



# Prüfung „Energiemanagement in den Mittelstädten“

## Ahrensburg, Kaltenkirchen, Quickborn und Wedel

10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

### Prüfgruppe 31E

**Dr. Hendrik Glaser**

Tel.-Nr. 04 31 / 9 88 89 83

LRH-310E

E-Mail

hendrik.glaser@lrh.landsh.de

**Hans Stüdtje**

Tel.-Nr. 04 31 / 9 88 89 85

LRH-312E

E-Mail

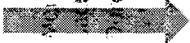
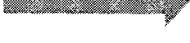
hans.stuedtje@lrh.landsh.de

## Prüfungsansatz - wie effektiv arbeitet das kommunale Energiemanagement

- Prüfung der **Bewirtschaftungskosten kommunaler Liegenschaften** sowie der **Kosten** für die **Straßenbeleuchtung** und **Lichtsignalanlagen** (Prüfzeitraum 2010 bis 2014).
  - Haben die geprüften Mittelstädte einen Überblick über die **Energieverbräuche** und die daraus resultierenden **Energiekosten**?  
 Die Energie- und Folgekosten belasten zunehmend die Haushalte.
  - Existiert ein kommunales **Energiemanagement** und wenn ja, wie ist es personell ausgestattet und organisiert?  
 Verhältnis zwischen Einsparungen und Aufwendungen 4 : 1 bis 7 : 1
  - Die **technische Nutzungsdauer von Hochbauprojekten** beträgt in der Regel **> 50 Jahre!** Werden bei der Realisierung von Bauvorhaben die **jährlichen Folgekosten** mit berücksichtigt?  
 Die jährlichen Folgekosten betragen rund 10 % der Investitionskosten.

## Grundsätzliches

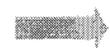
**Folgekosten** werden insbesondere bestimmt durch

-  die **bauphysikalische Gestaltung** der kommunalen Liegenschaften,
-  deren **gebäudetechnische Ausstattung**,
-  die **Ausgestaltung der Energieversorgungsverträge**,
-  die (optimierte) **Betriebsführung der gebäudetechnischen Anlagen** und
-  ein (energiebewusstes) **Nutzerverhalten**.

**Konsequenz:** Der Aufbau eines kommunalen **Energiemanagements** ist zwingend notwendig!

## Fachinhalte eines erfolgreichen Energiemanagements

- Aufbau und Pflege einer **Gebäude-/Liegenschaftsdatei**,
- **Energiecontrolling** (qualifizierte Energiedatenauswertung),
- **Energiebewirtschaftung** und **Vertragswesen** (Energie- und Wartungsverträge),
- **Betriebsoptimierung technischer Anlagen** und **Minderung von Schadstoffemissionen**,
- **Investition in innovative und regenerative Energietechnik**,
- **Folgekostenbetrachtungen** bei Bauvorhaben und Bauunterhaltungsmaßnahmen,
- Erarbeitung von **technischen Standards** und **Dienstanweisungen** und
- **Energieberichtswesen** (Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit).



**Das Energiemanagement benötigt konkrete Zielvorgaben und ist zentral zu organisieren!**

## Übergreifende Prüfungsfeststellungen

- **Nachhaltiges kommunales Energiemanagement ist nicht in allen geprüften Mittelstädten etabliert.**
  - Fachlich qualifiziertes Personal ist nicht in ausreichendem Maße vorhanden.
  - Dezentrale Aufgaben und Verantwortlichkeiten verhindern ein erfolgreiches Energiemanagement.
- **Hohe Einsparpotenziale bei Energieliefer- und technischen Dienstleistungsverträgen nutzen.**
  - Zuständigkeit für das Vertragswesen im Energiemanagement zusammenführen.
  - Energieversorgungs- und technische Dienstleistungsverträge grundsätzlich ausschreiben.
- **Wärmeversorgung bietet erhebliches Einsparpotenzial.**
  - Konzept zur Modernisierung der Wärmeversorgungsanlagen entwickeln.
  - Alternative Finanzierungsmodelle (z. B. Contracting) und
  - Wärmeversorgungskonzepte (z. B. Nah- und Fernwärme mittels BHKW) prüfen.
- **Elektrische Energiebedarfe reduzieren.**
  - Einsatz moderner technischer Gebäudeausrüstung forcieren.

## Übergreifende Prüfungsfeststellungen (2)

- **Überhöhte Kosten** durch **mangelhafte bzw. fehlende Vertragsgrundlagen** bei der **Betriebsführung** der **Straßenbeleuchtung** und der **Lichtsignalanlagen**.
  - Kosten der Betriebsführung sind intransparent und kalkulatorisch nicht nachvollziehbar.
- **Lebenszykluskosten von Hochbaumaßnahmen berücksichtigen**
  - Folgekostenbetrachtungen bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen fehlen.
  - Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen versus einmalige Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

## Prüfungsergebnisse Wedel - Energiemanagement

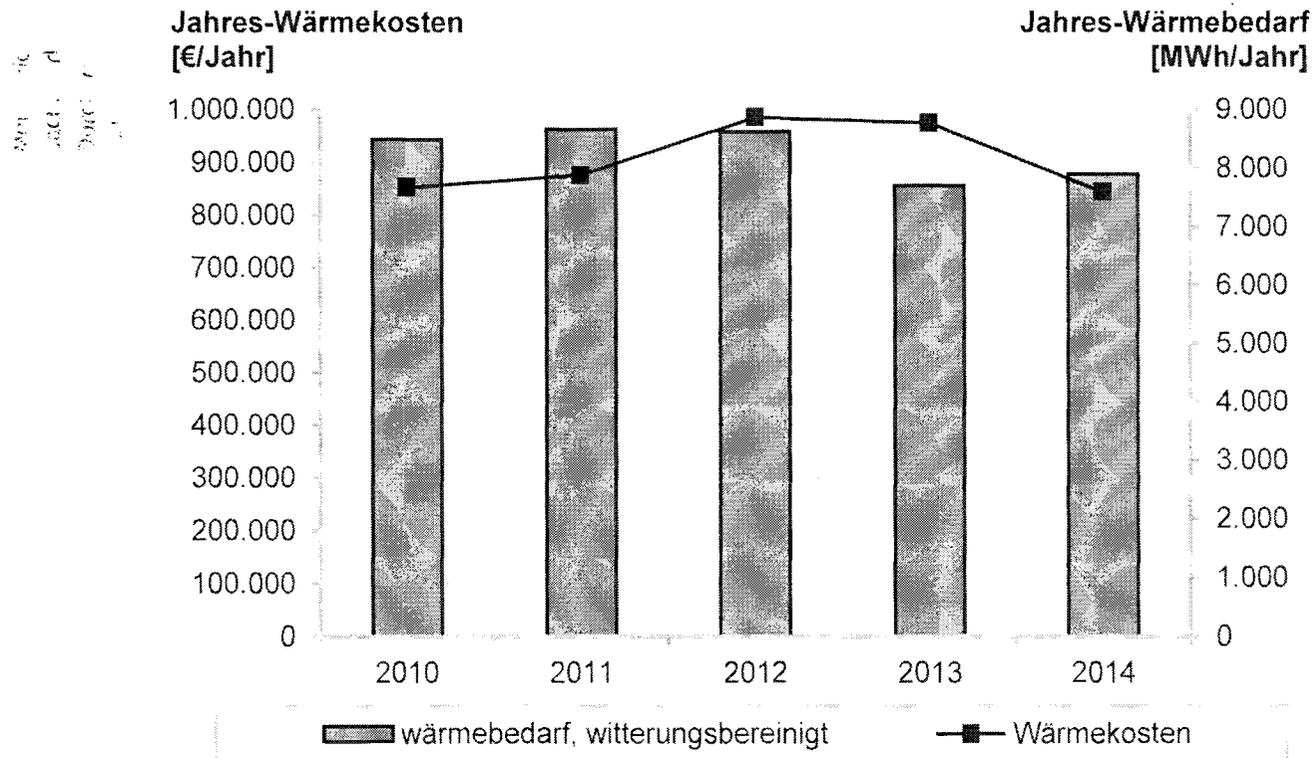
- Der „**Fachdienst Gebäudemanagement**“ mit 1,5 VZÄ im kaufmännischen und 4,77 VZÄ im technischen Bereich bewirtschaftet **19 Liegenschaften** mit einer beheizten Nettogrundfläche von 68.621 m<sup>2</sup>. Das Anlagevermögen wird im „**Fachdienst Finanzen**“ geführt.
  - Ein vollständiges und zentral geführtes Liegenschaftskataster mit validen Vermögens- und Betriebsdaten existiert nicht.
  - Ein Abgleich der Datensätze zwischen Anlagenbuchhaltung und Gebäudemanagement erfolgt nicht.
  - Ein zentrales Vertragscontrolling für alle Energieliefer- und Wartungsverträge ist nicht vorhanden.
  - Technische Standards für gebäudetechnische Anlagen wurden nicht erstellt.
  - Belastbare Folgekostenbetrachtungen bei Bau- und Bauunterhaltungsmaßnahmen fehlen.

➔ Alle Aufgaben und Kompetenzen des Energiemanagements im „Fachdienst Zentrale Gebäudewirtschaft“ zusammenfassen.  
Regelmäßige Energieberichterstattung sicherstellen.
- Dem **Versicherungswert** von **214 Mio. €** stehen seit 2014 nur noch **0,8 %** des Versicherungswertes an **Bauunterhaltungsmittel** gegenüber (1,0 % bis 2013).
  - Werterhalt benötigt einen Mittelansatz von 1,2 % des Wiederbeschaffungswertes!

➔ Auskömmliche Bauunterhaltungsmittel entlasten zukünftige Haushalte, da weniger Bauinvestitionsmittel notwendig sind und geringere Folgekosten anfallen.

## Prüfungsergebnisse Wedel - Wärmeversorgung

### Wärmekosten und Wärmebedarf 2010 bis 2014(witterungsbereinigt)



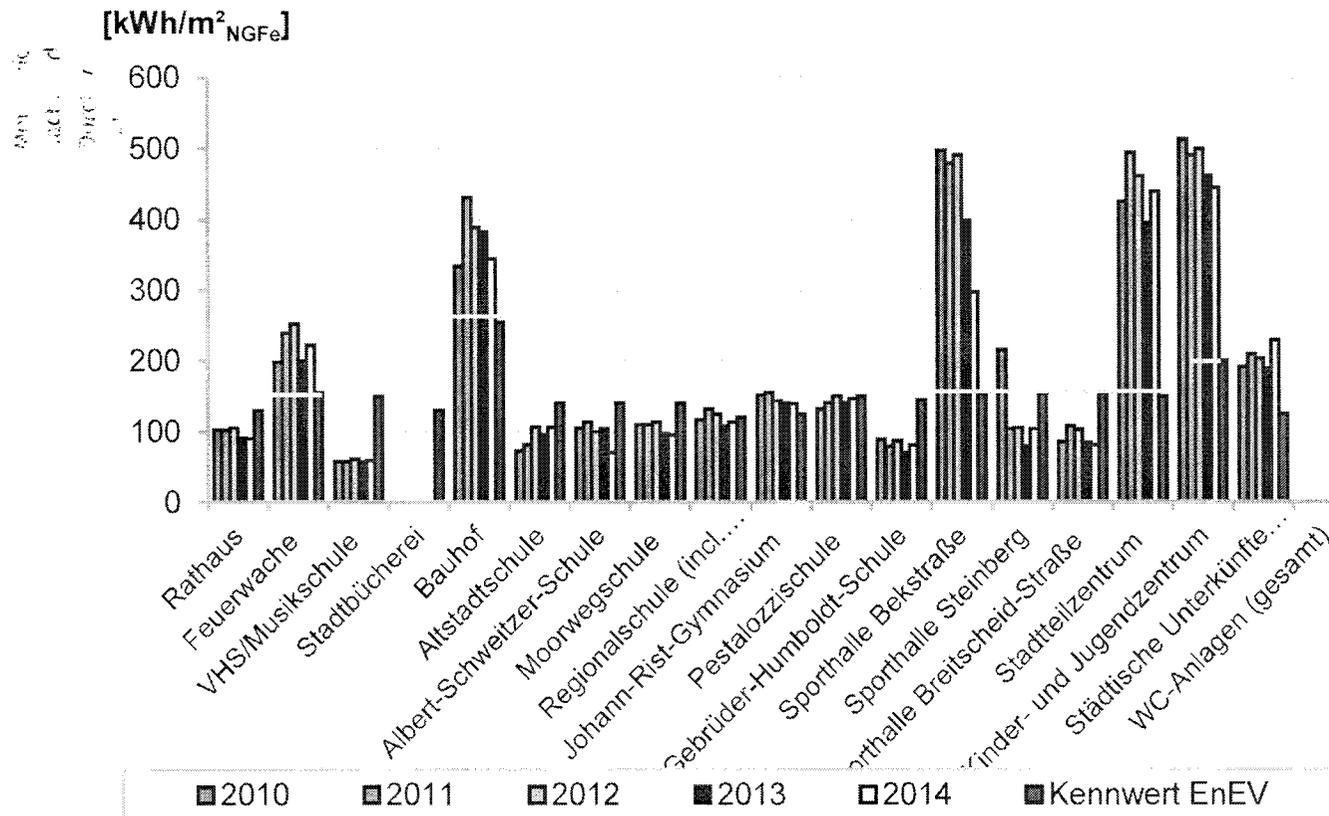
- Uneinheitlicher Verlauf des Wärmebedarfs und der Wärmekosten der Liegenschaften.



Rückschluss: Gebäudenutzung hinterfragen, baulichen und anlagentechnischen Sanierungsbedarf feststellen!

## Prüfungsergebnisse Wedel - Wärmeversorgung (2)

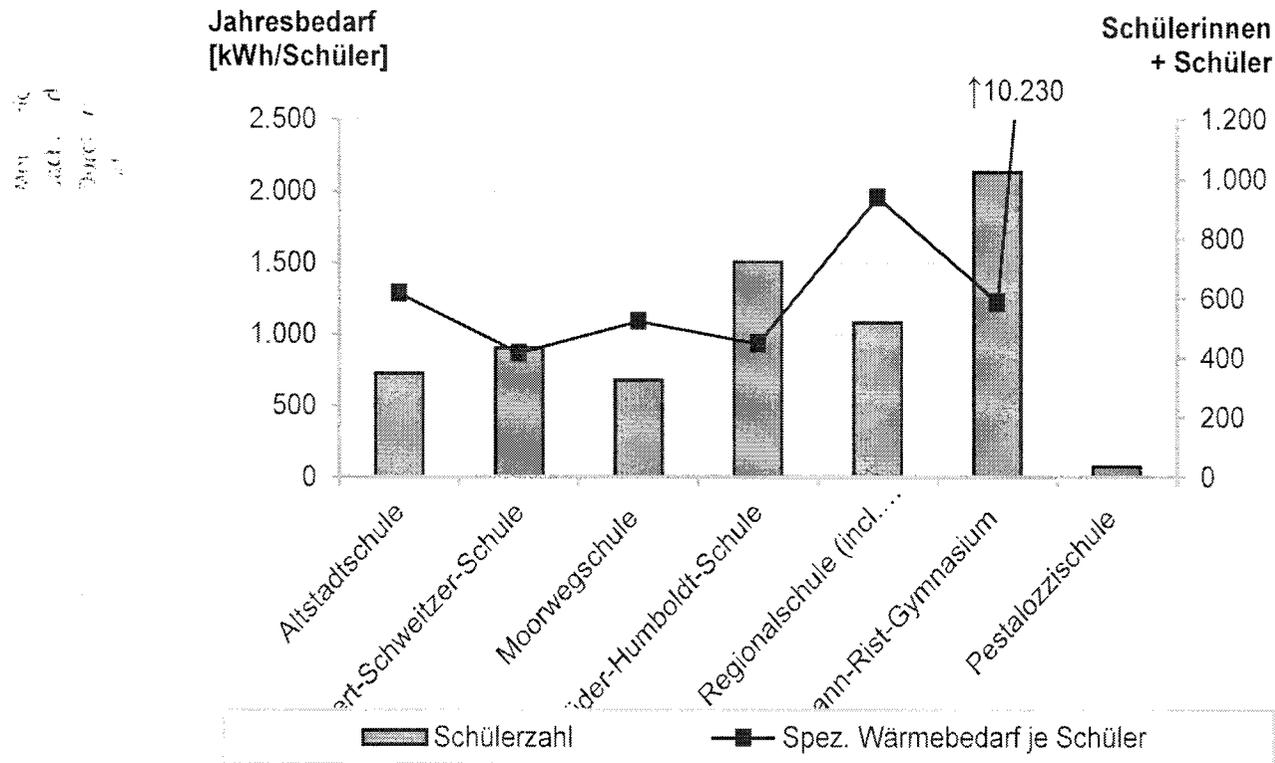
Spezifischer Wärmebedarf der Wedeler Liegenschaften (witterungsbereinigt)



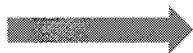
- Die Referenzwerte der EnEV (rechte Säulen, violett + gelbe Balken) werden in einer Vielzahl der Liegenschaften deutlich überschritten.

## Prüfungsergebnisse Wedel - Wärmeversorgung (3)

### Beispiel: Spezifischer Wärmebedarf Schulen je Schüler (witterungsbereinigt)



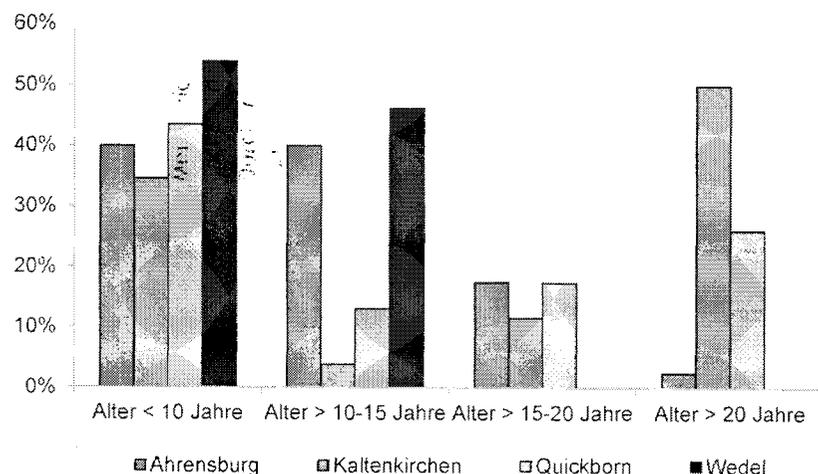
- Die Regionalschule hat annähernd halb soviel Schüler wie das Gymnasium, benötigt aber 60 % mehr spezifische Wärmeenergie als das Gymnasium und doppelt so viel, wie die Gebrüder-Humboldt-Schule.



Rückschluss: zu geringe Auslastung der Schulen - fehlendes Flächennutzungskonzept!

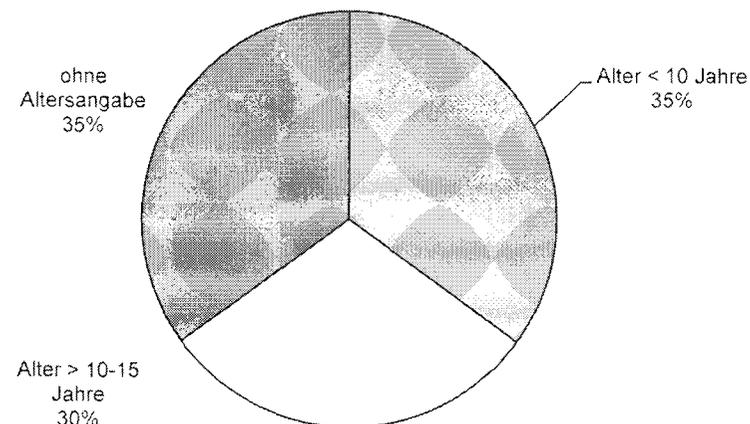
## Prüfungsergebnisse Wedel - Wärmeversorgung (4)

Altersstruktur im Städtevergleich



Wedel

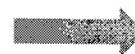
Wärmeerzeugungsanlagen nach Anlagenalter



Die Daten bilden nur erfasste Anlagen ab.

In Quickborn sind Daten zu 44 %, in Wedel zu 35 % und in Kaltenkirchen zu 16 % der Anlagen nicht bekannt!

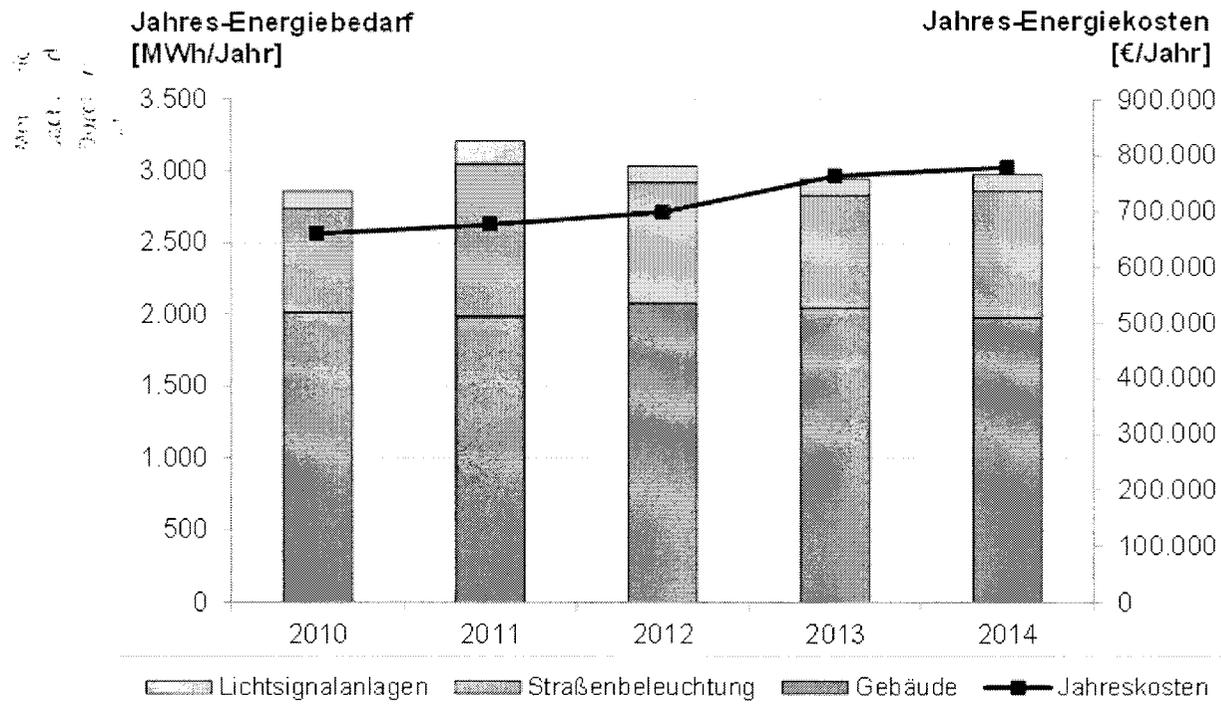
- 30% der Wärmeversorgungsanlagen sind zwischen 10 und 15 Jahren alt, für 35 % der Wärmeversorgungsanlagen liegen keine Daten vor.
- Contracting mit der Stadtwerke Wedel GmbH ohne vertragliche Festlegung zur Anlagenoptimierung bzw. -erneuerung!



**Modernisierungskonzept erforderlich!**

## Prüfungsergebnisse Wedel - elektrische Energie

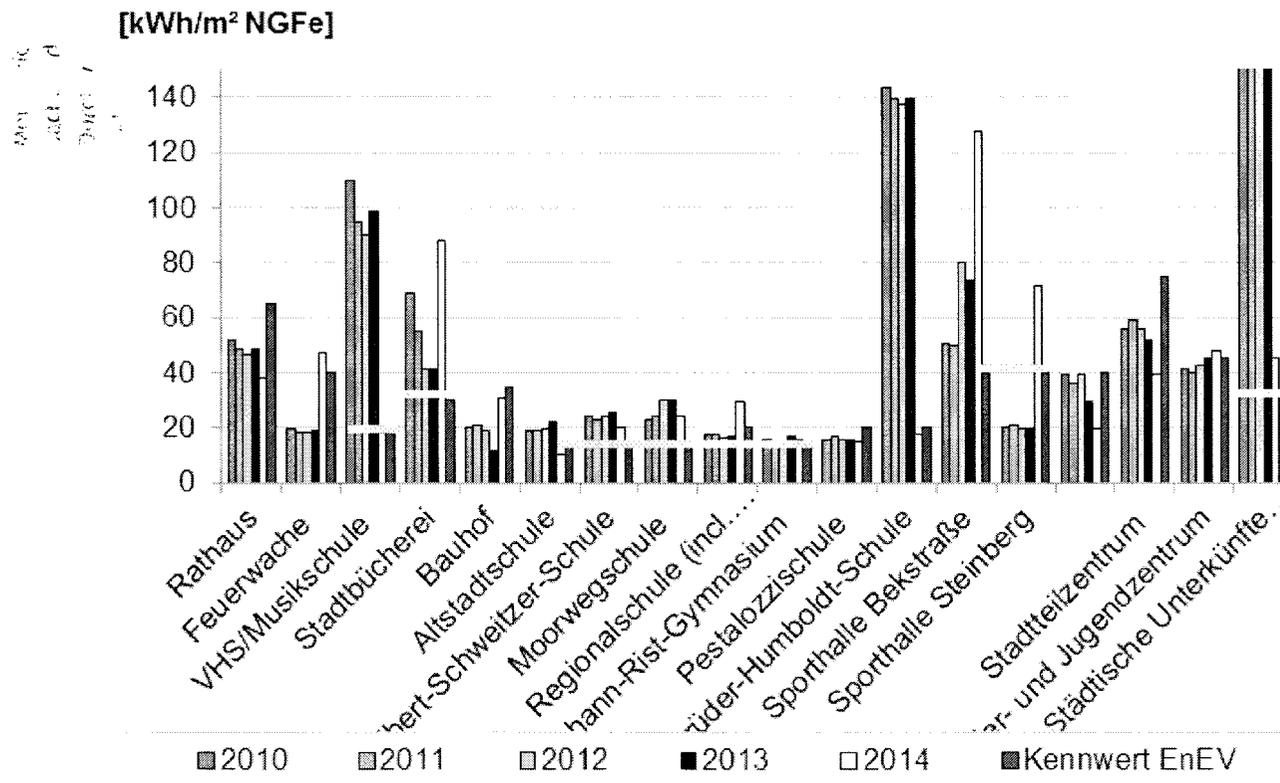
### Jahresbedarf und -kosten der elektrischen Energie



- 66 % des elektrischen Energiebedarfs der Gebäude entfielen auf 7 Liegenschaften:
  - Rathaus (343 MWh), Regionalschule (262 MWh), Sporthalle Steinberg (168 MWh), Gebrüder-Humboldt-Schule (145 MWh), Johann-Rist-Gymnasium (138 MWh), Stadtbücherei (135 MWh), Albert-Schweizer-Schule (107 MWh).

## Prüfungsergebnisse Wedel - elektrische Energie (2)

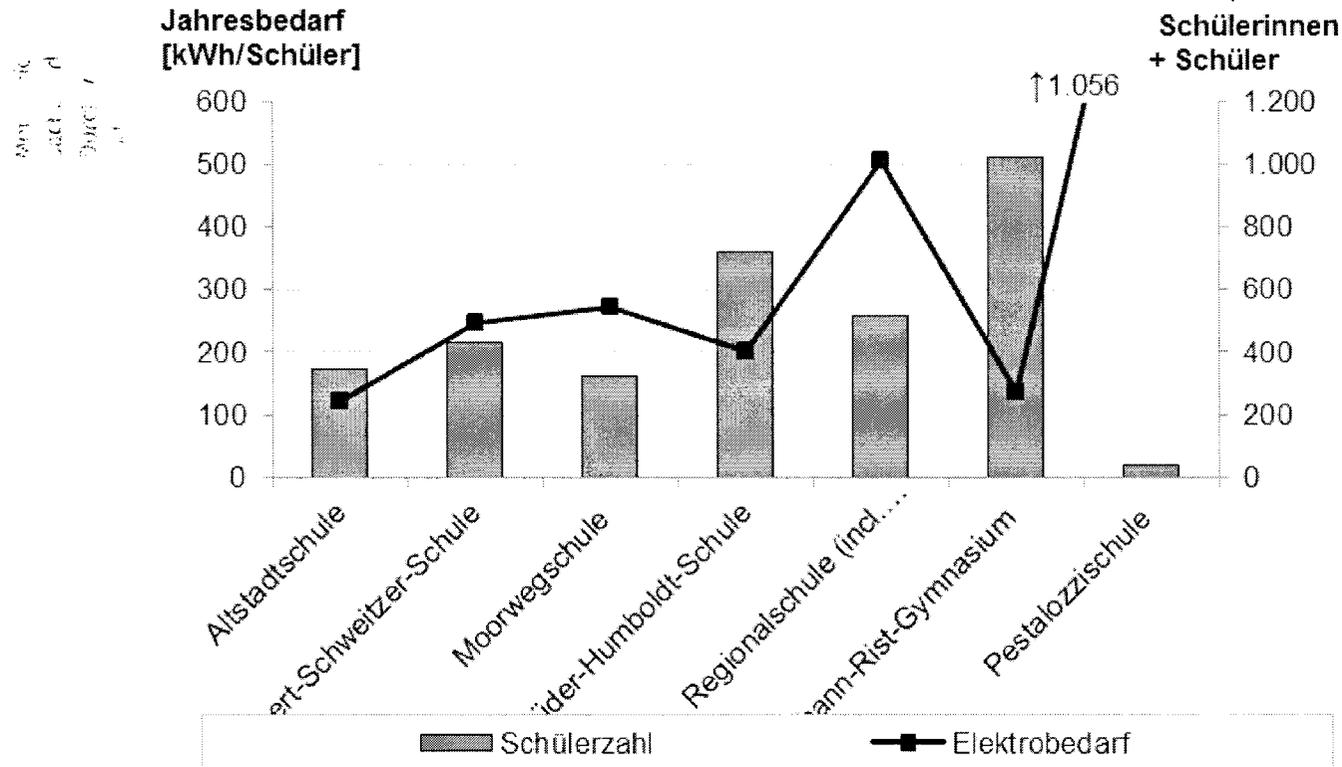
### Spezifischer elektrischer Energiebedarf der Wedeler Liegenschaften



- Die Referenzwerte der EnEV (rechte Säulen, violett + gelbe Balken) werden insbesondere bei den städtischen Unterkünften, der VHS, den Sporthallen und den Schulen deutlich überschritten.

## Prüfungsergebnisse Wedel - elektrische Energie (3)

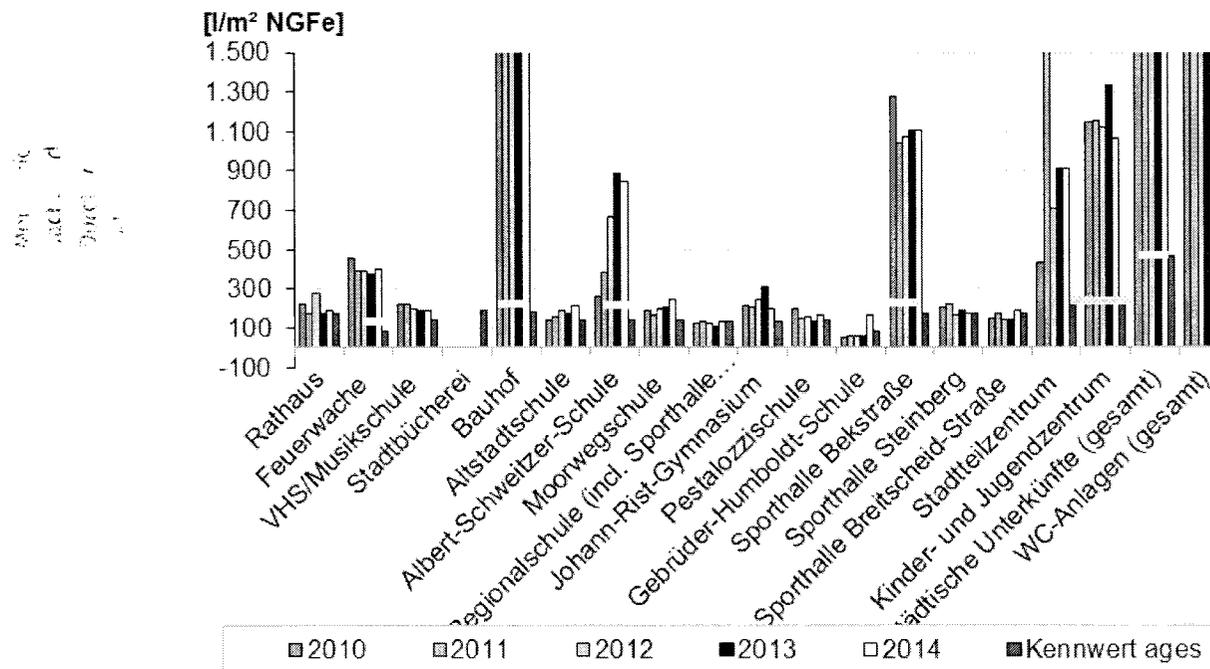
### Beispiel: Spezifischer elektrischer Energiebedarf Schulen je Schüler



- Die Pestalozzischule, die Regionalschule und die Moorwegschule haben deutlich zu hohe spez. Elektrische Energiebedarfe/Schüler.

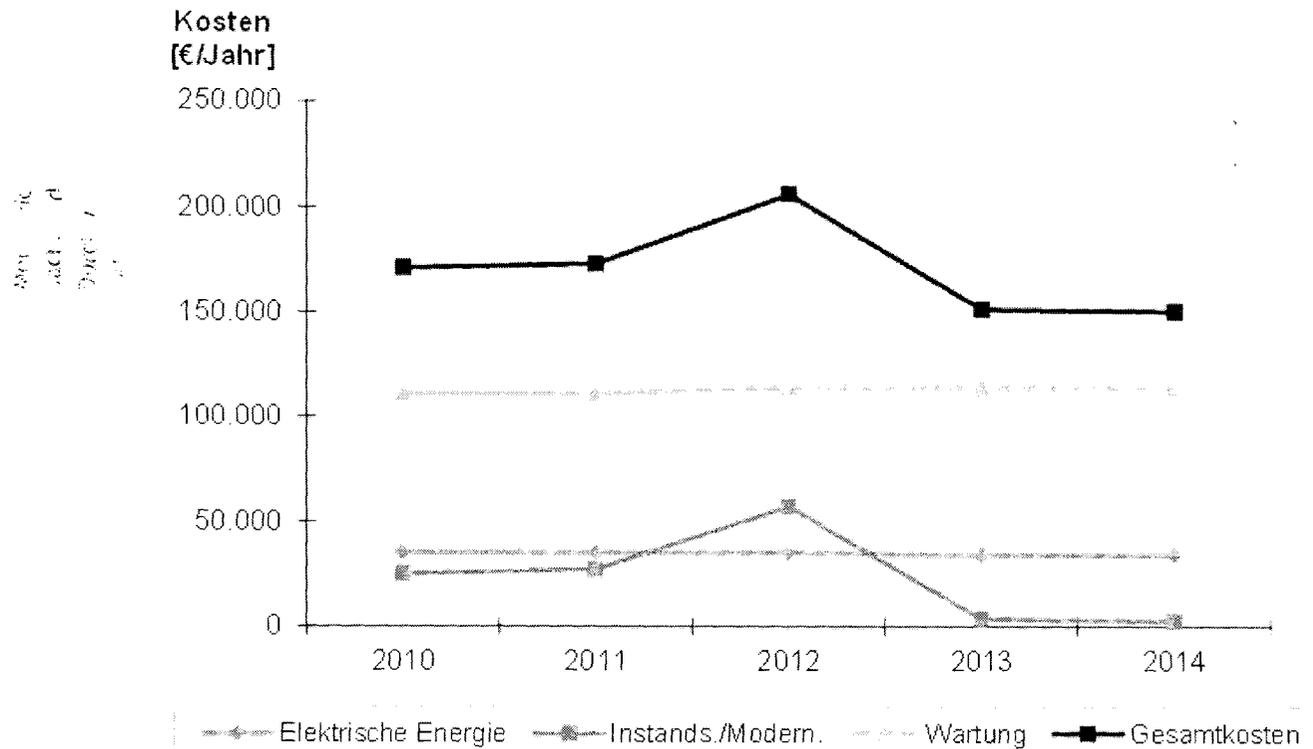
➔ analog zur Wärmebedarfsbetrachtung ist erheblicher Handlungsbedarf vorhanden!

## Prüfungsergebnisse Wedel - Trinkwasserbedarf Flächenspezifischer Trinkwasserverbrauch der Wedeler Gebäude



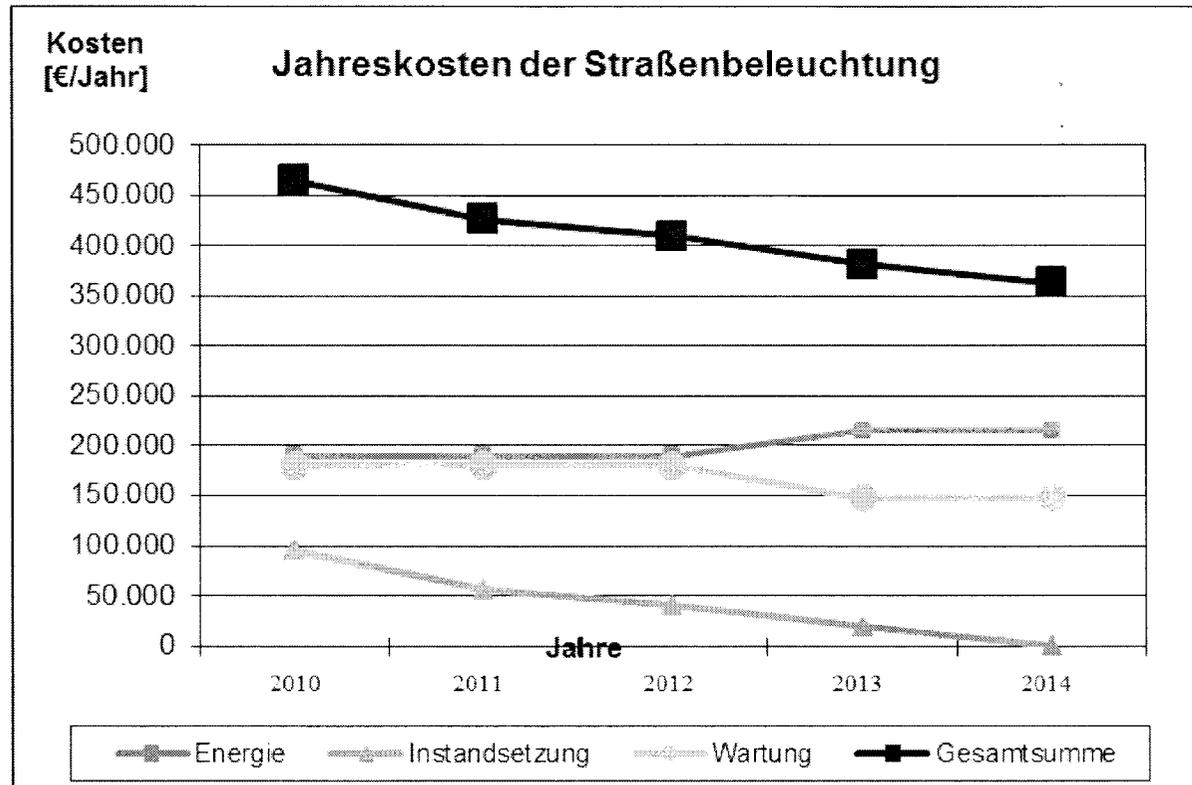
- Die Referenzwerte der ages (rechte Säulen, violett + gelbe Balken) werden bei fast allen Liegenschaften deutlich überschritten.
  - Beispiele in 2014: Bauhof (+1.398 %), Sporthalle Bekstraße (+550 %), Städtische Unterkünfte (+546 %), Albert-Schweitzer-Schule (+505 %), Feuerwache, Stadtteilzentrum und Kinder- und Jugendzentrum (alle über +300 %).
  - Die Trinkwasserkosten stiegen von 99 T€ in 2010 um 50 % auf 148 T€ in 2014.

## Prüfungsergebnisse Wedel - Lichtsignalanlagen



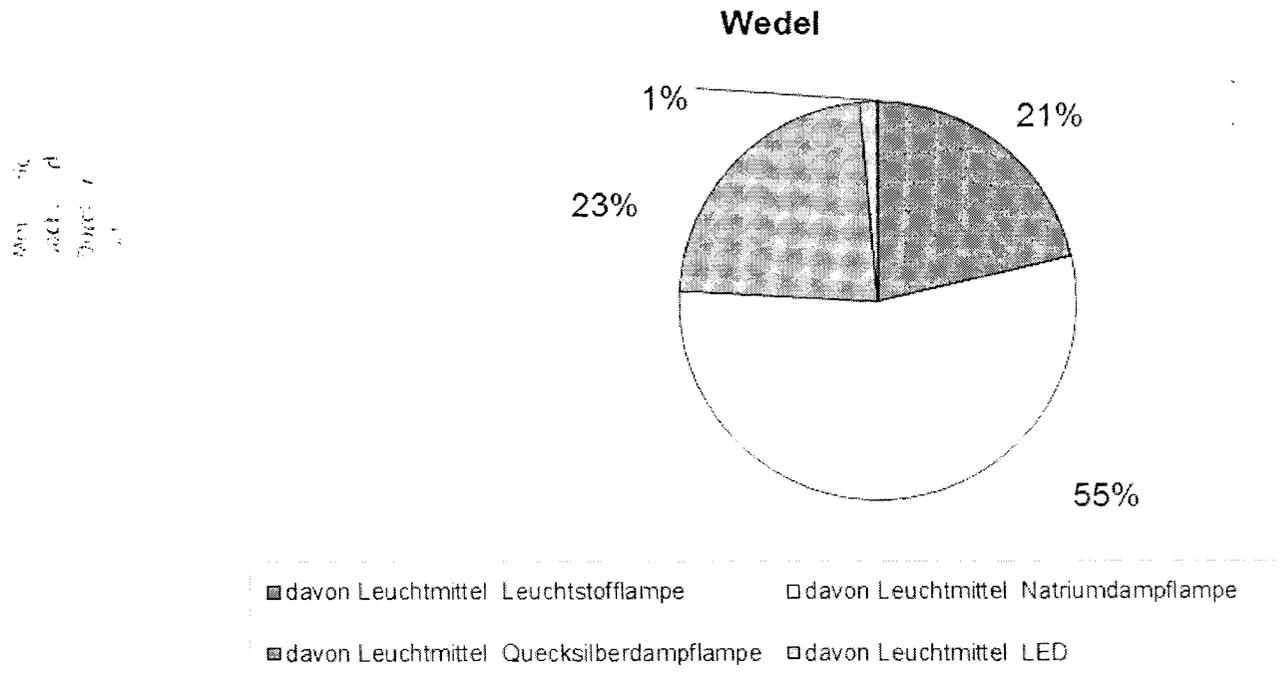
- Der Bestand an LSA in Hochvolttechnik sollte zügig durch moderne Anlagen mit LED-Signalgebern und neuen Steuergeräten ersetzt werden.
  - Verträge zur Wartung/Instandsetzung zum nächstmöglichen Zeitpunkt kündigen und dann öffentlich ausschreiben.
  - Pauschalisierte Abrechnung der Energiekosten durch die Stadtwerke Wedel GmbH beenden und durch verbrauchsabhängige Verträge mit marktkonformen Preisen ersetzen.

## Prüfungsergebnisse Wedel - Straßenbeleuchtung



- Der „Fachdienst Bauverwaltung, Tief- und Gartenbau“ bewirtschaftete 2014 auf 90 km Straßen- und Wegelänge 3.250 Lichtpunkteinheiten.
  - Der Bedarf an Elektrischer Energie für die Straßenbeleuchtung stieg von 2010 bis 2014 um 22 % auf 884 MWh.
  - Die pauschalierten Energiekosten stiegen ab 2013 von 190 auf 215 T€.

## Prüfungsergebnisse Wedel - Straßenbeleuchtung (2)



- Zeitnah mittelfristiges Konzept zur Umrüstung der Quecksilberdampf Lampen erstellen.
- „Betriebsführungsvertrag“ mit den Stadtwerken Wedel GmbH beenden.
  - Benötigtes Leistungsspektrum umfassend analysieren, sukzessive Erneuerung veralteter Anlagen mit aufnehmen, Leistungsverzeichnis erstellen und öffentlich ausschreiben.
  - Vertragsbeziehungen, Vertragsleistungen, Entgeltabrechnungen und das Auftragswesen eindeutig regeln.

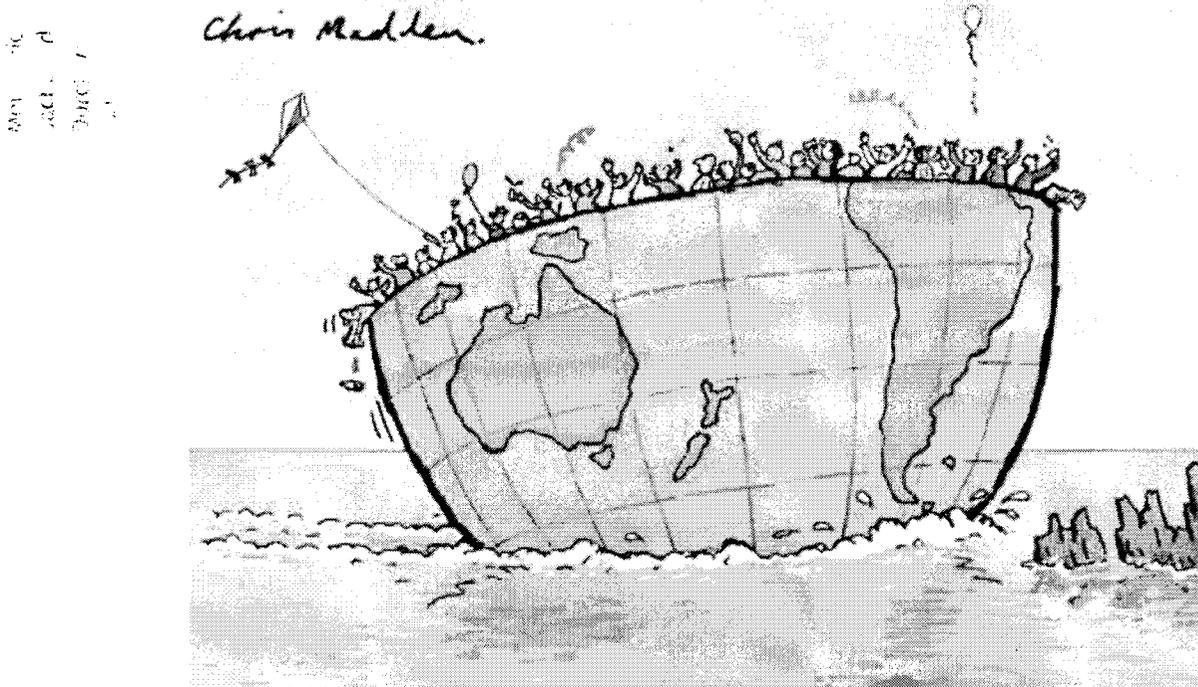
## Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse für Wedel

- Energiemanagement in dem „Fachdienst Gebäudemanagement“ zentral zusammenfassen.
  - Erarbeitung eines vollständigen Liegenschaftskatasters, alle Vermögens-, Betriebs- und Energiedaten erfassen und fortschreiben.
  - Energiebericht der städtischen Liegenschaften jährlich erstellen, Handlungsempfehlungen abgeben. Danach Beratung und Verabschiedung des Energieberichts in den politischen Gremien.
  - Zusammenfassung der Ausschreibung/Verträge Elektrische Energie für Liegenschaften, Straßenbeleuchtung und Lichtsignalanlagen.
- Mittel- und langfristiges Sanierungskonzept für Gebäude und gebäudetechnische Anlagen erstellen.
  - Schritte: 1. Gebäudesanierung → 2. Technikerneuerung → 3. Ausschreibung/Vertragsanpassung der Energieversorgungs- und Wartungsverträge.
  - Nachweis der Wirtschaftlichkeit während der Folgejahre im Betrieb bei allen baulichen und gebäudetechnischen Investitionsmaßnahmen → Folgekostenbetrachtungen durchführen
  - Leistungen zur Wartung der Gebäude und der gebäudetechnischen Anlagen erfassen und ausschreiben.

## Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse für Wedel (2)

- Für Bauunterhaltung und Betrieb der Liegenschaften ausreichende Finanzmittel sicherstellen.
- Mehrjährige Erneuerungsprogramme für die Straßenbeleuchtung und Lichtsignalanlagen vorantreiben.
  - Ersatz veralteter und energieintensiver Leuchten durch energiesparende Technik.
  - Betriebsführung der Straßenbeleuchtung und der Lichtsignalanlagen ausschreiben.

Vielen Dank für Ihr Interesse!



Haben Sie weitere Fragen?

## Anfrage zur geplanten Notunterkunft am Steinberg 8 Haupt- und Finanzausschuss am 12.07.2016

Die Verwaltung wird gebeten,

1. über den Sachstand betreffend der Planung zur Notunterkunft am Steinberg 8 zu berichten und dabei mitzuteilen, ob und inwiefern die bestehende Planung noch dem Bedarf entspricht, der zur Grundlage der Entscheidung des UBF am 04.02.16 gemacht worden war,
2. die seit dem HFA vom 09.11.2015 nicht beantworteten Fragen der FDP umgehend schriftlich zu beantworten (siehe To-Do-Liste im Anhang des HFA-Protokolls)
  - a. Aufstellung aller Kosten, die mit der Unterbringung von Flüchtlingen einhergehen und eine Darstellung, was alles durch Bund und Land erstattet wird,
  - b. Antwort auf die Frage, ob durch die Zuweisung von Flüchtlingen mehr Kita-Plätze und VHS-Sprachkursplätze erforderlich sein werden,
  - c. Antwort auf die Frage, ob und ggf. inwieweit Ehrenamtliche in der Flüchtlingsbetreuung versichert sind,
3. mitzuteilen, ob und inwiefern die Vorgaben Förderfähigkeit, Nachnutzbarkeit und ortstypische unauffällige Gestaltung, eingehalten worden sind.

### Begründung:

In der 31. öffentlichen Sitzung des PLA ist zur MV 2016/048 die Feststellung der Verwaltung vorgelegt worden, dass zur Deckung des Unterbringungsbedarfs durch die Stadt dringend **Wohnungen für Familien** benötigt werden.

Die vorgelegte Planung zur Errichtung einer Notunterkunft am Steinberg erfüllt diese Anforderungen nicht. Im ganz überwiegenden Maße werden Planungen für die Herstellung von Einzelunterbringungen betrieben, die nach der Mitteilungsvorlage offenkundig nicht (mehr) dem Bedarf entsprechen. Eine ortstypische unauffällige Gestaltung ist unserer Meinung nach nicht eingehalten.

Nach Auffassung der CDU- Fraktion soll die Umsetzung dieser Planung nach dem Beschluss des UBF vom 04.02.16 nicht weiterverfolgt werden. Die diesbezüglichen Unklarheiten wurden im genannten PLA nach mehrheitlicher Auffassung zum Anlass genommen die Fortsetzung der Arbeiten im Baugenehmigungsverfahren durch die Verwaltung einstweilen einzustellen, was von der Verwaltung aufgenommen und bestätigt wurde.

Über die bestehenden Zweifel am Bedarf hinaus bestehen zusätzliche Zweifel, ob die geplante Notunterkunft den politischen Vorgaben aus den vorangegangenen Ausschussberatungen entspricht.

Sollte die bestehende Planung weder förder- noch nachnutzungsfähig im Sinne der vorangegangenen Beratungen im PLA sein, kündigt die CDU Fraktion bereits jetzt zu beantragen an,



- den städtischen Haushalt dadurch zu entlasten, dass der Beschluss zur Umsetzung der Planung Notunterkunft am Steinberg 8 durch Finanzierung mit städtischen Mitteln aufgehoben wird,
- zu beschließen, dass eine Notunterkunft unter Beachtung der nach dem Bedarf und den politischen Vorgaben zur Nutzbarkeit und ortstypisch unauffälligen Gestaltung im Investorenmodell geplant und errichtet werden soll.

Wedel, 07.07.16

Michael Schernikau  
CDU Sprecher Planungsausschuss  
stellv. Fraktionsvorsitzender

17  
1 000  
p 100  
m 100



Stadt Wedel - FBL1 • Postfach 260 • 22871 Wedel

## Haupt- und Finanzausschuss

## Jugend- und Sozialausschuss

Mein Zeichen	FB 1/Wa
Sachbearbeiter	Herr Waßmann
Durchwahl	04103 707-202
Telefax	04103 70788-202
Zimmer	124
E-Mail	r.wassmann@stadt.wedel.de
Datum	14.07.2016

### Antwort auf die Anfrage der CDU-Fraktion zur geplanten Wohnunterkunft am Steinberg Haupt- und Finanzausschuss am 12.07.2016

Zum Sachstand der Planung erinnert der Bürgermeister an die Historie zum Bau der Wohnunterkunft am Steinberg. Ursprünglich erfolgte die Planung als Ersatzbau für abgängige Wohnunterkünfte im Stadtgebiet. Als dann der Flüchtlingsstrom 2015 einsetzte, wurde über einen längeren Zeitraum darüber beraten, welche Standorte mit Priorisierung für den Bau weiterer Wohnunterkünfte in Frage kommen. Zur Unterbringung der Flüchtlinge mietete die Stadt viele geeignete Wohnungen an. Die Planung für den Bau am Steinberg wurde in der Sitzung des UBF am 04.02.2016 beschlossen und kann aus Sicht der Verwaltung fortgesetzt werden.

Auf die Fragen der FDP-Fraktion vom 09.11.2015 zur Unterbringung von Flüchtlingen und die damit einhergehenden Kosten, zum Kita-Platzbedarf, zur Belegung der Deutschsprachkurse an der VHS und zur Ehrenamtsvereinbarung ist die Verwaltung zwischenzeitlich in mehreren Sitzungen, u.a. im Jugend- und Sozialausschuss, eingegangen.

Aus heutiger Sicht ergibt sich folgender Sachstand:

### Asylbewerber Stand 30.06.2016:

Gesamtzahl 549

14.07.2016  
r.wassmann



Konten der Stadt Wedel | Gläubiger-ID: DE52ZZZ00000015232  
Stadtsparkasse Wedel  
IBAN DE34 2215 1730 0000 0000 19 • BIC NOLADE21WED  
Postbank Hamburg  
IBAN DE61 2001 0020 0005 6902 07 • BIC PBNKDEFFXXX

Rathaus  
Rathausplatz 3-5  
22880 Wedel  
Tel.: 04103 707-0  
Fax: 04103 707-300

Besuchszeiten  
Mo., Di., Mi. und Fr.  
von 08:30 Uhr - 13:00 Uhr  
Do. 15:00 Uhr - 19:00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

	Kinder	176
davon	m	93
	w	83
	Erwachsene	373
davon	m	242
	w	131

Zugänge vom 01.01.2016 bis zum 30.06.2016 116 Personen.

Für Juli wurden bisher keine weiteren Asylsuchende angekündigt.

Familienzuzüge wurden bereits Anfang 2016 angekündigt, bisher sind hier jedoch nur wenige tatsächlich angekommen.

Die Integrationspauschale wurde bis zum 30.04.2016 gezahlt. Der Betrag beläuft sich auf 125.000,- € . Unter Berücksichtigung der aktuellen Zugänge wird für 2016 mit einer Summe von höchstens 320.000,- € gerechnet.

Es wurden bisher über 80 Objekte angemietet. Ein weiteres mit neun Wohneinheiten wird vermutlich zum 01.09.2016 angemietet (Vorvertrag).

In der Industriestraße 23 werden die ersten Einheiten Anfang August bezugsfertig sein.

Zurzeit sind ca. 20 Wohnungen nicht belegt. Die Kosten dafür belaufen sich auf ca. 20.000,- € monatlich. Im Übrigen werden jedoch sämtliche anfallenden Unterkunftskosten durch den Kreis Pinneberg erstattet. Aufgrund der geringen Zuweisungen ist vorgesehen, die Leerstände abzubauen und damit die Kosten zu senken.

Durch diese Entwicklung besteht aktuell keine Problematik bei der Unterbringung von Asylsuchenden und Wohnungslosen. Allerdings laufen die Baugenehmigungen verschiedener städtischer Notunterkünfte kurz- bis mittelfristig aus:

Holmer Straße 153	(16 WE) zum	30.11.2017	
Schulauer Straße 65	(15 WE) zum	29.12.2017	Ersatzunterkunft Feldstraße
Steinberg 8	(14 WE) zum	30.01.2018	Ersatzunterkunft Steinberg
Am Redder 53	(13 WE) zum	28.02.2019	Ersatzunterkunft Heinestraße
Ansgariusweg 17	(16 WE) zum	31.05.2020	Ersatzunterkunft Steinberg
Moorweg 60	(12 WE) zum	04.01.2021	

Der Mietvertrag für den Ansgariusweg 15 (Container/14 WE) läuft im Herbst 2017 aus und die Bergstraße 19 (12 WE) ist stark sanierungsbedürftig. Die Unterkünfte Schulauer Straße, Steinberg 8 und Ansgariusweg 17 sind in keinem guten Zustand und müssen saniert bzw. abgerissen werden - vielleicht nicht kurzfristig, aber doch absehbar. Wir betreuen derzeit ca. 80 Obdachlose. Bei der Belegung von Wohnunterkünften wird immer auf eine sog. Durchmischung geachtet.

Sollten diese Unterkünfte nicht ersetzt werden, stellt sich die Situation ganz anders dar. Abgesehen davon benötigt der Bau neuer Unterkünfte einen gewissen Vorlauf.

Durch die Prognosen des Landes hat die Stadt Wedel über 80 Objekte angemietet und dadurch in den Wohnungsmarkt eingegriffen, auch durch die aus der Notsituation resultierende Zahlung hoher Mieten (bis zu 11,50 €/m<sup>2</sup>).

Wenn die Notunterkünfte nicht ersetzt werden, würde das bedeuten, dass die Stadt sich weiter auf dem freien Wohnungsmarkt betätigen müsste - und damit ggfs. auch die Mietpreise negativ beeinflussen würde.

#### Verwendung der Integrationspauschale:

Vertrag Diakonie/Caritas	220.000,-- €
Schulsozialarbeit	6.000,-- €
Integrationskoordinatorin	5.000,-- €
„Transportkosten“	5.000,-- €
Leerstände, Renovierung,...	200.000,-- €
Personalkosten für zusätzliche befristete Stellen	43.000,-- €
	26.000,-- €
	18.000,-- €
Sprachkurse	6.000,-- €

Wesentlicher Kostenpunkt ist der Vertrag mit Diakonie und Caritas. Dieser bezieht sich auf die der Stadt Wedel jährlich zugewiesenen Asylsuchenden. Der Vertrag geht von jährlich 470 Personen aus. Zum derzeitigen Stand werden die Zahlen für dieses Jahr - und vermutlich auch in der Zukunft - nicht mehr erreicht werden. Im Vertrag sind auch flexible Leistungsreduzierungen geregelt, wenn die geplanten Zahlen nicht erreicht werden. Insoweit ist eine zeitnahe Kostenreduzierung möglich.

Unklar ist auch, ob ein sog. „Turbo-Asylverfahren“ installiert wird. Damit würde dann ggfs. auch die Zahlung der Integrationspauschale entfallen. Dieser Personenkreis würde dann, zumindest vorläufig, zunächst durch das Jobcenter betreut. Das könnte auch für den Familiennachzug gelten. Die Kosten für Unterbringung könnten dann, zumindest teilweise, durch die Stadt Wedel getragen werden müssen (angemessene Unterkunftskosten). Für die Kosten der Infrastruktur (KiTa, Schule,...) gilt das gleiche.

Die dargestellten Aspekte machen deutlich, wie schwierig es ist, die nächsten Monate realistisch zu prüfen bzw. auch die entstandenen Kosten seriös darzustellen.

gez. Schmidt  
Bürgermeister

17  
1.000€  
1.000€  
1.000€

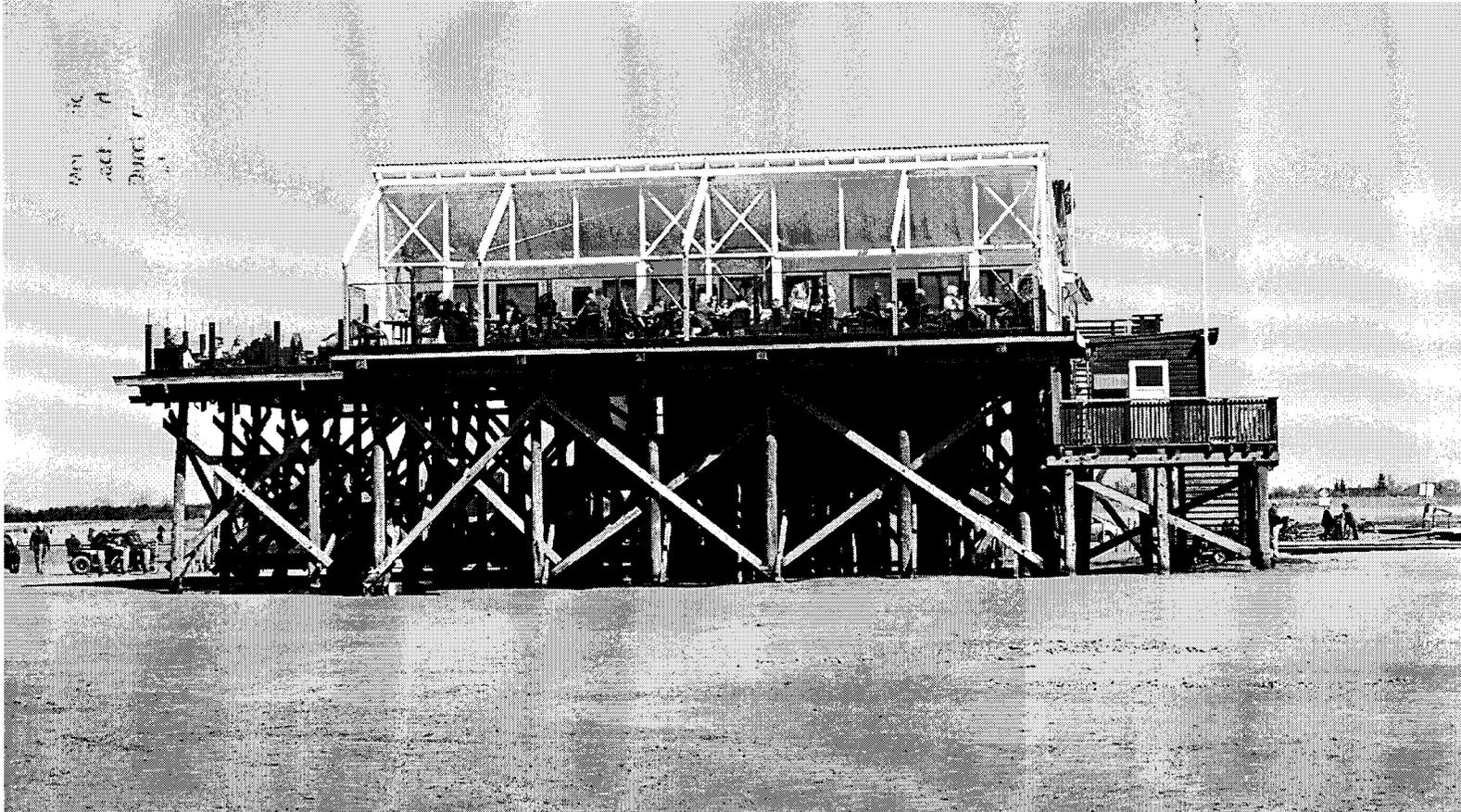
# Was ist ein Erbbaurecht?

- Veräußerliches und vererbbares Recht auf der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG)

# Vertragliche Vereinbarungen

- Errichtung eines Bauwerkes
- auf einem fremden Grundstück
- auf Zeit
- gegen Zahlung eines Erbbauzinses

# „Pfahlbau“



Quelle: privat

- Grundstück = Eigentum des E-Gebers
- Pfähle = Erbbaurecht;  
Eigentum des E-Nehmers
- Bauwerk = Eigentum des E-Nehmers

# Erlöschen des Erbbaurechtes

- vertraglich vereinbartes Ende durch Zeitablauf
  - kein Anspruch auf Verlängerung oder Kauf
- Entschädigung für den Verlust des Eigentums am Bauwerk
  - i.d.R. 2/3 des Gebäudewertes

10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

# Verkauf

## Wie bestimmt sich der Preis?

# Verkehrswert

- Legaldefinition in § 194 BauGB
- Ermittlung nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse

# Bodenrichtwert

- § 196 BauGB
- Durchschnittliche Lagewerte für den Boden
- Ermittlung durch den Gutachterausschuss

# Ermittlung des Verkehrswertes

- Grundlage: Bodenrichtwert
- hier: Belastung des Grundstückes durch Erbbaurecht
  - daher Abzüge durch:  
Abzinsung des Bodenrichtwertes für die Restlaufzeit
- Vervielfältigung des Erbbauzinses für die Restlaufzeit

# Verkehrswert

Verkehrswert des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes =

Bodenrichtwert

- Abzüge

+ kapitalisierter Erbbauzins

# Bodenrichtwert/Verkehrswert

(vereinfachte schematische Darstellung)

