

Christian Suhr, Auf der Nordheide 25, 27798 Hude

Gemeinde Hude
Herr Bürgermeister
Parkstraße 53
27798 Hude

Hude, 21. Oktober 2022

Antrag auf eine nachhaltige Folgekostenberechnung bei der Sozialen Infrastruktur

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

unsere finanzielle Lage läßt uns derzeit darüber diskutieren, ob wir dem TV Hude überhaupt Unterstützung zusagen können oder ob wir uns nur noch auf „das Wesentliche“ beschränken müssen, wenn überhaupt. Die Verwaltung ist gebunden durch einen Fördermittelmarathon, um investive Maßnahmen ergreifen zu können. Hinzu kommen Erfahrungen aus den Verhandlungen um das Baugebiet in Maibusch und die anstehenden Bauplanungen in Wüstring, Nordenholz, Wilhelmstraße, Vielstedt, Verzinkereigelände und mehr. Wenn wir in Finanzfragen nicht eine faire Kostenbeteiligung an der Sozialen Infrastruktur gewährleisten können, wird uns die Infrastruktur zunehmend wegbrechen.

Was Generationen vor uns aufgebaut haben, hat heute oft seine Nutzungsdauer hinter sich. Ob es um die Grundschule Wüstring geht, wo jetzt ein Neubau in Planung ist, das stark sanierungsbedürftige Rathaus, Kitaneubau wie an der Amselstraße, Feuerwehren, öffentliche Plätze wie den Schützenplatz oder die Brücke Reiherholz u.v.m. Im Gegensatz zu den Pyramiden in Ägypten muß bei uns alle paar Generationen etwas neu gebaut werden und entsprechend sind die Kosten von allen zu schultern. Reiche Väter, arme Söhne, so lautet eine Redewendung. Wir sind gerade die Generation der Enkel- und Urenkelkinder, die jetzt wieder in der Verantwortung steht, die notwendige Infrastruktur zu schaffen und zu erhalten für nächste Generationen. Unsere Infrastruktur ist auf, salopp gesagt!

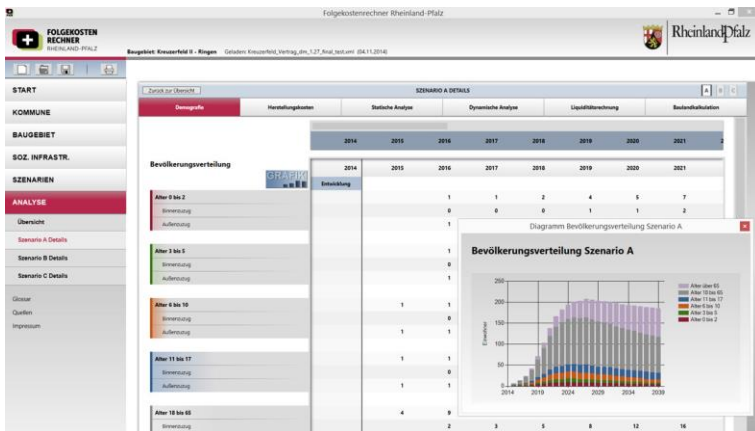
Hiermit beantrage ich, daß zukünftig bei der Ermittlung der Folgekosten (insbesondere der so genannte Sozialen Infrastruktur) auf Basis eines zu schaffenden Entwicklungskonzeptes für die gesamte Gemeinde unter Berücksichtigung der Nutzungsdauer bisheriger Infrastruktur eine nachhaltige Kalkulationsgrundlage aufgebaut wird unter Klärung der Normausstattung bei Einbeziehung von Folgekostenrechnern (siehe Rheinland-Pfalz).

Da es für eine Folgekostenberechnung mit Blick auf die Soziale Infrastruktur keine rechtlich verpflichtende Herangehensweise gibt, müssen wir vor der Planung weiterer Baugebiete eine Grundlage schaffen, die es uns erlaubt, überhaupt erst eine nachhaltige Planung zu schaffen.

DIE LINKE.
Christian Suhr
Auf der Nordheide 25
27798 Hude

Tel.: 04408 / 80 90 878
E-Mail: hallo@christian-suhr.eu
www.christian-suhr.eu

„Probleme kann man niemals mit derselben Denkweise lösen, durch die sie entstanden sind.“ Albert Einstein



Begründung

Wir müssen das Rad nicht neu erfinden, sondern lediglich über die Normausstattung entscheiden, also was ist alles Soziale Infrastruktur, was muß erweitert werden, was muß (nach Ablauf der Nutzungsdauer) neu gebaut werden.

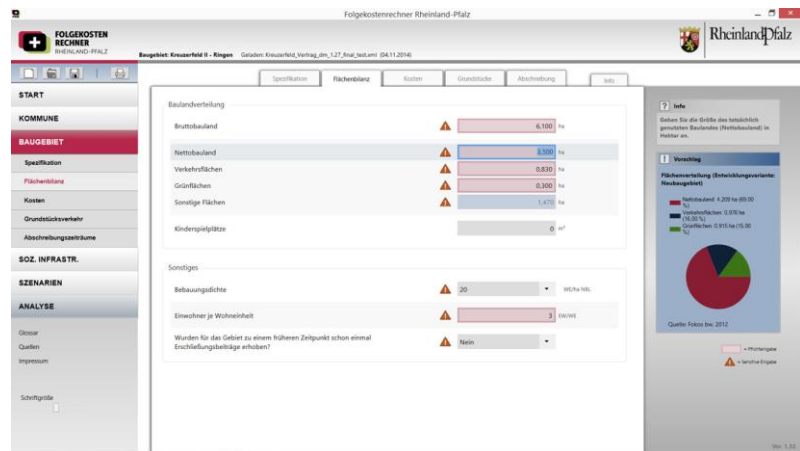
Unter anderem das Bundesland Rheinland-Pfalz hat ein

Berechnungsmodell geschaffen, auf dessen Grundlage in Form einfacher Eingaben sich detaillierte Aussagen zu den Folgekosten treffen lassen, eine verhältnismäßig einfache Handhabung für unsere Verwaltung und alle Beteiligten. So können wir schnell und gerecht einen Berechnungsmodus gewährleisten.

Empfehlung vom Land Niedersachsen:

https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/themen/nachhaltigkeit/flachenverbrauch/instrumente_fur_eine_nachhaltige_flachenpolitik/okonomische_instrumente/oekonomische_instrumente-92434.html

Zitat: Folgekostenrechner können bereits in der Planungsphase einen wichtigen Beitrag zur besseren Einschätzung der Gesamtkosten leisten. Je nach Fragestellung bieten sich unterschiedliche Berechnungsmodelle an. Exemplarisch sein hier auf den bayrischen



Folgekostenschätzer (Anm.: technische Infrastruktur) und den rheinland-pfälzischen Folgekostenrechner (Anm.: ganzheitlicher) hingewiesen. Auf der REFINA-Produktwebseite finden Sie eine Zusammenstellung weiterer Werkzeuge zur ökonomischen Betrachtung (Anm.: Thema Altlasten etc.).

Mit einem entsprechenden Rechner läßt sich bereits zur Aufsetzung städtebaulicher Verträge eine sehr gute Kosteneinschätzung aufstellen. Hier zum Folgekostenrechner Rheinland-Pfalz: <http://www.folgekostenrechner-rlp.de/pg/allgemein.php>

Broschüre anbei.

Im Anhang ein Konzept vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung zur Ermittlung der Infrastrukturkosten in der Regionalplanung, siehe auch hier:
https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/wp/1998_2006/2006_Heft43_DL.pdf?blob=publicationFile&v=1

Auszüge:

Abbildung 6
Die neun Arbeitsphasen des Berechnungsmodells

Auswahl der zu behandelnden Infrastrukturen	1
Beschreibung des Siedlungsgebietes mit Siedlungsstrukturtypen	2
Festlegung einer Normausstattung	3
Erfassung der Ausstattung mit Infrastrukturleistungen zum Ausgangszeitpunkt	4
Abbildung der Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung (Szenarien)	5
Ermittlung der Nachfrage nach Infrastrukturleistungen zum Ausgangs- bzw. Szenariozeitpunkt	6
Bilanzierung von Angebot und Nachfrage zum Ausgangs- bzw. Szenariozeitpunkt	7
Berechnung der Kosten einer normgerechten Infrastrukturbereitstellung	8
Dokumentation der Ergebnisse	9

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 2
Mögliche Kriterien für die Auswahl von Infrastrukturen

Infrastruktur (Beispiele)	Bedeutung der Siedlungsstruktur	Bedeutung der Altersstruktur der Nachfrage	Ausgabenrelevanz für die öffentliche Hand	Kostenremanenzen	Größe des Einzugsbereichs
Schule (Gymnasium)	moderat	hoch	hoch	gering	hoch
Kindertagesstätten	gering	hoch	hoch	gering	gering
Sporthallen	moderat	moderat	moderat	hoch	moderat
Straßenerschließung	hoch	gering	hoch	hoch	-
Abwasser	hoch	gering	moderat	hoch	-

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 26
Herleitung der jährlichen Kapitalkosten für die Bereitstellung der baulichen Kapazität pro m² Nutzfläche (NF), dargestellt am Beispiel des Infrastrukturbereichs „Schulen“ (Region Havelland-Fläming)

Kostengruppe nach DIN 276		Herstellungskosten in EUR/m ² NF und Austauschzyklus	Betriebsübliche Nutzungsdauer in Jahren	Wertverzehr (EUR/m ² Nutzfläche und Jahr)	Annuitätenfaktor mit 5 % Zins für Nutzungsdauer	Kapitalkosten (Wertverzehr + Zins) (EUR/m ² NF und Jahr)
		(1)	(2)	(1) / (2)	(4)	(1) x (4)
100	Grundstück	-	unendlich	0,00		0,00
200	Herrichten und Erschließen	90	100	0,90	0,050	4,51
310	Baugrube	35	100	0,35	0,050	1,75
320	Gründung	160	100	1,60	0,050	8,07
330	Außenwände	376	80	4,70	0,051	19,19
340	Innenwände	256	70	3,66	0,052	13,25
350	Decken	219	50	4,37	0,055	11,98
360	Dächer	235	25	9,41	0,071	16,70
370	Baukonstruktive Einbauten	57	25	2,28	0,071	4,05
390	Sonstige Baukonstruktionen	56	30	1,86	0,065	3,62
410	Abwasser, Wasser, Gas	85	25	3,38	0,071	6,00
420	Wärmeversorgung	114	20	5,68	0,080	9,12
430	Lufttechnische Anlagen	27	20	1,35	0,080	2,17
440	Starkstromanlagen	141	25	5,66	0,071	10,03
450	Fernmeldeanlage	25	18	1,39	0,086	2,14
460	Förderanlage	3	30	0,11	0,065	0,21
470	Nutzungsspezifische Anlagen	1	18	0,07	0,086	0,10
480	Gebäudeautomation	0	25	0,00	0,071	0,00
490	Sonstige technische Anlagen	2	25	0,06	0,071	0,11
500	Außenanlagen	303	30	10,10	0,065	19,71
600	Ausstattung und Kunstwerke	146	10	14,63	0,130	18,95
700	Baunebenkosten	373	35	10,67	0,061	22,81
Summe über alle Kostengruppen						174,47
Summe der Kostengruppen 200 bis 600				71,56		
Instandhaltung: 3 % des jährlichen Wertverzehrs in den Kostengruppen 200 bis 600						2,15
Kapitalkosten für Bereitstellung der baulichen Kapazität (Summe aus Wertverzehr, Kapitalverzinsung und Instandhaltung) in EUR/Jahr und m ² Nutzfläche						176,62

Quelle: Eigene Berechnungen

Umsetzungsbeispiele aus anderen Städten und Gemeinden:

Der Gemeinderat Oberschleißheim hat eine „Richtlinie zur Sozialen Bodennutzung“ verabschiedet, die Grundeigner verpflichtet, mindestens 30 Prozent des neu geschaffenen Wohnraums zu vergünstigten Konditionen auf den Markt zu bringen. Die Bindung der Eigentümer an diese Sozialermäßigung beträgt 25 Jahre. Weiterhin müssen die Grundbesitzer in den Städtebaulichen Verträgen alle nötigen Infrastrukturf Flächen zur Entwicklung des Gebiets wie Verkehrswege oder auch öffentliche Grünflächen unentgeltlich an die Gemeinde abtreten. Auch Flächen für Kindertagesstätten oder ähnliche soziale Infrastruktur durch den Bevölkerungszuwachs müssen kostenfrei abgetreten werden. Bis zu 55 Prozent des Wertzuwachses durch die Baulandausweisung darf die Gemeinde abschöpfen oder durch die reduzierte Miete dem Eigentümer abverlangen.

<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/landkreismuenchen/oberschleissheim-guenstiger-wohnraum-1.3482035>

Im Gegenzug (Anm.: als regelmäßiger Großentwickler) verpflichtete sich die Schermbecker Boden GmbH eine 20%ige Infrastrukturabgabe in Geld oder Netto-Bauland zu leisten.

<https://schermebeck-online.de/haushaltsrede-2020-buerger-fuer-buerger-schermebeck/>

*Wann wird die SoBoN (Anm.: Modell München, Soziale Bodennutzung) angewandt?
Voraussetzung für die Anwendung der SoBoN-Regeln ist, dass eine Planung unmittelbar Infrastrukturmaßnahmen notwendig macht und zu einer Bodenwertsteigerung in nicht unerheblichem Umfang (Anm.: Landwirtschaftsfläche zu Bauland) führt.*

Einige Beispiele für sozialgerechte Bodennutzung:
München, Köln, Münster, Bocholt, Bergheim, Kerpen

Siehe zum Beispiel hier ein gut ausgearbeitetes Konzept, welches sogar ökologische Rahmenbedingungen abdeckt, auch im Anhang:

https://www.stadt-kerpen.de/media/custom/1708_12001_1.PDF

Dazu kann auch immer Folgendes zählen: Eine unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Abtretung und Übertragung der Grundstücke, die als öffentliche Erschließungsanlagen, Flächen für Immissionsschutzanlagen, Flächen für die Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen, öffentliche Spielplatzflächen sowie öffentliche Grünflächen festgesetzt und in Anspruch genommen werden.

Und die Aufgaben sind mannigfaltig:

Der Schützenplatz wird gerade auf Grundlage von Fördermitteln saniert. Genaugenommen wird ein Drittel saniert, den Rest können wir uns nicht leisten. Und wann der Platz in Gänze saniert sein wird, steht in den Sternen.

Bei der Digitalisierung der Schulgebäude kamen bauliche Altlasten zu Tage, die uns zusätzlich belasten. Dabei geht die Digitalisierung alle an.

Die Gemeinde hat keinen nennenswerten eigenen Wohnraum, was uns gerade mit Blick auf die Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine vor die Füße fällt. Sollen sie in Zelten einquartiert werden, müssen wieder Sporthallen geräumt werden zur Unterbringung, und wohin soll die Reise gehen, wenn Klimakrise und Konflikte die Fluchtursachen noch verschärfen?

Die Brücke am Reiherholz ist einsturzgefährdet und nur noch eingeschränkt bzw. gar nicht mehr nutzbar. Die Infrastrukturfrage ist größer als nur die Frage nach der Sozialen Infrastruktur. Und mit Blick auf die Technische Infrastruktur werden auch Investitionen im Zuge des Klimawandels auf uns zukommen wie z.B. Regenrückhaltebecken unter versiegelten Flächen, Kanalisation für 10-Jahres-Ereignisse, Radverkehr/Barrierefreiheit/Mobilität u.v.m.

Der TV Hude bat um finanzielle Unterstützung, um sein Angebot mit Blick auf den demographischen Wandel zu erweitern (Reha-Angebote etc.). Auch hier finden sich anscheinend mehr Gründe dagegen als Mittel dafür. Dabei ist es dringend nötig, aktiv Maßnahmen zu ergreifen, die der alternden Gesellschaft Rechnung tragen, zumal der Löwenanteil vom Verein geschultert würde. Denn auch Sportstätten zählen zur Sozialen Infrastruktur!

Auch ein Veranstaltungshaus auf dem Torfplatz, welches im Zuge von ISEK angedacht wurde, wäre Soziale Infrastruktur, die alle angeht.

Im städtebaulichen Vertrag für das Neubaugebiet in Maibusch wurden jedoch lediglich die Mindeststrukturen berücksichtigt, die uns vom Land Niedersachsen vorgegeben werden, also Kitas und Grundschulen, sämtliche andere Soziale Infrastruktur, für die wir als Gemeinde verantwortlich sind, wurde nicht einbezogen. Folglich wird diese auch nicht durch den Investor anteilig entsprechend des Bauvolumens gegenfinanziert ... zu Lasten der öffentlichen Hand. Hier kommt sogar noch der Sachverhalt hinzu, daß die Grundschule Wüstring mit voller Kapazität kalkuliert wurde, dabei hat sie rechnerisch die Nutzungsdauer hinter sich und wir stecken schon in der Planung für einen millionenschweren Neubau, der anteilig nach meiner Schätzung >250.000 € Beteiligung über die Folgekosten für das Gebiet Maibusch bedeutet hätte, auf die jetzt so gesehen verzichtet wurde seitens der öffentlichen Hand.

Noch weiter gedacht: Wenn auf dem Verzinkereigelände nur Wohnraum für Senior*innen geschaffen würde, dann würde sich der Investor dort auf Basis der Grundlage von Maibusch mit 0 Euro bei der Sozialen Infrastruktur beteiligen, da wir nur Kitas und Grundschulen berücksichtigen, Einrichtungen, die für Senior*innen uninteressant sind. Doch gleichzeitig steigen die Ansprüche, ob öffentliche Plätze, Sozialamt, Feuerwehr oder auch sozialer altersgerechter Wohnraum mit Blick auf Altersarmut, da insbesondere die Frauen, die nicht selten am Ende mit einer Witwenrente auskommen müssen, sich sonst keinen eigenen Wohnraum leisten können, wenn sie nicht selbst ein Eigenheim besitzen, welches sie verkaufen können. Da wir hier auch nichts Neues entwickeln müssen, sondern es verhältnismäßig einfache Eingabemodelle gibt, wäre es ein Leichtes, hier auch die Investoren in die Verantwortung zu nehmen, sich fair an der Gemeindeentwicklung und Erhalt zu beteiligen. Wir wissen, wo wir was entwickeln! Grundgesetz § 14: Eigentum verpflichtet.

Es ist richtig, daß es für Folgekosten einen kausalen Zusammenhang braucht. Aber schon in Maibusch wurden alle Grundschulen und deren Kapazitäten (wie gesagt unter Nichtbeachtung der zum Teil abgelaufenen Nutzungsdauer) eingepreist, um den Bedarf noch rechnerisch abzudecken, nicht nur die Grundschule Jägerstraße. Dabei ist ein kausaler Zusammenhang immer dann gegeben, wenn im Zuge eines Baugebietes Soziale Infrastruktur erweitert oder neu gebaut werden muß. Und allein aufgrund der abgelaufenen Nutzungsdauer müssen wir gerade sehr viel faktisch neu bauen, wovon dann auch alle Einwohner*innen profitieren.

Einfach ausgedrückt: Egal, wo ein Baugebiet entsteht, damit entsteht immer auch Nachfrage nach Sportstätten, öffentlichen Plätzen wie Wochenmarkt und sozialen Einrichtungen wie der Kulturhof u.v.m. Das müssen wir zukünftig einpreisen und eine Kostenbeteiligung fordern.

Kosten:

Keine, die Infrastrukturplanung wird eher vereinfacht durch Nutzung von digitalen Berechnungsmodellen. Es ist sogar mit Mehreinnahmen zu rechnen, die unter Umständen sogar die Eigenkapitalquote für das eine oder andere Vorhaben erhöhen, um weitere Fördermittel zu akquirieren.

Mit Blick auf die hohen Gewinnspannen allein durch die massive Bodenwertsteigerung von Grünland zu Bauland wird sich auch hierbei immer ein Investor finden. Zumal die aktuelle Kalkulation derzeit noch unter den Kosten liegt, die ursprünglich pauschal mit 16 €/m² als Infrastrukturkosten für Soziales angesetzt wurden.

Leitbildbezug:

Erhalt, nachhaltige Sicherung und Optimierung der Sozialen Infrastruktur.

Freundliche Grüße

gez. Christian Suhr
DIE LINKE