



Folgekostenberechnung für das Baugebiet Stadtquartier (ehem. Hellux)

Ausschuss für Stadtentwicklung und Feuerschutz

Laatzen, den 11. November 2025

Henning Dehn

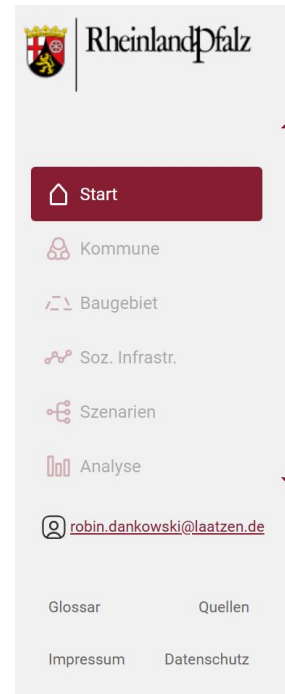
Teamleitung Stadtplanung

Theoretischer Rahmen

- Folgekostenrechner ist Instrument der strategischen Planung
 - Kommunalpolitische Entscheidungshilfe für kommunale Bauleitplanung
- Berechnung der erwarteten Einnahmen und Ausgaben durch städtebauliche Projekte
 - Hauptsächlich Wohnbebauung
 - Gewerbeentwicklung bisher kaum betrachtet
- In der wissenschaftlichen und gesellschaftlichen Diskussion nur marginal behandelt
 - Bisher wenige Tools für eine entsprechende Analyse

Vorstellung des Modells

- Verwendung des Folgekostenrechners des Landes Rheinland-Pfalz
- Entwickelt vom Land und Forschungseinrichtungen
- Kein äquivalentes Werkzeug für Niedersachsen
- Rechnet mögliche Einnahmen gegen Ausgaben

The screenshot shows the 'Warum ein Folgekostenrechner?' (Why a follow-up cost calculator?) section. It features a table with columns for 'Projektname', 'letzter Aufruf', 'erstellt am', and 'Status'. The table lists several projects, including 'Beispieldatensatz', '340', 'Beispiel Hellux', 'Stadtquartier', and 'Sehlwiese C'. Each row includes a status icon (green checkmark or red warning triangle) and a set of action icons (share, print, copy, delete). A large green plus button is visible at the bottom right of the table area. The top right corner of the interface shows the 'FOLGEKOSTEN RECHNER RHEINLAND-PFALZ' logo and three small utility icons (user, power, info).

Methodik der Berechnung

- Eingabe der Grunddaten für Steuern, Demografie und des Baugebietes
- Treffen von Annahmen über die Infrastrukturbedarfe (z.B. Kitas, Straßen, Entsorgung)
- Szenarienentwurf

Kommune aktuell

Aktuelle Einwohnerzahl der Kommune*

42.560 (absolut)

18-65 Jahre (werden als Berufstätige angenommen)*

25.434 (absolut)

Kommune Ende des Betrachtungszeitraumes

Prognostizierte Einwohnerzahl der Kommune (25 Jahre nach Aufsiedlungsbeginn)*

43.073 (absolut)

0-2 Jahre* ⓘ

718 (absolut)

3-5 Jahre* ⓘ

1.134 (absolut)

Stadtquartier

- Ehemaliges Hellux-Gelände
- 180 WE / ha Nettobauland
-> ca. 900 Einwohnende
- Keine direkten städtischen Kosten durch Entwicklung
- Hauptkostenpunkt ist soziale Infrastruktur



Größe des Baugebiets (Bruttoland):

2,100 ha

Nettobauland	1,680 ha (80,00 %)
Verkehrsfläche	0,000 ha (0,00 %)
Grünfläche	0,300 ha (14,29 %)
Sonstige Flächen	0,120 ha (5,71 %)



Grundannahmen

- Festlegung eines Betrachtungszeitraumes
- Bevölkerungsentwicklung
- Infrastrukturkostenschätzung
- Einnahmewirkungen
- Preisstand und Verzinsung

Demografie

Kommune aktuell

Aktuelle Einwohnerzahl der Kommune	42.560
18-65 Jahre (werden als Berufstätige angenommen)	25.434

Kommune Ende des Betrachtungszeitraums

Prognostizierte Einwohnerzahl der Kommune (25 Jahre nach Aufsiedlungsbeginn)	43.073
0-2 Jahre	718
3-5 Jahre	1.134
6-10 Jahre	2.017
11-17 Jahre	3.655
18-65 Jahre	22.828
> 65 Jahre (automatisch berechnet)	12.721

Neubaubereich anfängliche Altersverteilung

0-2 Jahre	7 %
3-5 Jahre	7 %
6-10 Jahre	11 %
11-17 Jahre	8 %
18-65 Jahre	60 %
> 65 Jahre (automatisch berechnet)	7 %

Sonstiges

Annahme Bevölkerungsrückgang im Baugebiet pro Jahr	1 %
--	-----

Finanzen

Allgemein

Eigenkapitalquote (bei der Baugebietsentwicklung)	0 %
Zinssatz für langfristige Kommunalkredite	3,2 %
Darlehensform	Tilgungsdarlehen
Zinssatz Kassenkredite	3,3 %
Guthabenzins	2,3 %
Inflationsrate	2 %

Steuern | Zuweisungen | Umlagen

Erhaltener Anteil an der Einkommensteuer	23.190.000 €
Grundsteuer B	11.900.000 €
Hebesatz Grundsteuer B	860 %
Finanzstatus der Kommune	Berechtigung Schlüsselzuweisung A und B
Grundbetrag für Ausgleichsmesszahl	1.229 €
Schlüsselzuweisungen A	18.520 €
Kreisumlagesatz	41,2 %
Verbandsgemeindeumlagesatz	0 %
Übersteigt die Finanzkraftmesszahl aktuell die Ausgleichsmesszahl?	Nein bzw. um weniger als 25%

Eingaben zur sozialen Infrastruktur

Kinderkrippe (0 bis 2 Jahre)

Verfügbare Aufnahmekapazität	0 Kinder
Kostenansatz für Erweiterungsmaßnahmen pro Kind	11.500 €/Kind
Einmalige Förderungen für den Bau insgesamt	0 €
Jährliche Betriebskosten pro Kind	3.400 €/Kind
Höhe der jährlichen (Landes-)Förderung pro Kind	0 €/Kind
Kinderkrippe Gruppengröße	15 Kdr/Grp

Kindergarten (3 bis 5 Jahre)

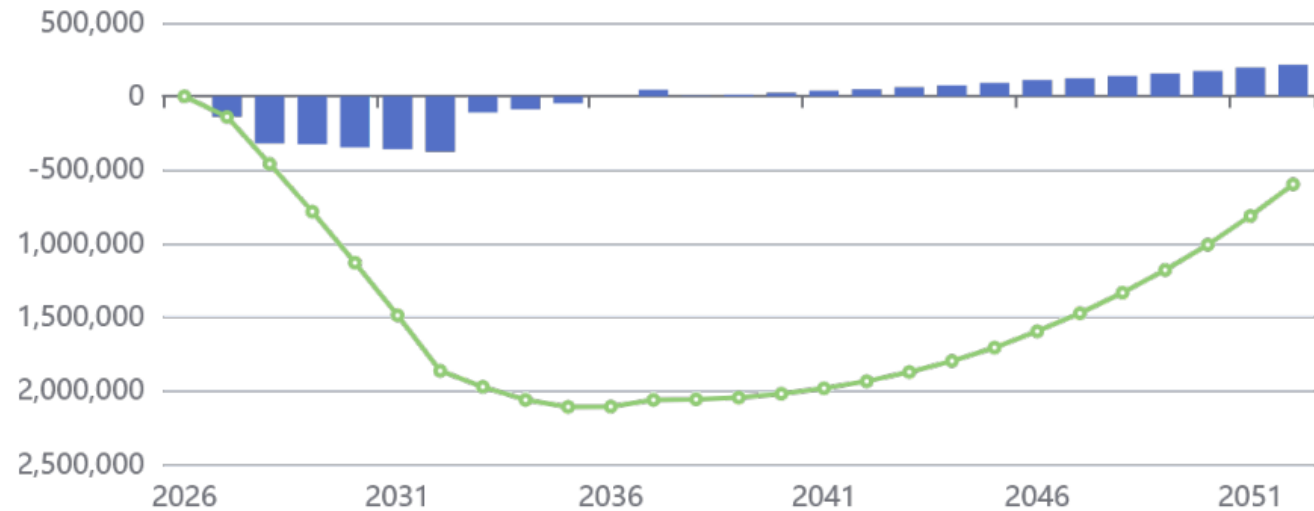
Verfügbare Aufnahmekapazität	0 Kinder
Kostenansatz für Erweiterungsmaßnahmen pro Kind	11.700 €/Kind
Einmalige Förderungen für den Bau insgesamt	0 €
Jährliche Betriebskosten pro Kind	3.400 €/Kind
Höhe der jährlichen (Landes-)Förderung pro Kind	0 €/Kind
Kindergarten Gruppengröße	25 Kdr/Grp

Grundschule

Verfügbare Aufnahmekapazität	0 Kinder
Kostenansatz für Erweiterungsmaßnahmen pro Kind	14.630 €/Kind
Schulbauförderung für das Land insgesamt	0 €
Jährliche Betriebskosten pro Kind	1.100 €/Kind
Jährliche Förderungen pro Kind	0 €/Kind
Grundschule Klassengröße	28 Kdr/Kl.

Analyse Stadtquartier

- Hohe initiale Kosten durch Schaffung von Krippe, Kindergarten und Grundschule
 - Welche Investition erfolgt durch Stadtquartier, welche werden sowieso benötigt?
- Erste Gewinne in 2041 -> positive Bilanz in den 50ern
- Keine Daten zu Finanzstärke der Zuzügler



Evaluation der Berechnung und des Werkzeuges

- Für Rheinland-Pfalz entwickelt, teilweise keine vergleichbaren Finanzinfrastrukturen
 - Diskussion in Niedersachsen für ein entsprechendes Werkzeug ist angestoßen
- Viele Schätzwerte (Kosten für Sozialinfrastruktur, Bevölkerungszusammensetzung) führen zu Ungenauigkeiten
- Für eine erste Einschätzung geeignet

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit