

# Gewerbeflächen-Entwicklungsfonds.SH

## Leistungsübersicht Potentialanalysen im Rahmen des Programms



Auftragnehmer



**BIG Städtebau GmbH**  
Eckernförder Straße 212  
24119 Kronshagen

in Kooperation mit



**IPP Ingenieurgesellschaft  
Possel u. Partner GmbH**  
Rendsburger Landstraße 196-198  
24113 Kiel

und



**IPP ESN Power Engineering GmbH**  
Rendsburger Landstraße 196-198  
24113 Kiel



**GEWOS Institut für Stadt-, Regional-  
und Wohnforschung GmbH**  
Drehbahn 7  
20354 Hamburg



**GMA Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH**  
Poststraße 25  
20354 Hamburg

# 1. Aufgabenverständnis

Mit Hilfe des Förderprogramms „Gewerbeflächen-Entwicklungsfonds.SH“ verfolgt das Land das Ziel Kommunen bei einer aktiven Bodenpolitik für Gewerbe- und Industriegebiete zu unterstützen. Insbesondere etwaige Unrentierlichkeiten bei der Flächenentwicklung sollen teilweise kompensiert und die Kommunen dadurch ermuntert werden, die häufig schwierige und finanziell aufwendige Entwicklung vermehrt in den Fokus zu nehmen.

Hierfür müssen die **Kommunen in ihren Handlungsmöglichkeiten gestärkt** werden, d.h. die Akteure vor Ort müssen aus finanzieller Sicht, aber auch im Hinblick auf weitere Ressourcen wie Personal und Fachwissen in der Lage sein, grundsätzliche Potentiale der Gewerbeentwicklung und mögliche Flächen auf Realisierungschancen hin – einschließlich der wirtschaftlichen Betrachtung – bewerten zu können.

Dabei geht es in der Potentialanalyse als ersten Arbeitsschritt nicht um den Ersatz einer Objektplanung im Sinne der HOAI. Vielmehr sollen **grundsätzliche Standortbetrachtungen** erfolgen, um deren Eignung zu ermitteln und damit die Basis für die Objektplanung etc. zu legen. Dabei sind in der Potentialanalyse eine **Vielzahl von Themenbereichen** abzudecken.

Um den notwendigen qualitativen und quantitativen Anforderungen bei der Erstellung der Potentialanalysen gerecht werden zu können, haben

sich unter Federführung der BIG Städtebau die Unternehmen IPP mit IPP-ESN, GMA und GEWOS zusammengeschlossen. Mit unseren unterschiedlichen Kompetenzen bieten wir Ihnen ein **umfassendes fachliches Know-how**, welches sich aus den Erfahrungen einer Vielzahl von Projekten speist.

Die Unternehmen **IPP** und **IPP-ESN** werden sich mit ihrer Planungs- und Ingenieurskompetenz zu die Erschließungs- und Versorgungsthemen der Gewerbegebietsentwicklung übernehmen.

Die **GMA** und **GEWOS** haben Zugang zu umfassende Datenbanken und werden insbesondere die Markteinschätzung und Einordnung der erzielbaren Erträgen erörtern.

Mit der **BIG Städtebau** verfügt das Team über regionale Kenntnisse und tragfähige Netzwerke. Als Sanierungsträger ist das Unternehmen besonders vertraut bei der Beratung kommunaler Auftraggeber im Rahmen der Stadtentwicklung und -sanierung.

## 2. Herangehensweise bei der Erstellung der Potentialanalysen

Bei Anfrage einer zu erstellenden Potentialanalyse wird ein **digitaler Kick-Off-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. Ziel des Ersten Workshops ist es Entwicklungsziele der Flächenentwicklung zu formulieren.

Darauf ausbauend werden bis zu **drei mögliche Nutzungs-/Erschließungsvarianten** erzeugt, welche dann im Rahmen der folgenden Erstuntersuchung auf die Erreichung der Entwicklungsziele überprüft werden.

Die **zweite Phase** beginnt mit einem zweiten Workshop und Einordnung der bis dahin aufgestellten Nutzungs-/Erschließungsvarianten. Ziel ist es eine **Fokusvariante** zu identifizieren, welche dann in der Potentialermittlung hinsichtlich ihrer Entwicklungskosten, Vermarktbarkeit und Wirtschaftlichkeit überprüft wird. Die Ergebnisse werden in einer digitalen Konferenz durch das Gutachterteam erörtert. Annahmen werden erläutert

und plausibel dargestellt. Unter Umständen werden getroffene Prognosen und Entwicklungsannahmen angepasst.

Im Nachgang wird der Bericht der Potentialanalyse erstellt und der Kommune als Auftraggeber übergeben. Der Bericht dient der Selbstverwaltung als **Entscheidungsgrundlage** für die künftige Entwicklung und erfüllt dem Grundsatz nach die Voraussetzungen zur weiteren **Beantragung von Förderungen** im Gewerbeflächen-Entwicklungsfonds.SH Teil 2.

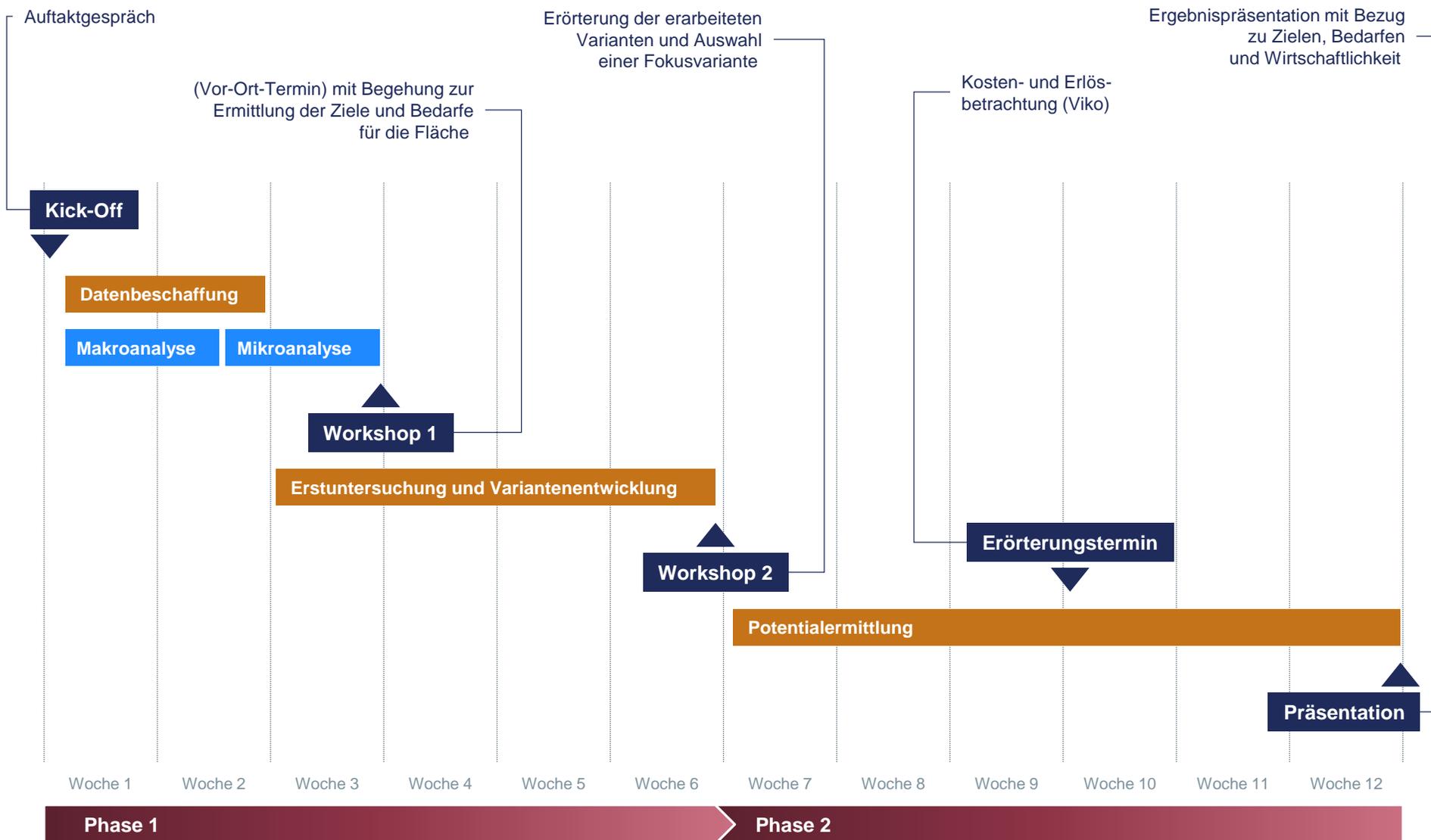
Mit der Ergebnispräsentation und der Übergabe des Berichts ist die Potentialanalyse abgeschlossen.

Optional können weitere Leistungen (wie zusätzliche Termine) parallel und/oder im Nachgang der Potentialermittlung auf Basis des Rahmenvertrages beauftragt werden.

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

---

\* *unterstellt: IB.SH stellt die ALKIS-Daten kostenfrei zur Verfügung*



## 2.1. Datenbeschaffung

### Ziel

- Schaffung einer soliden Datengrundlage für die Potentialanalyse, um eine fundierte Beurteilung zu ermöglichen und frühzeitig Datenlücken zu identifizieren

### Aktivitäten

- Die Datengrundlage basiert auf unterschiedlichen Quellen: teilweise durch uns (Auftragnehmer) zur Verfügung gestellt, teilweise auf Zuarbeit der IB.SH / der Kommune angewiesen (für Letzteres erfolgt direkt zu Anfang des Auftrags eine Abfrage mittels einer auf Potentialanalysen abgestellten Checkliste)
- wir verfügen über eine etablierte Infrastruktur für die Datenverarbeitung und -verwaltung in unterschiedlichsten Formaten (GIS, Excel, CAD, Adobe Produkte etc.): so können räumliche und sozioökonomische Daten schnell und effizient verarbeitet, verknüpft, analysiert und visualisiert werden
- durch unsere Erfahrungen im Land Schleswig-Holstein haben wir auch einen Grundsatz an räumlichen und statistischen Daten für das Bundesland, das erste Analysen direkt ermöglicht

### Ergebnis

- Datenbank mit allen für das Projektgebiet relevanten räumlichen und sozioökonomischen Daten

---

### Hinweis:

*Die Daten sind durch die Kommune mittels einer abzustimmenden Datencheckliste einzuholen und zu übergeben. Optional kann die Beschaffung und Koordination an den Dienstleister übertragen werden. Sollten die Daten nicht innerhalb zwei Wochen vorliegen, verlängert sich die Potentialermittlung.*

## Themenbereiche

Rahmendaten der Gemeinde  
Lage im Raum, Zentralörtliche Funktion, Einwohnerentwicklung, Demographische Entwicklung

Wirtschaftsdaten

Mikrolage der zu Entwicklung anstehenden Fläche

Bestandsbeschreibung

Baurechtliche Einordnung  
Ausweisung im Flächennutzungsplan, Bestehendes Planungsrecht, Möglichkeiten zur Ausweisung (WA, MI, MK, Urbanes Gebiet...), ggf. bestehende Hemmnisse zur Gebietsausweisung (z.B. Lärm, Abstandsflächen, Altlasten, Kampfmittel...)

Mögliche Ausnutzung (GFZ, GRZ, Nutzfläche)  
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.

Erschließungssituation  
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

## Beispiele für Datenquellen

OpenStreetMap (insb. Verkehrsnetz, technische und soziale Infrastruktur)  
Landesamt für Vermessung und Geoinformationen des Landes SH, Umweltatlas SH  
Gebiets- und Raumordnungstypen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung  
Landesentwicklungsplan / Regionalplan

STLA, DESTATIS Agentur für Arbeit, Wirtschaftsförderung, Maklerberichte

OpenStreetMap (insb. Bebauung, Flächennutzungen und Verkehrsnetz)  
Landesamt für Vermessung und Geoinformationen des Landes SH

Satellitenbilder  
Ortsbegehung und Fotodokumentation  
Informationen von der Kommune  
ALKIS

ALKIS  
3D-Gebäudedaten  
Flächennutzungsplan  
Informationen von der Kommune  
OpenStreetMap (insb. Verkehr und Flächennutzungen mit Annahmen zu Lärmemissionen)  
Landesamt für Vermessung und Geoinformationen des Landes SH, Umweltportal SH (insb. Naturschutzrechtliche Hemmnisse)

ALKIS  
Informationen von der Kommune  
eigene datenbasierte Modellierungen

OpenStreetMap (insb. Verkehr, Nutzungen und übergeordnete Infrastruktur)  
Bundesnetzagentur  
Informationen von der Kommune/Träger der Infrastruktur  
ggf. Leitungsauskünfte

## 2.2. Makroanalyse

### Ziel

- Schaffung eines Grundverständnisses und Ermittlung des großräumlichen Potentials der zu untersuchenden Fläche auf Landes-, regionaler und kommunaler Ebene

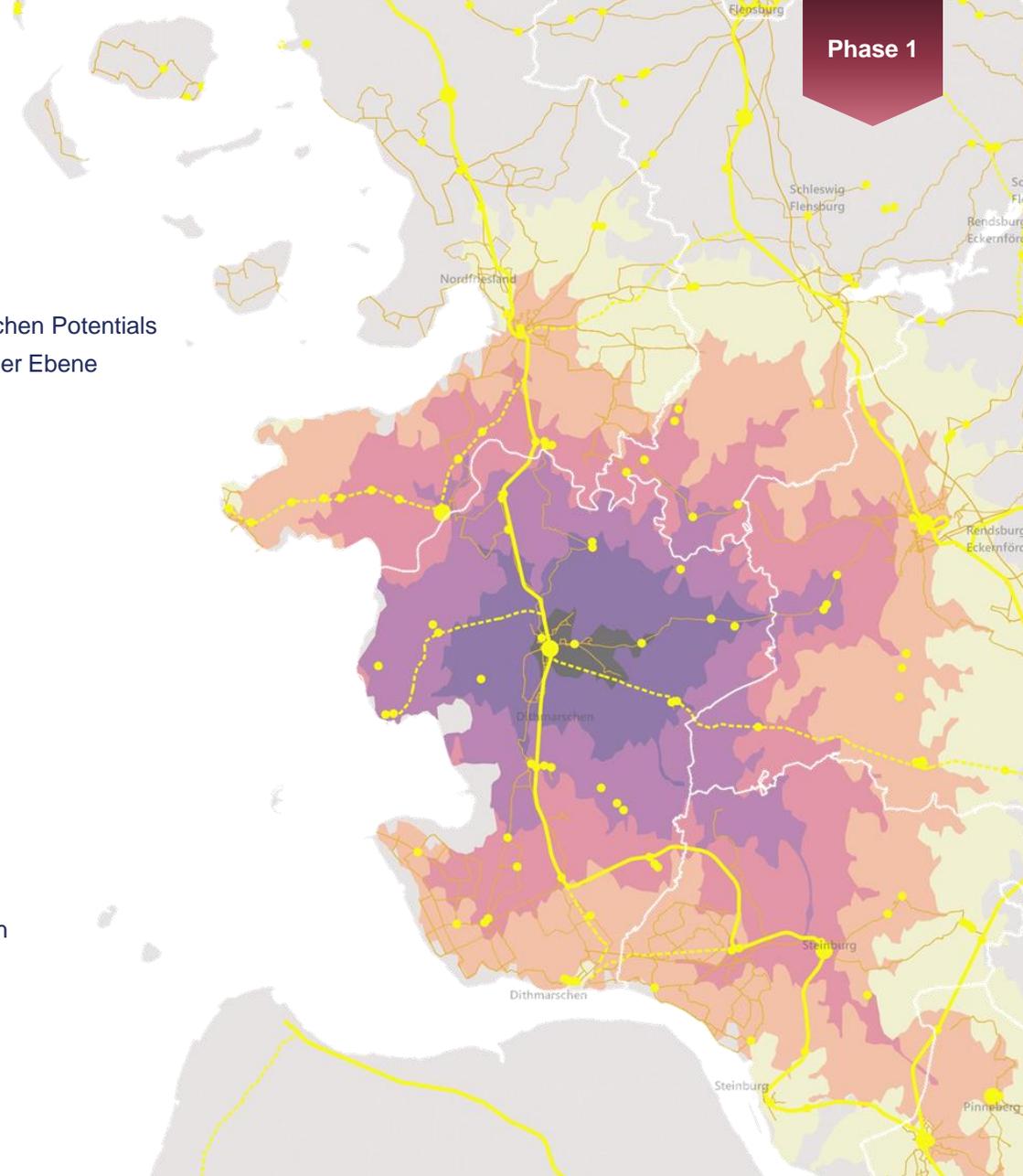
### Aktivitäten

Analyse, Bewertung und Visualisierung folgender Aspekte:

- Erreichbarkeit von übergeordneten Verkehrsangeboten (Autobahnanschluss, Schienen- und Flugverkehr)
- Nähe zu übergeordneter Infrastruktur
- Nähe zu Wirtschafts- und urbanen Zentren,
- Zentralörtliche und gebietstypische Funktion
- demographische Aspekte (Bevölkerungsprognose)
- Wesentliche Arbeitgeber in der Region
- Vorhandene Gewerbeflächen, Branchenmix

### Ergebnis

- Karten auf Landes-, regionaler und kommunaler Ebene;
- Diagramme zur Darstellung der demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung des Standorts im regionalen Vergleich
- textliche Beschreibung des Standortes



## 2.3. Mikrolage

### Ziel

- Schaffung eines Überblicks zu Grundinformationen des Grundstücks und seiner baulichen und infrastrukturellen Gegebenheiten

### Aktivitäten

- Ortsbegehung und Fotodokumentation des Grundstücks zur Validierung der Erkenntnisse und Schaffung eines Eindrucks von Qualität und Zustand
- Anlegen einer digitalen Kartengrundlage und Erfassung von Grundinformationen über GIS und Satellitenbildanalysen (z.B. Fläche, Dichte, Versiegelung, Bauformen)
- Befragung der Kommune zu verfügbaren Grundinformationen (u.a. Eigentumsverhältnisse und relevante Akteure, ggf. Nutzung, Altlasten, Archäologie)
- Analyse des bestehenden Planungsrechts
- Analyse der Erschließungssituation in Bezug zu städtebaulichen Einbindung und technischen Infrastruktur
- Einbezug des öffentlichen Nahverkehrs
- Ableitung erster Anhaltspunkte für den Branchenmix (u.a. Branchencluster, Nutzungsmöglichkeiten, Nutzungsverträglichkeit), grundsätzliche Analyse der potentiell möglichen Nutzungen bzw. Branchen in Zusammenarbeit mit der lokalen bzw. regionalen Wirtschaftsförderung (Kreise, bzw. kreisfreien Städte) sowie durch allgemeine Marktanalysen zur Entwicklung der Branchen und ihrer Bedarfe

### Ergebnis

- Detaillierte Bestandserfassung in Karten und Fotodokumentation
- Karten mit Isochronen und Erreichbarkeiten auf lokaler Ebene
- textliche Beschreibung



**SWOT-Analyse**



**Diagrammdarstellungen**



**Kartenmaterial**



**Textliche Beschreibung**

## 2.4. Erstuntersuchung: Mögliche Ausnutzungen und Erschließungssituation in Planungsvarianten

### Ziel

- Erstellung verschiedener Nutzungs-/Erschließungsvarianten

### Aktivitäten

- Erstellung unterschiedlicher Nutzungs-/Erschließungsvarianten in digitalen Planungsskizzen. Ggf. Integration bestehender Planungsszenarien
- Erfassung der Verkehrs- und Medieneerschließung des Grundstücks durch frei verfügbare Daten und eine Abfrage bei der Kommune/Träger der Infrastruktur (wie unter Datenbeschaffung beschrieben)
- Bewertung der von den Trägern der Infrastruktur benannten Handlungsbedarfe für mögliche Anbindung an das bestehende Straßen- und Leitungsnetz durch unsere Fachplaner zu den Themen Verkehr, Energie und Infrastruktur
- Überschlägige Berechnung der Nutzungseinheiten entsprechend der Funktionsverteilung der Fokusvariante unter Berücksichtigung variabler Eingabefaktoren

### Ergebnis

- Karten zu der verkehrlichen Erschließung und multimodalen Mobilität nach Verkehrsmittel und Straßenhierarchie
- ggf. Karten der Medienleitungen nach Gewerk
- textliche Beschreibung



### 3. Potentialermittlung

Die Potentialermittlung wird auf Grundlage einer **im zweiten Workshop identifizierten Fokusvariante** erstellt. Die Kenngrößen werden hinsichtlich ihrer Entwicklungskosten, Vermarktbarkeit und Wirtschaftlichkeit überprüft. Optional können weitere Varianten *geprüft* und zusätzliche Themen betrachtet und in die Potentialermittlung einbezogen werden.



## 3.1. Entwicklungskosten

### Ziel

- Darstellung aller mit der Gebietsentwicklung zusammenhängenden Ausgaben

### Aktivitäten

- Die Zusammenstellung der mit der Entwicklung des Grundstückes verbundenen Kosten erfolgt auf folgenden drei Ebenen:

#### KOSTEN FÜR DEN GRUNDERWERB

- Die Schätzung der Kosten für den Grunderwerb basieren im Wesentlichen auf den aktuellen Bodenrichtwerten in Schleswig-Holstein. Für die Abschätzung der Kosten des Grunderwerbs werden die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Schleswig-Holstein abgeleiteten Bodenrichtwerte als Grundlage genutzt (zugänglich über das Bodenrichtwertportal DA Nord). Die dort benannten Werte werden mit den aktuellen Erfahrungswerten der BIG Städtebau abgeglichen und ggf. angepasst. In einem nächsten Schritt wird der ermittelte Bodenrichtwert über einen Umrechnungskoeffizienten an die neue, potentielle Ausnutzung des Grundstückes (Nettobauland) angepasst und dann für das Grundstück als Verkaufserlös hochgerechnet.

#### KOSTEN FÜR HERRICHTUNG UND ERSCHLIEßUNG

- Auf Basis der angenommenen Flächenkennwerte werden die Kosten für Herrichten des Grundstücks aufgrund von BKI und Erfahrungswerten aus aktuellen vergleichbaren Flächenentwicklungen geschätzt. Gleiches gilt für die Kosten der angenommenen Erschließungswege und Infrastrukturanlagen. Die Annahmen werden mit den lokalen Gegebenheiten (Bodensituation) abgeglichen ggf. mit Risikoaufschlägen versehen und plausibilisiert.

#### FINANZIERUNGSKOSTEN

- Darstellung der angenommenen Finanzierungskosten auf Basis eines Durchschnittszinssatzes (zu einem festgelegten Stichtag), in Abstimmung der erwarteten Zinskosten mit der IB.SH

### Ergebnis

- Tabellarische Kostenaufstellung der Fokusvariante in Anlehnung an die DIN 276

## 3.2. Kosten- und Ertragsrechnung

### Ziel

- In der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sind die Kosten und Erträge transparent und nachvollziehbar dargestellt. Sie bildet die Grundlage für die Entscheidungen über das „Ob“ und das „Wie“ einer Maßnahme.

### Aktivitäten

- In Abstimmung mit dem Auftraggeber machen wir einen Vorschlag für die Darstellung und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der abzubildenden Kennwerte. Dabei hat die Ermittlung folgende Anforderungen zu erfüllen:
  - Konformität mit den gesetzlichen Vorgaben
  - Transparenz des Vorgehens und der für die Ermittlung des Ergebnisses relevanten Faktoren. Alle Angaben und Entscheidungen werden plausibel dargelegt und begründet. Die Nachvollziehbarkeit, auch die rechnerische, soll für einen Dritten möglich sein.
  - Objektivität insb. im Hinblick auf Annahmen, Prognosen und die Bewertung nichtmonetärer Faktoren
- Die Berechnungsgrundlagen werden sachgerecht und angemessen ausgeführt. Es werden standardisierte Werte, begründete eigene Schätzwerte sowie belegbare und andere mit angemessenem Aufwand nutzbare Quellen verwendet. Subjektive (nichtmonetäre)

Faktoren werden objektiv nachvollziehbar dargestellt. Der Betrachtungszeitraum wird in Abstimmung mit dem Auftraggeber so gewählt, dass die gesetzten Ziele erreicht werden können. Zudem werden Einschätzungen zum Liquiditätsbedarf im Zeitverlauf gemacht und die mögliche Einbindung von Fachförderungen geprüft. Es erfolgt Darstellung kalkulatorischer Finanzierungskosten in Abhängigkeit von der Projektlaufzeit und dem Kalkulationszinssatz. Die Datengrundlage wird umso weniger belastbar sein, je weiter der Betrachtungszeitraum reicht. Dennoch ist es erforderlich, den gesamten Entwicklungszyklus zu betrachten. Die örtlichen Gegebenheiten und mögliche Entwicklungen werden beachtet.

### Ergebnis

- nachvollziehbare, vergleichbare und konforme Darstellung der relevanten Kosten und Erträge für die fokussierte Variante

## 3.3. Markteinschätzung

### Ziel

- Ableitung eines vermarktbaren Branchenmixes
- realistische Einschätzung erzielbarer Verkaufspreise (Preiskorridor)

### Aktivitäten

- Aufbereitung der Wirtschaftsstruktur, differenziert nach Wirtschaftszweigen in einer Zeitreihe zur detaillierten Analyse des Branchenmixes der Standortkommune und der jeweiligen Region\*
- Ermittlung des Lokalisationsquotient der betreffenden Kommune/Region\*
- Durchführung von bis zu 2 Experteninterviews zur Eruierung von Vermarktungschancen, -strategien und Umsetzungsdauer
- Herleitung eines Preisrahmens und möglichen Verkaufserlösen auf Basis fundierter Quellen wie Vergleichsdaten der Gutachterausschüsse, Grundstücksmarktberichte, Angebotsdatenbanken, Gewerbemarktberichte und Preisspiegel
- Regionale Analyse der Gewerbeflächennachfrage
- Aufzeigen von Vermarktungschancen und -strategien (Vermarktungszeiten, Umsetzungsdauer)

### Ergebnis

- tabellarische Darstellung der qualitativen Markteinschätzung

---

\* Die jeweilig zutreffende „Region“ wird wie folgt abgegrenzt: Bei einer kreisfreien Stadt bilden die Stadt selbst sowie die umliegender/n Landkreis(e) die Region ab. Hingegen ist der Regionsbegriff bei kreisangehörigen Städten und Gemeinden enger zu fassen und beinhaltet die betreffende Standortkommune sowie den umliegenden Landkreis.

## 3.4. Nachhaltigkeitswirkung

### Ziel

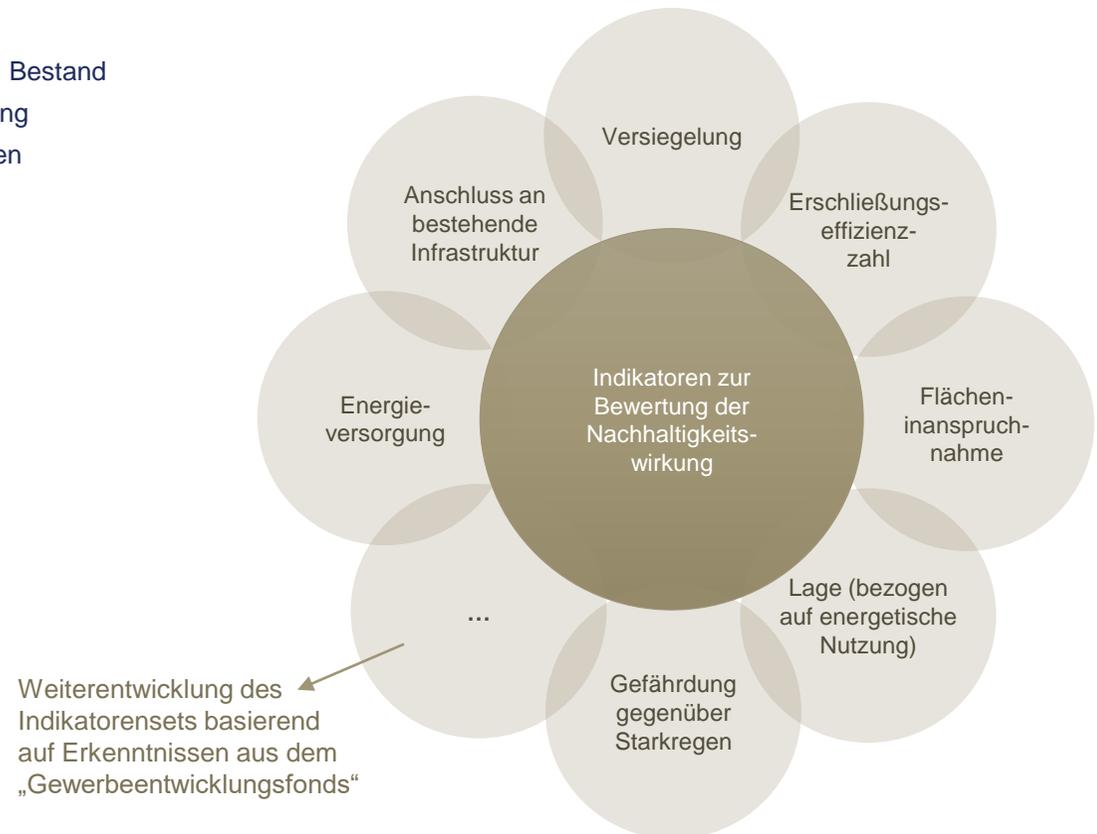
- Darstellung der ökonomischen, sozialen und ökologischen Nachhaltigkeitswirkung des Projekts mit Fokus auf Flächeneffizienz: dabei sollen die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen (insbesondere Bodenversiegelung) und die Zersiedelung der Landschaft bei einer zugleich hocheffizienten Erschließungsstruktur minimiert werden

### Aktivitäten

- Ermittlung der Bodenoberflächen und der versiegelten Fläche im Bestand mit Hilfe von Satellitenbildern, ALKIS-Daten und der Ortsbegehung
- Automatisierte Ermittlung der zu realisierenden Nutzungseinheiten
- Bewertung der Nachhaltigkeitswirkung des Projekts, auch in Anlehnung an die Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)

### Ergebnis

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



## 5. Projektteam und Projektorganisation

Für die Erstellung der Potentialanalysen haben wir ein Kernteam zusammengestellt, welches – je nach konkreter Aufgabenstellung und Gleichzeitigkeit der Leistungsabrufe in wechselnder Zusammensetzung – tätig wird.

Als Projektleitung steht dem Team **Dipl.-Ing. Andreas Kiefer (BIG Städtebau)** vor. Er wird unterstützt und vertreten durch **Dipl.-Ing. Michael Dähnig (IPP)**. Sie verantworten zugleich städtebauliche und raumordnerische und Infrastrukturelle Themenschwerpunkte. In ihrer Arbeit werden Herr Kiefer und Herr Dähnig jeweils durch **Projektmitarbeiter** unterstützt – gemeinsam bilden sie das **Kernteam**.

Das Kernteam kann im Bedarfsfall bei spezifischen Fragestellungen auf einen breit aufgestellten **Fachexpertenpool** zurückgreifen, der die Themen-bereiche Wirtschaft und Gewerbeentwicklung, raumordnerische Belange, ingenieurtechnische Fragestellungen, rechtliche Fragestellungen, Vermarktungsaspekte vollumfänglich abdeckt. Die Einbindung der Fachexperten erfolgt dabei durch die Projektleitung.

Ihrer Aufgabenstellung war zu entnehmen, dass auch die Behandlung von rechtlichen Fragestellungen im Zuge der Potentialanalyse erfolgen soll. Allgemeine rechtliche Stellungnahmen und Hinweise können von uns erarbeitet werden, umfassende rechtliche Beratungsleistungen im eigentlichen

Sinne dürfen nach den Vorgaben des Rechtsdienstleistungsgesetzes von uns jedoch nicht erbracht werden. Sie können aber sicher sein, dass unsere langjährigen Erfahrungen, resultierend aus der Umsetzung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen, aber auch von Baulandentwicklungen in unsere Potentialanalysen einfließen.

**hauptverantwortlich**

**BIG-BAU**  
PROJEKT- UND STADTENTWICKLUNG

**iPP**

**iPP ESN**  
POWER ENGINEERING

**GEWOS**  
Beratung, Planung, Forschung.

**GMA**  
Forschen. Beraten. Umsetzen.

**ergänzende Expertise**

