

Folgekostenkonzept soziale Infrastrukturen der Stadt Wedel

Grundlagen des Folgekostenkonzeptes

Das Folgekostenkonzept resultiert aus dem § 11 BauGB und den Grundsätzen der Bodennutzung in der Stadt Wedel (Abschnitt 3 - Lasten).

Grundlage aller Überlegungen ist dabei der § 11 Abs. 1 S. 1 BauGB, wonach die Stadt Wedel städtebauliche Verträge schließen kann.

Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können nach § 11 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 BauGB 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.“

Der § 11 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 BauGB bildet dabei die Grundlage für die Infrastrukturkostenbeteiligung. Der § 11 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 BauGB regelt die 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. Damit ermöglicht es § 11 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 BauGB den Gemeinden, die Planungsbegünstigten an den durch sie ausgelösten Folgekosten zu beteiligen, um so eine finanzielle Entlastung zu erfahren und das Vorhaben überhaupt zu ermöglichen.

Gegenstand und Aufgabe des Folgekostenkonzeptes

In Ergänzung zu § 11 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 BauGB hat die Stadt Wedel per Ratsbeschluss in den **Grundsätzen der Bodennutzung** Kosten für die soziale Infrastruktur und damit einhergehenden Verpflichtungen für die Stadt Wedel und für die Planungsbegünstigten geregelt.

Zu diesen ursächlichen Kosten und Aufwendungen der Stadt Wedel zählen nach Abschnitt 3 der „Grundsätze der Bodennutzung in der Stadt Wedel“ auch die Kosten des notwendigen Ausbaus der sozialen Infrastrukturen.

Das vorliegende „Folgekostenkonzept soziale Infrastrukturen“ konkretisiert die Ermittlung der ursächlichen Ausbaurkosten für die folgenden sozialen Infrastrukturen:

- Kindertagesbetreuung
 - Krippe
 - Elementar
- Schule
 - Grundschule
 - Gemeinschaftsschule
 - Gymnasium
 - Ganztags an Grundschulen / Schulkindbetreuung / Hort
 - Gebundener Ganztags an Gemeinschaftsschulen

Die Kostenübernahme weiterer ursächlicher Kosten für andere soziale Infrastrukturen (z.B. Spielplätze) durch die Planungsbegünstigten bleibt von den nachstehenden Regelungen unberührt.

Herleitung der Folgekostensätze

Die in diesem Folgekostenkonzept genannten Folgekostensätze für die vorstehend genannten sozialen Infrastrukturen wurden in einer detaillierten Berechnung hergeleitet. Diese Berechnung orientiert sich an der geltenden Rechtsprechung und findet sich in Anlage 1. (Herleitung der Folgekostensätze für das Folgekostenkonzept soziale Infrastrukturen der Stadt Wedel 2022/2023 – Folgekostenkonzept soziale Infrastrukturen der Stadt Wedel 2022/2023)

Entwicklungsstranchen

Da sich die Rahmenbedingungen für die Berechnung in Anlage 1 mit der Zeit verändern, unterscheidet die Berechnung zwischen unterschiedlichen Entwicklungsstranchen.

Entwicklungsstranche 1 umfasst alle Wohnungsbauvorhaben mit einem voraussichtlichen Beginn des Erstbezugs bis einschließlich 2027. Entwicklungsstranche 2 umfasst Wohnungsbauvorhaben mit einem voraussichtlichen Beginn des Erstbezugs im Zeitraum 2028-2031. Für den Zeitraum ab 2032 definiert Anlage 1 weitere Entwicklungsstranchen.

Gegenstand des vorliegenden „Folgekostenkonzepts soziale Infrastrukturen“ sind Wohnungsbauvorhaben mit einem voraussichtlichen Beginn des Erstbezugs bis einschließlich 2027. Für diese „Entwicklungsstranche 1“ legt das Folgekostenkonzept die nachstehenden Folgekostensätze verbindlich fest.

Diese Kennwerte können – baukostenbereinigt – auch als Orientierungswerte für Vorhaben der „Entwicklungsstranche 2“ (voraussichtlicher Beginn des Erstbezugs im Zeitraum 2028-2031) verwendet werden. Eine verbindliche Festlegung der Folgekostensätze für die Entwicklungsstranche 2 erfolgt jedoch erst in der nächsten Aktualisierung des Folgekostenkonzepts, vorgesehen für 2026.

Anwendung auf Wohnungsbauvorhaben mit einem voraussichtlichen Beginn des Erstbezugs bis einschließlich 2027 („Entwicklungsstranche 1“)

Das Ergebnis der Berechnung der Folgekostensätze (Anlage 1) wird tabellarisch wie folgt dargestellt:

Tabelle 1 Folgekostensätze (Herleitung in Anlage 1), WE = Wohneinheiten, Pl. = Plätze (Definition in Anlage 1)

	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	

Die ursächlichen Kosten für die o.g. sozialen Infrastrukturen im Sinne der „Grundsätze der Bodennutzung in der Stadt Wedel“ (Abschnitt 3 „Lasten“) betragen für Vorhaben des Wohnungsbaus in Wedel mit einem voraussichtlichen Beginn des Erstbezugs bis einschließlich 2027 („Entwicklungsstranche 1“)

- 30.425 € pro Wohneinheit in Ein- und Zweifamilien- sowie in Reihenhäusern bzw.
- 8.738 € pro Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern.

Diese Folgekostensätze entsprechen dem Summenwert der Spalte „Folgekosten pro WE mit Grundstückskosten“ für den jeweilige Wohngebäudetyp. Besteht für ein Plangebiet bereits Baurecht, so sind von den Planungsbegünstigten nur die Folgekosten für die durch eine Veränderung des Baurechts zusätzlich ermöglichten Wohneinheiten zu tragen.

Werden von den Planungsbegünstigten für alle oder einzelne Infrastrukturen Grundstücke übertragen, so sind für die betreffenden sozialen Infrastrukturen die verminderten Kostensätze aus der Spalte „Folgekosten pro WE ohne Grundstückskosten“ anzuwenden.

Art der Erbringung der Folgekostenübernahme

Über die Art der Erbringung der Folgekostenübernahme entscheidet die Stadt Wedel im Einzelfall, (Grundsätze der Bodennutzung in der Stadt Wedel - Abschnitt 6. Art der Erbringung der Leistung).

Angemessenheit

Die Übernahme von Folgekosten für die soziale Infrastruktur gemäß der vorstehenden Regelung steht unter dem Vorbehalt einer Prüfung der Angemessenheit der Gesamtheit aller Forderungen der Stadt Wedel gegenüber den Planungsbegünstigten. Die Grenze der Angemessenheit wird in Abschnitt 4 der „Grundsätzen der Bodennutzung in der Stadt Wedel“ definiert.

Den Planungsbegünstigten verbleiben dabei mindestens 1/3 des planungsbedingten Wertzuwachses der Grundstücke als Investitionsanreiz und zur Deckung ihrer individuellen Kosten einschl. eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn. (Abschnitt 4. Umfang der Verpflichtungen / Angemessenheit).

Keine Anwendung des Folgekostenkonzeptes auf folgende Sachverhalte

Die vorstehenden Regelungen gelten nicht für folgenden Projekttypen:

- Senioren- und Pflegeheime
- Wohnheime für Studenten und Auszubildende
- Wohnheime und Wohnunterkünfte, insbesondere für obdachlose oder alleinstehende Personen sowie für Flüchtlinge

Im Ergebnis konkretisiert das Folgekostenkonzept die gesetzlichen Regelungen des § 11 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 BauGB und die Grundsätze der Bodennutzung in der Stadt Wedel und schafft Transparenz und Gleichberechtigung für Planungsbegünstigte.

Anlage

Zu diesem Folgekostenkonzept gehört eine Anlage („Anlage 1“).

Herleitung der Folgekostensätze für das Folgekostenkonzept soziale Infrastrukturen der Stadt Wedel 2022/2023

Anlage 1

zum Folgekostenkonzept soziale Infrastrukturen der Stadt Wedel 2022/2023

Folgekostenkonzept Wedel

**Methodik zur Herleitung
der Folgekostensätze**

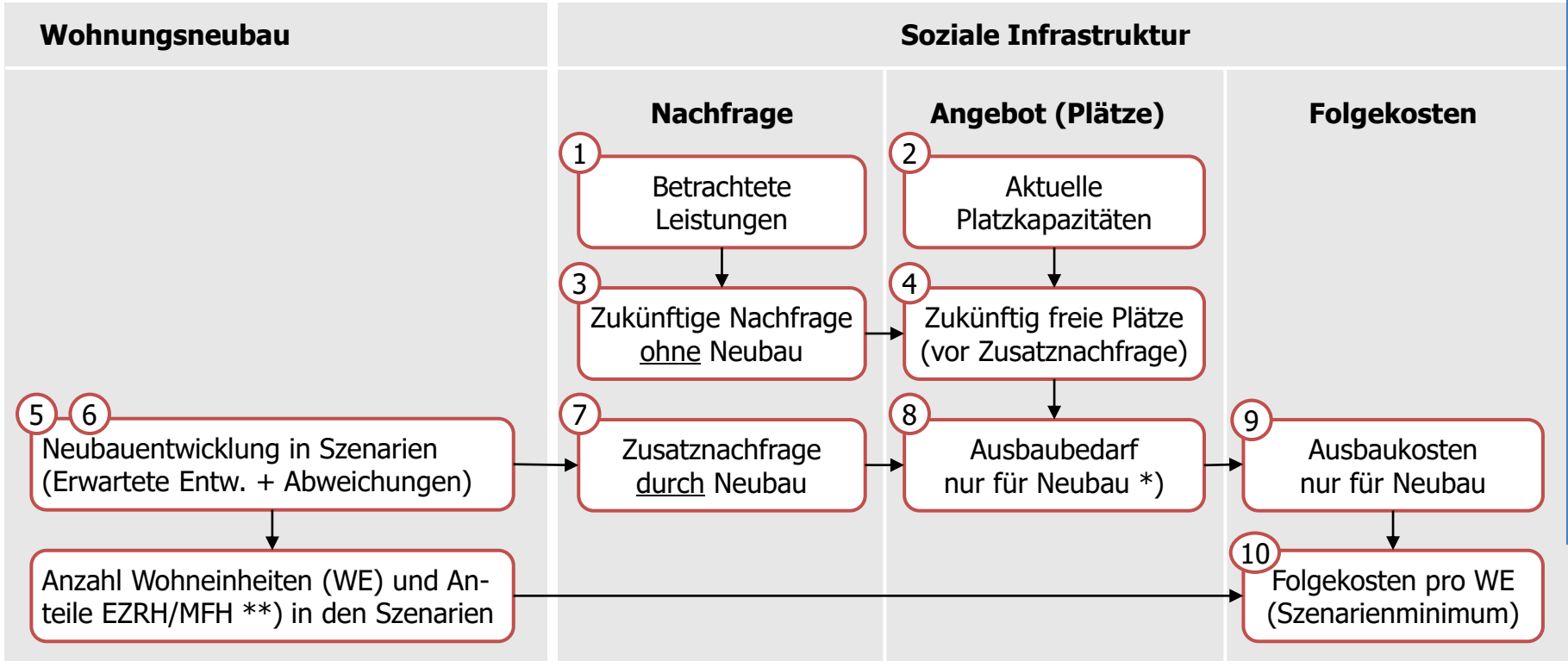
Kurzübersicht

Methodik zur Herleitung der Folgekostensätze

Die Herleitung der Folgekostensätze erfolgt anhand von zehn Schritten gemäß dem nachfolgend gezeigten Schema. Jedem Schritt ist ein nachstehender Abschnitt gewidmet:

- Schritt 1 legt fest, welche sozialen Infrastrukturleistungen im Folgekostenkonzept berücksichtigt werden.
- Schritt 2 bilanziert, wie viele Plätze für diese Leistungen aktuell in den bestehenden Einrichtungen zur Verfügung stehen.
- Schritt 3 nimmt eine Prognose der zukünftigen Nachfrage nach den betrachteten Leistungen vor. In dieser Prognose ist die Zusatznachfrage durch Wohnungsneubau ab dem 1.1.2022 explizit nicht enthalten. Diese Nachfrageprognose „ohne Neubau“ kombiniert eine Einwohnerprognose „ohne Neubau“ mit einer Annahme zur Entwicklung der Nachfragequoten der betrachteten Leistungen im Prognosezeitraum bis 2040.
- Aus einem Vergleich der vorhandenen Plätze (aus Schritt 2) und der zukünftigen Nachfrageentwicklung „ohne Neubau“ (aus Schritt 3) leitet Schritt 4 ab, in welchem Umfang in Zukunft in den bestehenden Einrichtungen freie Plätze vorhanden sein werden, wenn kein Wohnungsneubau stattfindet. Diese freien Plätze stehen ohne kommunale Investitionskosten für die Zusatznachfrage aus dem Wohnungsneubau zur Verfügung.

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 Reihenhaus, MFH = Mehrfamilienhaus

Methodik zur Herleitung der Folgekostensätze (Fortsetzung)

- Schritt 5 beschreibt die erwartete Wohnungsbauentwicklung in den kommenden Jahren (Vorhaben mit Beginn des Erstbezugs bis einschließlich 2027).
- Schritt 6 definiert vier weitere Szenarien der zukünftigen Wohnungsbauentwicklung, die von der erwarteten Entwicklung in unterschiedliche Richtungen abweichenden. Diese Szenarienbetrachtung stellt die Gültigkeit der Folgekostensätze sicher, wenn die reale zukünftige Wohnungsbauentwicklung von der erwarteten Wohnungsbauentwicklung aus Schritt 5 abweicht.
- Schritt 7 ermittelt die voraussichtliche Zusatznachfrage durch den Wohnungsneubau in den insgesamt fünf Szenarien der Schritte 5 und 6. Hierbei werden Kennwerte zur mittleren Haushaltsgröße und Altersstruktur verwendet, die u.a. aus einer Auswertung des Melderegisters der Stadt Wedel abgeleitet wurden.
- Schritt 8 vergleicht die Zusatznachfrage durch den Wohnungsneubau mit den freien Plätzen aus Schritt 4. Reichen diese nicht aus, wird ein Ausbaubedarf ermittelt. Dieser bezieht sich nur auf den Wohnungsneubau und ist nicht mit einer Gesamtbedarfsplanung für die Stadt Wedel insgesamt gleichzusetzen.
- Schritt 9 beziffert die Kosten des Infrastrukturausbaus aus Schritt 8 in jedes der fünf Szenarien.

Methodik zur Herleitung der Folgekostensätze (Fortsetzung)

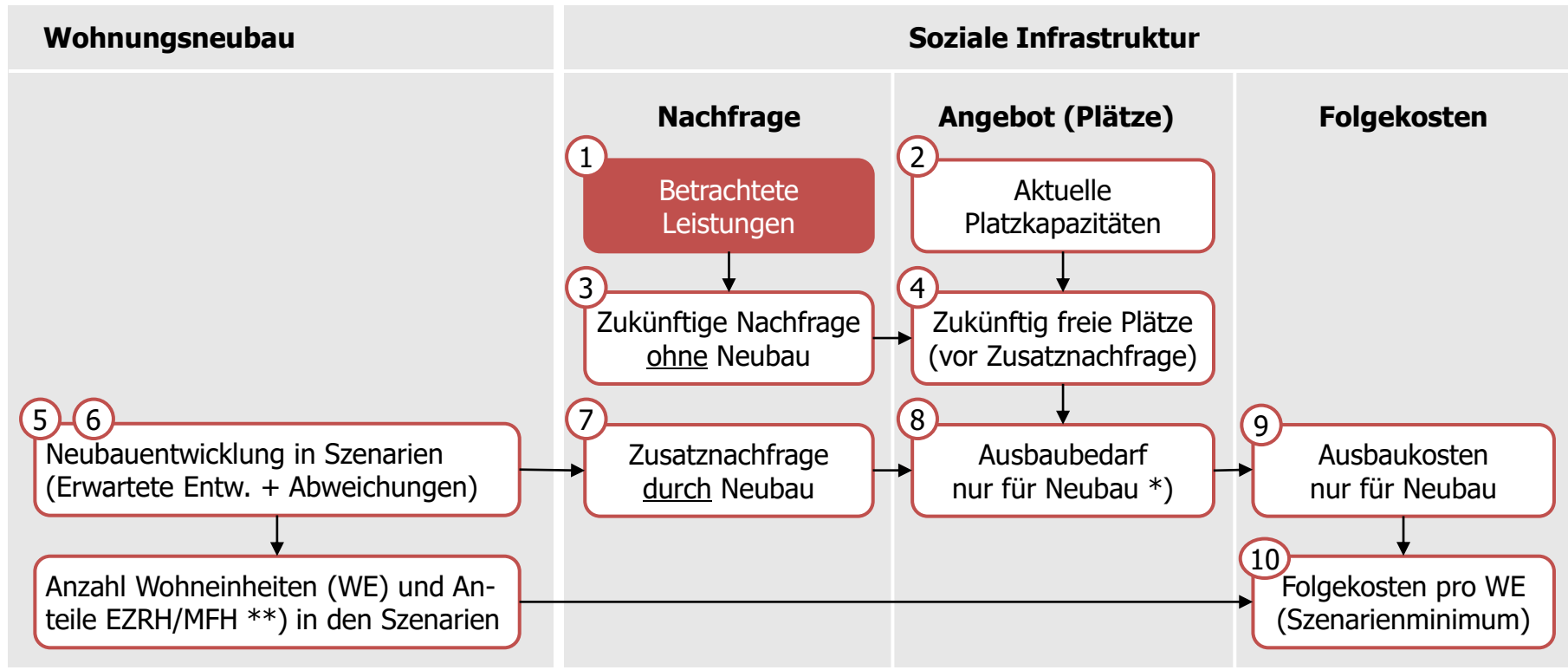
- Schritt 10 teilt die Ausbaurkosten aus Schritt 9 für jedes Szenarien durch die Anzahl der im betreffenden Szenario neu gebauten Wohnungen. Dabei wird zwischen Ein-/Zweifamilien- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern differenziert.
- Aus den sich so ergebenden Folgekostensätzen wird in Schritt 10 für jede Leistung jeweils der Minimalwert als Folgekostensatz für die Anwendung in Folgekostenverträgen nach BauGB übernommen. Diese Anwendung des Minimalwertes stellt sicher, dass von den Planungsbegünstigten nie mehr Folgekostenübernahme verlangt wird als innerhalb des – bewusst relativ groß gewählten – Entwicklungskorridors auftreten kann, der durch die fünf Szenarien aufgespannt wird. Dies sichert die Gültigkeit des Folgekostenkonzepts auch für die Fall, dass die reale Wohnungsbauentwicklung nicht der erwarteten Entwicklung entspricht.

Die Anwendung der so ermittelten Folgekostensätze wird in einem abschließenden Abschnitt des Folgekostenkonzepts im Detail definiert.

Schritt 1

Betrachtete Infrastrukturleistungen

Schritt 1: Betrachtete Infrastrukturleistungen



*) Nur wohnungsneubaubedingter Ausbaubedarf. Dieser ist ggf. nur ein Teil des Gesamtausbaubedarfs gemäß Kita- und Schulbedarfsplanung **) EZRH = Ein-/Zweifamilienhaus oder Reihenhaus, 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
	Ganztage Grundschule / Schulkindbetreuung / Hort ¹⁾	6 bis unter 10 Jahre
	Gebundener Ganztage an GemS ²⁾	10 bis unter 15 Jahre

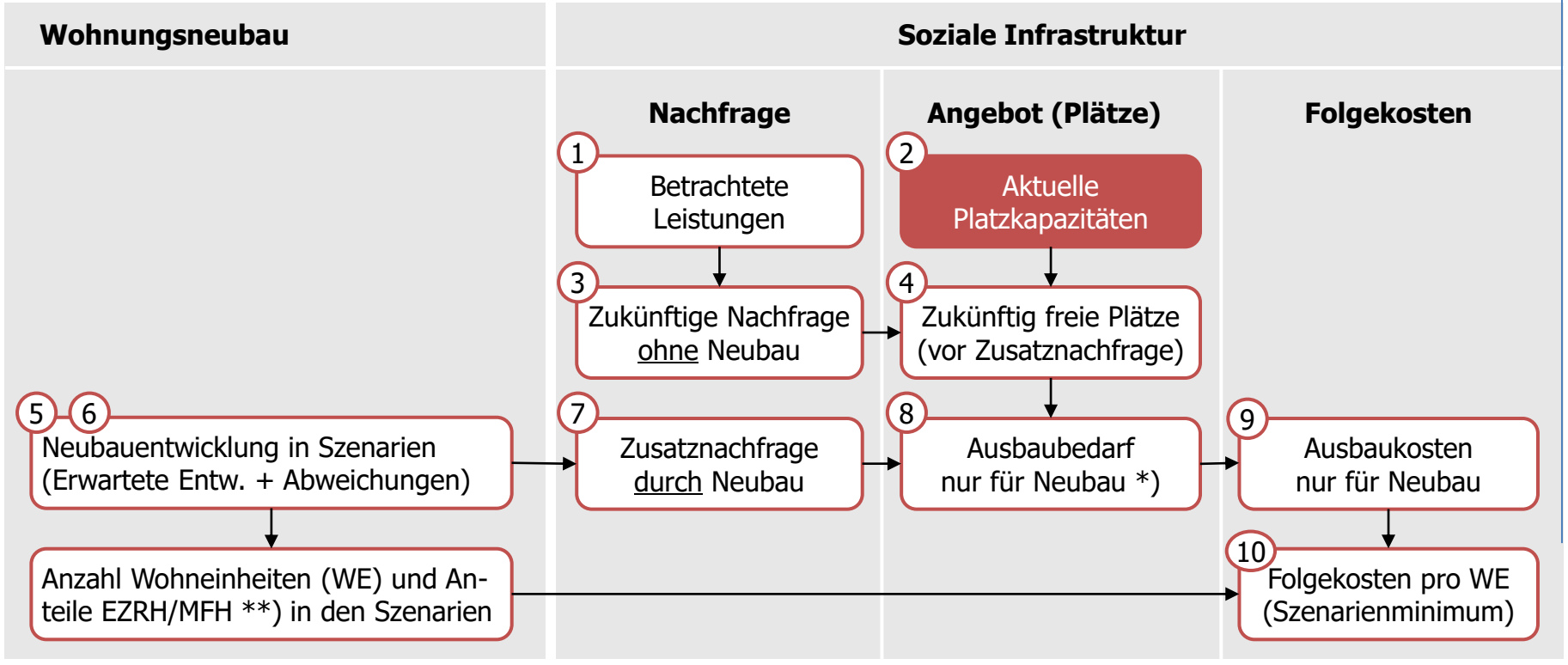
¹⁾ Zusammenfassung von Ganztage an Grundschulen, Schulkindbetreuung und Hort. Hortkapazitäten werden nicht mehr ausgebaut werden.

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

Schritt 2

Aktuelle Platzkapazitäten der vorhandenen Einrichtungen

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): Krippe

Einrichtung	Plätze
Inklusive Kindertagesstätte der AWO „Renate Palm“	10
Inklusive Kindertagesstätte der AWO „Hanna Lucas“	20
Inklusive Kindertagesstätte der AWO „Traute Gothe“	10
DRK Kindertagesstätte Flerrentwiete Wedel	10
DRK Kindertagesstätte Spatzennest Wedel	30
Kath. Kita „St. Marien“	10
Kita „Löwenzahn“	10
Kita „Kleine Strolche“ Regio-Klinik	10
Kita „Regenbogen“	10
Heilpädagogische Kita LH „Bekstraße“	10
Heilpädagogische Kita LH „Bekstraße“, Außenstellen Hirtenhaus	10
Kita „Lütt Hütt“	15
Waldorfkiga	10
Kita „Wasserstrolche“	60
insgesamt	225

Vorhandene Kapazitäten (2022): Elementarbetreuung

Einrichtung	Plätze
Inklusive Kindertagesstätte der AWO „Renate Palm“	70
Inklusive Kindertagesstätte der AWO „Renate Palm“, Außenstelle KiJuZ	20
Inklusive Kindertagesstätte der AWO „Hanna Lucas“	65
Inklusive Kindertagesstätte der AWO „Traute Gothe“	80
DRK Kindertagesstätte Flerrentwiete Wedel	60
DRK Kindertagesstätte Spatzennest Wedel	100
Kiga Christus KGM Schulau / Kitawerk (Hafenstraße 9)	60
Kiga Christus KGM Schulau / Kitawerk (Feldstraße 32-36)	40
Kiga Lütt Arche	24
Kath. Kita „St. Marien“	80
Kita „Löwenzahn“	40
Kita „Kleine Strolche“ Regio-Klinik	20
Kita „Regenbogen“	60
Kita „Regenbogen“, Außenstelle Risthütte	20
Heilpäd. Kita LH „Bekstraße“	86
Heilpäd. Kita LH „Bekstraße“, Außenstelle ehem. TSV-Heim	20
Kita „Lütt Hütt“	25
Waldorfkiga	60
Kita „Wasserstrolche“	80
insgesamt	1.010

Vorhandene Kapazitäten (2022): Schulen (vormittäglicher Schulbetrieb)

	Anzahl der unter Normalbedingungen dauerhaft beschulbare Klassen	Schüler/innen pro Klasse ¹⁾	somit: verfügbare Plätze
Grundschulen			
Altstadtschule (ATS)	17 ²⁾	22,5	1.148
Albert-Schweitzer-Schule (ASS)	17 ²⁾		
Moorwegschule (MWS)	17 ²⁾		
	51		
Gemeinschaftsschulen			
Gebrüder-Humboldt-Schule (GHS)	33	23,0	1.449
Ernst-Barlach-Schule (EBS)	30		
	63		
Gymnasium			
Johann-Rist-Gymnasium (JRG)	36 ²⁾	23,6	850

1) Der im Mittel über alle Schulen erzielbare Klassenteiler liegt deutlich unter der zulässigen Maximalanzahl an Schüler/innen in einer einzelnen Klasse.

2) Ohne Provisorien in Containern sowie ohne aktuell als Klassenräume umgenutzte, aber eigentlich benötigte Fachräume

Vorhandene Kapazitäten (2022): Schulen (nachmittägliche Angebote)

	Plätze in den einzelnen Einrichtungen		somit: verfügbare Plätze insg.
Ganztag Grundschule / Schulkindebetreuung / Hort			
Altstadtschule (ATS)	130 ³⁾	}	673
Albert-Schweitzer-Schule (ASS)	383 ¹⁾		
Moorwegschule (MWS)	130 ³⁾		
Hort DRK Kita Flerrentwiete	30		
Gebundener Ganztag an Gemeinschaftsschulen			
Gebrüder-Humboldt-Schule (GHS)	- ²⁾	}	690
Ernst-Barlach-Schule (EBS)	690 ¹⁾		

1) Entspricht der Anzahl der Plätze des vormittäglichen Schulbetriebs auf der vorigen Seite (30 Klassen x 23 Schüler/innen pro Klasse).

2) Wie in Schritt 1 dargestellt, ist der offene Ganztag nicht Teil der betrachteten Leistungen, da sich für diesen wohnungsneubaubedingte Ausbaubedarfe kaum definieren lassen.

3) Ohne Provisorien

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

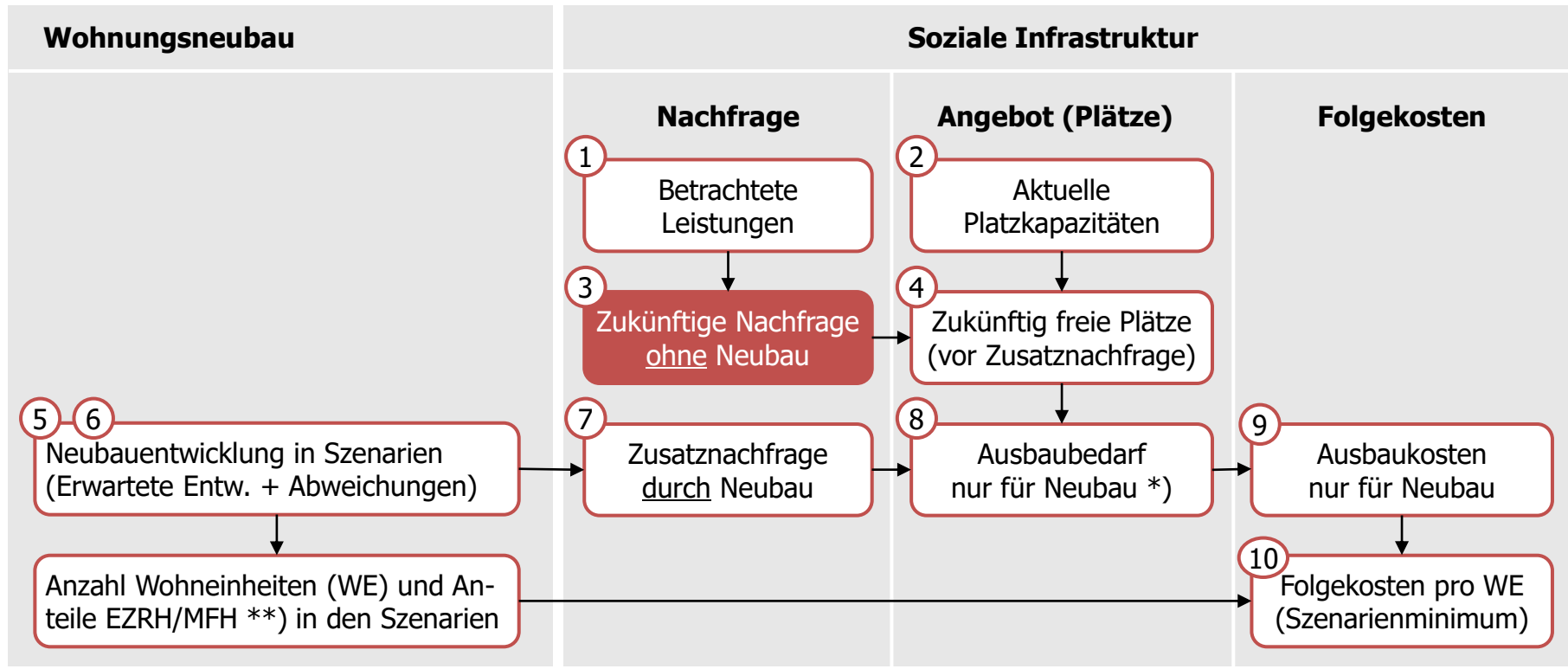
Bereich	Leistung	Voraussichtliche Plätze Ende 2023 ¹⁾	davon aktuell durch Auswärtige genutzt	verbleibende Plätze für Nachfrage aus Wedel
Kindertagesbetreuung	Krippe	315	0 ²⁾	315
	Elementar	1.150	31 ²⁾	1.119
Schule	Grundschule	1.238	6 ³⁾	1.232
	Gemeinschaftsschule	1.449	216 ³⁾	1.233
	Gymnasium	1.110	150 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

Voraussichtliche zukünftige Nachfrageentwicklung ohne Effekte des Wohnungsneubau

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 Reihenhaus, MFH = Mehrfamilienhaus

Voraussichtliche zukünftige Nachfrageentwicklung ohne Wohnungsneubau

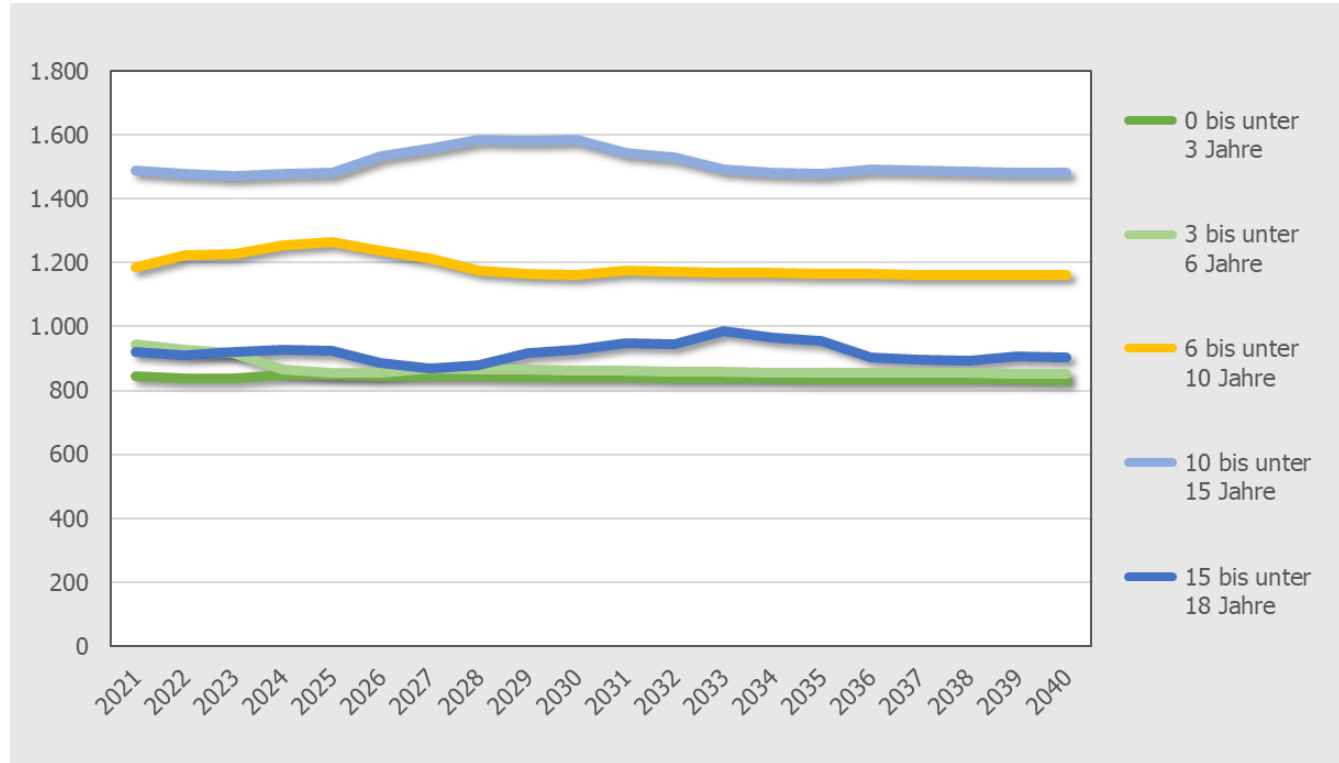
Die voraussichtliche zukünftige Nachfrageentwicklung ohne Effekte des Wohnungsneubau wird durch die Verknüpfung von zwei Prognosen abgeschätzt:

1. Eine Prognose der zukünftigen Einwohnerentwicklung in den relevanten Altersgruppen bis 2040 unter der (fiktiven) Annahme, dass ab dem 1.1.2022 kein Wohnungsneubau mehr in Wedel stattfindet. Das Ergebnis dieser Prognose zeigt die nachfolgende Seite.
2. Eine Prognose der zukünftigen Entwicklung der Nachfragequoten nach den betrachteten Leistungen. Die Nachfragequote einer Leistung beschreibt, wie viel Nachfrage pro Einwohner/in in der Referenzaltersgruppe (gemäß Festlegung in Schritt 1) auftritt. Die Nachfrage kann größer sein als die Zahl der Nutzer/innen der Einrichtungen, sofern deren Kapazitäten nicht ausreichend sind.

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 *
Kindertagesbetreuung	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.

Herleitung der Nachfragequoten für die Leistung „Krippenbetreuung“

Nachfragequoten 2021

Die Nachfrage 2021 Krippe (U3) wird geschätzt aus

- den genehmigte Plätze (Annahme: Vollausslastung)
- abzüglich der von auswärtigen Kindern genutzten Plätze
- plus 25% der Zahl der Kinder in Tagespflege (Annahme: „Tagespflege ist für einige Eltern ein Auswechangebot.“)
- plus 75% der Zahl der Kinder auf der Warteliste mit einem gewünschten Betreuungsbeginn in der Vergangenheit (Abschlag von 25% wegen vermuteter unvollständiger Bereinigung der Liste)
- plus 25% der Zahl der Kinder in Einrichtungen außerhalb von Wedel (Annahme: „In einigen Fällen ist die Anwahl das Ergebnis fehlender Plätze in Wedel.“)

Diese Nachfrage wird durch Anzahl der Einwohner/innen in der Referenzaltersgruppe („unter 3 Jahre“) geteilt.

Nachfragequoten 2035

In Fortsetzung der Entwicklung der zurückliegenden Jahre wird für den Krippenbereich von einem Anstieg der Nachfragequote auf 50% ausgegangen.*

*) Höhere Quote verändern die nachfolgend hergeleiteten Folgekostensätze nicht, da bereits ohne Wohnungsneubau nicht genug Krippenplätze in Wedel verfügbar sind.

Herleitung der Nachfragequoten für die Leistung „Elementarbetreuung“

Nachfragequoten 2021

Ein Berechnung der Nachfragequote nach dem vorstehenden Rechenansatz für die Krippenbetreuung führt zu einem Nachfragewert, der sehr nahe an der Gesamtzahl aller Kinder zwischen dem 3. Geburtstag und dem Einschulungstermin liegt.

Es wird daher eine Nachfragequote unterstellt, bei der fast alle Kinder in dieser Altersspanne eine Ü3-Betreuung nachfragen. Bezogen auf die Referenzaltersgruppe „3 bis unter 6 Jahre“, die das 6. Lebensjahr nicht enthält, in dem die Kinder im Mittel aber noch sieben Monate *) in den Kindergarten gehen, entspricht dies einer Nachfragequote von 119,4% **).

Nachfragequoten 2035

Da die Nachfragequote 2021 bereits von einer annähernd vollständigen Nachfrage ausgeht, kann keine weitere Steigerung unterstellt werden.

*) Einschulungstichtag ist der 30. Juni, der Kitabesuch bis zur Einschulung geht i.d.R. aber bis Ende Juli.

***) Quote entspricht $3+7/12$ Ü3-Kitajahre geteilt durch 3 Jahrgänge der Referenzaltersgruppe

Herleitung der Nachfragequoten im „vormittäglichen“ Schulbereich

Nachfragequoten 2021

Die Nachfrage 2021 wird differenziert nach Grundschule, Gemeinschaftsschule und Gymnasium geschätzt aus

- der Anzahl der Schüler/innen in den entsprechenden Schulformen
- abzüglich der Anzahl der Schüler/innen von außerhalb.
- Die Anzahl der Schüler/innen aus Wedel, die außerhalb Wedels eine Schule besuchen, wird bei der Abschätzung der Nachfrage nicht berücksichtigt, da unterstellt wird, dass diese Schulwahl kein Ausweichverhalten aufgrund fehlender Plätze in Wedel ist.

Diese Nachfrage wird durch die Anzahl der Einwohner/innen in der jeweiligen Referenzaltersgruppe geteilt.

Nachfragequoten 2035

Für die zukünftige Entwicklung werden die folgenden Veränderungen unterstellt:

- Für die Grundschulen und Gemeinschaftsschulen wird vereinfachend davon ausgegangen, dass sich die Nachfragequoten bis 2035 nicht verändert.
- Für die Gymnasien wird die Rückkehr zum G9-Abitur berücksichtigt, wobei bis Klasse 12 von unveränderten Nachfragequoten ausgegangen wird. Für die zusätzliche 13. Klasse, die das erste Mal 2028 auftreten wird, wird die Nachfragequote der aktuellen Klasse 12 angesetzt.

Herleitung der Nachfragequoten im Ganztagsbereich der Schulen

Nachfragequoten 2021

Die Nachfrage 2021, differenziert nach dem Ganzttag in Grundschulen (inkl. Schulkindbetreuung und Hort) und dem gebundenen Ganzttag in GemS wird geschätzt aus

- der Anzahl der Schüler/innen im Ganzttag der entsprechenden Schulformen
- abzüglich der geschätzten Anzahl der Schüler/innen von außerhalb

Diese Nachfrage wird durch die Anzahl der Einwohner/innen in der jeweiligen Referenzaltersgruppe geteilt.

Nachfragequoten 2035

Für die Zukunft wird angenommen, dass die Nachfrage nach Ganztagsbetreuung in den Schulen bis zum Jahr 2035 zwar weiter ansteigt, sich nach Schulform aber deutlich ausdifferenziert.

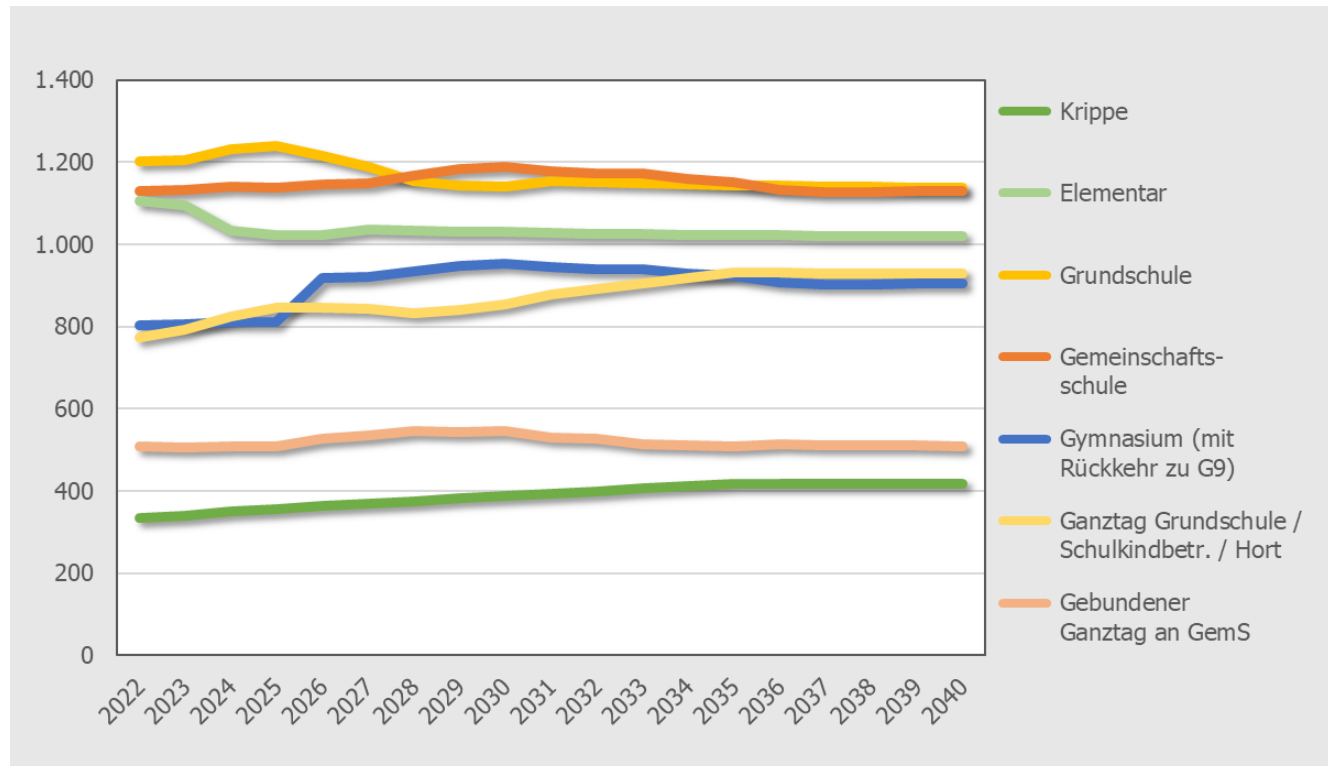
Dazu werden die folgenden vereinfachenden Annahmen getroffen:

- Grundschule (inkl. Hort): Linearer Anstieg der Nachfragequote für den Ganzttag auf 80% bis 2035, u.a. mit Blick auf den neuen Rechtsanspruch auf eine Ganztagsbetreuung
- GemS: keine Veränderung, u.a. weil das Angebot auf die Ernst-Barlach-GemS begrenzt ist und dort bereits heute eine gebundene Form des Ganztags umgesetzt ist.

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.

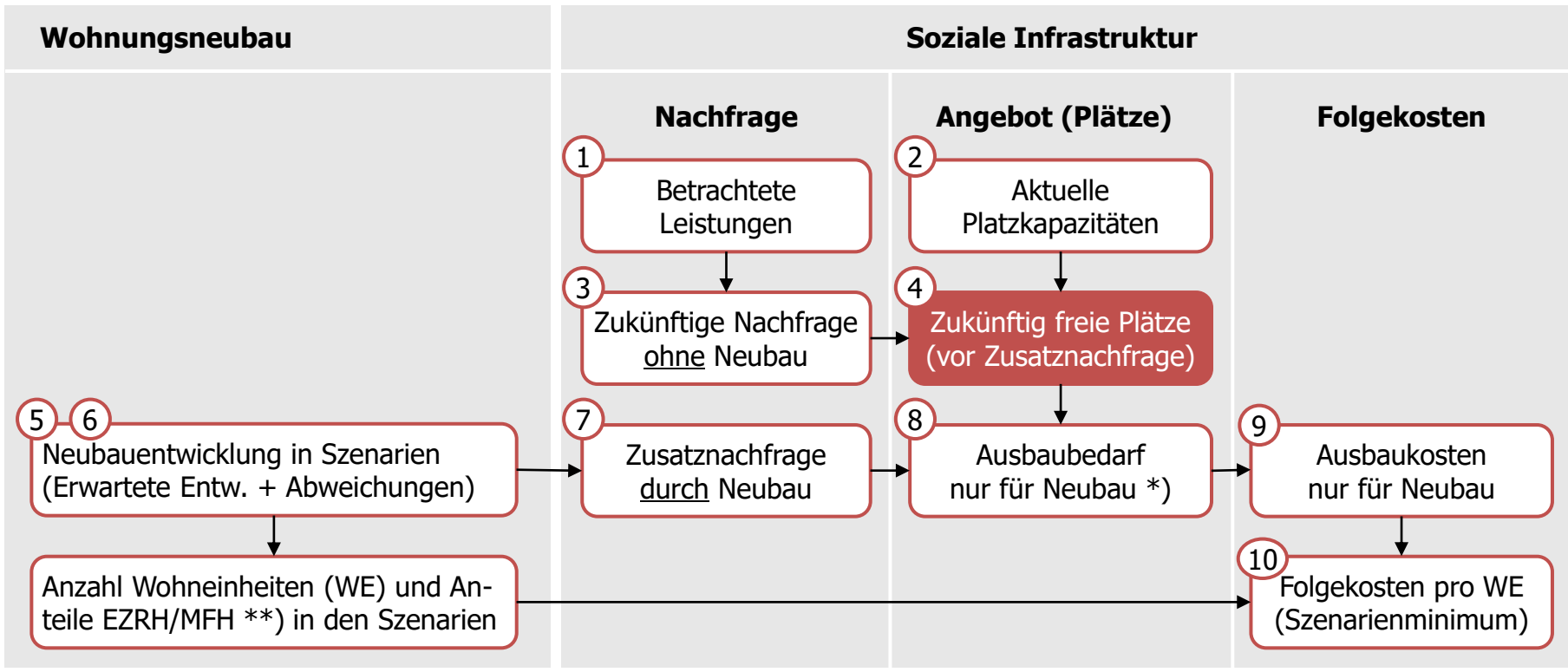
Die darin prognostizierte Nachfrage „ohne Neubau“ ergibt sich aus einer Multiplikation der vorstehenden Einwohnerprognose „ohne Neubau“ („Prognose 1“) mit der ebenfalls vorstehenden erwarteten Entwicklung der Nachfragequoten („Prognose 2“).



Schritt 4

**Voraussichtlicher Umfang
an freien Plätzen
in den bestehenden Einrichtungen
vor Berücksichtigung
der Zusatznachfrage
durch den Wohnungsneubau**

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 Reihenhaus, MFH = Mehrfamilienhaus

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.

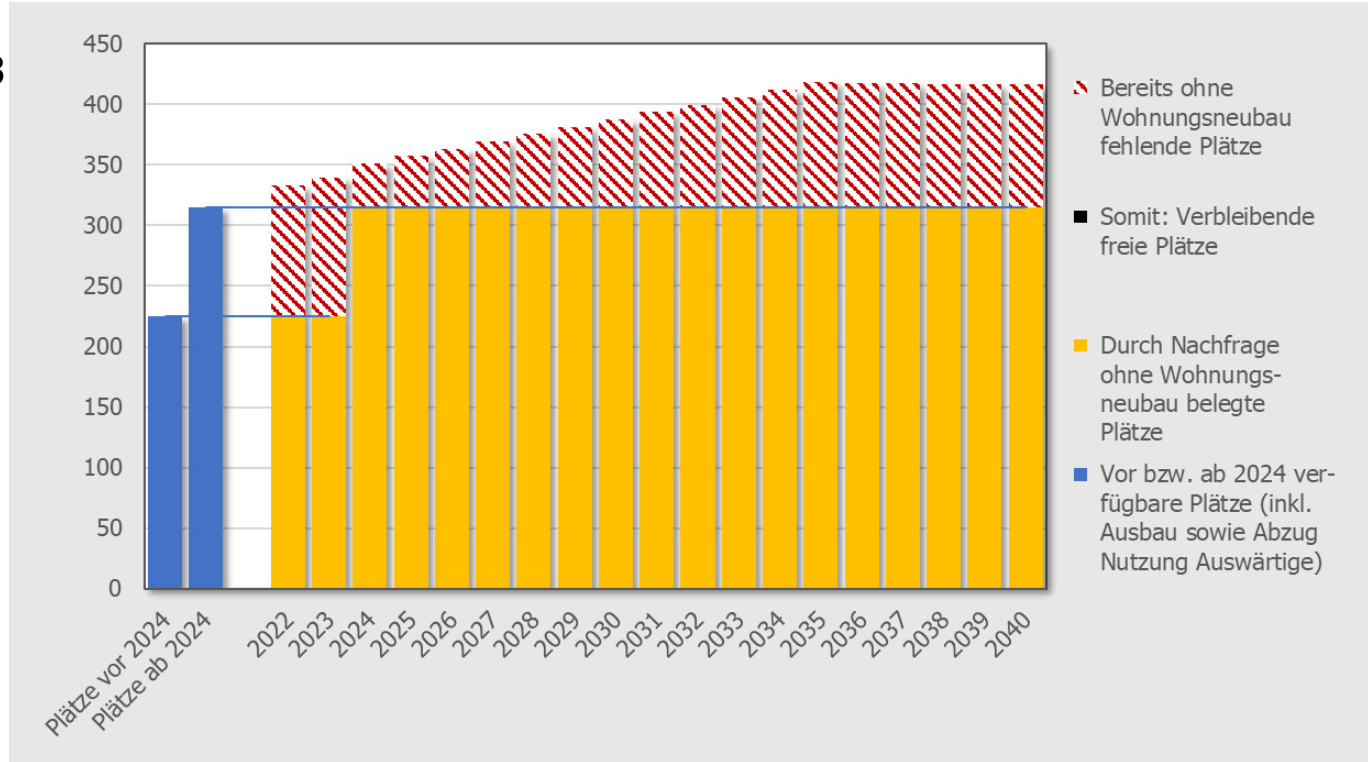
Bereich	Leistung	Freie Plätze *) in zukünftigen Jahren?	Falls ja: Anzahl (je nach Be- trachtungsjahr)
Kindertages- betreuung	Krippe	nein	-
	Elementar	ja	ca. 80 bis 100
Schule	Grundschule	ja	ca. 80 bis 90
	Gemeinschaftsschule	ja	ca. 40 bis 100
	Gymnasium	ja	ca. 0 bis 50
	Ganztage Grundschulen / Schulkindbetreuung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

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

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.

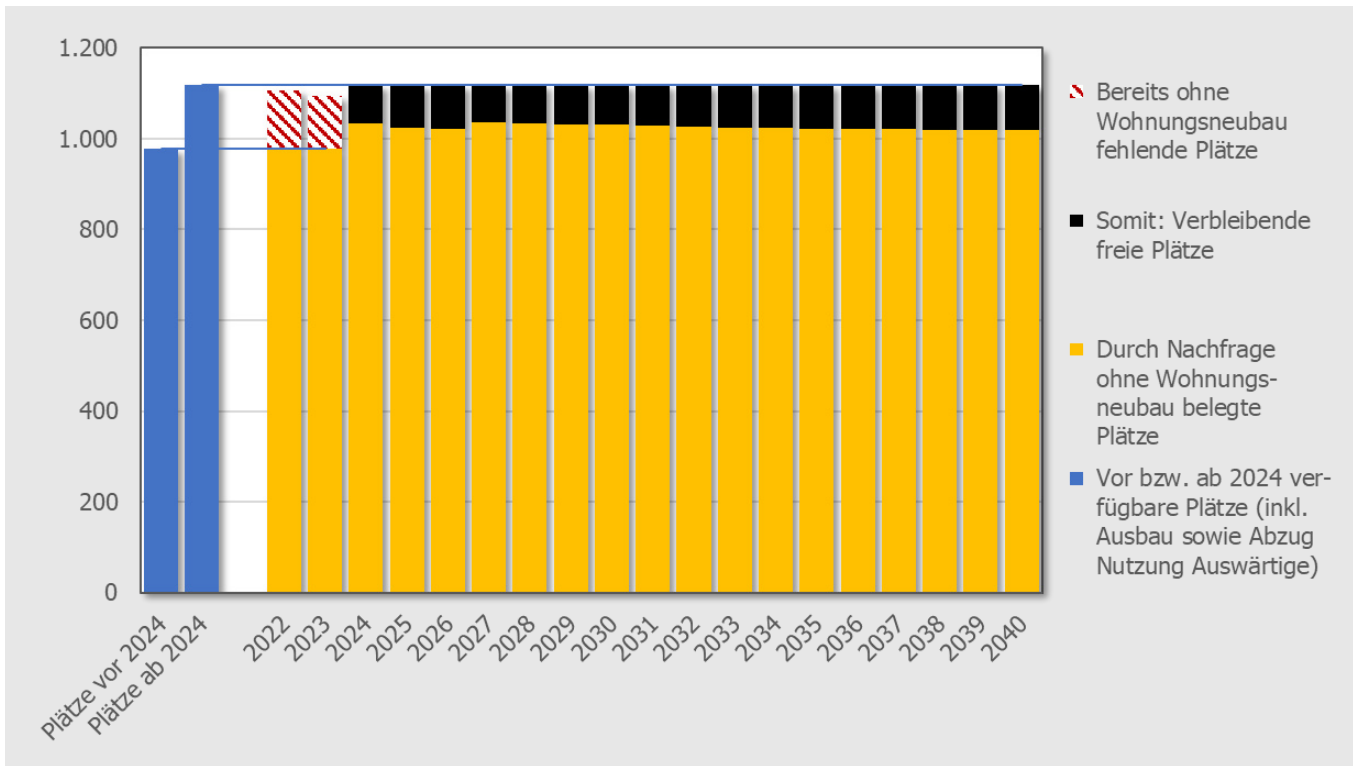
Hauptgründe sind die bestehenden Wartelisten und die steigende Nachfragequote.



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

Elementarbetreuung: Ohne Wohnungsneubau perspektivisch freie Plätze

Durch den laufenden Ausbau bis Ende 2023 / Anfang 2024 (blau) stehen voraussichtlich genug Elementarplätze zur Verfügung, um die Nachfrage „ohne Neubau“ (gelb) zu decken. Durch eine rückläufige Jahrgangsstärke (Geburtsjahre 2019-21) und den verminderten Zuzug ohne Neubau stehen perspektivisch etwa 80-100 Plätze für die Zusatznachfrage aus dem Neubau zur Verfügung.

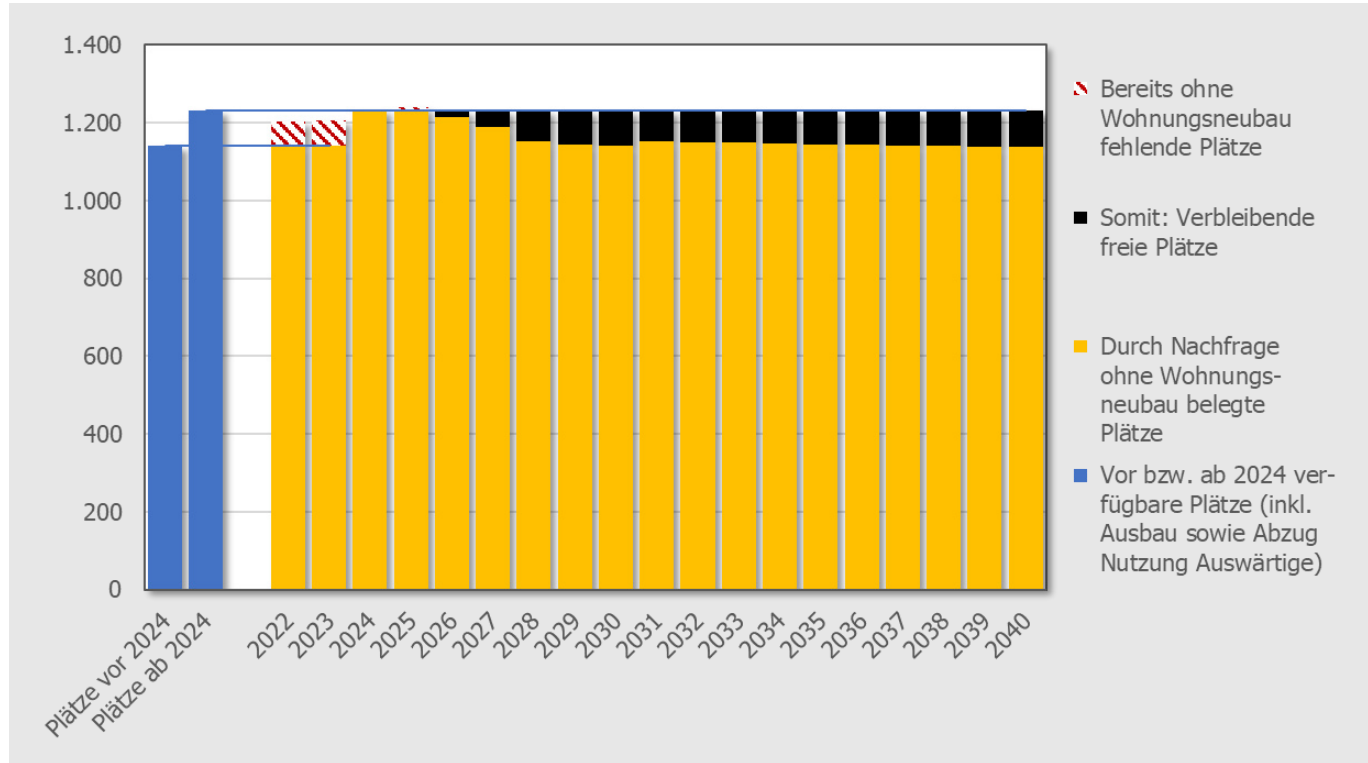


Bei der Platzzahl (blau) ist die Nutzung durch Auswärtige bereits jeweils abgezogen.

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.

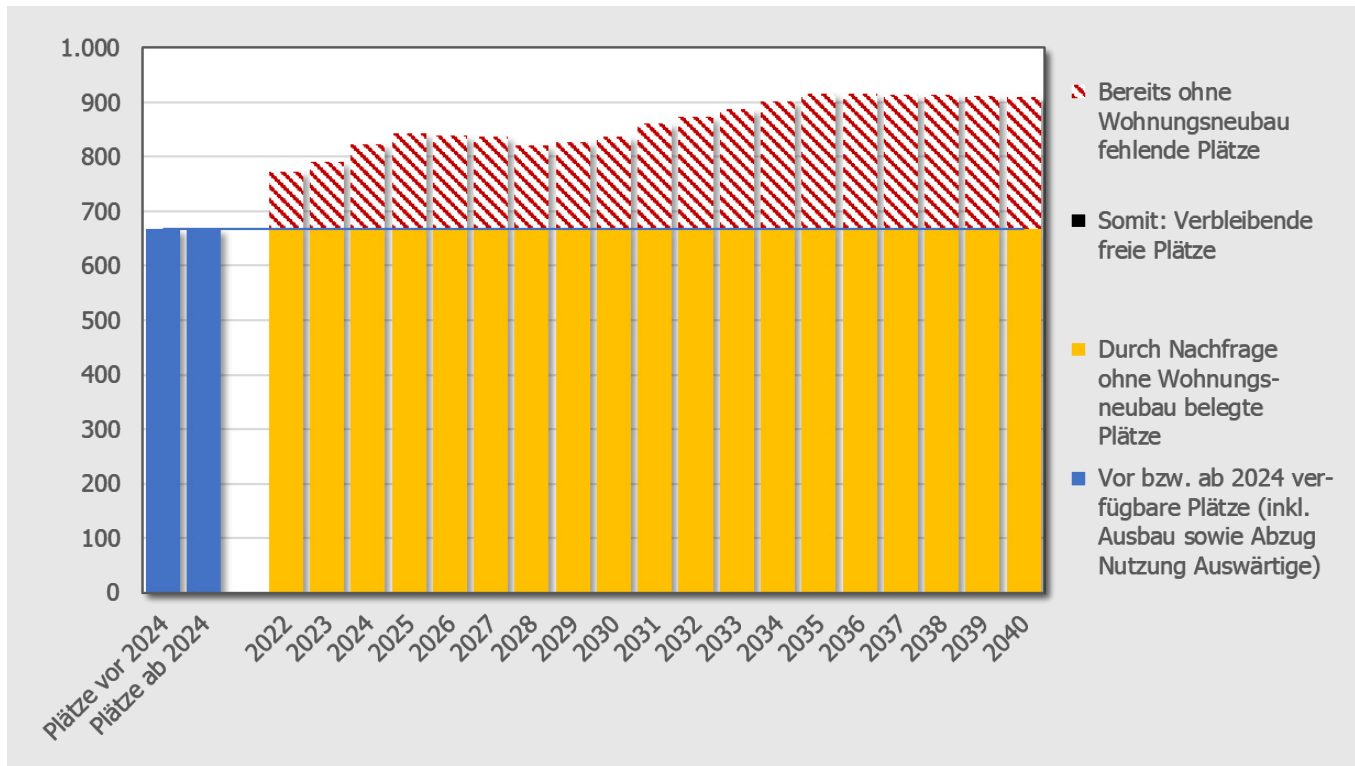


*) Ohne Ganztage / Schulkinderbetreuung / Hort. Deren Kapazitätsbilanzierung erfolgt nachstehend separat. Bei der Platzzahl (blau) ist die Nutzung durch Auswärtige bereits jeweils abgezogen.

Ganztage an Grundschulen / Schulkindbetreuung / Hort: Schon ohne Wohnungsneubau keine freien Plätze

Eine Gegenüberstellung der Zahl der aktuellen Plätze (blau) und der zukünftigen Nachfrage zeigt, dass bereits ohne die Zusatznachfrage aus dem Wohnungsneubau die vorhandenen Plätze im Ganztage der Grundschulen (inkl. Hort) nicht ausreichen werden, um die zukünftige Nachfrage zu decken.

Entsprechend sind keine freien Plätze zu erwarten.

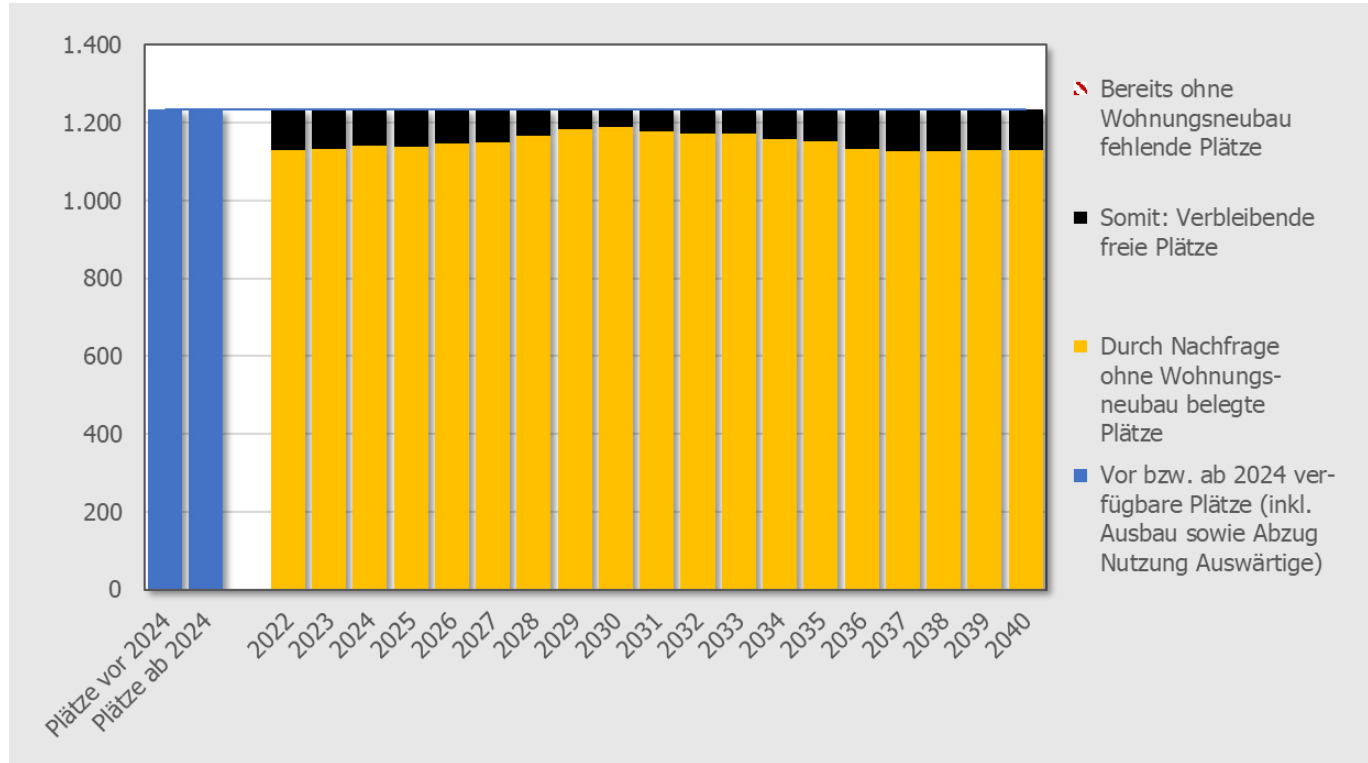


Bei der Platzzahl (blau) ist die Nutzung durch Auswärtige bereits jeweils abgezogen.

Gemeinschaftsschule*: Schwankende Anzahl freier Plätze

Eine Gegenüberstellung der Zahl der aktuellen Plätze (blau) und der zukünftigen Nachfrage (ohne Zusatznachfrage aus dem Wohnungsneubau) zeigt, dass voraussichtlich in allen Jahren des Betrachtungszeitraums freie Plätze in den Gemeinschaftsschulen (schwarz) vorhanden sein werden.

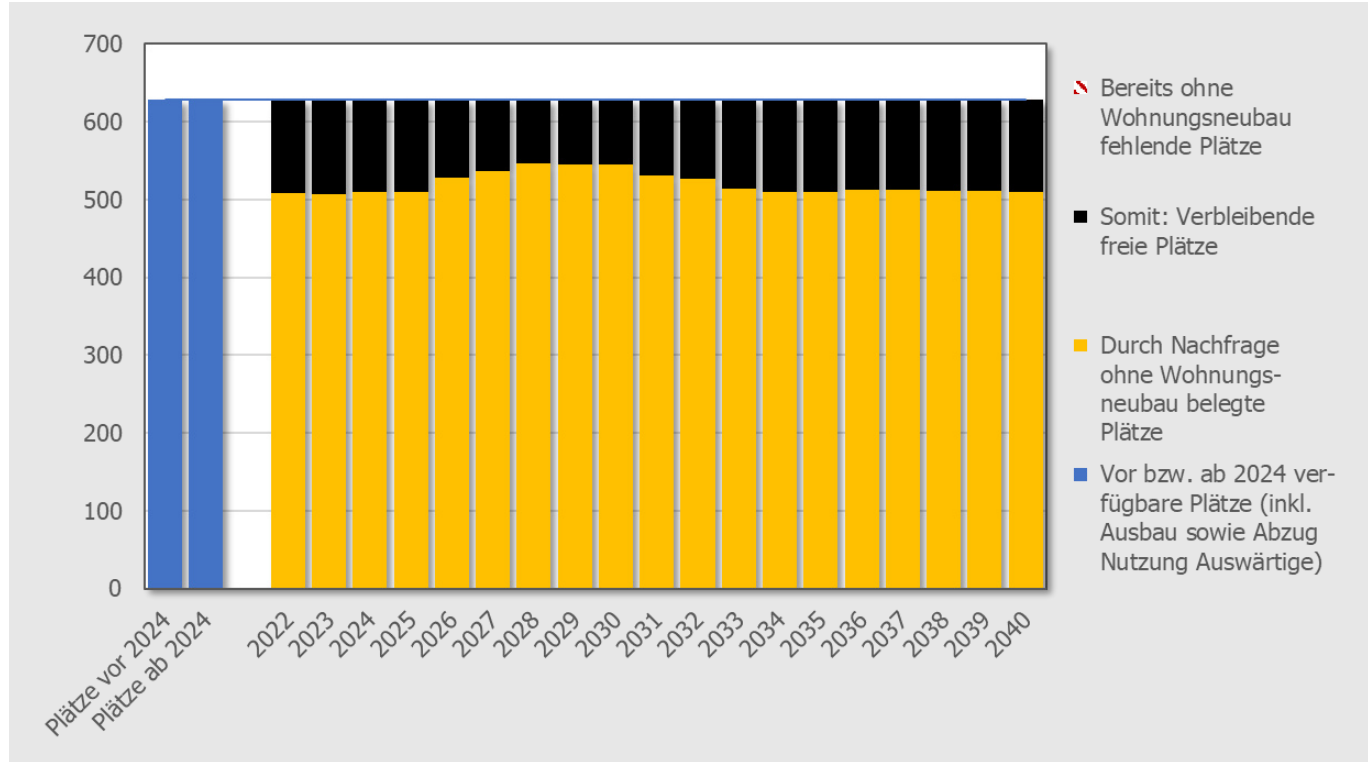
Deren Anzahl schwankt zwischen 40 und 100.



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

Gebundener Ganzttag an GemS: Ohne Wohnungsneubau freie Plätze

Eine Gegenüberstellung der Zahl der aktuellen Plätze (blau) und der zukünftigen Nachfrage ohne Wohnungsneubau zeigt, dass ohne Wohnungsneubau voraussichtlich im gesamten Betrachtungszeitraum zwischen 80 und 120 freie Plätze im gebundenen Ganzttag der Gemeinschaftsschule vorhanden sein werden.

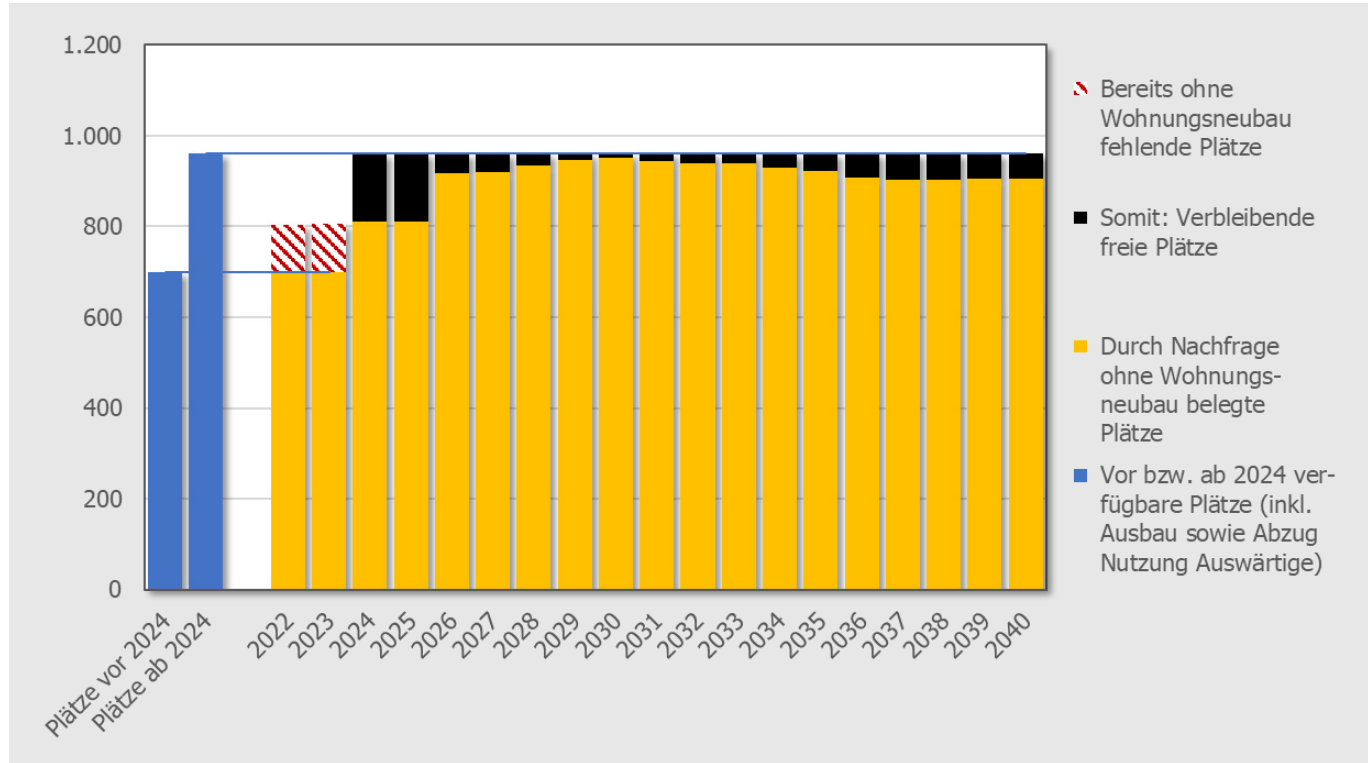


Bei der Platzzahl (blau) ist die Nutzung durch Auswärtige bereits jeweils abgezogen.

Gymnasium: Durch G9 ohne Wohnungsneubau nur wenige Plätze

Der aktuelle Ausbau des Johann-Rist-Gymnasiums wird ausreichen, um die durch die G9-Einführung 2026 sprunghaft ansteigende Nachfrage (ohne Zusatznachfrage eines Wohnungsneubaus) vollständig aufzunehmen.

Am Ende des Betrachtungszeitraums könnten ohne einen weiteren Wohnungsneubau etwa 50 freie Plätze zur Verfügung stehen.

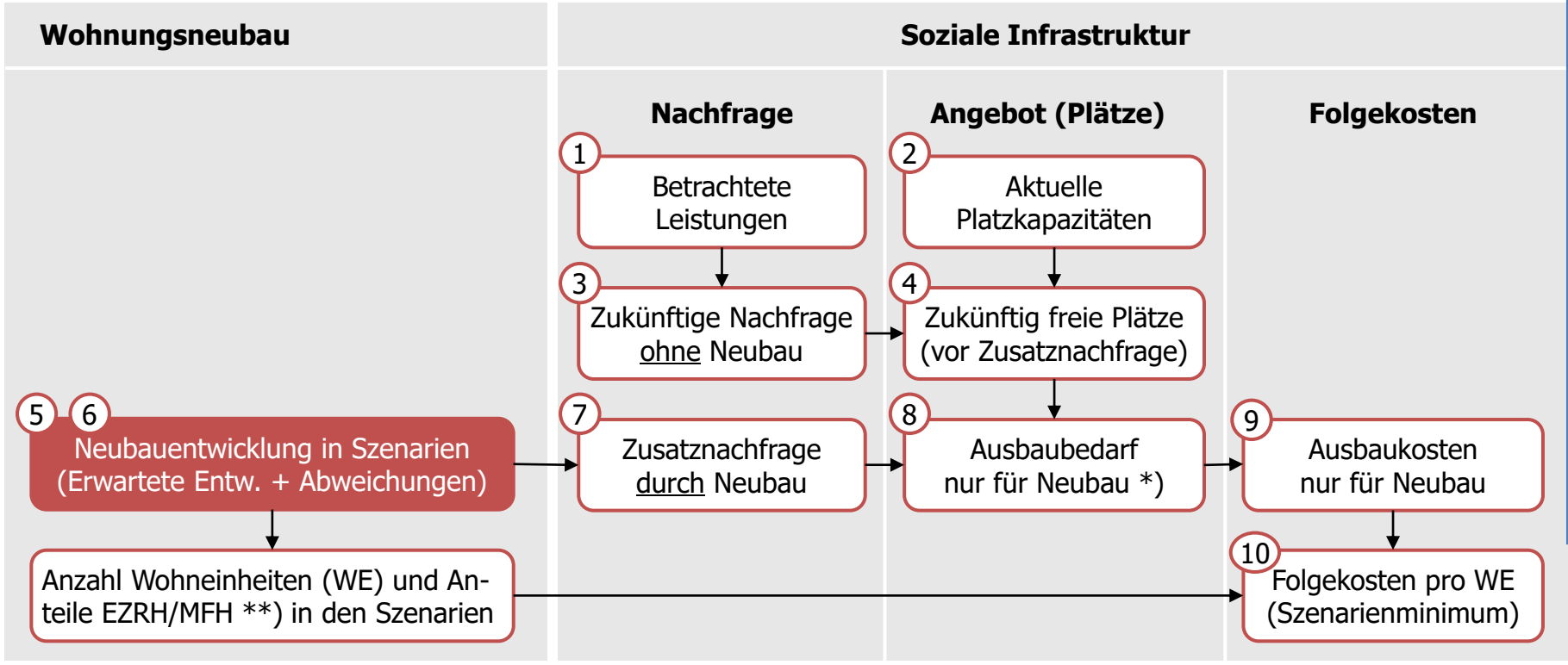


Bei der Platzzahl (blau) ist die Nutzung durch Auswärtige bereits jeweils abgezogen.

Schritt 5

Umfang und Struktur des erwarteten Wohnungsneubaus der kommenden Jahre

Schritt 5: Erwartete Wohnungsbauentwicklung



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

Entwicklungsstranchen und Aktualisierungen des Folgekostenkonzepts

Gegenstand des Folgekostenkonzepts sind Wohnungsbauvorhaben mit einem voraussichtlichen Beginn des Erstbezug bis einschließlich 2027. Für diese „Entwicklungsstranche 1“ legt das Folgekostenkonzept verbindliche Kennwerte fest. Diese können – baukostenbereinigt – auch als Orientierungswerte für Vorhaben der „Entwicklungsstranche 2“ verwendet werden. Deren verbindliche Festlegung erfolgt jedoch erst in der nächsten Aktualisierung, vorgesehen für 2026.

	Folgekostenkonzept 2022/2023	Aktualisierung 2026	Aktualisierung 2030
Entwicklungsstranche 1 Bezugsbeginn bis 2027	verbindliche Kennwerte		
Entwicklungsstranche 2 Bezugsbeginn 2028-2031	vorläufige Orientierungswerte	verbindliche Kennwerte	
Entwicklungsstranche 3 Bezugsbeginn 2032-2025		vorläufige Orientierungswerte	verbindliche Kennwerte
Entwicklungsstranche 4 Bezugsbeginn 2036-2039			vorläufige Orientierungswerte

Erwartete Wohnungsbauentwicklung in der Entwicklungstranche 1

- Gemäß dem vorstehenden Schaubild umfasst die Entwicklungstranche 1 Wohnungsneubauten in Wedel, deren Erstbezug voraussichtlich bis 2027 begonnen hat.
- Für diese Entwicklungstranche 1 wird nachfolgend eine „erwartete Wohnungsbauentwicklung“ hergeleitet.
- Diese „erwartete Wohnungsbauentwicklung“ setzt sich zusammen aus der Wohnungsbauentwicklung
 - innerhalb von aktuell in der Umsetzung befindlichen Bebauungsplänen
 - innerhalb von absehbaren Bebauungsplänen, die aber noch keine Rechtskraft haben
 - auf Basis bestehender Baurechte nach §34 BauGB bzw. in alten Bebauungsplänen

Aktuell in der Umsetzung befindliche Bebauungspläne

Bebauungsplan			Voraussichtliche Anzahl Wohneinheiten (WE)		Erwarteter Erstbezugszeitraum		
Nr.	Bezeichnung	Adresse	in Ein-/Zweifamilien- bzw. Reihenhäusern	in Mehrfamilienhäusern	Anfang	Ende	somit: Dauer
9b	Müllerkamp, 2. Änd.	Rudolf-Breitscheid-Str. 2-8	-	30	2023	2023	1 Jahr
55a	Aukamp Ost	Rissener Straße	-	123	2023	2024	2 Jahre
20g *	Strandweg, Teilbereich Treppenviertel Nord	Hafenstraße (Haus Pamir)	-	90	2023	2024	2 Jahre
57	Op'n Klint	Pinneberger Str. 80	-	36	2022	2022	1 Jahr
		Pinneberger Str. 88-90	-	32 **	2024	2024	1 Jahr
2a	Doppeleiche, 1. Änd.	Bahnhofstraße 73	-	30	2024	2024	1 Jahr

*) Liegt im Sanierungsgebiet **) Die restlichen 10 WE befinden sich in Bestandsgebäuden

Erwartete Bebauungspläne, die noch keine Rechtskraft haben

Bebauungsplan			Voraussichtliche Anzahl Wohneinheiten (WE)		Erwarteter Erstbezugszeitraum		
Nr.	Bezeichnung	Adresse	in Ein-/Zweifamilien- bzw. Reihenhäusern	in Mehrfamilienhäusern	Anfang	Ende	somit: Dauer

Entwicklungstranche 1 (Fertigstellungen bis voraussichtlich Ende 2027)

27d	Geestrand		30	110	2027	2028	2 Jahre
20f *	Hafenstraße		-	62	2024	2025	2 Jahre
91	Wedel Nord, BA 1 (Teilbereich Ost)		119	441	2025	2027	3 Jahre
27b	Hogschlag, 1. Änd.	Holmer Str. / Ansgariusweg	-	100	2024	2025	2 Jahre
27b	Hogschlag, 2. Änd.	Blöcktwiete	20	-	2024	2025	2 Jahre

Entwicklungstranche 2 (Fertigstellungen bis voraussichtlich Ende 2031)

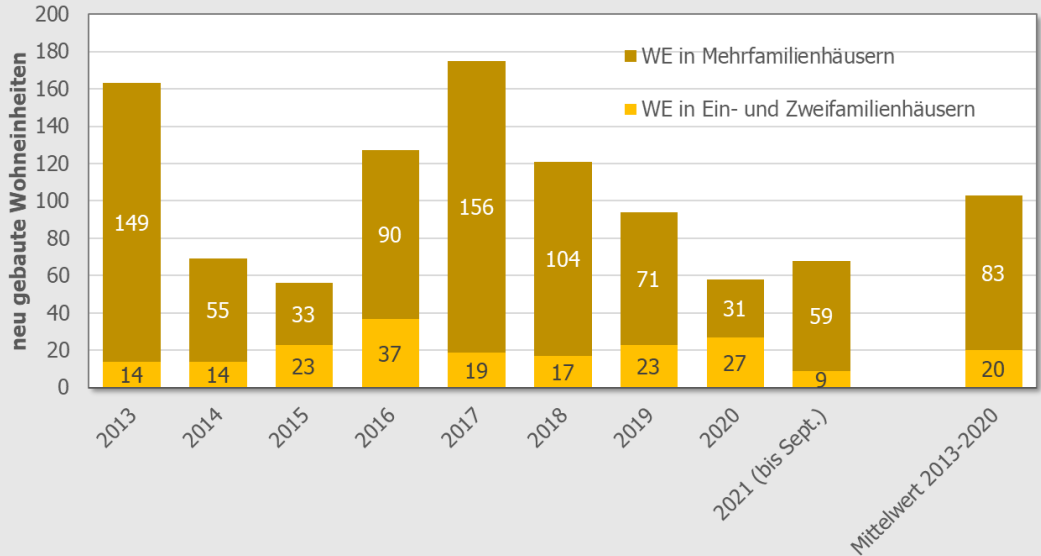
	Wedel Nord, BA 2 (Teilbereich West)		260	160	2028	2030	3 Jahre
--	-------------------------------------	--	-----	-----	------	------	---------

*) Liegt im Sanierungsgebiet

Neubau nach §34 BauGB bzw. auf freien Bauplätzen alter Bebauungspläne

- Im Mittel der Jahre 2013-2020 wurden in Wedel **103 Baugenehmigungen pro Jahr** für Wohnungen auf §34-Flächen bzw. auf freien Bauplätzen in älteren Bebauungsplänen erteilt, davon im Mittel 83 WE in Mehrfamilienhäusern.
- Die rückläufige Entwicklung in der Bauboomphase 2017-2020 deutet auf eine zunehmende Knappheit dieser Flächen.

Zahl der Baugenehmigungen in Wedel 2013 - 9/2021 auf §34-Flächen bzw. auf freien Bauplätzen bestehender Bebauungspläne



Quelle: Auswertung der Stadt Wedel

Daraus abgeleitet: Annahme für das Folgekostenkonzept

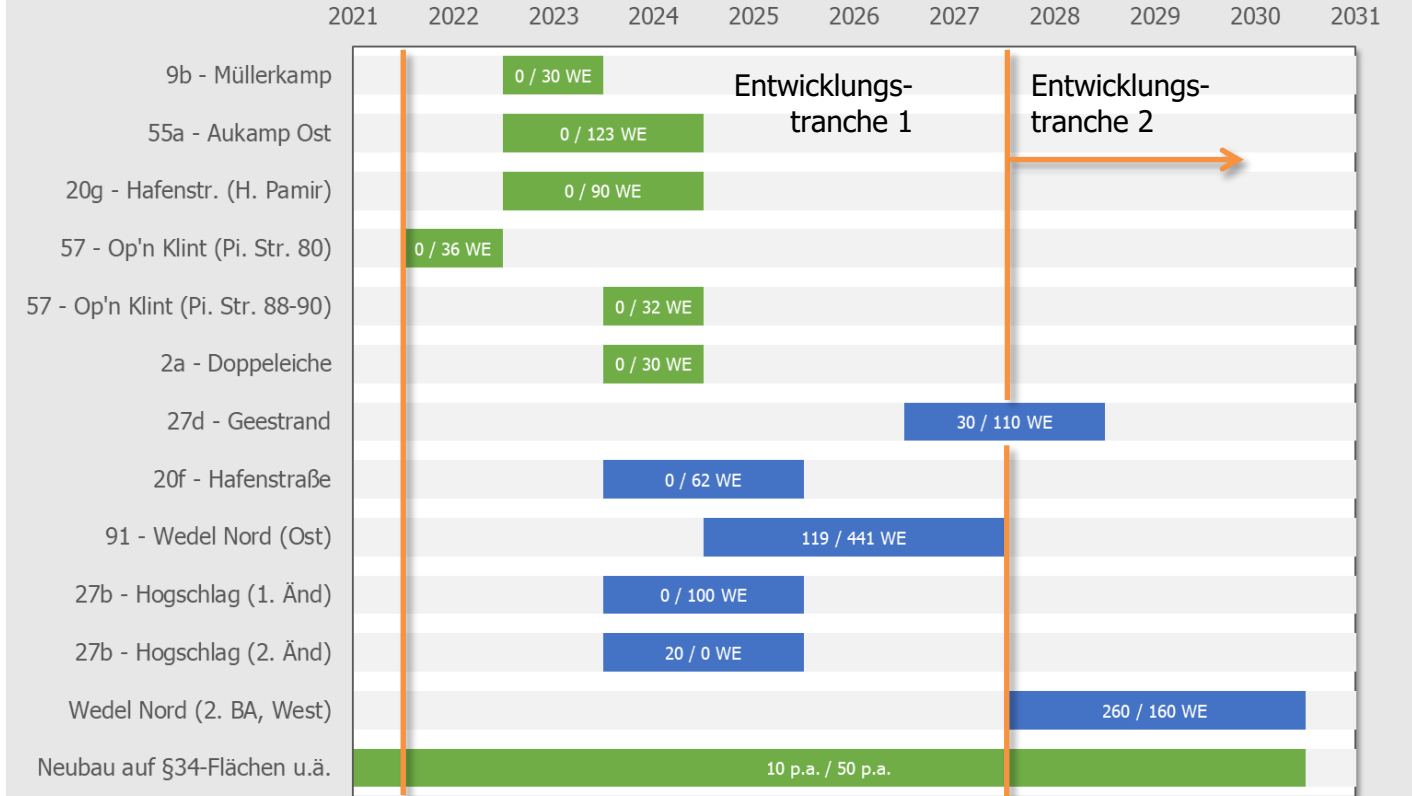
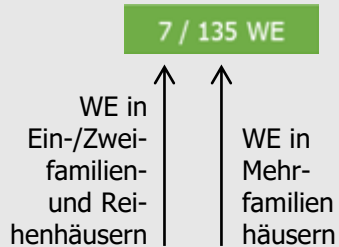
- Außerhalb der vorstehend genannten, aktuell in Umsetzung befindlichen Bebauungspläne wird für die Entwicklungstranchen 1 und 2 von einem jährlichen Wohnungsneubau auf Flächen mit bestehenden Baurechten nach §34 bzw. älteren Bebauungsplänen in folgenden Umfang angenommen:
 - 60 WE / Jahr insgesamt (netto), davon
 - 10 WE EFH, z.B. Pfeifenstil
 - 50 WE MFH
- Dieser Annahmewert liegt unterhalb des empirischen Wertes von ca. 100 WE / Jahr (2013 bis Mitte 2021).
Wesentliche Gründe:
 - Häufig erfolgt ein Abriss bestehender WE an den betreffenden Standorten, die bzgl. ihrer Wirkungen auf die Folgekosten „soziale Infrastruktur“ gegenzurechnen sind.
 - Große Projekte im Auswertungszeitraum würden heute vermutlich über B-Pläne realisiert.

Erwartete Wohnungsbauentwicklung insgesamt: Zeiträume des Erstbezugs

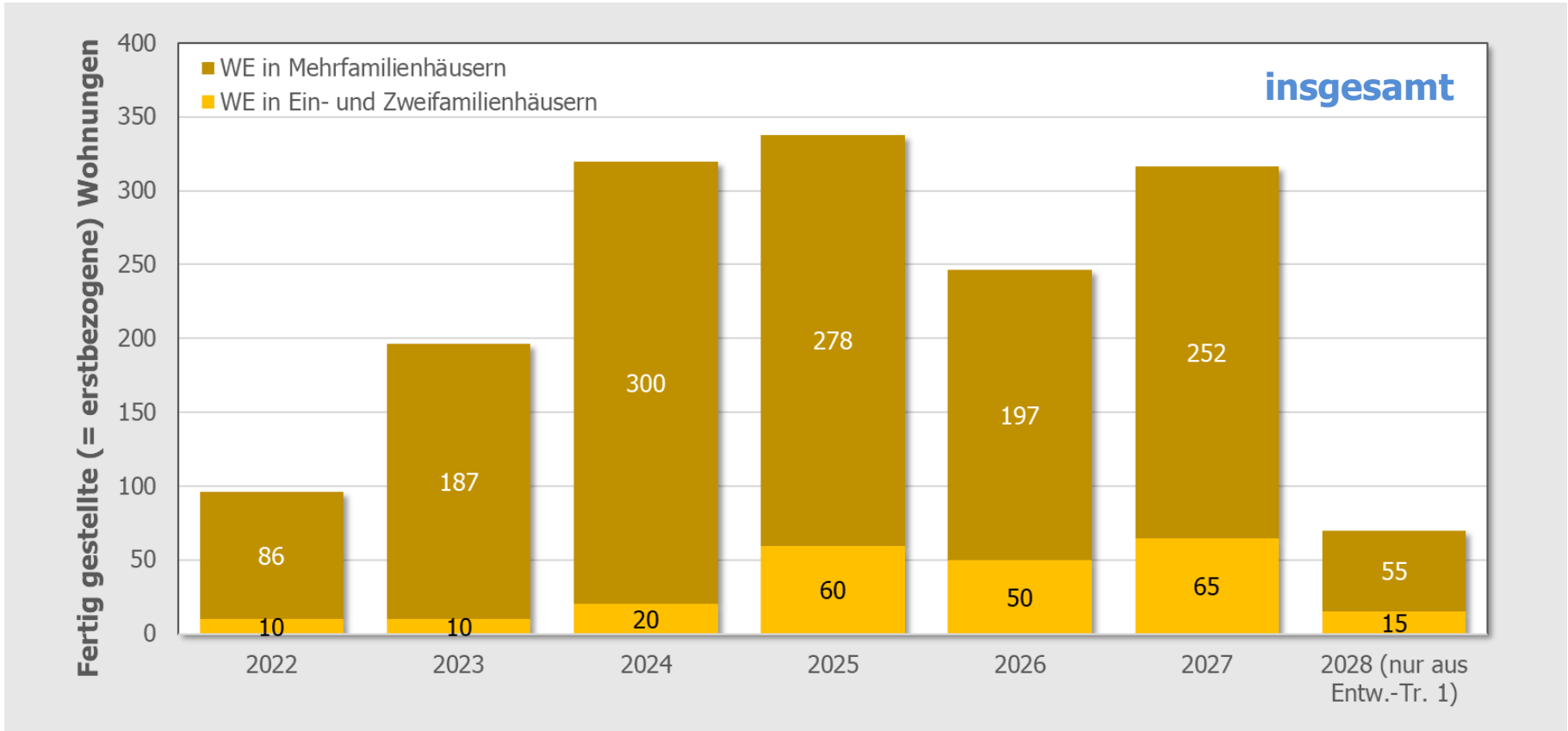
bestehendes Baurecht
(= keine Folgekostenanlastung)

noch kein Baurecht
(= Folgekostenanlastung)

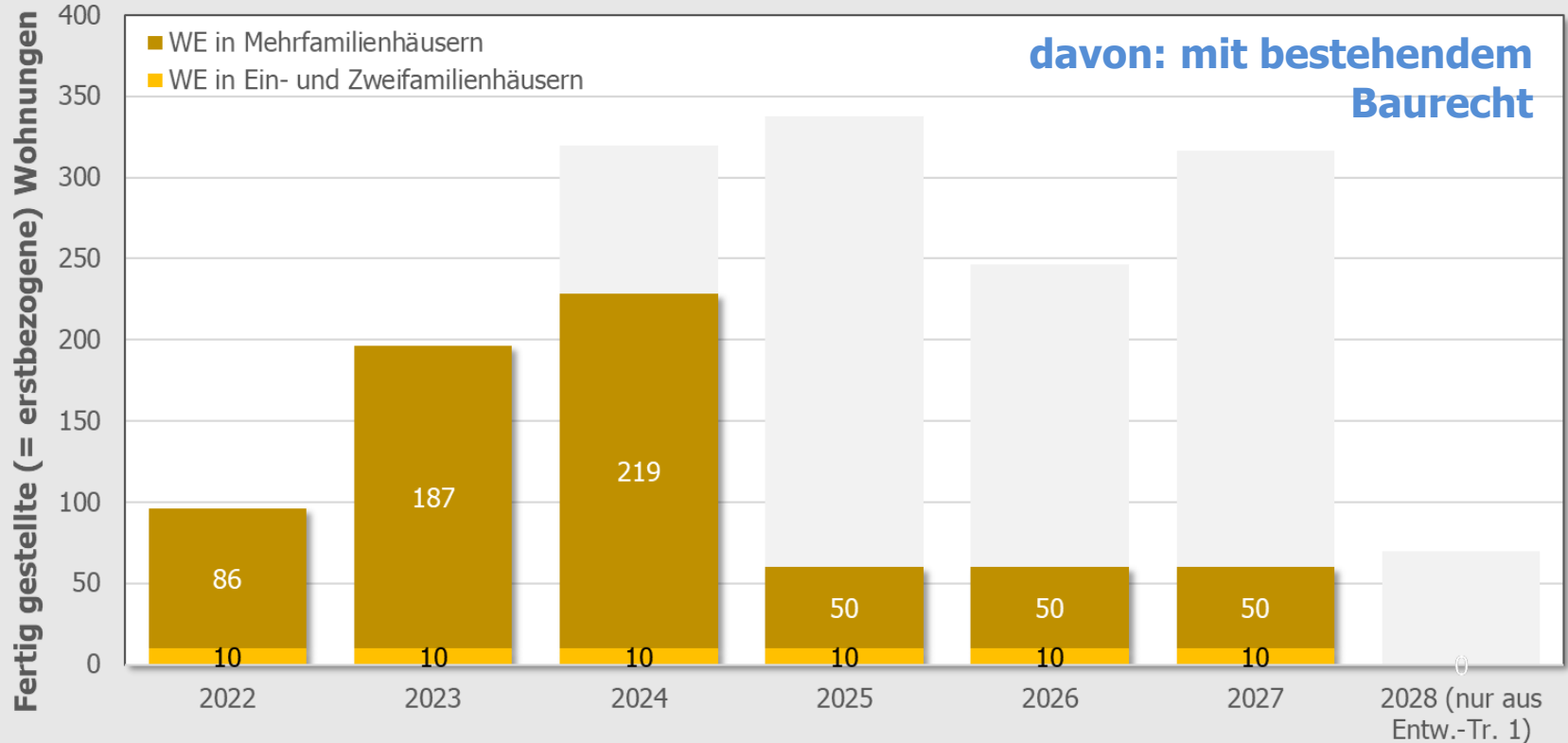
Wohneinheiten (WE)



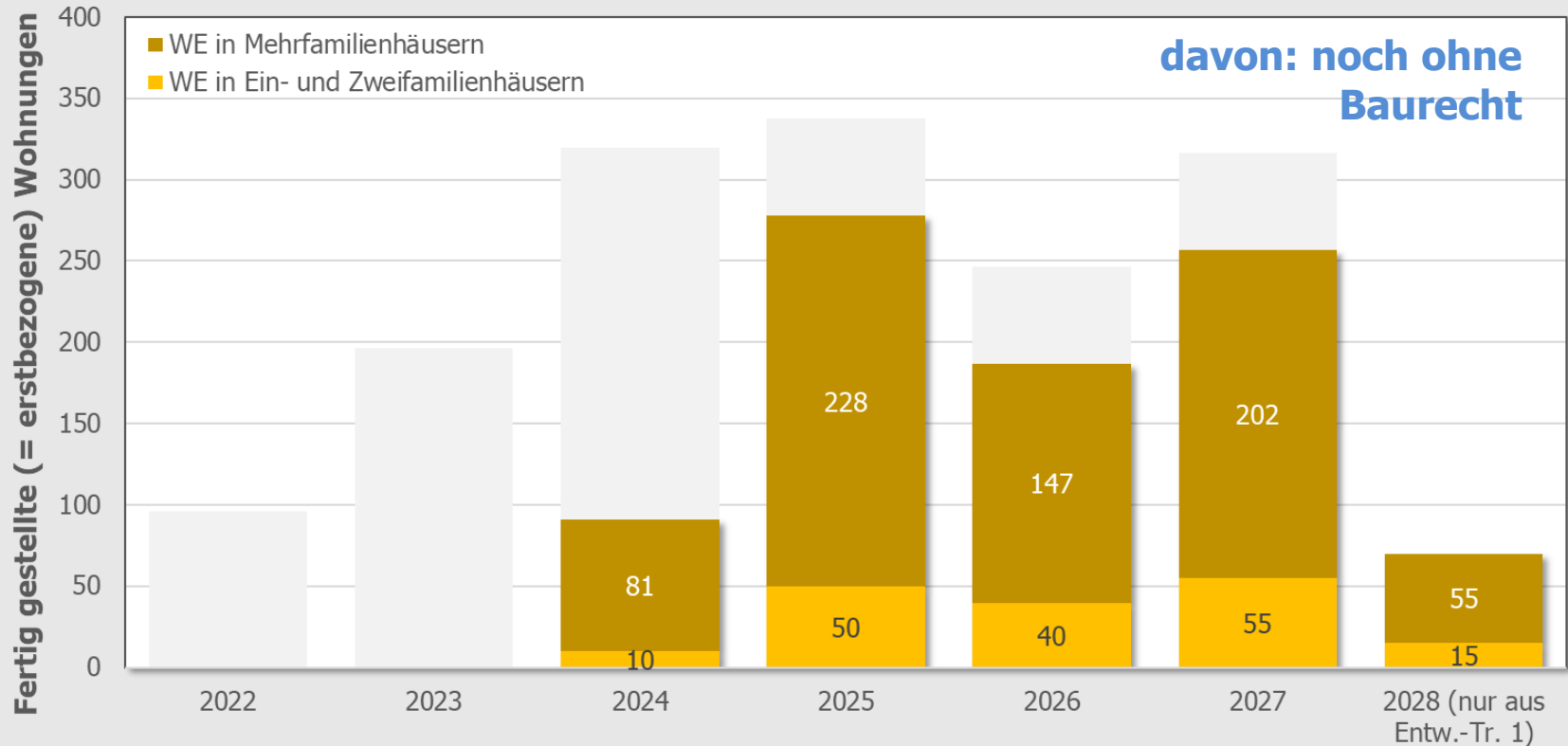
Erwartete Entwicklung insgesamt: Erstbezogene Wohnungen pro Jahr



Erwartete Entwicklung insgesamt: Erstbezogene Wohnungen pro Jahr



Erwartete Entwicklung insgesamt: Erstbezogene Wohnungen pro Jahr

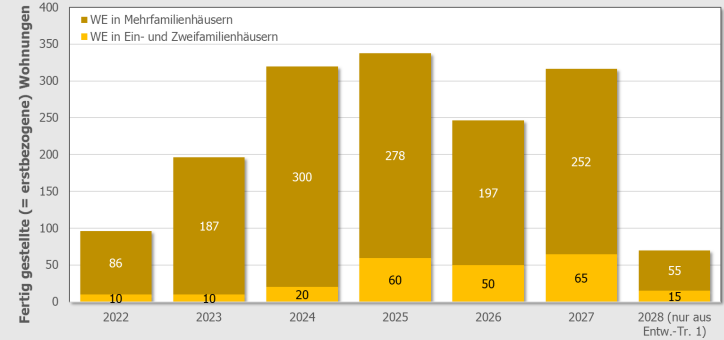


Berücksichtigung im Folgekostenkonzept „Soziale Infrastruktur“

Erwartetes Neubauvolumen insgesamt

Grundlage für die **Ermittlung der Folgekostensätze**

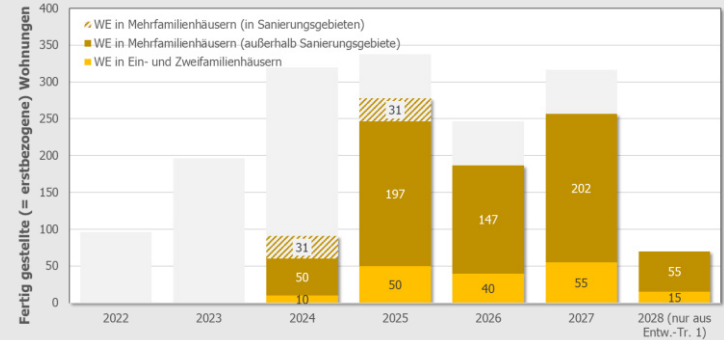
→ die zusätzlichen kommunalen Investitionskosten für soziale Infrastruktur entstehen durch den gesamten Wohnungsneubau



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.

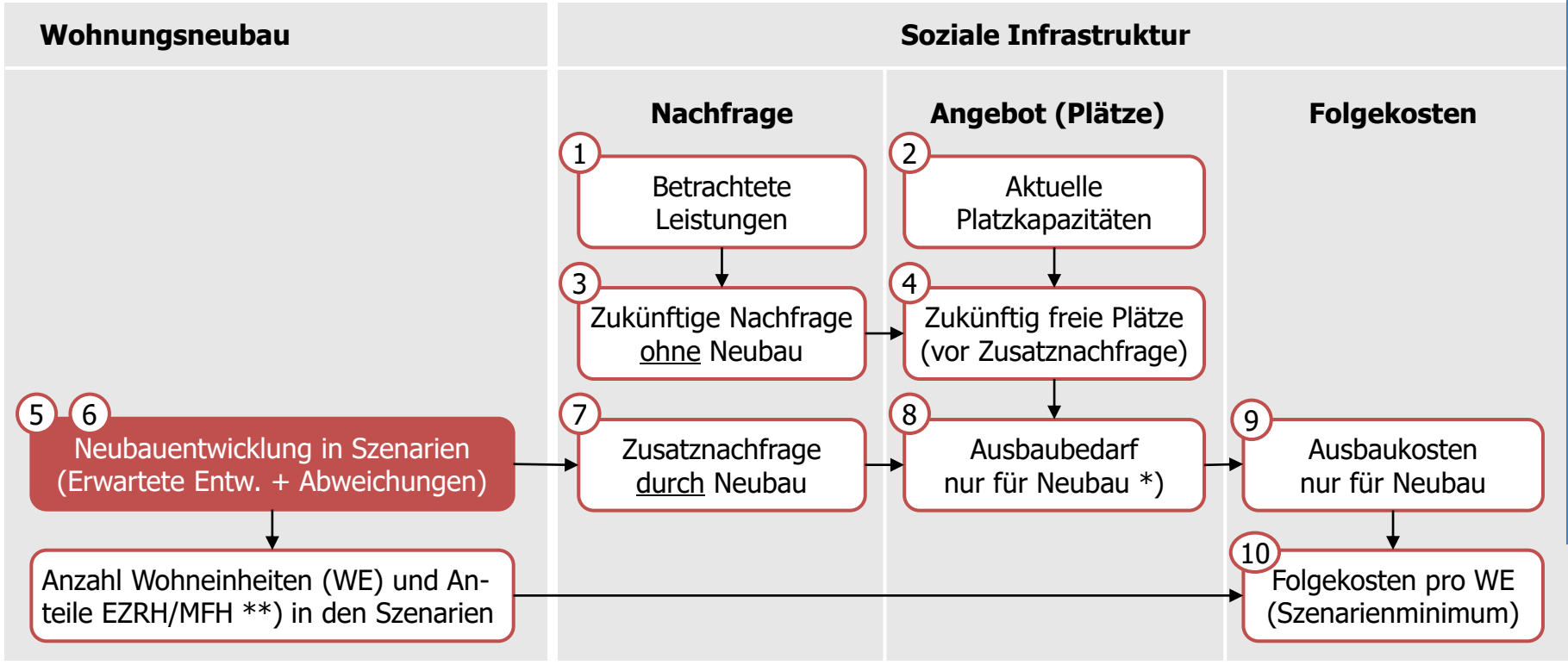


*) Keine Anwendung auf B-Plan 20f (Hafenstraße), da dessen Folgekosten im Rahmen der rechtlichen Regelung zur Abrechnung von Sanierungsmaßnahmen erfasst werden (WE in Abbildung schraffiert dargestellt).

Schritt 6

Abweichungsszenarien von der erwarteten Entwicklung

Schritt 6: Abweichungsszenarien von der erwarteten Entwicklung

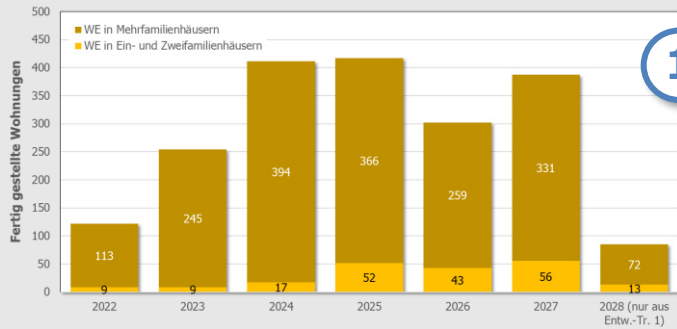


*) Nur wohnungsneubaubedingter Ausbaubedarf. Dieser ist ggf. nur ein Teil des Gesamtausbaubedarfs gemäß Kita- und Schulbedarfsplanung **) EZRH = Ein-/Zweifamilienhaus oder Reihenhaus, MFH = Mehrfamilienhaus

Abweichungsszenarien

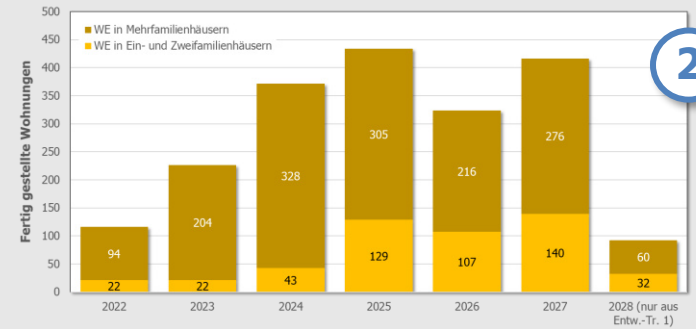
Es ist unmöglich, die Wohnungsbauentwicklung der kommenden fünf und mehr Jahre in Wedel exakt vorherzusagen. Es muss daher geklärt sein, wie sich die nachfolgend für die „erwartete Wohnungsbauentwicklung“ aus Schritt 5 ermittelten Folgekostensätze (Euro pro WE) verändern, wenn die Neubauentwicklung anders verläuft als „erwartet“? Dies kann z.B. der Fall sein, weil sich Projekte verzögern, weitere Bebauungspläne hinzukommen oder sich geplante Vorhaben während der Konkretisierung verändern. Diese Veränderungen können sowohl projektspezifischer Natur sein (Verzögerungen, veränderte Entscheidungen der Vorhabenträger/innen, ...) als auch das Ergebnis veränderter Rahmenbedingungen (Zinsentwicklung, Wirtschaftsentwicklung, Nachfrageveränderungen, Energiekrise, Fluchtbewegungen, Zuwanderung, Corona, ...)

Zusätzlich zur „erwarteten Entwicklung“ werden daher vier Abweichungsszenarien definiert, die eine deutlich abweichende Wohnungsbauentwicklung unterstellen. Deren Definition ist auf der nachfolgenden Seite dargestellt. Sie ist so gewählt, dass die vier Abweichungsszenarien einen – bewusst relativ groß gewählten – Entwicklungskorridor aufspannen, innerhalb deren die in Schritt 10 ermittelten Folgekostensätze eine Gültigkeit haben. Diese Gültigkeit wird erreicht, in dem in Schritt 10 die minimalen Folgekosten pro Wohneinheit über alle Szenarien (inkl. der erwarteten Entwicklung) als Folgekostensätze des Konzepts übernommen werden. Dies sorgt für eine hohe Robustheit des Folgekostenkonzepts gegenüber abweichenden Wohnungsbauentwicklungen.



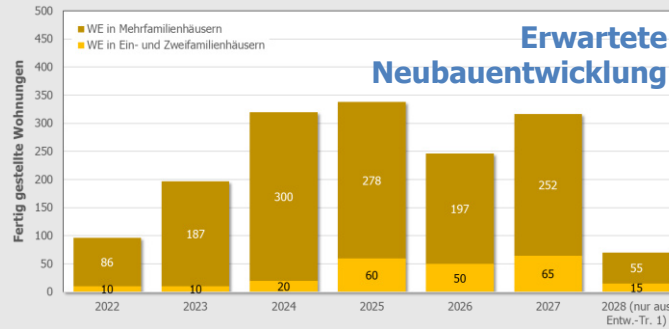
1

25% mehr WE pro Jahr

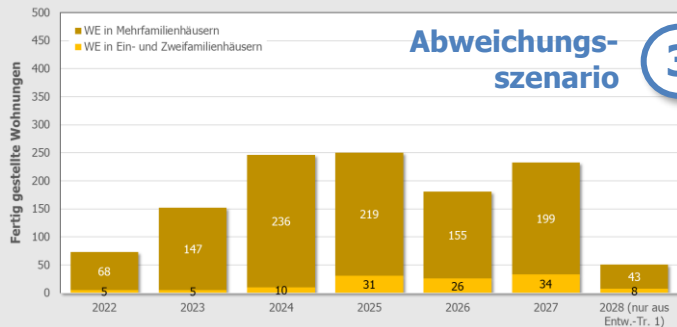


2

geringerer Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (10% statt 14%)

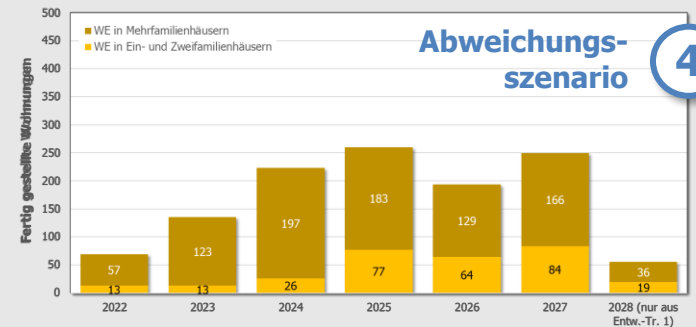


höherer Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (25% statt 14%)



3

25% weniger WE pro Jahr

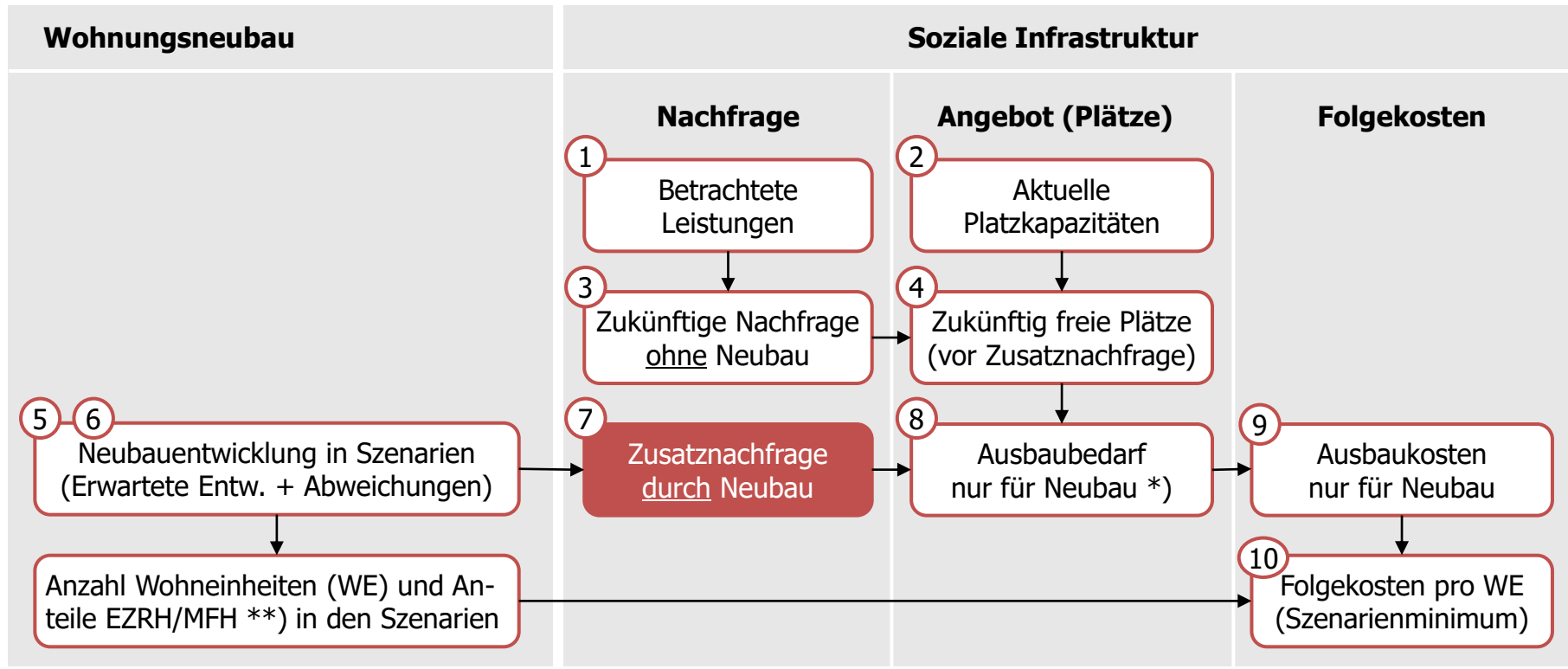


4

Schritt 7

Zusatznachfrage durch den Wohnungsneubau

Schritt 7: Zusatznachfrage durch den Wohnungsneubau



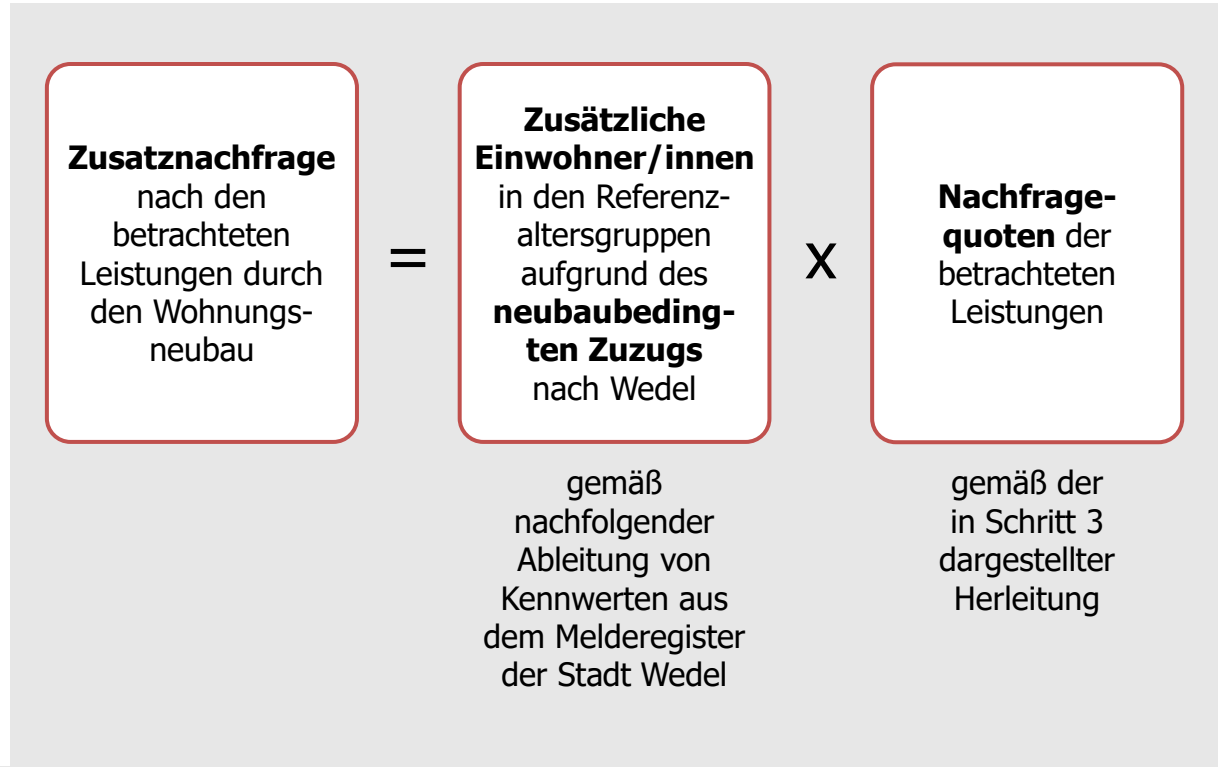
*) Ist ggf. nur ein Teil des Gesamtausbaubedarfs gemäß Kita- und Schulbedarfsplanung

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

Zusatznachfrage = zusätzliche Einwohner/innen x Nachfragequote

Im Schritt 7 soll der Umfang der Zusatznachfrage nach den betrachteten Leistungen ermittelt werden, der sich im Falle einer Realisierung des in Schritt 6 definierten Wohnungsneubaus ergibt.

Wie die nebenstehende Grafik zeigt, ergibt sich diese Zusatznachfrage aus einer Multiplikation der Zahl der zusätzlichen Einwohner/innen aufgrund des Wohnungsneubaus mit den bereits für die Prognose der Bestandsnachfrage verwendeten Nachfragequoten.



Kennwerte zur Beschreibung der Einwohnerstruktur in Neubauwohnungen

- Zur Umrechnung der vorstehenden Neubauvolumina in Bewohner/innen bzw. zusätzliche Einwohner/innen werden Kennwerte benötigt, die beschreiben
 - wie viele Bewohner/innen im Mittel eine neu gebaute Wohnung in Wedel beziehen („mittlere Haushaltsgröße“),
 - wie viele davon in den für die betrachteten Leistungen relevanten Altersgruppen sind („Altersanteile“),
 - wie sich die mittlere Haushaltsgröße und die Altersanteile im Laufe der Zeit verändern und
 - um wie viele Menschen die Einwohnerzahl der Stadt Wedel pro Neubaubewohner/in zunimmt („Nettozuzugsquote“)
- Die vorstehenden Kennzahlen sollen dabei möglichst Wedel-spezifisch sein, um den Eigenschaften des Wohnungsmarktes Wedel Rechnung zu tragen. Hierzu wurde im das Melderegister der Stadt Wedel ausgewertet.

Auswertung des Melderegisters der Stadt Wedel

- Zur Ermittlung Wedel-spezifischer Kennwerte wurde das Melderegister der Stadt Wedel zum Stichtag 1.12.2021 sowie für die vor diesem Stichtag liegenden fünf Jahre ausgewertet.
- Dabei wurden Neubauadressen der zurückliegenden Jahre anhand detaillierte Daten zu den Baugenehmigungen für neue Wohngebäude identifiziert.
- Betrachtet wurde:
 - die Zahl der Bewohner/innen am 1.12.2021 pro Wohneinheit in Wohngebäuden, die in den letzten Jahren entstanden sind (differenziert nach der Anzahl der Jahre, die deren Fertigstellung bereits zurückliegt)
 - die Altersstruktur in diesen Neubauwohnungen (in gleicher Differenzierung)
 - der Anteil der Zugezogenen an dem Erstbezug der neu gebauten Wohnungen sowie an dem nachfolgenden Nachbezug der von Umzügler/innen innerhalb Wedels in Wedel freigezogenen Wohnungen.

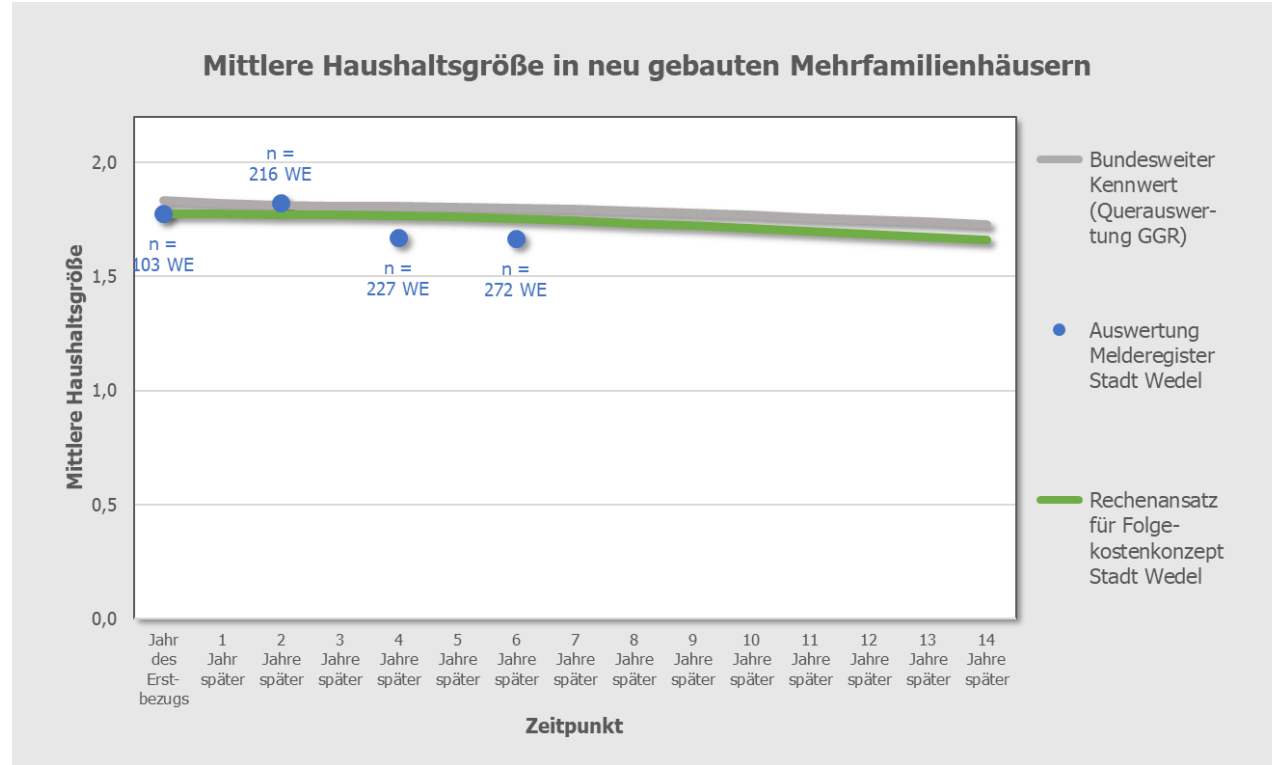
Verschnitt mit bundesweiten Kennwerten

- Für die Auswertung des Wedeler Melderegisters standen zur Verfügung:
 - ca. 35.500 Meldedatensätze zum 1.12.2021
 - ca. 20.500 Zu-, Weg- und Umzugsdatensätze im Zeitraum 2017-2021
 - 285 Neubauadressen mit ca. 1.380 WE mit Fertigstellung in den Jahren 2014 bis 2021
- Diese Stichprobe erlaubt die empirische Ableitung Wedel-spezifischer Werte für eine Reihe der gesuchten Kennwerte.
- Bei stark differenzierten Kennwerte (z.B. dem Anteil der unter 3-Jähren in Haushalten, die vor fünf Jahren in Einfamilienhäuser gezogen sind) ist die Stichprobe trotz ihres o.g. Umfangs nicht ausreichend groß. Die für Wedel empirisch ermittelten Werte werden daher nachfolgenden mit bundesweiten Kennwerten verschnitten. Diese Verschneidung wird nachfolgend dokumentiert.
- Die bundesweiten Kennwerte entstammen einer kontinuierlichen Querauswertung von bundesweiten Datenquellen (Mikrozensus, Einkommens- und Verbrauchsstatistik, MiD, Zensus) sowie projektspezifischen Auswertungen von Melderegistern durch das Büro Gertz Gutsche Rügenapp (GGR).

Mittlere Haushaltsgröße in neu gebauten Mehrfamilienhäusern

Die aus dem Wedeler Melderegister ermittelte mittlere Haushaltsgröße in neu gebauten Mehrfamilienhäusern liegt für die meisten Auswertungsjahre etwas unter dem bundesweiten Kennwert.

Für das Folgekostenkonzept wird daher die grün dargestellte Annahme zur mittleren Haushaltsgröße in Mehrfamilienhäusern verwendet.

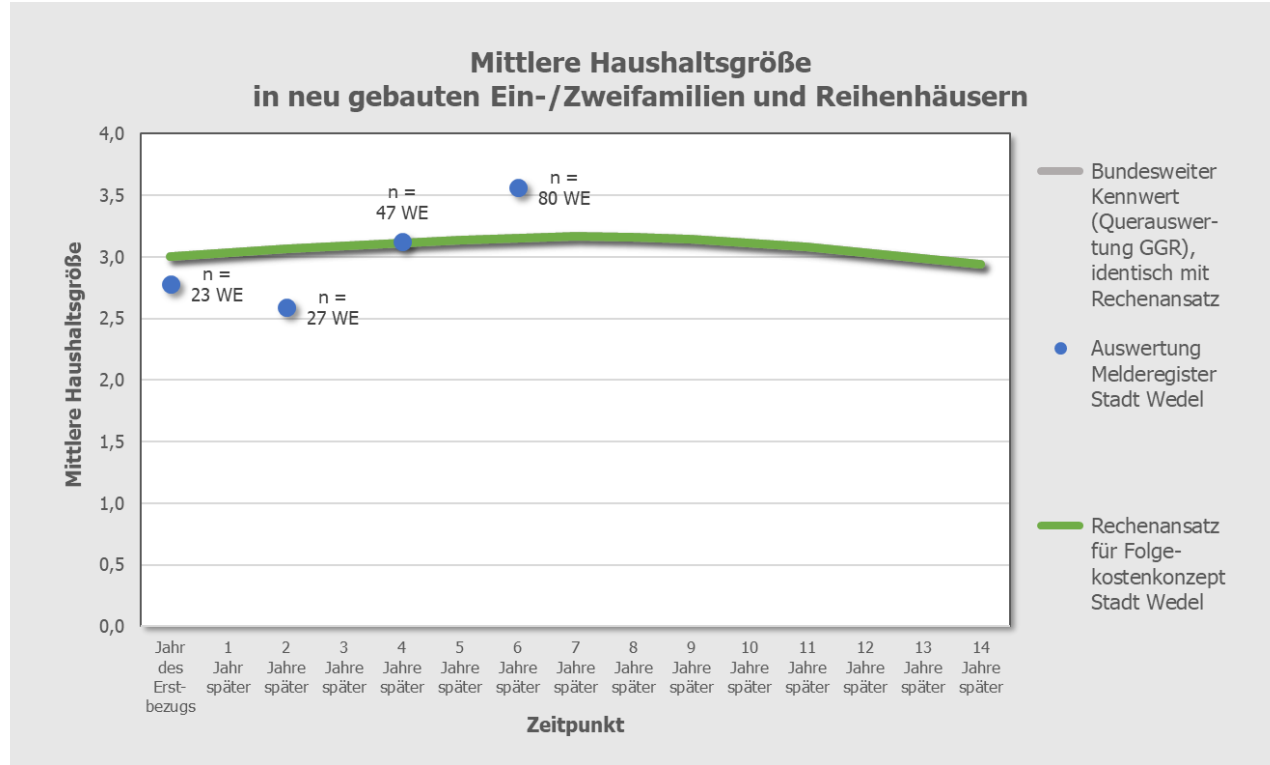


Mittlere Haushaltsgröße in neu gebauten Ein-/Zweifamilien-/Reihenhäusern

Die aus dem Wedeler Melderegister ermittelte mittlere Haushaltsgröße in neu gebauten Mehrfamilienhäusern schwanken um den bundesweiten Kennwert.

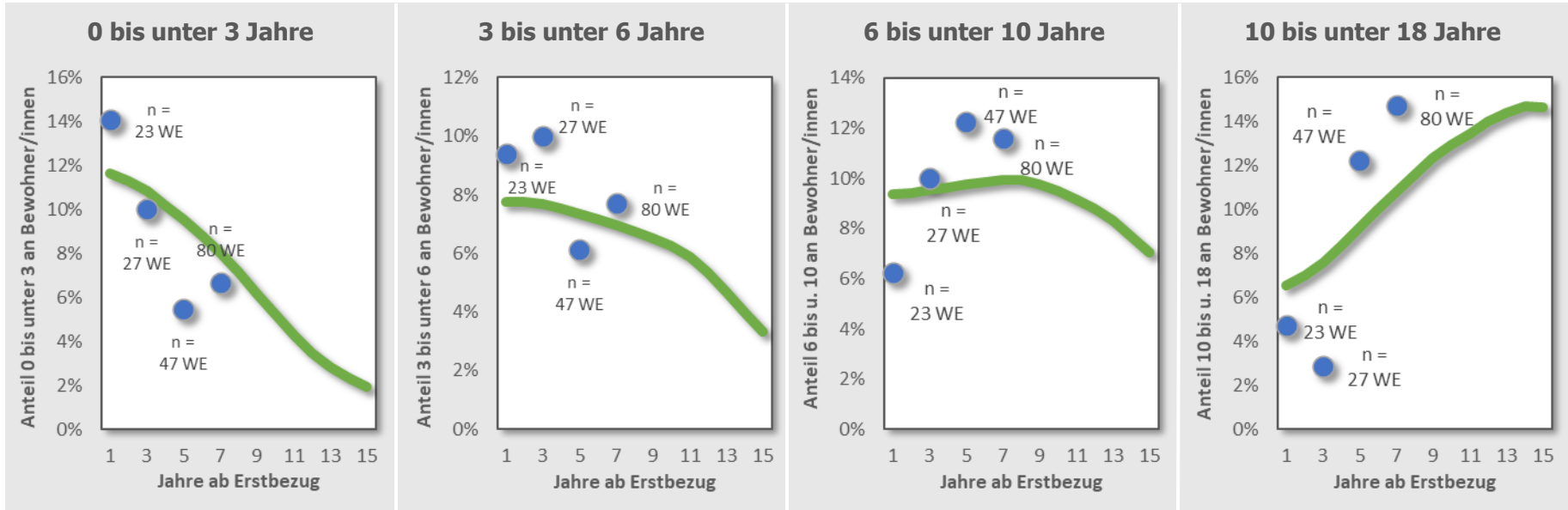
Zu beachten ist die geringe Fallzahl, da in Wedel pro Jahr nur relativ wenige Ein-/Zweifamilien- bzw. Reihenhäuser entstehen.

Für das Folgekostenkonzept wird daher der bundesweite Standardwert übernommen.



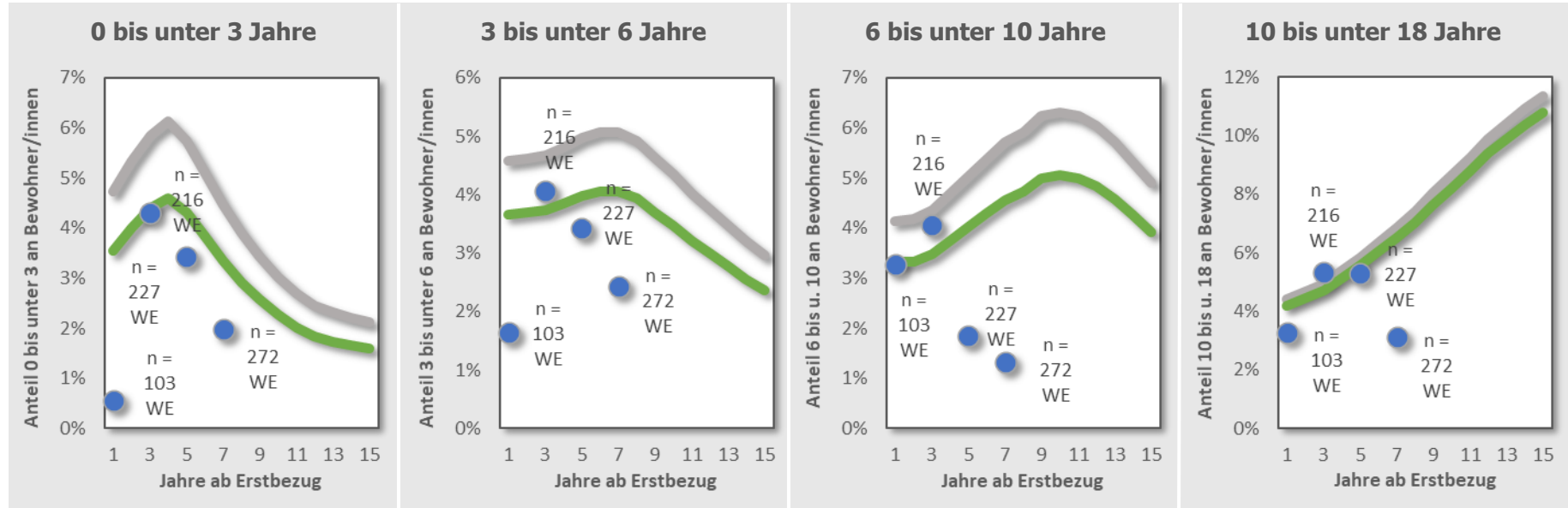
Anteil Altersgruppen in neu gebauten Ein-/Zweifamilien-/Reihenhäusern

Die Auswertungen des Melderegisters (blaue Punkte) bestätigen die bundesweiten Kennwerte (grüne Linien) hinsichtlich Größenordnung und grundsätzlichem Verlauf. Für eine gemeindespezifische Anpassung sind die Fallzahlen bei den neu gebauten Ein- und Zweifamilien- bzw. Reihenhäusern zu gering. Für die Berechnung werden daher die bundesweiten Kennwerte angewendet.



Anteil Altersgruppen in neu gebauten Mehrfamilienhäusern

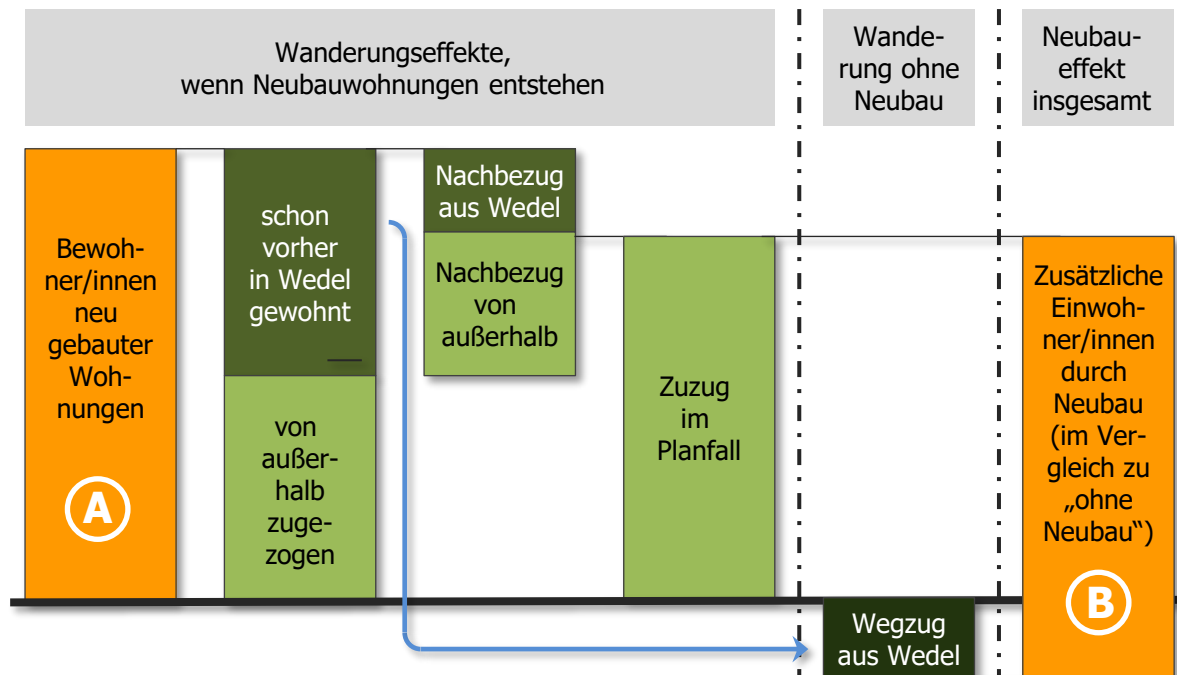
Die Auswertungen des Melderegisters (blaue Punkte) liegen fast durchgängig unter den bundesweiten Kennwerten (graue Linien). Für die Berechnung im Rahmen des Folgekostenkonzepts Wedel werden daher die als grüne Linien dargestellten Altersanteile verwendet. Diese sind in Anlehnung an die empirischen Werte aus dem Melderegister gegenüber den bundesweiten Kennwerten altersgruppenspezifisch abgesenkt.



Nettozuzugsquote: Erläuterung und Definition

Die Zahl der Bewohner/innen neu gebauter Wohnungen in Wedel entspricht nicht exakt der Zahl der zusätzlichen Einwohner/innen. Dies hat vier wesentliche Gründe:

- Nur etwa die Hälfte der Neubaubewohner/innen ist Zuzug .
- Auch der Nachbezug der frei gezogenen Bestandswohnungen erfolgt nicht nur durch Zuzug.
- Der Nachbezug erfolgt im Mittel durch kleinere Haushalte.
- Der Neubau verhindert Wegzug.



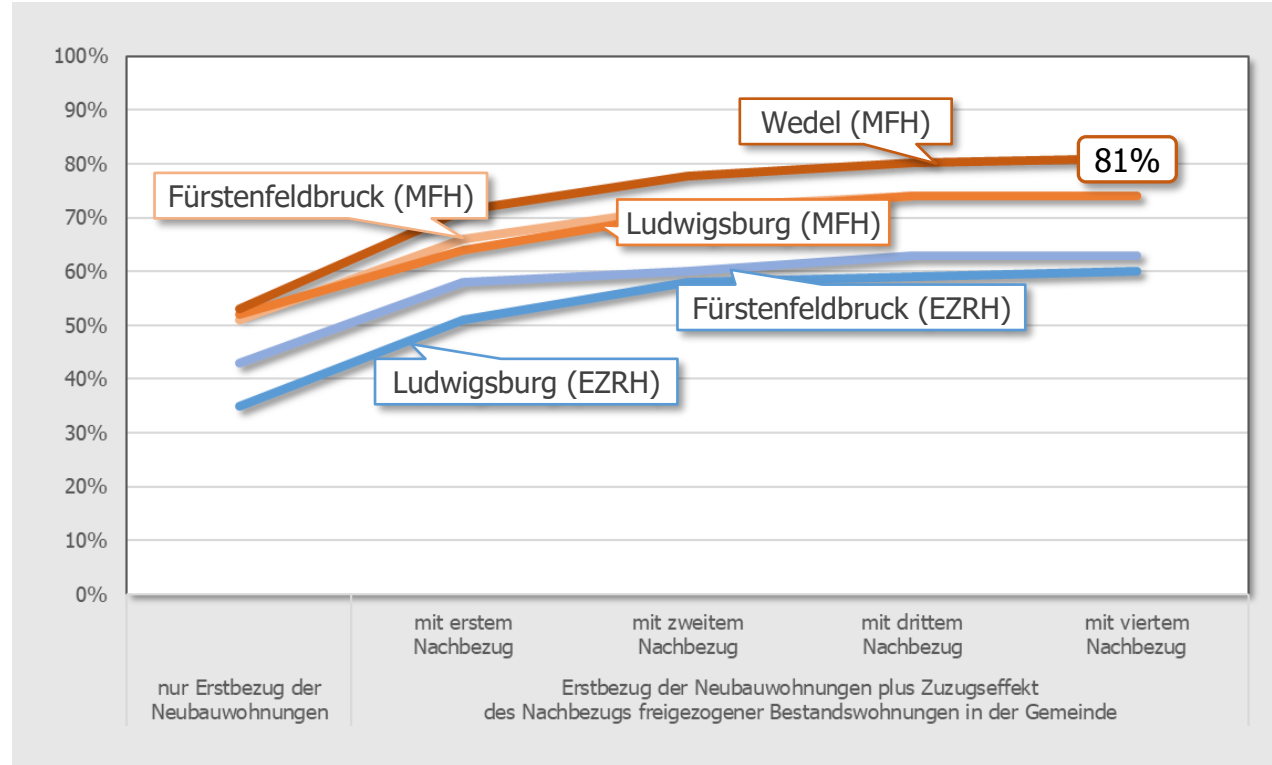
Die Nettozuzugsquote beschreibt, um wie viele Einwohner/innen die Einwohnerzahl einer Gemeinde pro Neubaubewohner/in zunimmt. Dies entspricht im Schaubild B / A .

Nettozuzugsquote (ohne vermiedenen Fortzug) laut Melderegister

Aus dem Melderegister wurde für Mehrfamilienhäuser ohne Nettozuzugsquote (ohne vermiedene Fortzüge) von 81% ermittelt. Dieser Wert liegt etwas höher als in Vergleichsstädten mit ähnlichen Auswertungen.

Für Ein-/Zweifamilien- bzw. Reihenhäuser wurde aufgrund der geringen Fallzahl keine Nettozuzugsquote bestimmt.

Der vermiedene Fortzug kann aus Melderegistern grundsätzlich nicht ermittelt werden.



Nettozuzugsquote Annahme für das Folgekostenkonzept

Auf Basis der Melderegisterauswertung sowie der Vergleichswerte wird für das Folgekostenkonzept von einer Nettozuzugsquote (inkl. vermiedenem Fortzug) von **85%** ausgegangen.

Diese Annahme begründet sich wie folgt:

Wirkungs- komponente	Mehrfamilien- häuser	Ein-/Zweifamilien- und Reihenhäuser
aus Zuzug	aus Melderegister Wedel: 81%	aus Vergleichsstädten: 65%
aus vermiedenem Wegzug	Annahme*: 4%	Annahme*: 20%
Nettozuzugsquote insgesamt	$\Sigma = 85\%$	$\Sigma = 85\%$

* Die Annahme wird aus der Beobachtung abgeleitet, dass ein neubaumotivierter Wegzug aus Städten insbesondere durch Haushalte in Mehrfamilienhäusern erfolgt, die ihren individuellen Neubauwunsch nicht in der eigenen Stadt realisieren können.

Zusammenfassung: Zusätzliche Einwohner/innen pro Neubauwohnung

Zusätzliche Einwohner/innen pro Neubauwohnung

ist gleich

Mittlere Haushaltsgröße

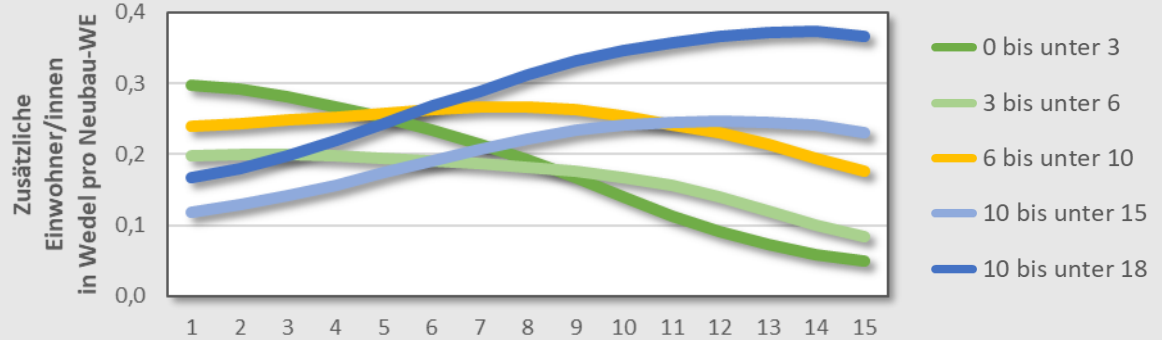
mal

Anteil Altersgruppe

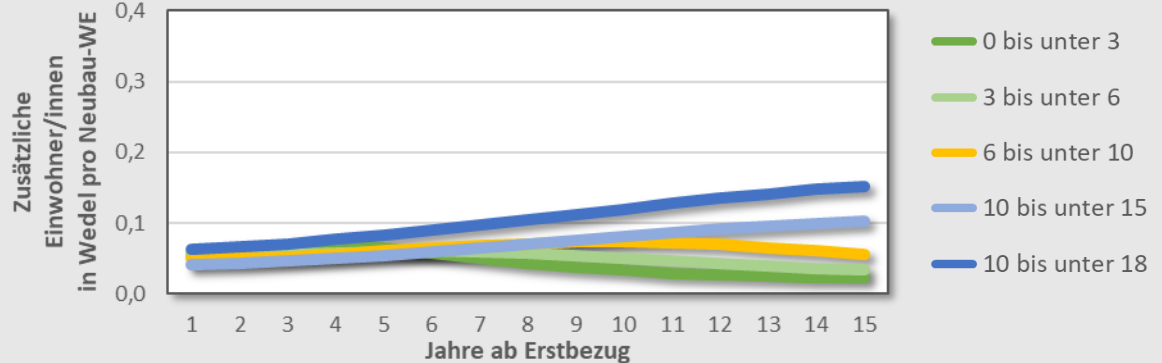
mal

Nettozugangsquote

je neuer Wohnungen in Ein-/Zwei-familien- und Reihenhäusern



je neuer Wohnungen in Mehrfamilien-häusern



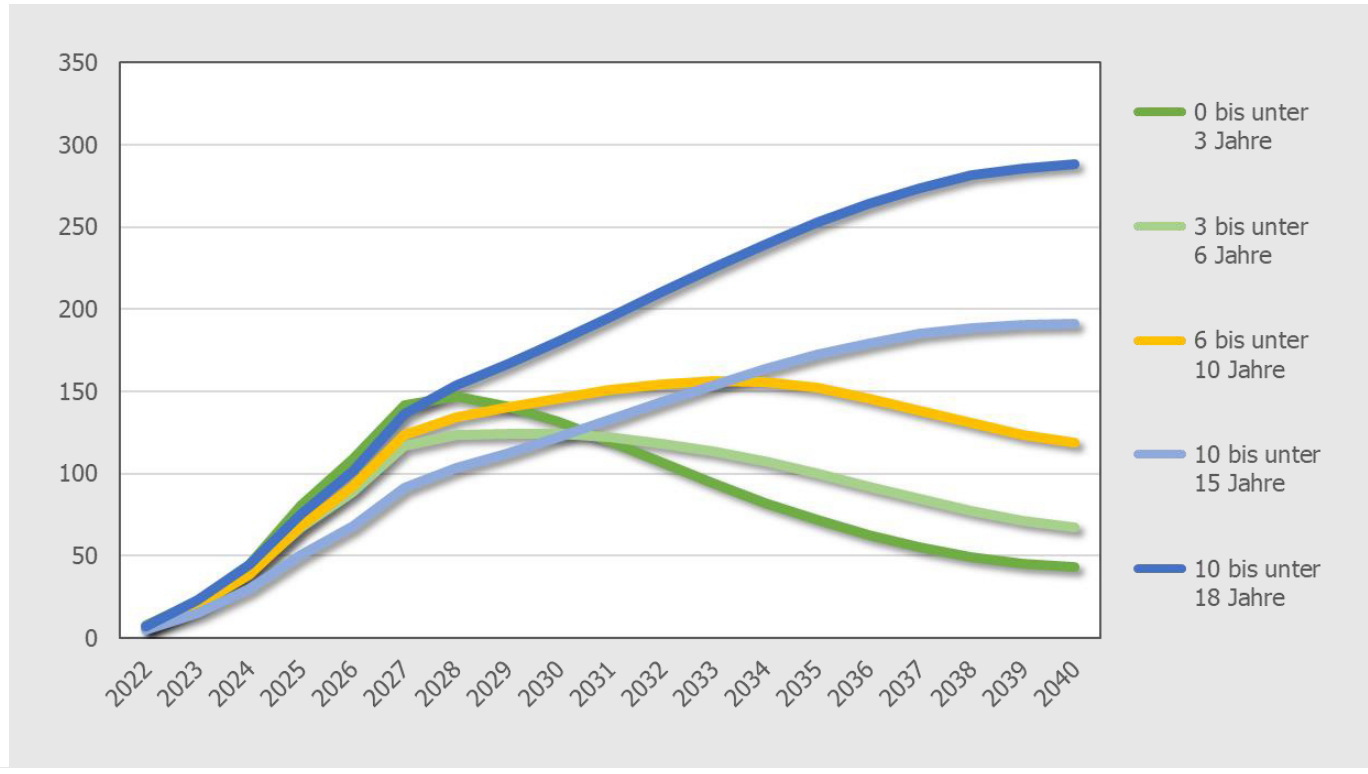
Mehrbedarfe: Ein-/Zweifamilien-/Reihenhäuser vs. Mehrfamilienhäuser

Die Kennwerte der vorstehenden Seiten zeigen, dass die Haushalte in neu gebauten Ein-/Zweifamilien- bzw. Reihenhäusern im Mittel größer und kinderreicher sind als die Haushalte in neu gebauten Mehrfamilienhäusern. Eine neue Ein-/Zweifamilien- bzw. Reihenhauswohnung erzeugt daher im Mittel um die folgenden Faktoren höhere Platzbedarfe. Diese Faktoren werden in der weiteren Berechnung verwendet, um die Folgekostensätze zwischen Ein-/Zweifamilien- bzw. Reihenhäuser und Mehrfamilienhäusern zu differenzieren.

Bereich	Leistung	Referenz- altersgruppe	Maximale Anzahl der zusätzl. Einwohner/innen pro WE bei Ein-/Zweifamilien- bzw. Reihenhäusern liegt bei ... % des Wertes bei Mehrfamilienhäusern
Kindertages- betreuung	Krippe	0 bis unter 3 Jahre	429%
	Elementar	3 bis unter 6 Jahre	331%
Schule	Grundschule	6 bis unter 10 Jahre	362%
	Gemeinschaftsschule	10 bis unter 18 Jahre	246%
	Gymnasium	10 bis unter 18 Jahre	246%
	Ganztag GS / Schulk.betr. / Hort	6 bis unter 10 Jahre	362%
	Gebundener Ganztag an GemS	10 bis unter 15 Jahre	241%

Zusätzliche Einwohner/innen durch die „erwartete Neubautentwicklung“

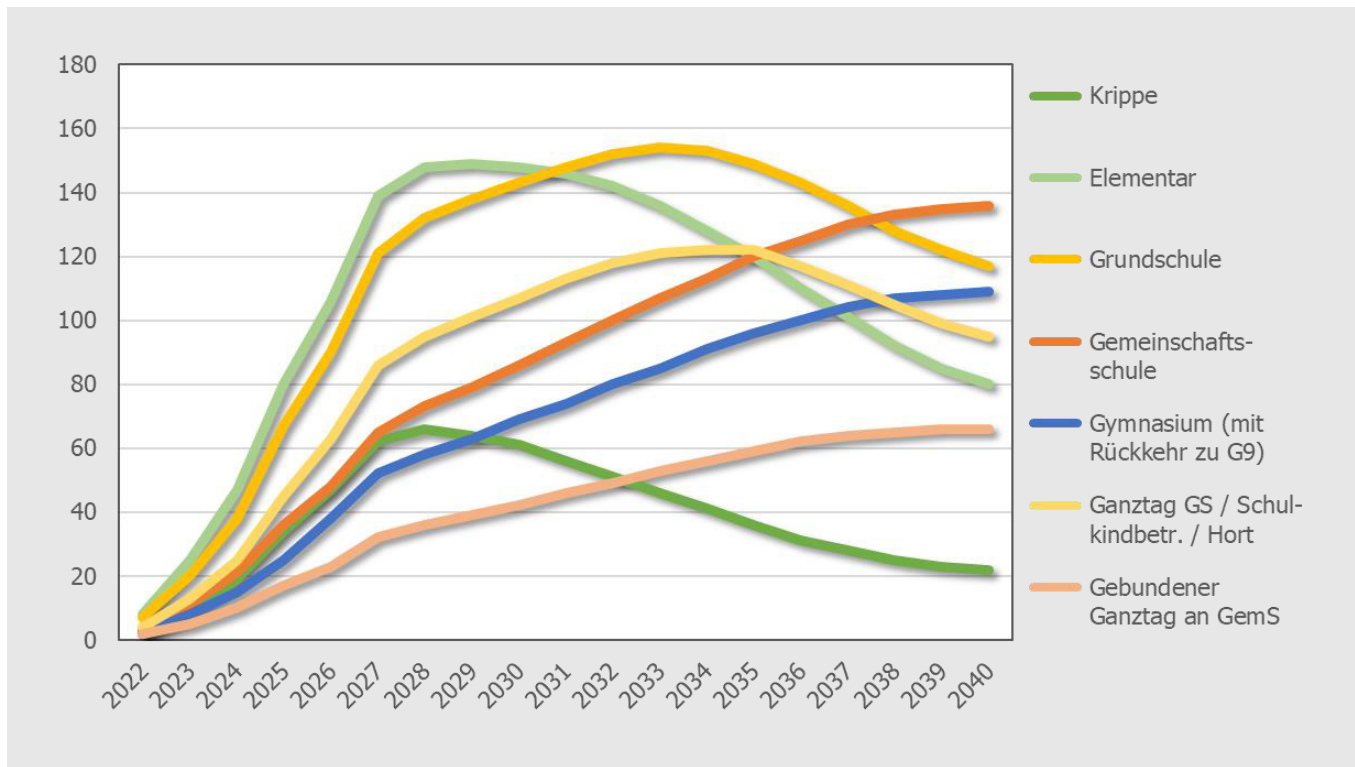
Die Neubautätigkeit gemäß der „erwarteten Neubautentwicklung“ aus Schritt 6 führt zu der nebenstehenden Zunahme der Einwohnerzahl der Stadt Wedel in den Referenzaltersgruppen. Diese ergibt sich aus einer Multiplikation der Kennwerte „Zusätzliche Einwohner/innen pro Neubauwohnung“ der vorigen Seite mit der Anzahl, Struktur und zeitlichen Staffelung der Neubauwohnungen.



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.

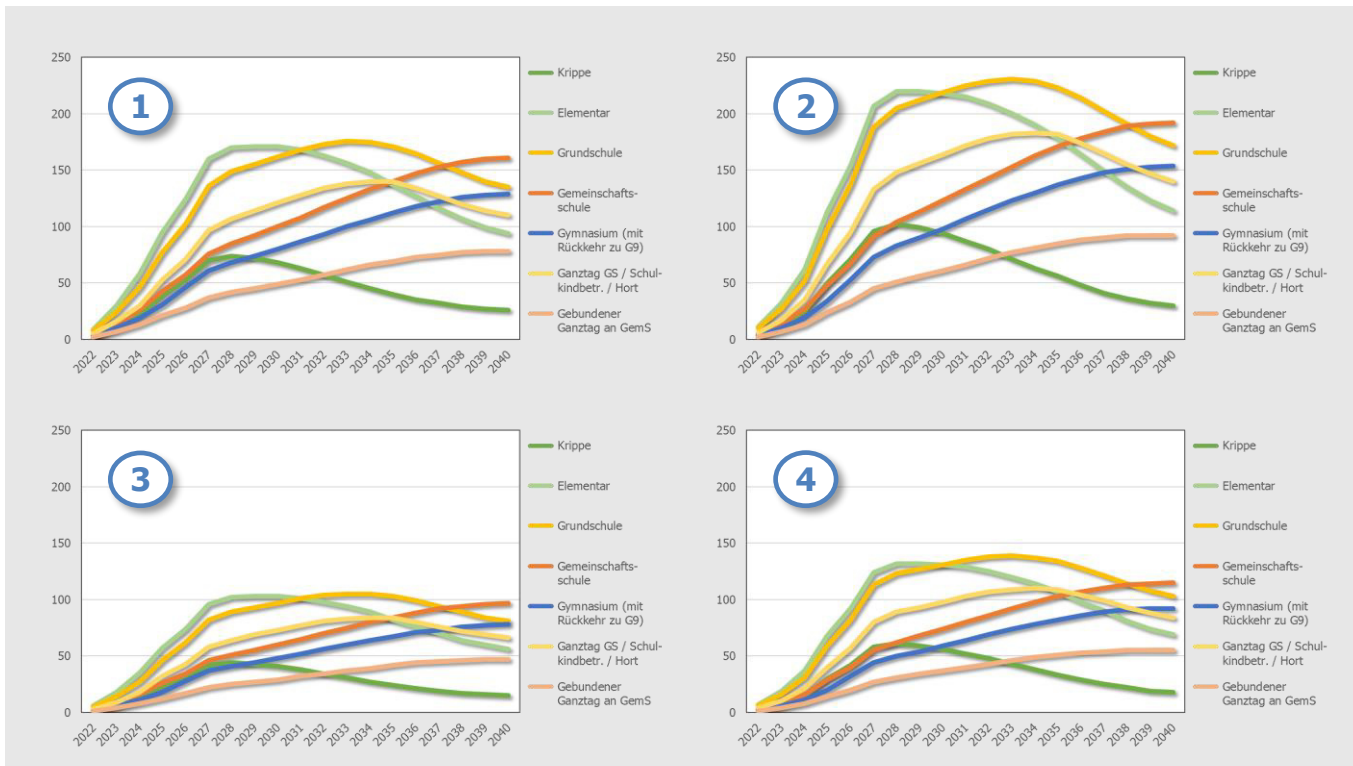
Zur Berechnung wurden der Einwohnerzuwachs der vorigen Seite mit der erwarteten Entwicklung der Nachfragequoten aus Schritt 3 multipliziert.



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.

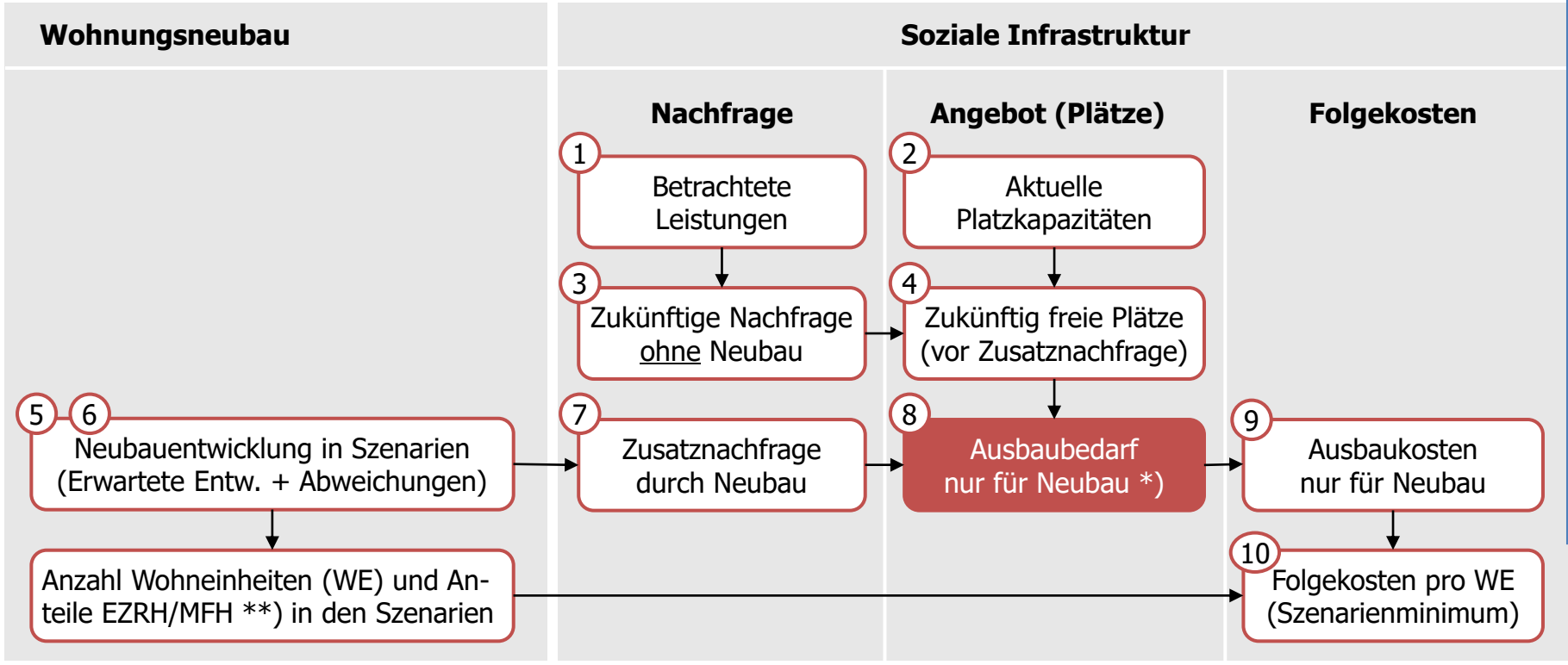
Diese ist im Abweichungsszenario 2 am höchsten (+25% WE, 25% WE in EZRH) und im Abweichungsszenario 3 (-25% WE, 10% WE in EZRH) am geringsten.



Schritt 8

Ausbaubedarf der vorhandenen Kapazitäten zur Aufnahme der Zusatznachfrage

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

Ausbaubedarf zur Aufnahme der Zusatznachfrage

- Stellt man die im vorstehenden Schritt 7 ermittelte Zusatznachfrage durch den Wohnungsneubau in den fünf Szenarien („erwartete Entwicklung“ plus vier Abweichungsszenarien) den in Schritt 4 ermittelten freien Plätzen gegenüber, so ergibt sich für einzelne Jahre und Leistungen eine Zahl an fehlenden Plätzen zur Aufnahme der Zusatznachfrage. Bereits ohne die Zusatznachfrage durch den Wohnungsneubau fehlende Plätze werden nicht in Ansatz gebracht.
- In jedem Szenario lässt sich für jede der betrachteten Leistungen ein Ausbaubedarf ermitteln. Dieser entspricht dem Maximalwert der fehlenden Plätze zur Aufnahme der Zusatznachfrage durch den Wohnungsneubau im betreffenden Szenario.
- Die Tabelle der nachfolgenden Seite zeigt den Ausbaubedarf für alle betrachteten Leistungen in den fünf untersuchten Szenarien.

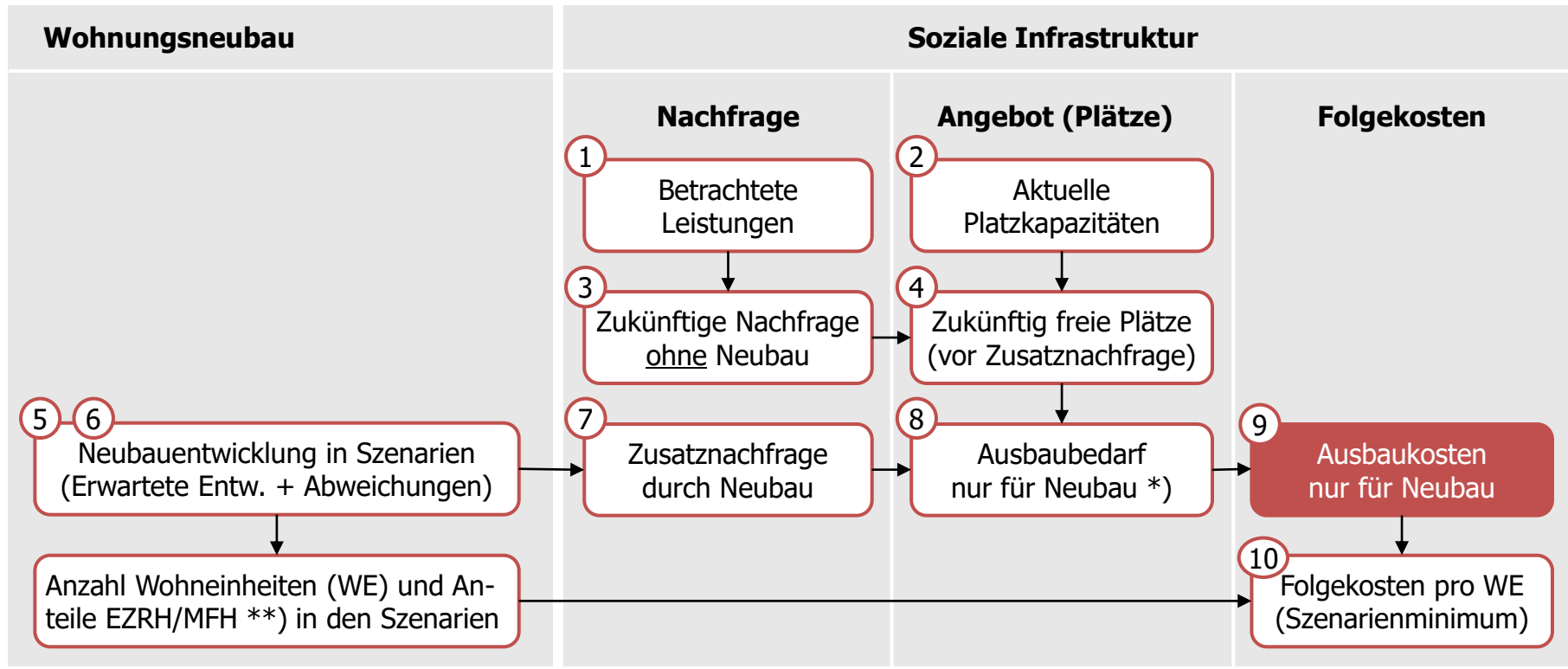
Ausbaubedarfe in den Szenarien (Anzahl Plätze)

Bereich	Ausbaubedarf von ...	Erwartete Wohnungsneubauentwicklung	Abweichungsszenario 1	Abweichungsszenario 2	Abweichungsszenario 3	Abweichungsszenario 4
Kindertagesbetreuung	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 ursächlich durch Wohnungsneubau bedingten Ausbaus der sozialen Infrastrukturen

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 Reihenhaus, MFH = Mehrfamilienhaus

Kosten des ursächlichen Ausbaus der sozialen Infrastrukturen

- Aus dem vorherigen Schritt 8 ist die Zahl der in den einzelnen Szenarien neu zu schaffenden Plätze zur Aufnahme der Zusatznachfrage aus dem Wohnungsneubau ermittelt worden. Im Schritt 9 werden diese Ausbaumengen in Ausbaurkosten umgerechnet. Hierfür werden Kostensätze benötigt, die die kommunalen Investitionskosten (abzüglich Förderungen) pro zusätzlich baulich geschaffenem Platz beschreiben.
- In der Realität werden Plätze nicht einzeln geschaffen, sondern Kitas und Schulen für mehrere Gruppen oder Klassen aus- oder neugebaut. Da fast jeder Neu- und Ausbau jedoch sowohl Kinder aus Neubau- wie auch aus Bestandswohnungen versorgt, ist eine Ermittlung und Anwendung von standardisierten Platzkosten sinnvoll.
- Diese Herleitung erfolgt in der nachfolgenden Tabelle anhand der folgenden Schritte:
 - Festlegung eines Flächenbedarfs pro Platz (im qm BGF)
 - Multiplikation dieses Flächenbedarfs mit den voraussichtlichen Hochbaukosten (KG 200-700). Es wird vereinfachend von einem Kostenstand im Jahr 2024 (Mitte der Entwicklungstranche 1) ausgegangen.
 - Abzug einer zu erwartenden Förderquote
 - Plus: Anteilige Grundstückskosten (mittlerer Flächenbedarf x standardisierte Grundstückskosten)

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 Platz: Verwendete Quelle

1. Empirische Auswertung der im Baukostenindex verzeichneten Projekte geteilt durch die Regelgröße der Gruppen nach Kitagesetz SH (Krippe: 10 Kinder, Kita: 20 Kinder)
2. Finanzwissenschaftliches Forschungsinstitut an der Universität zu Köln, Gertz Gutsche Rümenapp (2019): Bedarfsgerechte Weiterentwicklung des kommunalen Finanzausgleichs in Schleswig-Holstein. Gutachten im Auftrag des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein. Tabelle E-3: Flächenkennwerte
3. Angesetzt werden nur die zusätzlichen Raumbedarfe der nachmittäglichen Betreuung im Umfang eines Raums mit 60 qm NUF pro 25 Kinder. Bei einem Faktor von 1,589 qm BGF / qm NUF für allgemeinbildende Schulen laut Baukostenindex 2022 ergibt sich pro Platz ein zusätzlichen Flächenbedarf von $60 \text{ qm} \times 1,589 / 25 = 3,8 \text{ qm BGF / Platz}$.
4. Die realen Kosten (KG 200-700) beim aktuellen Projekt „Neubau Kita Katholische Kirche“ liegen bei 5.100 € pro qm BGF. Aufgrund der großen Differenz zum BKI-Vergleichswert werden für Kita-Neubauten für den prognosezeitpunkt 2024 nur 4.800 € pro qm BGF angesetzt.
5. Die realen Kosten (KG 200-700) beim aktuellen Bauprojekt „Albert-Schweizer-Schule“ liegen bei ca. 3.780 € pro qm BGF. Für den Prognosezeitpunkt 2024 werden 3.800 € pro qm BGF für alle Schulgebäude angesetzt.
6. Mittel- bzw. Erwartungswert nach Auswertung der Förderung aktueller Aus- und Neubauprojekte im Kita- und Schulbereich in der Stadt Wedel.
7. Folgekostenkonzept Fürstefeldbruck 2020

Kommunale Investitionskosten pro Platz: Verwendete Quelle (Fortsetzung)

8. Finanzwissenschaftliches Forschungsinstitut an der Universität zu Köln, Gertz Gutsche Rümenapp (2019): Bedarfsgerechte Weiterentwicklung des kommunalen Finanzausgleichs in Schleswig-Holstein. Gutachten im Auftrag des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein. Tabelle E-4: Grundstücksflächen
9. Es wird vereinfachend angenommen, dass bei einem Ausbau der Nachmittagsbetreuung keine zusätzlichen Außenflächen notwendig werden. Der zusätzliche Grundstücksflächenbedarf beschränkt sich damit auf die zusätzlich überbaute Fläche. Diese wird vereinfachend mit der Hälfte des Wertes 3,8 qm BGF pro Platz angesetzt. Dies unterstellt eine im Mittel zweigeschossige Bauweise.
10. Gemäß einer Abschätzung des Gutachterausschusses des Kreises Pinneberg vom 8.12.2017 ist der Wert von Gemeinbedarfsflächen für Kitas und Schulen im erschließungsbeitragsfreien Zustand mit 55% des Bodenrichtwertes von Einfamilienhausbauflächen in der Nachbarschaft anzusetzen. Aktuell liegt der Bodenrichtwert für entsprechende Einfamilienhausbauflächen in Wedel bei 800 EUR. Bis zum Prognosezeitpunkt 2024 wird eine Zunahme um 6% unterstellt. Somit ergeben sich Grundstückskosten von $800 \text{ €} / \text{qm} \times 1,06 \times 55\% = 466 \text{ €} / \text{qm}$.

Kommunale Investitionskosten pro zusätzlichem Platz: Kostensätze *)

Bereich	Platztyp	Kommunale Investitionskosten ohne Grundstück pro Platz (KG 200-700, Preisstand: 2024)	Kommunale Investitionskosten mit Grundstück 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.

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

Ausbaukosten in den Szenarien

- Multipliziert man die Ausbaubedarfe aus Schritt 8 für die einzelnen Szenarien mit den vorstehend hergeleiteten Kostensätzen, so ergeben sich die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Ausbaukosten.
- In den Abweichungsszenarien 1 und 2, in denen von 25% mehr Wohnungsneubau als in der erwarteten Wohnungsbauentwicklung ausgegangen wird, liegen die Ausbaukosten entsprechend höher, in den Abweichungsszenarien 3 und 4 mit 25% weniger Wohnungsneubau entsprechend niedriger.
- Wegen der höheren mittleren Haushaltsgröße in Ein-/Zweifamilien- und Reihenhäusern sind die Ausbaukosten in den Abweichungsszenarien 2 und 4 mit hohen Anteilen an Neubauwohnungen in Ein-/Zweifamilien- und Reihenhäusern bei gleicher WE-Gesamtzahl höher als in den Abweichungsszenarien 1 und 3.

		Erwartete Wohnungsneubauentwicklung	Abweichungsszenario 1	Abweichungsszenario 2	Abweichungsszenario 3	Abweichungsszenario 4
Neue Wohnungen in Tranche 1 in	Ein-/Zweifamilien-/Reihenhäusern	229	198	495	119	297
	in Mehrfamilienhäusern	1.354	1781	1.484	1.068	890
	insgesamt	1.583	1.979	1.979	1.187	1.187

Ausbaukosten in den Szenarien (ohne Grundstückskosten)

Bereich	Ausbaukosten für ...	Erwartete Wohnungsneubauentwicklung	Abweichungsszenario 1	Abweichungsszenario 2	Abweichungsszenario 3	Abweichungsszenario 4
Kindertagesbetreuung	Krippenplätze	4,85 Mill. €	5,43 Mill. €	7,49 Mill. €	3,23 Mill. €	4,48 Mill. €
	Kitaplätze (Ü3)	2,57 Mill. €	3,47 Mill. €	5,51 Mill. €	0,69 Mill. €	1,92 Mill. €
Schule	Grundschulplätze	2,93 Mill. €	3,49 Mill. €	5,46 Mill. €	1,71 Mill. €	2,64 Mill. €
	GemS-Plätze	1,82 Mill. €	2,52 Mill. €	3,60 Mill. €	0,62 Mill. €	1,24 Mill. €
	Gymnasialplätze	2,48 Mill. €	3,06 Mill. €	3,95 Mill. €	1,55 Mill. €	2,05 Mill. €
	Ganztagsplätze an Grundschulen	1,50 Mill. €	1,72 Mill. €	2,25 Mill. €	1,03 Mill. €	1,35 Mill. €
	Ganztagsplätze an GemS	0,00 Mill. €	0,00 Mill. €	0,00 Mill. €	0,00 Mill. €	0,00 Mill. €
insgesamt		16,15 Mill. €	19,69 Mill. €	28,26 Mill. €	8,84 Mill. €	13,68 Mill. €

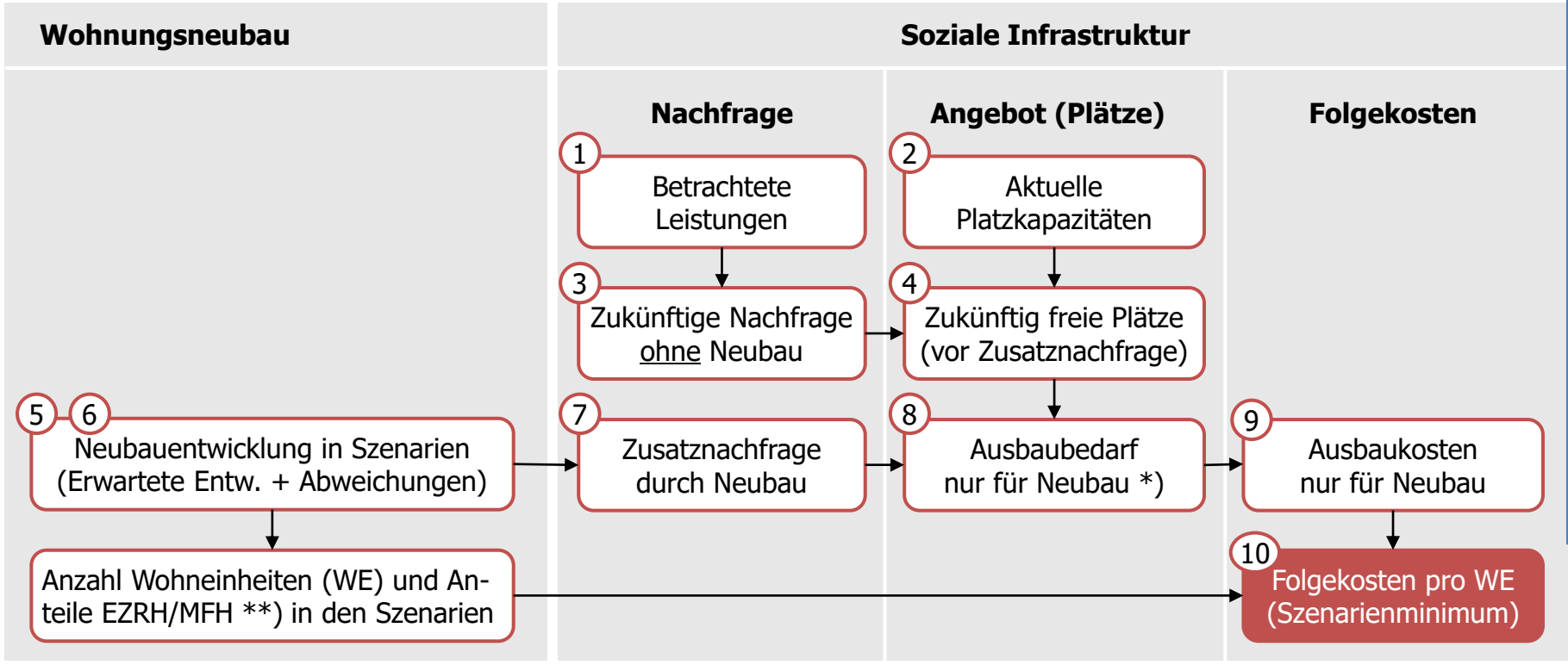
Ausbaukosten in den Szenarien (mit Grundstückskosten)

Bereich	Ausbaukosten für ...	Erwartete Wohnungsneubauentwicklung	Abweichungsszenario 1	Abweichungsszenario 2	Abweichungsszenario 3	Abweichungsszenario 4
Kindertagesbetreuung	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. €

Schritt 10

Folgekosten pro Wohneinheit

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 den betrachteten Szenarien

- Gegenstand des letzten Schritts der Herleitung ist die Ermittlung der gesuchten Folgekostensätze, ausgedrückt als Eurobetrag pro neu bebauter Wohneinheit. Die Herleitung der Folgekostensätze erfolgt in mehreren Schritten.
- Zunächst werden die in Schritt 9 ermittelten Ausbaurkosten in den fünf betrachteten Szenarien durch die Zahl der Wohneinheiten geteilt. Die Zahl der Wohneinheiten der Szenarien sind u.a. auf der vorletzten Seite des Abschnitts zu Schritt 9 aufgelistet.
- Bei der Ermittlung der Folgekosten pro Neubauwohnung wird zwischen Wohnungen in Ein-/Zweifamilien-/Reihenhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern unterschieden. Zudem wird jeweils ein Wert mit und ohne Grundstückskosten ausgewiesen. Das Ergebnis erstreckt sich daher nachfolgend über vier Tabellen.
- Ein Vergleich der vier Tabellen zeigt, dass Neubauwohnungen in Ein-/Zweifamilien-/Reihenhäusern deutlich höhere Folgekostensätze ausweisen. Hintergrund ist die merklich höhere mittlere Haushaltsgröße mit im Mittel deutlich mehr Kindern in Neubauwohnungen in Ein-/Zweifamilien-/Reihenhäusern. Die entsprechend unterschiedlichen Mehrbedarfe an sozialer Infrastruktur wurden bereits auf der Seite „Mehrbedarfe: Ein-/Zweifamilien-/Reihenhäuser vs. Mehrfamilienhäuser“ im Abschnitt zu Schritt 7 beziffert. Die dort ausgewiesenen Faktoren entsprechen den Kostenrelationen zwischen den beiden Bauformen.

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

Ohne Grundstückskosten

Ausbaukosten für ...	Erwartete Wohnungsneubauentwicklung	Abweichungsszenario 1	Abweichungsszenario 2	Abweichungsszenario 3	Abweichungsszenario 4	Minimum über alle fünf Szenarien
Krippenplätze	8.786 €/WE	8.786 €/WE	8.786 €/WE	8.786 €/WE	8.786 €/WE	8.786 €/WE
Kitaplätze (Ü3)	4.026 €/WE	4.708 €/WE	5.836 €/WE	1.569 €/WE	3.387 €/WE	1.569 €/WE
Grundschulplätze	4.864 €/WE	5.058 €/WE	6.032 €/WE	4.125 €/WE	4.856 €/WE	4.125 €/WE
GemS-Plätze	2.338 €/WE	2.733 €/WE	3.283 €/WE	1.121 €/WE	1.883 €/WE	1.121 €/WE
Gymnasialplätze	3.183 €/WE	3.322 €/WE	3.600 €/WE	2.804 €/WE	3.119 €/WE	2.804 €/WE
Ganztagsplätze an Grundschulen	2.481 €/WE	2.481 €/WE	2.481 €/WE	2.481 €/WE	2.481 €/WE	2.481 €/WE
Ganztagsplätze an GemS	0 €/WE	0 €/WE	0 €/WE	0 €/WE	0 €/WE	0 €/WE
insgesamt						20.886 €/WE

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

Mit Grundstückskosten

Ausbaukosten für ...	Erwartete Wohnungsneubauentwicklung	Abweichungsszenario 1	Abweichungsszenario 2	Abweichungsszenario 3	Abweichungsszenario 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

Ohne Grundstückskosten

Ausbaukosten für ...	Erwartete Wohnungsbauentwicklung	Abweichungsszenario 1	Abweichungsszenario 2	Abweichungsszenario 3	Abweichungsszenario 4	Minimum über alle fünf Szenarien
Krippenplätze	2.047 €/WE	2.047 €/WE	2.047 €/WE	2.047 €/WE	2.047 €/WE	2.047 €/WE
Kitaplätze (Ü3)	1.218 €/WE	1.424 €/WE	1.765 €/WE	475 €/WE	1.024 €/WE	475 €/WE
Grundschulplätze	1.345 €/WE	1.398 €/WE	1.668 €/WE	1.140 €/WE	1.343 €/WE	1.140 €/WE
GemS-Plätze	950 €/WE	1.111 €/WE	1.334 €/WE	456 €/WE	765 €/WE	456 €/WE
Gymnasialplätze	1.294 €/WE	1.350 €/WE	1.463 €/WE	1.139 €/WE	1.267 €/WE	1.139 €/WE
Ganztagsplätze an Grundschulen	686 €/WE	686 €/WE	686 €/WE	686 €/WE	686 €/WE	686 €/WE
Ganztagsplätze an GemS	0 €/WE	0 €/WE	0 €/WE	0 €/WE	0 €/WE	0 €/WE
insgesamt						5.942 €/WE

Folgekosten pro neuer Wohnung in Mehrfamilienhäusern

Mit Grundstückskosten

Ausbaukosten für ...	Erwartete Wohnungsneubauentwicklung	Abweichungsszenario 1	Abweichungsszenario 2	Abweichungsszenario 3	Abweichungsszenario 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

- Wie die vorstehenden Tabellen zeigen, unterscheiden sich die Folgekosten pro Neubauwohnung zwischen den Szenarien bei den Leistungen, für die in Schritt 4 freie Plätze im Betrachtungszeitraum prognostiziert wurden. Diese freien Plätze stehen ohne zusätzliche Investitionskosten zur Verfügung. Je mehr Wohnungen in einem Szenario gebaut werden, umso mehr Wohnungen teilen sich jedoch diesen Kostenvorteil.
- Der Szenarienvergleich zeigt somit, dass die Folgekosten pro Neubauwohnung in einem gewissen Rahmen vom Gesamtvolumen des Wohnungsneubaus in der ersten Entwicklungstranche abhängig sind.
- Um sicher zu gehen, dass den Planungsbegünstigten in keinem Fall mehr Folgekosten übertragen werden, als der Stadt Wedel wirklich entstehen, wird daher für jede Leistung nur der Minimalwert der Folgekosten pro Neubauwohnung als einheitlicher Folgekostensatz für städtebauliche Verträge übernommen.
- Zusätzlich erfolgt eine Differenzierung zwischen den Folgekosten mit und ohne Grundstückskosten. Damit soll ermöglicht werden, bei der Anwendung zu berücksichtigen, ob ein/e Planungsbegünstigte/r im Rahmen der sonstigen Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrages Grundstücke für Gemeinbedarfsflächen einbringt oder nicht.

Abgeleitete Folgekostensätze (Folgekosten)

- Die so ermittelten Folgekostensätze sind auf der nachfolgenden Seite ausgewiesen. Zusätzlich ausgewiesen ist jeweils die Zahl der Plätze pro Neubauwohnung, die hinter dem betreffenden Folgekostensatz steht. Diese Kennwerte können z.B. verwendet werden, um durch die Planungsbegünstigten selbst hergestellte Infrastrukturen zu berücksichtigen. Wie mehrfach erläutert berücksichtigen die ausgewiesenen Platzzahlen pro Wohneinheit die voraussichtlich ohne Wohnungsneubau verfügbaren Plätze. Sie sind daher niedriger als die Gesamtnachfrage der Neubauwohnungsbewohner/innen.
- Die ausgewiesenen Folgekostensätze haben ihre Gültigkeit, solange das reale Wohnungsbaugeschehen der kommenden Jahre in Wedel innerhalb des durch die vier Abweichungsszenarien aufgespannten Entwicklungskorridors bleibt: 1.187 bis 1.979 Neubauwohnungen im Zeitraum 2022 bis 2027 mit einem Anteil an Ein-/Zweifamilien- und Reihenhäusern zwischen 10% und 25%.

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 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	