

# **Kommunale Nutzeneffekte im Flächenrecycling bei Gewerbe-, Produktions- und Wohnstandortentwicklung im Kontext des NKF-Haushaltes**

Allianz für die Fläche – 08. Oktober 2009

Kai Steffens



Technik- und Umweltconsulting GmbH

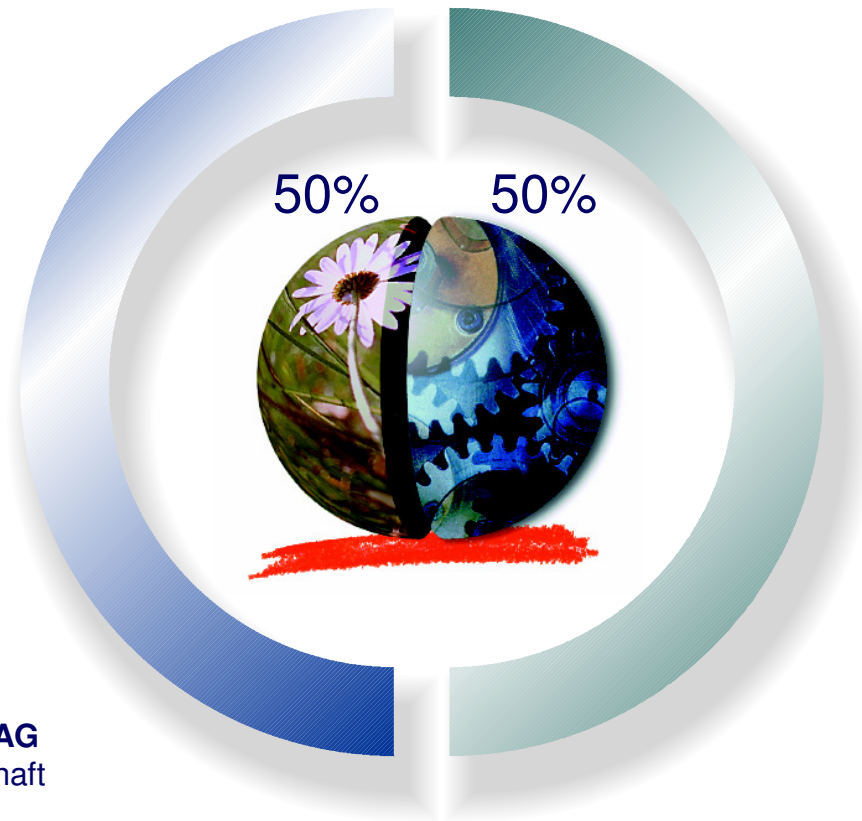
**PROBIOTEC**

[www.probiotec.de](http://www.probiotec.de)

# Inhalte

- Kurzvorstellung BDO TUC
- „Wirtschaftlichkeit von Siedlungsentwicklungsvorhaben“
- Beispielprojekt „Grundwassersanierung und kein Ende“
- Beispielprojekt „Einer baut den Park und der andere verdient das Geld“
- Beispielprojekt „Verkaufen oder selbst entwickeln ?“
- REFINA - FuE Vorhaben „NKF im Flächenmanagement“

# BDO Technik- und Umweltconsulting GmbH Gesellschafter



PROBIOTEC



weyer gruppe

**BDO**

Deutsche Warenreuhand AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

# BDO Deutsche Warentreuhand AG

- 1920 gegründet in Hamburg
- Umsatz 2007: € 188 Mio.
- 27 Standorte
- Ca. 2.000 Mitarbeiter
  - Mehr als 230 Wirtschaftsprüfer
  - Mehr als 280 Steuerberater
  - Mehr als 70 Rechtsanwälte
- Fünftgrößter Anbieter von Prüfungs-, Steuerberatungs- und Beratungsdienstleistungen
- Gründungsmitglied von BDO International
- Weltweit 20.000 Mitarbeiter in 90 Ländern



**BDO**

Technik- und Umweltconsulting GmbH

**PROBIOTEC**

[www.probiotec.de](http://www.probiotec.de)

# „Infrastrukturfolgekosten“



Quelle: Gutsche 2008

**BDO**

Technik- und Umweltconsulting GmbH

**PROBIOTEC**

[www.probiotec.de](http://www.probiotec.de)

# Wirtschaftlichkeit $\neq$ Wirtschaftlichkeit

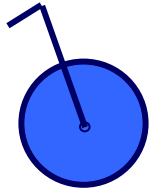
Privater Investor

$\neq$

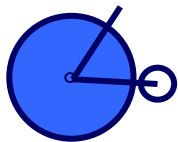
Kommune



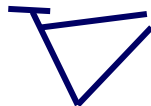
# Faktoren der Wirtschaftlichkeit



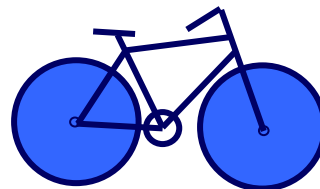
“Alle” Nutzungsformen: Wohnnutzung, Gewerbe/Industrie, Soziale Nutzung und Freiflächen.



“Altflächen”-Aufbereitung technisch und zeitlich synchronisieren



Kosten und Nutzen betrachten



# Beispiele für Berechnungsansätze von Folgekosten (und –nutzen)

	Zukünftige Flächennutzung	Flächentyp	Nutzen-quantifizierung ?
DifU-Studie, Fiscal Impact Analyse <sup>1</sup>	Wohnen, Gewerbe, Produktion	Neuflächen und Altflächen, jedoch keine Berücksichtigung von Aufbereitungskosten	Steuereinnahmen
Infrastruktur-Folgekostenrechner <sup>2</sup>	Wohnen	Nur Neuflächen	Nein
Wohn- und Mobilitätskostenrechner <sup>3</sup>	Wohnen	Nur Neuflächen	Nein
FIN 30 <sup>4</sup>	Wohnen	Nur Neuflächen (auf FNP-Ebene)	Steuereinnahmen
Komreg <sup>5</sup>	Wohnen	Neuflächen und Altflächen	Nein
Lean <sup>2 6</sup>	Wohnen	Neuflächen und Altflächen, jedoch keine Berücksichtigung von Aufbereitungskosten	Verkaufserlöse, Steuereinnahmen und Zuweisungen
WISINA <sup>7</sup>	Wohnen	Neuflächen und Altflächen, jedoch keine Berücksichtigung von Aufbereitungskosten	Verkaufserlöse, Steuereinnahmen und Zuweisungen
<b>BDO / PROBIOTEC (Selbstfinanzierte Eigenentwicklung)<sup>8</sup></b>	<b>Wohnen, Gewerbe, Produktion, Parks, Freiflächen, soziale Einrichtungen</b>	<b>Neuflächen und Alt-/Brachflächen, deutlicher Fokus auf nutzungsbezogene Optimierung der Aufbereitungskosten (z. B. für Altlastensanierung)</b>	<b>Nutzenquantifizierung ist von zentralem Interesse, Steuereinnahmen, Verkaufserlöse, Zuweisungen und weitere Effekte auf der Fläche selbst sowie Umfeldeffekte</b>

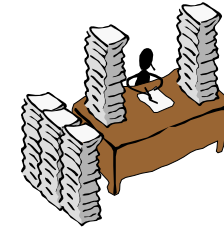
1. Reidenbach et al. (2005), 2. InfrastrukturFolgekostenRechner (2009),  
 3. Krüger, T. (2008), 4. Kötter, T. (2009), 5. Ruther-Mehlis, A. (2009),  
 6. Dittrich-Wesbuer, A. (2009), 7 Ruther-Mehlis, A. et al. (2008), 8. Steffens, BDO TUC (2009)



# Ziel der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

„Kommunale Perspektive“:

- Optimierung von Sanierung+Nachnutzung
- Kostendaten erfassen bzw. qualifiziert schätzen,
- Erlössituationen berechnen bzw. schätzen und
- „sonstige“ Auswirkungen betrachten:
  - betriebswirtschaftliche (= unmittelbar bezifferbare)
  - gemeinwirtschaftliche (= unmittelbar, mittelbar oder nicht bezifferbare)



# Zu erfassende Kosten-/Erlösgruppen

- Kosten, z.B.:
  - Kosten der Baureifmachung (Vorbereitung [Untersuchungen etc.]),
  - Baukosten für das Ausräumen von Untergrundverunreinigungen, Sicherungen von Altlasten, Entsorgung von Aushubmassen etc., gutachterliche Begleitung,
  - Nebenkosten [Öffentlichkeitsarbeit, etc.],
  - Kosten der Projektentwicklung: Planungskosten, innere Erschließung, ggf.
  - externes Projektmanagement
  - Erschließungskosten
  - Finanzierungskosten
  - Personalkosten
  - Kosten für Pflege von Grünflächen
  - Verwaltungskosten
  - Instandhaltungs- und Wartungskosten für Infrastrukturanlagen
  - Kosten für den Betrieb sozialer Infrastruktur
- Erlöse, z.B.:
  - Erlöse aus Flächenveräußerung
  - Steuern
  - Grundsteuer
  - Anteil an der Einkommenssteuer neuer Bewohner
  - Zuweisungen
  - Gewerbesteuer
  - Umsatzsteueranteile aus Kaufkraftzugewinn

# Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

- Nachbarn, alte Strukturen und neue Funktionen



# Hauptcharakteristika

- Versachlichung der Diskussion in Politik und lokaler Presse
- Kommunikationsinstrument (zwischen Planern, Umweltverwaltung, Kammereien, ...), keine black-box
- Moderierte Workshops (mit „allen“ Beteiligten), „Konsensbasierte Beratung“
- Präsentierfähige Dokumentation der Ergebnisse für Entscheidungsgremien mit bekannten Basisdaten
- Definition der kommunalen Verhandlungsposition gegenüber Investoren
- Varianten mit „neuen“ Nutzungsformen gerechnet
- (Langzeit-Sanierungskosten) in Finanzierungsmodell eingerechnet
- Stadt hat Fläche inzwischen erworben und die Sanierung selbst in die Hand genommen.

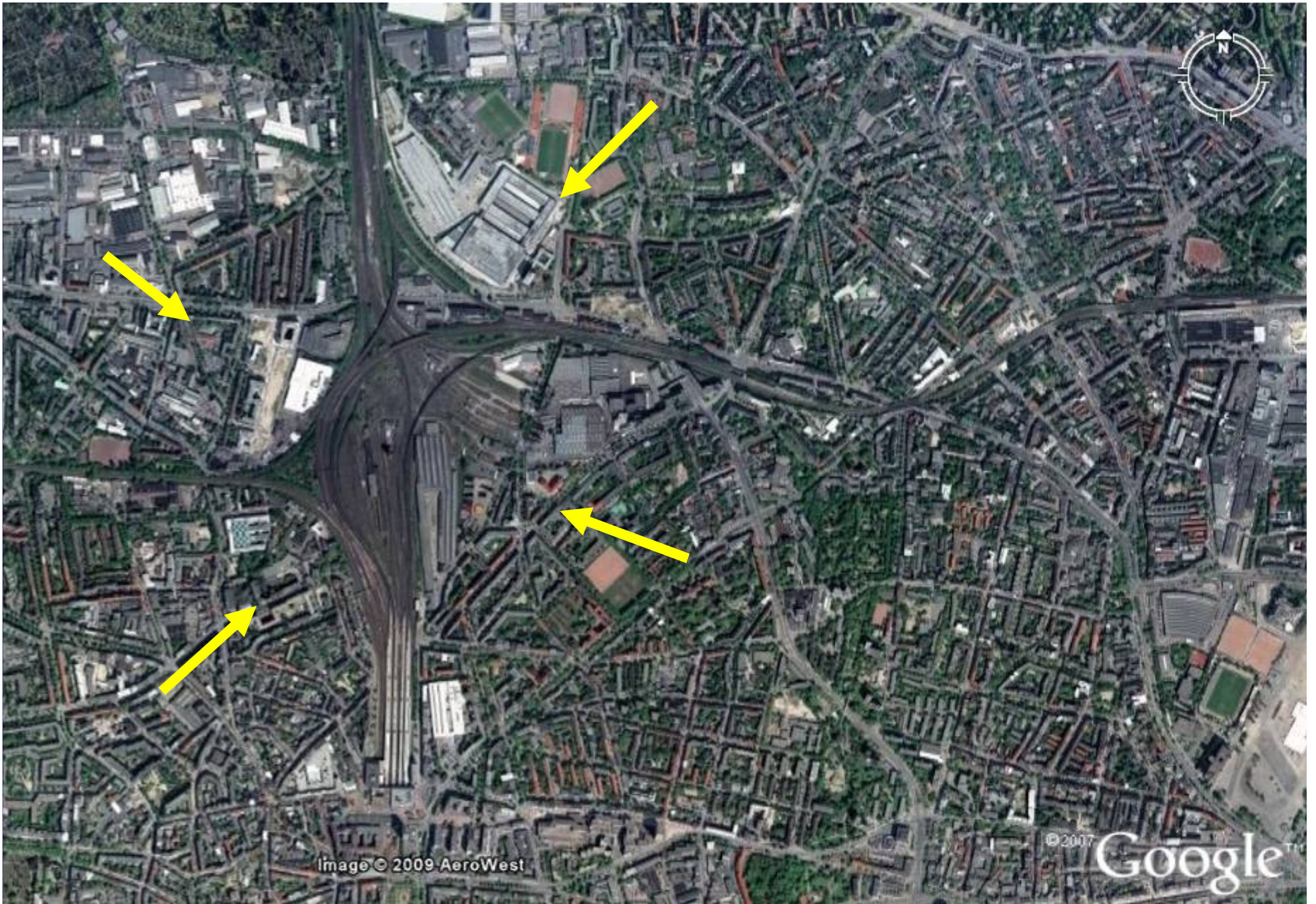


Image © 2009 AeroWest

© 2007 Google™

# Aufgaben bis Mitte 2010

Kostenschätzung der Beräumung von Altlasten und Untersuchung der Wirtschaftlichkeit einer Flächenneuentwicklung „Mitte Altona“

- Kostendaten zur Altlastensanierung erfassen bzw. abschätzen,
- Nach Konkretisierung der Planungsüberlegungen in enger Abstimmung mit den Planungsbeteiligten Kosten- und Erlössituationen der Flächenneuentwicklung darstellen
- Die betriebswirtschaftlichen und gemeinwirtschaftlichen Auswirkungen des Projekts identifizieren

Gewünschter Nutzen:

- bilanzielle Prognosen (Arbeitsfrage: Welche Gewinne/Verluste sind zu erwarten ?),
- Identifizierung der wesentlichen Einflussgrößen
- Charakterisierung des Bedarfs für den nächsten Planungsschritt und darin zu konkretisierende Annahmen.

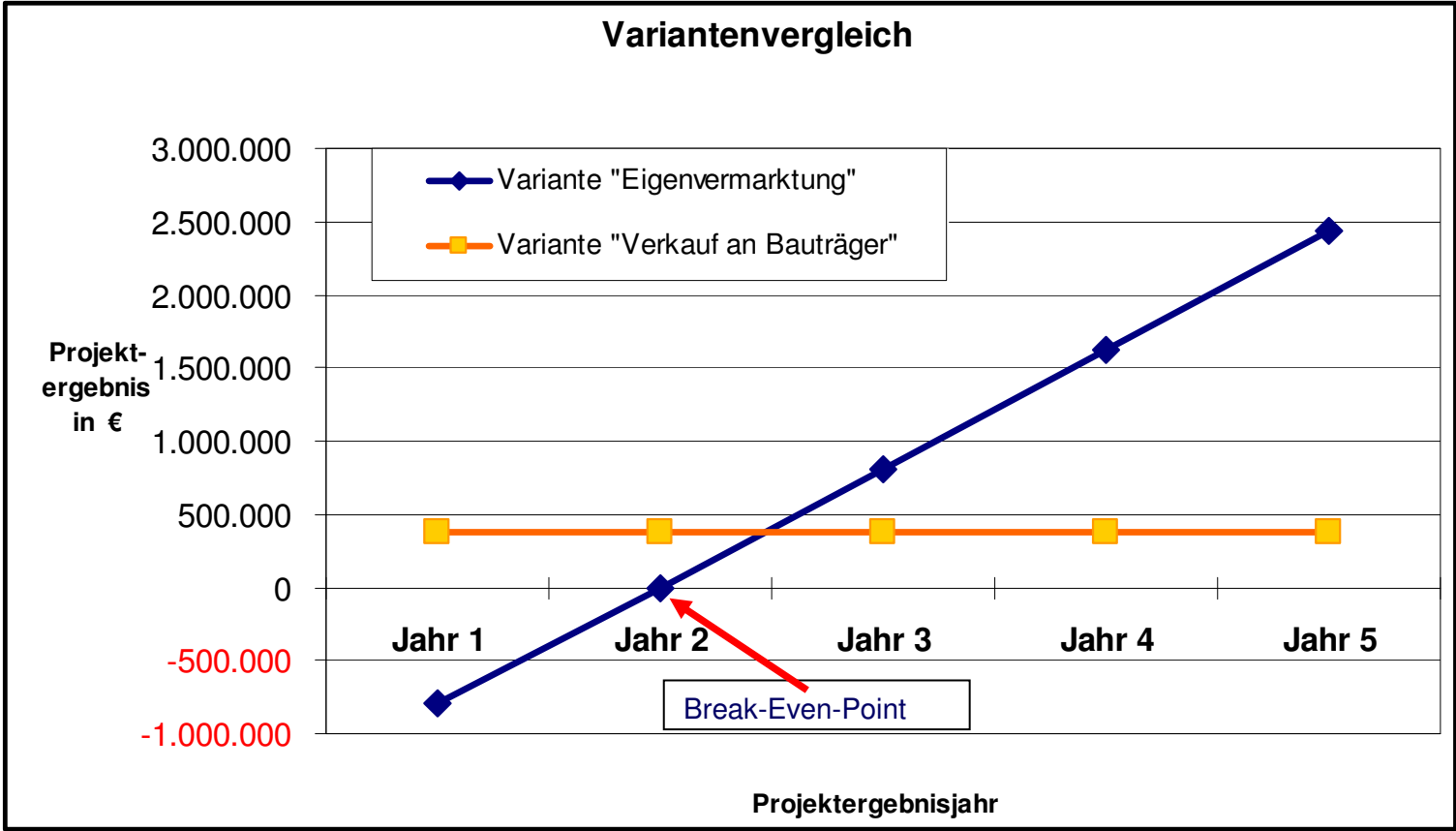


Technik- und Umweltconsulting GmbH

PROBIOTEC

[www.probiotec.de](http://www.probiotec.de)

### Variantenvergleich



# Verschneidung mit NKF (wird gerade bearbeitet)

- Umsetzung in kommunale Aufwand-Ertragsrechnung im doppelten NKF-Haushalt
- Vorschläge für eine transparentere Abbildung der Auswirkungen von Flächenentwicklungen im NKF-System (z.B. Produkt „Flächenentwicklung“ ?)
- Untersuchung der Auswirkungen von kommunalen Flächenentwicklungen auf das Vermögen bzw. Eigenkapital
- Einschätzung der Steuerungsmöglichkeiten im NKF über Kennzahlen für Flächenentwicklungen
- Vergleichende Abschätzung von Flächenentwicklungen „innen vs. außen“ (Stichwort: Infrastrukturfolgekosten)





# Thesen:



- KOSTENWAHRHEIT führt eher zur Bevorzugung rentierlicher Maßnahmen (Unterstützung der Nachhaltigkeit ?)
- Innenentwicklung ist (meistens) wirtschaftlich günstiger als Außenentwicklung
- NKF-Ergebnisrechnung: Aktivierungen und Abschreibungen „verzerren das Bild“
- „Kommunale Entwicklungsgesellschaften ermöglichen die Steigerung kurzfristiger Gewinne durch „Verlängerung der Wertschöpfungskette“
- NKF unterstützt die Wahrnehmung der Wertschöpfungspotentiale einer Fläche und könnte damit die Aufwertung des Flächen-Umfeldes fördern (städte-/raumplan. Bezug von NKF)
- In der (bisherigen) NKF-Struktur (Jahresabschluss) können nur kurzfristige Effekte abgebildet werden (IST und 3-Jahres-Planung), keine Langzeitperspektive (Abschreibungszeiträume)
- Für die Abbildung von langfristigen Effekten sind zusätzliche Überblicksdarstellungen erforderlich (Zeitverläufe). Das ist ein mit NKF-verbundenes Risiko.
- Diskussion mit Kommunalaufsicht („direkt rentierliches Vorhaben ?“) ist eine „Einladung zur Aussenentwicklung“, „Schrumpfende“ Kommunen haben ein großes Interesse an langfristigem Nutzen, werden aber zur kurzfristigen Gewinnerzielung verleitet.

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**



**Technik- und Umweltconsulting GmbH**

02421-69093-346

[kai.steffens@bdo.de](mailto:kai.steffens@bdo.de)