

Fortschreibung Wohnraumbedarf Bad Bentheim



Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Rat der Stadt Bad Bentheim
Bad Bentheim, 04.11.2020



EUROPÄISCHE UNION

Europäischer Landwirtschaftsfonds für die
Entwicklung des ländlichen Raums - ELER
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

INHALT

Auftrag und Methodik	Seite 3
Nachfrageentwicklung	Seite 6
Angebotsentwicklung	Seite 16
Einschätzung der Marktexperten	Seite 24
Bevölkerungs- und Haushaltsprognose	Seite 26
Wohnungsbedarfsprognose	Seite 35
Fazit	Seite 41
- Anhang	

AUFTRAG UND METHODIK

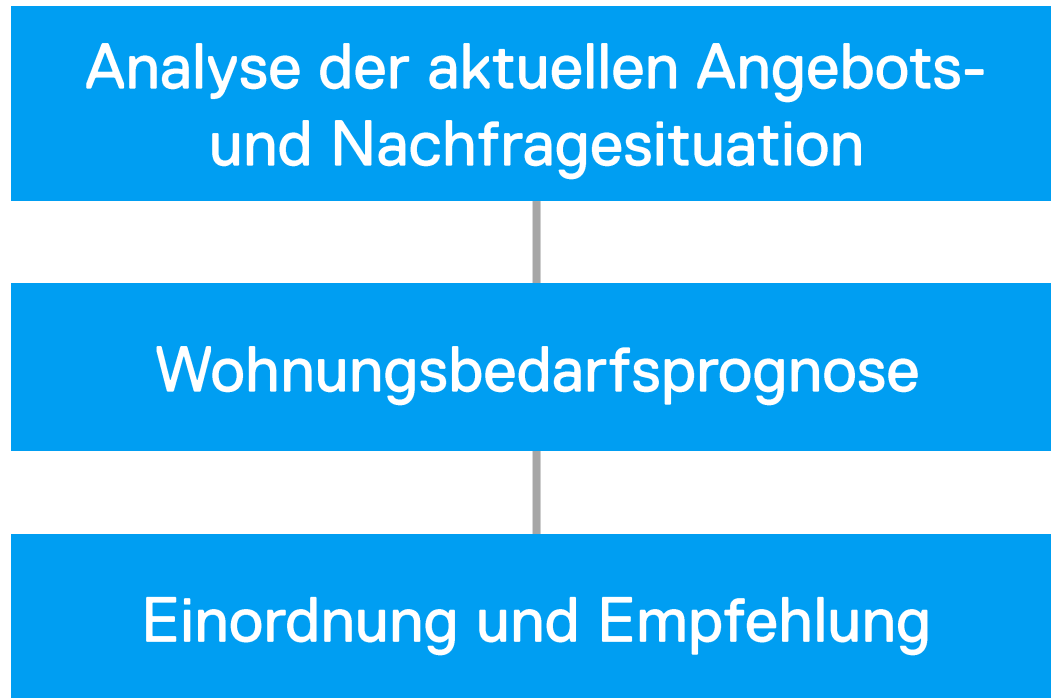
UNSER AUFTRAG

Die Vermarktung des ersten Bauabschnittes der Suddendorfer Straße („Wohnpark“) ist nun weitgehend abgeschlossen.

Fragen:

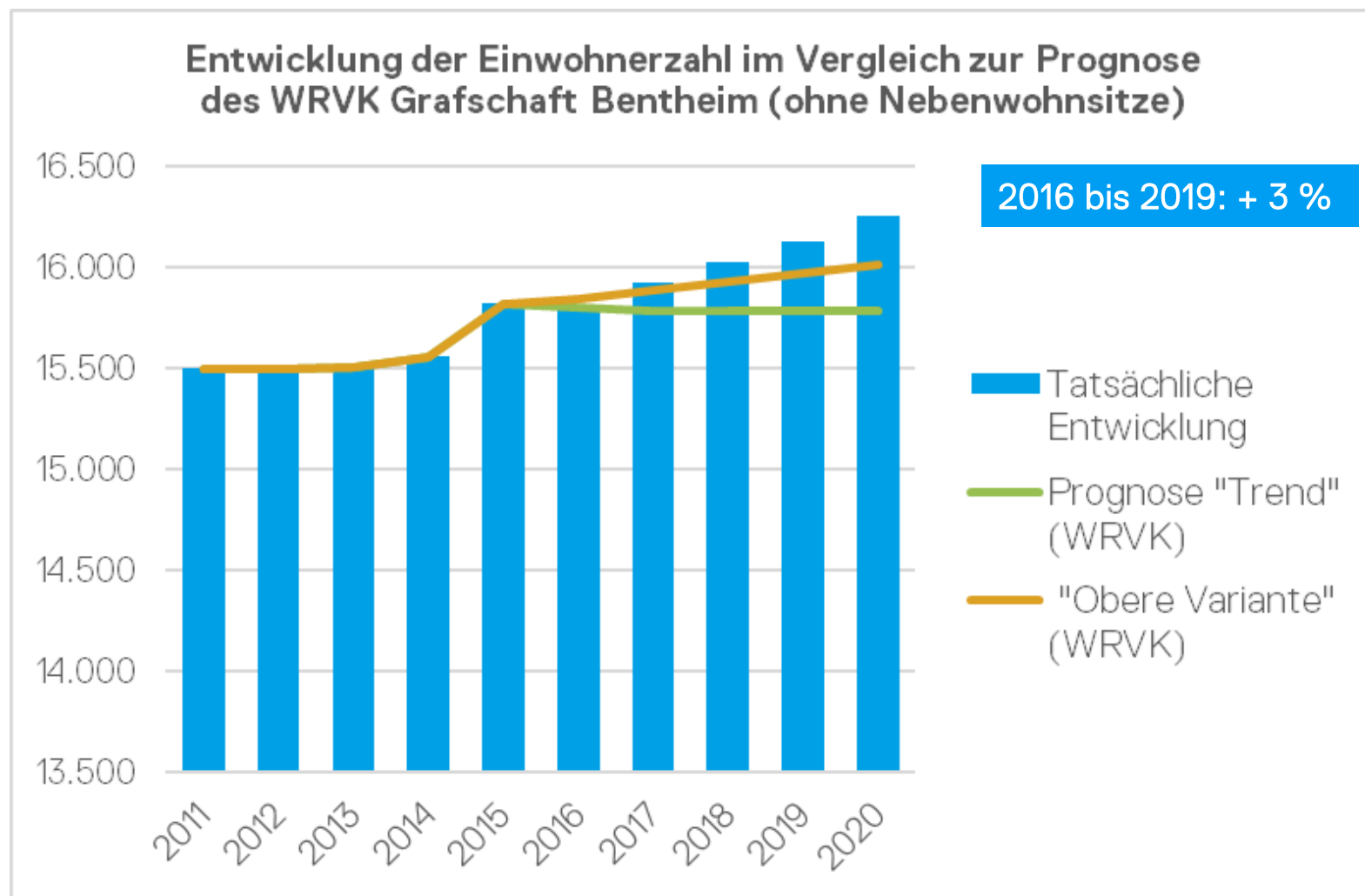
- Haben sich in der jüngsten Vergangenheit die Nachfragetrends und Bedarfslagen verändert?
- Wie wird sich die Einwohnerzahl und damit der Wohnungsbedarf unter den gegebenen Trends in der Stadt Bad Bentheim in Zukunft entwickeln?
- Benötigt die Stadt kurzfristig die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen?

METHODIK

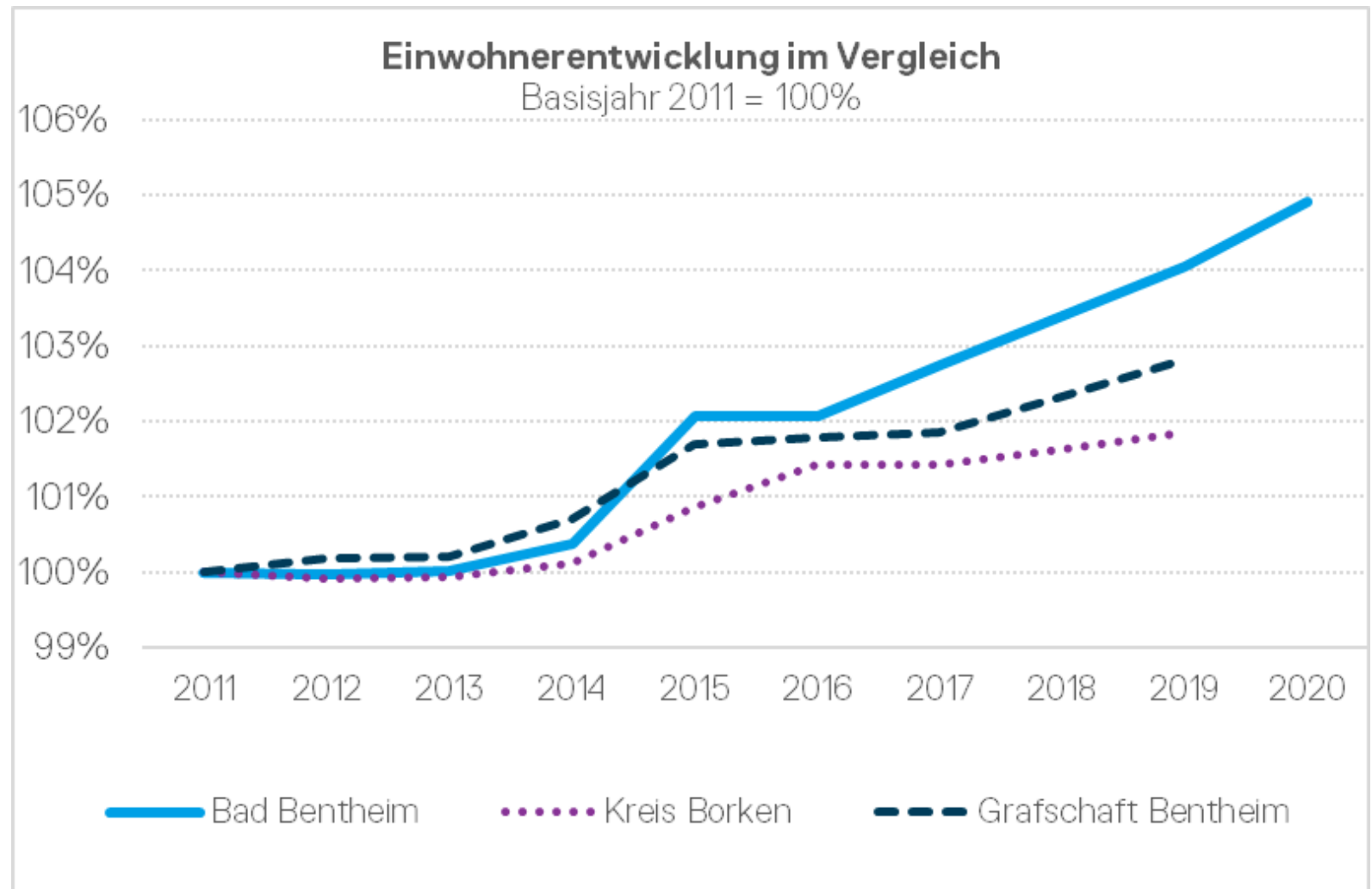


NACHFRAGE- ENTWICKLUNG

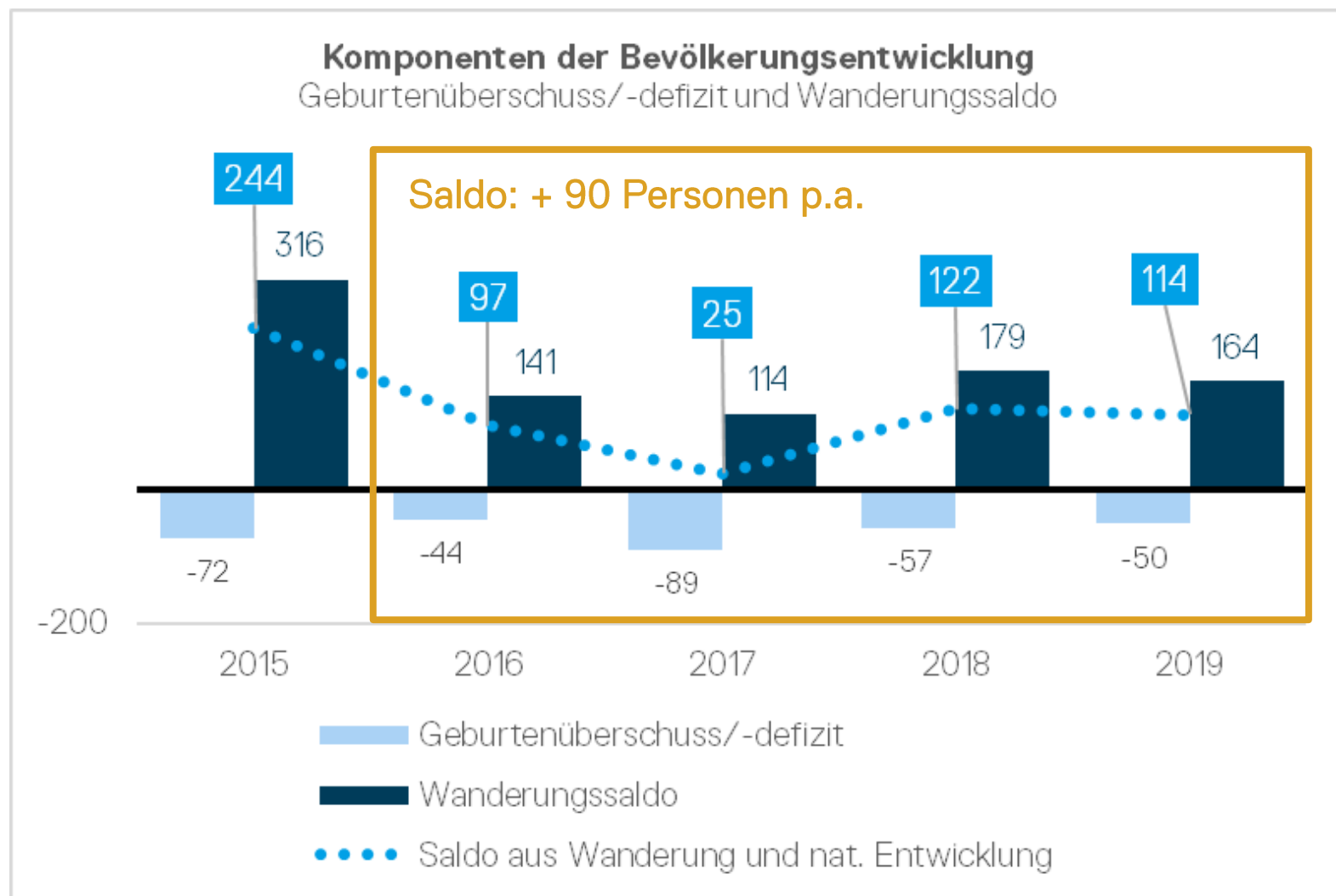
EINWOHNERENTWICKLUNG



EINWOHNERENTWICKLUNG

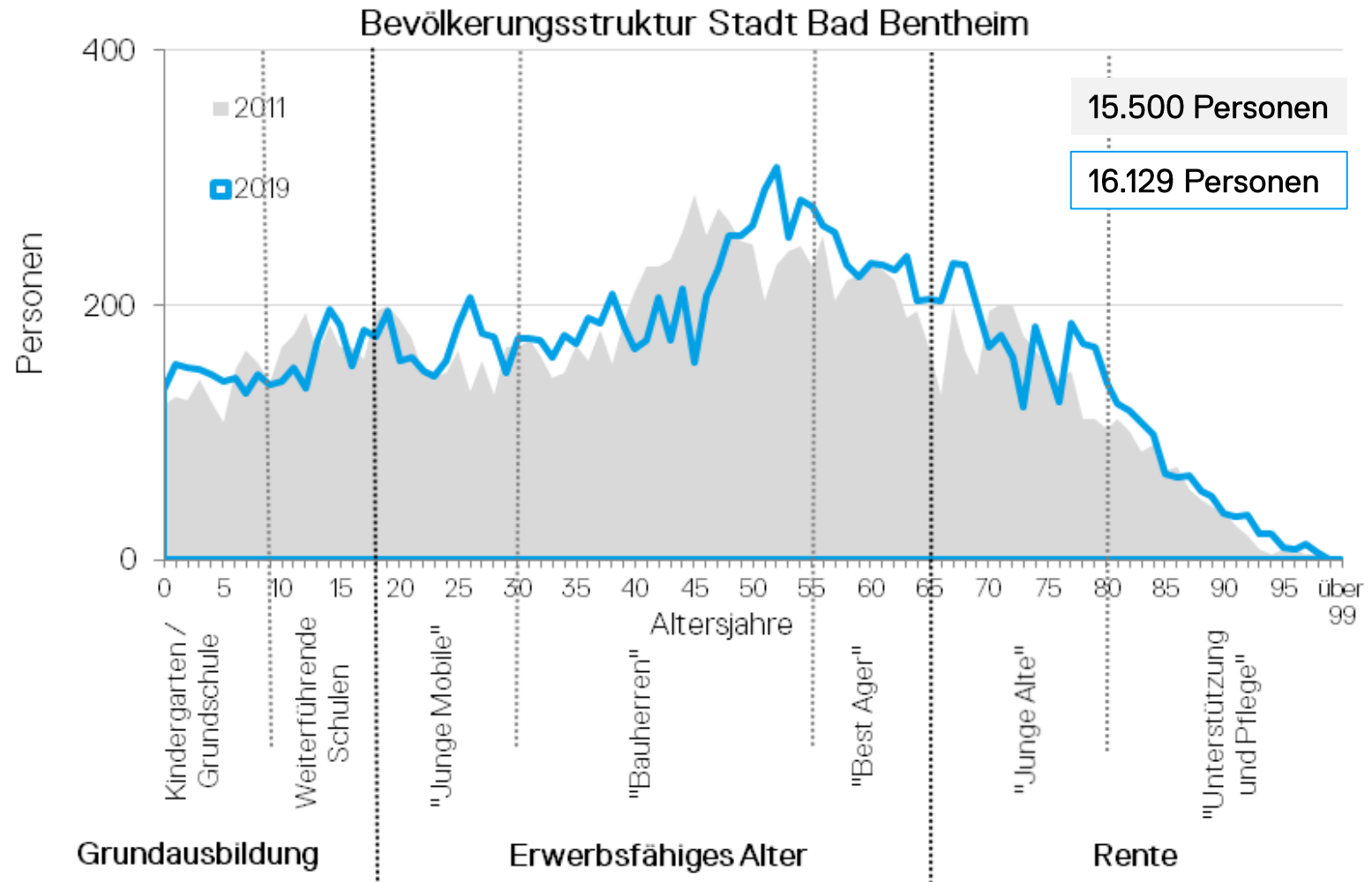


EINWOHNERENTWICKLUNG

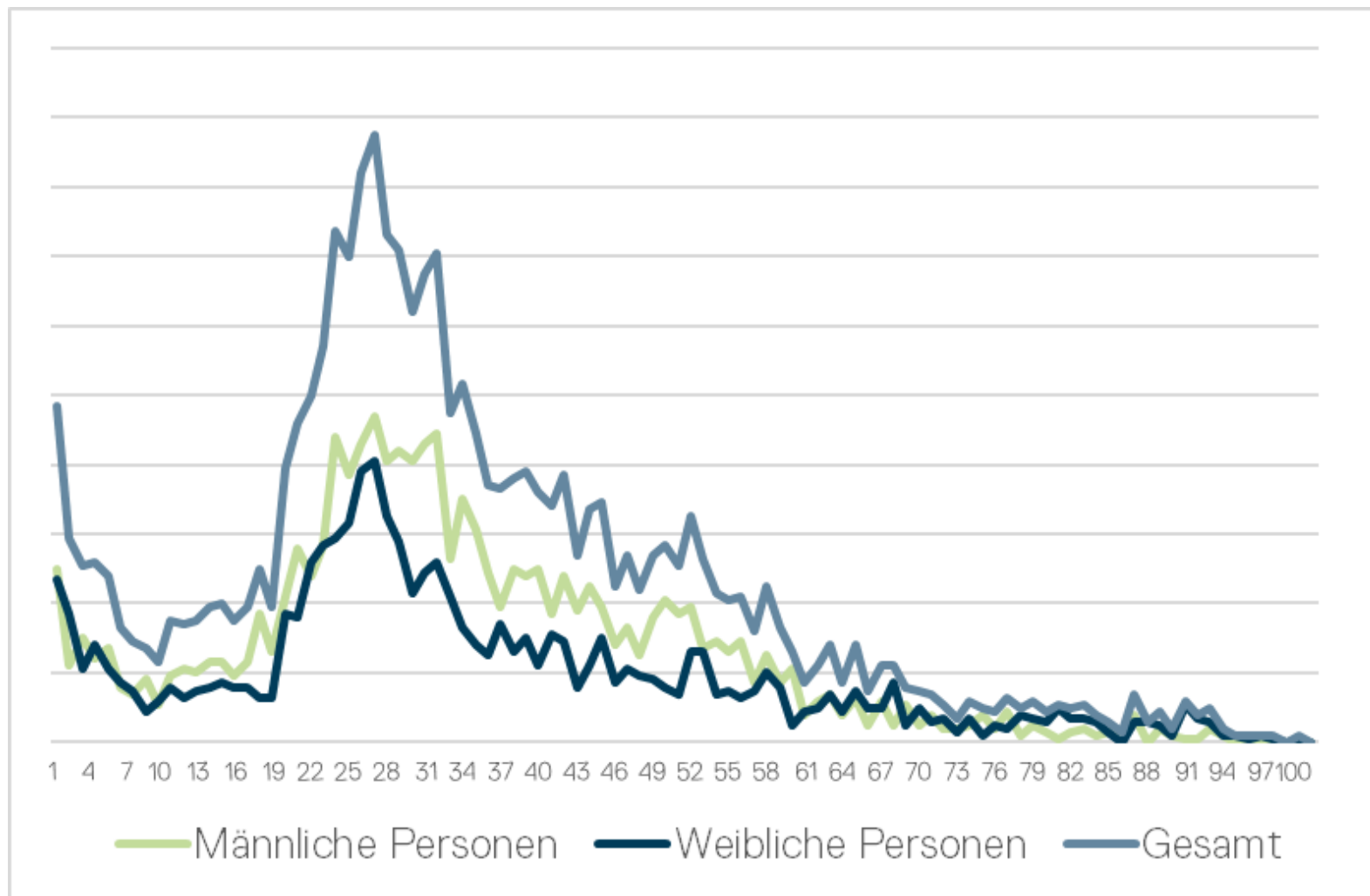


SSR Stützzeitraum WRVK (2011-2014): Saldo + 29 Personen p. a.

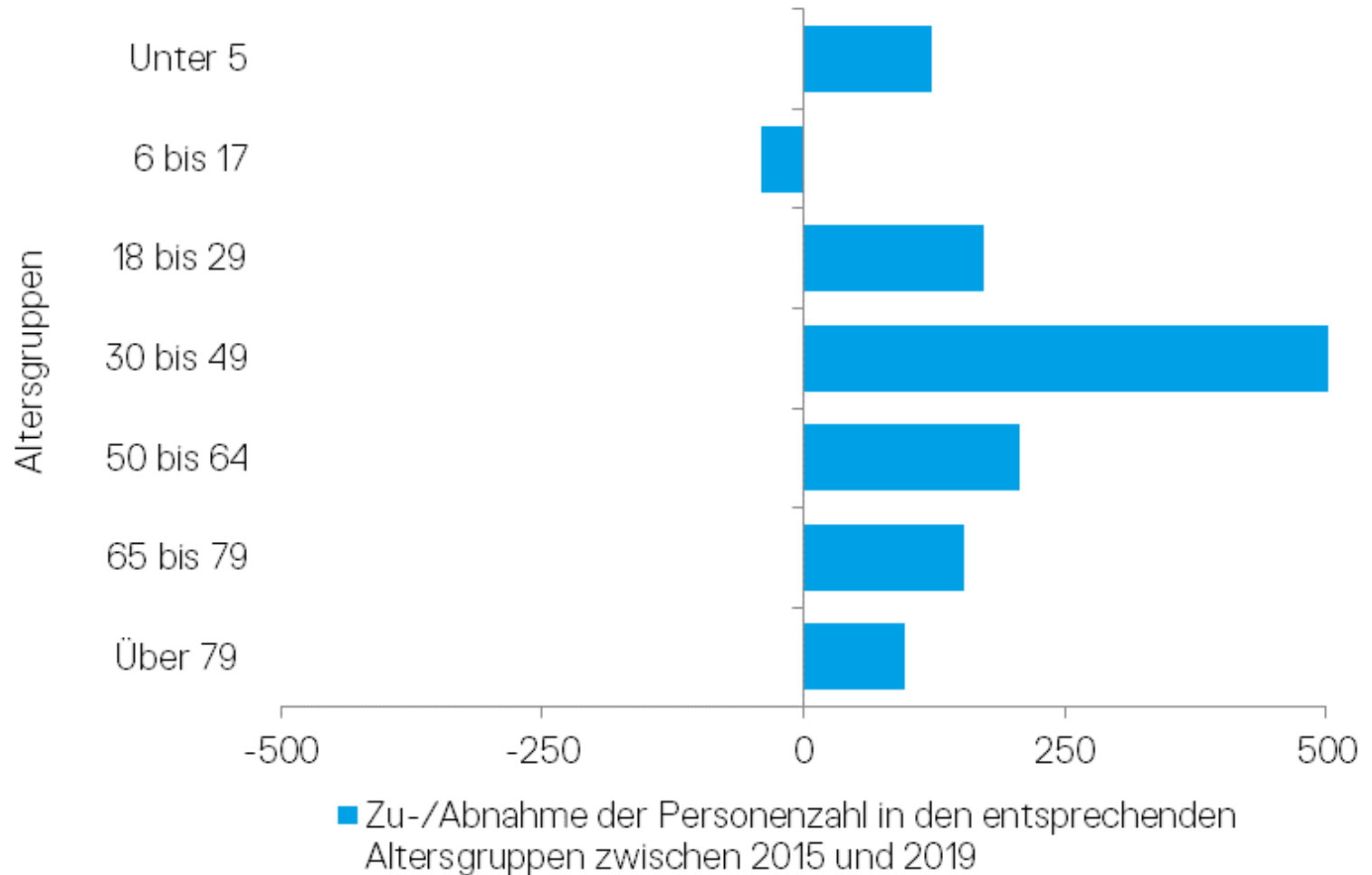
EINWOHNERENTWICKLUNG



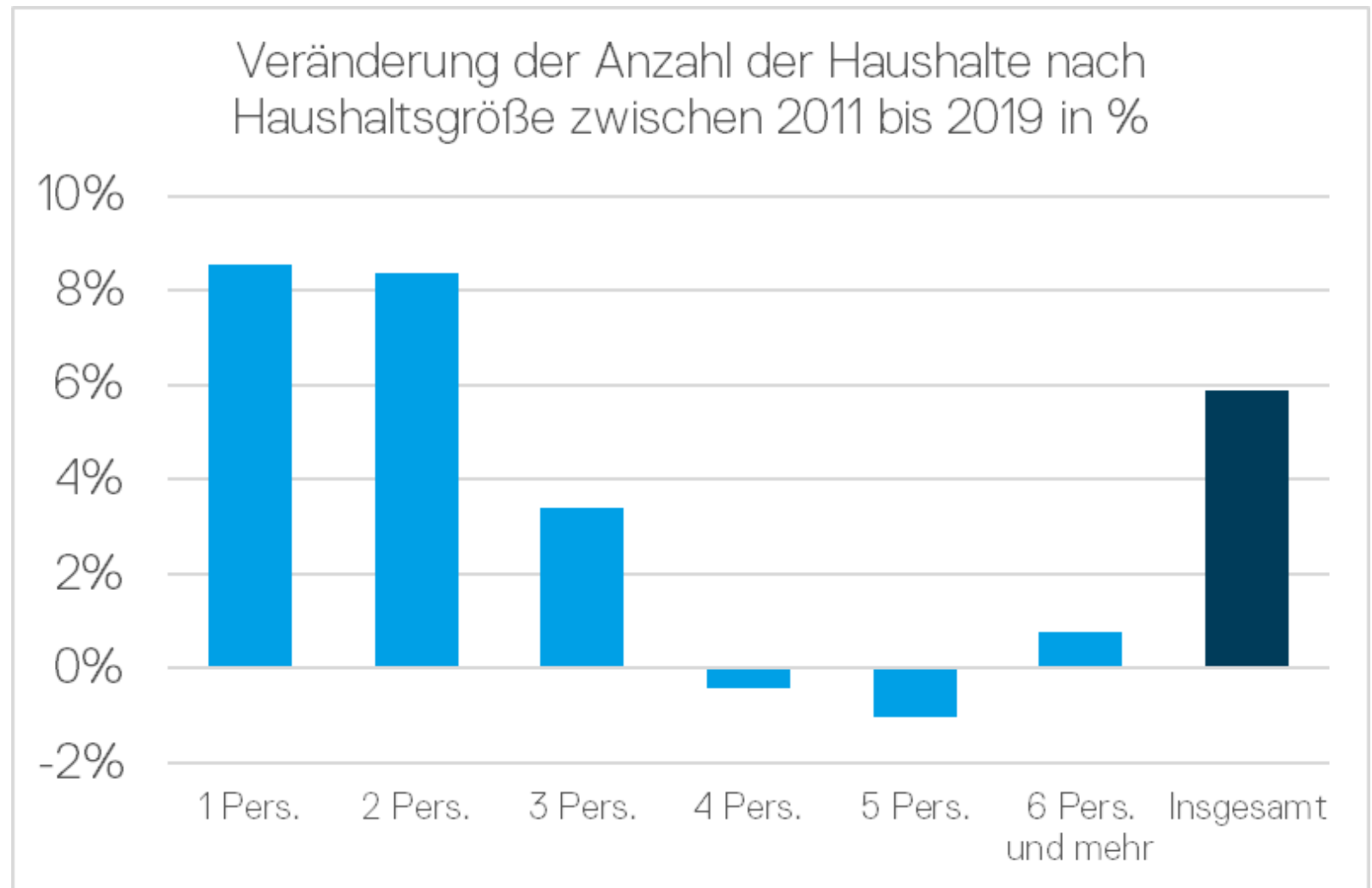
ZUZUGSSTRUKTUR 2016 – 2019 (Summe)



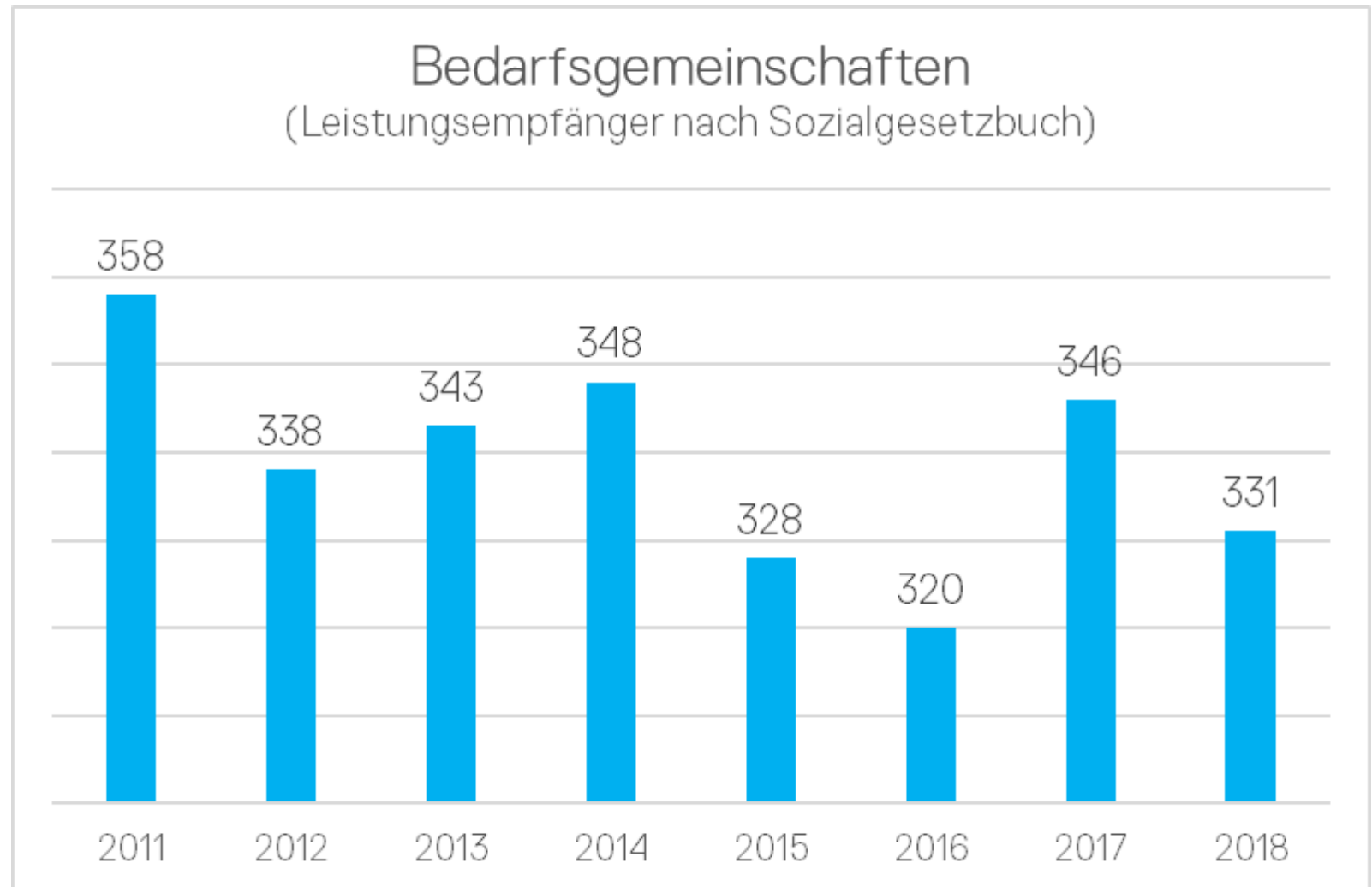
EINWOHNERENTWICKLUNG



EINWOHNERENTWICKLUNG



ENTWICKLUNG DER BEDARFSGEMEINSCHAFTEN



ERKENNTNISSE

- Die Einwohnerentwicklung übertrifft die Prognose aus dem WRVK Grafschaft Bentheim.
- Ursache sind höhere Wanderungsgewinne im Vergleich zum Stützzeitraum des WRVK Grafschaft Bentheim.
- Bad Bentheim kann in fast allen Altersgruppen Wanderungsgewinne erzielen. Besonders stark ist der Effekt in den Altersklassen der typischen Familienwanderung.
- In den letzten Jahren ist der Trend zur Haushaltsverkleinerung vorangeschritten und hat bereits ein Niveau erreicht, das größeren Städten entspricht.
- Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften ist konstant geblieben, zeigt aber einen relativen Rückgang aufgrund der steigenden Einwohnerzahl.

ANGEBOTS- ENTWICKLUNG

BAUFERTIGSTELLUNGEN

Wohngebäude

Jahr	Summe	Mit 1 bis 2 Wg.	Mit 3 und mehr Wg.
2012	26	25	1
2013	32	29	3
2014	36	31	5
2015	24	17	7
2016	27	24	3
2017	28	24	4
2018	42	39	3
2019	35	24	11
2016-2019 (p.a.)	33	28	5

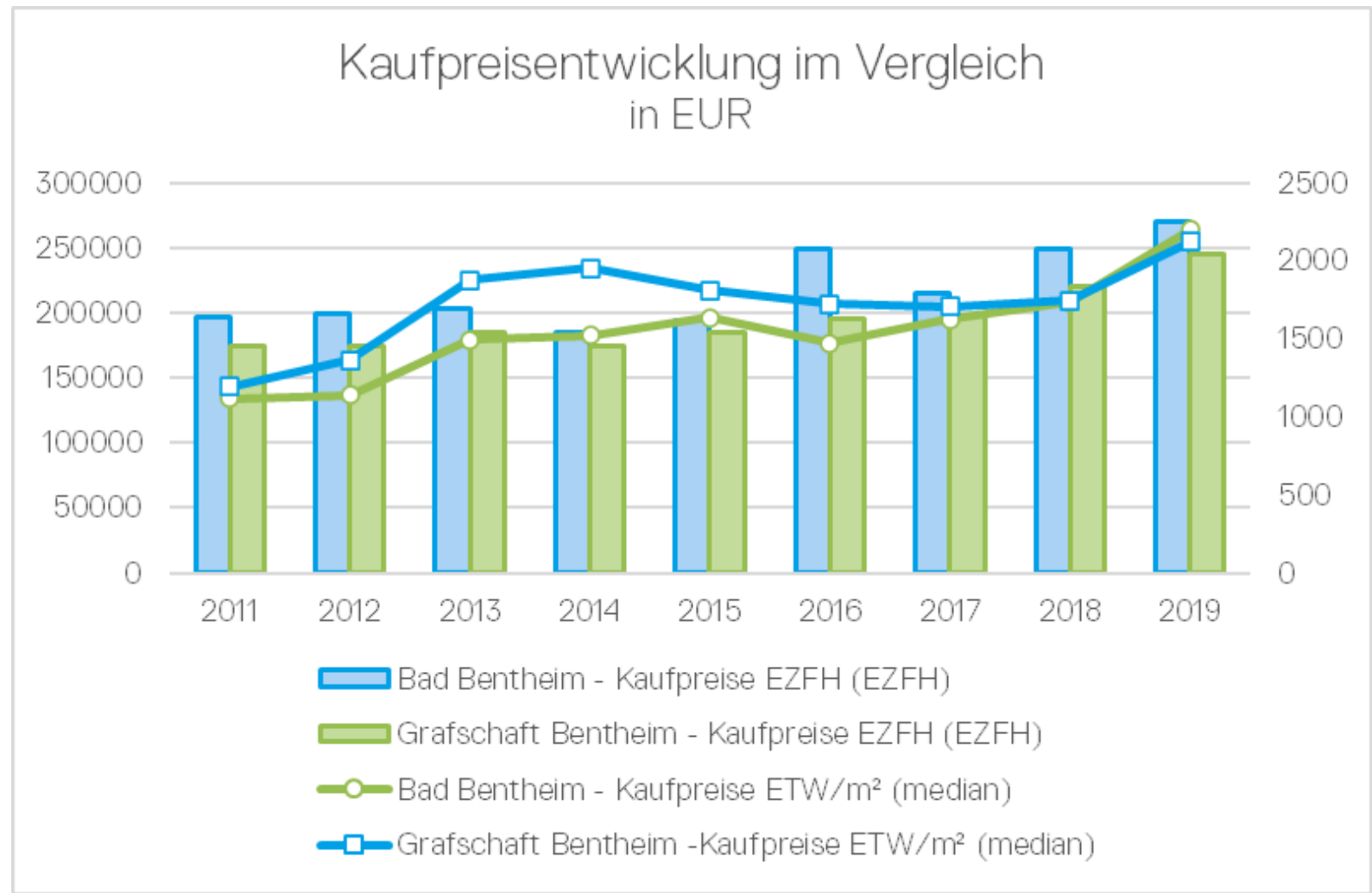
KOMMUNALE GRUNDSTÜCKSVVERKÄUFE GEG

Jahr	Anzahl Grundstücke für Einfamilienhäuser	Anzahl Grundstücke für Mehrfamilienhäuser
2013	21	
2014	16	
2015	21	
2016	33	
2017	17	
2018	3	
2019		8 (40)
2020	52	6 (24)
2016-2019 (p.a.)	13	2

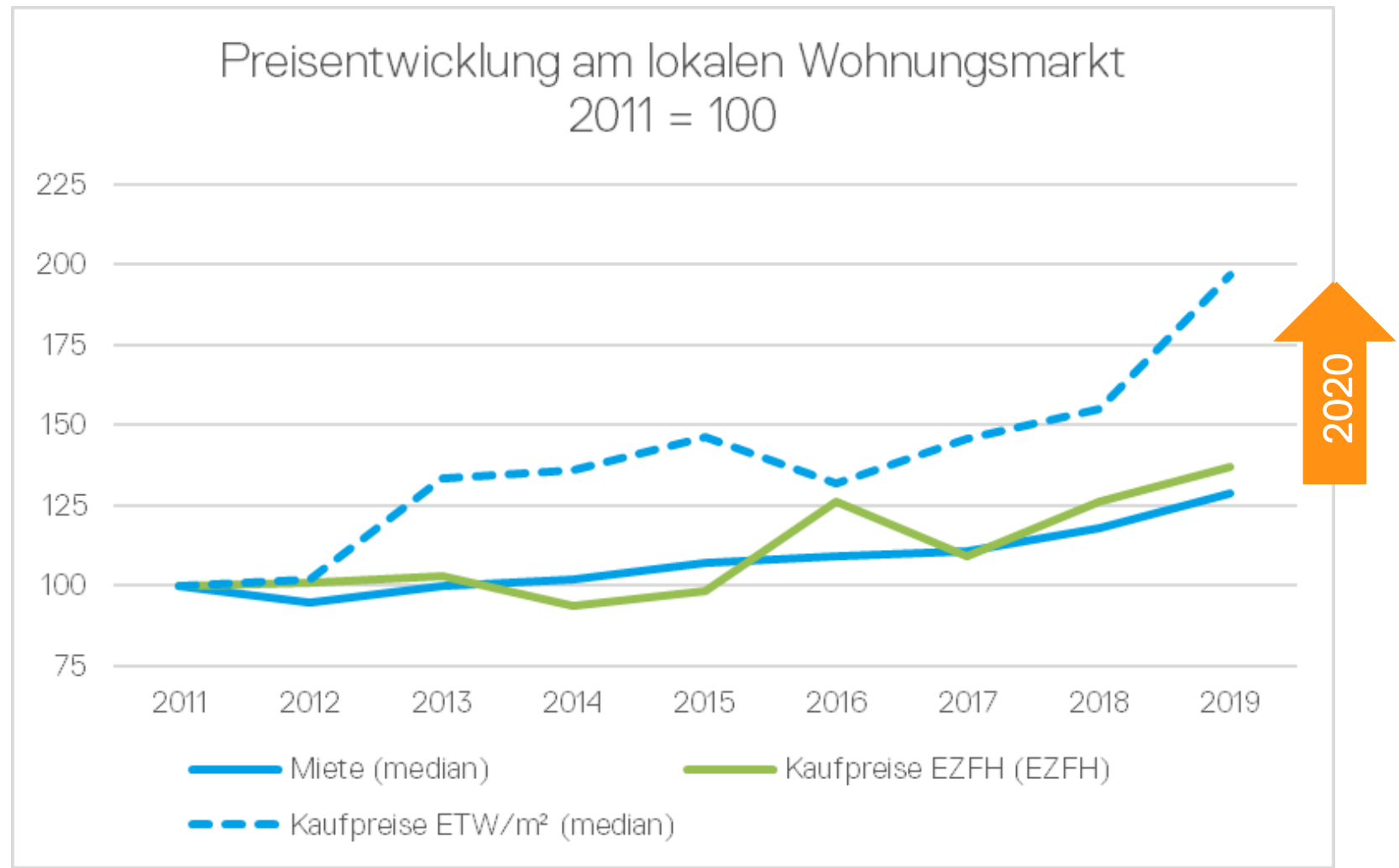
KAUFFÄLLE EFH/ZFH UND DHH/RH

Jahr	Kauffälle	Baujahr bis 1980	Baujahr ab 1980
2014	121	90	31
2015	134	105	29
2016	113	86	27
2017	173	108	65
2018	180	128	52
2019	163	126	37
2016-2019 (p.a.)	157	112	45

PREISENTWICKLUNG



PREISENTWICKLUNG



PROJEKTE IN PLANUNG

Jahr	Name	Anzahl Wohneinheiten
2021	„Im Stegehoek“	40
2021/22	„Wohnpark 1. BA“	76
2021	„An der Reithalle“	5
Bis 2025	„Schulte Kolthoff“	40
Bis 2025	„Gildehaus“	30
Bis 2025	„Erweiterung Wohnpark 2. BA“	74
Bis 2025	p.a.	50

ERKENNTNISSE

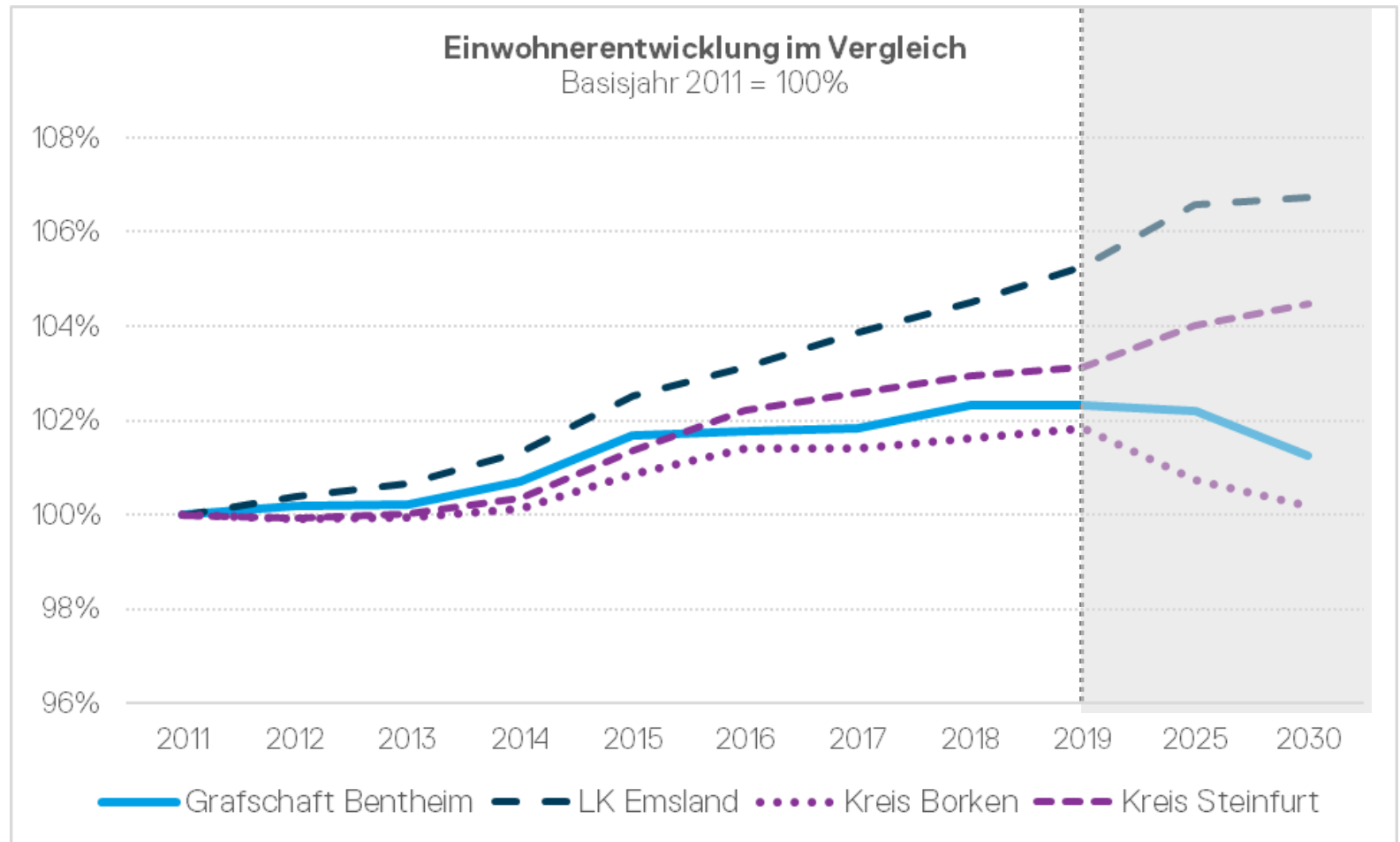
- Seit 2016 sind in Bad Bentheim im Mittel 33 neue Wohnungen pro Jahr entstanden. Aufgrund der geringen Bedeutung der Grundstücksverkäufe über die Stadt / GEG ist der wesentliche Motor in der Innentwicklung zu sehen.
- Seit 2017 hat die Zahl der Kauffälle im Wohnungsbestand zugenommen. Hier kann ein wesentlicher Motor der positiven Einwohnerentwicklung gesehen werden.
- Da das Bad Bentheimer Baulandmodell (maximal 20 % der Grundstücksverkäufe an Auswärtige) nur bei Grundstücksverkäufen über die Stadt / GEG gilt, muss nach Experteneinschätzungen im Bestand von einem größeren Zuzugsanteil von außerhalb ausgegangen werden.
- Bis 2025 würden derzeit rund 50 neue Wohnungen pro Jahr entstehen, wenn alle von der GEG avisierten Neubaugebiete (2. Bauabschnitt Wohnpark Suddendorfer Straße, Schulte-Kolthoff, Waldseiter Straße) realisiert und vermarktet werden würden. Unter Annahme einer anhaltenden Innenentwicklungsaktivität würde das bisherige Neubauvolumen damit nur leicht überschritten.

EINSCHÄTZUNG DER MARKT- EXPERTEN

- Neubau vor allem im Hochpreissegment - teilw. „Schmerzgrenze“ für viele „Normalhaushalte“ erreicht („normales EFH für 400.000 bis 450.000 EUR“).
- Wenig Spielraum für „preisgünstiges Bauen“ wegen Vorgaben / Bautypologie (große Grundstücke/WE, max. 2 Geschosse, Vollaussstattung, Stellplätze)
- Standort Bentheim insgesamt immer noch günstig im Vergleich zur Region (Gronau, Ochtrup ... (m² 3.000 - 3.500 EUR [Epe]) etc.) => starke Nachfrage
- Im „privaten Bereich“ (Neubau) kommt viel Nachfrage von außen (auch viel von außerhalb der Region)
- Nachfrage weiterhin hoch, Hausangebote gehen oft gar nicht in den offenen Vertrieb („Warteliste“)
- Kapitalanleger suchen vermehrt Objekte für altersgerechtes Wohnen („eher hochpreisig“)
- Viele geförderte Wohnungen entstehen aktuell über Innen- und Bestandsentwicklung (Abriss – Neubau, Sanierung)
- Zentrale Aufgabe ist die qualitative Aufwertung des preisgünstigen Mietwohnungsbestands (1950er/1960er Jahre)
- Nachfrage nach preisgünstigen (geförderten) Mietwohnungen nimmt zu (hier v.a. kleine Wohnungen).

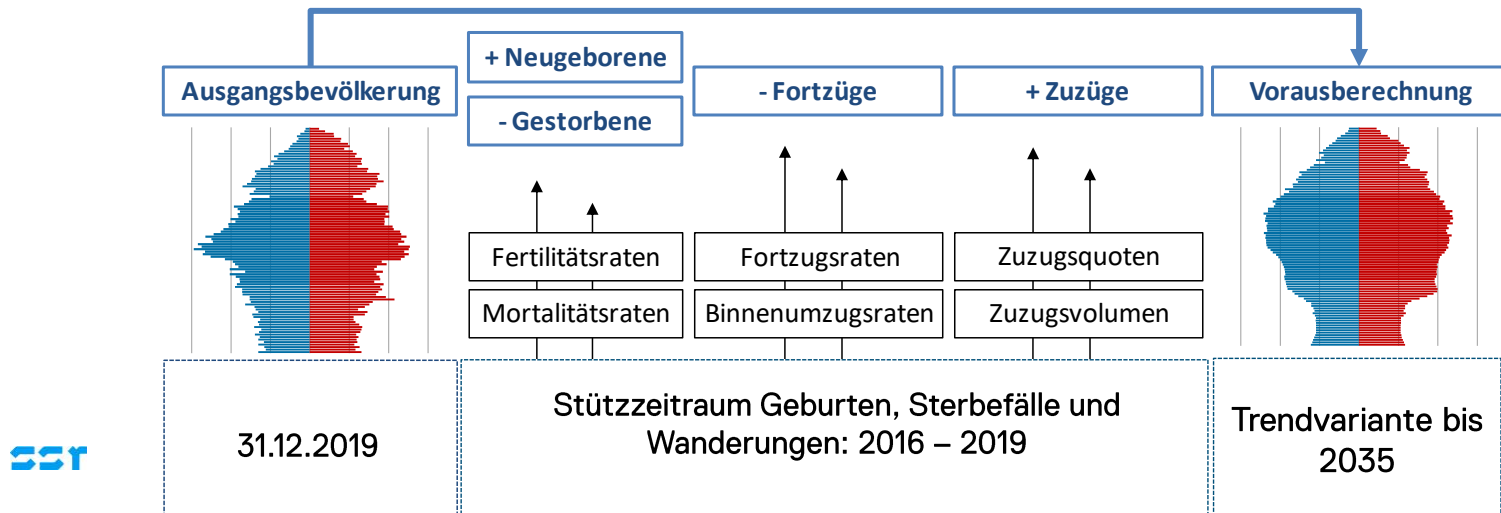
BEVÖLKER- UNGS- UND HAUSHALTS- PROGNOSE

ENTWICKLUNGSRAHMEN (REGION)



METHODIK

- Für die Bevölkerungsvorausberechnung nutzen wir unser SSR Bevölkerungsprognosemodell („Cohort-Survival-Modell“)
- Die demografischen Veränderungen durch Geburten, Alterung, Sterbefälle und bisherige Wanderungstrends werden alters- und geschlechtsspezifisch bis zum Jahr 2035 fortgeschrieben.
- Die Trendprognose schreibt die Entwicklungen der Jahre 2016 bis 2019 fort, d.h. auch Einflussfaktoren wie Neubautätigkeit, Generationenwechsel sowie Nachverdichtung.
- Die Haushaltsprognose berücksichtigt erfolgt über einen Haushaltsmitgliederquotenansatz auf Basis des Zensus2011.

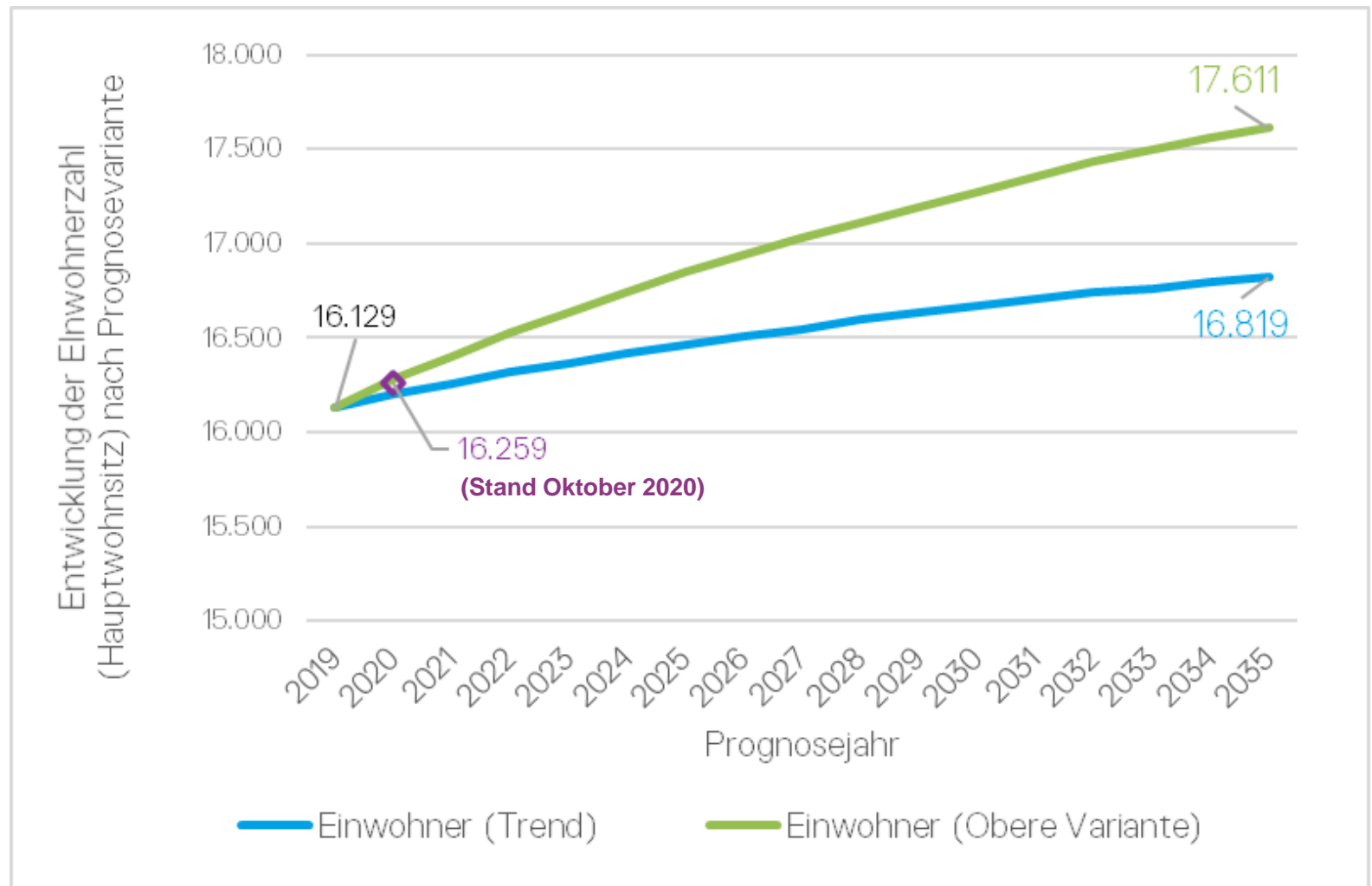


ZUSAMMENFÜHRUNG PROGNOSEKOMPONENTEN

Stützzeitraum 2016 - 2019

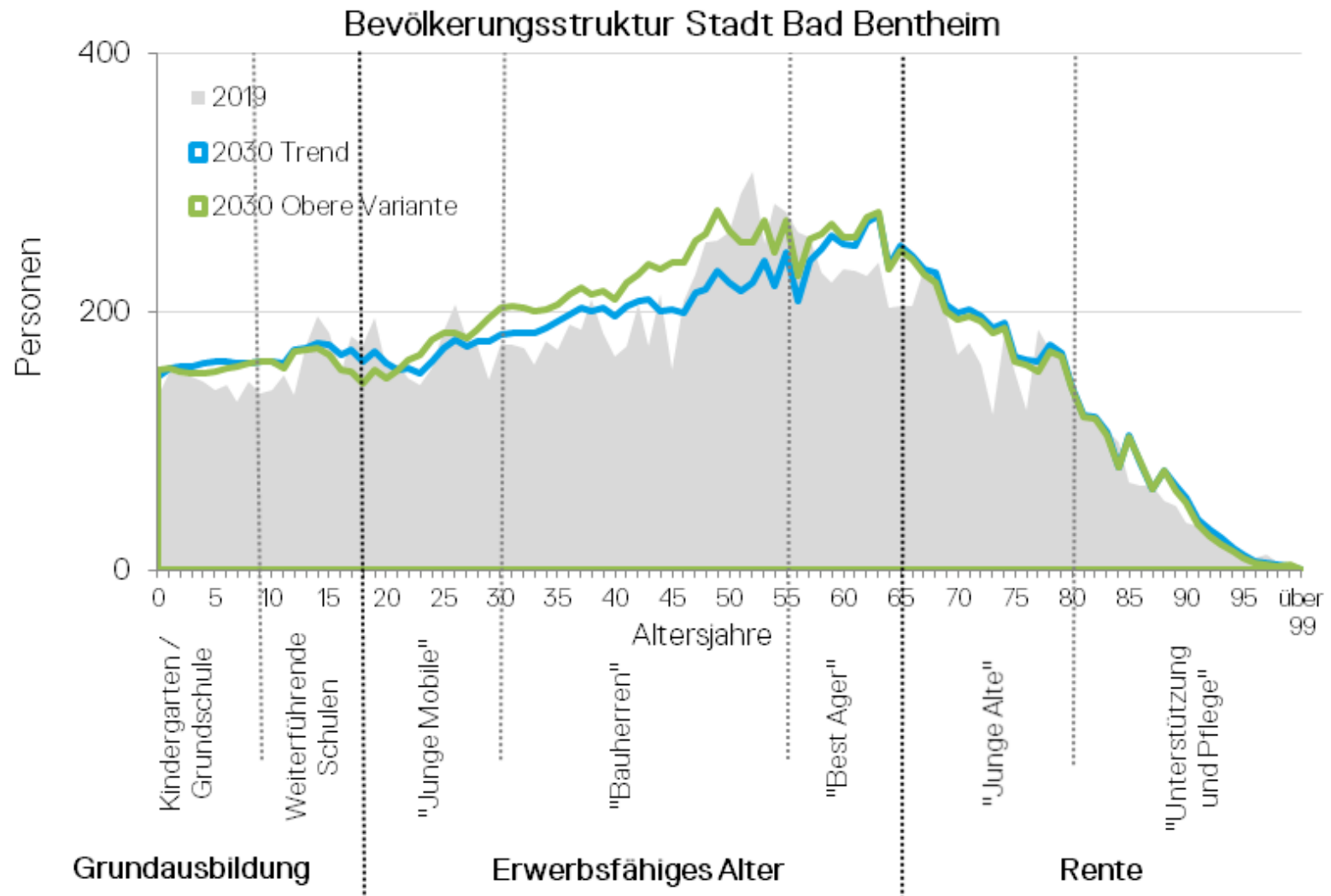
Wohngebäude	p.a.
Baufertigstellungen (Gebäude)	33
Kauffälle im Bestand	157 (zunehmend)
Zuzug	p.a.
Trend 2016 -2019	1.144 Pers.
Maximalwert (2019)	1.247 Pers
Einwohner	p.a.
Einwohner	+ 0,65 %
Haushalte	+ 43

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE



Besonderheit: „Obere Variante“ vor allem starker Zuzug männl. Personen

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

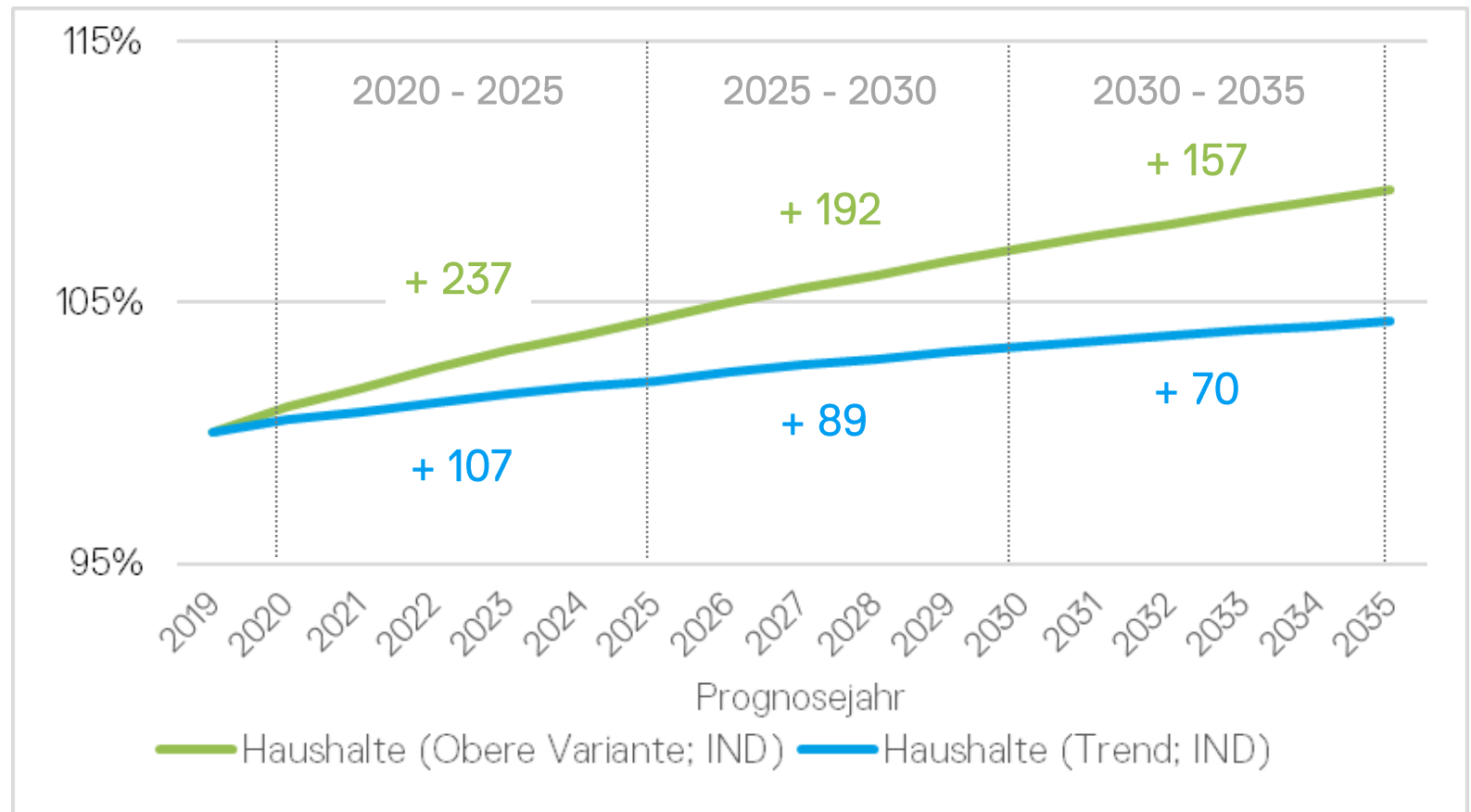


Besonderheit: „Obere Variante“ vor allem starker Zuzug männl. Personen

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE (ohne Nebenwohnsitze)

	2020 - 2025	2025 - 2030	2030 - 2035
„Trendvariante“	+ 264 Pers.	+ 205 Pers.	+ 151 Pers.
„Obere Variante“ (Zuzug 2019)	+ 565 Pers.	+429 Pers.	+ 336 Pers.

HAUSHALTSPROGNOSE



Besonderheit: Die Zahl wächst in allen Haushaltsgrößen!

ERKENNTNISSE

- Die Berechnungen erfolgen für eine „Trendvariante“ sowie eine „Obere Variante“, um einen nachvollziehbaren Nachfragekorridor auf Basis der Entwicklungen im Stützzeitraum zu erhalten.
- Bis 2035 wird die Bevölkerungszahl (Hauptwohnsitze) nach den Berechnungen zwischen 690 - 1.482 Personen (4 - 9 %) zunehmen.
- Die Altersstruktur wird sich dabei weiter verändern. Der Anteil der Altersgruppen gleicht sich durch die weitere Zunahme der jüngeren Altersgruppen, insbesondere der Familien zunehmend an – Die „Alterspyramide“ verändert sich in Richtung einer „Alterssäule“.
- Die Haushaltsprognose, bei der auch Nebenwohnsitze einfließen, weist entsprechend einen weiteren Anstieg der Haushaltszahlen auf. Bis 2035 kommen zwischen 266 und 586 Haushalte hinzu.

WOHNUNGS- BEDARFS- PROGNOSE

BERECHNUNGSMETHODE

Neubaubedarf

(Veränderung der Haushaltszahlen pro Jahr)

+

Fluktuationsreserve

(hier 1% auf Neubau pro Jahr)

+

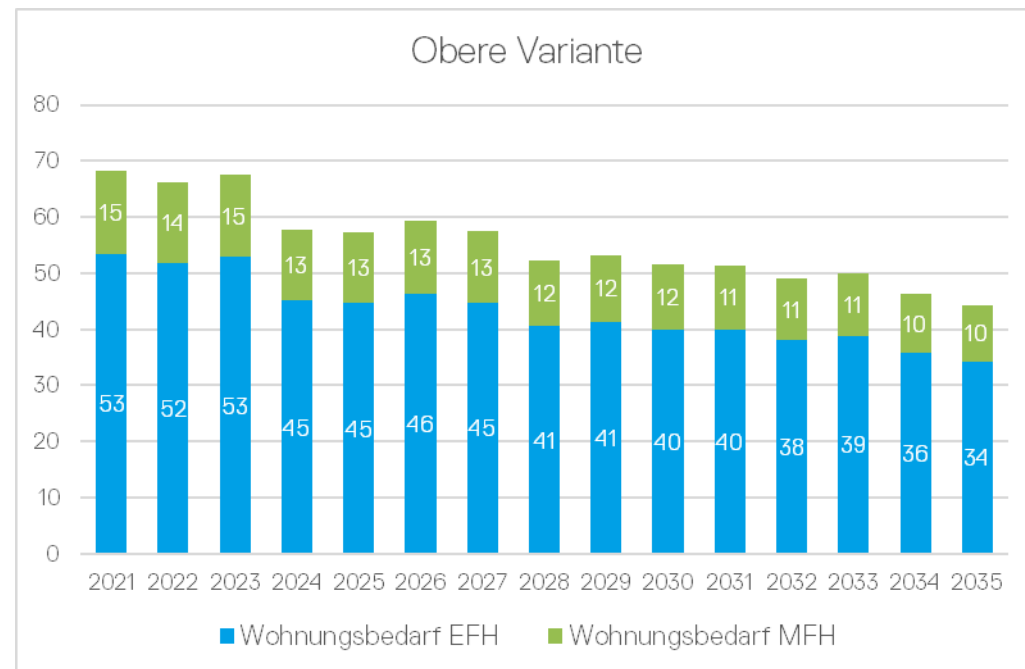
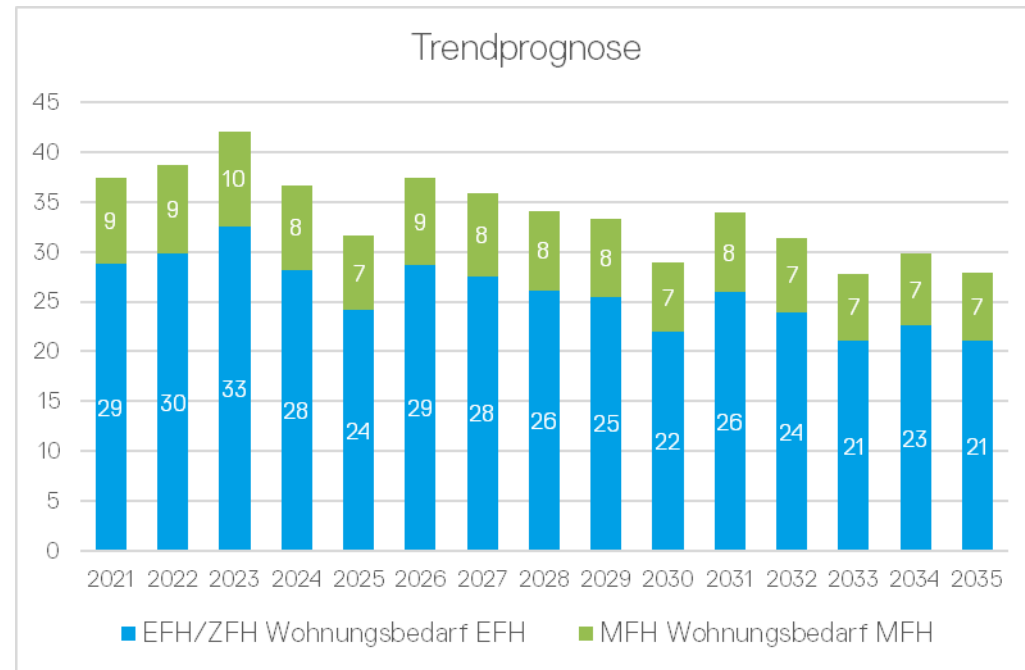
Ersatzbedarf

(0,2 % [EFH] bzw. 0,3 % [MFH]
des Wohnungsbestands pro Jahr)

WOHNUNGSBEDARF

Quote anhand der
Baufertigstellungen
2016 bis 2019:

- Wohnungen in EFH: 80 %
- Wohnungen in MFH: 20 %

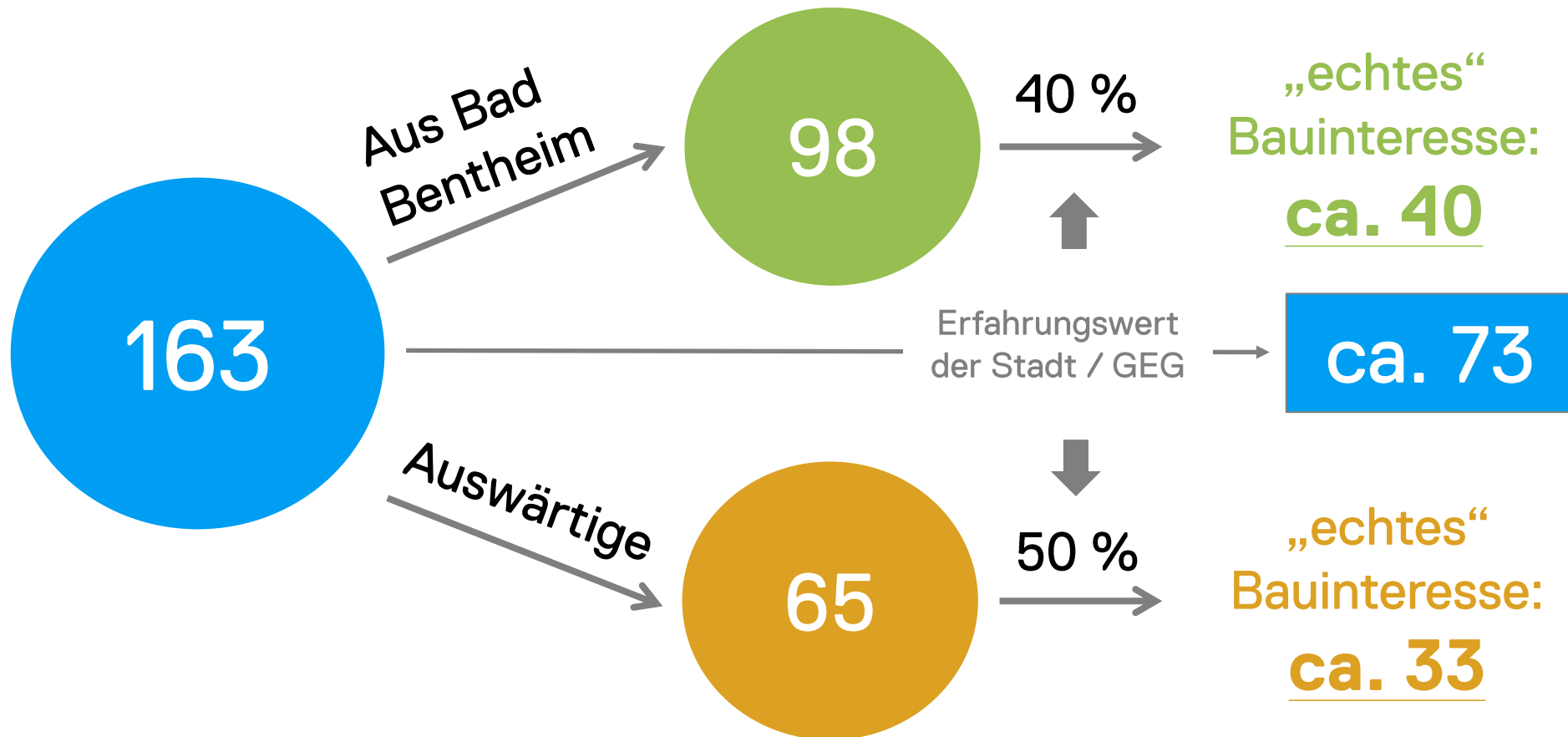


WOHNUNGSBEDARF

	Gebäudetyp	Wohnungen 2021 – 2025	Wohnungen p.a.
„Trendvariante“	EFH	143	28
	MFH	43	9
	Summe	186	37
„Obere Variante“ (Zuzug 2019)	EFH	248	49
	MFH	69	14
	Summe	317	63

Bilanz	bis 2025	p. a.
Wohnungsbedarf (Spanne)	186 – 317	38 – 63
Wohnungen in Planung (Bezug)	251	50
... davon 1. BA „Wohnpark“ (2021)	74	
... davon 2. BA „Wohnpark“ (bis 2025)	60	

AKTUELLE BEWERBERLISTE (ohne Wohnpark BA 1)



ERKENNTNISSE

- Die Wohnungsbedarfsprognose berücksichtigt neben der Haushaltsentwicklung auch den zusätzlichen Bedarf durch abgängigen Wohnungsbestand sowie die notwendige Fluktuationsreserve (die aufgrund der bekannten Ausgangslage nur auf den entstehenden Neubaubedarf zusätzlich angesetzt wird).
- Um die prognostizierte Einwohnerentwicklung zu erreichen und damit den zukünftigen Wohnungsbedarf zu befriedigen, sind nach den Berechnungen bis 2025 zwischen 186 und 317 neue Wohnungen erforderlich – davon voraussichtlich 80 % im Einfamilienhaussegment.
- Dem berechneten Wohnungsbedarf stehen im gleichen Zeitraum rund 251 projektierte Wohnungen über die Stadt / GEG gegenüber: 116 Wohneinheiten über die schon vollständig vermarkteten Baugebiete „Im Stegehoek“ und „Wohnpark Suddendorfer Straße 1. Bauabschnitt“ und 135 Wohneinheiten über die möglichen weiteren Baugebiete „Wohnpark Suddendorfer Straße 2. Bauabschnitt“, „Schulte-Kolthoff“ und „Waldseier Straße“. Zusätzlich sind die Potentiale über die Innenentwicklung mitzudenken – hier liegen jedoch keine Angaben über geplante Aktivitäten vor.

FAZIT

ERKENNTNISSE

- Die Wohnungsbedarfsprognose zeigt einen Anstieg des Neubaubedarfs gegenüber den letzten Jahren. Möchte die Stadt Bad Bentheim die aus heutiger Sicht vorhandene lokale und regionale Wohnungsnachfrage mittelfristig im Stadtgebiet befriedigen, so ist eine Neuschaffung von rund 40 bis 60 Wohnungen pro Jahr anzustreben.
- Mit Blick auf die Empfehlungen aus dem WRVK Grafschaft Bentheim ergeben sich leichte Anpassungen für die Stadt Bad Bentheim:
 - Die Neuschaffung von Wohnraum gewinnt mittelfristig an Bedeutung;
 - Aufgrund des steigenden Preisniveaus und der zunehmenden Nachfrage ist ein noch stärkeres Augenmerk auf die Schaffung preisgünstiger und barrierefreier Wohnungen zu legen;
 - Wir empfehlen einen regelmäßigen Austausch mit Marktexperten („Runder Tisch Wohnen“), um eine bedarfsgerechte Angebotsentwicklung zu sichern und ein regelmäßiges Monitoring und Controlling bei zunehmender Marktunsicherheit zu gewährleisten.

FAZIT

	Noh	BadB	Wiet	Eml	Neuh	Schū	Uel
Abbau von quant. Nachholbedarfen	xx					x	
Rückbau und Qualitätsaustausch				x	xx		xx
Bau barrierefreier WE (exogen)	xx	x					
Bau barrierefreier WE (endogen)	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx
Bau preisgünstiger WE	xx	x	x	x	x	x	x
Sicherung preisgünstiger Bestand	xx	x					
Altersgerechte Anpassung EFH	x	xx	xx	xx	xx	xx	xx
Altersgerechte Anpassung MFH	xx	x					
Begleitung Generationenwechsel		x	x	xx	xx	xx	xx
Fokussierung auf Innenentwicklung	x	xx	x	xx	xx	xx	xx

xx Sehr hohe Relevanz x hohe Relevanz ☐ geringere Relevanz, Aufgabe aber mitdenken

FAZIT

Anpassung 2020

	Noh	BadB	
Abbau von quant. Nachholbedarfen	xx		+
Rückbau und Qualitätsaustausch			
Bau barrierefreier WE (exogen)	xx	x	
Bau barrierefreier WE (endogen)	xx	xx	
Bau preisgünstiger WE	xx	x	+
Sicherung preisgünstiger Bestand	xx	x	+
Altersgerechte Anpassung EFH	x	xx	
Altersgerechte Anpassung MFH	xx	x	+
Begleitung Generationenwechsel		x	
Fokussierung auf Innenentwicklung	x	xx	(?)
+ Bentheimer „Runder Tisch Wohnen“			

„z.B. Anpassung der Bauvorgaben / Baukonzepte (B-Planung)“

xx Sehr hohe Relevanz x hohe Relevanz ☐ geringer

VIELEN DANK

www.ssr-stadtentwicklung.de

ANHANG

BEVÖLKERUNGS- ENTWICKLUNG „TRENDVARIANTE“ (GESAMT)

Alter bis	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	134	145	147	148	149	149	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
2	154	141	151	152	153	154	154	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155
3	151	156	144	153	154	155	156	156	157	157	157	157	157	157	157	157	157
4	150	153	157	146	155	156	156	157	158	158	158	158	158	158	158	158	158
5	146	153	155	159	149	157	158	159	159	160	160	160	160	160	160	160	160
6	140	148	155	157	161	151	159	160	161	161	162	162	162	162	162	162	162
7	143	141	149	155	157	161	151	159	160	160	161	161	162	162	162	162	162
8	131	143	140	148	154	156	160	151	158	159	159	160	160	161	161	161	161
9	146	133	144	141	149	155	157	161	152	159	159	160	160	161	161	161	161
10	137	149	136	147	145	152	158	160	163	154	161	162	163	163	163	164	164
11	140	139	151	138	149	147	154	159	161	164	156	163	163	164	164	165	165
12	151	145	144	155	143	153	151	158	163	165	168	167	167	168	168	169	169
13	135	155	149	148	159	147	155	161	165	161	168	171	163	170	171	171	171
14	173	141	159	154	153	164	152	162	159	166	171	173	176	168	174	175	175
15	197	177	146	164	159	158	168	157	166	164	171	176	177	180	172	178	179
16	184	199	180	150	167	162	161	171	161	169	167	174	178	179	182	175	180
17	153	184	197	179	151	168	163	162	172	162	170	167	174	178	179	182	175
18	181	155	183	195	179	153	168	164	163	172	163	170	168	174	178	179	181
19	175	177	154	178	189	175	152	166	162	161	169	160	167	165	170	174	174
20	195	174	176	156	177	187	174	155	166	163	162	169	162	167	166	170	173
21	156	186	169	154	179	154	172	169	153	160	159	165	159	164	162	166	166
22	159	152	177	163	164	151	165	171	163	150	158	155	155	159	155	158	157
23	148	157	152	171	161	161	151	162	167	160	150	156	155	154	158	154	157
24	144	150	157	153	168	160	160	152	161	165	160	152	156	155	155	158	155
25	156	150	155	161	158	169	163	163	157	164	166	162	156	160	159	159	161
26	185	164	160	163	168	165	174	169	169	165	170	172	169	164	167	166	166
27	206	190	173	170	172	176	174	181	177	177	174	178	180	177	173	176	175
28	178	200	187	174	171	173	176	174	180	177	177	174	178	179	177	174	175
29	175	178	196	186	175	173	177	176	180	177	176	177	175	178	179	178	175
30	147	175	177	192	184	175	173	174	177	176	179	177	175	178	178	178	177
31	174	155	178	180	193	186	179	177	178	180	179	182	180	180	178	181	181
32	174	179	163	182	184	195	189	183	181	181	183	183	186	184	183	182	184
33	172	176	179	166	182	184	193	188	183	182	182	184	183	185	184	184	183
34	159	176	179	182	170	184	186	194	190	185	184	184	186	185	187	186	185
35	177	165	181	183	186	175	188	189	197	193	189	187	188	189	189	191	190
36	170	182	171	186	188	190	180	192	193	200	197	193	192	192	193	193	195
37	190	173	174	184	174	188	190	192	193	194	201	198	193	193	193	193	194
38	186	193	177	187	178	191	193	184	186	196	197	200	197	200	196	196	197
39	209	191	197	182	191	184	196	197	198	191	200	201	207	204	201	200	200
40	183	212	195	201	186	194	188	200	200	202	195	203	204	209	206	204	203
41	166	186	212	198	202	189	196	190	201	202	203	196	204	205	210	207	205
42	173	170	188	213	200	204	191	198	192	203	203	204	198	205	206	211	209
43	206	180	176	194	217	205	208	196	202	197	208	208	209	203	210	211	215
44	173	207	182	179	196	218	206	209	198	204	199	209	209	210	204	211	211
45	213	176	208	185	181	197	218	208	210	199	205	200	210	210	211	206	211
46	155	211	175	206	155	183	180	215	206	208	197	209	208	208	208	208	203
47	208	159	213	179	208	195	187	184	198	217	208	210	199	204	201	210	210
48	229	213	166	218	184	212	192	189	203	221	213	215	205	209	206	215	215
49	254	233	218	173	222	190	217	198	195	208	226	218	219	210	214	211	219
50	255	259	239	225	181	229	198	224	205	202	215	232	224	226	217	221	218
51	262	259	263	244	230	188	234	204	230	211	209	221	237	230	232	222	227
52	291	267	264	268	250	236	196	240	211	235	218	215	228	243	236	238	229
53	308	293	269	267	271	253	240	201	244	216	239	223	220	232	247	240	241
54	253	306	292	269	267	270	254	241	204	245	218	240	224	222	233	248	241
55	283	253	305	291	283	268	265	274	254	242	245	219	241	226	237	234	248
56	277	282	305	303	290	268	265	269	254	242	207	246	221	241	227	224	235
57	262	275	280	252	300	287	266	264	267	253	242	209	245	221	241	227	225
58	257	260	272	276	250	296	284	263	261	265	251	240	208	244	220	239	226
59	231	255	258	270	274	249	293	282	261	259	263	249	239	208	243	220	238
60	222	229	253	255	267	270	246	289	278	258	256	259	247	237	207	240	218
61	233	220	227	249	252	263	267	244	285	274	255	253	256	244	235	205	238
62	232	230	218	224	246	249	259	263	240	280	270	251	249	252	241	231	203
63	238	232	238	224	218	246	248	258	264	269	278	269	251	249	252	240	232
64	238	225	229	227	216	222	242	245	254	258	237	274	265	247	245	248	237
65	203	236	224	228	226	215	220	240	243	252	255	235	270	262	245	243	246
66	205	201	233	221	225	223	213	218	237	239	248	251	232	266	257	241	239
67	204	202	198	229	217	221	219	209	214	232	235	243	246	228	261	253	237
68	233	203	201	197	227	216	219	217	208	213	230	233	241	244	226	258	250
69	231	232	203	201	197	226	215	219	217	208	212	229	232	239	242	225	256
70	199	225	226	198	196	192	220	210	213	211	203	207	223	226	233	235	219
71	167	195	220	221	194	192	189	215	205	209	207	199	202	218	221	228	230
72	176	163	190	214	195	189	187	184	210	200	203	194	197	199	213	215	222
73	159	171	159	185	208	209	184	182	179	204	194	197	195	189	192	206	209
74	120	154	166	154	178	201	201	177	176	173	196	187	191	188	182	185	199
75	183	119	151	162	152	174	196	197	174	172	169	192	183	186	184	178	181
76	154	178	116	148	158	148	170	191	191	169	168	165	187	178	181	179	174
77	124	151	173	115	145	154	145	165	186	186	165	164	161	182	174	177	174
78	186	123	148	169	114	142	152	143	162	182	162	162	160	158	178	170	173
79	170	178	118	142	163	110	137	146	138	155	175	174	155	154	152	171	163
80	167	164	172	138	157	138	157	133	141	133	168	168	168	168	149	147	165
81	139	158	155	163	110	131	148	102	134	133	127	142	160	159	142	141	139
82	123	131	150	147	154	104	124	140	97	119	126	120	134	151	150	134	133

BEVÖLKERUNGS- ENTWICKLUNG „OBERE VARIANTE“ (GESAMT)

Alter bis	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	134	147	148	150	151	152	153	154	154	154	155	155	155	155	155	155	155
2	154	138	149	151	152	153	154	155	155	156	156	156	156	156	157	157	157
3	151	152	137	148	149	151	152	153	153	154	154	154	154	154	155	155	155
4	150	149	151	137	148	149	150	151	152	153	153	153	153	153	153	153	153
5	146	151	150	152	138	147	149	150	151	152	152	153	153	153	153	153	153
6	140	148	153	153	154	141	150	151	152	153	154	154	155	155	155	155	155
7	143	143	151	155	155	156	144	152	153	154	155	156	156	157	157	157	157
8	131	146	146	154	158	158	159	147	155	156	157	158	159	159	160	160	160
9	146	134	149	149	156	160	160	161	150	158	159	160	161	161	162	162	162
10	137	149	137	152	151	159	162	162	163	152	160	161	162	163	163	164	164
11	140	139	150	140	153	153	160	164	164	164	154	161	162	163	164	165	165
12	151	143	142	153	142	156	155	166	166	167	167	156	163	165	165	166	167
13	135	154	146	146	156	148	158	165	168	169	169	166	167	168	169	169	169
14	173	139	158	150	149	160	149	162	161	168	172	171	172	163	169	170	171
15	197	173	141	159	151	151	161	151	163	162	169	172	172	172	163	170	171
16	184	194	171	140	157	150	149	159	150	161	160	167	170	170	170	162	168
17	153	178	187	166	136	153	146	145	155	146	156	155	162	165	164	165	157
18	181	151	174	182	163	136	151	145	144	153	144	154	153	159	162	161	162
19	175	177	150	170	177	160	136	150	144	144	151	144	153	152	157	160	159
20	195	175	176	154	171	177	162	142	153	149	148	155	149	156	155	160	162
21	156	187	171	173	153	167	173	160	143	149	145	149	155	155	154	158	158
22	159	160	186	172	173	158	170	174	184	150	158	155	155	155	155	159	159
23	148	164	165	185	174	175	163	172	176	168	157	163	161	160	164	160	164
24	144	159	172	172	188	180	180	171	178	180	174	166	171	169	169	171	169
25	156	155	166	176	176	188	182	182	175	181	183	178	172	175	174	174	176
26	185	163	162	171	178	179	188	183	183	178	182	183	180	175	178	177	177
27	206	185	168	167	174	180	180	188	184	184	179	183	184	181	177	180	179
28	178	201	184	170	169	174	180	180	186	183	182	179	182	183	181	178	179
29	175	183	202	188	177	176	180	184	185	180	187	184	187	184	187	185	183
30	147	185	192	207	196	187	186	189	193	193	197	195	194	192	195	195	194
31	174	163	194	199	212	202	195	194	196	200	200	203	202	201	200	202	202
32	174	182	173	199	203	214	206	200	199	201	204	204	207	205	205	204	205
33	172	177	184	176	199	202	212	205	199	198	200	203	203	206	204	204	203
34	159	177	181	187	180	200	203	212	205	200	199	201	203	204	206	205	204
35	177	165	182	186	191	184	202	205	213	207	203	202	203	205	206	208	207
36	170	182	172	187	190	195	189	205	208	215	210	206	205	206	208	208	210
37	190	177	189	178	193	209	198	204	209	211	218	213	209	209	209	212	212
38	186	193	181	196	182	196	198	202	197	210	218	214	210	210	210	210	213
39	209	191	197	185	193	186	199	201	205	200	212	214	220	216	212	212	212
40	183	213	197	202	190	198	192	204	206	209	205	216	218	223	219	216	215
41	166	190	218	203	208	196	203	198	209	211	214	210	220	222	227	223	220
42	173	179	201	228	214	218	207	213	209	220	221	223	220	229	231	235	232
43	206	185	190	211	236	224	227	216	223	218	229	230	232	229	238	239	243
44	173	216	196	200	221	244	233	236	225	231	227	237	238	240	237	245	247
45	213	182	222	204	208	227	249	238	241	231	236	233	242	243	245	242	250
46	155	188	180	216	208	212	230	241	251	244	239	236	245	245	247	244	244
47	208	163	223	195	231	214	217	235	255	245	247	238	243	246	248	249	251
48	229	218	175	232	204	239	223	226	243	262	253	255	246	251	248	256	257
49	254	238	227	186	241	214	247	232	234	251	269	261	262	254	258	255	263
50	255	264	248	238	198	251	225	257	242	245	260	278	270	272	263	267	265
51	262	258	267	252	242	204	255	229	260	246	248	263	281	273	274	266	270
52	291	267	263	271	257	247	210	260	235	265	251	253	268	284	277	278	270
53	308	293	269	266	274	260	251	215	263	239	268	254	256	256	270	286	280
54	253	309	295	272	269	276	263	254	220	266	243	271	257	259	273	288	282
55	283	275	311	297	281	275	271	258	261	268	265	273	269	273	263	276	290
56	277	284	259	311	298	275	273	280	268	260	238	270	248	274	262	264	276
57	262	275	281	257	307	295	273	270	277	266	258	227	268	247	272	260	262
58	257	260	272	278	256	303	292	271	268	275	264	256	227	266	246	269	258
59	231	254	257	269	274	253	299	288	267	264	271	260	253	225	263	243	266
60	222	230	252	255	266	272	251	296	285	265	262	268	258	251	224	260	241
61	233	219	227	248	252	262	267	247	290	280	260	258	264	254	247	220	256
62	232	231	218	225	245	249	259	264	244	286	276	257	255	260	251	245	218
63	240	230	228	223	216	223	245	266	256	261	242	273	254	252	258	249	242
64	238	225	227	225	213	220	239	242	251	256	238	277	268	250	248	253	244
65	203	233	220	222	221	210	216	234	237	246	250	233	271	262	245	242	247
66	205	201	230	218	220	218	208	213	231	234	242	247	230	266	258	241	239
67	204	204	200	229	216	218	217	207	212	229	232	240	244	228	263	255	239
68	233	202	202	198	226	214	216	214	205	210	226	229	237	241	225	259	251
69	231	229	198	199	195	221	210	212	210	201	206	222	225	232	236	221	254
70	199	226	223	194	194	191	216	205	207	206	197	201	217	220	227	230	216
71	167	196	221	219	191	191	188	212	201	203	202	193	198	213	215	222	226
72	176	164	191	114	187	114	187	184	197	199	197	189	189	207	208	210	217
73	159	171	159	185	209	207	181	181	178	201	191	192	191	183	177	201	204
74	120	154	165	154	178	201	199	174	175	172	193	184	186	184	177	180	194
75	183	117	149	160	150	173	195	193	169	170	167	188	178	180	179	172	175
76	154	176	113	144	154	145	167	189	186	163	164	161	181	172	174	172	167
77	124	150	171	111	141	150	141	162	183	181	159	159	157	176	167	169	167
78	186	121	146	166	109	137	146	137	157	177	175	154	154	152	170	162	164
79	170	180	118	141	160	106	133	141	134	152	171	169	149	150	147	165	157
80	146	157	164	117	137	154	129	137	130	165	146	163	144	145	143	159	159
81	139	160	157	165	111	131	148	100	124	131	125	140	158	156	138	139	137
82	123	132	152	148	157	106	125	140	96	118	125	119	133	150	148	132	132