Was kostet mein Baugebiet ?

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP

Dr. Jens-Martin Gutsche

Gertz Gutsche Rümenapp –
Stadtentwicklung und Mobilität, Hamburg

Kosten rechnen Folgekosten erkennen

Beitrag zur Veranstaltung
„Effizientes Flächenmanagement in Forschung und Praxis“
am 16. Juli 2010 im Schloss Mannheim


Was kostet mein Baugebiet ?
GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP
Wer zahlt eigentlich die Folgekosten der neuen Baugebiete in unserer Gemeinde?
Sind neue Baugebiete wirklich gut für unseren Gemeindehaushalt?
Rettet ein neues Baugebiet wirklich unsere vom Schülerrückgang betroffene Grundschule?
Was ist eine "gesunde Gemeindeentwicklung" in Zeiten des demografischen Wandels (und was nicht)?
Stellen Sie sich auch manchmal solche Fragen? Auf diesen Seiten finden Sie Werkzeuge, um den Antworten ein bisschen näher zu kommen.
Herzlich willkommen.
Ihr Planungsbüro Gertz Gutsche Rümenapp
Werkzeuge
Wollen Sie mal losrechnen?
Wir helfen Ihnen mit einem ganzen Werkzeugkasten.
Werkzeuge
Infothek
Wollen Sie einen Überblick gewinnen?
Wichtige Ergebnisse aus Studien und Gutachten finden Sie hier.
Hintergründe
Aktuell
Der FolgekostenSchätzer
zur Arbeitshilfe für Kommunen des Innenministeriums Schleswig-Holstein.
Mehr dazu
Impressum
Kontakt

1

Was kostet mein Baugebiet ?

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP

Home » Werkzeuge

Werkzeuge | Infothek >

Zum Einstieg: Der FolgekostenSimulator im Internet

Erleben Sie spielerisch, wie sich unterschiedliche Baulandstrategien auf das Portemonnaie Ihrer Gemeinde und Ihrer Bürger auswirken.



Mehr dazu

Für die Praxis: Der FolgekostenSchätzer in Excel

Möchten Sie reale Planungsbeispiele in Ihrer Kommune durchrechnen? Dann ist der FolgekostenSchätzer auf Excel-Basis das richtige Werkzeug für Sie



Mehr dazu

Arbeitshilfe für kommunale Folgekostenabschätzungen

Für das Innenministerium Schleswig-Holstein haben wir eine Arbeitshilfe für Kommunen entwickelt. Sie soll es Gemeinden erleichten, selbst Folgekostenabschätzungen durchzuführen.



Was kostet mein Baugebiet ?

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP

Home » Werkzeuge » Zum Einstieg: Der FolgekostenSimulator im Internet

Werkzeuge | Infothek >

Der Online-FolgekostenSimulator

Feedback abgeben

Eine spielerische Möglichkeit, die Folgekosten von Baulandstrategien sichtbar zu machen

Baugebiete erzeugen Folgekosten, z.B. im Bereich der technischen Infrastruktur. Dazu zählen Straßen, Leitungen, Kanäle und Rohre.

Aber nicht jedes Baugebiet ist gleich. Standorte im Innenbereich, die sich gut in die bestehende Siedlungsstruktur einpassen, erzeugen i.d.R. relativ geringe Folgekosten. Umgekehrt kumulieren bei Flächen im Außenbereich - sprich: "auf der grünen Wiese" - häufig die Folgekosten immer weiter.

Neben der Lage ("innen" oder "außen") spielt die Bebauungsdichte eine wesentliche Rolle. Immer wieder schlägt dabei die Faustformel durch: "Halbe Dichte = doppelte Kosten."

Testen Sie Ihre Baulandstrategie!

Noch tiefer einsteigen?

Hier starten Sie den Online-FolgekostenSimulator

Stellen Sie Ihre Baulandstrategie auf die (Folgekosten-)Probe.

Rechner starten



Oft teurer als man denkt

Ein Blick in die Bücher zeigt: Neue Baugebiete erzeugen oft erhebliche Folgekosten für die Gemeinde und ihre Bürger.

FolgekostenSimulator

Folgekosten von Baugebieten in Ihrer Gemeinde
Wie viel zusätzliche Infrastruktur braucht Ihre kommunale Baulandstrategie?

Werden in Ihrer Kommune neue Baugebiete ausgewiesen? Wollen Sie wissen, welche Folgekosten dadurch entstehen und wer sie bezahlt?

Dieser FolgekostenSimulator ist ein Werkzeug für Kommunen und interessierte Bürger

Er gibt Ihnen die Möglichkeit, im Groben abzuschätzen, welche Folgekosten im Bereich der technischen Infrastruktur (Straßen, Kanäle, Leitungen, Rohre) durch Neubautätigkeiten in Ihrer Gemeinde entstehen und wer diese bezahlen muss.

Sie können eigene Planungen entwickeln, Alternativen vergleichen und Ihre Ergebnisse abspeichern oder ausdrucken.



FOLGEKOSTENSIMULATOR

metropolregion hamburg

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP

REFINA

Bundesministerium für Bildung und Forschung

Zu Beginn ein paar grobe Angaben zu Ihrer Gemeinde

Wie groß ist Ihre Kommune?	– bitte wählen –
Wo liegt Ihre Kommune?	– bitte wählen –
Wie viel kostet ein Quadratmeter erschlossenes Wohnbauland für Einfamilienhäuser in Ihrer Gemeinde?	– bitte wählen –

Gespeicherte Berechnung laden ▶

Start ▶

A

Neu anmelden | FolgekostenSchätz | Impressum

www.was-kostet-mein-baugebiet.de



www.was-kostet-mein-baugebiet.de



www.was-kostet-mein-baugebiet.de



www.was-kostet-mein-baugebiet.de



www.was-kostet-mein-baugebiet.de



www.was-kostet-mein-baugebiet.de

Was kostet mein Baugebiet ?

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP

Home » Werkzeuge

Werkzeuge | Infothek >

Zum Einstieg: Der FolgekostenSimulator im Internet

Erleben Sie spielerisch, wie sich unterschiedliche Baulandstrategien auf das Portemonnaie Ihrer Gemeinde und Ihrer Bürger auswirken.



Mehr dazu

2

Für die Praxis: Der FolgekostenSchätzer in Excel

Möchten Sie reale Planungsbeispiele in Ihrer Kommune durchrechnen? Dann ist der FolgekostenSchätzer auf Excel-Basis das richtige Werkzeug für Sie



Mehr dazu

Arbeitshilfe für kommunale Folgekostenabschätzungen

Für das Innenministerium Schleswig-Holstein haben wir eine Arbeitshilfe für Kommunen entwickelt. Sie soll es Gemeinden erleichten, selbst Folgekostenabschätzungen durchzuführen.



Was kostet mein Baugebiet ?

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP

Home » Werkzeuge » Für die Praxis: Der FolgekostenSchätzer in Excel

Werkzeuge | Infothek >

Der FolgekostenSchätzer - ein Excelprogramm für Ihre Abschätzung

Feedback abgeben

Folgekosten frühzeitig erkennen

Stehen in Ihrer Gemeinde Entscheidungen über die Ausweisung von Baugebieten an? Oder geht es um die grundsätzlich Strategie bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans?

Neue Baugebiete bringen früher oder später immer Folgekosten mit sich, die weder die Grundstücksbesitzer noch der Investor bezahlen. Eine strategisch clevere Entwicklungsplanung minimiert diese Kostenrisiken möglichst frühzeitig.

Der FolgekostenSchätzer kann dabei eine große Hilfe sein. Er zeigt auf, wie schnell sich bei welcher Planung welche Folgekosten in den Bereichen technische Infrastruktur und Grünflächen ergeben - und wer sie bezahlen muss.

- Eine gute Schätzung, auch wenn vieles noch offen ist
- Schützen Sie das Portemonnaie Ihrer Bürger
- Gibt es nicht noch mehr Folgekosten?

Download für den FolgekostenSchätzer

Laden Sie sich den FolgekostenSchätzer kostenfrei herunter.

Der Download ist eine gepackte .zip-Datei, die den FolgekostenSchätzer (lesbar mit Excel 2000 bis 2007) und eine Dokumenation (pdf) enthält.

Download

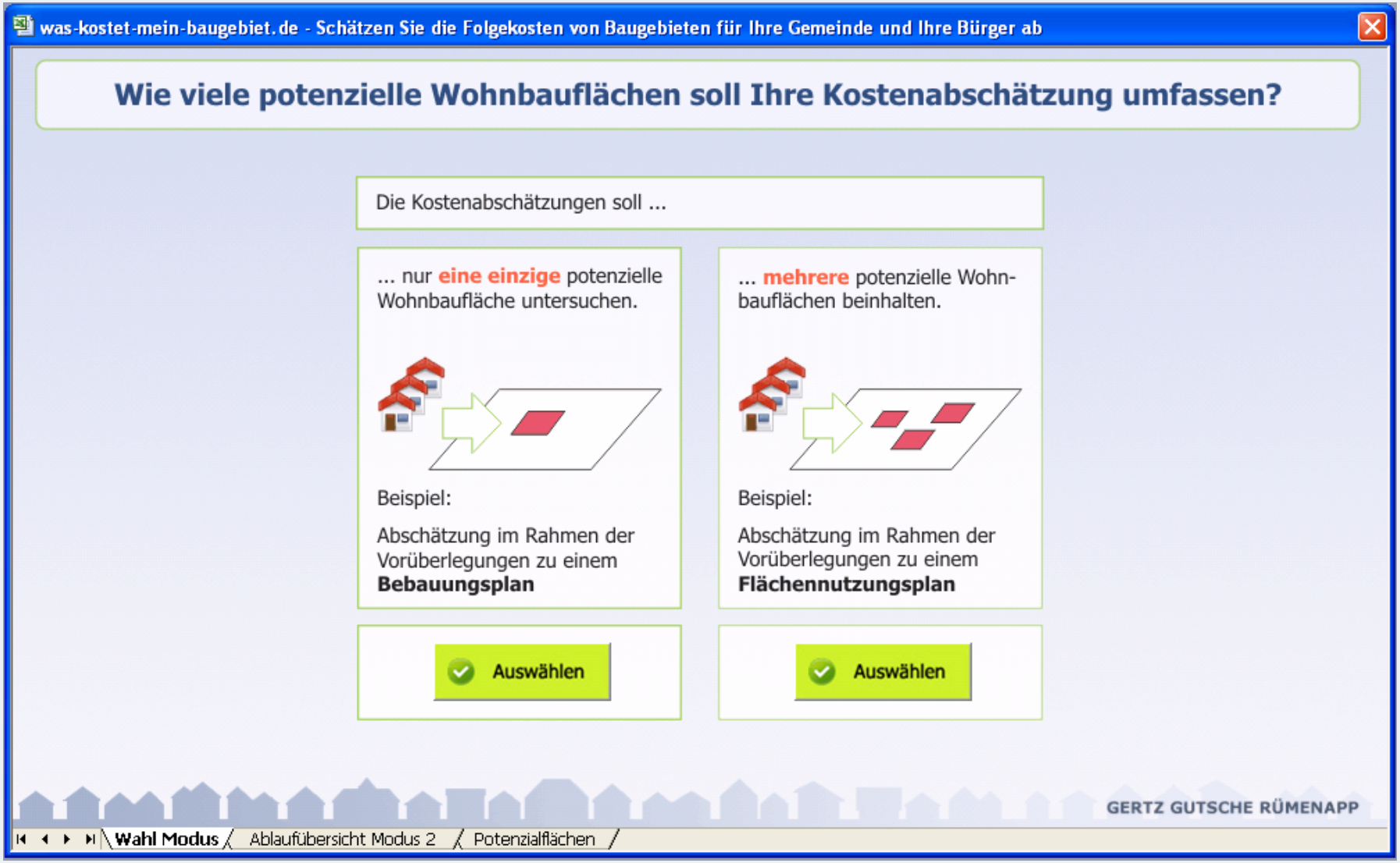


Früher oder später wird es meistens teuer

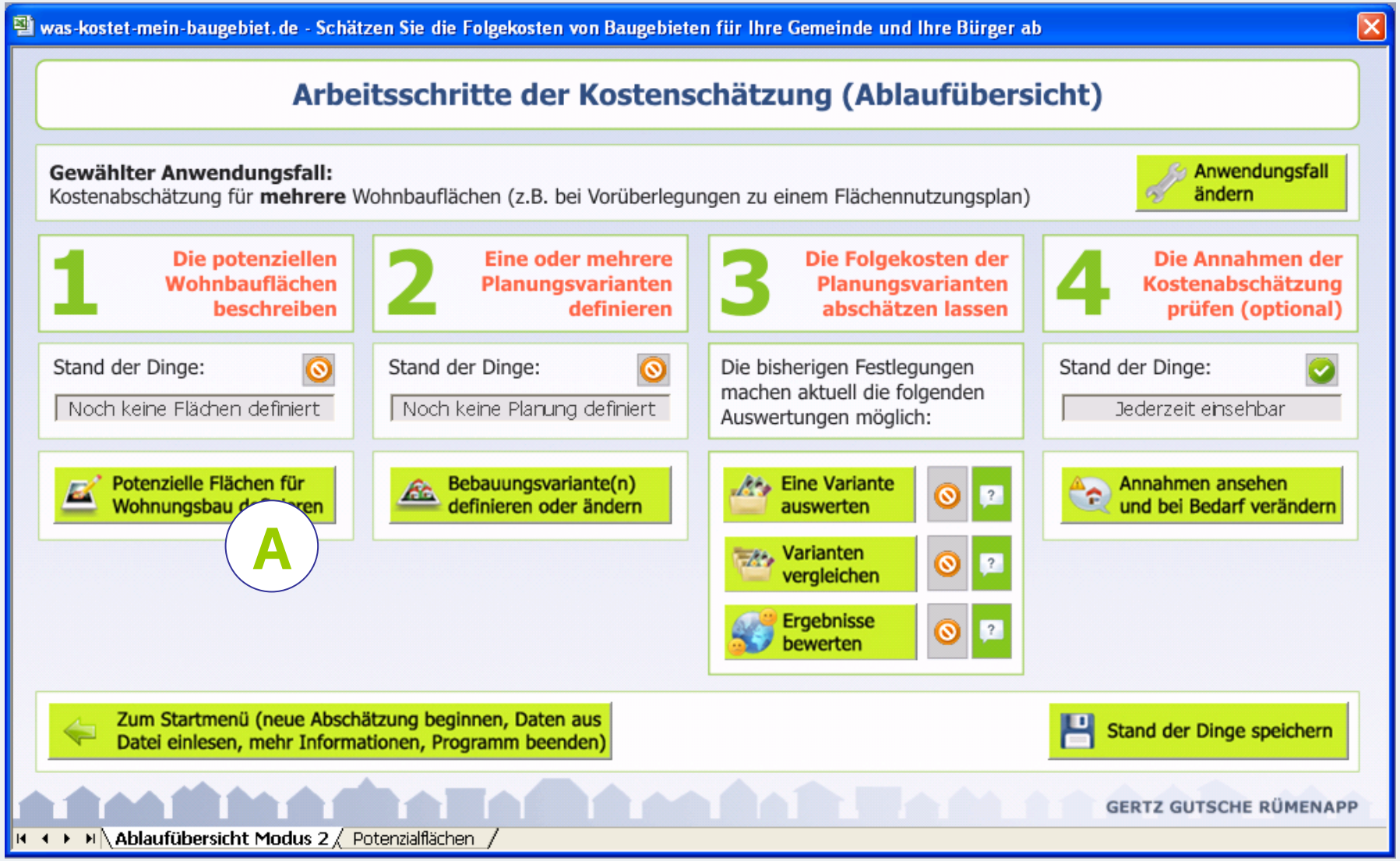
Welche Kosten auf die Gemeinde und die Bürger zukommen, wenn der Investor wieder weg ist, zeigt sich oft erst bei genauem



www.was-kostet-mein-baugebiet.de



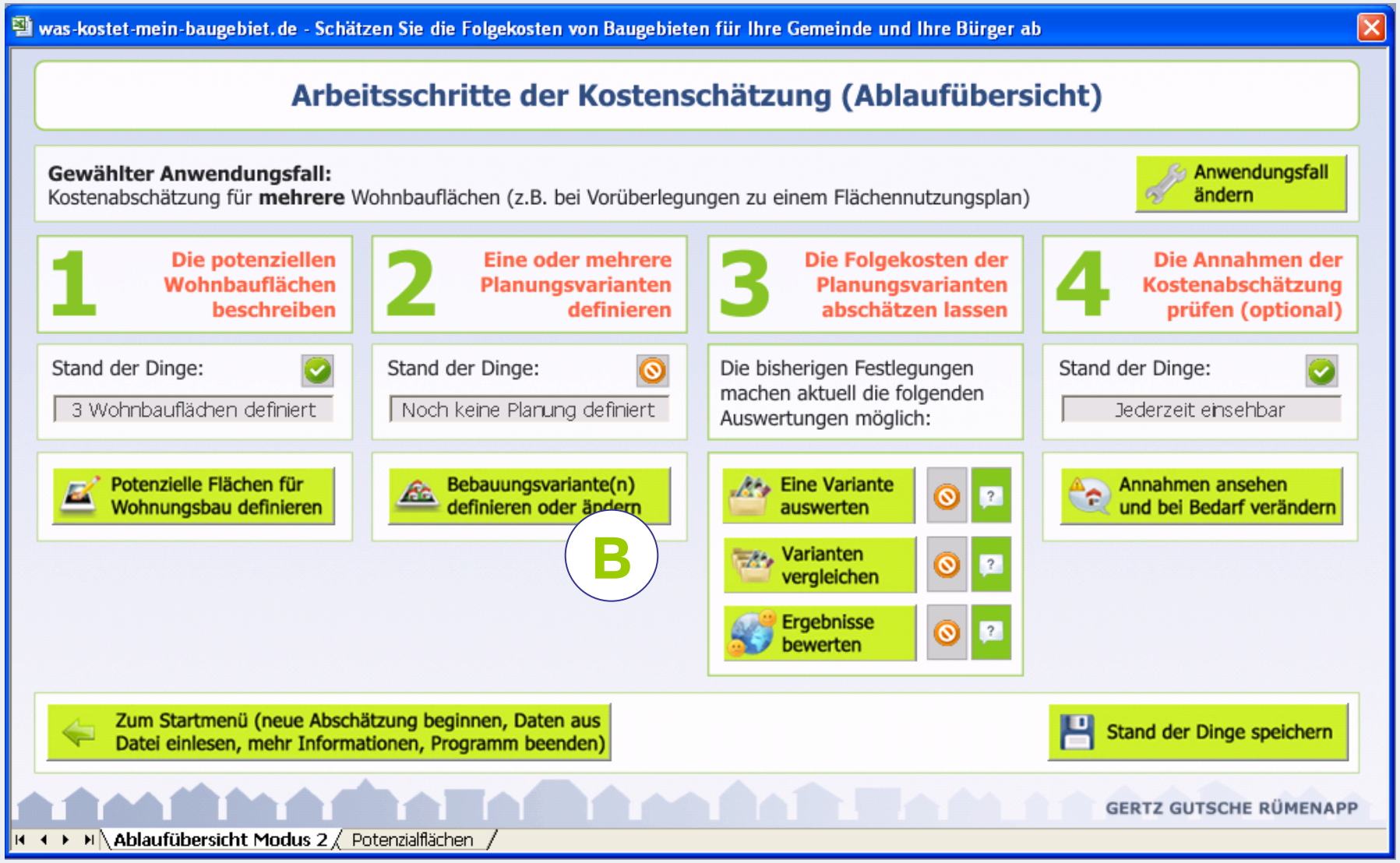
www.was-kostet-mein-baugebiet.de

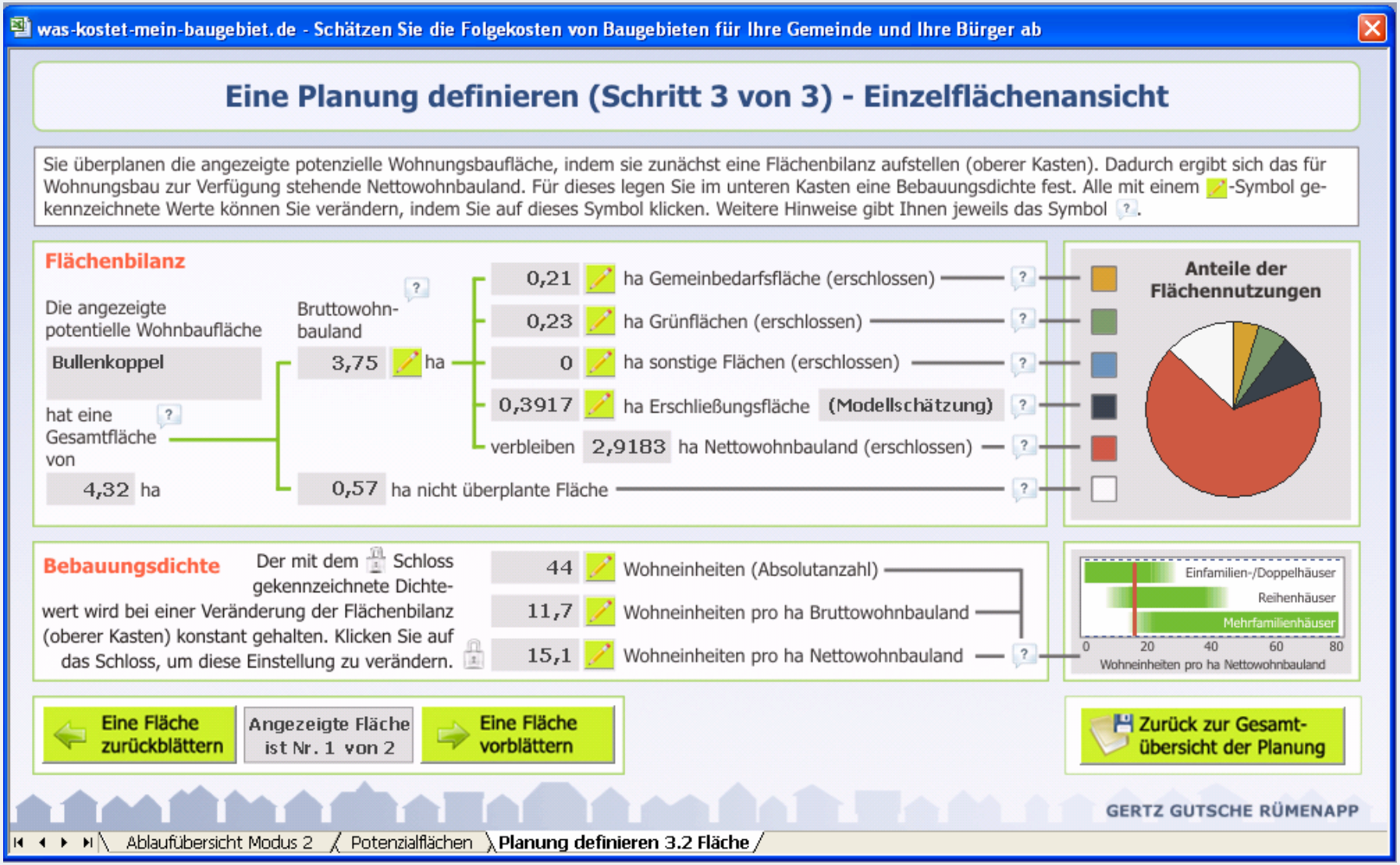


www.was-kostet-mein-baugebiet.de

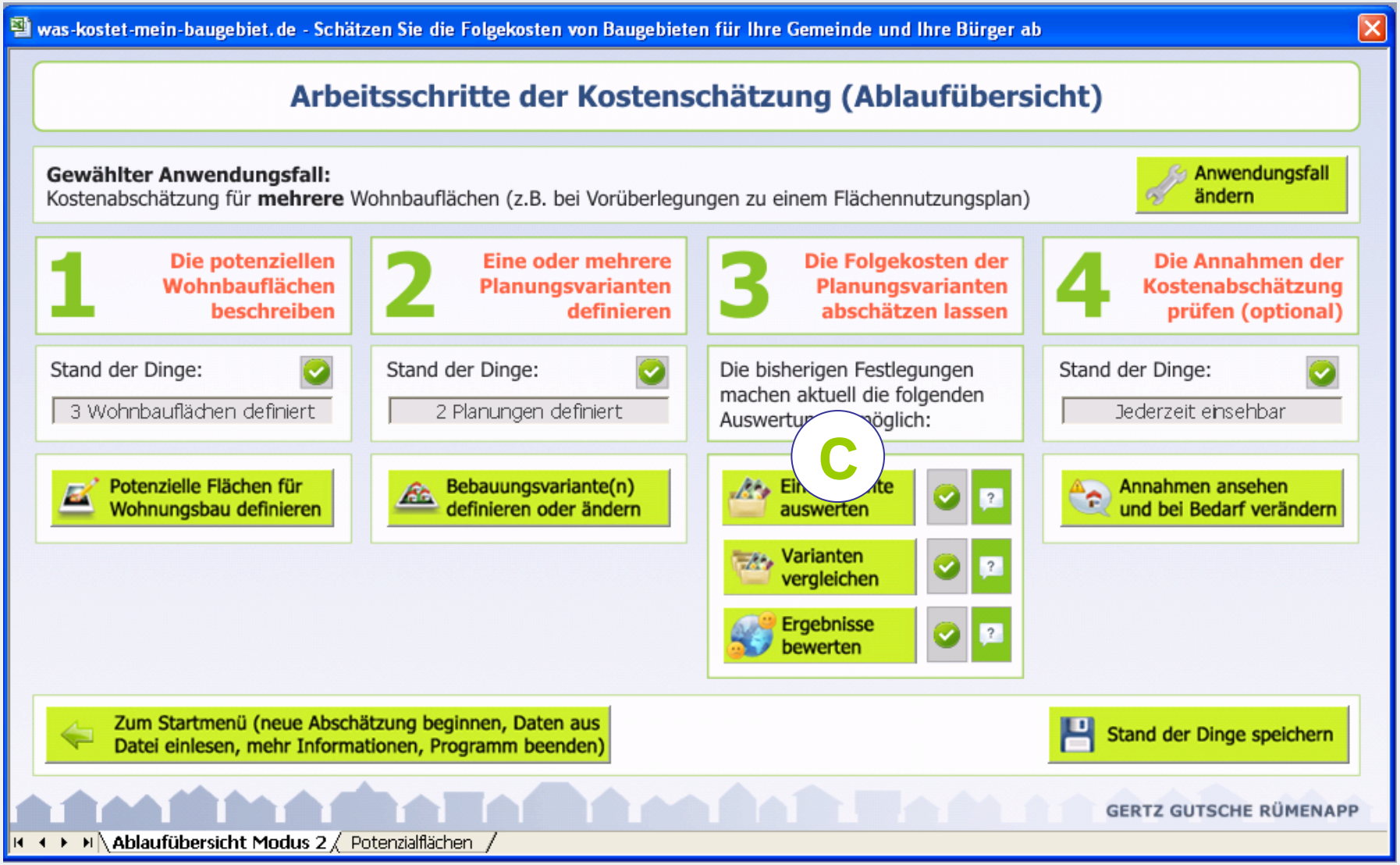


www.was-kostet-mein-baugebiet.de

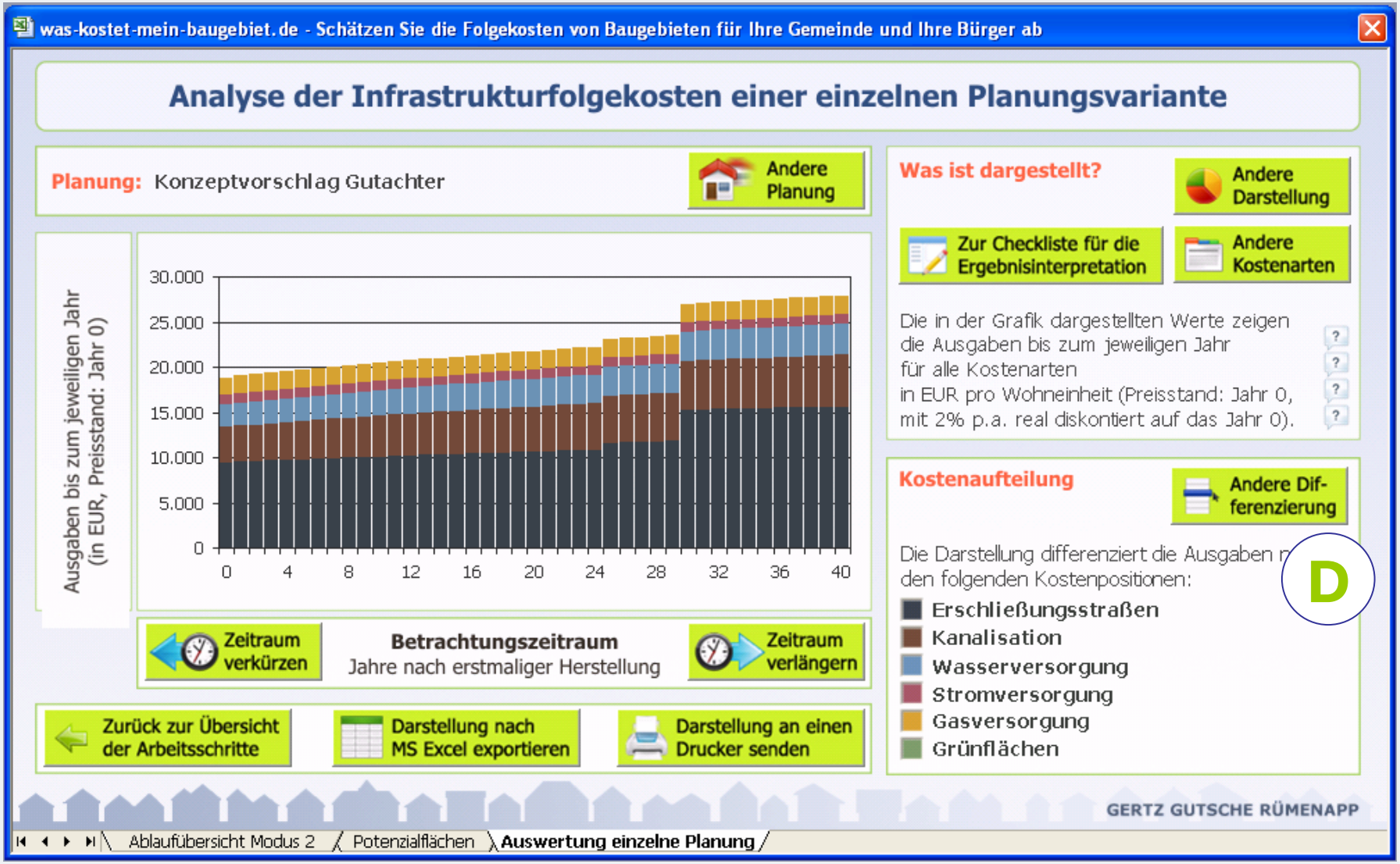

was-kostet-mein-baugebiet.de - Schätzen Sie die Folgekosten von Baugebieten für Ihre Gemeinde und Ihre Bürger ab
Arbeitsschritte der Kostenschätzung (Ablaufübersicht)
Gewählter Anwendungsfall:
Kostenabschätzung für mehrere Wohnbauflächen (z.B. bei Vorüberlegungen zu einem Flächennutzungsplan)
Anwendungsfall ändern
1 Die potenziellen Wohnbauflächen beschreiben
2 Eine oder mehrere Planungsvarianten definieren
3 Die Folgekosten der Planungsvarianten abschätzen lassen
4 Die Annahmen der Kostenabschätzung prüfen (optional)
Stand der Dinge:
3 Wohnbauflächen definiert
Stand der Dinge:
Noch keine Planung definiert
Die bisherigen Festlegungen machen aktuell die folgenden Auswertungen möglich:
Stand der Dinge:
Jederzeit einsehbar
Potenzielle Flächen für Wohnungsbau definieren
Bebauungsvariante(n) definieren oder ändern
B
Eine Variante auswerten
Varianten vergleichen
Ergebnisse bewerten
Annahmen ansehen und bei Bedarf verändern
Zum Startmenü (neue Abschätzung beginnen, Daten aus Datei einlesen, mehr Informationen, Programm beenden)
Stand der Dinge speichern
GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP
Ablaufübersicht Modus 2
Potenzialflächen



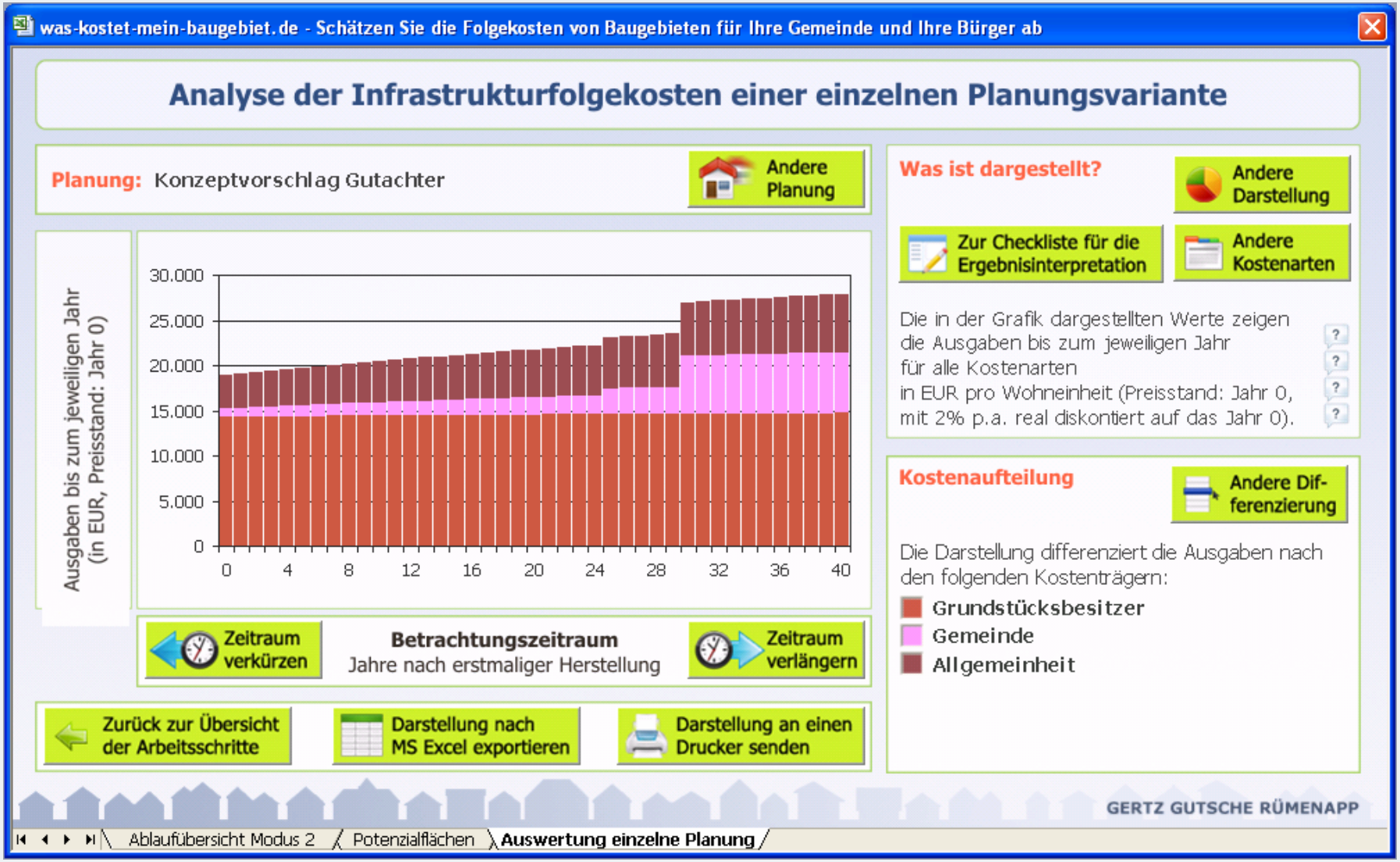
www.was-kostet-mein-baugebiet.de



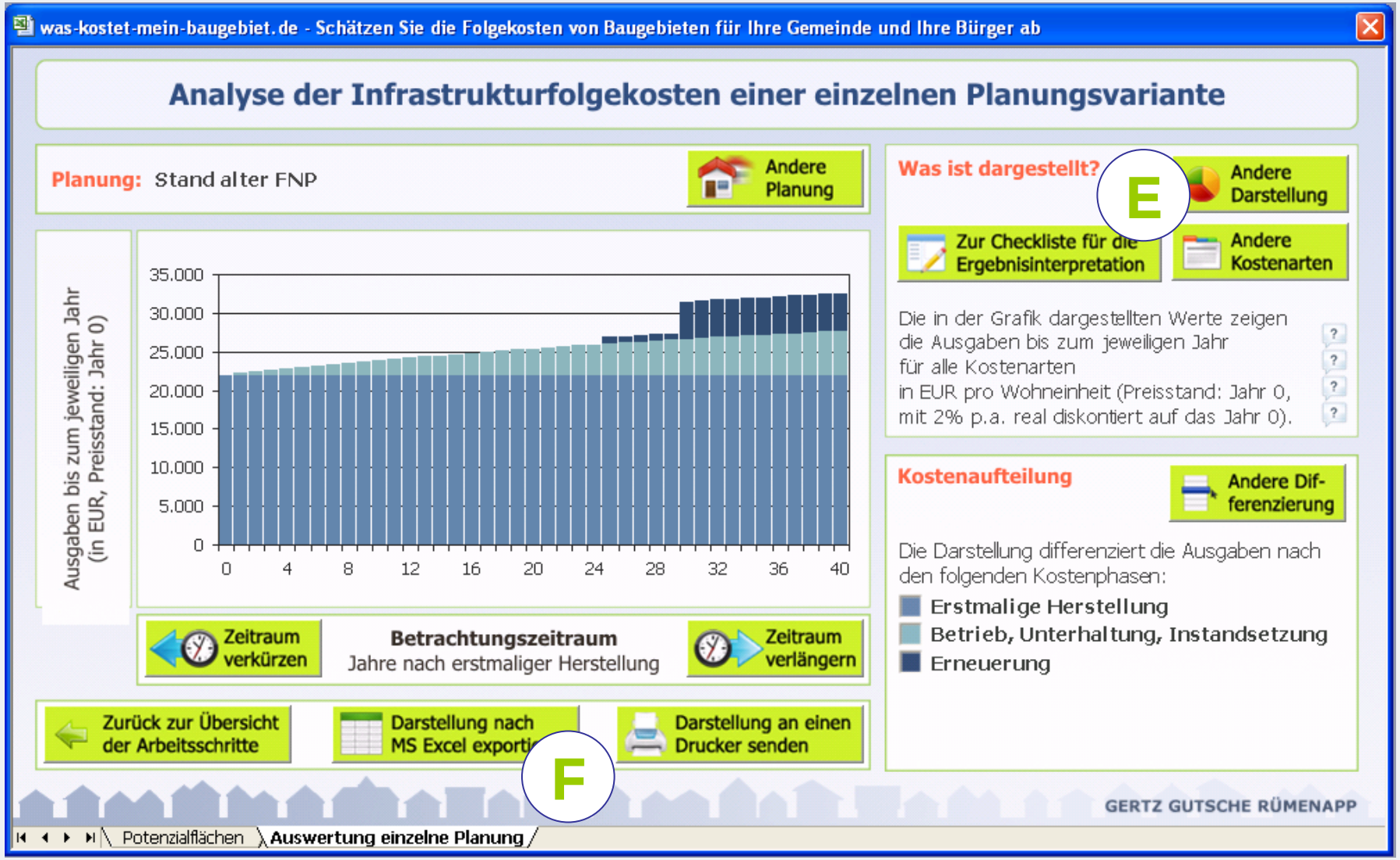
www.was-kostet-mein-baugebiet.de



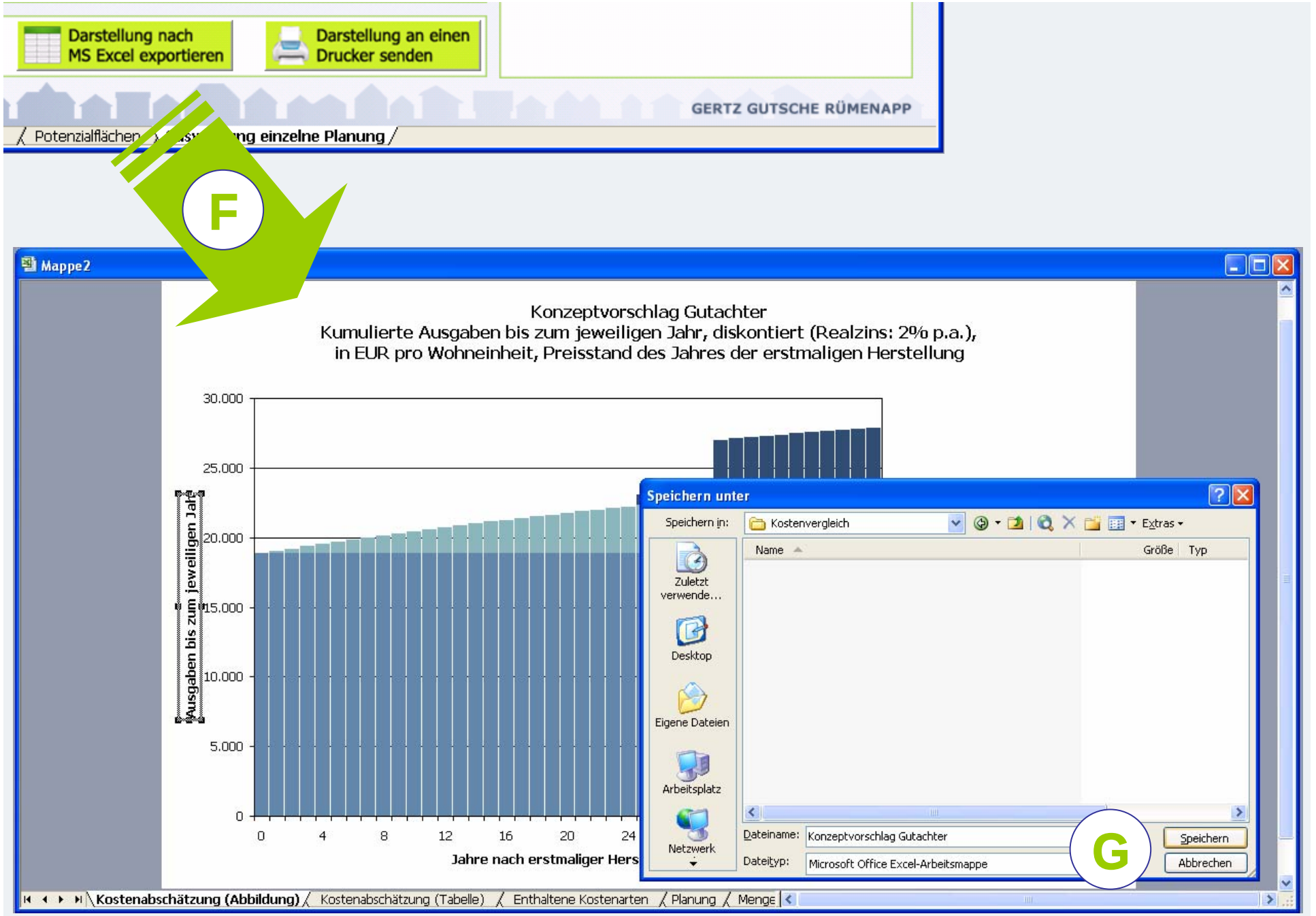
www.was-kostet-mein-baugebiet.de

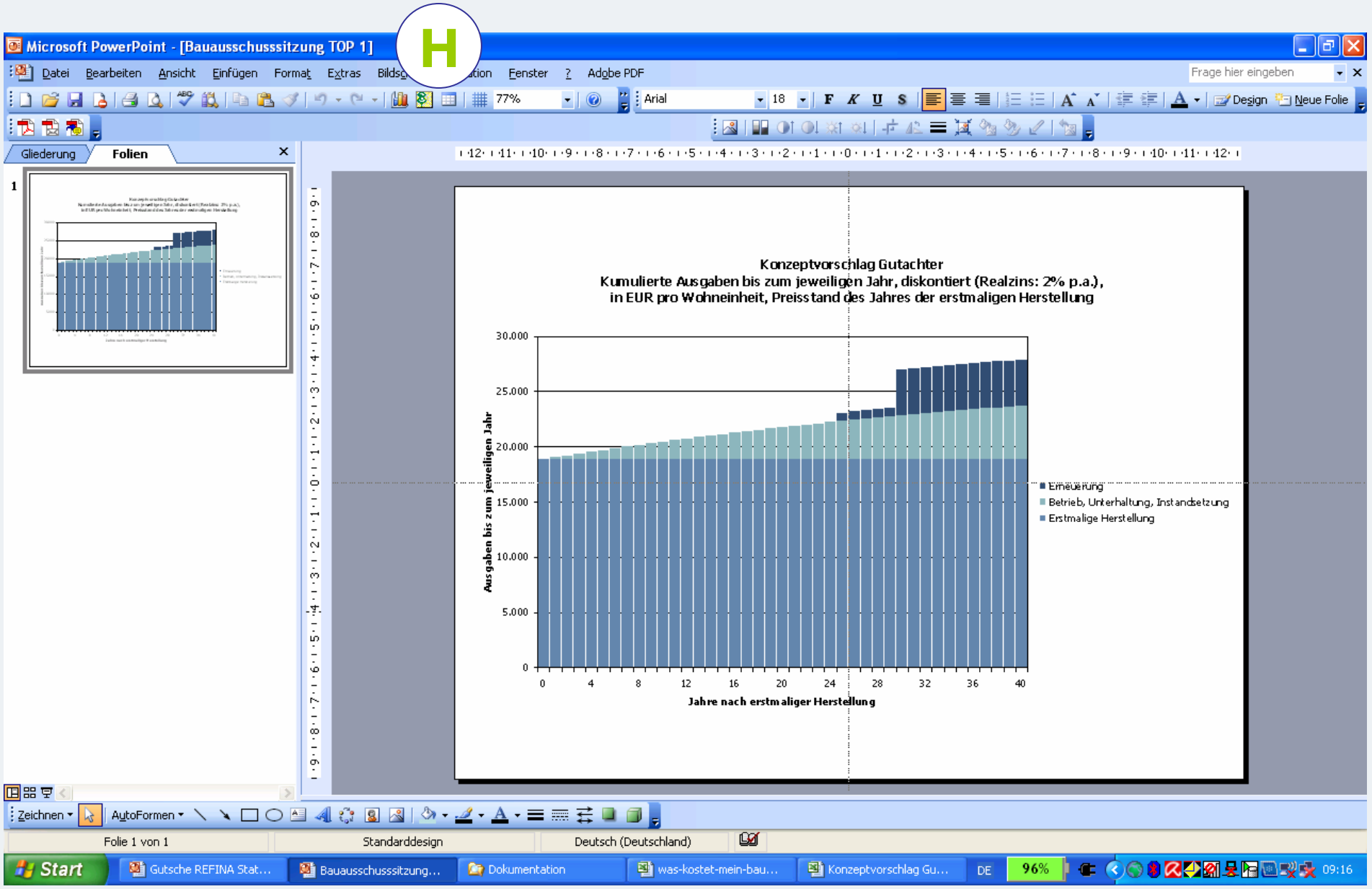


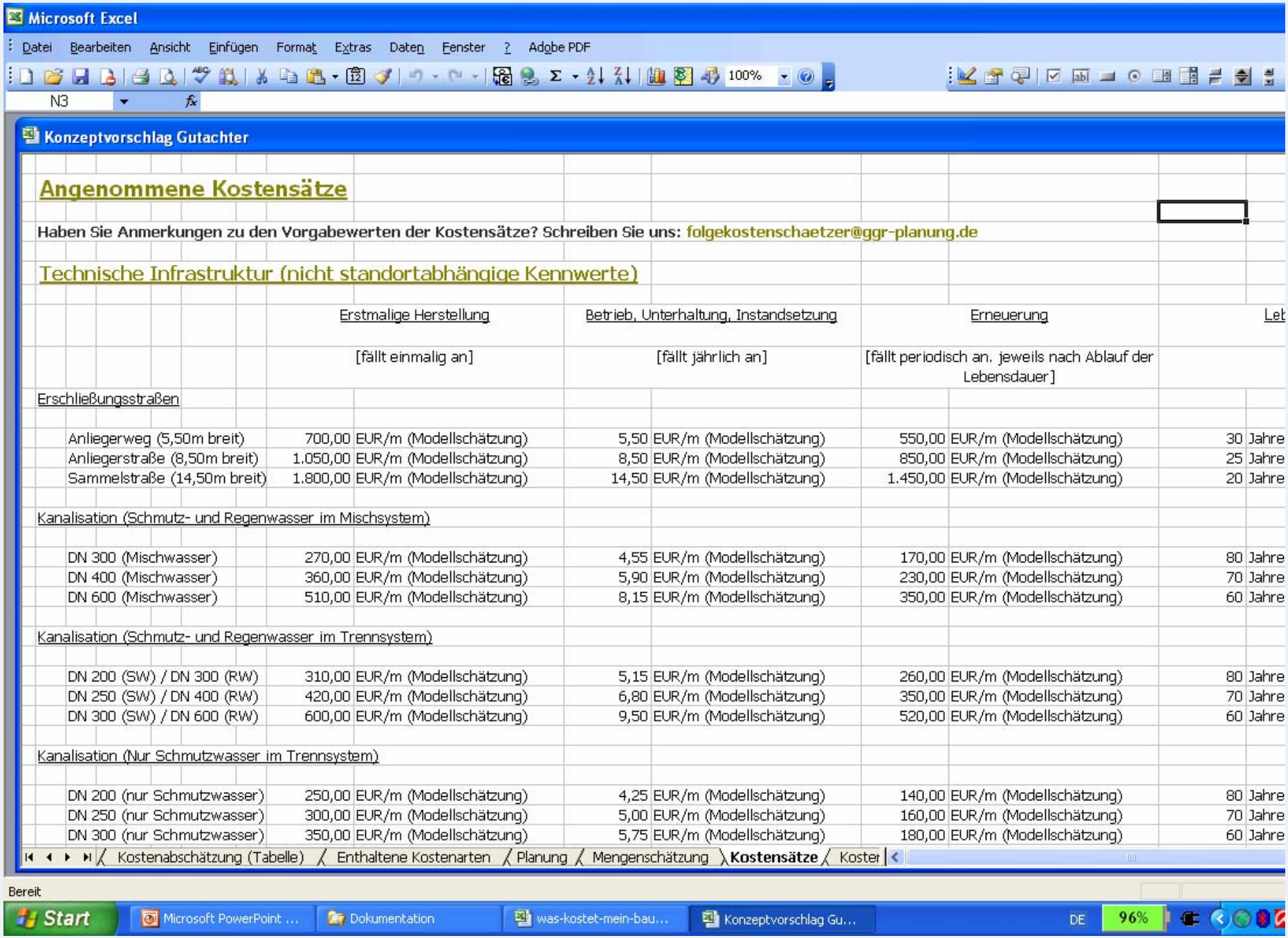
www.was-kostet-mein-baugebiet.de



www.was-kostet-mein-baugebiet.de


Darstellung nach MS Excel exportieren
Darstellung an einen Drucker senden
GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP
Potenzialflächen
einzelne Planung
F
Mappe2
Konzeptvorschlag Gutachter
Kumulierte Ausgaben bis zum jeweiligen Jahr, diskontiert (Realzins: 2% p.a.),
in EUR pro Wohneinheit, Preisstand des Jahres der erstmaligen Herstellung
30.000
25.000
20.000
15.000
10.000
5.000
0
0
4
8
12
16
20
24
Jahre nach erstmaliger Hers
Speichern unter
Speichern in:
Kostenvergleich
Extras
Name
Größe
Typ
Zuletzt verwende...
Desktop
Eigene Dateien
Arbeitsplatz
Netzwerk
Dateiname:
Konzeptvorschlag Gutachter
Dateityp:
Microsoft Office Excel-Arbeitsmappe
Speichern
Abbrechen
G
Kostenabschätzung (Abbildung)
Kostenabschätzung (Tabelle)
Enthaltene Kostenarten
Planung
Menge


Microsoft PowerPoint - [Bauausschusssitzung TOP 1]
Datei Bearbeiten Ansicht Einfügen Format Extras Fenster ? Adobe PDF
Frage hier eingeben
Arial
18
Design
Neue Folie
Gliederung
Folien
Konzeptvorschlag Gutachter
Kumulierte Ausgaben bis zum jeweiligen Jahr, diskontiert (Realzins: 2% p.a.),
in EUR pro Wohneinheit, Preisstand des Jahres der erstmaligen Herstellung
Ausgaben bis zum jeweiligen Jahr
30.000
25.000
20.000
15.000
10.000
5.000
0
0
4
8
12
16
20
24
28
32
36
40
Jahre nach erstmaliger Herstellung
Erneuerung
Betrieb, Unterhaltung, Instandsetzung
Erstmalige Herstellung
Zeichnen
AutoFormen
Folie 1 von 1
Standarddesign
Deutsch (Deutschland)
Start
Gutsche REFINA Stat...
Bauausschusssitzung...
Dokumentation
was-kostet-mein-bau...
Konzeptvorschlag Gu...
DE
96%
09:16

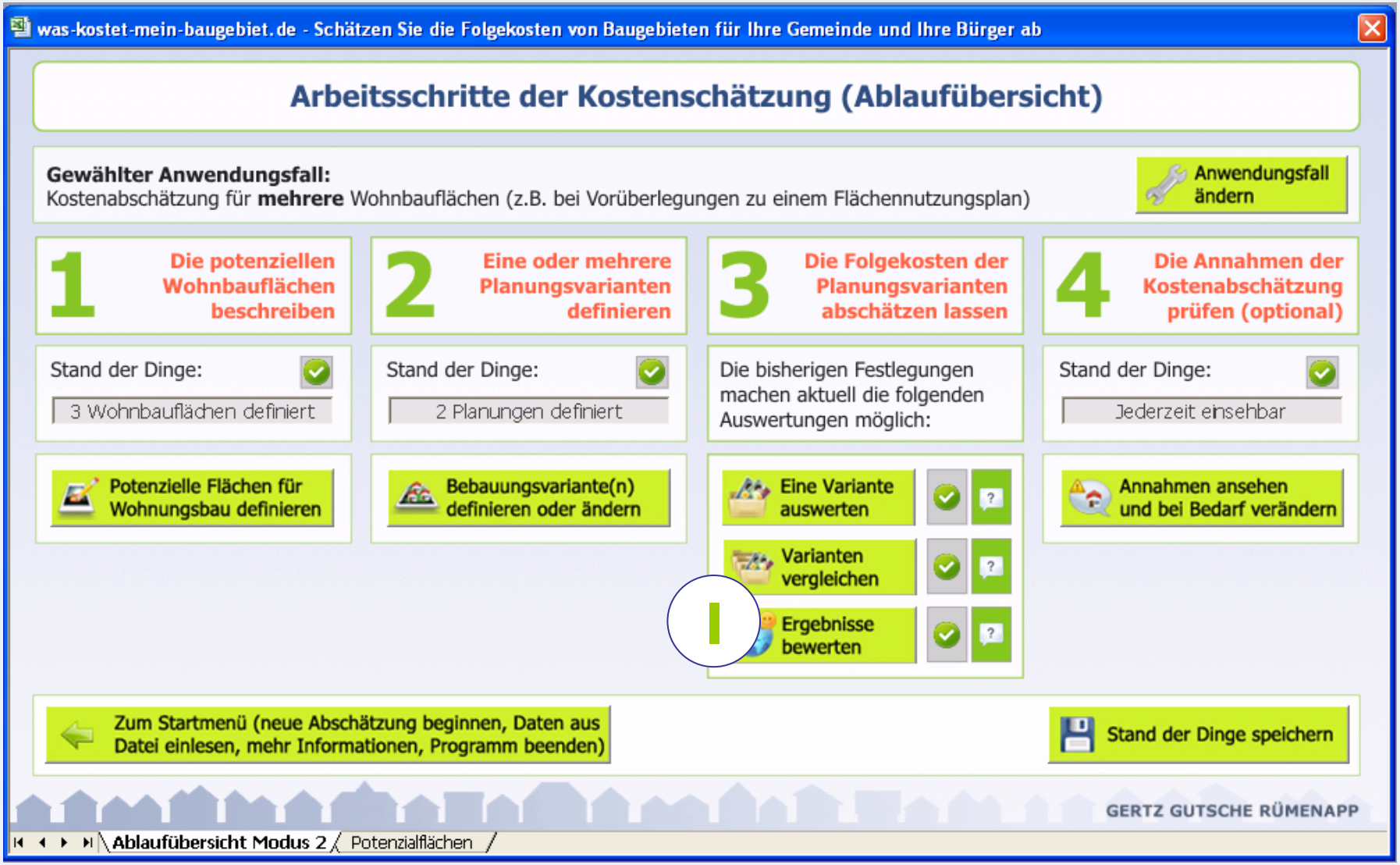


Angenommene Kostensätze

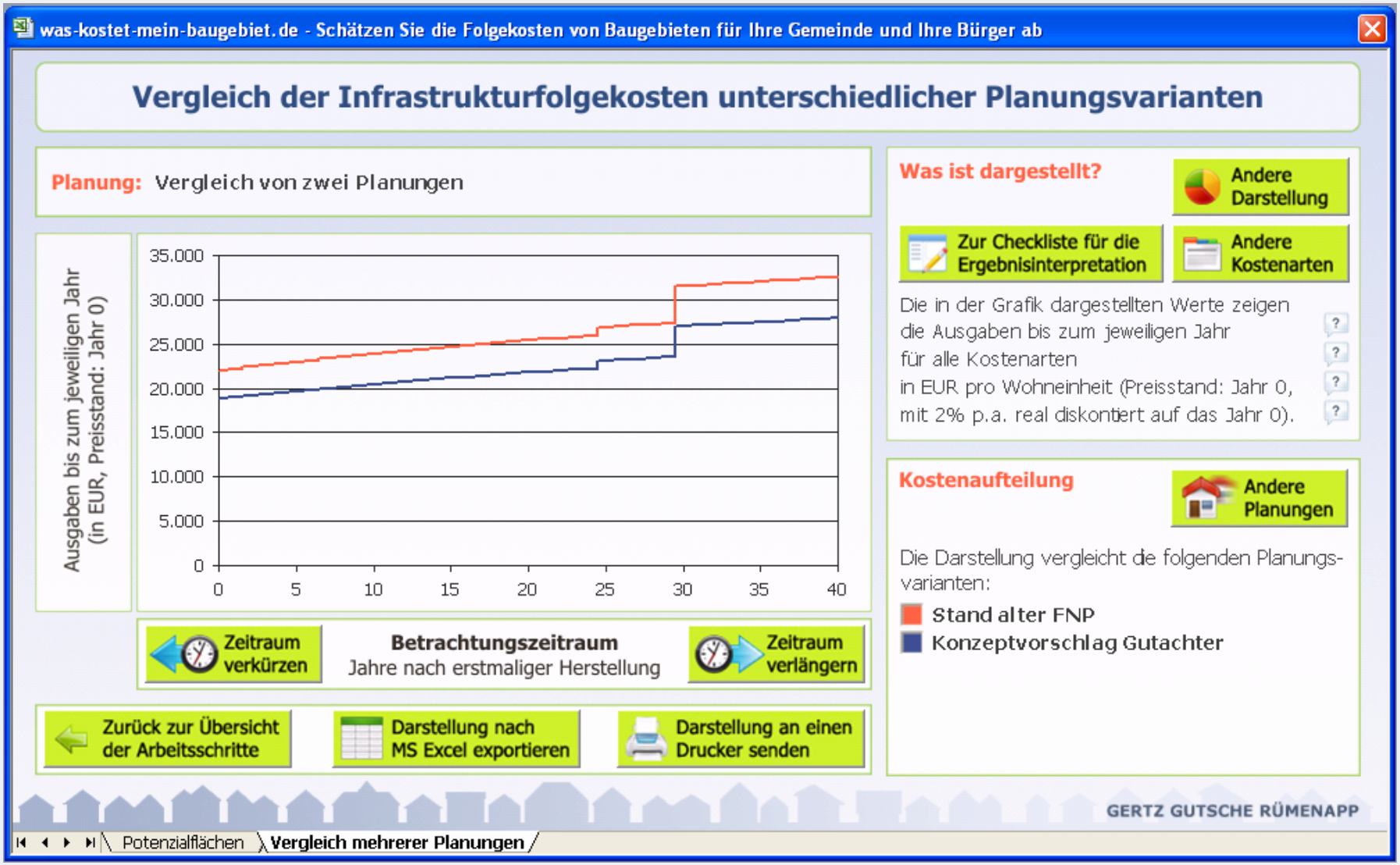
Haben Sie Anmerkungen zu den Vorgabewerten der Kostensätze? Schreiben Sie uns: folgekostenschaetzer@ggr-planung.de

Technische Infrastruktur (nicht standortabhängige Kennwerte)

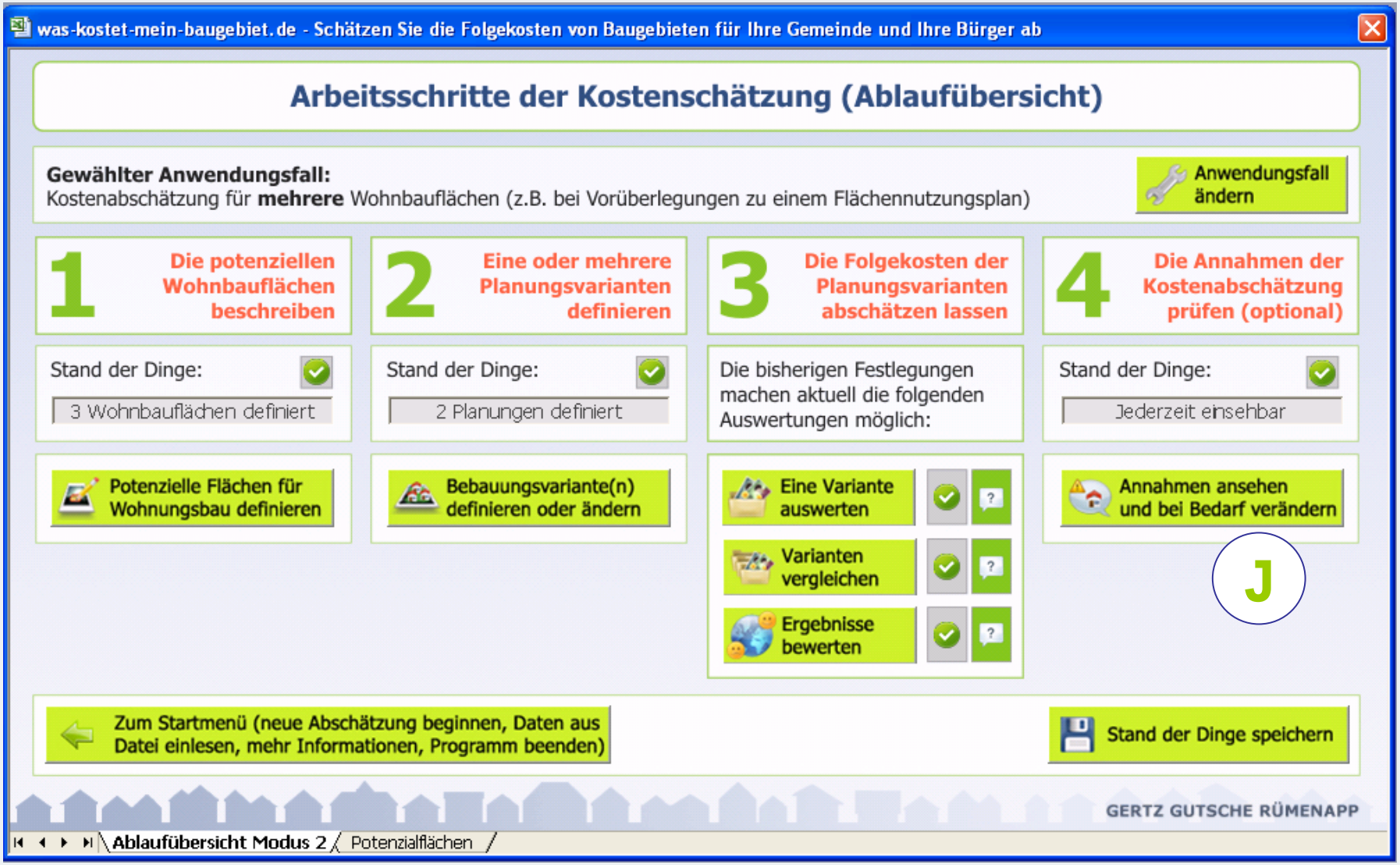
	Erstmalige Herstellung [fällt einmalig an]		Betrieb, Unterhaltung, Instandsetzung [fällt jährlich an]		Erneuerung [fällt periodisch an, jeweils nach Ablauf der Lebensdauer]		Leb
Erschließungsstraßen							
Anliegerweg (5,50m breit)	700,00	EUR/m (Modellschätzung)	5,50	EUR/m (Modellschätzung)	550,00	EUR/m (Modellschätzung)	30 Jahre
Anliegerstraße (8,50m breit)	1.050,00	EUR/m (Modellschätzung)	8,50	EUR/m (Modellschätzung)	850,00	EUR/m (Modellschätzung)	25 Jahre
Sammelstraße (14,50m breit)	1.800,00	EUR/m (Modellschätzung)	14,50	EUR/m (Modellschätzung)	1.450,00	EUR/m (Modellschätzung)	20 Jahre
Kanalisation (Schmutz- und Regenwasser im Mischsystem)							
DN 300 (Mischwasser)	270,00	EUR/m (Modellschätzung)	4,55	EUR/m (Modellschätzung)	170,00	EUR/m (Modellschätzung)	80 Jahre
DN 400 (Mischwasser)	360,00	EUR/m (Modellschätzung)	5,90	EUR/m (Modellschätzung)	230,00	EUR/m (Modellschätzung)	70 Jahre
DN 600 (Mischwasser)	510,00	EUR/m (Modellschätzung)	8,15	EUR/m (Modellschätzung)	350,00	EUR/m (Modellschätzung)	60 Jahre
Kanalisation (Schmutz- und Regenwasser im Trennsystem)							
DN 200 (SW) / DN 300 (RW)	310,00	EUR/m (Modellschätzung)	5,15	EUR/m (Modellschätzung)	260,00	EUR/m (Modellschätzung)	80 Jahre
DN 250 (SW) / DN 400 (RW)	420,00	EUR/m (Modellschätzung)	6,80	EUR/m (Modellschätzung)	350,00	EUR/m (Modellschätzung)	70 Jahre
DN 300 (SW) / DN 600 (RW)	600,00	EUR/m (Modellschätzung)	9,50	EUR/m (Modellschätzung)	520,00	EUR/m (Modellschätzung)	60 Jahre
Kanalisation (Nur Schmutzwasser im Trennsystem)							
DN 200 (nur Schmutzwasser)	250,00	EUR/m (Modellschätzung)	4,25	EUR/m (Modellschätzung)	140,00	EUR/m (Modellschätzung)	80 Jahre
DN 250 (nur Schmutzwasser)	300,00	EUR/m (Modellschätzung)	5,00	EUR/m (Modellschätzung)	160,00	EUR/m (Modellschätzung)	70 Jahre
DN 300 (nur Schmutzwasser)	350,00	EUR/m (Modellschätzung)	5,75	EUR/m (Modellschätzung)	180,00	EUR/m (Modellschätzung)	60 Jahre



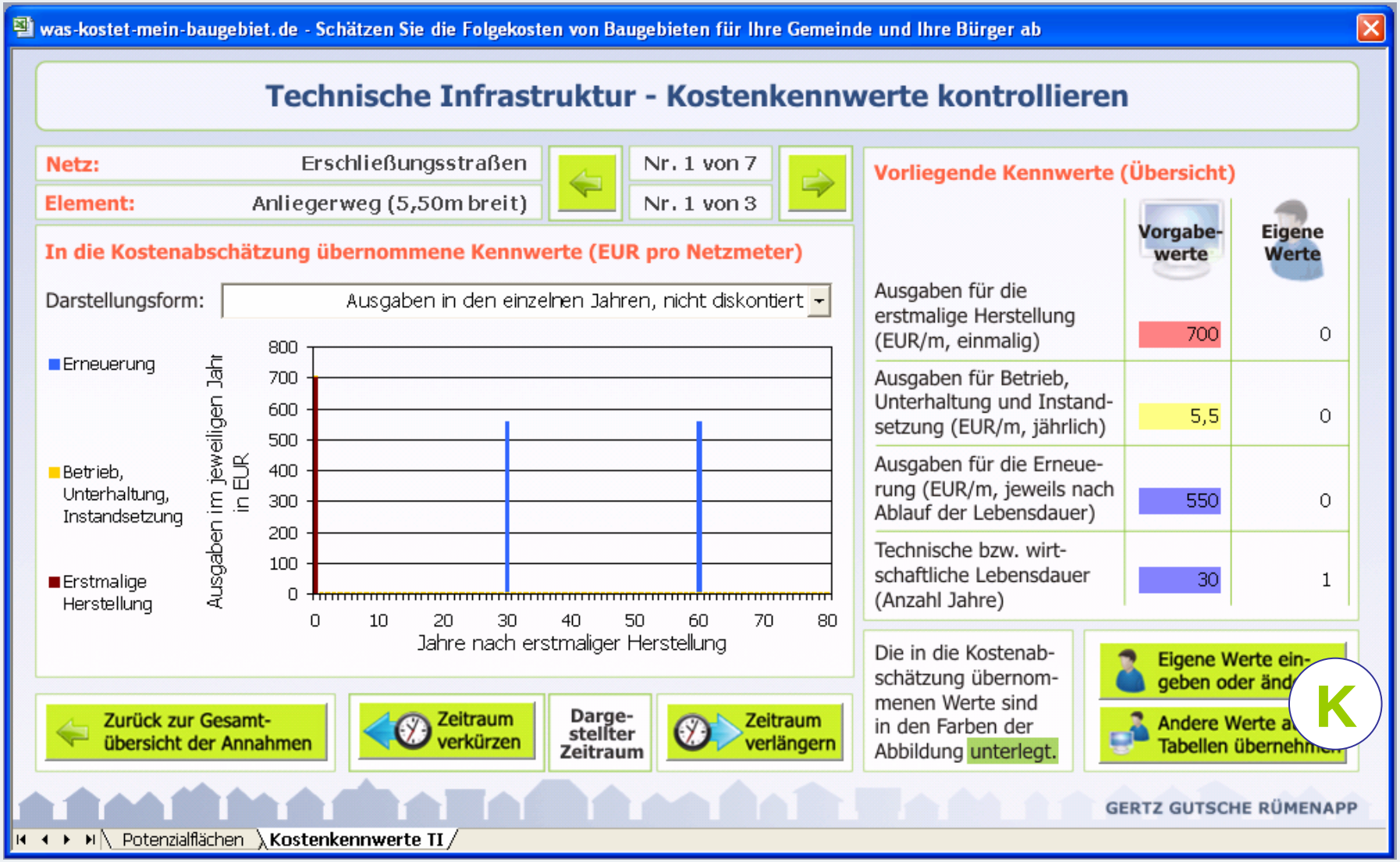
www.was-kostet-mein-baugebiet.de



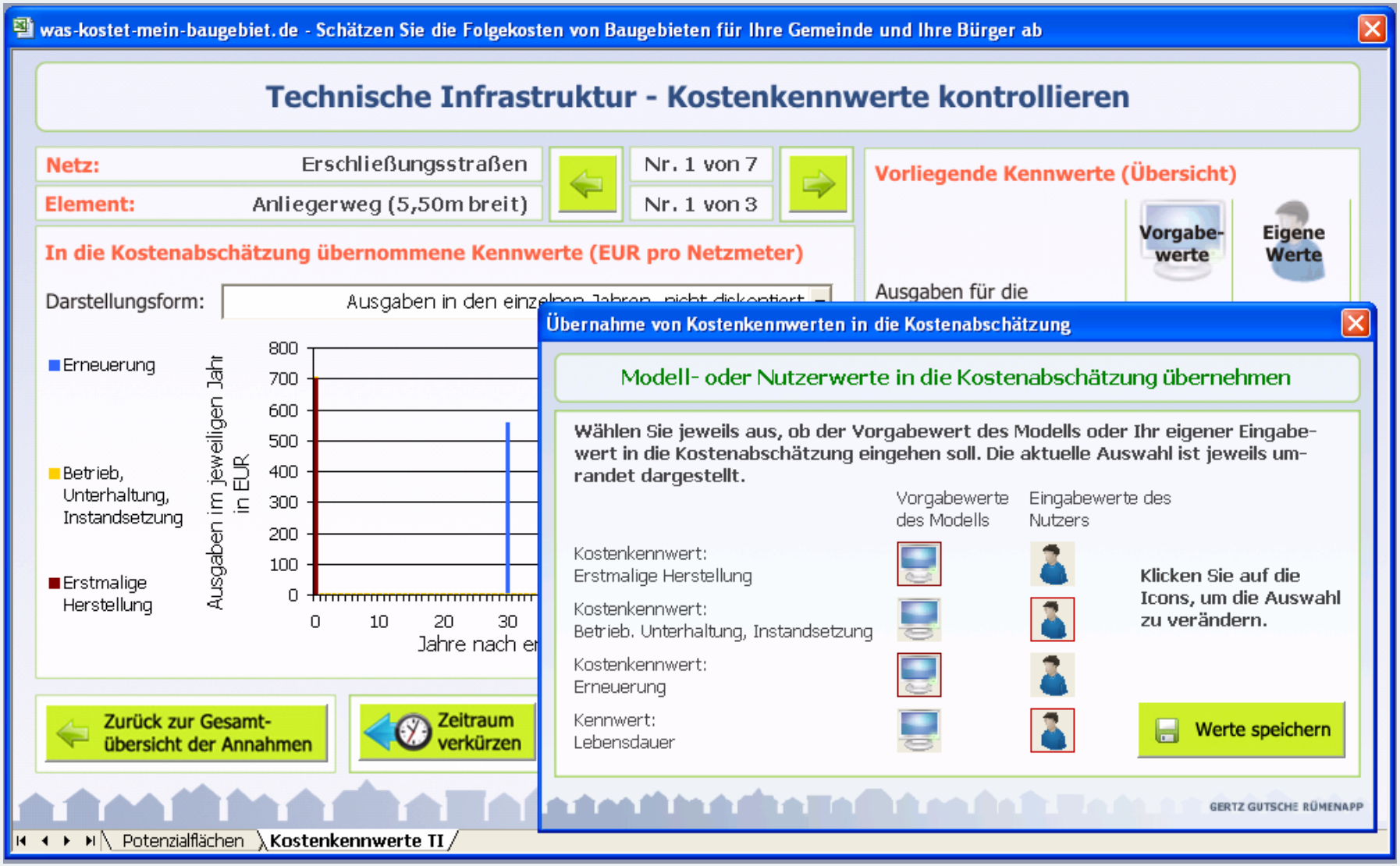
www.was-kostet-mein-baugebiet.de



www.was-kostet-mein-baugebiet.de



www.was-kostet-mein-baugebiet.de



www.was-kostet-mein-baugebiet.de

Was kostet mein Baugebiet ?

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP

Home » Werkzeuge

Werkzeuge | Infothek >

Zum Einstieg: Der FolgekostenSimulator im Internet

Erleben Sie spielerisch, wie sich unterschiedliche Baulandstrategien auf das Portemonnaie Ihrer Gemeinde und Ihrer Bürger auswirken.



Mehr dazu

Für die Praxis: Der FolgekostenSchätzer in Excel

Möchten Sie reale Planungsbeispiele in Ihrer Kommune durchrechnen? Dann ist der FolgekostenSchätzer auf Excel-Basis das richtige Werkzeug für Sie



Mehr dazu

3

Arbeitshilfe für kommunale Folgekostenabschätzungen

Für das Innenministerium Schleswig-Holstein haben wir eine Arbeitshilfe für Kommunen entwickelt. Sie soll es Gemeinden erleichten, selbst Folgekostenabschätzungen durchzuführen.



Home » Werkzeuge

Werkzeuge

Infothek >

Zum Einstieg: Der FolgekostenSimulator im Internet

Erleben Sie spielerisch, wie sich unterschiedliche Baulandstrategien auf das Portemonnaie Ihrer Gemeinde und Ihrer Bürger auswirken.



Mehr dazu

Für die Praxis: Der FolgekostenSchätzer in Excel

Möchten Sie reale Planungsbeispiele in Ihrer Kommune durchrechnen? Dann ist der FolgekostenSchätzer auf Excel-Basis das richtige Werkzeug für Sie



Mehr dazu

3

Arbeitshilfe für kommunale Folgekostenabschätzungen

Für das Innenministerium Schleswig-Holstein haben wir eine Arbeitshilfe für Kommunen entwickelt. Sie soll es Gemeinden erleichten, selbst Folgekostenabschätzungen durchzuführen.



Mehr dazu





Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein

Suche

Suchbegriff eingeben

Das Ministerium

- Der Minister
- Organisation
- Behörden
- Kommunales und Sport
- Innere Sicherheit
- **Landesplanung und Vermessungswesen**
  - **Landesplanung**
    - Grundlagen
    - Landesentwicklungsplan
    - Raumordnungspläne
    - Berichte
    - Kooperationen
    - **Einzelthemen**
      - Lust op dat Meer
      - Innenentwicklung
      - **Folgekosten**
      - Zentralörtliches System
      - Windenergie
      - MORO Nord
      - Demographischer Wandel
      - IKZM
    - Broschüren
  - Vermessungs- und Katasterverwaltung
- Städtebau, Bau- und Wohnungswesen

Arbeitshilfe zu Infrastrukturfolgekosten



Da in Zukunft viele Regionen in Schleswig-Holstein von sinkenden Bevölkerungszahlen betroffen sein werden, wird es für die Kommunen umso wichtiger, bereits im Vorfeld der Aufstellung von Bauleitplänen die Folgekosten neuer Wohngebiete abzuschätzen. Sinkende Siedlungsdichten und rückläufige Zahlen wichtiger Nachfragergruppen können mit erheblichen Folgen für die Finanzierung der infrastrukturellen Basisversorgung der Bevölkerung verbunden sein. Denn mit wachsender Siedlungs- und Verkehrsfläche bei stagnierender oder gar zurückgehender Bevölkerung muss je Einwohner ein zunehmender Bestand an technischen, aber auch sozialen Infrastrukturen vorgehalten und finanziert werden.

Welcher Siedlungsentwicklungspfad erweist sich unter den Bedingungen des demographischen Wandels für eine Kommune in Bezug auf ihre Infrastruktur als zukunftsfähig und Kosten sparend? Welche Effekte hat die kommunalpolitische Durchsetzung der Innenentwicklung gegenüber einer Außenentwicklung auf den Haushalt einer Gemeinde?

Auf diese drängenden Fragen kann in vielen Städten und Gemeinden Schleswig-Holsteins aktuell keine überzeugende Antwort gegeben werden, da eine systematische Abschätzung zukünftiger Infrastrukturfolgekosten häufig nicht erfolgt.

Die vorliegende Arbeitshilfe zu Folgekostenabschätzungen bei der Schaffung neuer Wohnnutzungen greift diese und weitergehende grundlegende Fragen zur Begrifflichkeit, zu den Planungsphasen und Infrastrukturbereichen bis hin zum Stellenwert von Folgekostenbetrachtungen auf. Sie setzt sich mit den verschiedenen Aspekten der technischen und der sozialen Infrastruktur auseinander und gibt methodische Hinweise, wie Kommunen die wichtigsten Folgekostenabschätzungen in den Bereichen technischer und sozialer Infrastruktur mit einem überschaubaren

A

Kontakt



Innenministerium
Düsternbrooker Weg 92
24105 Kiel
Telefon: 0431 988-0
Telefax: 0431 988-2833
E-Mail

Zum Herunterladen

Abschätzung der Infrastrukturfolgekosten von Wohnnutzungen - Eine Arbeitshilfe für Kommunen

Weiterführende Links

- www.was-kostet-mein-baugebiet.de

Weitere Informationen

- Innenentwicklung

Innenministerium
des Landes
Schleswig-Holstein



Abschätzung der Infrastrukturfolgekosten von Wohnnutzungen

Eine Arbeitshilfe für Kommunen





Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein

Suche

Suchbegriff eingeben

Das Ministerium

- Der Minister
- Organisation
- Behörden
- Kommunales und Sport
- Innere Sicherheit
- **Landesplanung und Vermessungswesen**
  - **Landesplanung**
    - Grundlagen
    - Landesentwicklungsplan
    - Raumordnungspläne
    - Berichte
    - Kooperationen
    - **Einzelthemen**
      - Lust op dat Meer
      - Innenentwicklung
      - **Folgekosten**
      - Zentralörtliches System
      - Windenergie
      - MORO Nord
      - Demographischer Wandel
      - IKZM
    - Broschüren
  - Vermessungs- und Katasterverwaltung
- Städtebau, Bau- und Wohnungswesen

Arbeitshilfe zu Infrastrukturfolgekosten



Da in Zukunft viele Regionen in Schleswig-Holstein von sinkenden Bevölkerungszahlen betroffen sein werden, wird es für die Kommunen umso wichtiger, bereits im Vorfeld der Aufstellung von Bauleitplänen die Folgekosten neuer Wohngebiete abzuschätzen. Sinkende Siedlungsdichten und rückläufige Zahlen wichtiger Nachfragergruppen können mit erheblichen Folgen für die Finanzierung der infrastrukturellen Basisversorgung der Bevölkerung verbunden sein. Denn mit wachsender Siedlungs- und Verkehrsfläche bei stagnierender oder gar zurückgehender Bevölkerung muss je Einwohner ein zunehmender Bestand an technischen, aber auch sozialen Infrastrukturen vorgehalten und finanziert werden.

Welcher Siedlungsentwicklungspfad erweist sich unter den Bedingungen des demographischen Wandels für eine Kommune in Bezug auf ihre Infrastruktur als zukunftsfähig und Kosten sparend? Welche Effekte hat die kommunalpolitische Durchsetzung der Innenentwicklung gegenüber einer Außenentwicklung auf den Haushalt einer Gemeinde?

Auf diese drängenden Fragen kann in vielen Städten und Gemeinden Schleswig-Holsteins aktuell keine überzeugende Antwort gegeben werden, da eine systematische Abschätzung zukünftiger Infrastrukturfolgekosten häufig nicht erfolgt.

Die vorliegende Arbeitshilfe zu Folgekostenabschätzungen bei der Schaffung neuer Wohnnutzungen greift diese und weitergehende grundlegende Fragen zur Begrifflichkeit, zu den Planungsphasen und Infrastrukturbereichen bis hin zum Stellenwert von Folgekostenbetrachtungen auf. Sie setzt sich mit den verschiedenen Aspekten der technischen und der sozialen Infrastruktur auseinander und gibt methodische Hinweise, wie Kommunen die wichtigsten Folgekostenabschätzungen in den Bereichen technischer und sozialer Infrastruktur mit einem überschaubaren

B

Kontakt



Innenministerium
Düsternbrooker Weg 92
24105 Kiel
Telefon: 0431 988-0
Telefax: 0431 988-2833
E-Mail

Zum Herunterladen

Abschätzung der Infrastrukturfolgekosten von Wohnnutzungen - Eine Arbeitshilfe für Kommunen

Weiterführende Links

- www.was-kostet-mein-baugebiet.de

Weitere Informationen

- Innenentwicklung

Home » Werkzeuge

Werkzeuge

Infothek >

Zum Einstieg: Der FolgekostenSimulator im Internet

Erleben Sie spielerisch, wie sich unterschiedliche Baulandstrategien auf das Portemonnaie Ihrer Gemeinde und Ihrer Bürger auswirken.



Mehr dazu

Für die Praxis: Der FolgekostenSchätzer in Excel

Möchten Sie reale Planungsbeispiele in Ihrer Kommune durchrechnen? Dann ist der FolgekostenSchätzer auf Excel-Basis das richtige Werkzeug für Sie



Mehr dazu

3

Arbeitshilfe für kommunale Folgekostenabschätzungen

Für das Innenministerium Schleswig-Holstein haben wir eine Arbeitshilfe für Kommunen entwickelt. Sie soll es Gemeinden erleichten, selbst Folgekostenabschätzungen durchzuführen.



Mehr dazu



Mehr dazu

Arbeitshilfe für kommunale Folgekostenabschätzungen

Für das Innenministerium Schleswig-Holstein haben wir eine Arbeitshilfe für Kommunen entwickelt. Sie soll es Gemeinden erleichten, selbst Folgekostenabschätzungen durchzuführen.

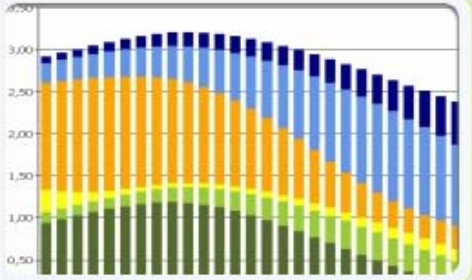


Mehr dazu

4

Fiskalische Gesamtbilanz - Rechnet sich mein Baugebiet insgesamt?

Zusätzliche Steuereinnahmen auf der einen Seite - zusätzliche Folgekosten auf der anderen. Was bleibt netto für Ihren Gemeindehaushalt übrig bei einer Baugebietsausweisung? Unser Modell FIA weiß es.



Mehr dazu

Aus Sicht der Neubürger: Wohn- und Mobilitätskostenrechner

Auch für die Nutzer haben Standorte Folgekosten. Nur ein Blick auf Kaufpreis oder Miete einer Wohnung reicht nicht aus. Zählt man die Mobilitätskosten hinzu, sieht die Welt oft ganz anders aus.



Mehr dazu

Was kostet mein Baugebiet ?

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP

Home » Werkzeuge » Fiskalische Gesamtbilanz - Rechnet sich mein Baugebiet insgesamt?

Werkzeuge | Infothek >

Fiskalische Gesamtbilanz - Bewertungsmodell FIA

Feedback abgeben

Rechnet sich unser Baugebiet für den Kommunalhaushalt?

Ein neues Baugebiet bringt Folgekosten mit sich. Straßen wollen erhalten, Kinder wollen betreut werden.

Aber es bringt auch neue Bürger in die Gemeinde, die zusätzliche Steuern zahlen. Und an den Grundstücksgeschäften lässt sich ggf. auch noch eine Mark für die Gemeinde verdienen.

Wenn man nun mal alles zusammenrechnet: "Verdient" die Gemeinde etwas an der Baugebietsausweisung oder zahlt sie (und ihre Steuerzahler) drauf?

Bewertungsmodell FIA - Beschreibung

Lernen Sie unser fiskalisches Wirkungs- und Bewertungsmodell FIA kennen.

Hier finden Sie eine Kurzdokumentation.

Download

Haushaltssanierung über Baugebiete?

FIA - unser Bilanzierungswerkzeug

Ein ganzer Horizont an Untersuchungsfragen

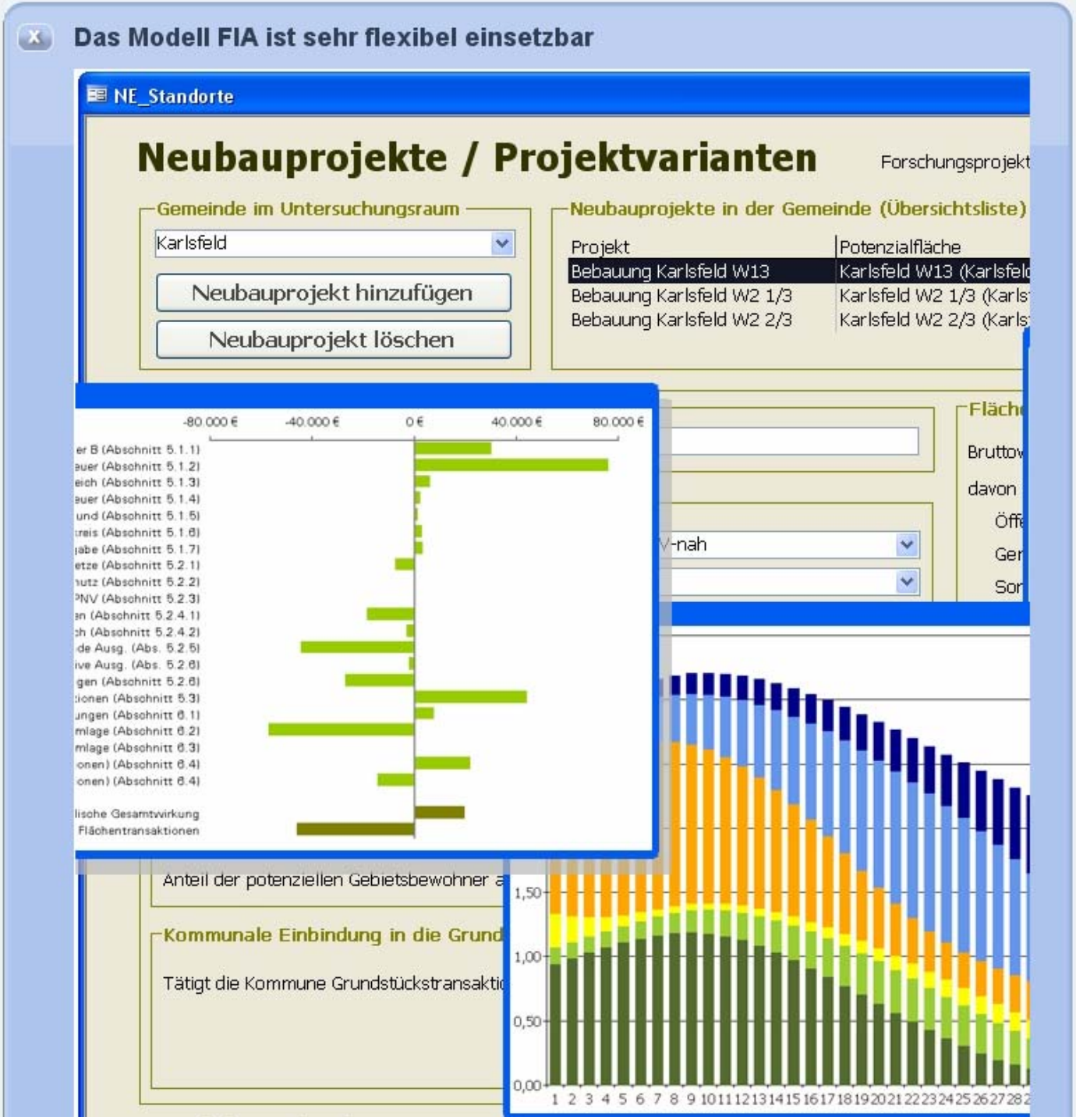
- Welche Auswirkungen hätte diese konkrete Baugebietsplanung für unseren Kommunalhaushalt?
- Welche Bebauungsvariante würde unseren Gemeindehaushalt am wenigsten belasten?
- Wie müssten wir die Baulandausweisungen innerhalb unseres Stadt-Umland-Verbandes koordinieren, um Überlastungen (und entsprechende Ausbaubedarfe) bei unseren sozialen Infrastruktureinrichtungen zu vermeiden?
- Welchen Einfluss hätte eine Baugebietsausweisung auf die Rettung unserer bedrohten Grundschule?



Was kommt unter dem Strich für den Gemeindehaushalt heraus?

Unser Bewertungsmodell FIA ermittelt die fiskalische Gesamtbilanz realisierter Projekte und angedachter Planungsvarianten.

Das Modell FIA ist sehr flexibel einsetzbar





Mehr dazu

Arbeitshilfe für kommunale Folgekostenabschätzungen

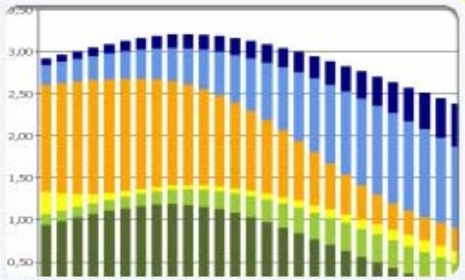
Für das Innenministerium Schleswig-Holstein haben wir eine Arbeitshilfe für Kommunen entwickelt. Sie soll es Gemeinden erleichten, selbst Folgekostenabschätzungen durchzuführen.



Mehr dazu

Fiskalische Gesamtbilanz - Rechnet sich mein Baugebiet insgesamt?

Zusätzliche Steuereinnahmen auf der einen Seite - zusätzliche Folgekosten auf der anderen. Was bleibt netto für Ihren Gemeindehaushalt übrig bei einer Baugebietsausweisung? Unser Modell FIA weiß es.



Mehr dazu

5

Aus Sicht der Neubürger: Wohn- und Mobilitätskostenrechner

Auch für die Nutzer haben Standorte Folgekosten. Nur ein Blick auf Kaufpreis oder Miete einer Wohnung reicht nicht aus. Zählt man die Mobilitätskosten hinzu, sieht die Welt oft ganz anders aus.



Mehr dazu

© 2008 Grafix Nation e.K.

Wohn- und Mobilitätskostenrechner



HCU | HafenCity Universität Hamburg

Bitte wählen Sie einen Wohnort

Wählen Sie aus der Liste im oberen Feld Ihren Wohnstandort aus oder geben Sie im unteren Eingabefeld den Namen des Wohnstandortes ein. Sie können zur Auswahl ebenfalls die Karte nutzen: Wenn Sie einen Kreis oder die Stadt Hamburg anklicken, erscheinen in der Auswahlliste alle Gemeinden des Kreises bzw. die Hamburger Stadtteile. Durch Anklicken eines Namens wird dieser für die weitere Berechnung als Wohnstandort angenommen.



Wohnstandort:

Eingabe: El

Mögliche Wohnorte

- Ellerau
- Ellerbek
- Ellerhoop
- Elmenhorst (Lauenburg)
- Elmenhorst (Stormarn)
- Elmshorn

A

© 2008 Grafix Nation e.K.

Wohn- und Mobilitätskostenrechner



Bitte bestimmen Sie Ihr Wohnobjekt

Der WoMo-Rechner benötigt einige Informationen zur Art des Wohnraums, um dessen Kosten zu ermitteln. Bitte machen Sie diese Angaben durch Anklicken der Auswahlmöglichkeiten und geben Sie die Wohnfläche in Quadratmetern ein.

Etagenwohnung	○	Haus	◉
Mietobjekt	○	Kaufobjekt	◉
Bestand	○	Neubau	◉
Wohnfläche	120 m²		

B

Bitte machen Sie einige Angaben zu Ihrem Haushalt

Der WoMo-Rechner benötigt einige wenige Informationen zu Ihrem Haushalt, um die pauschalisierten Mobilitätskosten zu ermitteln. Bitte geben Sie zuerst die Anzahl der Haushaltsmitglieder nach Altersgruppen im Auswahlfeld ein. Wählen Sie anschließend das gemeinsame Haushaltsnettoeinkommen aus einer der drei Einkommensgruppen.

Alter	Personen
0 - 5 Jahre	1
6 - 17 Jahre	0
18 - 64 Jahre	2
65+ Jahre	0
Haushaltsnettoeinkommen	4200 und mehr € / Monat

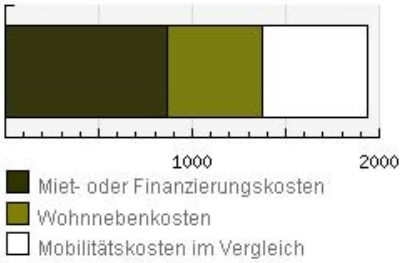
C

Ergebnis

Berechnung der durchschnittlichen Wohn- und Mobilitätskosten für einen Haushalt Ihres Typs am ausgewählten Wohnstandort

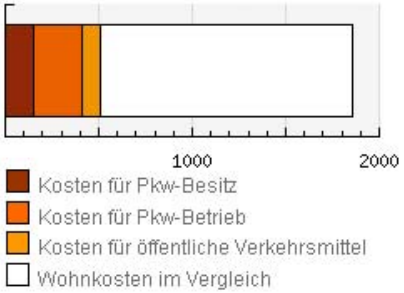
Berechnung für Wohnobjekt in Elmshorn, Einfamilienhaus, Kaufobjekt, Neubau, 120 m², 2 Erwachsene , 1 Kleinkind 0 - 5 Jahre

Wohnkosten gesamt: 1.345 € / Monat



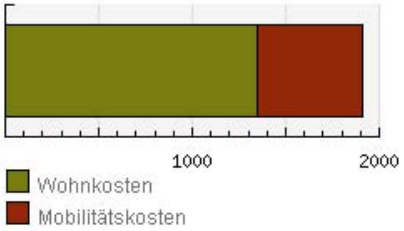
Wohnkosten gesamt	**1.345 € / Monat**
Finanzierungskosten	867 € / Monat
Mietkosten	0 € / Monat
Wohnnebenkosten	506 € / Monat

Mobilitätskosten gesamt: 561 € / Monat



Mobilitätskosten gesamt	**561 € / Monat**
Kosten für Pkw-Besitz und -Nutzung	409 € / Monat
Kosten für öffentliche Verkehrsmittel	103 € / Monat
Ersparnis durch Entfernungspauschale	-49 € / Monat

Wohn- und Mobilitätskosten gesamt: 1.907 € / Monat



Wohn- und Mobilitätskosten gesamt	**1.907 € / Monat**
Wohnkosten	1.345 € / Monat
Mobilitätskosten	561 € / Monat

Eigene Angaben: Schritt 1

Berechnung für Wohnobjekt in Elmshorn, Einfamilienhaus, Kaufobjekt, Neubau, 120 m² , 2 Erwachsene , 1 Kleinkind 0 - 5 Jahre

Individualisierung: Sie können die Berechnung der Wohn- und Mobilitätskosten durch eigene Angaben genauer an Ihre Situation anpassen. Das Ergebnis wird präziser, wenn Sie in den folgenden drei Schritten genauere Angaben zu dem von Ihnen gewünschten Wohnobjekt, zur Finanzierung des Objektes, zu Pkw-Besitz und Pkw-Nutzung sowie zur Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs in ihrem Haushalt machen.

Erklärende Hinweise zu den einzelnen Punkten erhalten Sie, wenn Sie mit der Maus auf die Info-Grafiken zeigen.

Wohnkosten gesamt

Finanzierungskosten

Immobilienpreis:	197.131 €
Erwerbsnebenkosten:	19.713 €
Eigenkapital:	43.369 €
Zinssatz:	4,50 %
Anfangstilgung:	1,50 %

Mietkosten

Mietkosten:	0 € / Monat

Wohnnebenkosten

Energiekosten:	194 € / Monat
Sonstige Betriebskosten:	284 € / Monat
Grundsteuer:	28 € / Monat

D

Eigene Angaben: Schritt 2

Berechnung für Wohnobjekt in Elmshorn, Einfamilienhaus, Kaufobjekt, Neubau, 120 m², 2 Erwachsene , 1 Kleinkind 0 - 5 Jahre

Individualisierung: Sie können die Berechnung der Wohn- und Mobilitätskosten durch eigene Angaben genauer an Ihre Situation anpassen. Das Ergebnis wird präziser, wenn Sie in den folgenden drei Schritten genauere Angaben zu dem von Ihnen gewünschten Wohnobjekt, zur Finanzierung des Objektes, zu Pkw-Besitz und Pkw-Nutzung sowie zur Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs in ihrem Haushalt machen.

Erklärende Hinweise zu den einzelnen Punkten erhalten Sie, wenn Sie mit der Maus auf die Info-Grafiken zeigen.

Pkw-Besitz und -Nutzung

Möchten Sie eigene Angaben zu Ihrem Pkw-Besitz machen?

◉ Ja ○ Nein ○ kein Pkw-Besitz

	Fahrzeugklasse	neu/gebraucht	Kraftstoff	km pro Jahr	Löschen
1.	Kompaktkla	Gebrauchtw	Benzin	ca 15.000 km	

bitte wählen
Kleinstwagen z.B. Smart, Fox, Twingo
Kleinwagen z.B. Corsa, Polo, Fiesta
Kompaktklasse z.B. Golf, Passat, A4, BMW 3er
Obere Mittelklasse z.B. E-Klasse, A6, BMW 5er
Oberklasse z.B. S-Klasse, A8, BMW 7er

Ko

We 112 € / Monat

Versicherung: 91 € / Monat

Steuer: 8 € / Monat

Sonstige Fixkosten: 77 € / Monat

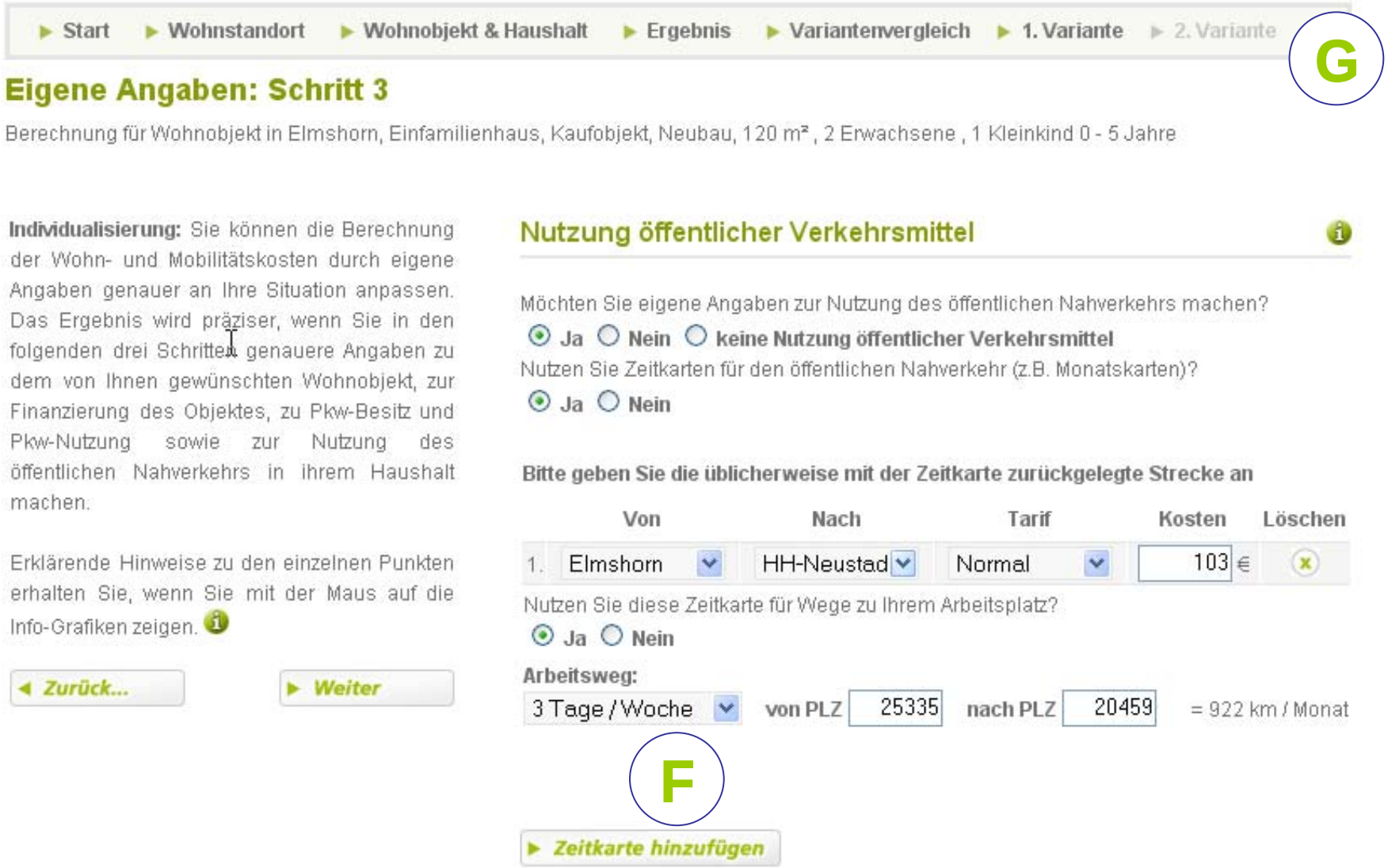
E

Soll dieses Fahrzeug für Wege zur Arbeit genutzt werden? ◉ Ja ○ Nein

Arbeitsweg:

5 Tage / Wo | von PLZ 25335 | nach PLZ 20146 | = 1.515 km / Monat

▶ PKW hinzufügen


▶ Start ▶ Wohnstandort ▶ Wohnobjekt & Haushalt ▶ Ergebnis ▶ Variantenvergleich ▶ 1. Variante ▶ 2. Variante
G
Eigene Angaben: Schritt 3
Berechnung für Wohnobjekt in Elmshorn, Einfamilienhaus, Kaufobjekt, Neubau, 120 m² , 2 Erwachsene , 1 Kleinkind 0 - 5 Jahre
Individualisierung: Sie können die Berechnung der Wohn- und Mobilitätskosten durch eigene Angaben genauer an Ihre Situation anpassen. Das Ergebnis wird präziser, wenn Sie in den folgenden drei Schritten genauere Angaben zu dem von Ihnen gewünschten Wohnobjekt, zur Finanzierung des Objektes, zu Pkw-Besitz und Pkw-Nutzung sowie zur Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs in ihrem Haushalt machen.
Erklärende Hinweise zu den einzelnen Punkten erhalten Sie, wenn Sie mit der Maus auf die Info-Grafiken zeigen.
◀ Zurück...
▶ Weiter
Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel
Möchten Sie eigene Angaben zur Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs machen?
Ja Nein keine Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel
Nutzen Sie Zeitkarten für den öffentlichen Nahverkehr (z.B. Monatskarten)?
Ja Nein
Bitte geben Sie die üblicherweise mit der Zeitkarte zurückgelegte Strecke an
Von Nach Tarif Kosten Löschen
1. Elmshorn HH-Neustad Normal 103 €
Nutzen Sie diese Zeitkarte für Wege zu Ihrem Arbeitsplatz?
Ja Nein
Arbeitsweg:
3 Tage / Woche von PLZ 25335 nach PLZ 20459 = 922 km / Monat
F
▶ Zeitkarte hinzufügen

Partner

Hier finden Sie alle Projektpartner. Wenn Sie auf die Logos klicken, gelangen Sie direkt auf die Internetseiten der jeweiligen Partner.

Bearbeitung des Forschungsprojektes

HafenCity Universität Hamburg
Hebebrandstraße 1
22297 Hamburg
Tel: 040 / 42827 - 3211

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH
Adenauerallee 28
20097 Hamburg
Tel: 040 / 280 810 - 0

Gertz Gutsche Rümenapp Stadtentwicklung und Mobilität
Ruhrstraße 11
22761 Hamburg
Tel: 040 / 85 37 37 - 48

Förderung des Forschungsprojektes

Bundesministerium für Bildung und Forschung
Dienstsitz Berlin
Hannoversche Straße 28-30
10115 Berlin
Tel: 030 / 1857 - 0

Deutsches Institut für Urbanistik GmbH
Ernst-Reuter-Haus
Straße des 17. Juni 112
10623 Berlin
Tel: 030 / 39001 - 0

Forschungszentrum Jülich GmbH Projektträger Jülich
Zimmerstr. 26-27
10969 Berlin
Tel: 030 / 20199 - 431

Regionale Kooperationspartner

Metropolregion Hamburg
Geschäftsstelle
Hermannstraße 15
20095 Hamburg
Tel: 040 / 42831 - 2022

Hamburger Verkehrsverbund GmbH
Steindamm 94
20099 Hamburg
Tel: 040 / 325 775 - 0

Was kostet mein Baugebiet ?

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP

Dr. Jens-Martin Gutsche

Gertz Gutsche Rümenapp
Stadtentwicklung und Mobilität

Ruhrstraße 11
22761 Hamburg

Tel.: 040 / 85 37 37 - 48

gutsche@ggr-planung.de
www.ggr-planung.de
www.was-kostet-mein-baugebiet.de

Impressum Kontakt