

Folgekostenkonzept soziale Infrastrukturen 2022/2023 der Stadt Wedel

Vorstellung im Planungsausschuss am 10.1.2023

Dr. Jens-Martin Gutsche
Gertz Gutsche Rümenapp – Stadtentwicklung und Mobilität, Hamburg/Berlin

Ausgangspunkt: §11 BauGB

Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können nach § 11 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 insbesondere sein:

„Die **Übernahme von Kosten** oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind; dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken.“

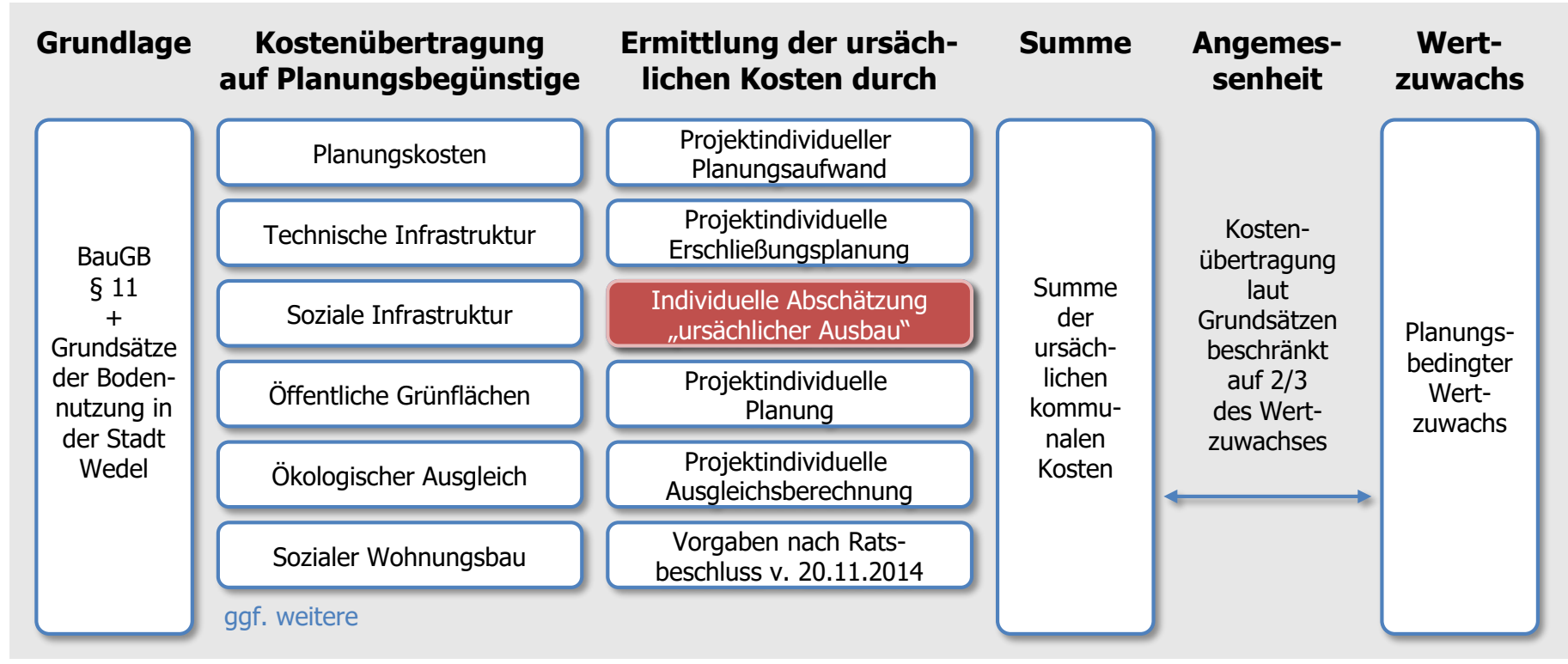
§ 11 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 BauGB

- bildet die Grundlage für die freiwillige Infrastrukturkostenbeteiligung
- regelt Fälle, in denen Planungsbegünstigte ein Vorhaben verwirklichen wollen, für die Durchführung oder als dessen Folge aber infrastrukturelle Maßnahmen erforderlich sind oder werden, die wiederum Kosten bei der Gemeinde auslösen
- ermöglicht den Gemeinden damit, die Planungsbegünstigten an den durch sie ausgelösten Folgekosten zu beteiligen, um so eine finanzielle Entlastung zu erfahren und das Vorhaben überhaupt zu ermöglichen.

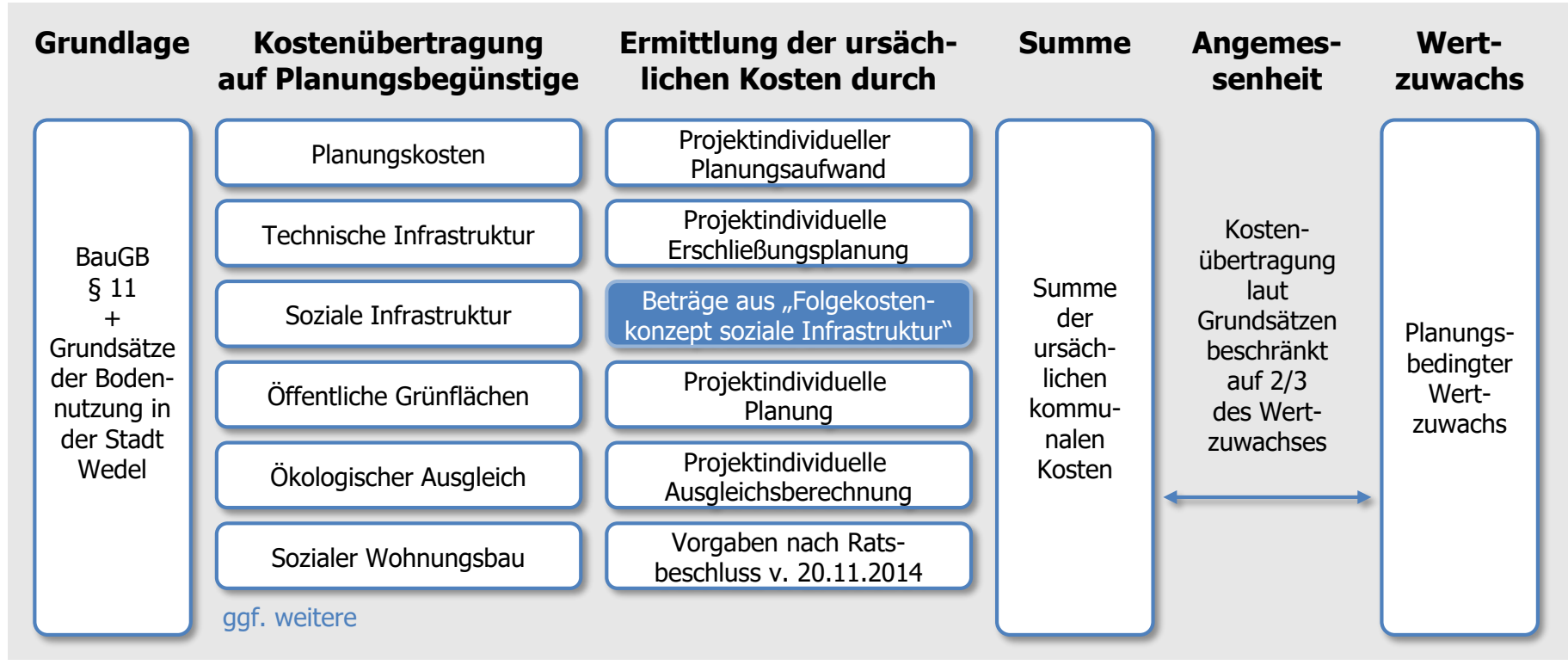
Grundsätze der Bodennutzung der Stadt Wedel

In Ergänzung zu dieser gesetzlichen Regelung hat die Stadt Wedel in den Grundsätzen der Bodennutzung (Ratsbeschluss vom 2.6.2016) u.a. Kosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur und damit einhergehenden Verpflichtungen für die Stadt Wedel und für die Planungsbegünstigten benannt.

Ermittlung der übertragbaren Kosten: Bisheriges Vorgehen



Ermittlung der übertragbaren Kosten: Mit Folgekostenkonzept Soz. Infrastr.



Folgekostenkonzept soziale Infrastruktur 2022/2023

Ursächliche Kosten pro neuer WE (Neubau mit Bezug im Zeitraum 2022–2027)

Tabelle 1 Folgekostensätze, WE = Wohneinheiten, Pl. = Plätze

	Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser			Mehrfamilienhäuser		
	Folgekosten pro WE		Plätze pro WE	Folgekosten pro WE		Plätze pro WE
Folgekosten für den Ausbau von ...	ohne Grundstückskosten	mit Grundstückskosten	entspricht ... Plätzen	ohne Grundstückskosten	mit Grundstückskosten	entspricht ... Plätzen
Krippe	8.786 €/WE	11.797 €/WE	0,120 Pl./WE	2.047 €/WE	2.748 €/WE	0,028 Pl./WE
Kita (Ü3)	1.569 €/WE	2.053 €/WE	0,038 Pl./WE	475 €/WE	621 €/WE	0,012 Pl./WE
Grundschule	4.125 €/WE	7.850 €/WE	0,111 Pl./WE	1.140 €/WE	2.170 €/WE	0,031 Pl./WE
GemS	1.121 €/WE	1.836 €/WE	0,029 Pl./WE	456 €/WE	746 €/WE	0,012 Pl./WE
Gymnasium	2.804 €/WE	4.219 €/WE	0,072 Pl./WE	1.139 €/WE	1.715 €/WE	0,029 Pl./WE
Ganztag Grundschule	2.481 €/WE	2.670 €/WE	0,202 Pl./WE	686 €/WE	738 €/WE	0,056 Pl./WE
Ganztag GemS	0 €/WE	0 €/WE	0,000 Pl./WE	0 €/WE	0 €/WE	0,000 Pl./WE
insgesamt	20.886 €/WE	30.425 €/WE		5.942 €/WE	8.738 €/WE	

Folgekostensätze für neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Tabelle 1 Folgekostensätze, WE = Wohneinheiten, Pl. = Plätze

	Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser			Mehrfamilienhäuser		
	Folgekosten pro WE		Plätze pro WE	Folgekosten pro WE		Plätze pro WE
Folgekosten für den Ausbau von ...	ohne Grundstückskosten	mit Grundstückskosten	entspricht ... Plätzen	ohne Grundstückskosten	mit Grundstückskosten	entspricht ... Plätzen
Krippe	8.786 €/WE	11.797 €/WE	0,120 Pl./WE	2.047 €/WE	2.748 €/WE	0,028 Pl./WE
Kita (Ü3)	1.569 €/WE	2.053 €/WE	0,038 Pl./WE	475 €/WE	621 €/WE	0,012 Pl./WE
Grundschule	4.125 €/WE	7.850 €/WE	0,111 Pl./WE	1.140 €/WE	2.170 €/WE	0,031 Pl./WE
GemS	1.121 €/WE	1.836 €/WE	0,029 Pl./WE	456 €/WE	746 €/WE	0,012 Pl./WE
Gymnasium	2.804 €/WE	4.219 €/WE	0,072 Pl./WE	1.139 €/WE	1.715 €/WE	0,029 Pl./WE
Ganztag Grundschule	2.481 €/WE	2.670 €/WE	0,202 Pl./WE	686 €/WE	738 €/WE	0,056 Pl./WE
Ganztag GemS	0 €/WE	0 €/WE	0,000 Pl./WE	0 €/WE	0 €/WE	0,000 Pl./WE
insgesamt	20.886 €/WE	30.425 €/WE		5.942 €/WE	8.738 €/WE	

Folgekostensätze für neue Wohnungen in Ein-, Zwei- und Familienhäusern

Tabelle 1 Folgekostensätze, WE = Wohneinheiten, Pl. = Plätze

	Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser			Mehrfamilienhäuser		
	Folgekosten pro WE		Plätze pro WE	Folgekosten pro WE		Plätze pro WE
Folgekosten für den Ausbau von ...	ohne Grundstückskosten	mit Grundstückskosten	entspricht ... Plätzen	ohne Grundstückskosten	mit Grundstückskosten	entspricht ... Plätzen
Krippe	8.786 €/WE	11.797 €/WE	0,120 Pl./WE	2.047 €/WE	2.748 €/WE	0,028 Pl./WE
Kita (Ü3)	1.569 €/WE	2.053 €/WE	0,038 Pl./WE	475 €/WE	621 €/WE	0,012 Pl./WE
Grundschule	4.125 €/WE	7.850 €/WE	0,111 Pl./WE	1.140 €/WE	2.170 €/WE	0,031 Pl./WE
GemS	1.121 €/WE	1.836 €/WE	0,029 Pl./WE	456 €/WE	746 €/WE	0,012 Pl./WE
Gymnasium	2.804 €/WE	4.219 €/WE	0,072 Pl./WE	1.139 €/WE	1.715 €/WE	0,029 Pl./WE
Ganztag Grundschule	2.481 €/WE	2.670 €/WE	0,202 Pl./WE	686 €/WE	738 €/WE	0,056 Pl./WE
Ganztag GemS	0 €/WE	0 €/WE	0,000 Pl./WE	0 €/WE	0 €/WE	0,000 Pl./WE
insgesamt	20.886 €/WE	30.425 €/WE		5.942 €/WE	8.738 €/WE	

Folgekostensätze: Standardsätze mit Grundstückskosten

Tabelle 1 Folgekostensätze, WE = Wohneinheiten, Pl. = Plätze

	Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser			Mehrfamilienhäuser		
	Folgekosten pro WE		Plätze pro WE	Folgekosten pro WE		Plätze pro WE
Folgekosten für den Ausbau von ...	ohne Grundstückskosten	mit Grundstückskosten	entspricht ... Plätzen	ohne Grundstückskosten	mit Grundstückskosten	entspricht ... Plätzen
Krippe	8.786 €/WE	11.797 €/WE	0,120 Pl./WE	2.047 €/WE	2.748 €/WE	0,028 Pl./WE
Kita (Ü3)	1.569 €/WE	2.053 €/WE	0,038 Pl./WE	475 €/WE	621 €/WE	0,012 Pl./WE
Grundschule	4.125 €/WE	7.850 €/WE	0,111 Pl./WE	1.140 €/WE	2.170 €/WE	0,031 Pl./WE
GemS	1.121 €/WE	1.836 €/WE	0,029 Pl./WE	456 €/WE	746 €/WE	0,012 Pl./WE
Gymnasium	2.804 €/WE	4.219 €/WE	0,072 Pl./WE	1.139 €/WE	1.715 €/WE	0,029 Pl./WE
Ganztag Grundschule	2.481 €/WE	2.670 €/WE	0,202 Pl./WE	686 €/WE	738 €/WE	0,056 Pl./WE
Ganztag GemS	0 €/WE	0 €/WE	0,000 Pl./WE	0 €/WE	0 €/WE	0,000 Pl./WE
insgesamt	20.886 €/WE	30.425 €/WE		5.942 €/WE	8.738 €/WE	

Folgekostensätze: Verminderte Kostensätze ohne Grundstückskosten

Tabelle 1 Folgekostensätze, WE = Wohneinheiten, Pl. = Plätze

	Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser			Mehrfamilienhäuser		
	Folgekosten pro WE		Plätze pro WE	Folgekosten pro WE		Plätze pro WE
Folgekosten für den Ausbau von ...	ohne Grundstückskosten	mit Grundstückskosten	entspricht ... Plätzen	ohne Grundstückskosten	mit Grundstückskosten	entspricht ... Plätzen
Krippe	8.786 €/WE	11.797 €/WE	0,120 Pl./WE	2.047 €/WE	2.748 €/WE	0,028 Pl./WE
Kita (Ü3)	1.569 €/WE	2.053 €/WE	0,038 Pl./WE	475 €/WE	621 €/WE	0,012 Pl./WE
Grundschule	4.125 €/WE	7.850 €/WE	0,111 Pl./WE	1.140 €/WE	2.170 €/WE	0,031 Pl./WE
GemS	1.121 €/WE	1.836 €/WE	0,029 Pl./WE	456 €/WE	746 €/WE	0,012 Pl./WE
Gymnasium	2.804 €/WE	4.219 €/WE	0,072 Pl./WE	1.139 €/WE	1.715 €/WE	0,029 Pl./WE
Ganztag Grundschule	2.481 €/WE	2.670 €/WE	0,202 Pl./WE	686 €/WE	738 €/WE	0,056 Pl./WE
Ganztag GemS	0 €/WE	0 €/WE	0,000 Pl./WE	0 €/WE	0 €/WE	0,000 Pl./WE
insgesamt	20.886 €/WE	30.425 €/WE		5.942 €/WE	8.738 €/WE	

Folgekostensätze: Benötigte Plätze pro Wohneinheit (WE)

Tabelle 1 Folgekostensätze, WE = Wohneinheiten, Pl. = Plätze

	Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser			Mehrfamilienhäuser		
	Folgekosten pro WE		Plätze pro WE	Folgekosten pro WE		Plätze pro WE
Folgekosten für den Ausbau von ...	ohne Grundstückskosten	mit Grundstückskosten	entspricht ... Plätzen	ohne Grundstückskosten	mit Grundstückskosten	entspricht ... Plätzen
Krippe	8.786 €/WE	11.797 €/WE	0,120 Pl./WE	2.047 €/WE	2.748 €/WE	0,028 Pl./WE
Kita (Ü3)	1.569 €/WE	2.053 €/WE	0,038 Pl./WE	475 €/WE	621 €/WE	0,012 Pl./WE
Grundschule	4.125 €/WE	7.850 €/WE	0,111 Pl./WE	1.140 €/WE	2.170 €/WE	0,031 Pl./WE
GemS	1.121 €/WE	1.836 €/WE	0,029 Pl./WE	456 €/WE	746 €/WE	0,012 Pl./WE
Gymnasium	2.804 €/WE	4.219 €/WE	0,072 Pl./WE	1.139 €/WE	1.715 €/WE	0,029 Pl./WE
Ganztag Grundschule	2.481 €/WE	2.670 €/WE	0,202 Pl./WE	686 €/WE	738 €/WE	0,056 Pl./WE
Ganztag GemS	0 €/WE	0 €/WE	0,000 Pl./WE	0 €/WE	0 €/WE	0,000 Pl./WE
insgesamt	20.886 €/WE	30.425 €/WE		5.942 €/WE	8.738 €/WE	

Folgekostensätze Stadt Wedel (Neubau mit Bezug im Zeitraum 2022–2027)

Tabelle 1 Folgekostensätze, WE = Wohneinheiten, Pl. = Plätze

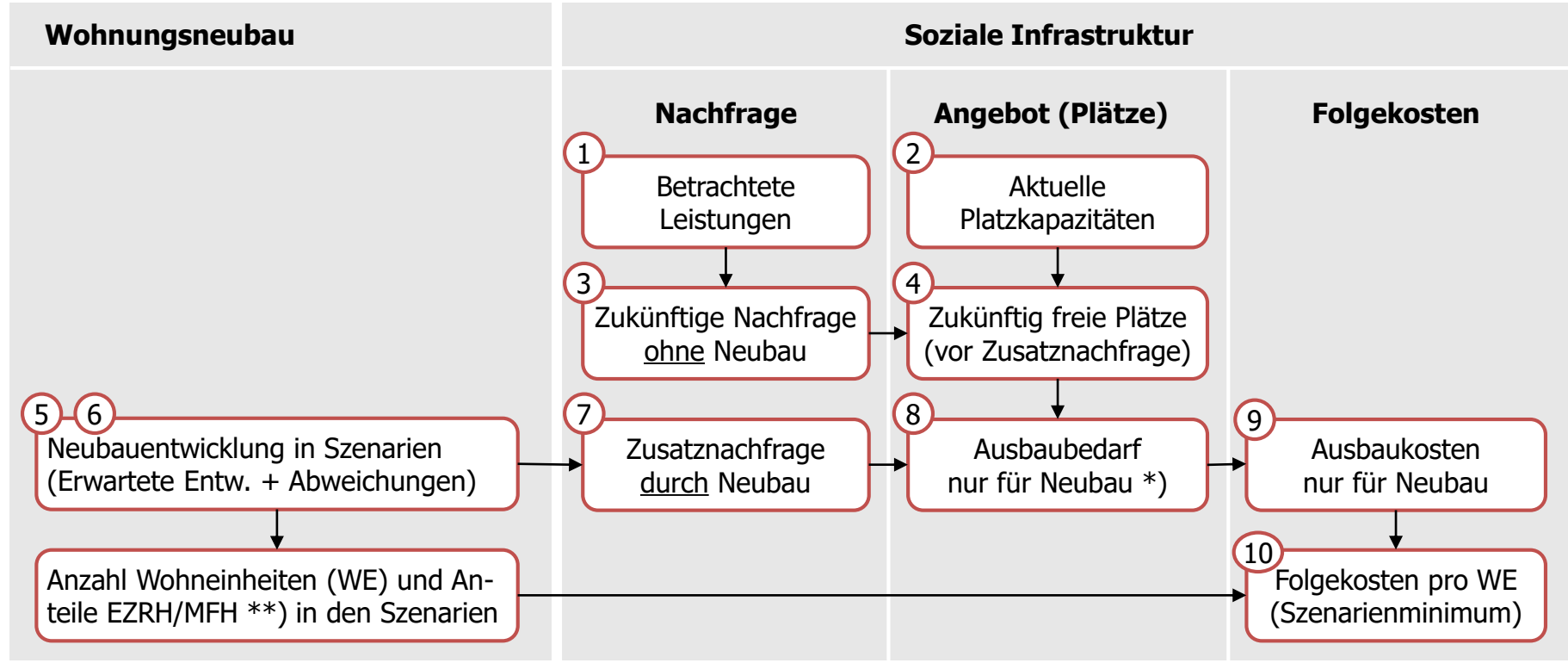
	Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser			Mehrfamilienhäuser		
	Folgekosten pro WE		Plätze pro WE	Folgekosten pro WE		Plätze pro WE
Folgekosten für den Ausbau von ...	ohne Grundstückskosten	mit Grundstückskosten	entspricht ... Plätzen	ohne Grundstückskosten	mit Grundstückskosten	entspricht ... Plätzen
Krippe	8.786 €/WE	11.797 €/WE	0,120 Pl./WE	2.047 €/WE	2.748 €/WE	0,028 Pl./WE
Kita (Ü3)	1.569 €/WE	2.053 €/WE	0,038 Pl./WE	475 €/WE	621 €/WE	0,012 Pl./WE
Grundschule	4.125 €/WE	7.850 €/WE	0,111 Pl./WE	1.140 €/WE	2.170 €/WE	0,031 Pl./WE
GemS	1.121 €/WE	1.836 €/WE	0,029 Pl./WE	456 €/WE	746 €/WE	0,012 Pl./WE
Gymnasium	2.804 €/WE	4.219 €/WE	0,072 Pl./WE	1.139 €/WE	1.715 €/WE	0,029 Pl./WE
Ganztag Grundschule	2.481 €/WE	2.670 €/WE	0,202 Pl./WE	686 €/WE	738 €/WE	0,056 Pl./WE
Ganztag GemS	0 €/WE	0 €/WE	0,000 Pl./WE	0 €/WE	0 €/WE	0,000 Pl./WE
insgesamt	20.886 €/WE	30.425 €/WE		5.942 €/WE	8.738 €/WE	

Folgekostenkonzept soziale Infrastruktur Wedel

Herleitung der Folgekostensätze

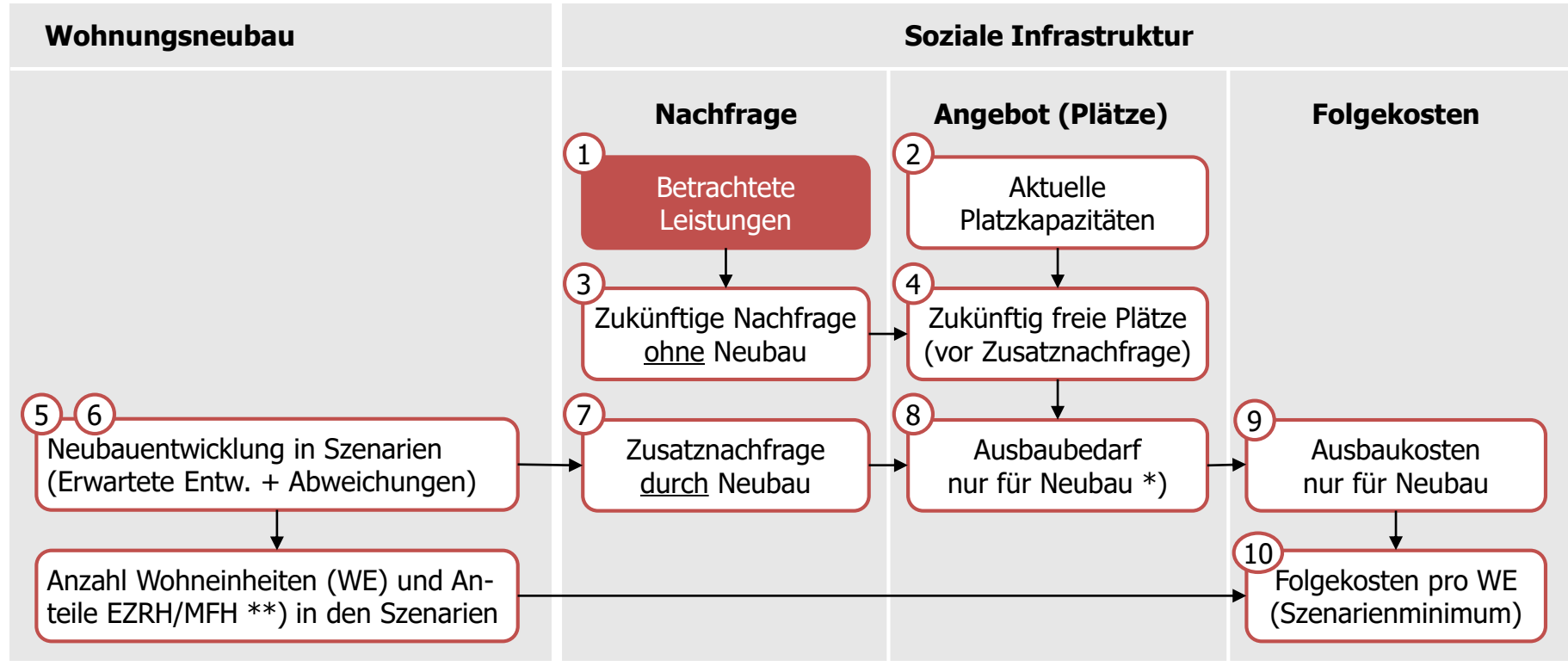
Kurzfassung

Schritte bei der Herleitung der Folgekostensätze „Soziale Infrastruktur“



*) Nur wohnungsneubaubedingter Ausbaubedarf. Dieser ist ggf. nur ein Teil des Gesamtausbaubedarfs gemäß Kita- und Schulbedarfsplanung **) EZRH = Ein-/Zweifamilienhaus oder Reihenhaushaus, MFH = Mehrfamilienhaus

Schritt 1: Betrachtete Infrastrukturleistungen



*) Nur wohnungsneubaubedingter Ausbaubedarf. Dieser ist ggf. nur ein Teil des Gesamtausbaubedarfs gemäß Kita- und Schulbedarfsplanung ***) EZRH = Ein-/Zweifamilienhaus oder Reihenhaushaus, MFH = Mehrfamilienhaus

Im Folgekostenkonzept berücksichtigte kommunale Leistungen

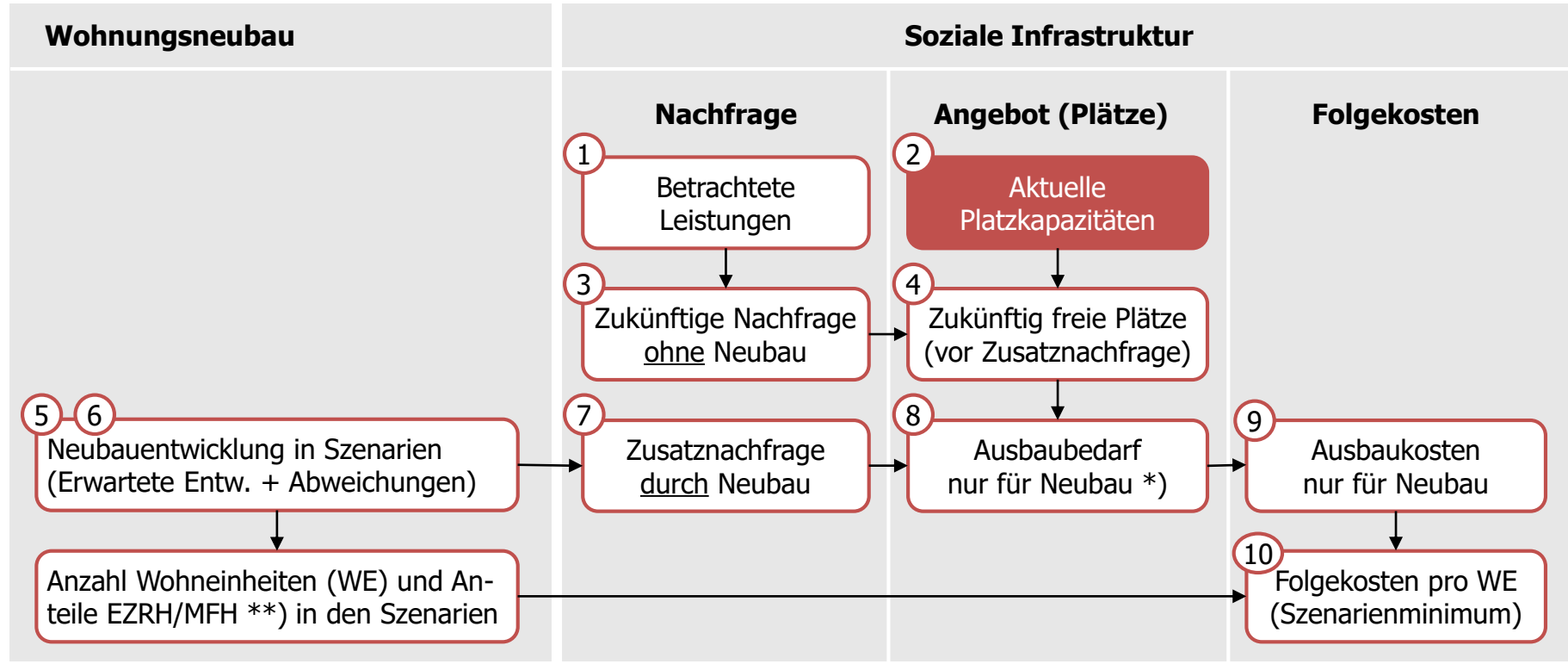
Im Folgekostenkonzept werden die folgenden Leistungen sozialer Infrastrukturen berücksichtigt. Die aktuelle Nachfragequote wird gemeinsam mit der Prognose in Schritt 3 dargestellt.

Bereich	Leistung	Bezugsaltersgruppe
Kindertages- betreuung	Krippe	0 bis unter 3 Jahre
	Elementar	3 bis unter 6 Jahre
Schule	Grundschule	6 bis unter 10 Jahre
	Gemeinschaftsschule	10 bis unter 18 Jahre
	Gymnasium	10 bis unter 18 Jahre
	Ganztag Grundschule / Schulkindbetreuung / Hort ¹⁾	6 bis unter 10 Jahre
	Gebundener Ganztag an GemS ²⁾	10 bis unter 15 Jahre

¹⁾ Zusammenfassung von Ganztag an Grundschulen, Schulkindbetreuung und Hort. Hortkapazitäten werden nicht mehr ausgebaut werden.

²⁾ Der offene Ganztag wird nicht betrachtet, weil Raum- und Ausbaubedarfe nur schwer festzulegen sind.

Schritt 2: Aktuelle Platzkapazitäten der vorhandenen Einrichtungen



*) Nur wohnungsneubaubedingter Ausbaubedarf. Dieser ist ggf. nur ein Teil des Gesamtausbaubedarfs gemäß Kita- und Schulbedarfsplanung **) EZRH = Ein-/Zweifamilienhaus oder Reihenhaushaus, MFH = Mehrfamilienhaus

Vorhandene Kapazitäten (2022) und laufende Ausbaumaßnahmen

Bereich	Leistung	Plätze insgesamt (2022) ¹⁾	Laufende Ausbauten (2023/2024)	Voraussichtliche Plätze Ende 2023 ⁶⁾
Kindertagesbetreuung	Krippe	225	+ 90 ²⁾	315
	Elementar	1.010	+ 140 ²⁾	1.150
Schule	Grundschule	1.148	+ 90 ³⁾	1.238
	Gemeinschaftsschule	1.449	+ 0 ⁴⁾	1.449
	Gymnasium	850	+ 260	1.110
	Ganztag GS / Schulkindbetr. / Hort	673	kein lfd. Ausbau	673
	Gebundener Ganztag an GemS	690	kein lfd. Ausbau	690

1) Gemäß den Herleitungen auf den vorstehenden Seiten, ohne die in der zweiten Spalte genannten laufenden Ausbaumaßnahmen.

2) Erweiterung der Kita „Wasserstrolche“ (40 U3, 80 Ü3), Kath. Kita „St. Marien“ (30 U3, 20 Ü3), AWO IV (20 U3, 40 Ü3)

3) ATS: aktuelle Baumaßnahmen bewirken keine Kapazitätserweiterung; ASS: 8 Neubauklassen, davon 4 ersetzt, somit Zuwachs: 4 x 22,5

Plätze ⁴⁾ Neuer Anbau GHS ersetzt nur bestehende Klassenräume. ⁵⁾ JRG, Unterstufenhaus: Ersatz 12 Containerräume + 11 weitere

Räume inkl. Ausbauoptionen, somit Zuwachs: 11 x 23,6 Plätze ⁶⁾ vereinzelt ggf. erst 2024

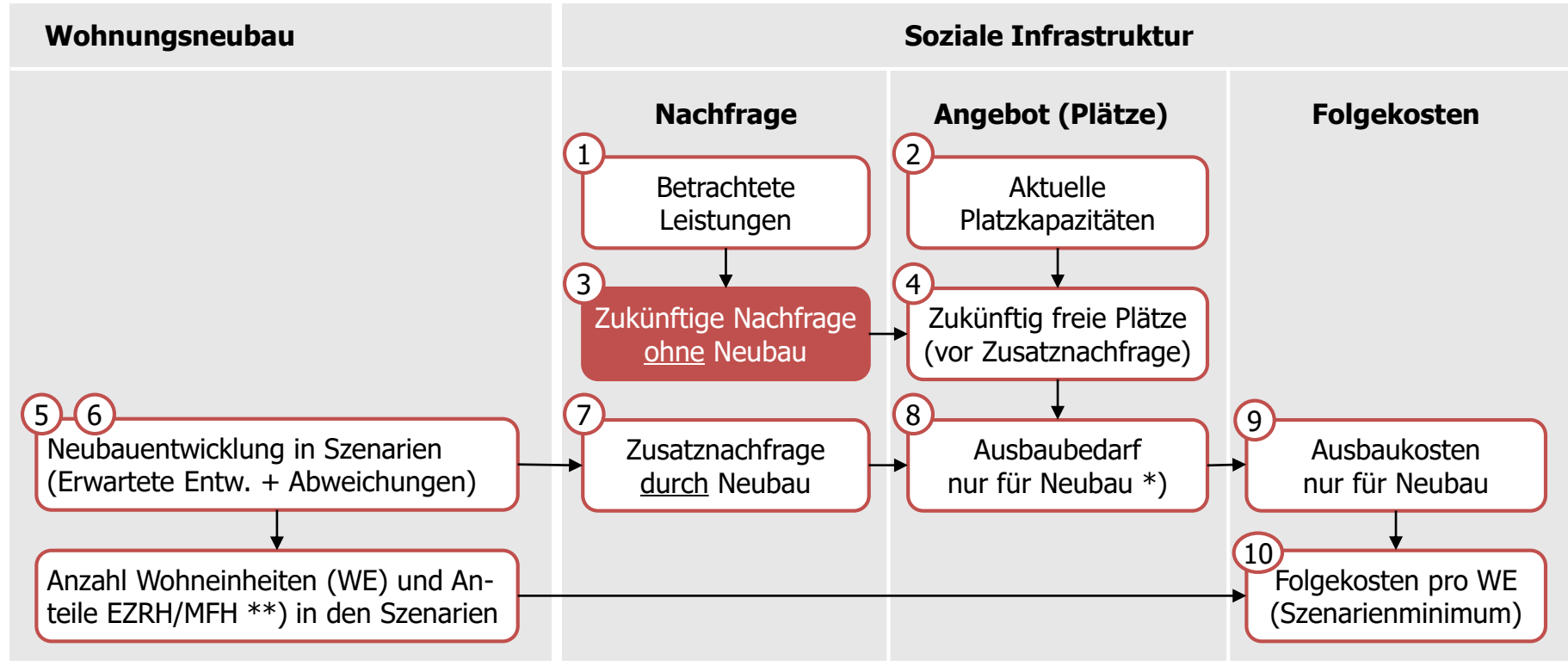
Mitnutzung durch auswärtige Kinder und Jugendliche

Bereich	Leistung	Voraussichtliche Plätze Ende 2023 ¹⁾	davon aktuell durch Auswärtige genutzt	verbleibende Plätze für Nachfrage aus Wedel
Kindertagesbetreuung	Krippe	315	0 ²⁾	315
	Elementar	1.150	31 ²⁾	1.119
Schule	Grundschule	1.238	6 ³⁾	1.232
	Gemeinschaftsschule	1.449	216 ³⁾	1.233
	Gymnasium	1.110	150 ³⁾ ⁶⁾	960
	Ganztag GS / Schulkindbetr. / Hort	673	6 ³⁾ ⁴⁾	667
	Gebundener Ganztag an GemS	690	61 ⁵⁾	629

¹⁾ Übertrag aus vorstehender Seite, letzte Spalte ²⁾ Stand September 2022 ³⁾ Ø 2019-21, geschätzt ⁴⁾ davon 1 im Hort ⁵⁾ nur EBG

⁶⁾ hochgerechnet auf G9

Schritt 3: Zukünftige Nachfrageentwicklung ohne Wohnungsneubau

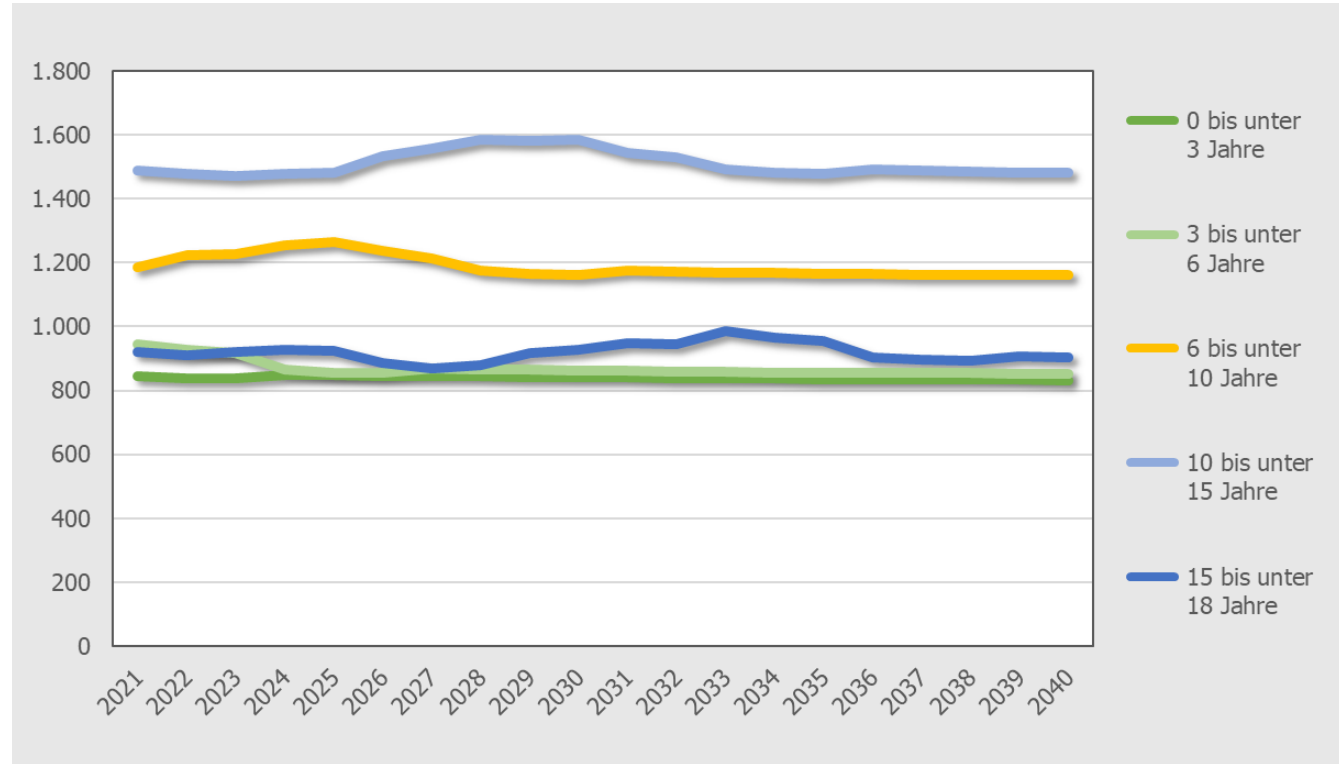


*) Nur wohnungsneubaubedingter Ausbaubedarf. Dieser ist ggf. nur ein Teil des Gesamtausbaubedarfs gemäß Kita- und Schulbedarfsplanung ***) EZRH = Ein-/Zweifamilienhaus oder Reihenhaushaus, MFH = Mehrfamilienhaus

Prognose 1: Einwohnerentwicklung unter 18 Jahre ohne Wohnungsneubau

Für die Abschätzung der zukünftigen Nachfrage „ohne Neubau“ wird eine Einwohnerprognose für Wedel ohne Neubaueffekte benötigt.

Die nebenstehende Prognose unterstellt daher ab 2022 einen jährlichen Wohnungsneubau von Null sowie entsprechend reduzierte Zuzugseffekte in die Stadt Wedel. Enthalten sind Zuzugseffekte aus dem Generationenwechsel im Wohnungsbestand.



Prognose 2: Erwartete Entwicklung der Nachfragequoten

Eine Erläuterung der Herleitung findet sich auf den nachfolgenden Seiten.

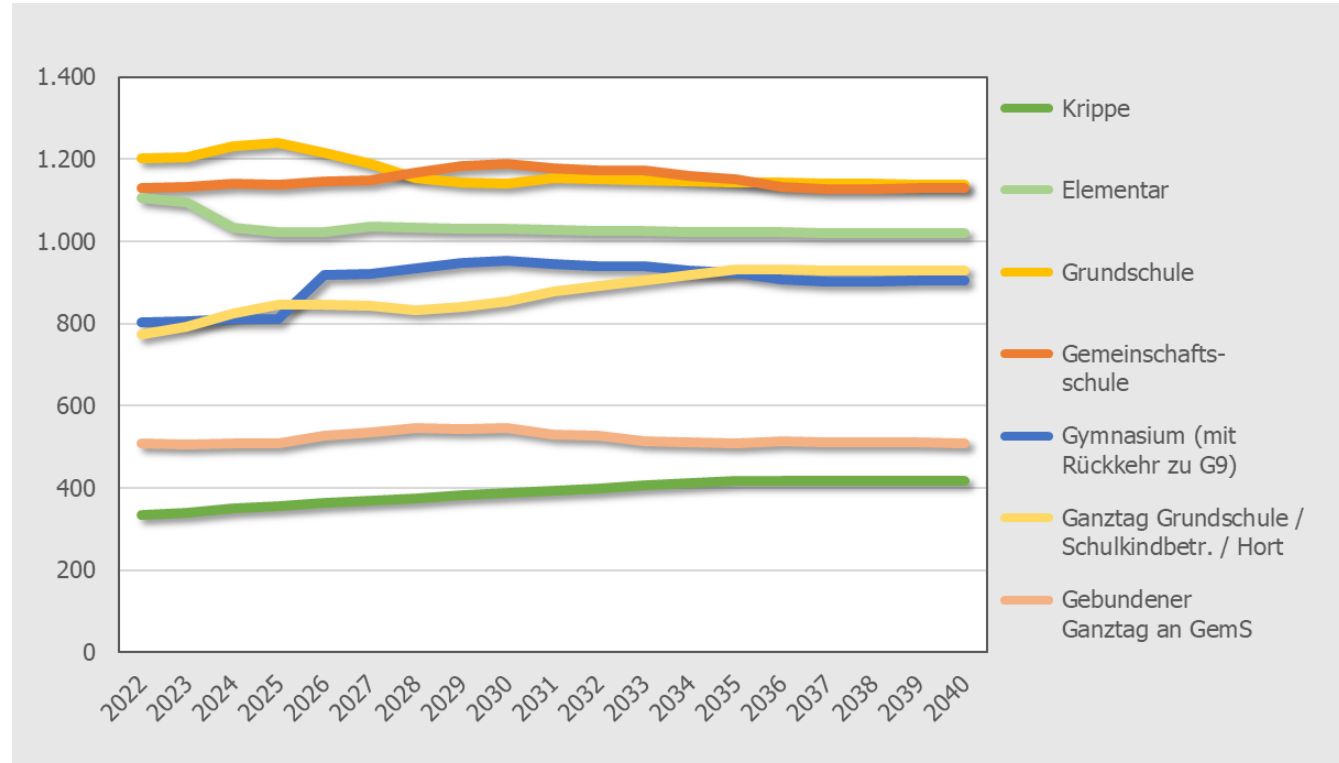
Bereich	Leistung	Bezugsaltersgruppe	Nachfragequote 2021	Nachfragequote 2035 *
Kindertages- betreuung	Krippe	0 bis unter 3 Jahre	39,0%	linearer Anstieg auf 50,0%
	Elementar	3 bis unter 6 Jahre	119,4%	wie 2021
Schule	Grundschule	6 bis unter 10 Jahre	98,2%	wie 2021
	Gemeinschaftsschule	10 bis unter 18 Jahre	47,3%	wie 2021
	Gymnasium	10 bis unter 18 Jahre	33,7%	ab 2026: 37,9% wg. Rückkehr zu G9
	Ganztag GS / Schulkindbetr. / Hort	6 bis unter 10 Jahre	61,8%	linearer Anstieg auf 80,0%
	Gebundener Ganztag an GemS	10 bis unter 15 Jahre	34,4%	wie 2021

* Für die Jahre nach 2035 wird vereinfachend keine weitere Veränderung mehr unterstellt.

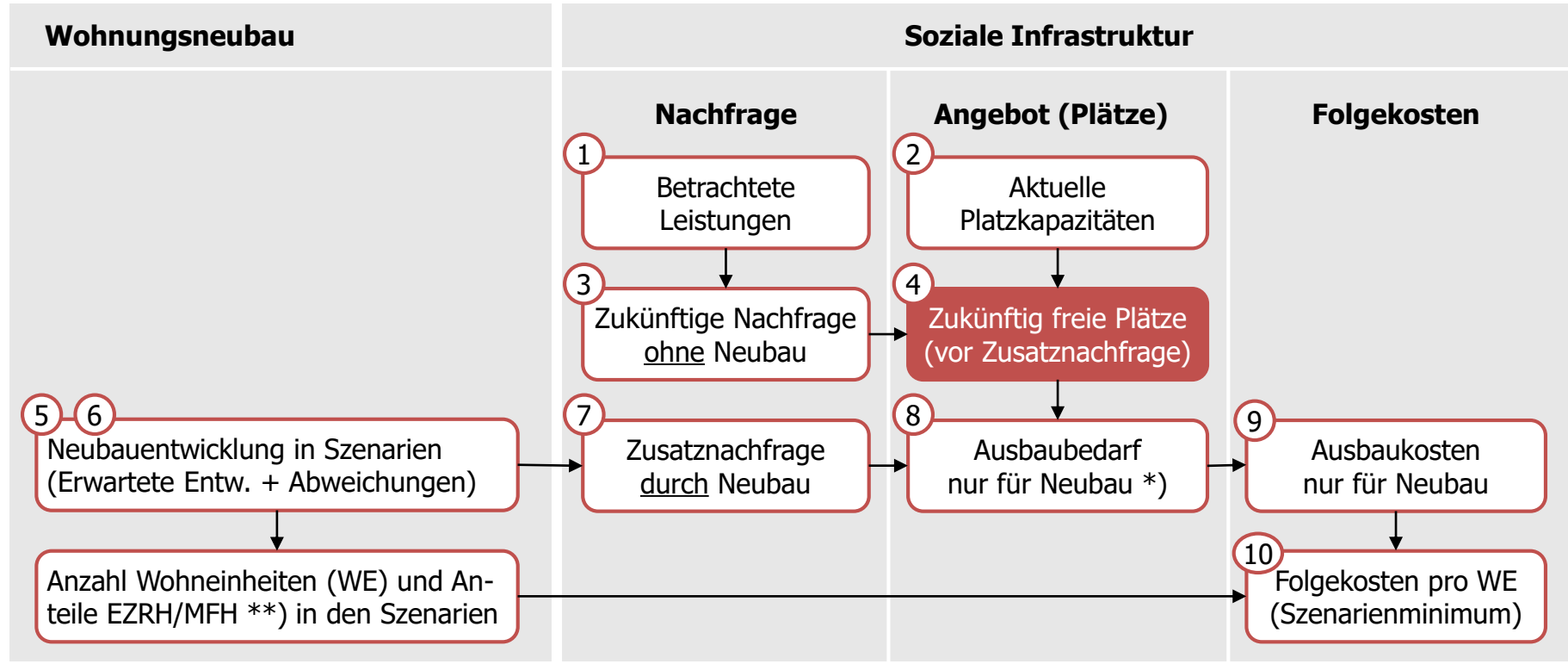
Prognose 1 x Prognose 2 = Nachfrageentwicklung ohne Wohnungsneubau

Ohne Wohnungsneubau entwickelt sich die Nachfrage nach den betrachteten Leistungen voraussichtlich wie in der nebenstehenden Grafik dargestellt.

Die darin prognostizierte Nachfrage „ohne Neubau“ ergibt sich aus einer Multiplikation der vorstehenden Einwohnerprognose „ohne Neubau“ („Prognose 1“) mit der ebenfalls vorstehenden erwarteten Entwicklung der Nachfragequoten („Prognose 2“).



Schritt 4: Voraussichtlicher Umfang an freien Plätzen o. Wohnungsneubau

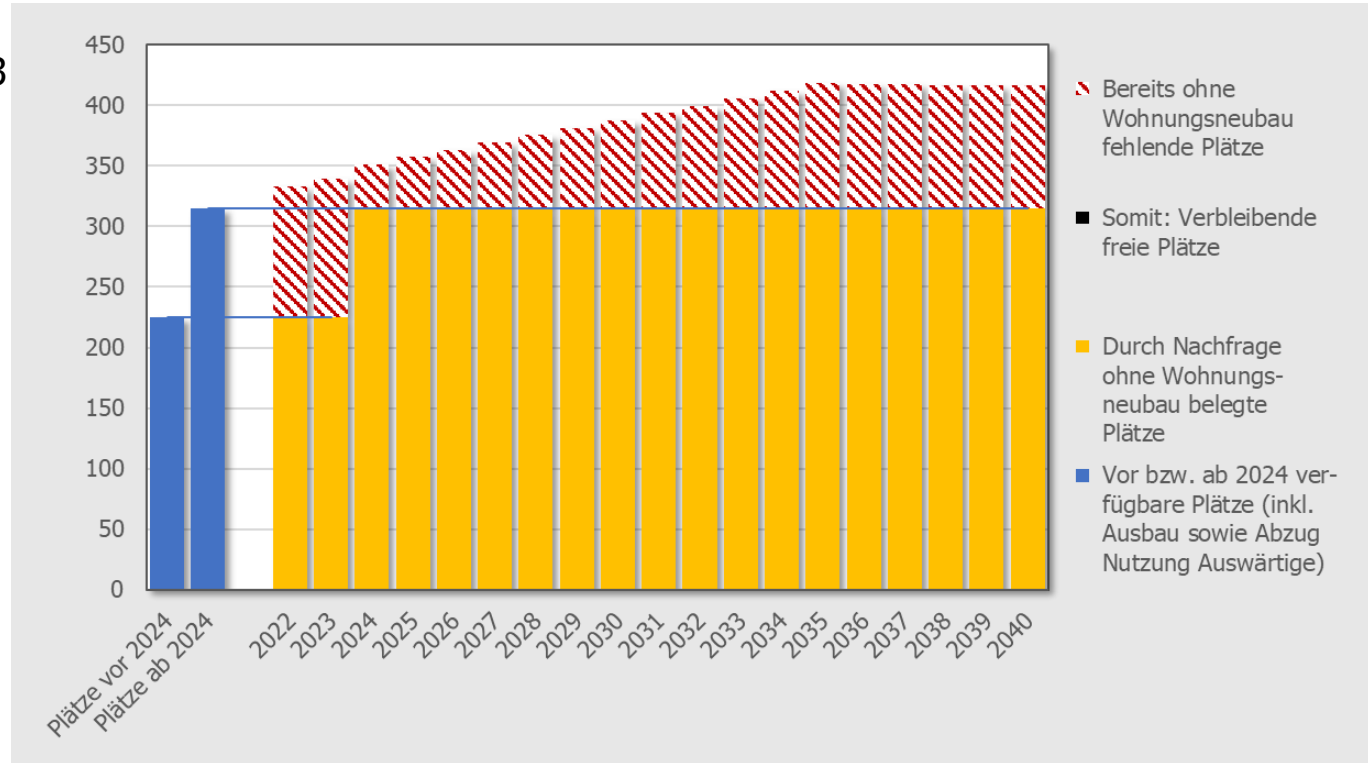


*) Nur wohnungsneubaubedingter Ausbaubedarf. Dieser ist ggf. nur ein Teil des Gesamtausbaubedarfs gemäß Kita- und Schulbedarfsplanung ***) EZRH = Ein-/Zweifamilienhaus oder Reihenhaushaus, MFH = Mehrfamilienhaus

Krippenbetreuung: Schon ohne Wohnungsneubau keine freien Plätze

Die aktuellen Plätze inkl. des Ausbaus bis Ende 2023 bzw. Anfang 2024 (blau) werden die zukünftige Nachfrage „ohne Neubau“ trotz des leichten Rückgangs der Zahl der unter 3-Jährigen in der Einwohnerprognose „ohne Neubau“ nicht decken.

Hauptgründe sind die bestehenden Wartelisten und die steigende Nachfragequote.

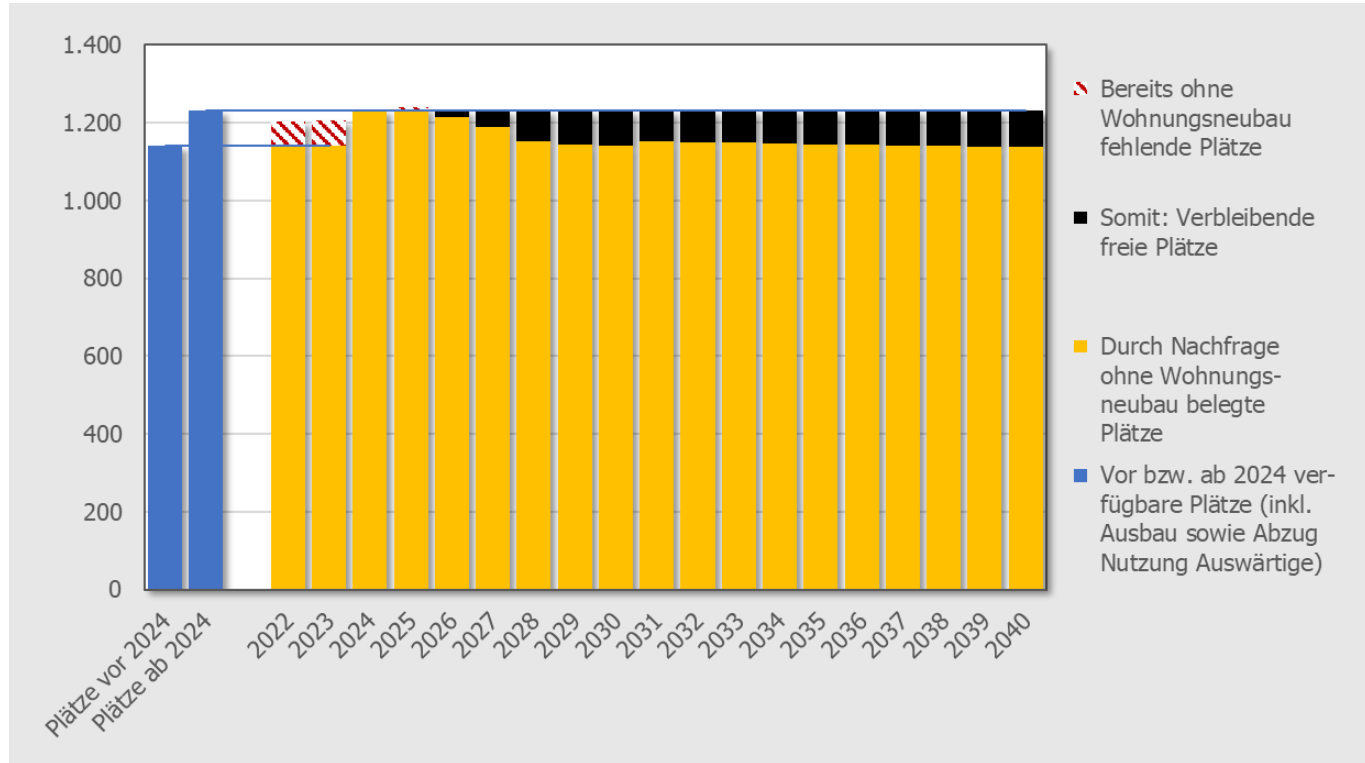


Bei der Platzzahl (blau) ist die Nutzung durch Auswärtige bereits jeweils abgezogen.

Grundschule*: Ohne Wohnungsneubau perspektivisch freie Plätze

Das aktuelle Platzangebot inkl. des laufenden Ausbaus der Altstadtschule und der Rückgang der zukünftigen Nachfrage „ohne Neubau“ durch die Abnahme der Zahl der 6- bis unter 10-Jährigen in der Einwohnerprognose „ohne Neubau“ führt ab etwa 2027 dazu, dass einige freie Plätze in den Grundschulen (schwarz) vorhanden sein werden.

Die Größenordnung liegt bei etwa 80-90 Plätzen.



*) Ohne Ganzttag / Schulkindbetreuung / Hort. Deren Kapazitätsbilanzierung erfolgt nachstehend separat. Bei der Platzzahl (blau) ist die Nutzung durch Auswärtige bereits jeweils abgezogen.

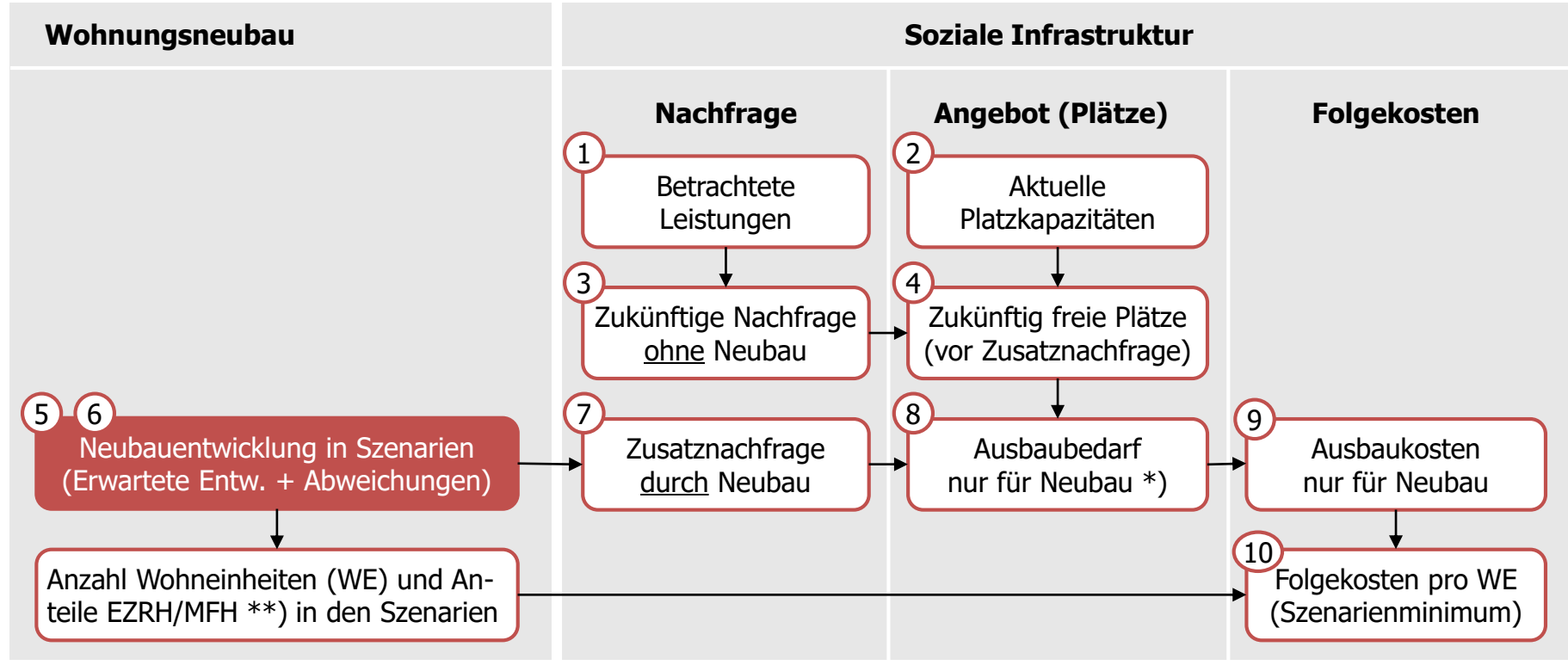
Zusammenfassung: Freie Plätze (vor Zusatznachfrage aus Wohnungsneubau)

Vergleicht man die aktuelle Zahl der verfügbaren Plätze in den Einrichtungen aus Schritt 2 mit der Nachfrageentwicklung ohne Wohnungsneubau aus Schritt 3, so ergibt sich die folgende Anzahl an freien Plätzen. Eine detaillierte Darstellung des Vergleichs findet sich auf den nachfolgenden Seiten.

Bereich	Leistung	Freie Plätze *) in zukünftigen Jahren?	Falls ja: Anzahl (je nach Be- trachtungsjahr)
Kindertages- betreuung	Krippe	nein	-
	Elementar	ja	ca. 80 bis 100
Schule	Grundschule	ja	ca. 80 bis 90
	Gemeinschaftsschule	ja	ca. 40 bis 100
	Gymnasium	ja	ca. 0 bis 50
	Ganztag Grundschulen / Schulkindbetreuung / Hort	nein	-
	Gebundener Ganztag an GemS	ja	ca. 80 bis 120

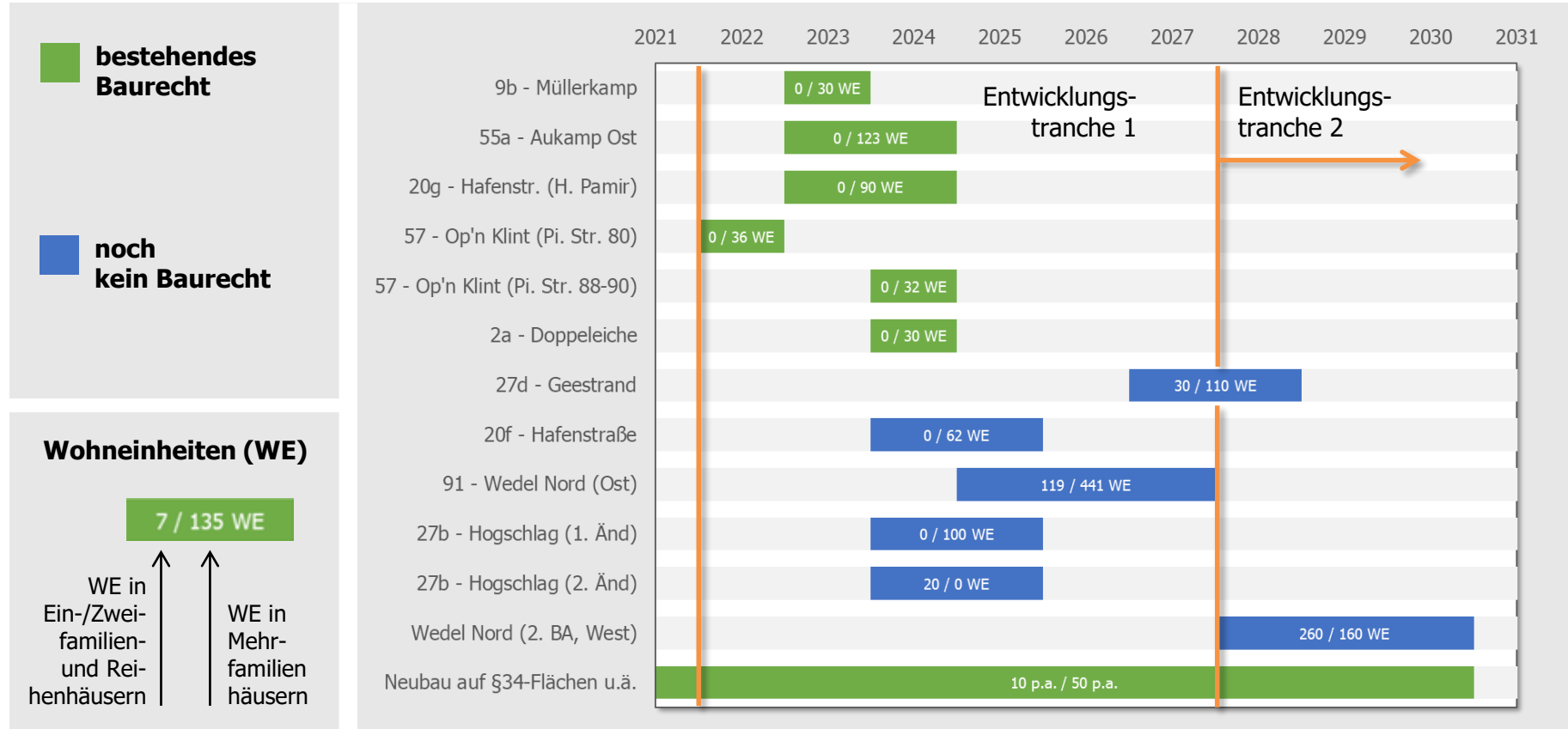
*) Theoretischer Wert unter der Annahme, dass ab 2022 in Wedel kein Wohnungsbau mehr stattfindet.

Schritt 5: Erwartete Wohnungsbauentwicklung



*) Nur wohnungsneubaubedingter Ausbaubedarf. Dieser ist ggf. nur ein Teil des Gesamtausbaubedarfs gemäß Kita- und Schulbedarfsplanung ***) EZRH = Ein-/Zweifamilienhaus oder Reihenhaushaus, MFH = Mehrfamilienhaus

Erwartete Wohnungsbauentwicklung insgesamt: Zeiträume des Erstbezugs

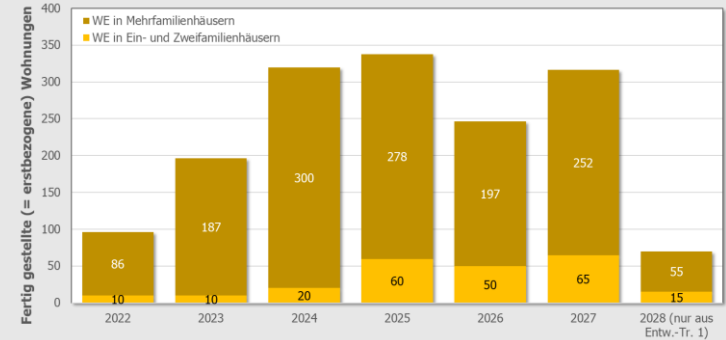


Berücksichtigung im Folgekostenkonzept „Soziale Infrastruktur“

Erwartetes Neubauvolumen insgesamt

Grundlage für die **Ermittlung** der Folgekostensätze

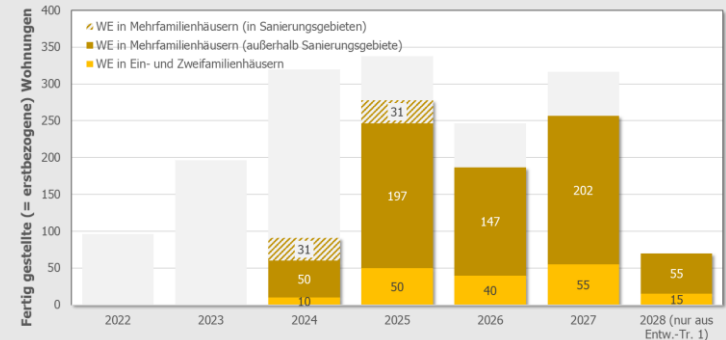
→ die zusätzlichen kommunalen Investitionskosten für soziale Infrastruktur entstehen durch den gesamten Wohnungsneubau



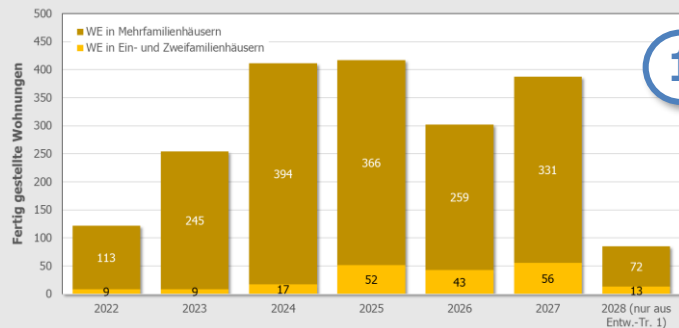
Erwartetes Neubauvolumen auf Flächen noch ohne Baurecht

Grundlage der **Anwendung** der Folgekostensätze *)

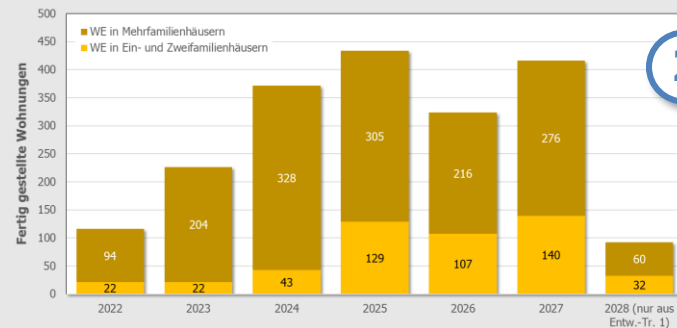
→ die kommunalen Folgekosten können aber nur bei Planungsbegünstigten übertragen werden, deren Flächen noch kein Baurecht haben.



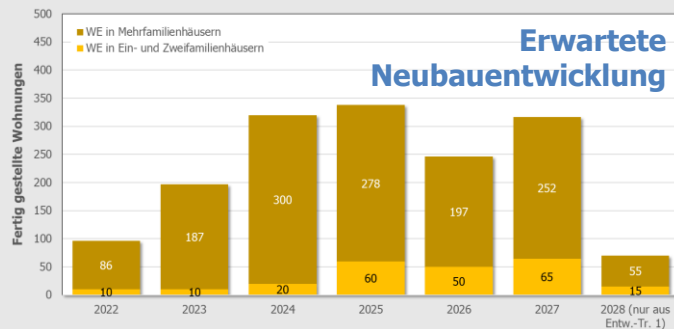
*) Keine Anwendung auf B-Plan 20f (Hafenstraße), da im Sanierungsgebiet.



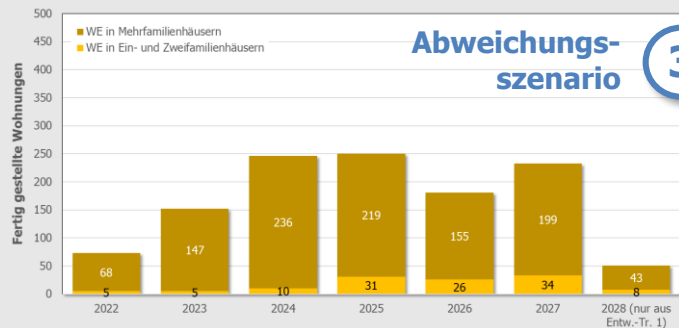
**25% mehr WE
pro Jahr**



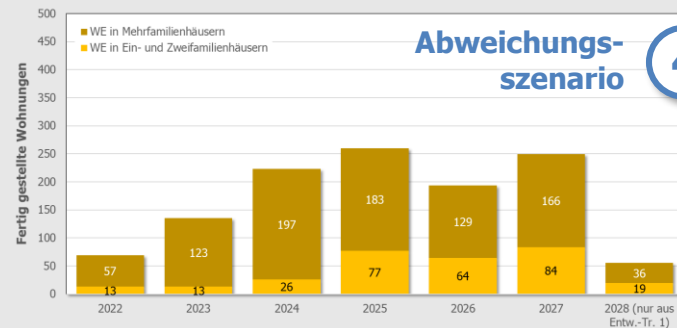
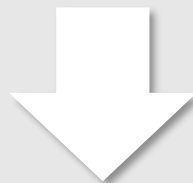
**geringerer Anteil
an Wohnungen in
Ein- und Zwei-
familienhäusern
(10% statt 14%)**



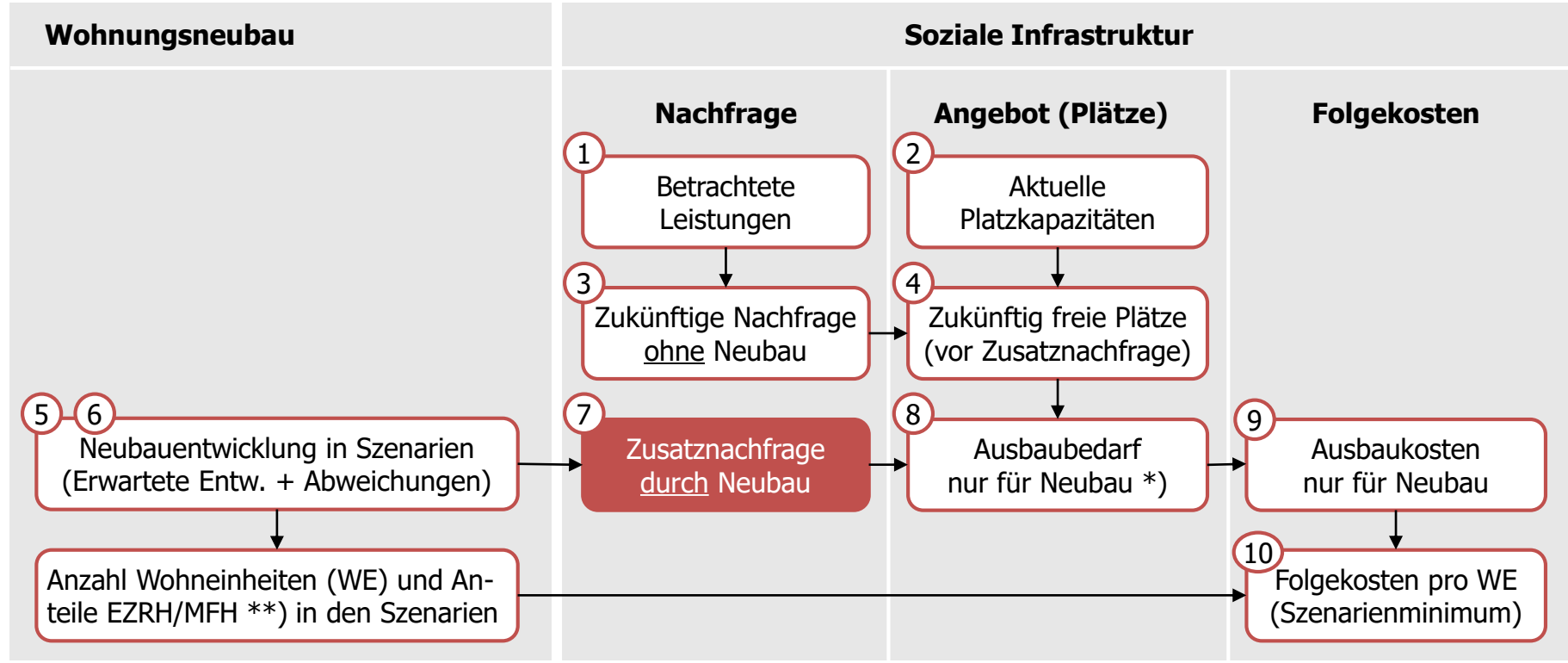
**höherer Anteil
an Wohnungen in
Ein- und Zwei-
familienhäusern
(25% statt 14%)**



**25% weniger WE
pro Jahr**



Schritt 7: Zusatznachfrage durch den Wohnungsneubau



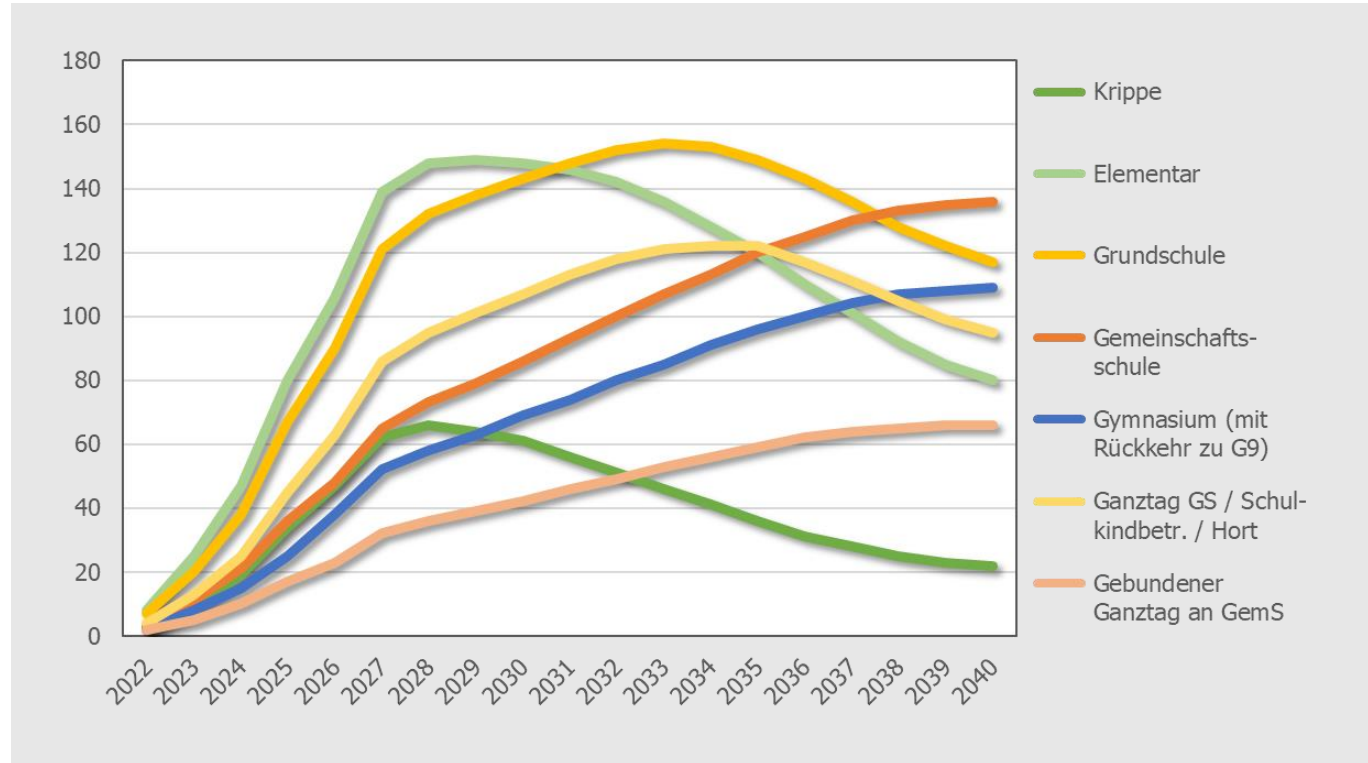
*) Ist ggf. nur ein Teil des Gesamtausbaubedarfs gemäß Kita- und Schulbedarfsplanung

**) EZRH = Ein-/Zweifamilienhaus oder Reihenhaushaus, MFH = Mehrfamilienhaus

Zusätzliche Nachfrage durch die „erwartete Neubauentwicklung“

Aus dem Einwohnerzuwachs der vorigen Seite ergibt sich die nebenstehende, durch den Wohnungsneubau gemäß „erwarteter Neubauentwicklung“ ausgelöste Zusatznachfrage nach den betrachteten Leistungen.

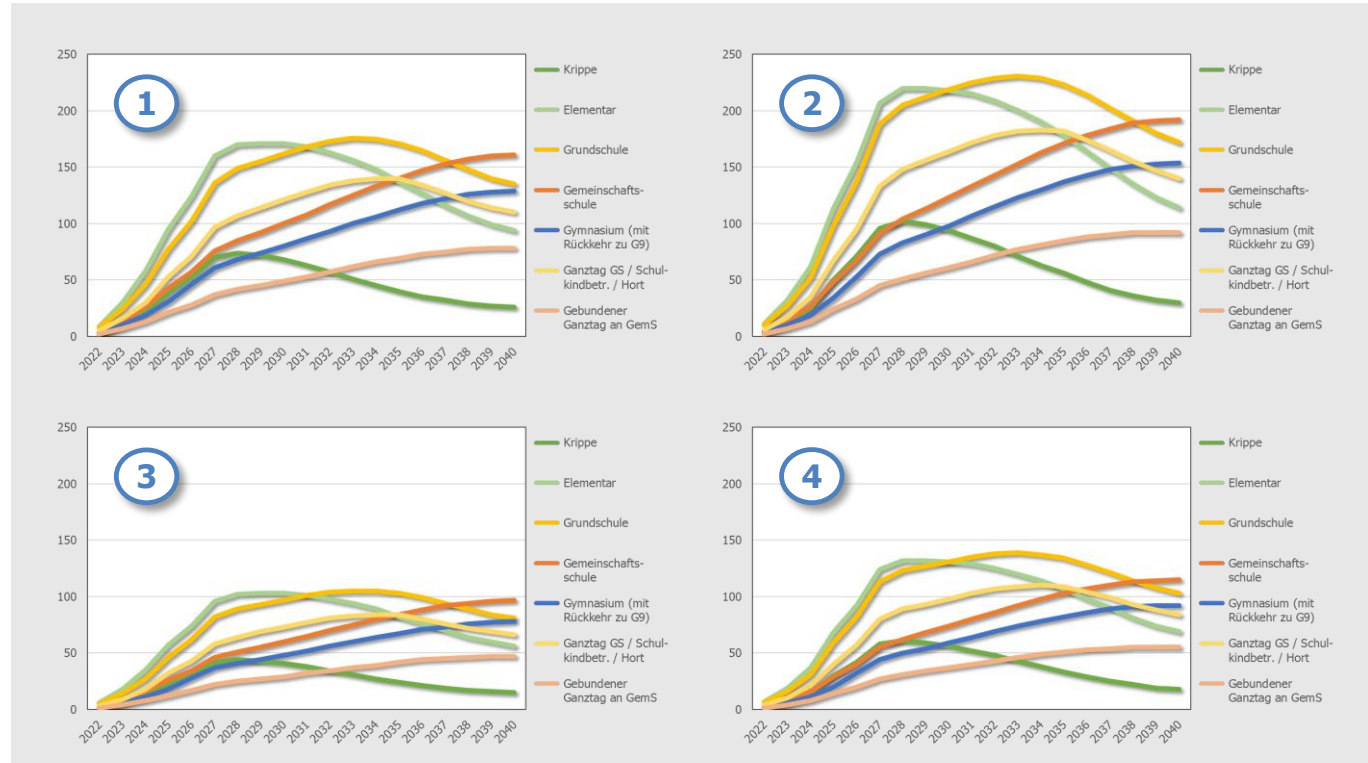
Zur Berechnung wurden der Einwohnerzuwachs der vorigen Seite mit der erwarteten Entwicklung der Nachfragequoten aus Schritt 3 multipliziert.



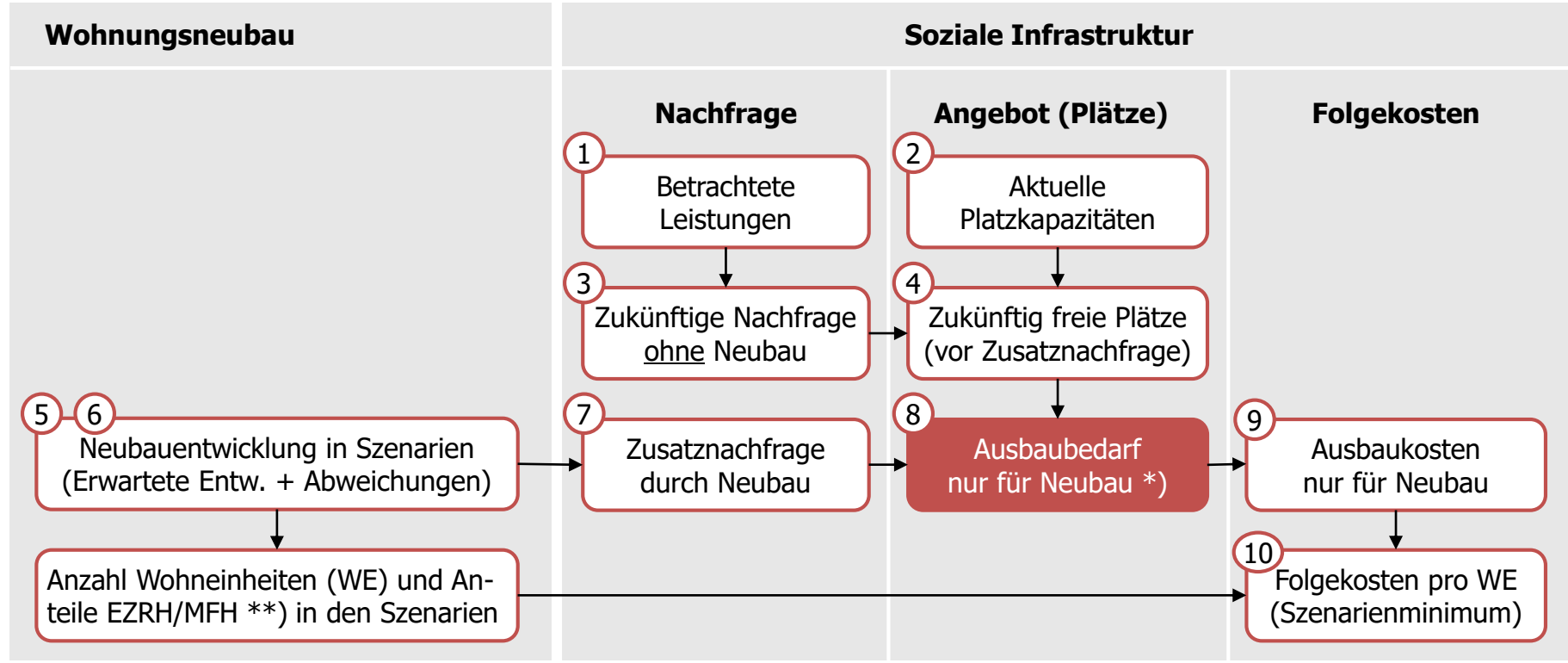
Zusätzliche Nachfrage in den vier Abweichungsszenarien

Führt man die gleiche Nachfrageberechnung für die vier Abweichungsszenarien* durch, so ergeben sich die vier nebenstehenden alternativen Entwicklungen der zusätzlichen neubaubedingten Nachfrage.

Diese ist im Abweichungsszenario 2 am höchsten (+25% WE, 25% WE in EZRH) und im Abweichungsszenario 3 (-25% WE, 10% WE in EZRH) am geringsten.



Schritt 8: Ausbaubedarf zur Aufnahme der Zusatznachfrage

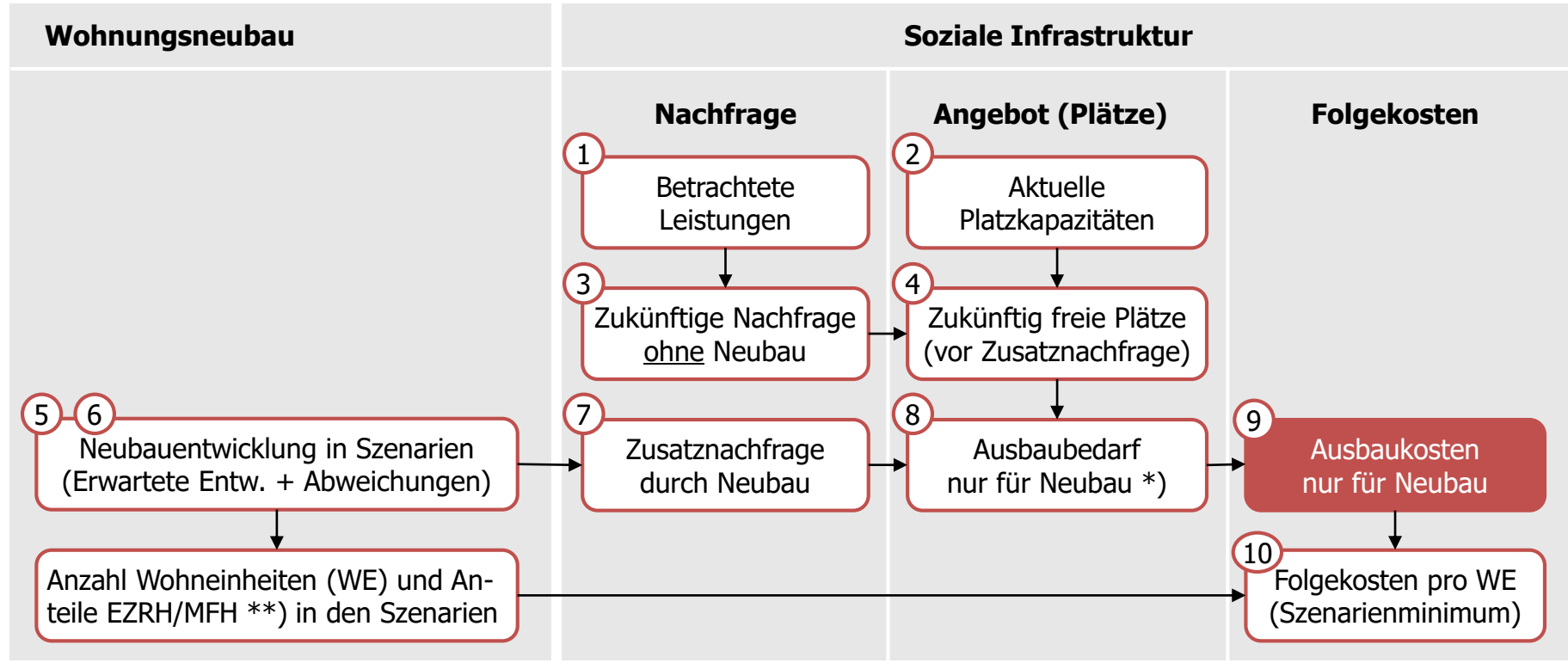


*) Nur wohnungsneubaubedingter Ausbaubedarf. Dieser ist ggf. nur ein Teil des Gesamtausbaubedarfs gemäß Kita- und Schulbedarfsplanung ***) EZRH = Ein-/Zweifamilienhaus oder Reihenhaushaus, MFH = Mehrfamilienhaus

Ausbaubedarfe in den Szenarien (Anzahl Plätze)

Bereich	Ausbaubedarf von ...	Erwartete Wohnungs- neubau- entwicklung	Abwei- chungs- szenario 1	Abwei- chungs- szenario 2	Abwei- chungs- szenario 3	Abwei- chungs- szenario 4
Kinder- tages- betreu- ung	Krippenplätzen	66	74	102	44	61
	Kitaplätzen (Ü3)	63	85	135	17	47
Schule	Grundschulplätzen	79	94	147	46	71
	GemS-Plätzen	47	65	93	16	32
	Gymnasialplätzen	64	79	102	40	53
	Ganztagsplätzen an Grundschulen	122	140	183	84	110
	Ganztagsplätzen an GemS	0	0	0	0	0

Schritt 9: Kosten des ursächlichen Ausbaus der sozialen Infrastrukturen



*) Nur wohnungsneubaubedingter Ausbaubedarf. Dieser ist ggf. nur ein Teil des Gesamtausbaubedarfs gemäß Kita- und Schulbedarfsplanung ***) EZRH = Ein-/Zweifamilienhaus oder Reihenhaushaus, MFH = Mehrfamilienhaus

Kommunale Investitionskosten pro zusätzlichem Platz: Bestandteile

Bereich	Platztyp	qm BGF pro Platz	Euro für KG 200-700 pro qm BGF (Prognose 2024)	erwartete Förderquote KG 200-700	qm Grundstück pro Platz	Euro pro qm Grundstück (Prognose 2024)
Kindertagesbetreuung	Krippenplatz	18,0 qm ¹⁾	4.800 € ⁴⁾	15% ⁶⁾	54 ⁷⁾	466 € ¹⁰⁾
	Kitaplatz (Ü3)	10,0 qm ¹⁾	4.800 € ⁴⁾	15% ⁶⁾	27 ⁷⁾	466 € ¹⁰⁾
Schule	Grundschulplatz	11,5 qm ²⁾	3.800 € ⁵⁾	15% ⁶⁾	72 ⁸⁾	466 € ¹⁰⁾
	GemS-Platz	12,0 qm ²⁾	3.800 € ⁵⁾	15% ⁶⁾	53 ⁸⁾	466 € ¹⁰⁾
	Gymnasialplatz	12,0 qm ²⁾	3.800 € ⁵⁾	15% ⁶⁾	42 ⁸⁾	466 € ¹⁰⁾
	Ganztagsplatz an Grundschulen	zusätzlich 3,8 qm ³⁾	3.800 € ⁵⁾	15% ⁶⁾	2 ⁹⁾	466 € ¹⁰⁾
	Ganztagsplatz an GemS	zusätzlich 3,8 qm ³⁾	3.800 € ⁵⁾	15% ⁶⁾	2 ⁹⁾	466 € ¹⁰⁾

Alle Fußnoten beziehen sich auf die verwendeten Quellen. Diese sind auf der nächsten Seite aufgelistet.

Kommunale Investitionskosten pro zusätzlichem Platz: Kostensätze *)

Bereich	Platztyp	Kommunale Investitionskosten <u>ohne Grundstück</u> pro Platz (KG 200-700, Preisstand: 2024)	Kommunale Investitionskosten <u>mit Grundstück</u> pro Platz (KG 100-700, 2024)
Kinder- tages- betreu- ung	Krippenplatz	73.440 €	98.604 €
	Kitaplatz (Ü3)	40.800 €	53.382 €
Schule	Grundschulplatz	37.145 €	70.697 €
	GemS-Platz	38.760 €	63.458 €
	Gymnasialplatz	38.760 €	58.332 €
	Ganztagsplatz an Grundschulen	12.274 €	13.206 €
	Ganztagsplatz an GemS	12.274 €	13.206 €

*) Abgeleitet aus den Mengen- und Kostenannahmen auf den beiden vorstehenden Seiten.

Ausbaukosten in den Szenarien (mit Grundstückskosten)

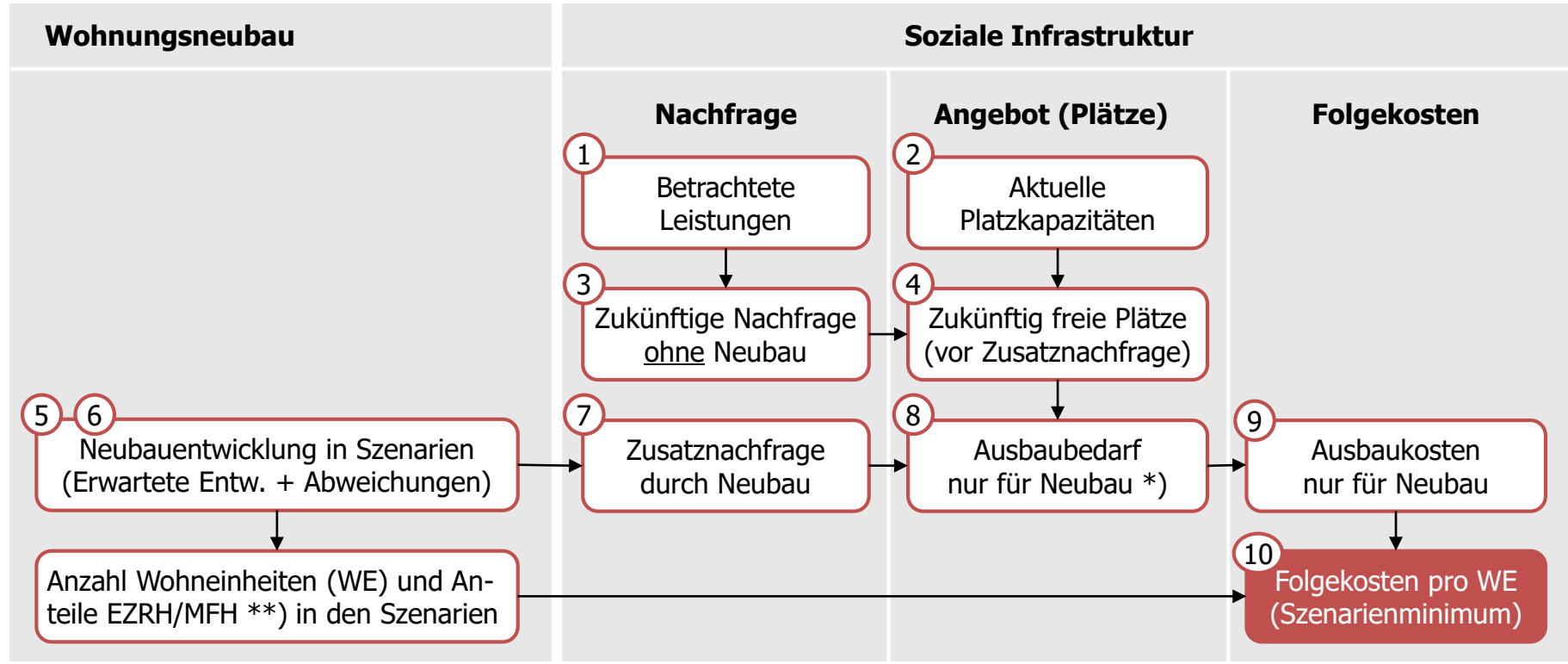
Bereich	Ausbaukosten für ...	Erwartete Wohnungs- neubau- entwicklung	Abwei- chungs- szenario 1	Abwei- chungs- szenario 2	Abwei- chungs- szenario 3	Abwei- chungs- szenario 4
Kinder- tages- betreu- ung	Krippenplätze	6,51 Mill. €	7,30 Mill. €	10,06 Mill. €	4,34 Mill. €	6,01 Mill. €
	Kitaplätze (Ü3)	3,36 Mill. €	4,54 Mill. €	7,21 Mill. €	0,91 Mill. €	2,51 Mill. €
Schule	Grundschulplätze	5,59 Mill. €	6,65 Mill. €	10,39 Mill. €	3,25 Mill. €	5,02 Mill. €
	GemS-Plätze	2,98 Mill. €	4,12 Mill. €	5,90 Mill. €	1,02 Mill. €	2,03 Mill. €
	Gymnasialplätze	3,73 Mill. €	4,61 Mill. €	5,95 Mill. €	2,33 Mill. €	3,09 Mill. €
	Ganztagsplätze an Grundschulen	1,61 Mill. €	1,85 Mill. €	2,42 Mill. €	1,11 Mill. €	1,45 Mill. €
	Ganztagsplätze an GemS	0,00 Mill. €	0,00 Mill. €	0,00 Mill. €	0,00 Mill. €	0,00 Mill. €
insgesamt		23,78 Mill. €	29,06 Mill. €	41,92 Mill. €	12,96 Mill. €	20,12 Mill. €

Geplanter Infrastrukturausbau in Wedel in den kommenden Jahren

Folgekosten dürfen nur dann von den Planungsbegünstigten erhoben werden, wenn in den kommenden Jahren auch ein Ausbau der Infrastrukturen mit den betreffenden Leistungen erfolgt. Die nachfolgende Tabelle prüft daher für alle Leistungen, ob ein solcher Ausbau auch vorgesehen ist.

Bereich	Leistung	Investiver Ausbau in den kommenden Jahren geplant?	Projektbeispiele und -vorüberlegungen
Kindertagesbetreuung	Krippe	ja	Standorte in Wedel Nord
	Elementar	ja	Standorte in Wedel Nord
Schule	Grundschule	ja	Standort Wedel Nord, Erweiterung Moorwegschule
	Gemeinschaftsschule	ja	Erweiterungen ab 2026 in Prüfung
	Gymnasium	ja	Weitergehende Erweiterung Rist-Gymnasium
	Schulkindbetreuung	ja	Standort Wedel Nord sowie laufende Standortsuche (auch vor dem Hintergrund neuer Rechtsanspruch)
	Gebundener Ganzttag an GemS	ja	Erweiterungen ggf. ab 2026

Schritt 10: Folgekosten pro Wohneinheit („Folgekostensätze“)



*) Nur wohnungsneubaubedingter Ausbaubedarf. Dieser ist ggf. nur ein Teil des Gesamtausbaubedarfs gemäß Kita- und Schulbedarfsplanung ***) EZRH = Ein-/Zweifamilienhaus oder Reihenhaushaus, MFH = Mehrfamilienhaus

Folgekosten pro neuer Wohnung in Ein-/Zweifamilien- bzw. Reihenhäuser

Mit Grundstückskosten

Ausbaukosten für ...	Erwartete Wohnungs- neubau- entwicklung	Abwei- chungs- szenario 1	Abwei- chungs- szenario 2	Abwei- chungs- szenario 3	Abwei- chungs- szenario 4	Minimum über alle fünf Szenarien
Krippenplätze	11.797 €/WE	11.797 €/WE	11.797 €/WE	11.797 €/WE	11.797 €/WE	11.797 €/WE
Kitaplätze (Ü3)	5.267 €/WE	6.160 €/WE	7.636 €/WE	2.053 €/WE	4.432 €/WE	2.053 €/WE
Grundschulplätze	9.257 €/WE	9.626 €/WE	11.480 €/WE	7.850 €/WE	9.243 €/WE	7.850 €/WE
GemS-Plätze	3.827 €/WE	4.475 €/WE	5.374 €/WE	1.836 €/WE	3.083 €/WE	1.836 €/WE
Gymnasialplätze	4.791 €/WE	4.999 €/WE	5.418 €/WE	4.219 €/WE	4.694 €/WE	4.219 €/WE
Ganztagsplätze an Grundschulen	2.670 €/WE	2.670 €/WE	2.670 €/WE	2.670 €/WE	2.670 €/WE	2.670 €/WE
Ganztagsplätze an GemS	0 €/WE	0 €/WE	0 €/WE	0 €/WE	0 €/WE	0 €/WE
insgesamt						30.425 €/WE

Folgekosten pro neuer Wohnung in Mehrfamilienhäusern

Mit Grundstückskosten

Ausbaukosten für ...	Erwartete Wohnungs- neubau- entwicklung	Abwei- chungs- szenario 1	Abwei- chungs- szenario 2	Abwei- chungs- szenario 3	Abwei- chungs- szenario 4	Minimum über alle fünf Szenarien
Krippenplätze	2.748 €/WE	2.748 €/WE	2.748 €/WE	2.748 €/WE	2.748 €/WE	2.748 €/WE
Kitaplätze (Ü3)	1.593 €/WE	1.863 €/WE	2.309 €/WE	621 €/WE	1.340 €/WE	621 €/WE
Grundschulplätze	2.559 €/WE	2.661 €/WE	3.174 €/WE	2.170 €/WE	2.555 €/WE	2.170 €/WE
GemS-Plätze	1.555 €/WE	1.819 €/WE	2.184 €/WE	746 €/WE	1.253 €/WE	746 €/WE
Gymnasialplätze	1.947 €/WE	2.032 €/WE	2.202 €/WE	1.715 €/WE	1.907 €/WE	1.715 €/WE
Ganztagsplätze an Grundschulen	738 €/WE	738 €/WE	738 €/WE	738 €/WE	738 €/WE	738 €/WE
Ganztagsplätze an GemS	0 €/WE	0 €/WE	0 €/WE	0 €/WE	0 €/WE	0 €/WE
insgesamt						8.738 €/WE

Abgeleitete Folgekostensätze pro Neubauwohnung

Folgekosten für Ausbau ...	Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser			Mehrfamilienhäuser		
	Folgekosten pro WE		Plätze pro WE	Folgekosten pro WE		Plätze pro WE
	ohne Grund- stückskosten	mit Grund- stückskosten	entspricht ... Plätzen	ohne Grund- stückskosten	mit Grund- stückskosten	entspricht ... Plätzen
Krippe	8.786 €/WE	11.797 €/WE	0,120 Pl./WE	2.047 €/WE	2.748 €/WE	0,028 Pl./WE
Kita (Ü3)	1.569 €/WE	2.053 €/WE	0,038 Pl./WE	475 €/WE	621 €/WE	0,012 Pl./WE
Grundschule	4.125 €/WE	7.850 €/WE	0,111 Pl./WE	1.140 €/WE	2.170 €/WE	0,031 Pl./WE
GemS	1.121 €/WE	1.836 €/WE	0,029 Pl./WE	456 €/WE	746 €/WE	0,012 Pl./WE
Gymnasium	2.804 €/WE	4.219 €/WE	0,072 Pl./WE	1.139 €/WE	1.715 €/WE	0,029 Pl./WE
Ganztag Grundschule	2.481 €/WE	2.670 €/WE	0,202 Pl./WE	686 €/WE	738 €/WE	0,056 Pl./WE
Ganztag GemS	0 €/WE	0 €/WE	0,000 Pl./WE	0 €/WE	0 €/WE	0,000 Pl./WE
insgesamt	20.886 €/WE	30.425 €/WE		5.942 €/WE	8.738 €/WE	



Valorum Holding GmbH

siebrechtmünzesheimerarchitekten gmbh

WOHNUNGSNEUBAU

Voßhagen 98, 22880 Wedel



Valorum Holding GmbH

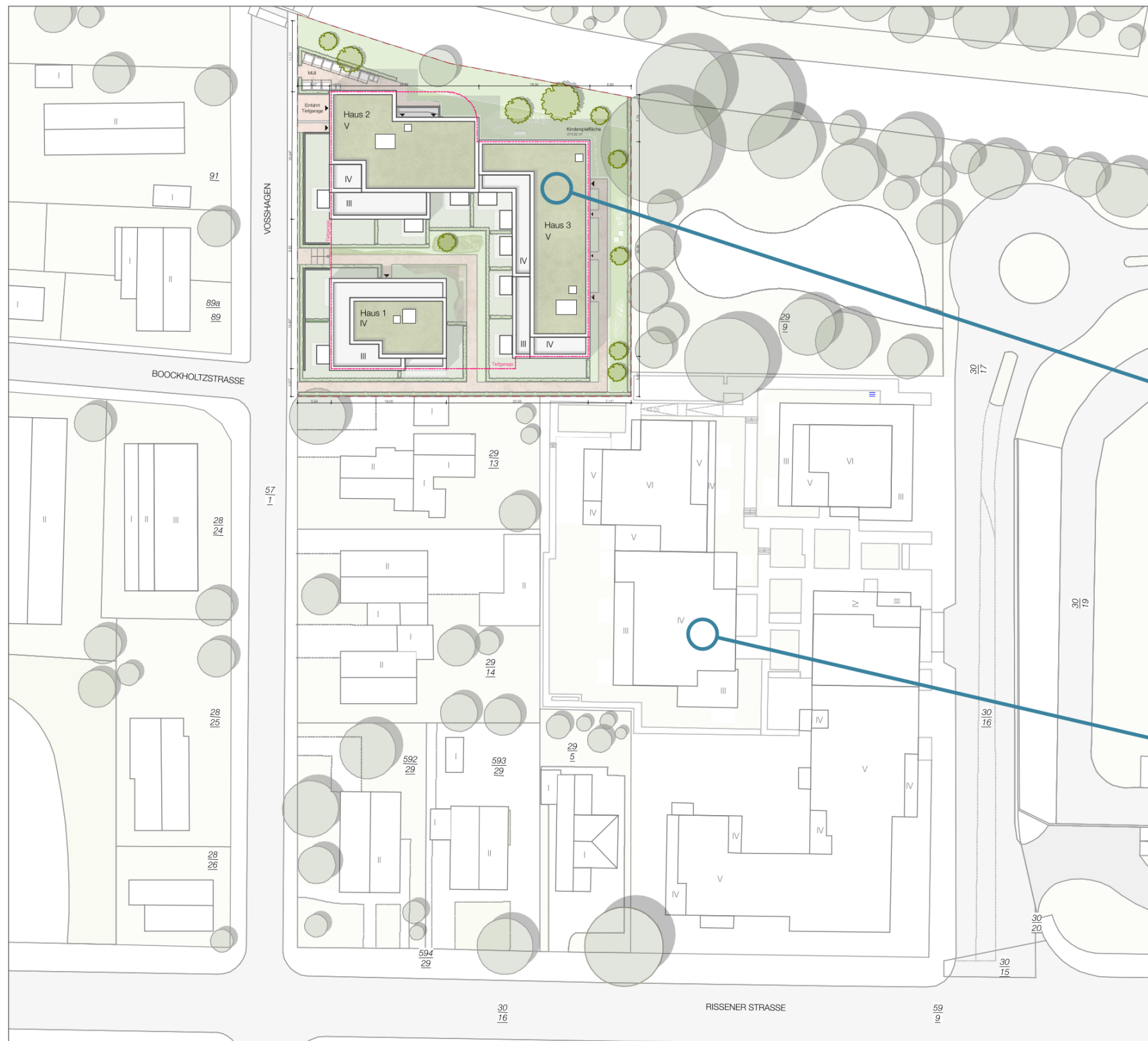
siebrechtmünzesheimerarchitekten gmbh



Schwarzplan

WOHNUNGSNEUBAU

Voßhagen 98, 22880 Wedel



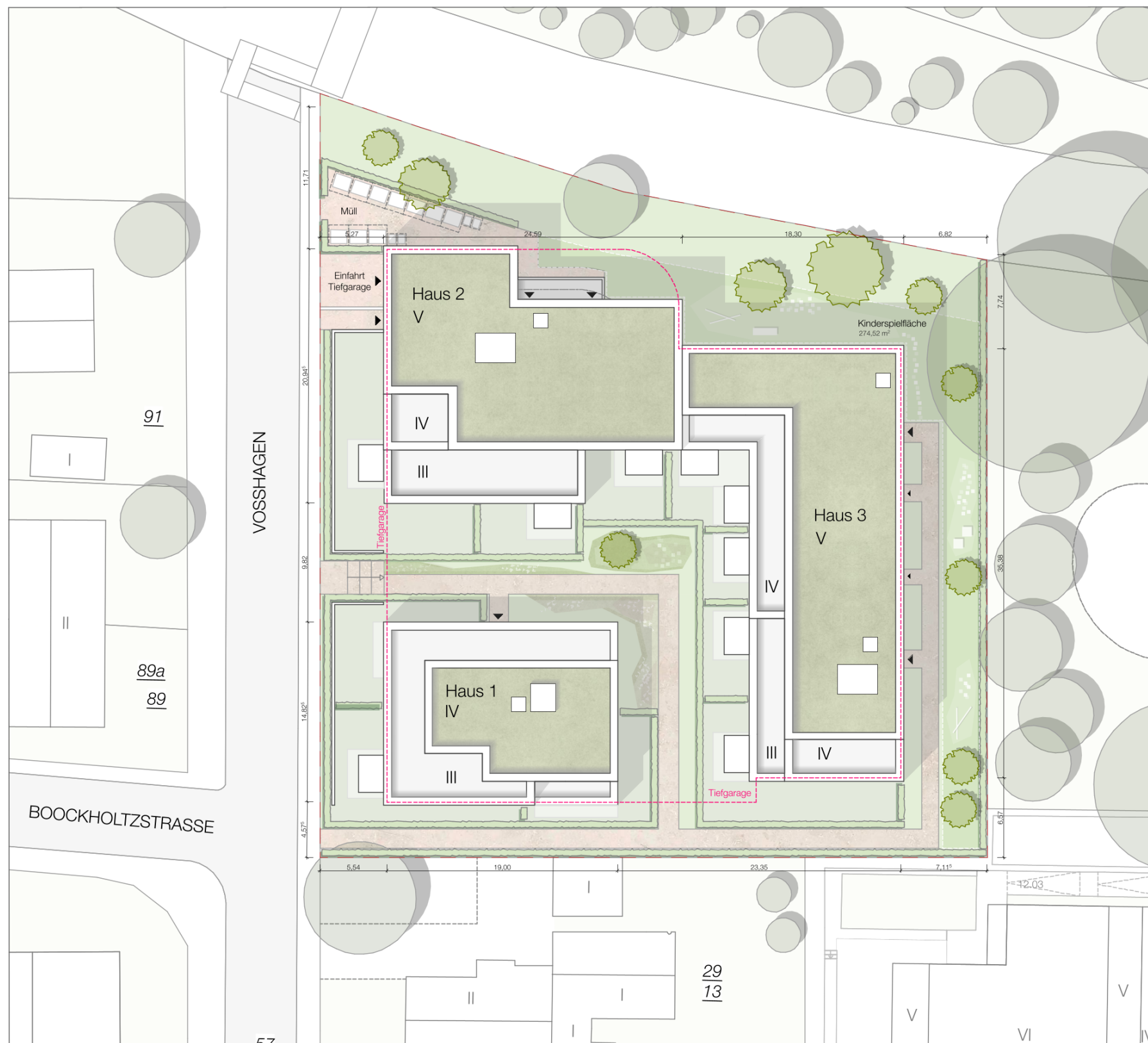
STÄDTEBAULICHE KENNWERTE VOSSHAGEN:

GRZ I (inkl. Terrassen): 0,448
GFZ: 1,678

STÄDTEBAULICHE KENNWERTE RISSENER STRASSE:

GRZ I (inkl. Terrassen): 0,47
GFZ: 1,86





STÄDTEBAULICHE KENNWERTE:

Grundstücksgröße:	ca. 3.034 m ²
Überbaute Fläche (inkl. Terrassen):	ca. 1.359 m ²
Sonst. Überb. Flächen (Wege/TG):	ca. 785 m ²

GRZ I (inkl. Terrassen):	0,448
GRZ II (inkl. Terrassen, Wege, TG):	0,707
GFZ:	1,678

BAULICHE KENNWERTE:

BGF (R) (nur Gebäude):	ca. 5.239 m ²
Wohnfläche (inkl. Freisitze):	ca. 3.613 m ²
Wohneinheiten:	ca. 50 Stück





Valorum Holding GmbH

siebrechtmünzesheimerarchitekten gmbh

Perspektive

WOHNUNGSNEUBAU

Voßhagen 98, 22880 Wedel