

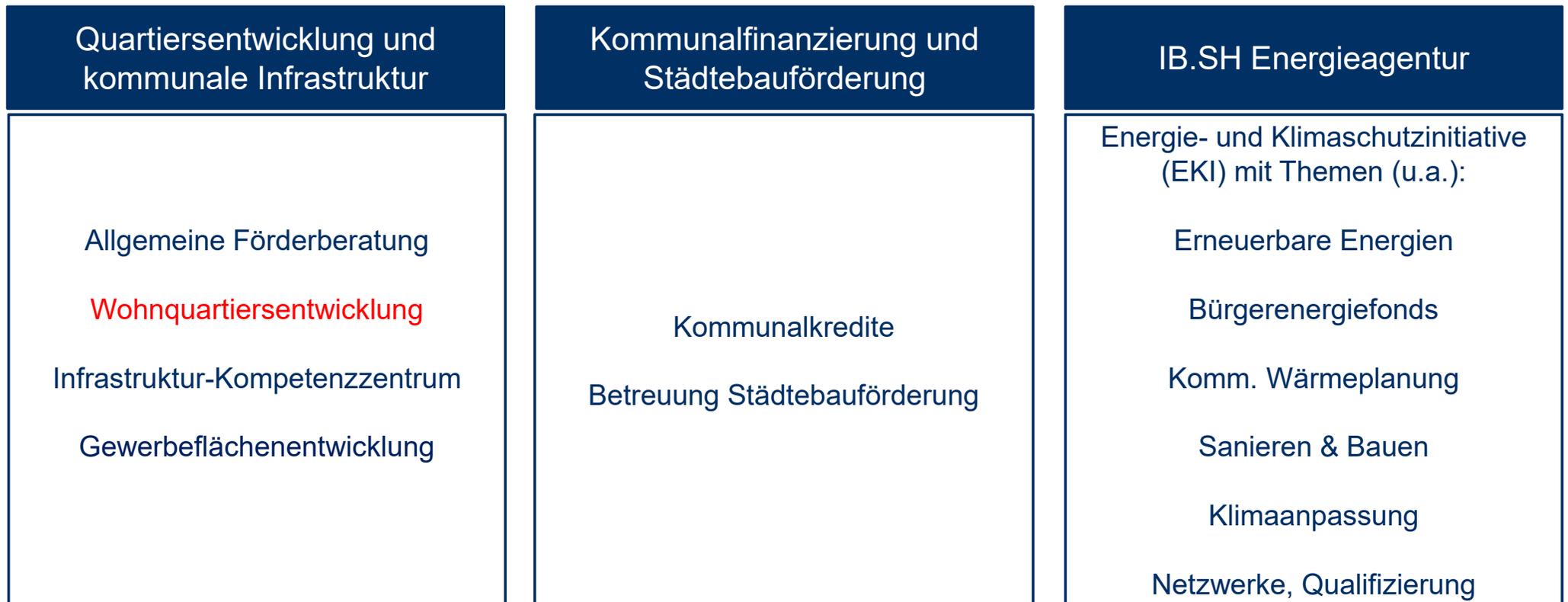
# Baulandfonds

Mareike Zamzow

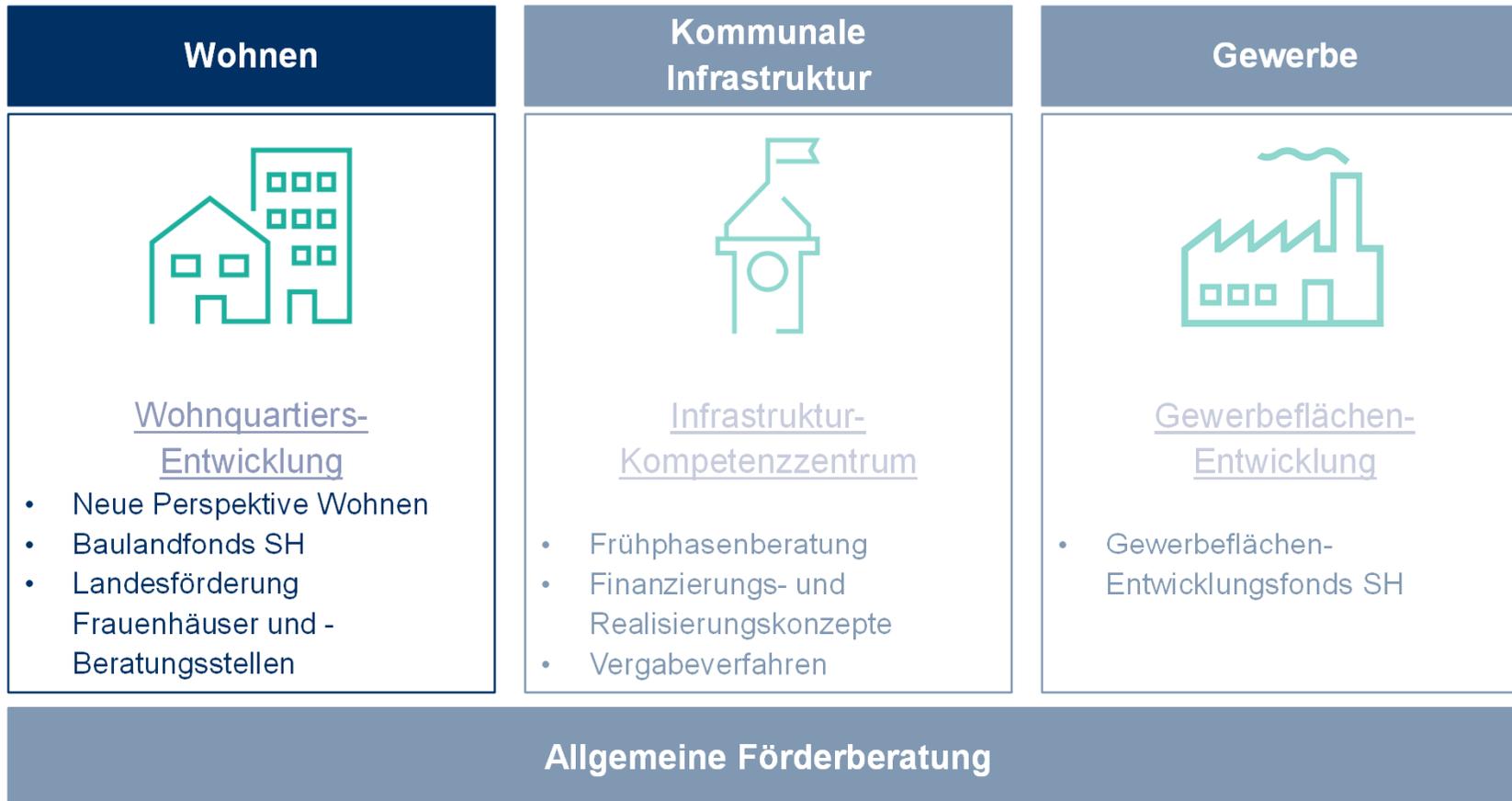
**Quartiersentwicklung und kommunale Infrastruktur**

**Kiel, Juli 2025**

# Organisation des Bereichs Kommunalkunden



# Quartiersentwicklung und kommunale Infrastruktur



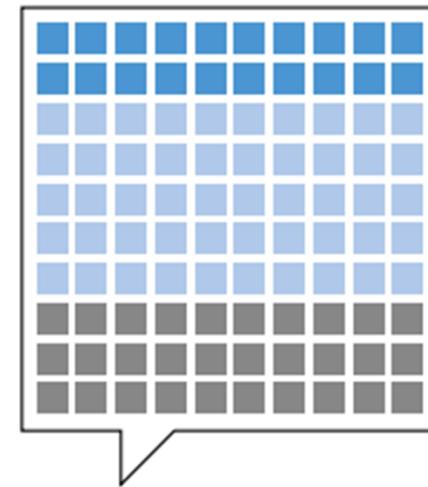
# Innenentwicklung statt Funktionsverlust

Im städtischen wie auch im ländlichen Kontext stehen sich oft Nutzungskonflikte und Funktionsverlust gegenüber.

Das Entwickeln von Baulücken und Brachen ist oft mit einem höheren Planungsaufwand verbunden.

Das Entwickeln im Bestand ist oftmals mit höheren Kosten verbunden.

Flächenreserven von  
Brachflächen und  
Baulücken im  
Innenbereich,  
Bundesweit 2014



gesamt

**1.650 km<sup>2</sup>**

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/19, 2018; Grundlage: BBSR: Analysen KOMPAKT 07/2014, Flächenverbrauch, Flächenpotenziale und Trends 2030, 2014

# Innenentwicklung statt Funktionsverlust

Innenentwicklung ist viel nachhaltiger und durch das BauGB geregelt.

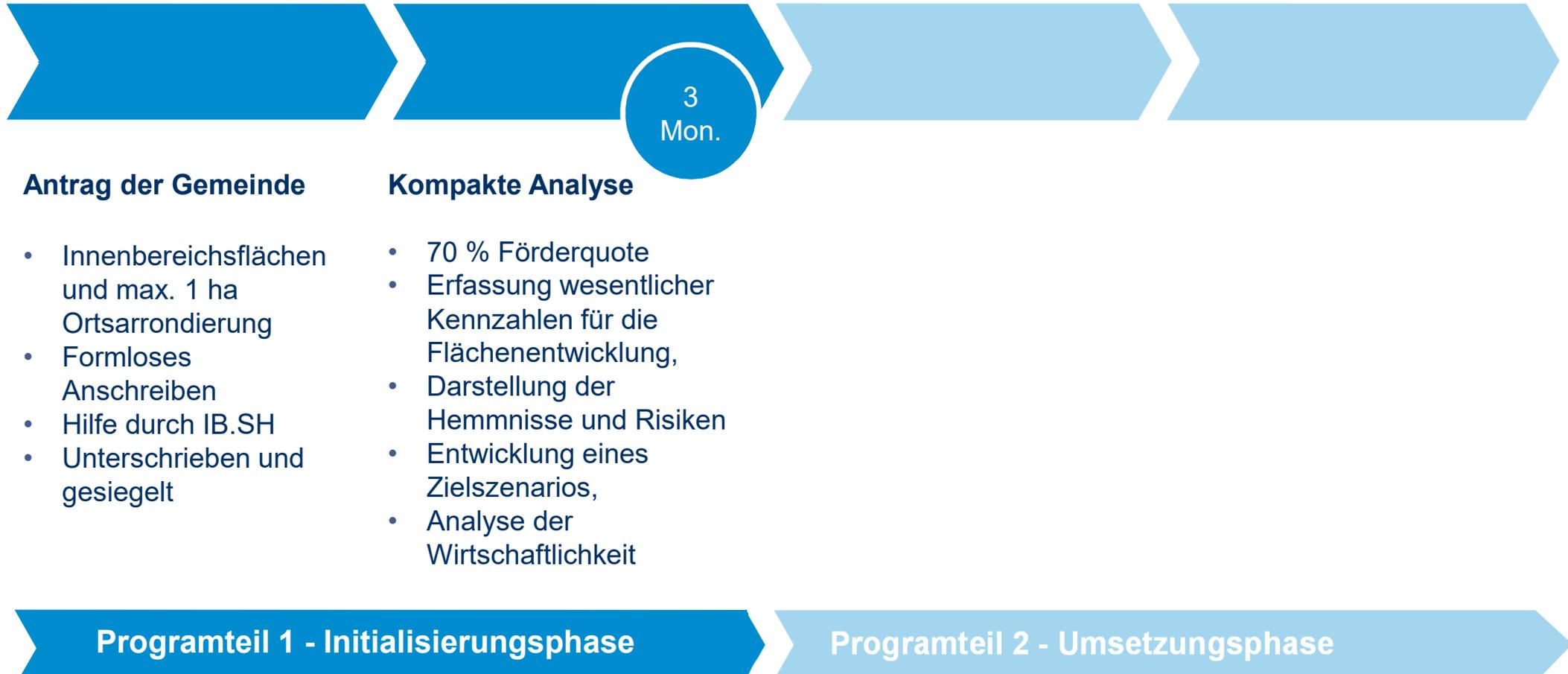
Im städtischen wie auch im ländlichen Kontext profitiert durch Innenentwicklung nicht „nur“ die neue Fläche sondern eben das gesamte Quartier.

Die zentrale Lage ist eine gute Voraussetzung für eine qualitätvolle Entwicklung.



© Bundesstiftung Baukultur  
Design auf Grundlage: Erfurth Kluger Infografik; Überarbeitung durch: Heimann und Schwantes

# Fördersystematik Baulandfonds

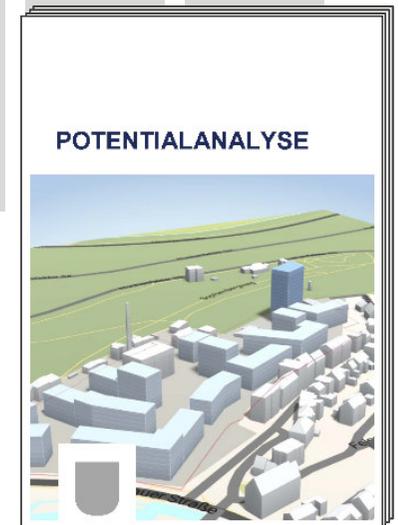


## Programmteil 1 – Potentialanalyse (Initialisierungsphase)

Kosten der Potentialanalyse nach Gebietskategorien und mögliche Förderung

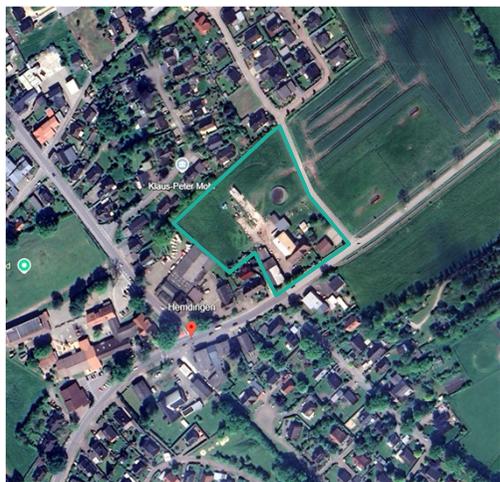
| Entwicklungsfläche  | Pauschalbetrag brutto                                  | Förderanteil 70% der zuwendungsfähigen Kosten | Eigenanteil Kommune |
|---|--|---|---------------------|
| Entwicklungsfläche bis zu 2 ha ohne aufstehende Bebauung  | 23.800,00 €  | 16.660,00 €                                   | 7.140,00 €          |
| Entwicklungsfläche größer 2 ha ohne aufstehende Bebauung  | 28.560,00 €  | 19.992,00 €                                   | 8.568,00 €          |
| Entwicklungsfläche bis zu 2 ha mit aufstehender Bebauung  | 29.750,00 €  | 20.825,00 €                                   | 8.925,00 €          |
| Entwicklungsfläche größer 2 ha mit aufstehender Bebauung  | 33.320,00 €  | 23.324,00 €                                   | 9.996,00 €          |
| Entwicklungsflächen mit erhöhter Komplexität aufgrund Vorbelastungen (Altlasten..), Einbindung im innerstädtischen Kontext, komplexe Erschließungssituation | 44.030,00 €  | 30.821,00 €                                   | 13.209,00 €         |
| Entwicklungsfläche größer 6 ha  | Höhe des Pauschalbetrages ggf. individuell festzulegen |   |                     |

# Programmteil 1 – Potentialanalyse (Initialisierungsphase)



# Programmteil 1 – Potentialanalyse (Initialisierungsphase)

- Darstellung möglicher Varianten zur Ermittlung der Ziele und Bedarfe für die Fläche
- Mögliche verkehrliche Erschließung (z.B. Ringstraße und Stichstraße mit Wendehammer)
- Mögliche Wohntypologien – Mehrfamilienhäuser, Kettenhäuser oder Einzel/Doppelhaus-Typologie;
- Kosten und Ertragsberechnung für die gewählte Fokusvariante
- Berücksichtigung von Fördermöglichkeiten bei der Kalkulation



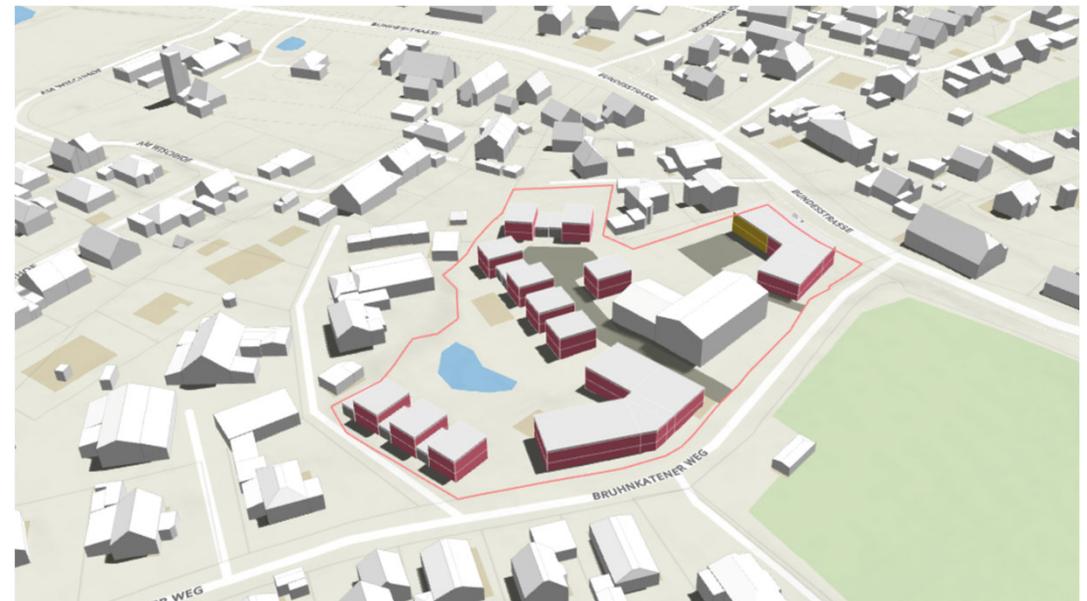
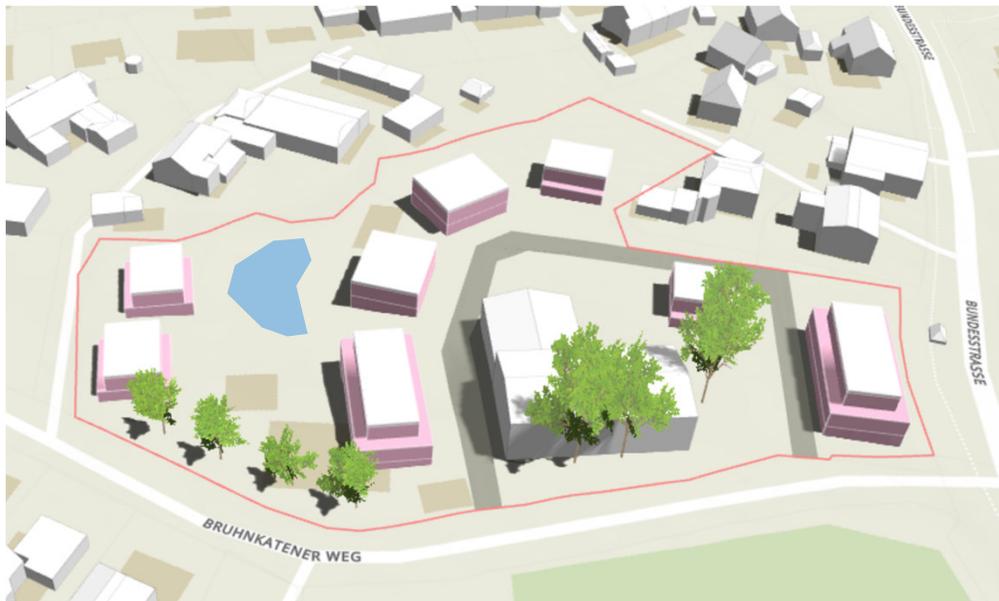
|   |                    |                    |              |
|---|--------------------|--------------------|--------------|
| Regulierung                                     | 17.000 €           | 17.000 €           | 1            |
| - Kostentragung durch AZV                       | - €                | - €                |              |
| adhärente Quickborn                             | 451.000 €          | 451.000 €          | 45           |
| süchtigerparkplätze im Gebiet                   | 116.000 €          | 263.000 €          | 71           |
| Weg nach Verteilungsschlüssel (43%)             | 93.000 €           | 93.000 €           | 9            |
| Ufdränge  | 165.000 €          | 165.000 €          | 16           |
| in  | 99.000 €           | 99.000 €           | 9            |
| <b>rschließung, Nebenkosten u. Finanzierung</b> | <b>2.309.000 €</b> | <b>2.455.000 €</b> | <b>2.909</b> |
| ungskosten - Ansatz: 10%                        | 128.800 €          | 143.400 €          | 18           |
| <b>ITEUR aufgerundet)</b>                       | <b>2.437.800 €</b> | <b>2.598.400 €</b> | <b>3.037</b> |
|   | <b>2.500.000 €</b> | <b>2.600.000 €</b> | <b>3.100</b> |
|   |                    |                    |              |
|   | 10.746             |                    |              |
| 322   | 180,00             |                    |              |
| nutzung   | 20%                | 216,00             |              |
| fr. anno  | 2,00%              |                    |              |
| uldrang   | 4                  | 233,28             |              |
| fr nach Satzung direkt durch Erwerber           |                    | - €                |              |
|   | <b>2.507.000 €</b> | <b>2.507.000 €</b> | <b>2.507</b> |
|   |                    |                    |              |
|   | 2.500.000 €        | 2.600.000 €        | 3.10         |
|   | 2.507.000 €        | 2.507.000 €        | 2.50         |
|   | 7.000 €            | -93.000 €          | -59          |
|   | 2.500.000 €        | 2.600.000 €        | 3.10         |
| g Darlehen in Zuschuss                          |                    | 62.000 €           | 39           |
| wert Abmangel                                   | 750.000 €          | 780.000 €          | 93           |

# Fördersystematik Baulandfonds



## Beispiel Potentialanalyse (Initialisierungsphase)

- Gemeinde im ländlichen Raum
- Ehemalige Hofstelle mit Gebäudebestand und Löschteich
- Ca. 39 WE in Mehrparteienhäusern

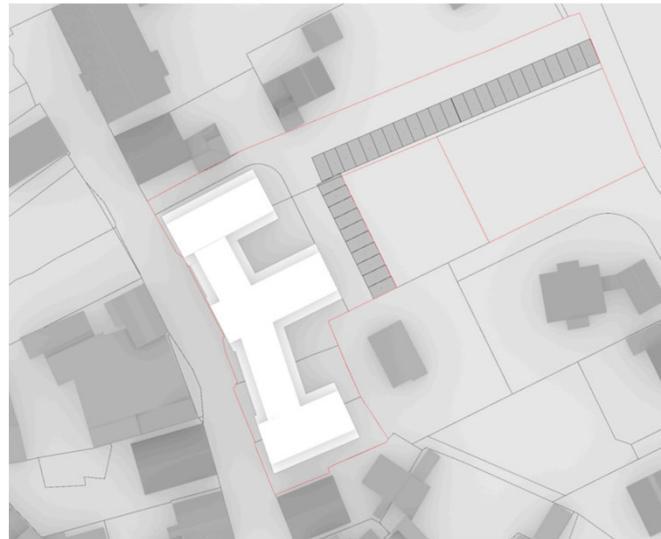


## Beispiel Potentialanalyse (Initialisierungsphase)

| Finanzierung mit Baulandfonds                                   |                |                                       |
|---|----------------|---------------------------------------|
| Ausgaben  | 2.155.000,00 € |                                       |
| Einnahmen   | 2.088.000,00 € |                                       |
| Saldo   | -67.000,00 €   | Mindererlös                           |
| Mögliche Kreditfinanzierung BLF                                 | 2.155.000,00 € |                                       |
| Resultierender Höchstzuschuss                                   | 431.000,00 €   | Maximal 20% der Kreditsumme           |
| Aus Mindererlös resultierende Umwandlung – Darlehen in Zuschuss | 44.667,00 €    | 2/3 der Mindererlöse                  |
| Verbleibender Eigenanteil an Mindererlös                        | 22.333,00 €    | Kommunaler Anteil, 1/3 an Mindererlös |

## Beispiel Potentialanalyse (Initialisierungsphase)

- Gemeinde im ländlichen Raum
- Ca. 38 WE
- Positive Ertragskalkulation



## Beispiel Potentialanalyse (Initialisierungsphase)

- Stadt Neumünster
- Ca. 130 bis 190 WE je nach Variante
- Aufwertung des Quartieres



# Beispiel Potentialanalyse (Initialisierungsphase)

- Übersichtliche Zusammenfassung der Kenndaten und Eckzahlen wie z.B. Nettobauland, Verkehrsfläche und Anzahl der Wohneinheiten.
- Tabelle Übersicht der Kosten angelehnt an DIN 276 mit Kategorien zu Grundstück, Herrichten und Erschließen, Herstellung und Baunebenkosten .
- Darstellung der Einnahmen bei Veräußerung.
- Darstellung einer möglichen Umsetzung.

| Eckdaten  | Wert      | Einheit         | Szenario 12 - Anmerkungen/Annahmebezug<br>max Auslastung   |
|---|-----------|-----------------|--|
| Grundstückfläche (gesamt)   |           | m²              | 3970 Die Flurstücke 10 u 13 gehören bereits der Stadt Barmstedt, Flurstücke 505, 515 und 154/12 noch zu erwerben |
| Nettobauland (NBL)  |           | m²              | 3070   |
| Verkehrsfläche  |           | m²              | 0 Stiefplatzflächen und Zuwegung - ein Baufeld   |
| Grünfläche  |           | m²              | 900 Flurstück 505 als Grünfläche im B-Plan Nr. 60 ausgewiesen und Teile von Flurstück 10 als Grünfläche im FNP   |
| <b>Allgemeine Bebaubarkeit der Fokusvariante ("Kammbebauung")</b> |           |                 |  |
|   | Ja        |                 |  |
| GRZ   |           |                 | 0,29 Umgebungsbebauung (siehe Fly-Booklet) - ähnlich, teilweise niedriger u höher                                |
| GRZ   |           |                 | 0,79 Umgebungsbebauung (siehe Fly-Booklet) - ähnlich, teilweise niedriger u höher                                |
| Ans. Vollg. Nutzung   |           | 38 WE           | 2,2 Vollgeschoss in Umgebungsbebauung (entlang Straße)   |
| 75% BGF   |           |                 | 2291 Wohnfläche in m²  |
|   |           |                 | 3055 Wohn- und Nutzfläche in m²  |
| <b>SIEBEN Kostenzusammenstellung</b>                              |           |                 |  |
| <b>100 Grundstück</b>   |           |                 | <b>612.276</b>   |
| 110 Grundstückswert - Flurstück 515                               | 1127      | 300 € pro m²    | 338.100 Bodenrichtwert vom 01. Januar 2022 300€/m² abzüglich Abbruch   |
| 110 Grundstückswert - Flurstück 154/12                            | 302       | 300 € pro m²    | 75.000 Bodenrichtwert vom 01. Januar 2022 300€/m² abzüglich Abbruch  |
| 110 Grundstückswert - Flurstück 505                               | 900       | 25 € pro m²     | 12.500 Bodenrichtwert vom 01. Januar 2022 2,0€/m² plus Nutzen als Ausgleichsfläche für Entwicklungsfläche        |
| 120 Grundstückswertnebenkosten                                    |           | 8,50 %          | 31.607   |
| 120 Buchwert Flurstück 10 (Gebäude und Grundstück)                | 1344      |                 | 150.000 pauschale Annahme auf Basis des Flstck 13  |
| 120 Buchwert Flurstück 13 (Gebäude und Grundstück)                | 297       |                 | 36.899   |
| <b>200 Herrichten und Erschließen</b>                             |           | brutto          | <b>172.253</b>   |
|   |           | netto           | <b>144.750</b>   |
| 210 Herrichten  |           |                 | 138.500  |
| 211 Sicherungsmaßnahmen   |           | € pauschal      | 5.000  |
| 212 Abbruch Flurstück 10 (Austraße 17)                            | 1121      | m² € 12         | 16000 Abbruchkosten nach Schätzung eines Abbruchplaners (Stand: Sep 2023); BfRI auf Basis der ALKS Daten         |
| 212 Abbruch Flurstück 515 (Austraße 19 - Gebäude)                 | 1948      | m² € 12         | 29000  |
| 212 Abbruch Flurstück 515 (Austraße 19 - Restscheune)             | 1500      | m² € 7          | 11000 Schätzung des Raum Inhalts der Restscheune   |
| 212 Abbruch Flurstück 154/12 (Austraße 23 - Gebäude)              | 579       | m² € 12         | 10000  |
| 212 Abbruch Flurstück 154/12 (Austraße 23 - Nebenanlage)          | 590       | m² € 7          | 5.000  |
| 212 Abbruch Flurstück 13 (Austraße 25 - Gebäude)                  | 771       | m² € 12         | 12.000   |
| 212 Abbruch Flurstück 13 (Austraße 25 - Nebenanlage)              | 207       | m² € pauschal   | 4.000 Nebenanlage sehr klein, deshalb Pauschalwert von €4000 (Erfahrung mit anderen kleinen Abbrüchen)           |
| 213 Altlastenbeseitigung - Flurstück 10                           |           | € pauschal      | 7.500 siehe Altlastenkatasterauskunft  |
| 213 Altlastenbeseitigung Flurstück - 515                          |           | € pauschal      | 15.000 siehe Altlastenkatasterauskunft   |
| 213 Altlastenbeseitigung Flurstück - 505                          |           | € pauschal      | 10.000 Pauschalannahme von €10.000 zu prüfen: siehe Altlastenkatasterauskunft                                    |
| 214 Herrichten der Geländeoberflächen                             |           | € pauschal      | 15.000 Herrichten der Geländeoberfläche nach Abbruch / Bodenausgleich / Grünschnitt für 505                      |
| <b>220 Öffentliche Erschließung</b>                               |           |                 | <b>8.250 n/a - Hausanschlusskosten</b>   |
| 221 Abwasserentsorgung  |           | 0 € pauschal    |  |
| 222 Wasserensorgung   |           | 0 € pauschal    |  |
| 223 Gasversorgung   |           | 0 € pauschal    |  |
| 224 Fernwärmeeinsorgung   |           | 0 € pauschal    |  |
| 225 Stromversorgung   |           | 0 € pauschal    | 8.250 Kostenanteil an benötigter Trafostation  |
| 226 Telekommunikation   |           | 0 € pauschal    |  |
| 227 Verkehrserschließung  |           | 0 € pauschal    |  |
| <b>230 Nichtöffentliche Erschließung</b>                          |           |                 | <b>0 n/a - private Zuwegung und Fläche wird vom zukünftigen Eigentümer hergestellt</b>                           |
| <b>Herstellung</b>  |           | brutto          | <b>55.930</b>  |
|   |           | netto           | <b>47.000</b>  |
| 500 Außenanlagen und Freiflächen                                  |           |                 | 0 Berücksichtigung unter 230   |
| 510 Geländeflächen Grundstück 505                                 |           | € pauschal      | 25.000 Müde für Hochwasserschutz/Regenwasser   |
| 520 Belegte Flächen   | 175 m²    | € 125           | € 22.000   |
| <b>Baunebenkosten</b>   |           | brutto          | <b>13.990</b>  |
|   |           | netto           | <b>11.000</b>  |
| Baugrundgutachten   |           |                 | 5.000 frühzeitiges Bodengutachten aufgrund des potentiell schwierigen Baugrunds und Themen um Hochwasserschutz   |
| Artenchutzgutachten   |           |                 | 3.000  |
| Bauverfahren  |           |                 | 3.000 Empfehlung aufgrund der massiven Stiefplatzauslastung auf Flurstück 10                                     |
| <b>KOSTEN</b>   |           |                 | <b>853.549</b>   |
| <b>Potentialanalyse</b>   |           |                 | <b>8.925</b>   |
| <b>Vertrieb und Finanzierungskosten</b>                           |           |                 | <b>32.778</b>  |
| <b>Kosten miteingeringung (%) bis Realisierung in 2025</b>        |           |                 | <b>14.476</b>  |
| <b>GESAMTKOSTEN</b>   |           |                 | <b>909.729</b>   |
| <b>Rundungswerte</b>  |           |                 | <b>910.000</b>   |
| <b>BINNAHMEN</b>  |           |                 |  |
| Vermarktbar Fläche m² (Szenario 12)                               | 3.070     |                 |  |
| Bodenrichtwert - Stichtag 01.01.2022                              |           | 300,00 € pro m² | Hinweis: Marktbericht 2020-2022 vom Gutachteraussschuss erscheint Oktober 2023                                   |
| Anpassung aufgrund höherer Ausnutzung                             |           | 300,00 € pro m² | Hinweis: neuer Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 im März/April 2024   |
| Angenommene Wertsteigerung per annum                              | 0,00%     |                 | Annahme keine Bodenwertsteigerung aufgrund stark gesunkener Nachfrage auf dem Niveau der aktuellen Inflation     |
| Entwicklungszeitraum bis zur Vermarktung                          | 2         | 300,00 € pro m² |  |
| <b>GESAMT</b>   |           |                 | <b>921.000</b>   |
| Kaufpreisschätzung  | 208.100 € |                 | <b>930.000</b>   |
| Gesamtkosten (gerundet)   | 810.000 € |                 |  |
| <b>SCENARIO 12</b>  |           |                 |  |
| Ausgaben  | 910.000 € |                 |  |
| Einnahmen   | 500.000 € |                 |  |
| Saldo - Ausgaben/Einnahmen  | 20.000 €  |                 |  |
| Mögliche Kreditfinanzierung BLF                                   | 770.000 € |                 |  |
| Daraus resultierende Umwandlung - Darlehen in Zuschuss            |           |                 |  |
| resultierender Höchstzuschuss durch BLF                           | 154.000 € |                 |  |
| Eigenanteil am geforderten Mindererlös                            |           |                 |  |

## Bisherige Erkenntnisse

---

- Die Variantenerarbeitung in den Workshops mit der Kommune und relevanten Akteuren ermöglicht es, **optimale städtebauliche Lösungen** zu erarbeiten.
- Die Potenzialanalysen bieten eine **breites Spektrum an Hilfestellung** für die Potenzialflächen (Neuordnung, Umgang mit Bestand, Bauleitplanung)
- Die Erstellung der Potenzialanalyse beinhaltet die Betrachtung von **unterschiedlichen Wohntypologien**
- Das verwendete **digitale Tool FFY** ermöglicht eine **direkte Ablesbarkeit von Kenngrößen**.
- Die Analyse bietet eine **aussagekräftige Grundlage für die Entscheidung der Kommune**.

## Der IB.SH Newsletter-Service

---



Bleiben Sie auf dem Laufenden  
mit dem IB.SH Newsletter für kommunale Themen!

### Newsletter-Service „kommunale Infrastruktur“:

Behalten Sie mit uns aktuelle Förderaufrufe im Blick:

[www.ib-sh.de/aktuelles/newsletter/](http://www.ib-sh.de/aktuelles/newsletter/)



Zur  
Anmeldung 

# Ihr Ansprechpartner

## IB.SH Förderberatung für Kommunen



**Investitionsbank  
Schleswig-Holstein (IB.SH)**

Mareike Zamzow  
IB.SH Förderberatung Quartiersentwicklung

Telefon: +49 431 9905 2832  
E-Mail: [mareike.zamzow@ib-sh.de](mailto:mareike.zamzow@ib-sh.de)  
[quartiersfoerderung@ib-sh.de](mailto:quartiersfoerderung@ib-sh.de)



### Weitere Informationen:

<https://www.ib-sh.de/produkt/ibsh-foerderberatung-fuer-kommunen/>

### Newsletter-Service „kommunale Infrastruktur“:

Behalten Sie mit uns aktuelle Förderaufrufe im Blick:

[www.ib-sh.de/aktuelles/newsletter/](http://www.ib-sh.de/aktuelles/newsletter/)

