aus älteren Bebauungsplänen in den kommunalen Besitz.
 Zielgruppe	Planende Verwaltung, kommunalpolitische Gremien, externe Grundstückseigentümer.
 Ergebnis der Folgekostenabschätzung	Umfang der voraussichtlichen kommunalen Belastung aus der Übernahme der privaten Straßen und Grünflächen im Einzelfall.
 Auswirkungen	Bessere Vorbereitung auf die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern.
 Fazit	„Der FolgekostenSchätzer ist wirklich sehr hilfreich.“

Wie geht es weiter?

Weiterentwicklung des FolgekostenSchätzers auf Basis der Anregungen aus der Befragung

Im Rahmen der Befragung haben die Nutzerinnen und Nutzer des FolgekostenSchätzers in Brandenburger Gemeinden u. a. die folgenden Anregungen für dessen Verbesserung und Weiterentwicklung formuliert:

- Ein Hinweis aus der Befragung war, dass in einer frühen Planungsphase ggf. noch überhaupt keine Grundlagendaten für bestimmte Kostenbereiche, z. B. den Ausgleichsbedarf vorliegen. Es wurde daher die Möglichkeit angeregt, bestimmte Kostenbereiche zu Beginn der Betrachtung vollständig ausblenden zu können.
- Einige Nutzerinnen und Nutzer beschrieben in der Befragung die Schwierigkeit, kein wirkliches Gefühl für die Größenordnungen, z. B. der Zahl der Wohneinheiten pro Hektar zu haben. Es wurde daher angeregt, eine Sammlung von bebilderten Referenzplanungen mit entsprechenden Kennzahlen in den FolgekostenSchätzer zu integrieren.
- In der Befragung wurde zudem der Hinweis gegeben, dass die üblichen Straßenbreiten in der eigenen Kommune von den Standardannahmen des FolgekostenSchätzers abweichen können. Entsprechend wurde der Wunsch geäußert, Straßenbreiten individuell eingeben zu können.

Die programmtechnische Umsetzung dieser Anregungen ist zukünftig vorgesehen.

Weitere Unterstützungswünsche der Kommunen

Abschließend wurden die Gemeinden gefragt, welche weitergehenden Unterstützungswünsche (Arbeitshilfen, Seminare, EDV-Programme, ...) sie im Bereich der Bauleitplanung an das MIL haben.

Am häufigsten genannt wurde der Wunsch nach einer einheitlichen Abschätzungsmethodik für Folgekosten im Bereich der sozialen Infrastrukturen, die auch für Folgekostenverträge mit Investoren genutzt werden kann. Zudem wurde der Wunsch nach einer weitergehenden Vertiefung und Verankerung des Themas „Folgekosten“, z. B. in Form eines Anwendertreffens zum FolgekostenSchätzer, formuliert.

Weitere Wünsche betrafen Hilfestellungen zu planerischen, planungsrechtlichen und finanziellen Aspekten der Innenentwicklung, des Flächenrecyclings und der Nachnutzung von Flächen. Zudem wurde ein Interesse an fiskalischen Wirkungsanalysen (Bilanzierung von Steuerermehreinnahmen und Folgekosten) artikuliert.

Danke, dass Sie uns nochmal auf den FolgekostenSchätzer aufmerksam gemacht haben. Es sollte immer mal wieder ein bisschen Werbung dafür gemacht werden.

**Ministerium für Infrastruktur und
Landesplanung des Landes Brandenburg**

Referat Presse, Öffentlichkeitsarbeit

Henning-von-Tresckow-Straße 2 – 8
14467 Potsdam
www.mil.brandenburg.de

