

# IB.SH – Programm: „Aktive Baulandentwicklung – Baulandfonds Schleswig-Holstein“

## Leistungsübersicht: Potentialanalysen im Rahmen des Förderprogramms

Unterstützung der Kommunen durch das Dienstleisterteam  
BIG Städtebau GmbH, Buro Happold und Form Follows You



# Förderprogramm „Aktive Baulandentwicklung – Baulandfonds Schleswig-Holstein“

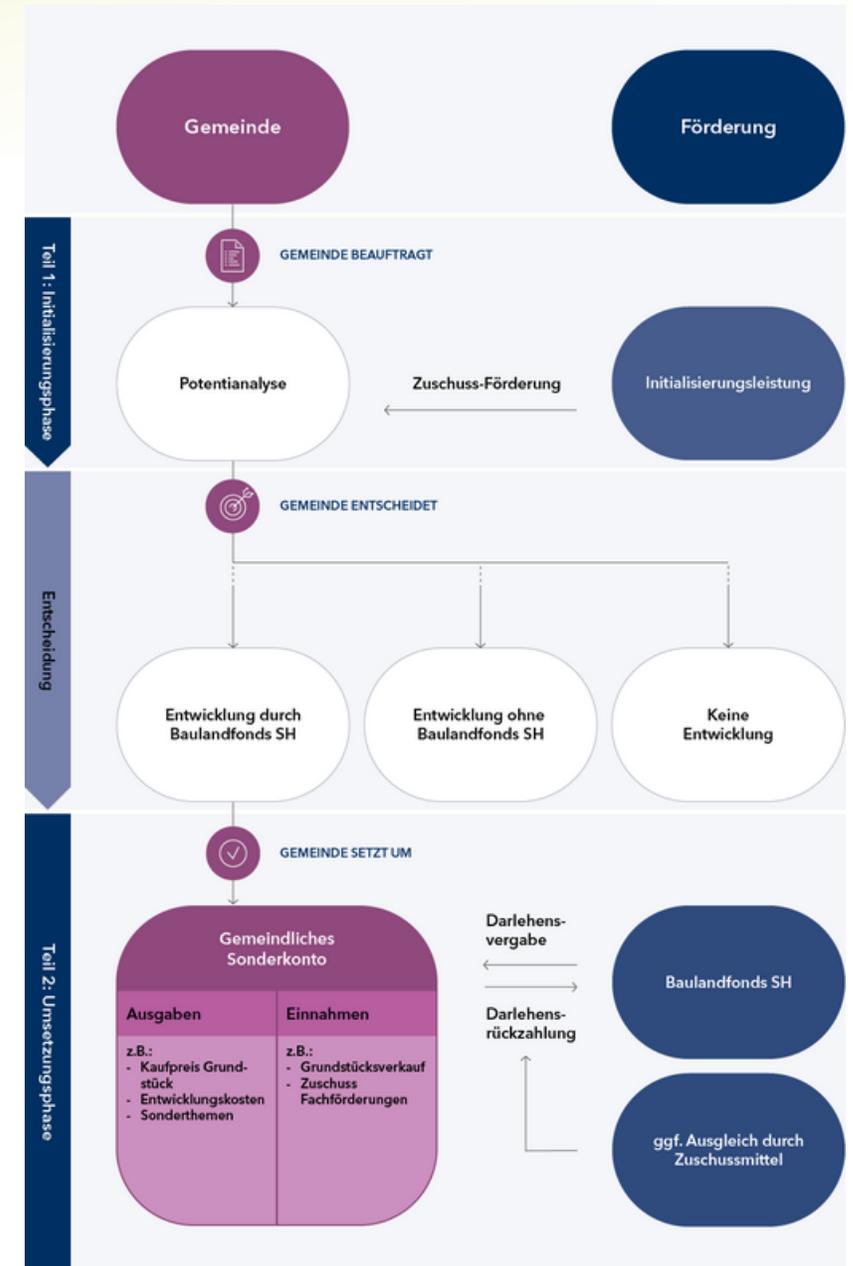
## ■ Grundlagen des Baulandfonds

Unterstützung der Kommunen bei einer aktiven Bodenpolitik unter prioritärer Beachtung der Baulandmobilisierung im Innenbereich

- ✓ Programmteil 1: Erstellung einer Potentialanalyse für eine bestimmte Flächenentwicklung
- ✓ Programmteil 2: Durchführung einer Flächenentwicklungsmaßnahme

## ■ Verhältnis zwischen IB.SH und Dienstleisterteam

- ✓ Die IB.SH und das Dienstleisterteam haben eine gemeinsame Rahmenvereinbarung mit einem detaillierten Leistungsbild einer Potentialanalyse festgelegt



## Vorstellung des Dienstleisterteams: BIG Städtebau GmbH

### Kerngeschäft

- seit 1973: treuhänderischer Sanierungsträger nach BauGB und städtebaulicher Dienstleister
- umfangreiche Erfahrungen in den Bereichen:
  - städtebauliche Beratung, Erstellung informeller und formeller Planungen
  - Projektsteuerung und -management nach AHO
  - Monitoring und Evaluation
  - Vergabe- und Wettbewerbsmanagement
  - Klimagerechte Stadtentwicklung
  - Steuerung Partizipationsprozesse und Öffentlichkeitsarbeit
- interdisziplinäres Team von rund 95 Mitarbeitenden, nach DIN ISO 9001 zertifizierte Arbeitsweise, ein Unternehmen der BIG-BAU Projekt- und Stadtentwicklung

### Rolle im Projekt:

- federführender Kooperationspartner; Projektsteuerung der beauftragten Potentialanalysen
- inhaltlicher Schwerpunkt bei der Ausarbeitung: Beteiligungsprozess, Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und Vermarktung

## Vorstellung des Dienstleisterteams: Buro Happold

### Kerngeschäft

- seit 40 Jahren als unabhängiges, international tätiges Ingenieurbüro
- 30 Standorte mit über 2.400 Mitarbeitenden, davon ca. 300 Ingenieurinnen/Ingenieure und Beraterinnen/Berater in Kontinentaleuropa
- unser Angebot für Regionen, Städte und Quartiere umfasst Stadtplanung, Verkehrsplanung und Mobilität, Nachhaltigkeitsberatung, Energiekonzepte, Geoinformatik und Infrastruktur

### Rolle im Projekt

- fundierte Analyse und Bewertung von Planungsszenarien aufgrund unserer Erfahrungen in der Begleitung und Beratung von komplexen Quartiers- und Infrastrukturentwicklungen - von der Machbarkeit bis zur Planung und Umsetzung
- Fokus auf Makroanalysen, Infrastruktur und Erschließung

# Projektteam und Projektorganisation

form  
follows  
you

## Vorstellung des Dienstleisterteams: Form Follows You

### Kerngeschäft

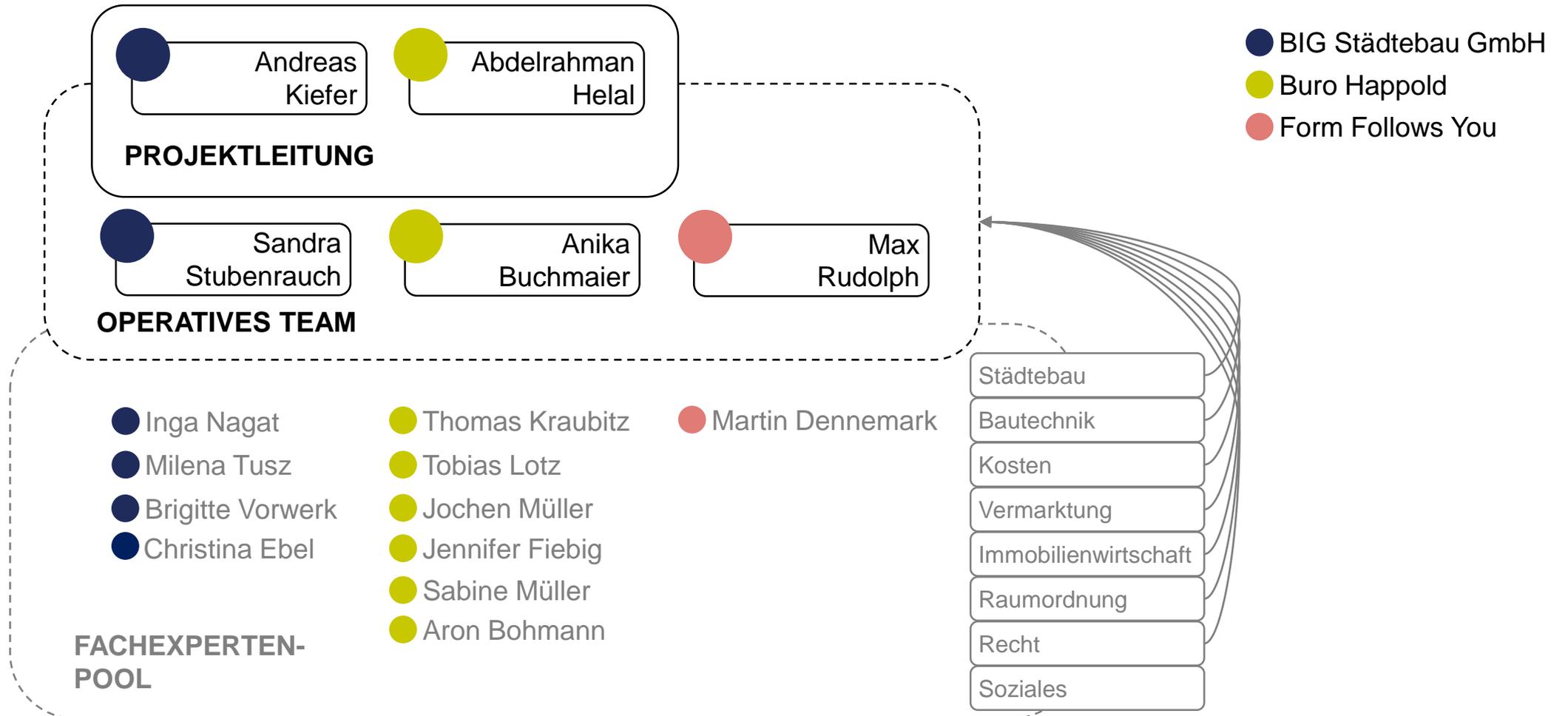
- 2018 als universitäres Spin-Off gegründet
- 9 Mitarbeitende aus den Bereichen Architektur, Standplanung und Informationstechnologie
- zu unseren Kundinnen und Kunden zählen öffentliche Wohnungsbaugesellschaften, Kommunen sowie private Immobilienentwickler und Bestandshalter
- Wir entwickeln individuelle Digitallösungen im Bereich der Quartiers- und Gebäudeplanung, um räumliche Planungsvorhaben schnell, datenbasiert und kollaborativ umzusetzen.

### Rolle im Projekt

- Unterstützung des Planungsprozesses mit unserer Digitalen Planungsplattform zur schnellen und frühzeitigen Erstellung von Machbarkeitsstudien und Quartiersanalysen auf Basis von amtlichen Geodaten

# Projektteam und Projektorganisation

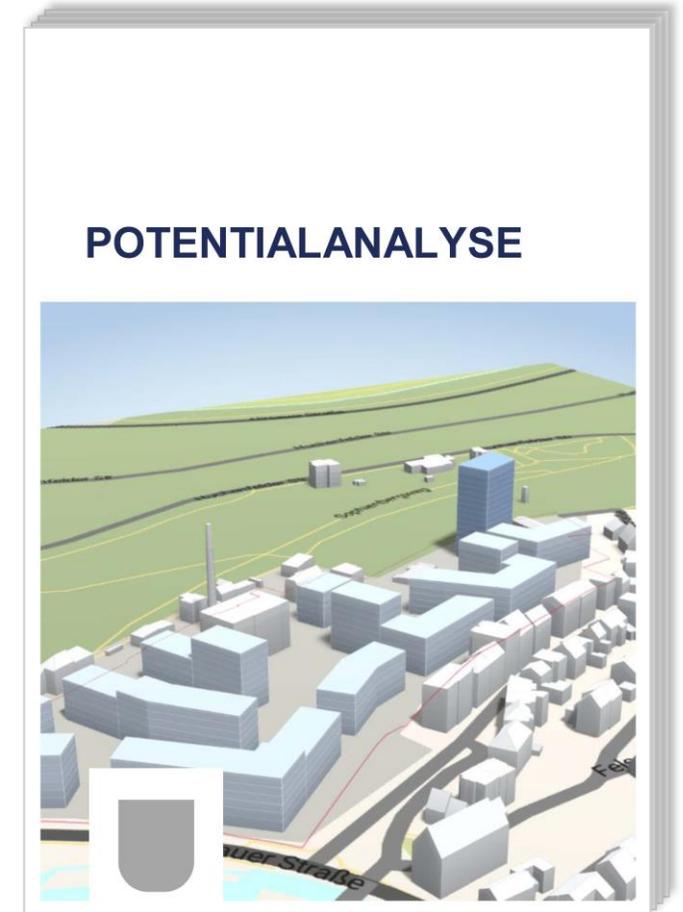
## Zusammenfassung des operativen Dienstleisterteams



# Potentialanalyse - Aufgabenverständnis

## Potentialanalysen

- Potentialanalyse als kompakte Grundlage zur Entscheidungsfindung einer Flächenentwicklung im Innenbereich mit überwiegender Wohnbebauung
- Darstellung der wesentlichen Kennzahlen und bauplanerischen Voraussetzungen
- Zieldefinition, Szenario-Entwicklung und Ableitung einer Planungsvariante
- Darstellung von Wirtschaftlichkeit, Vermarktungsmöglichkeiten sowie Hemmnissen und Risiken einer fokussierten Planungsvariante



# Potentialanalyse - Herangehensweise bei der Erstellung

Bei Anfrage einer zu erstellenden Potentialanalyse wird ein **digitaler Kickoff-Termin** koordiniert, um die Ausgangslage, Rahmenbedingungen der avisierten Entwicklungsfläche und Bearbeitungsschritte der Analyse abzustimmen.

Die im Anschluss daran zu beauftragende Potentialanalyse unterteilen wir in einen zweiphasigen Prozess:

In der **ersten Phase** erfolgt die **Datenbeschaffung** und eine **Makro- und Mikroanalyse** der fokussierten Entwicklungsfläche. In einem Workshop mit der Kommune werden die bis dahin vorliegenden Daten aufbereitet und Entwicklungsziele konkretisiert. Ziel ist es dabei, bis zu drei mögliche Nutzungsvarianten/Bebauungsstudien zu identifizieren, welche dann im Rahmen der folgenden **Erstuntersuchung** mit Hilfe innovativer, digitaler Planungswerkzeuge überprüft werden.

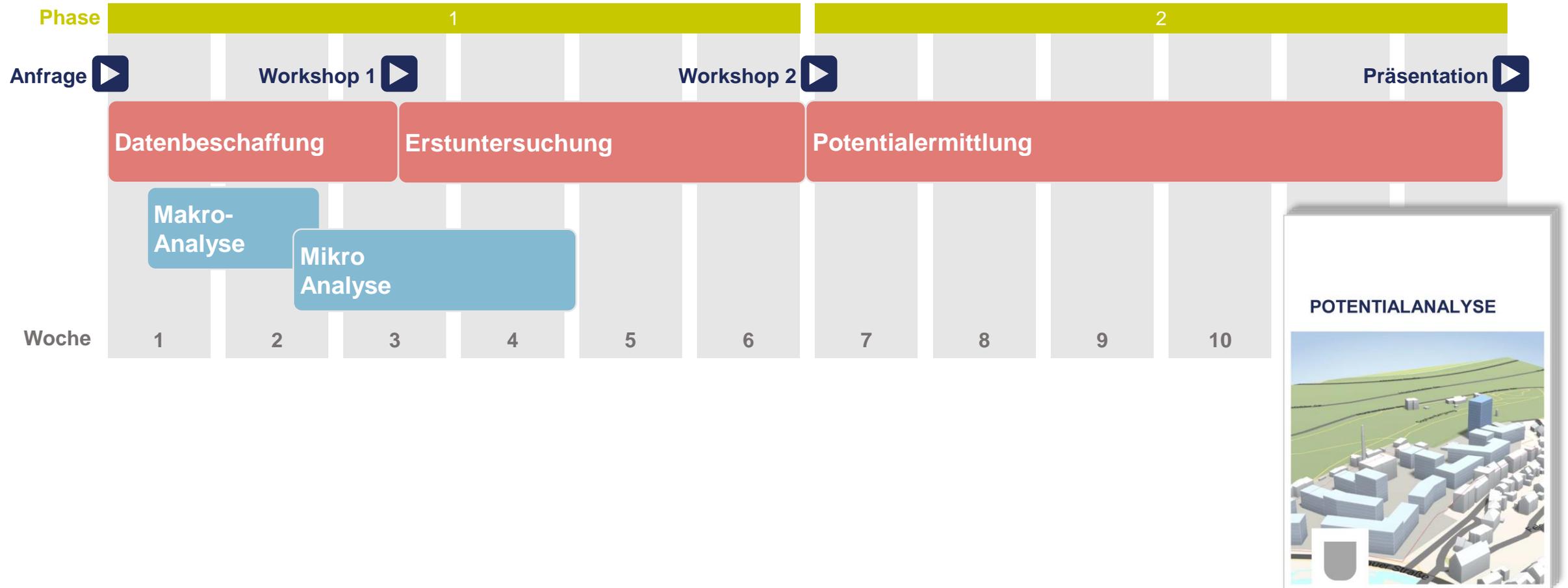
Die **zweite Phase** beginnt mit einem zweiten Workshop und Einordnung der bis dahin aufgestellten Bebauungsstudien. Ziel ist es eine favorisierte Nutzungsvariante/ Bebauungsstudie zu identifizieren, welche dann in der **Potentialermittlung** hinsichtlich ihrer Entwicklungskosten, Vermarktbarkeit und Wirtschaftlichkeit überprüft wird.

In der anschließenden **Ergebnispräsentation** wird der Kommune ein kompakter Überblick über Chancen und Risiken sowie Hemmnisse der angedachten Entwicklung gegeben und die wesentlichen Kennzahlen aufgezeigt. Die Potentialanalyse der im Ergebnis der 1. und 2. Phase favorisierten Nutzungsvariante wird der Kommune als Auftraggeber in Berichtsform (PDF und drei gedruckte Exemplare) übergeben und dient der Selbstverwaltung als Entscheidungsgrundlage für die künftige Entwicklung. Mit der Ergebnispräsentation und der Übergabe des Berichts ist die Potentialanalyse abgeschlossen.

Der Zugang zum Visualisierungstool, das den Abgleich alternativer Entwicklungsszenarien durch Variieren einzelner Kennzahlen erlaubt, kann der jeweiligen Kommune optional (besondere Leistung) zur Verfügung gestellt werden, sodass diese auch unabhängig von dem im Bericht dargestellten favorisierten Szenario Einblick in weitere Varianten der Innenentwicklung erhält. Optional können weitere Leistungen (wie zusätzliche Termine) parallel und/oder im Nachgang der Potentialermittlung auf Basis des Rahmenvertrages (siehe Phase 3) beauftragt werden.

Die Methodik und Inhalte der einzelnen Bearbeitungsschritte werden im Weiteren erörtert.

# Potentialanalyse - Herangehensweise bei der Erstellung



# Potentialanalyse - Herangehensweise bei der Erstellung

## Datenbeschaffung

PHASE

1

### Open Data

OpenStreetMap  
Digitaler Atlas Nord  
(DANord)  
Bundesagentur für  
Arbeit  
Bundesnetzagentur

### Daten der IB.SH

Wohnungsmarktprofile 2021  
Daten der  
Stadt/Gemeindeebene im  
Vergleich zum Land  
ARGE eV – Baukosten im  
Geschossbau  
Daten zur sozialen  
Wohnraumförderung

### Von Kommune bereitzustellende Daten

Flächennutzungsplan  
Bebauungsplan  
ALKIS Daten und  
Leitungspläne

### BESCHAFFUNG Kostenpflichtiger Daten

ggf. ALKIS, LoD2 Modell,  
ggf. Leitungsauskünfte  
*(durch das  
Dienstleisterteam, wenn  
nicht von der Kommune  
bereitgestellt)*

siehe Anlage 1 – Checkliste zur Datenbeschaffung

# Potentialanalyse - Herangehensweise bei der Erstellung

## Makro-Analyse



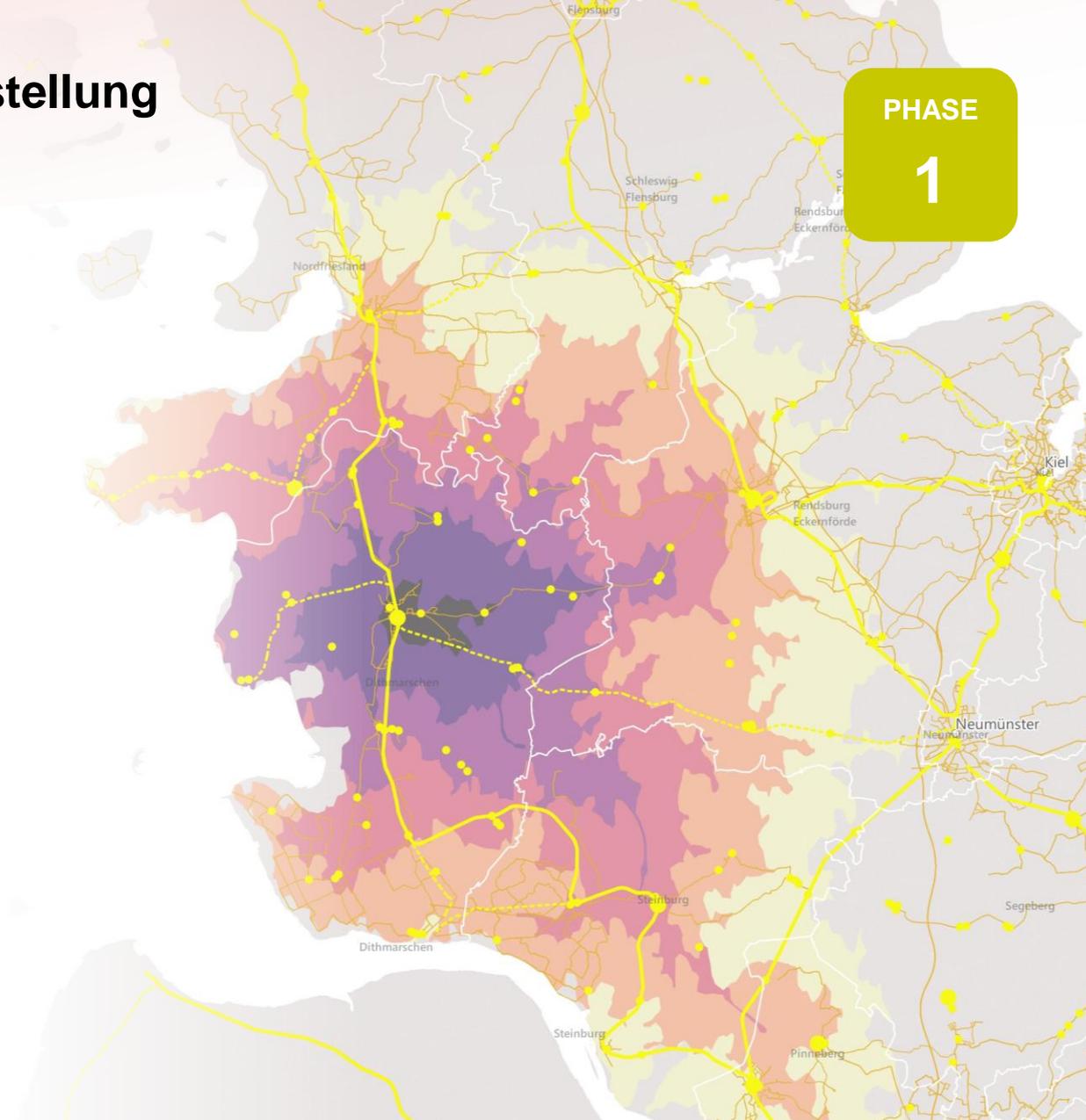
**Kartenmaterial**  
auf Landes-, regionaler und kommunaler Ebene



**Diagrammdarstellungen**  
zur demographischen und wirtschaftlichen  
Entwicklung des Standorts im regionalen Vergleich



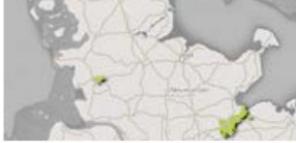
**Textliche Beschreibung**  
des Standortes



# Potentialanalyse - Herangehensweise bei der Erstellung

PHASE  
1

## Mikro-Analyse



giesystem für Stadtquartiere zu entwickeln und im ersten Schritt auf den Rüdersdorfer Kamp anzuwenden. Ein Quartier aus 100 % erneuerbaren Energien soll unter Einbezug der Bevölkerung und Unternehmen entstehen.

**Akteure**  
- Entwicklungsagentur Region Heide  
- Advanced Energy Systems Institute

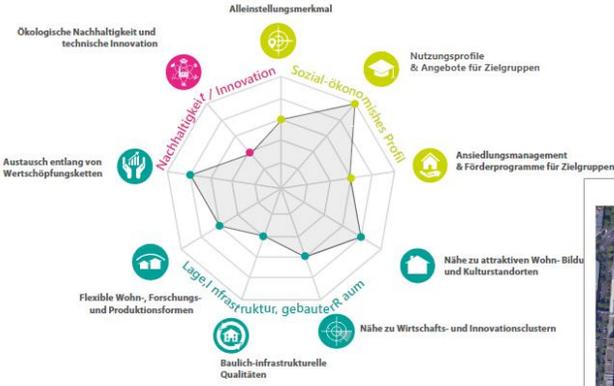
**Größe**  
n./a.

mit 100% regenerativer Energiequellen und einem resilienten Versorgungssystem

**Förderung**  
FONA-Forschung für nachhaltige Entwicklung  
BMBF  
BMWE







Alleinstellungsmerkmal

Ökologische Nachhaltigkeit und technische Innovation

Nutzungsprofile & Angebote für Zielgruppen

Sozial-ökonomisches Profil

Aniendlungsmanagement & Förderprogramme für Zielgruppen

Austausch entlang von Wertschöpfungsketten

Nähe zu attraktiven Wohn-Bild- und Kulturstandorten

Flexible Wohn-, Forschungs- und Produktionsformen

Nähe zu Wirtschafts- und Innovationsclustern

Lage, Infrastruktur, gebaute Raum

Baulich-infrastrukturelle Qualitäten

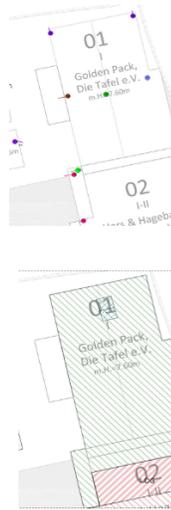
**Objekt Steckbrief**

Allgemeine Informationen		Phase 1 Bestandsaufnahme	
		Kostengruppe	Bewertung
Gebäude	1	KG200	2
Nutzungsart	Trockenlager	KG221	2
Baujahr / letzte Instandsetzung	1997	KG222	2
		KG223	2
		KG224	2
		KG225	3
		KG226	3
Anzahl Geschosse	1	KG300	2
		KG330	2
		KG340	2
		KG350	2
		KG360	2
		KG400	2
		KG410	3
		KG420	2
		KG434	2
		KG440	3
		KG450	3
		KG460	3
		KG470	3
		Erneuerbare Energien	
		PV Bestand	0
		PV Neu	0
		Windkraft	0
		E-Ladesäule	0
		Regenwassernutzung	0

**Funktionsbeschreibung**  
Das Gebäude ist ein ein-geschossiger Hallenbau mit Laderampen. Größter Flächenanteil ist Lager mit wenig Büroflächen für die ansässigen Mieter.

Flächen	NUF in m <sup>2</sup>
Lager	0
Büro	874





### Kartenmaterial

Liegenschaftskarte und anderes örtliche Karten

### Diagrammdarstellungen

Darstellung und Auseinandersetzung mit der Fläche auf lokaler Ebene

### Textliche Beschreibung

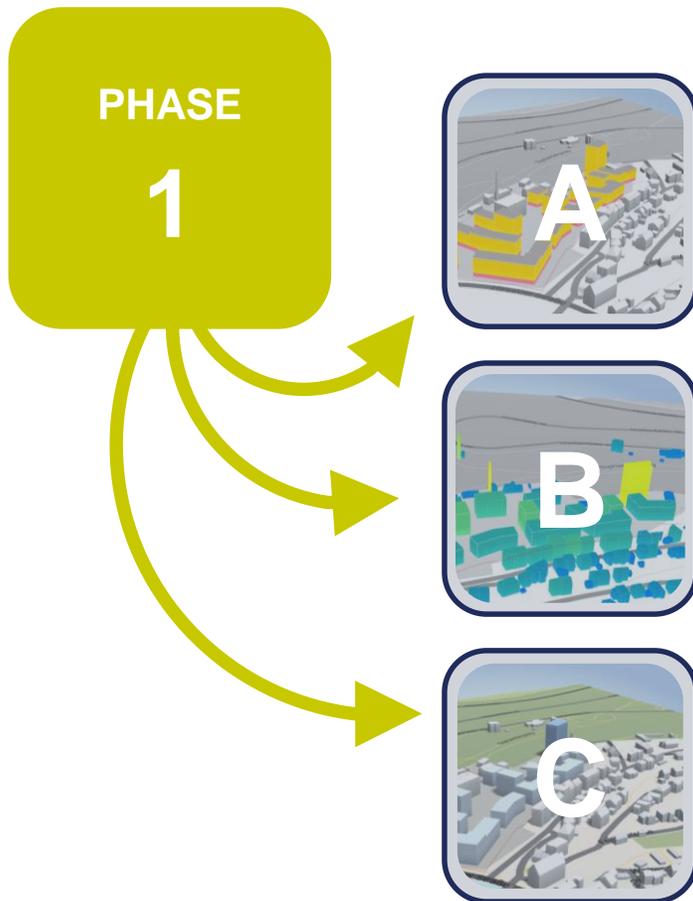
Beschreibung der Hauptmerkmale der Fläche



**Fläche:** 43.000 m<sup>2</sup>  
**Depot:** 215 Busse  
**Bebauung:** Halle mit rd. 6.500m<sup>2</sup>  
**Umfeld:** Sonderbaufläche, Mischgebiet, Wohnbaufläche  
**Erschließung:** Nähe zu A100

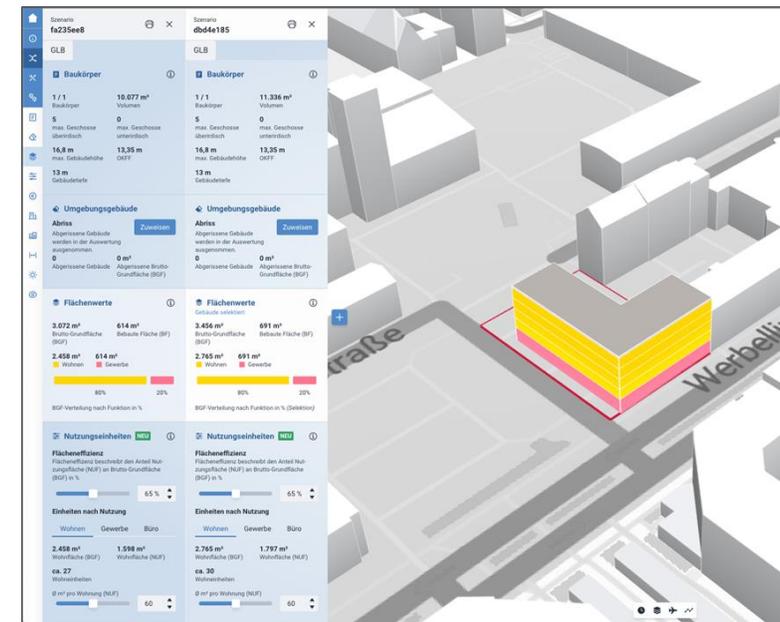
# Potentialanalyse - Herangehensweise bei der Erstellung

## 1. Workshop



## Untersuchung der Planungs- und Nutzungsszenarien

- 1. Workshop vor Ort mit Entscheidungsträgern aus Verwaltung und Politik
- Nähere Untersuchung von Bedarfen und Ableitung von bis zu drei Nutzungsvarianten mit live-Planungstool bzw. digitalen Visualisierungen als wichtige Entscheidungsgrundlage



# Potentialanalyse - Herangehensweise bei der Erstellung

PHASE

2

## 2. Workshop

### Entscheidung über das bevorzugte Planungsszenario

- 2. Workshop mit Entscheidungsträgern aus Politik und Verwaltung
- Wahl der bevorzugten Planungsvariante
- digitale Visualisierungen als wichtige Entscheidungsgrundlage



# Potentialanalyse – Gliederung und Aufbau

## Elemente der Potentialanalyse

PHASE

2



# Potentialanalyse – Entwicklungskosten

PHASE

2

## Elemente der Potentialanalyse

### ZIEL

grobe Kostenschätzung des Erwerbs, der Entwicklung und der Erschließung des Grundstücks

### AKTIVITÄTEN

Die Zusammenstellung der mit der Entwicklung des Grundstückes verbundenen Kosten erfolgt auf vier Ebenen:

- Kosten für den Grunderwerb
- Kosten zur hochbaulichen Entwicklung
- Kosten zur Erschließung des Grundstücks
- Aussagen zum Ausbau von sozialer Infrastruktur



### Ergebnis

Tabellarische grobe Kostenaufstellung für das präferierte Planungsszenario

## Wirtschaftlichkeitsberechnung – Kosten und Erträge

### Flächenbetrachtung

- Gesamtfläche vs. Nettobaulandfläche:
- Ankaufspreis je m<sup>2</sup>: Gesamtfläche vs. Nettobaulandfläche

### Erlösberechnung

- Anzahl der Nutzungseinheiten, Finanzierungszins
- Durchschnittlicher Verkaufspreis je m<sup>2</sup>
- Verkaufserlöse gesamt

### Kostenzusammenstellung

#### **a) Grundstückskosten**

- Grundstückskosten gesamt inkl. Nebenkosten

#### **b) Herstellungskosten**

- Erschließungskosten sowie Kostenreserve je m<sup>2</sup> bezogen auf Nettobauland
- Erschließungskosten gesamt inkl. Kostenreserve
- Planungskosten gesamt (15% der Erschließungskosten)
- Herstellungskosten gesamt

#### **c) Vertriebs- und Finanzierungskosten**

# Potentialanalyse – Markteinschätzung

PHASE

2

## ZIEL

realistische Einschätzung erzielbarer Mietzinse oder Verkaufspreise

## AKTIVITÄTEN

- aufbauend auf Mikro- und Makro-Analyse Ermittlung von vergleichbaren Angebotspreisen und möglichen Verkaufserlösen
- Regionale Prüfung von Wohnraumbedarfen und
- Aufzeigen von Vermarktungschancen und -strategien

## ERGEBNIS

tabellarische Darstellung einer qualitativen Markteinschätzung



## ZIEL

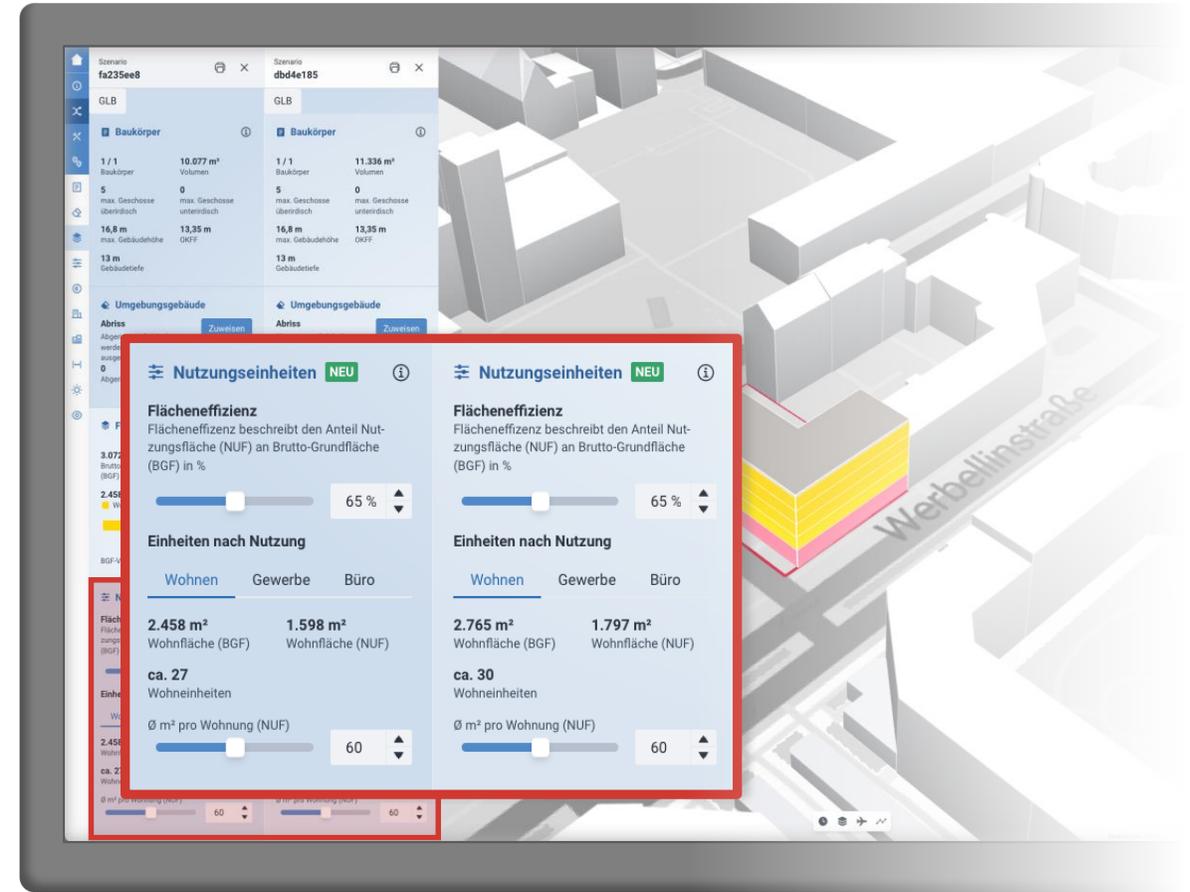
Darstellung der ökonomischen, sozialen und ökologischen Nachhaltigkeitswirkung des Projekts

## AKTIVITÄTEN

- GIS-basierte Ermittlung der Bodenoberflächen
- Bewertung der Nachhaltigkeitswirkung des Projekts, in Anlehnung an die Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

## ERGEBNIS

Karte und tabellarische Übersicht zur Darstellung der Bodenoberflächen sowie der versiegelten und nicht versiegelten Flächen



# Potentialanalyse – Vergleichbarkeit

PHASE  
2

## Entwicklung von Kriterien

### ZIEL

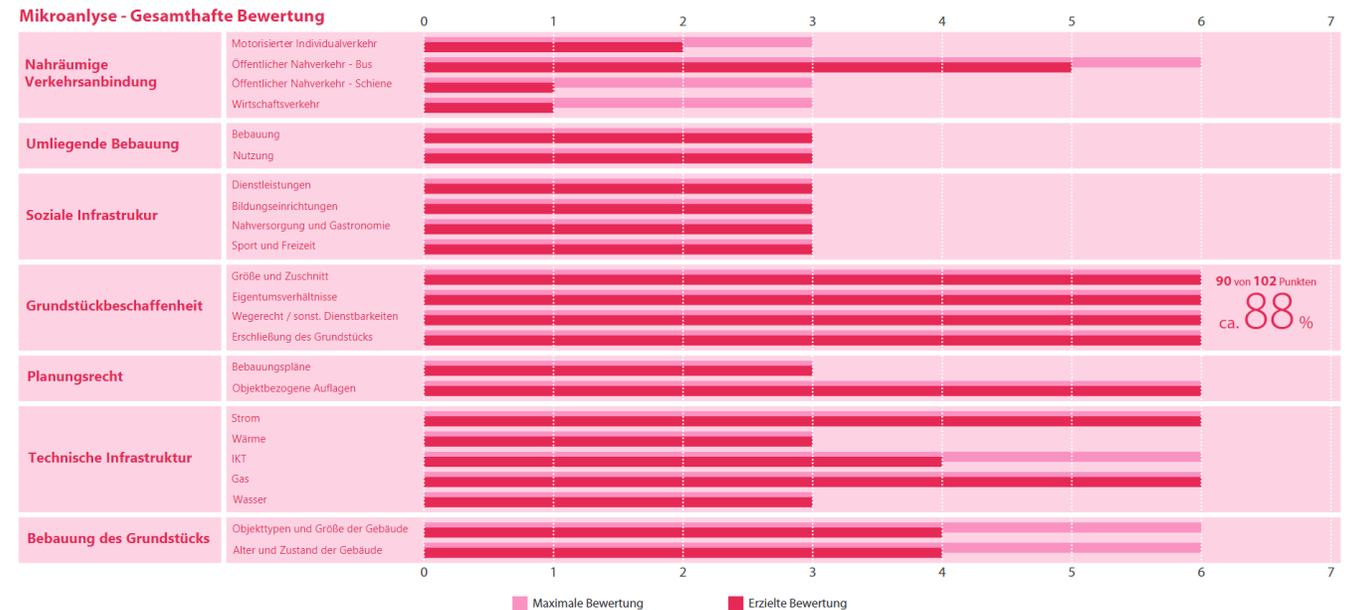
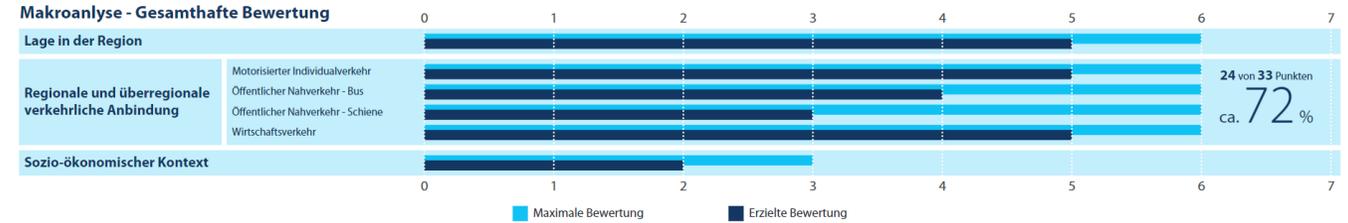
Systematische Bewertung der Potentiale und Ermöglichung des Vergleichs mehrerer Grundstücke untereinander

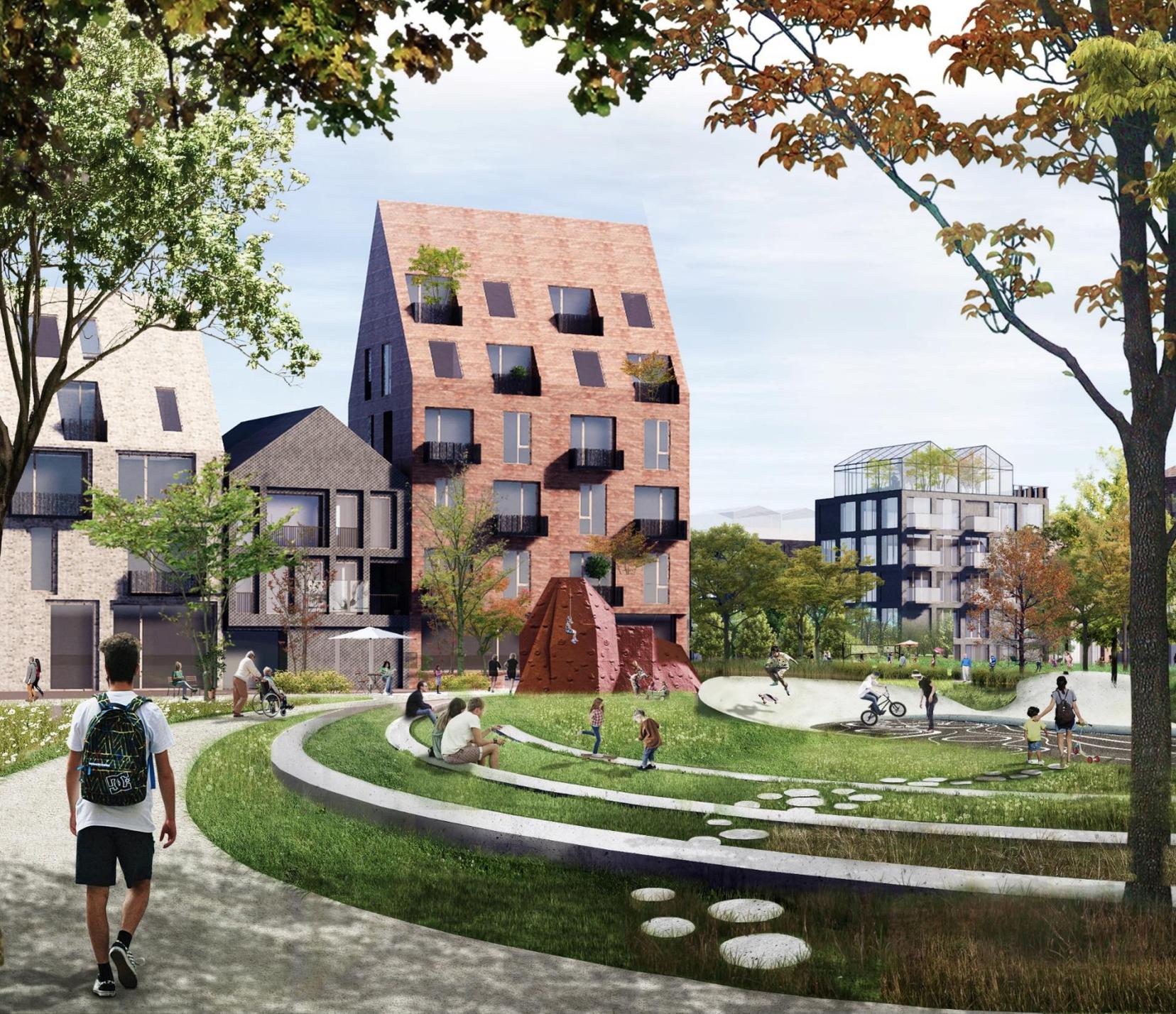
### AKTIVITÄTEN

- Vorschlag einer Gewichtung der einzelnen Kriterien

### ERGEBNIS

Matrix mit den Kriterien, Bezug zu den Themenbereichen des Leistungsbildes, Gewichtung und Scoring





***Das Dienstleisterteam:  
BIG Städtebau GmbH, Büro Happold und  
Form Follows You***

- lokale und regionale Kenntnisse
- Kommunikations- und Beteiligungskompetenz
- digitale Tools zur Auswertung und Planung von OpenData und zusätzlichen Daten
- interdisziplinäres Team
- Umsetzungserfahrung als Sanierungsträger und Infrastrukturplaner
- Kenntnisse der Immobilienwirtschaft und Vermarktung
- städtebauliche Konzepterstellung/Machbarkeitsstudien
- Quartiersanalysen
- zertifiziertes Qualitätsmanagement

# Anlage 1 – Checkliste zur Datenbeschaffung

PHASE

1

Themenbereiche	Von Kommune bereitgestellt
<p>Rahmendaten der Gemeinde <i>Lage im Raum, Zentralörtliche Funktion, Demographische Entwicklung</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> <i>Checkbox zum Abhaken / Vorschlagsliste (nicht abschließend)</i></li> <li><input type="checkbox"/> Bevölkerungsprognose</li> <li><input type="checkbox"/> Demografische Entwicklung</li> </ul>
<p>Wohnungsmarktdaten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> falls vorhanden Wohnungsmarktkonzept</li> </ul>
<p>Bestandsbeschreibung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ALKIS Gebäudeumriss vom Umfeld (mindestens 800 m Umkreis ab Grundstücksgrenze) als Shapefile (.shp)</li> </ul>
<p>Baurechtliche Einordnung <i>Ausweisung im Flächennutzungsplan, Bestehendes Planungsrecht, Möglichkeiten zur Ausweisung (WA, MI, MK, Urbanes Gebiet...), ggf. bestehende Hemmnisse zur Gebietsausweisung (z.B. Lärm, Abstandsflächen, Altlasten, Kampfmittel...)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 3D-Gebäudedaten vom Umfeld (mindestens 800 m Umkreis ab Grundstücksgrenze) im Format CityGML oder CityJSON</li> <li><input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan, falls vorhanden Bebauungsplan</li> <li><input type="checkbox"/> Informelle Planungen (ISEK o.Ä.)</li> <li><input type="checkbox"/> Falls vorhanden: Sämtliche Fachgutachten (Altlasten, Denkmalschutz, Naturschutz etc.)</li> </ul>
<p>Mögliche Ausnutzung (GFZ, GRZ, Nutzfläche) <i>Sofern bereits Planungen für die künftige Bebauung vorliegen, werden diese für die Beurteilung zugrunde gelegt. Ansonsten wird eine skizzenhafte Darlegung der für die weitere Berechnung zugrunde gelegten Planung seitens der Kommune erwartet. Diese sind Basis für die durch uns zu erarbeitenden Szenarien.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ALKIS Flurstücke vom Umfeld (mindestens 800 m Umkreis ab Grundstücksgrenze) als Shapefile (.shp)</li> <li><input type="checkbox"/> Falls vorhanden: städtebaulicher Entwurf, Fachkonzepte (Verkehr, Energie etc.)</li> </ul>
<p>Erschließungssituation <i>vorhandene Versorgungs-Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Fernwärme, Gas, Breitband...) und soziale Infrastruktur (Schule, Kita, Nahversorgung), mögliche Anbindung der Flächen an das bestehende Straßen- und Leitungsnetz; Daten werden bei der Kommune/Träger der Infrastruktur abgefragt</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Informationen vom Träger der Infrastruktur</li> <li><input type="checkbox"/> Leitungspläne (vorzugsweise als vektorbasierte Darstellung)</li> <li><input type="checkbox"/> Falls vorhanden: Sämtliche Fachgutachten (Verkehr, Energie, Wasser/Abwasser, soziale Infrastruktur, etc.)</li> </ul>