



**Erstellung von  
Kosten- und Finanzierungsübersichten  
im Rahmen von Konversionsprojekten  
– Arbeitshilfe –**



## **Erstellung von Kosten- und Finanzierungsübersichten im Rahmen von Konversionsprojekten**

**– Arbeitshilfe –**

**Eine Veröffentlichung der**

**HA Hessen Agentur GmbH**

Postfach 1811

D-65008 Wiesbaden

Konradinallee 9

D-65189 Wiesbaden

Telefon 0611 / 9 50 17-80

Telefax 0611 / 9 50 17-8313

E-Mail [info@hessen-agentur.de](mailto:info@hessen-agentur.de)

Internet <http://www.hessen-agentur.de>

Geschäftsführer:

Folke Mühlhölzer (Vorsitzender), Dr. Rainer Waldschmidt

Aufsichtsratsvorsitzender:

Tarek Al-Wazir,  
Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung

## **Erstellung von Kosten- und Finanzierungsübersichten im Rahmen von Konversionsprojekten – Arbeitshilfe –**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>Vorbemerkung</b>	<b>1</b>
<b>Einsatz von Kosten- und Finanzierungsübersichten</b>	<b>2</b>
<b>Rahmenbedingungen des Erwerbs von Konversionsflächen</b>	<b>4</b>
<b>Methodik</b>	<b>12</b>
<b>Flächen- und Mengenermittlung</b>	<b>14</b>
<b>Voraussichtliche Ausgaben</b>	<b>17</b>
<b>Voraussichtliche Einnahmen</b>	<b>25</b>
<b>Finanzierung</b>	<b>29</b>



## Vorbemerkung

Kosten- und Finanzierungsübersichten sind nützliche Instrumente bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit von städtebaulichen Entwicklungsvorhaben und -projekten. Nicht nur Projektentwickler und Investoren, sondern auch Kommunen und öffentliche Entwicklungsgesellschaften sind auf Instrumente der Investitionskontrolle als Beurteilungsgrundlage und Steuerungsinstrument angewiesen. Sie kommen bei Vorhaben auf der „grünen Wiese“ zum Einsatz, bei Einzelprojekten im Hochbau, sind aber insbesondere für Konversionsvorhaben, sei es Industriekonversion oder Militärkonversion, von großer Bedeutung.

Die Kosten- und Finanzierungsübersichten i.S.d. § 149 BauGB stellen ein probates und weiterhin aktuelles Tool zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit von Vorhaben dar. Sie sind weiterhin wesentliches Element bei der Durchführung von Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts i.S.d. §§ 136, 165 und 171a und finden weiterhin Anwendung im Kontext des Einsatzes von Fördermitteln. Sie bilden aktuell auch die Grundlage für aktuelle Formen der Investitionsrechnung und Kontrolle (z.B. im Discounted Cash Flow-Verfahren (DCF-Verfahren) sowie bei der Wertermittlung (Residualwertverfahren, deduktive Wertermittlung, Kalkulationsverfahren für werdendes Bauland der GIF (Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung)). Beim DCF-Verfahren werden alle Ein- und Auszahlungen dargestellt und es erfordert die Wahl eines sog. Kalkulationszinssatzes, der nicht zu verwechseln ist mit dem Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren.<sup>1</sup> Der Liegenschaftszinssatz ist empirischer Wert. Er existiert dann, wenn ein Markt für eine bestimmte gewerbliche Immobilienart, z.B. Konversionsliegenschaften) in einer bestimmten Region besteht. Besteht kein Markt, so besteht auch kein Liegenschaftszins und es kann auch kein „Markt“wert ermittelt werden.<sup>2</sup>

Dieser Leitfaden zur Erstellung von Kosten- und Finanzierungsübersichten wird im Rahmen der Konversionsberatung für hessische Kommunen herausgegeben und soll als Richtschnur bei der Erarbeitung dieser komplexen Einnahme-Ausgabe-Übersichten dienen. Die Einnahmen ergeben sich – für den Fall, dass die Kommune überhaupt die Konversionsliegenschaft oder Teile davon angekauft hat – aus (erwarteten) Grundstücks- und Immobilienverkäufen. Im konkreten Anwendungsfall besteht die Kosten- und Finanzierungsübersicht aus einer dynamischen, d.h. auf einer Zeitachse verteilten und inflationierten Einnahme-Ausgabe-Rechnung.

---

1 Der Kalkulationszinssatz wiederum besteht aus einem Kapitalmarktzins (unter vielen verschiedenen bestehenden) als Ausgangswert und einem Risikozuschlag für das immobilienpezifische Risiko. Er ist also subjektiv zusammengesetzt.

2 Der Marktwert ist identisch mit dem Verkehrswert. Vgl. Baugesetzbuch, § 194.

## Einsatz von Kosten- und Finanzierungsübersichten

In Hessen wurden seit 2005 zahlreiche Standorte der Bundeswehr und der US-Streitkräfte geschlossen. Derzeit sind knapp 30 Kommunen von Truppenabzug und Flächenfreigaben betroffen. Mit der Schließung von bisher militärisch genutzten Standorten sind nicht nur negative regionalwirtschaftliche Effekte, d.h. Arbeitsplatzverluste und Kaufkraftrückgänge in den betroffenen Regionen verbunden, die Konversion beinhaltet in vielen Fällen auch Chancen für die Entwicklung von neuen gemischten Stadtquartieren, von Wohnbauflächen und Gewerbegebieten etc. Daran sind die Kommunen nicht nur durch Gestaltung ihrer Planungshoheit beteiligt, sondern in zahlreichen Fällen auch direkt, entweder über die Herrichtung und Erschließung der Flächen oder als Käufer der Liegenschaften.

Da die Konversionsliegenschaften vom Bundesverteidigungsministerium bzw. von den US-Streitkräften an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übergeben werden, ist diese in allen Fällen der Gesprächs- und Verhandlungspartner der Kommunen.

Dabei stellt die Frage der Wirtschaftlichkeit der auf Konversionsflächen beabsichtigten Vorhaben und die mögliche Kostenbeteiligung des Bundes an der Erschließung und der Herrichtung von ehemals militärisch genutzten Flächen für die Kommunen eine zentrale Fragestellung dar.

Hierzu hat der Bund mit dem Praxisratgeber Militärkonversion des BMVBS und auf Grundlage der Beschlusslage des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages einen Rahmen abgesteckt. Detaillierte und in Abstimmung mit der BImA erarbeitete Kosten- und Finanzierungsübersichten spielen hierbei eine wesentliche Rolle. Sie überprüfen die Wirtschaftlichkeit von Entwicklungsvorhaben auf Konversionsflächen.

Sie erleichtern die Kommunikation, stellen die Grundlage für die Verhandlungen zwischen den Kommunen und der BImA dar und unterstützen die Verhandlungspartner dabei

- einen realistischen Ankaufspreis für die gesamte Liegenschaft und/oder
- die Höhe der Beteiligung des Bundes an den erforderlichen Kosten der Entwicklung i.S.d. §§ 147 und 148 BauGB (z.B. für die Herstellung der öffentlichen Erschließung) zu ermitteln.

*Die BImA fördert die Baureifmachung ehemaliger militärisch genutzter Flächen u.a. durch die finanzielle Beteiligung an städteplanerischen Voruntersuchungen bis hin zur Bauleitplanung und beteiligt sich an einzelnen Standortentwicklungsmaßnahmen. Ein wirtschaftliches Ergebnis bei der Entwicklung ist dabei vorausgesetzt.<sup>3</sup>*

---

3 ebenda



Darüber hinaus sind sie wesentlicher Bestandteil prüffähiger Unterlagen für die Beantragung von Fördermitteln beim Land Hessen.

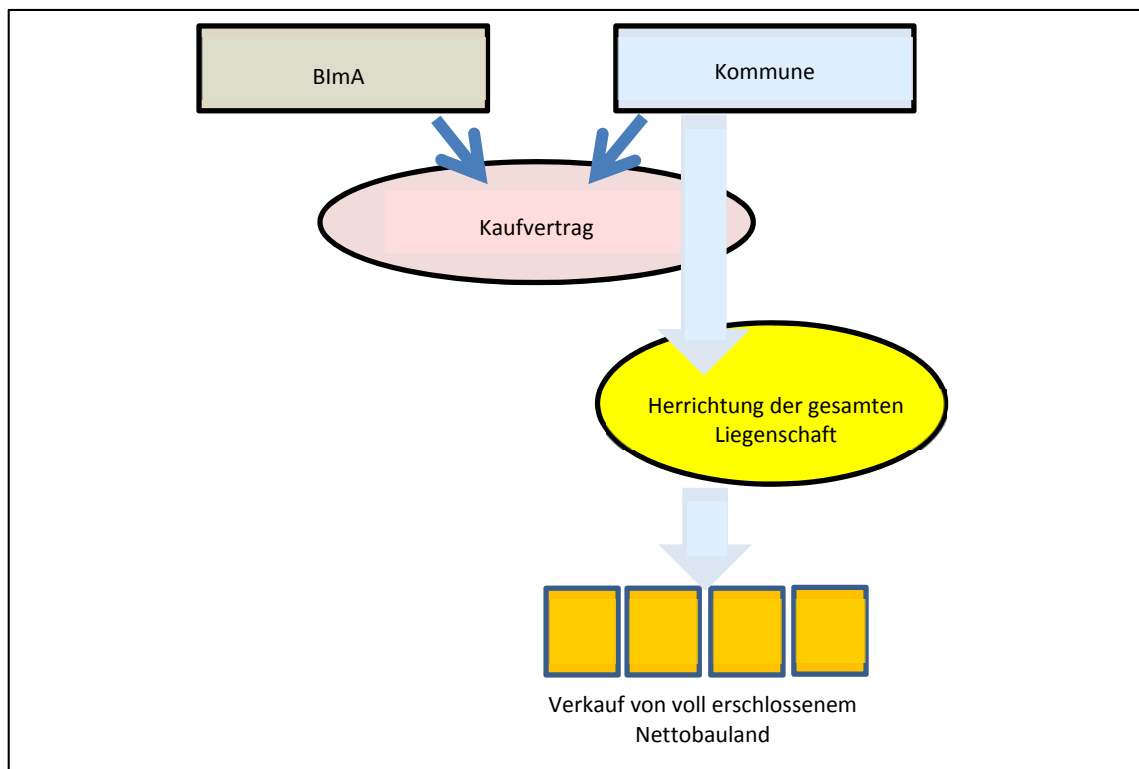
Im Kern sind in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht sämtliche Aufwendungen für die erstmalige Herstellung bzw. den Umbau der öffentlichen Erschließung, d.h. technische Infrastruktureinrichtungen (Verkehrsanlagen, Grünanlagen und Freiflächen) und soziale Infrastruktureinrichtungen, in Anlehnung an §§ 140ff. bzw. 165ff. BauGB zu ermitteln. Dazu gehören auch die Kosten für vorbereitende Maßnahmen wie Planungsleistungen, Bodenordnung und Erwerb, Freilegung von Grundstücken (inkl. Rückbau), ferner die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen, Finanzierung, Projektsteuerung und Vermarktung sowie konversionsbedingten Mehraufwendungen, die nicht umlagefähig sind.

Den Aufwendungen werden die voraussichtlichen Einnahmen aus Grundstücksverkäufen bzw. zu erwartende Erschließungsbeiträge gegenübergestellt. Diese statische Gegenüberstellung wird in einem weiteren Arbeitsschritt dynamisiert und inflationiert, d.h. dass die Ausgaben und Einnahmen auf die geschätzte Projektlaufzeit entsprechend einem Zeit- und Maßnahmenplan verteilt werden und die während der Laufzeit zu erwartenden Preissteigerungen eingearbeitet werden.

## Rahmenbedingungen des Erwerbs von Konversionsflächen

Die Frage der Wirtschaftlichkeit von Entwicklungsvorhaben auf Konversionsflächen stellt sich in besonderem Maß in dem Fall, wenn eine Kommune oder eine mehrheitlich öffentliche Gesellschaft die Liegenschaft komplett erwirbt, herrichtet und vermarktet. (Variante 1)

### Variante 1: Kompletterwerb durch die Kommune (Prinzipiskizze)



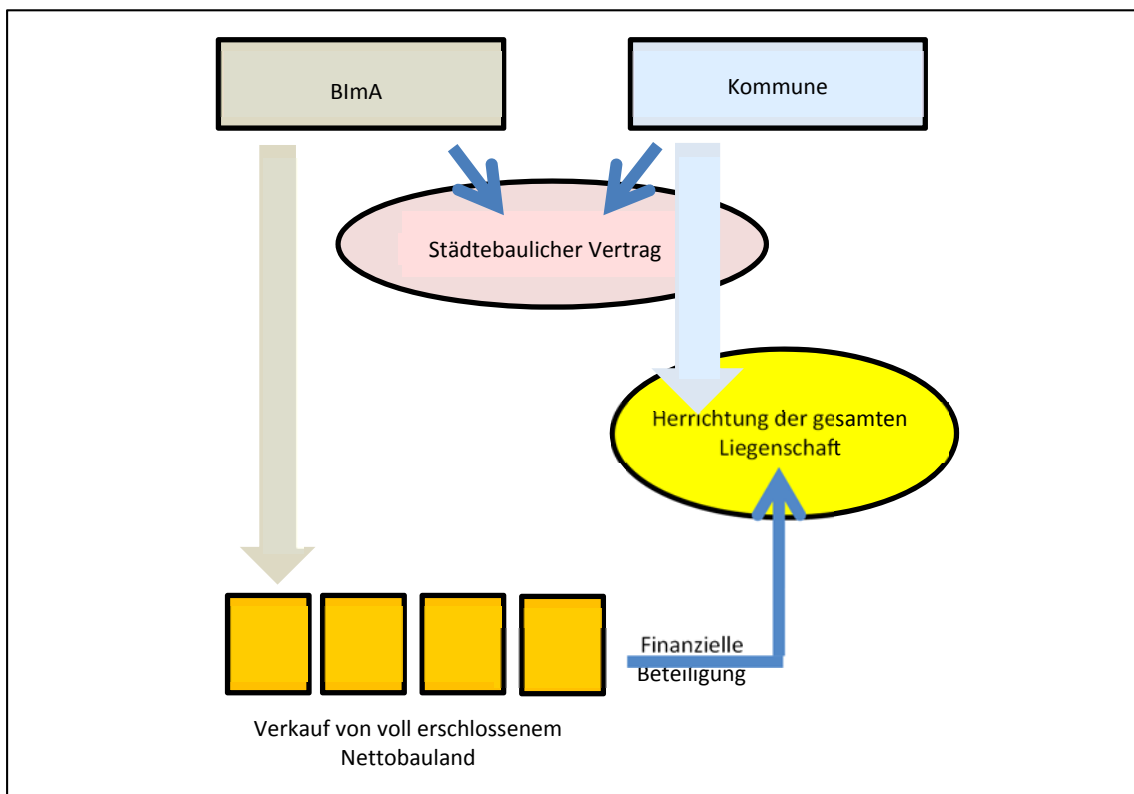
Quelle: HA Hessen Agentur GmbH

Aber auch bei der Vermarktung der Liegenschaften durch den Bund selbst und der Beschränkung der Kommunen auf die Ausübung der Planungshoheit und die Herstellung der öffentlichen Erschließung gemäß § 127 (2) sowie der Abwasserbeseitigungsanlagen gemäß § 127 (4) BauGB stellt die Wirtschaftlichkeit dieser Herrichtung eine zentrale Frage dar und sollte mit Hilfe einer Kosten- und Finanzierungsübersicht detailliert aufgearbeitet werden.

Diese Kosten- und Finanzierungsübersicht ist dann z.B. die Grundlage für städtebauliche Verträge, die die Kommunen mit der BlmA abschließen. (Variante 2).

Die BlmA bleibt Eigentümer, die Kommunen führen die Erschließung und Entwicklung durch. Hierzu schließt die BlmA mit den zuständigen Kommunen einen Städtebaulichen Vertrag, wonach sich die BlmA an den Erschließungs- und Entwicklungskosten auf der Grundlage eines abgestimmten Planungs- und Baurechts sowie entsprechender Kosten- und Erlösprognosen beteiligt.<sup>4</sup>

### Variante 2: Gesonderte Herrichtung und Vermarktung (Prinzipiskizze)



Quelle: HA Hessen Agentur GmbH

Im Zuge der **Variante 1** gibt es in der Praxis wiederum verschiedene Optionen für die Kommunen oder eine mehrheitlich öffentliche Gesellschaft, die Konversionsfläche zu erwerben:

4 ebenda

## Erstzugriffsoption

Zum einen besteht das sogenannte **Erstzugriffsoption**, die den Erwerb der Konversionsfläche durch die Kommune zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert ohne Bieterverfahren ermöglicht. Kaufangebote Dritter und damit eine Wettbewerbskomponente, die ein Bieterverfahren für die Konversionsgrundstücke stets beinhaltet, bleiben hierbei unberücksichtigt. Die Erstzugriffsoption besteht auch für Konversionsliegenschaften, die aufgrund früherer Reformentscheidungen der Streitkräfte für eine zivile Nachfolgenutzung zur Verfügung stehen. Bereits eingeleitete Bieterverfahren werden jedoch fortgeführt.

Die BlmA hat nach geltender Rechtslage, d.h. entsprechend § 1 des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmAG) in Verbindung mit § 63 Abs. 3 der Bundeshaushaltsordnung (BHO) das nicht betriebsnotwendige Vermögen wirtschaftlich, d. h. ohne Bieterverfahren und zum vollen Wert, d.h. zum Verkehrswert (§ 194 BauGB) zu veräußern.

*Dieser ist gemäß § 194 BauGB „stichtagsbezogen, aber dennoch zukunftsorientiert und wird maßgeblich durch die zukünftige Nutzung bestimmt.“<sup>5</sup>*

Dagegen haben die Kommunen vor allem die strukturpolitischen und städtebaulichen Entwicklungsziele für die meist schon länger brach liegenden Konversionsflächen im Blick. Diese sind in vielen Fällen nicht deckungsgleich mit den kurzfristigen Vermarktungszielen der BlmA.

Das Erstzugriffsrecht ist zwar ein Schritt in die richtige Richtung, hat jedoch für die Kommunen nicht die unterstützende Wirkung, die bei vorangegangenen Konversionswellen die sogenannten Verbilligungstatbestände beim Transfer militärischer Liegenschaften an die Standortkommunen hatten.

### **„Verkauf an die Kommune: Erstzugriffsoptionen der Kommune**

*Bei Vorlage bestimmter Maßgaben und Bedingungen ermöglicht der Bund den Kommunen den Erwerb von ehemals durch die Bundeswehr oder die Gaststreitkräfte genutzten Liegenschaften zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert (voller Wert nach § 63 der BHO), ohne dass die BlmA das oben beschriebene Bieterverfahren durchführt. Basis für diese sogenannte Erstzugriffsoption ist ein Beschluss des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages vom 21. März 2012. Diese Erstzugriffsoption gilt für Gebietskörperschaften sowie für privatrechtliche Gesellschaften bzw. Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen die Gebietskörperschaften mehrheitlich beteiligt sind.*

<sup>5</sup> Gabriele Bobka, Wertermittlung beim Verkauf ehemaliger Militärflächen, in: Der Immobilienbewerter, 4/12, Seite 6ff.

### **Zweckerklärung der Kommune – Grunderwerb zur Erfüllung kommunaler Aufgaben**

*Die Erstzugriffsoption besteht nur, wenn der Grunderwerb unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, zu der die Gebietskörperschaft gesetzlich verpflichtet ist oder die auf der Grundlage der jeweiligen Kommunalverfassung bzw. Gemeindeordnung des Landes wahrnimmt. Der Aufgabenbereich einer Gemeinde umfasst sowohl Angelegenheiten des eigenen als auch des übertragenen Wirkungskreises. Auf der Grundlage der kommunalrechtlichen Allzuständigkeit im eigenen Wirkungskreis ist das Aufgabenspektrum einer Gemeinde sehr weit gefächert. Gemeindliche Aufgaben in diesem Sinne sind z. B. regelmäßige die Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge, Wohnungsfürsorge oder Maßnahmen zur strukturellen Entwicklung. Die konkrete Bewertung muss sich an den Gegebenheiten des Einzelfalles orientieren. Die Gemeinde muss eine verbindliche Erklärung zum Zweck der beabsichtigten Nutzung abgeben.*

*Soweit erforderlich, legt die Gemeinde zukünftige zivile Nachfolgenutzungen – unabhängig von der Eigentümerschaft – im Rahmen ihrer Planungshoheit fest. Grundlage für die Zweckerklärung sollten somit regelmäßig mindestens eine informelle, die Grundzüge der städtebaulichen Planung darlegende Konzeption der Kommune sowie kommunale Grundsatzbeschlüsse zu dieser zivilen Nachfolgenutzung sein. Die BImA verpflichtet sich, der Kommune für die vorbereitenden Schritte alle vorhandenen Pläne und Unterlagen zur Verfügung zu stellen sowie den Zugang zur Liegenschaft zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu ermöglichen, soweit dies möglich ist.*

*Der kommunale Grunderwerb im Wege der Erstzugriffsoption erfolgt zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert nach den Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) und den dazu ergangenen Richtlinien. Laut Beschluss vom 21. März 2012 hat die Ermittlung des Verkehrswertes durch einen unabhängigen Sachverständigen zu erfolgen. Die bei der BImA angestellten Sachverständigen erfüllen die Voraussetzungen für die Unabhängigkeit gemäß Nr. 2a der Grundstücksmittelteilung von 1997. Insbesondere bei Kapazitätsengpässen kann die BImA auch externe, öffentlich bestellte und vereidigte oder zertifizierte Sachverständige sowie den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beauftragen. Die Grundlagen der Wertfindung sollen in einem kooperativen Ansatz zwischen Kommune und BImA abgestimmt werden.*

### **Fristen**

*Für die Ausübung der Erstzugriffsoption wird seitens des Bundes ein zügiges Verfahren mit zeitlichen Vorgaben angestrebt. Die BImA orientiert sich an folgenden Regel-  
fristen:*

- Für die Abgabe der Zweckerklärung soll ein Zeitraum von maximal sechs Monaten ab dem Zeitpunkt der schriftlichen Mitteilung an die Kommune über die Möglichkeit der Erstzugriffsoption nicht überschritten werden.*
- Die Erstzugriffsoption soll aus Sicht des Bundes entfallen, sofern Verkaufsverhandlungen nicht innerhalb eines Jahres nach Bekanntgabe des Wertermittlungsergebnisses zur notariellen Beurkundung eines (mindestens für die Kommunen bindenden) Grundstückskaufvertrags geführt haben.*
- Das gesamte Verfahren soll ab Ausübung der Erstzugriffsoption durch die Kommune bis zur notariellen Beurkundung des Kaufvertrages einen Zeitraum von regelmäßig zwei Jahren nicht überschreiten.*

*Angesichts der Unterschiedlichkeiten von Größe und Komplexität der Liegenschaften wird empfohlen, zur Ausübung der Erstzugriffsoption im Wege einer kooperativen Vereinbarung zwischen BImA und der Kommune auch Aussagen zum zeitlichen Ablauf zu treffen. Generell sollte seitens der Gemeinde vor Ausübung der Erstzugriffsoption eine eingehende Prüfung erfolgen, ob der Erwerb, die damit verbundenen Pflichten als Eigentümerin und die Entwicklung der Liegenschaft im Rahmen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Gemeinde liegen und mit welchen Risiken der Erwerb und die Entwicklung verknüpft sind.“<sup>6</sup>*

Der im Rahmen des Erstzugriffs festzustellende Verkehrswert wiederum kann grundsätzlich über Sach-, Vergleichs-, Ertragswertverfahren ermittelt werden. Diese Standardverfahren sind jedoch bei Konversionsliegenschaften häufig nicht anwendbar. Anders als bei „normalen“ Immobilien gibt es für den Handel mit militärischen Flächen keinen Markt wie beispielsweise für Gewerbeflächen, landwirtschaftliche Flächen etc. und somit keine Vergleichspreise und daher ist eine Wertermittlung mit den drei klassischen Verfahren kaum möglich. Häufig müssen die Liegenschaften erst noch zu baureifem Land, also zu Bauerwartungs- oder Rohbauland entwickelt werden. Von Seiten der BImA bzw. des BMVBS wird in diesen Fällen ein deduktives Verfahren auf der Grundlage des abgestimmten Nachnutzungskonzepts vorgeschlagen.

---

6 Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Praxisratgeber Militärkonversion, Berlin 2013, S.84f.

### **„Wertermittlungsverfahren**

*Grundsätzlich sind die in der ImmoWertV vorgesehenen Wertermittlungsverfahren anzuwenden. Für die Bewertung ehemals militärisch genutzter Grundstücke, die städtebaulich entwickelt werden sollen, sind diese Standardverfahren häufig nicht unmittelbar anwendbar, da Vergleichspreise und -daten beispielsweise für die Grundstücksqualität „Bauerwartungsland“ oft fehlen.*

*Dann können die erforderlichen Daten ggf. mit dem im Folgenden beschriebenen deduktiven Verfahren in Anlehnung an das „GIF-Verfahren“ abgeleitet werden: Der Wert des Grundstücks wird ermittelt, indem die marktüblichen Kosten (z. B. für Erschließung, Altlasten- und Kampfmittelsanierung, Rückbau etc.) unter Berücksichtigung der Chancen und Risiken (u. a. Berücksichtigung der Wartezeiten mittels Abzinsung) von dem für das vermarktbare baureife Land auf Basis von Vergleichspreisen wahrscheinlich zu erzielenden Kaufpreis abgezogen werden. Die Differenzierung aus potenziellem Ertrag und Kosten ist ggf. wie bei allen Wertermittlungsverfahren an die Bedingungen des Marktes anzupassen und die Wartezeit z. B. mittels Abzinsung zu berücksichtigen.“<sup>7</sup>*

Dies bedeutet, dass von diesem voraussichtlichen Marktwert die gesamten Freilegungs- und Erschließungskosten, Wertminderungen durch Wartezeiten etc. abgezogen werden, der Differenzbetrag entspricht dem voraussichtlichen Bodenwert. Es wird also die Herangehensweise eines Investors simuliert.

*„Rechtlich und wirtschaftlich weiter nutzbare bauliche Anlagen sind in die Wertermittlung marktgerecht einzubeziehen. Die Erfahrungen zeigen, dass die frühzeitige und kooperative Verständigung über wesentliche Rahmenbedingungen (z. B. Entwicklungszeiten, Trägerschaften von Erschließungskosten) die Akzeptanz für das Wertgutachten erhöht und eine qualifizierte Grundlage für Kaufverhandlungen schafft.“<sup>8</sup>*

Diesem „Investorenansatz“ folgt auch die Aufstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht.

### **Aktuelle Entwicklung**

Am 27. November 2013 haben CDU, CSU und SPD in ihrem Koalitionsvertrag für die 18. Legislaturperiode eine verbilligte Abgabe von nicht mehr benötigten Konversionsliegenschaften des Bundes an die betroffenen Kommunen beschlossen, damit am Gemeinwohl orientierte kommunale Vorhaben, wie die Schaffung von bezahlbarem

<sup>7</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Praxisratgeber Militärkonversion, Berlin 2013, S.85f.

<sup>8</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Praxisratgeber Militärkonversion, Berlin 2013, S.85f.



Wohnraum, realisiert werden können. Damit wurde eine wesentliche Forderung mehrerer Bundesländer gegenüber dem Bund nun doch noch in die Tat umgesetzt.

*„Einen wichtigen Beitrag für mehr Wohnbauland können nicht mehr benötigte Konversionsliegenschaften im öffentlichen Eigentum leisten. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wird die Kommunen auch weiterhin dabei unterstützen. So wird mit Rücksicht auf die vielen am Gemeinwohl orientierten Vorhaben der Kommunen, wie der Schaffung bezahlbaren Wohnraums und einer lebendigen Stadt, eine verbilligte Abgabe von Grundstücken realisiert. So können auf der Grundlage eines Haushaltvermerks Konversionsliegenschaften verbilligt abgegeben werden. Das Gesamtvolumen ist auf höchstens 100 Mio. Euro für die nächsten vier Jahre begrenzt. Zukünftig sollen zudem Kommunen zur Beschleunigung von Verkaufsverfahren gegenüber der BImA auch das Instrument von Besserungsschein verstärkt nutzen können.“<sup>9</sup>*

### Besserungsschein

Als Besserungsschein wird zum einen das schriftliche Versprechen eines Schuldners (z.B. die Kommune) bezeichnet auf eine Forderung, auf die bereits von Seiten des Gläubigers (BImA) verzichtet wurde, Zahlung zu leisten, wenn es seine Einkommenslage wieder erlaubt.

Zum anderen versteht man unter einem Besserungsschein aber auch die Verpflichtung des Käufers eines Wertpapiers oder einer Beteiligung auf einen bereits gezahlten Kaufpreis zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachzahlung zu leisten, wenn bestimmte vertraglich fixierte Umstände eintreten. Hierbei handelt es sich in der Regel um eine vorab definierte Wertsteigerung des Kaufgegenstands.

Der Besserungsschein gibt den Gläubigern die Möglichkeit, auf ihre Forderungen ganz oder teilweise zu verzichten ... ohne sich vollständig der Chance zu berauben, im Falle einer wirtschaftlichen Erholung des Unternehmens einen Teil oder die gesamte Forderung zurück zu erhalten.

Quelle: [www.wirtschaftslexikon.de](http://www.wirtschaftslexikon.de)

Die verbilligte Abgabe von Konversionsflächen durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) soll auf eine solide gesetzliche Grundlage gestellt werden, d.h. die Einfügung einer sogenannten Öffnungsklausel im Gesetz über die BImA ist dazu erforderlich. Dadurch kann die BImA am Gemeinwohl orientierte Vorhaben von Kommunen, wie die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, bei der Gestaltung des Verkaufspreises für die jeweilige Konversionsliegenschaft berücksichtigen und muss sich nicht mehr ausschließlich am Immobilienmarkt orientieren. Einem entsprechenden Antrag zur Änderung des BImA-Gesetzes hat der Bundesrat nun Ende November 2013 mit überwältigender Mehrheit zugestimmt.

<sup>9</sup> Deutschlands Zukunft gestalten, Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 18. Legislaturperiode sowie Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz, Baden-Württemberg.



### Beispiele aus der Praxis

Das von der BImA propagierte deduktive Wertermittlungsverfahren, aber auch das Erstzugriffsrecht setzen erste Planungsüberlegungen der Kommune voraus, die ggf. aber schon wertbildend sein können, z.B. dann, wenn **kein Beschluss zur Einleitung Vorbereitender Untersuchungen** gefasst wurde.

#### Darmstadt

In Darmstadt wurden im Rahmen der Konversion mehrerer großflächiger Housing areas und ehemals militärisch genutzter Liegenschaften frühzeitig intensive und umfassende Bürgerbeteiligungsverfahren unternommen. In Diskussionsveranstaltungen und Planungswerkstätten wurde mit großem Interesse und hoher Partizipation der Bürgerschaft sowohl Engagement als auch Kreativität investiert, um für die zur Diskussion stehenden Quartiere qualitätvolle Rahmenpläne zu erarbeiten.

Die Auswirkungen dieser aus städtebaulicher Sicht sinnvollen und notwendigen Vorgehens beschrieb Daniela Wagner, Geschäftsführerin der Grünen-Fraktion im Kreistag Darmstadt, in der Presse aus der Perspektive der Kommune: „Mit jedem Zeitungsbericht über neue tolle Planungen schraubte die BImA als Inhaberin der Konversionsgrundstücke ihre Preisvorstellungen weiter in die Höhe. Nun sind wir so weit, dass die Pläne mit den geforderten Quadratmeterpreisen finanziell nicht vereinbar sind. Im Moment geht nichts vor und nichts zurück“. Frau Wagner, die auch im Bundestag Konversion als Arbeitsschwerpunkt hatte, zog daraus die zentrale Lehre, dass eine an sich frühzeitig anzustrebende Bürgerbeteiligung und Planung die Gefahr in sich birgt, dass sie gerade das unmöglich machen kann, was sie eigentlich erreichen will: qualitätvolle Planungen. Genau dies ist jedoch auch das Problem des von der BImA im Rahmen des so genannten Erstzugriffs propagierten Vorgehens.

#### Bamberg

Die Stadt Bamberg kam als erste in den Genuss der mit Beschluss des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages erweiterten Auslegung. Das Erstzugriffsrecht der Stadt Bamberg wurde bei der Konversion des US Standorts auf sämtliche Liegenschaften erweitert einschließlich der Wohngebäude einschließlich etwaiger außerhalb der eigentlichen Kasernengelände gelegener Wohnimmobilien. Der Forderung nach einem vergünstigten Erwerb im Sinne des Erwerbs zum entwicklungsunbeeinflussten Boden- (Anfangs-Wert) konnte der Haushaltsausschuss nicht folgen.

### Besonderes Städtebaurecht

Der Erwerb einer Konversionsliegenschaft durch die Kommune kann aber auch unter Anwendung des Instrumentariums der **Entwicklungs- oder Sanierungsmaßnahme** erfolgen.

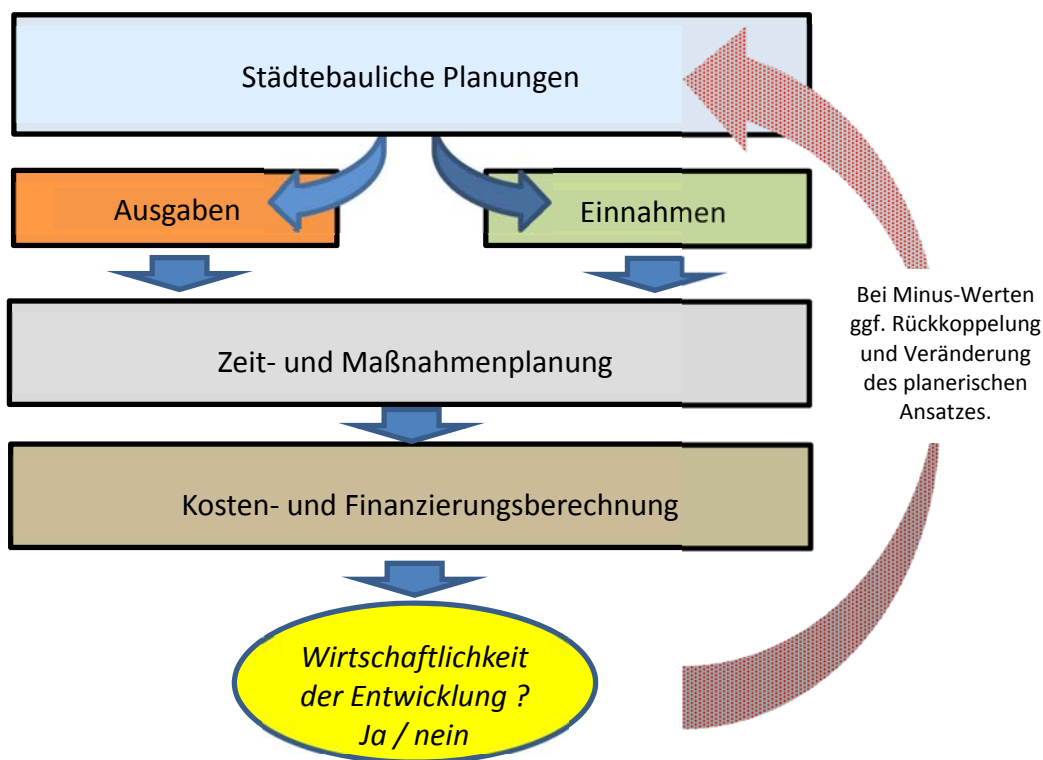
Fasst die Kommune den Beschluss zu Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 bzw. § 165 (4) BauGB zu Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahmen, gilt der Tag der Veröffentlichung des Beschlusses als Qualitätsstichtag und die Bodenpreise werden zu diesem Stichtag quasi eingefroren. Dieser entwicklungsunbeeinflusste Wert (Anfangswert) kann ebenfalls die Verhandlungsgrundlage darstellen. Von ihm werden allenfalls durch die Konversion bedingte Mehraufwendungen, nicht jedoch die gesamten Entwicklungskosten abgezogen. Ein umfassendes deduktives Verfahren wie beim Erstzugriff ist hier also nicht möglich.

## Methodik

Die Ermittlung der voraussichtlichen Ausgaben sowie die Erstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht erfolgt auf der Grundlage der von den Kommunen erarbeiteten differenzierten **Rahmenpläne oder Bebauungsplanentwürfe** sowie einer vorläufigen **Zeit- und Maßnahmenplanung**.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist aufgrund der in der Regel nicht endgültigen städtebaulichen Planungsgrundlagen sowie der unbestimmten Grundstücksnachfrage nur als grobe Risikoeinschätzung zu verstehen.

### Verfahrensablauf zur Feststellung der Wirtschaftlichkeit von Entwicklungsvorhaben auf Konversionsflächen



Quelle: HA Hessen Agentur GmbH

Grundsätzlich ist zu beachten, dass auf **rechtlichen Veränderungen des Baurechts beruhenden Grundstückswertsteigerungen** die BImA in aller Regel die Aufnahme einer Nachzahlungsklausel in den notariellen Kaufvertrag verlangt. Mit dieser Klausel wird sie zu mindestens 50 % an Wertsteigerungen beteiligt, die in einem Zeitraum von bis zu 20 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages eintreten. Bei Vorliegen einer detailliert ausgearbeiteten Nachnutzungskonzeption besteht die Möglichkeit, auch kürzere

## Konversion in Hessen

Zeiträume und einen niedrigeren Prozentsatz der Beteiligung zu vereinbaren, als wenn die Nachnutzungskonzeption eher offen formuliert ist.

- Im Gegenzug sollten die Kommunen auch auf der Neufestsetzung des Kaufpreises bestehen, wenn sich innerhalb dieser Frist Nutzungen, die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes waren, nicht realisiert werden können oder unvorhersehbare zusätzliche Aufwendungen z.B. für die nachträgliche Beseitigung von Altlasten notwendig sind, die zum Zeitpunkt der Kaufpreisermittlung nicht bekannt waren.

Die Konkretisierung der für die Entwicklung und Erschließung des Gebietes erforderlichen Einzelmaßnahmen und deren voraussichtliche Kosten werden für die Aufstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht gemeinsam mit der BlmA getroffen bzw. ermittelt.

**Ausschnitt Excel-Sheet: Übersicht Inhalt Kosten- und Finanzierungsübersicht**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
3	<b>A. Vorbereitung</b>								
4	A1	Planungskosten u. Wirtschaftlichkeitsberechnungen							
5	A2	Öffentlichkeitsarbeit							
6	<b>B. Ordnungsmaßnahmen</b>								
7	B1	Umzug Bewohner							
8	B2	Gründerwerb							
9	B3	Freilegung Grundstücke							
10	B4	Verkehrerschließung innerhalb							
11	B5	Verkehrerschließung außerhalb							
12	B6	Private interne Erschließung							
13	B7	Abwasser und Wasser							
14	B8	Abfall							
15	B9	Strom und Wärme							
16	B10	Kommunikation							
17	B11	Grünanlagen							
18	B12	Ausgleichsmaßnahmen							
19	<b>C. Baumaßnahmen</b>								
20	C1	Modernisierung und Instandsetzung							
21	C2	Neubau und Ersatzbau							
22	C3	Gemeinbedarf							
23	C4	Sonstige Baumaßnahmen							
24	<b>D. Sonstige Maßnahmen</b>								
25	D1	Projektsteuerung							
26	D2	Vermarktung							
27	D3	Unterhaltungskosten							
28	D4	Soziale Kosten und Mindereinnahmen							
29	D5	Finanzierungskosten							
30									
31									
32	<b>Strukturangaben</b>								
33									
34	Inflationierung der Ausgaben:	von	2016	bis	2017	2,00%			
35		und von	2018	bis	2025	3,00%			
36									
37									
38									

Quelle: HA Hessen Agentur GmbH

## Flächen- und Mengenermittlung

Erster Schritt bei der Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die Flächenermittlung für die zu entwickelnden Teilbereiche und Grundstücke in der Konversionsliegenschaft und die Mengenermittlung je Teilbereich bzw. Grundstück für die zu entfernende bzw. zu erneuernde Infrastruktur. Die Positionen der Flächen- und Mengenermittlung je Teilbereich sind in entsprechenden Excel-Tabellen zu erfassen.

### Flächenermittlung

Zunächst ist die Grundstücksfläche der Liegenschaft festzustellen (Bruttofläche) die sich aus den Katasterbestandsplänen ergibt.

Entsprechend den Festlegungen in Rahmenplänen oder den Festsetzungen von Bebauungsplanentwürfen ist danach der öffentliche Flächenbedarf zu ermitteln (z.B. 28 % der Fläche der Liegenschaft). Dies sind die Flächen, die nicht weiter vermarktet werden sollen. Davon entfallen unterschiedlich große Flächenanteile auf

- die öffentliche Verkehrserschließung (Straßen, Gehwege, Plätze, Parkplatzflächen, öffentliche Garagen, Begleitgrün, Beleuchtung etc.)
- öffentliche Grünflächen (öffentliches Grün, Parks, Kinderspielplätze)
- Gemeinbedarfsflächen (Kindertagesstätte, Grundschule, Schule, Sportflächen etc.)
- öffentliche Versorgung (Heizwerk, Kläranlage etc.)

Die Restfläche stellt in der Regel das zu vermarktende Nettobauland dar (z.B. 72 %), das sich mehreren unterschiedlichen Teilbereichen oder Grundstücken zuordnen lässt, die sich an den künftigen, unterschiedlichen Nutzungen orientieren. z.B.

- Bereich A Gewerbeflächen (32 %)
- Bereich B Gewerbe- und Mischgebietsflächen (10 %)
- Bereich C Geschosswohnungsbau (10 %)
- Bereich D Wohnen (EFH und DH) (20 %)

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) ist ebenfalls näherungsweise für die privatisierbaren Bauflächen A bis D zu ermitteln, da dies den Bodenwert und damit die potenziellen Erlöserwartungen mitbestimmt.

## Konversion in Hessen

**Ausschnitt Excel-Sheet: Flächenermittlung**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	<a href="#">Inhaltsverzeichnis</a>								
2									
3	<b>Flächenermittlung</b>								
4	<b>Basis-KoFi_Konversionsgebiet</b>								
5									
6	Stand:	16.01.2014							
7									
8									
9	<b>Bereich</b>	<b>Name / Teilfläche</b>	<b>Ifd. Nr.</b>	<b>Größe in qm</b>	<b>Ausnutzung Geschosse / GRZ / GFZ</b>	<b>Preis je qm</b>			
10									
11									
12	<b>Wohnbauflächen</b>								
13	Bereich A	linke Hälfte	W1	10.885		230			
14	Bereich A		W2	26.592					
15	Bereich A		W3	30.355					
16	Bereich B			100.000	III/ 0,30,9				
17	Bereich C								
18	<b>Zwischensumme</b>								
19	<b>Gewerbeflächenbauflächen</b>								
20	Bereich A		G1						
21	Bereich A		G2						
22	Bereich A		G3						
23	Bereich B								
24	Bereich C								
25	<b>Zwischensumme</b>								
26	<b>Sonderbauflächen</b>								
27	Bereich A		S1						
28	Bereich B								

Quelle: HA Hessen Agentur GmbH

**Mengen- und Massenermittlung**

Die Mengenermittlungen orientieren sich an den oben beschriebenen Teilbereichen und Grundstücken A bis D und betreffen zunächst die Freilegung dieser Teilbereiche. Sie umfassen im Wesentlichen

- die Kubikmeter an vorhandenem Gebäudevolumen, die abgebrochen werden sollen,
- die Flächen, die entsiegelt werden müssen und
- die laufenden Meter alter Leitungsnetze, die entfernt oder verpresst werden müssen.

Dabei sind jeweils die unterschiedlichen Abfallkategorien zu berücksichtigen.

In einem nächsten Schritt ist die Mengenermittlung für die künftige Infrastruktur und Ausstattung der Liegenschaft erforderlich. Auch sie orientiert sich wiederum an den oben beschriebenen zu entwickelnden Teilbereichen und umfasst im Wesentlichen

- die laufenden Meter für die Herstellung des Kanal- und Wassernetzes,
- ggf. die laufenden Meter herzustellendes Leitungsnetz für Strom und Telekom, um konversionsbedingte Mehraufwendungen zu erfassen,
- die voraussichtlichen Mengen für die Möblierung und Ausstattung des öffentlichen Raums (Beleuchtung, Absperrungen und Einfassungen, Sitzgelegenheiten, Papierkörbe etc.)
- die Auflistung weiterer notwendiger Anlagen und Einrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken, Kläranlage etc.), für die in der Regel pauschal Baukosten zu ermitteln sind.

## Voraussichtliche Ausgaben

### Ermittlung von Kostenansätzen und Einheitspreisen

Parallel zur Flächen- und Mengenermittlung kann in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Ämtern der Kommunalverwaltung sowie den entsprechenden Ver- und Versorgungsunternehmen sowie der BImA die Ermittlung der voraussichtlichen Kosten erfolgen. Dabei sind möglichst bereits durchgeführte Konversionsprojekte als Referenz mit heranzuziehen.

Im Einzelnen handelt es sich um die Schätzung von Einheitspreisen je Kubikmeter, je laufendem Meter, pro Stück oder um pauschale Annahmen für einzelne Maßnahmen.

Die Kostenansätze stellen reine Erwerbs- und Herstellungskosten einschließlich der dazugehörenden Nebenkosten (Planung, ggf. Gebühren) und der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19 Prozent dar.

- In der Kosten- und Finanzierungsübersicht werden zunächst die voraussichtlichen Gesamtkosten für öffentliche Maßnahmen, d. h. die Kosten sämtlicher Kostenträger erfasst.
- Laufende Betriebskosten werden in der Regel nicht erfasst oder kapitalisiert, da diese nicht aus den Bodenwerterlösen finanzierbar sind. Ausnahmen sind denkbar bei Ausgaben der Kommune zur Sicherung von Teilflächen, auf denen noch Maßnahmen des bisherigen Eigentümers Bund ausstehen (z.B. Umzäunung und Bewachung von Teilflächen, deren Sanierung der Bund noch erledigen muss).
- Nicht erfasst werden die Kosten für private Maßnahmen.

Die Gesamtkosten für öffentliche Maßnahmen (Kostengruppen A, B, C und D) werden differenziert nach den umlagefähigen und den nicht umlagefähigen Kosten. Wichtige Arbeitsgrundlage ist hier die **Erschließungsbeitragssatzung** der jeweiligen Kommune sowie die Kommunale Abgabensatzung (KAG).

### Kostenübersicht

Die Kostenübersicht gliedert sich in die vier Hauptkostengruppen:

- A Vorbereitung
- B Ordnungsmaßnahmen
- C Baumaßnahmen (Hochbau)
- D Sonstige Maßnahmen

**Ausschnitt Excel-Sheet: Ausgabegruppen**

Allgemeine Information					Nur Auswertung für:		Abschnitt		eilabschnitt						
Basis-KoFi_Konversionsgebiet															
Stand 16.01.2014															
<b>I. Ausgaben</b>															
Zeile	MA	EM	PSP-Code	Bezeichnung	Plan 2014- 2025			Gesamt-kosten	nicht inflat. plan 2025	inflat. plan 2025	angefallene Kosten vor 2014	inflat. plan 2014	inflat. plan 2015	inflat. plan 2016	
					Laufzeit	Maßnahmen	Dauer								
hr	r	Dauer													
<b>A. Vorbereitung</b>															
				A1	Planungskosten u. Wirtschaftl.berechnungen	2014	2025	12	1.218.994	1.000.000	1.218.994	0	0	0	0
				A2	Öffentlichkeitsarbeit	2014	2025	12	0	0	0	0	0	0	0
<b>B. Ordnungsmaßnahmen</b>															
				B1	Umzug Bewohner	2014	2025	12	0	0	0	0	0	0	0
				B2	Gründerwerb	2014	2025	12	0	0	0	0	0	0	0
				B3	Freilegung Grundstücke	2014	2025	12	0	0	0	0	0	0	0
				B4	Verkehrerschließung innerhalb	2014	2025	12	0	0	0	0	0	0	0
				B5	Verkehrerschließung außerhalb	2014	2025	12	0	0	0	0	0	0	0
				B6	Private interne Erschließung	2014	2025	12	0	0	0	0	0	0	0
				B7	Abwasser und Wasser	2014	2025	12	0	0	0	0	0	0	0
				B8	Abfall	2014	2025	12	0	0	0	0	0	0	0
				B9	Strom und Wärme	2014	2025	12	0	0	0	0	0	0	0
				B10	Kommunikation	2014	2025	12	0	0	0	0	0	0	0
				B11	Grünanlagen	2014	2025	12	0	0	0	0	0	0	0
				B12	Ausgleichsmaßnahmen	2014	2025	12	0	0	0	0	0	0	0
<b>C. Baumaßnahmen</b>															
				C1	Modernisierung und Instandsetzung	2014	2025	12	0	0	0	0	0	0	0
				C2	Neubau und Ersatzbau	2014	2025	12	0	0	0	0	0	0	0
				C3	Gemeinbedarf	2014	2025	12	0	0	0	0	0	0	0
				C4	Sonstige Baumaßnahmen	2014	2025	12	0	0	0	0	0	0	0
<b>D. Sonstige Maßnahmen</b>															
				D1	Projektsteuerung	2014	2025	12	0	0	0	0	0	0	0
				D2	Vermarktung	2014	2025	12	0	0	0	0	0	0	0
				D3	Unterhaltungskosten	2014	2025	12	0	0	0	0	0	0	0
				D4	Soziale Kosten und Mindereinnahmen	2014	2025	12	0	0	0	0	0	0	0
				D5	Finanzierungskosten	2014	2025	12	0	0	0	0	0	0	0
				<b>Summe</b>											

Quelle: HA Hessen Agentur GmbH

**A Vorbereitung**

Zur Vorbereitung zählen im Wesentlichen sämtliche Planungen, Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen und die Öffentlichkeitsarbeit im Vorfeld der Entwicklung.

Hier werden sämtliche bereits entstandenen bzw. künftig noch anfallenden Kosten für *städtebauliche Planungs- und Untersuchungsleistungen*, für *Fachplanungen*, für *notwendige Fachingenieurleistungen*, für *Genehmigungen*, für die *Kosten- und Finanzierungsübersicht* selbst und für *Bürgerworkshops*, *Bürgerbeteiligungen* und *sonstige Werbung* (Flyer etc.) im Vorfeld und während der Entwicklung erfasst.

Die Gesamtkosten stellen in voller Höhe anrechenbare Kosten dar. Eine detaillierte Ermittlung und Zusammenstellung der Einzelkosten erfolgt in tabellarischen Übersichten.



## B Ordnungsmaßnahmen

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören *Bodenordnung und Grunderwerb*, gegebenenfalls der *Umzug von Bewohnern und Betrieben*, die *Freilegung von Grundstücken*, die *Herstellung und Änderung von (künftigen öffentlichen) Erschließungsanlagen* (u.U. auch außerhalb der Liegenschaft), die *Herstellung von Grün- und Freianlagen*, *Lärmschutzmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen*.

Die Kosten für **Bodenordnung und Grunderwerb** stellen in vollem Umfang anrechenbare Kosten dar und enthalten die Verfahrenskosten (Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer, Vermessungskosten, ggf. Gesellschaftsgründung, Rechtsberatung etc.) für die Übertragung der gesamten Liegenschaft oder von Grundstücken, die für die Herstellung der öffentlichen Erschließung und des öffentlichen Gemeinbedarfs benötigt werden.

### Ausschnitt Excel-Sheet Planungskosten und Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Planungskosten und Wirtschaftlichkeitsberechnungen									
A - Vorbereitung									
Bezeichnung	Anzahl	Einheit z.B. Stück, lfm, qm	EHP. Preis	Faktor Maß- nahme in %	Kosten Maßnahme	Anteil Kommune in %	Kosten Kommune Gesamt	Plan 2014 - 2025	
								Basis- jahr	Laufzeit Einzelmaßnahme Startjahr Endjahr
<b>Vorbereitungsmaßnahmen</b>									
Voruntersuchungen (in Anlehn. An § 140 BauGB)	1		1.000.000	100%	1.000.000	100%	1.000.000		
Vervielfältigungskosten					0		0		
<b>Vergütung sonst. Beauftragter</b>									
Adressenrecherche					0		0		
Versand					0		0		
<b>Städtebauliche Planung</b>									
Bestandsanalyse					0		0		
Marktanalyse					0		0		
Rahmenplan/Masterplan					0		0		
Städtebaulicher Wettbewerb					0		0		
Städtebauliches Detailkonzept					0		0		
F-Plan-Änderung					0		0		
B-Planung					0		0		
Modellbau					0		0		
Vervielfältigungskosten					0		0		
<b>Fachplanung</b>									
Landschaftsplan					0		0		
Grünordnungsplan					0		0		
Übergeordn. Betrachtung Natur->Artenschutz					0		0		
Übergeordnetes Verkehrsgutachten					0		0		
Statik von Verkehrsanlagen (z.B. Brücken, Unterführungen etc.)					0		0		

Quelle: HA Hessen Agentur GmbH

Ausschnitt Excel-Sheet: Freilegung von Grundstücken

Titel:		Freilegung von Grundstücken											
Kategorie:		B - Ordnungsmaßnahmen											
1. Ausgaben													
Zeile	PSP-Cod e	Ab-schnitt	Teil-abschni tt	Bezeichnung	Anzahl	Einheit z.B. Stück, lfm, qm	EHP-Preis	Faktor Maß-nahme in %	Kosten Maßnahme	Anteil Kommun e in %	Kosten Kommune Gesamt	Plan 2014 Basis-jahr	Plan 2014 Lauf Einzelma Startjahr
				<b>Abriß</b>									
				Abbruch, Gebäude, voraus. Verkehrsentwicklung					0		0		
				Abbruch, Gebäude, voraus. Verkehrsentwicklung außerhalb Hochregal Döhler					0		0		
				Abbruch, Gebäude, voraus.					0		0		
				<b>Entsiegelung</b>									
				Betonstraße aufnehmen, entsorgen, o. Deponiegebühr					0		0		
				Bitumenbelag aufnehmen, entsorgen, ohne Deponiegebühr					0		0		
				<b>Rückbau technische Erschließungsanlagen ALT</b>									
									0		0		
				<b>Schadstoffentfernung</b>									
				Kampfmittelräumung (baubegleitend) 3 Jahre					0		0		
				Alllastenuntersuchung I: Histor. Erkundung					0		0		
				Gebäudeschadstoffe					0		0		
				<b>Entsorgung/Deponie/Zwischenlagerung</b>									
				Lagerung Schutt					0		0		
				Entsorgung Bodenaushub					0		0		
				<b>Vermessung öffentl. Flächen</b>									
				zentrale Datenbereitstellung GIS					0		0		
				Neuordnung / Grundbuchrechtliche Sicherung der öffentlichen Flächen					0		0		
				<b>Archäologische Funde</b>									
									0		0		
				<b>Summe und Übertrag</b>					0		0		

Quelle: HA Hessen Agentur GmbH

Die Grunderwerbssteuer wird mit 6 % in Ansatz gebracht.

- Es wird sollte mit der BImA verhandelt werden, dass die Übertragung dieser Grundstücke, die im angenommenen Fall einen Anteil von 28 % der Gesamtfläche haben, ähnlich wie bei einem Umlegungsverfahren (30 % Anteil für öffentlichen Flächenbedarf) zum Null-Wert an die Kommune übertragen werden, d.h. für diese Grundstücke kein Ankaufswert in die Kosten- und Finanzierungsübersicht eingesetzt werden muss.

Notwendig werden kann auch der **Umzug von Bewohnern und Betrieben:**

### Beispiele

Ein Gebäude mit mehreren Wohnungen, welches sich am Rand einer Konversionsfläche befindet, wird schon seit Jahren von der BImA an Private vermietet. Im Zuge der Erschließung und Umnutzung der Konversionsfläche könnte es beispielsweise notwendig werden, dieses Gebäude abzureißen. Die Bewohner müssen dann umgesiedelt werden, ggf. wäre ein Ersatzbau notwendig.

Auch störende Betriebe in unmittelbarer Nähe eines künftigen Wohnquartiers, das auf der Konversionsfläche entstehen soll, könnten von einem Umzug betroffen sein.

Mit der **Freilegung von Grundstücken** werden Teilbereiche oder die gesamte Liegenschaft (je nach gewählter Variante) für den späteren Verkauf oder die Entwicklung durch die Kommune selbst vorbereitet.

Zur Freilegung gehören der Abriss von nicht mehr benötigten Gebäuden, die Entsiegelung von Flächen, die Schadstoffentfernung auf den zu erwerbenden Grundstücken sowie die Entsorgung der Schadstoffe. Zur Freilegung zählt auch das Entfernen nicht mehr benötigter Leitungen, die potenzielle spätere Baumaßnahmen stören könnten.

- Von Seiten der Kommune ist jedoch anzustreben, dass die Kosten für die Altlastenbeseitigung bzw. -sanierung vom Bund als Eigentümer der Liegenschaft vollständig übernommen werden. Dies gilt auch für eventuelle Kosten der Kampfmittelbeseitigung, die vom Land Hessen zu übernehmen sind.

Die sicherlich umfangreichste Kostenposition bei den Ordnungsmaßnahmen ist die **Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen**. Dazu zählen die Herstellung und Herrichtung der gesamten Verkehrserschließung mit der Herstellung von Straßen, Gehwegen und Plätzen sowie Anlagen und Flächen für den ruhenden Verkehr und den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) einschließlich der Beleuchtung und Möblierung sowie der notwendigen Signalanlagen und Beschilderung). Zu nennen sind ferner die Herstellung oder Änderung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen sowie die Herstellungskosten für Anlagen weiterer Versorgungsträger (Strom, Telekom u. a.).

- Hierbei sollten gesondert die „konversionsbedingten“ Mehraufwendungen für die Herstellung all dieser Anlagen erfasst werden. Sie sind nicht umlagefähig.

### Beispiel

Häufig ist es z.B. notwendig, für die künftigen Trassen von Versorgungsträgern, in die Wasserleitungen oder Kabel gelegt werden, nicht nur – wie üblicherweise – Gräben auszuschanzen, sondern vorher 25 cm dicke Betonschichten zu entfernen. Diese zusätzliche Entsiegelung (sofern sie noch nicht anderweitig erfasst ist) stellt einen nicht umlagefähigen konversionsbedingten Mehraufwand dar.

Mehrkosten beim Verlegen von technischer Infrastruktur könnten sich auch aus dem vorherigen Entfernen von alten störenden Leitungen oder einer längeren Trassenführung aufgrund von „Hindernissen“ ergeben, was beim Verlegen auf der „grünen Wiese“ als Vergleichsfall nicht notwendig wäre.

Zur Ermittlung der umlagefähigen Kosten sind die Erschließungsbeitragssatzung und das kommunale Abgabengesetz (KAG) und ggf. weitere Satzungen zugrunde zu legen.

Als umlagefähige Kosten gemäß Erschließungsbeitragssatzung einer Kommune sind in der Regel die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Erschließung gemäß § 127 (2) BauGB einschließlich Straßenbegleitgrün und der Abwasserbeseitigungsanlagen gemäß § 127 (4) BauGB. Umlagefähig nach Kommunalem Abgabengesetz (KAG) sind in der Regel die Kosten für die Herstellung der Wasserversorgungsanlagen, die Kosten der weiteren Versorgungsträger für Strom, Telekom u. a. sowie die Hausanschlusskosten für die Abwasserbeseitigungs- und die Wasserversorgungsanlagen.

Eine weitere Kostenposition sind *Herstellung und Änderung von gebietsbezogenen Grün- und Freiflächen und Lärmschutzanlagen* sowie die notwendigen *naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen*, die ggf. auch an anderen Standorten erfolgen.

Die ermittelten Kosten sollen grundsätzlich auch die Baunebenkosten beinhalten. Eine detaillierte Ermittlung und Zusammenstellung der Einzelkosten erfolgt in tabellarischen Übersichten.

## **C Baumaßnahmen**

Zu den Baumaßnahmen zählen im Wesentlichen die Modernisierung und Instandsetzung sowie der Neubau von Gebäuden für öffentliche Zwecke. Dies sind in der Regel *Gemeinbedarfseinrichtungen oder auch Verwaltungsgebäude* etc. Weitere Positionen sind die *Ersatzbebauung* für ggf. weggefallene private und öffentliche Gebäude, die *Gebäudesicherung*, z.B. aus Gründen des Denkmalschutzes.

## D Sonstige Maßnahmen

Zu den Ausgabepositionen in der Rubrik „Sonstige Maßnahmen“ gehören die *Finanzierungskosten*, ferner die Kosten für *Projektsteuerung* und die Kosten für die *Vermarktung der künftigen Bauflächen*.

In dieser Rubrik werden auch Mindereinnahmen der Kommune erfasst, z.B. durch Preisbindungen im Sozialen Wohnungsbau, und ggf. zusätzliche unterhaltungsbezogene Kosten bzw. zusätzliche soziale Kosten.

### Ausschnitt Excel-Sheet: Sonstige Maßnahmen - Projektsteuerung

Zeile	PSP-Code	Ab-schnitt	Teil-abschnitt	Bezeichnung	Anzahl	Einheit z.B. Stück, lfm, qm	EHP, Preis	Faktor Maß-nahme in %	Kost Maßna
Titel:				Projektsteuerung					
Kategorie:				D - Sonstige Maßnahmen					
1. Ausgaben									
				Projektsteuerung					
				Projektsteuerungshonorar					
				Externe Beratung / Rechtsberatung					
				Erschließungsträgerhonorar					
				oder pauschal 3,50% der Gesamtkosten					
				Raumkosten und Sachkosten					
				<b>Summe und Übertrag</b>					

Quelle: HA Hessen Agentur GmbH

### Beispiele

**Mindereinnahmen** können sich aus der Tatsache ergeben, dass auf Wunsch der BlmA auf den Abriss von Zeilenbauten in Housing areas verzichtet wurde. Hier entstehen infolgedessen mehr (öffentlich geförderte) Wohneinheiten mit Mietpreisbindung und keine Reihenhäuser, wie vielleicht von der Kommune zunächst gewünscht.

Mehr Wohnungen müssen nicht zwingend mehr Entlastung für die Kommunalen Haushalte bedeuten. Im Gegenteil: Soziale Kosten (Kindergeld, Hartz IV) belasten die kommunalen Haushalte dann, wenn neben der Schaffung und Unterhaltung der öffentlichen Infrastrukturen (Kita, Schule, ÖPNV, Ver- und Entsorgung) der günstige Wohnraum z.B. ungesteuert von zuziehenden Beziehern von Sozialleistungen in Anspruch genommen wird.

Eigentlicher Hintergrund ist die Frage nach dem Umgang mit dem Planungsgewinn und die Frage wie die Kommunen die auf sie zukommenden verbleibenden Kosten aus der Konversion, insbesondere Kosten für die Schaffung und Unterhaltung der sozialen Infrastruktur, decken können. Ein potenzieller Planungsgewinn wird in der Regel nämlich nicht – quasi als Spekulationsgewinn – in den städtischen Haushalt „einverleibt“, sondern er refinanziert z.B. diese Mindereinnahmen und sozialen Kosten.

Diese Auffassung nimmt indirekt Bezug auf die Regelungen des Sanierungs- und Entwicklungsrechts. Dieses sieht z.B. bei der Anwendung der Entwicklungsmaßnahme einen klaren Rahmen für die Mittelverwendung vor, nämlich zunächst zur ausschließlichen Finanzierung der entwicklungsbedingten Kosten und darüber hinaus erst die Ausschüttung eventuell entstehender Überschüsse der Maßnahmen.

**Ergebnis:**

Die Summe dieser Kostengruppen stellt die Gesamtkosten dar. Nach Abzug der umlagefähigen Kosten gemäß der kommunalen Erschließungsbeitragssatzung erhält man die voraussichtlich anrechenbaren Gesamtkosten für die Konversionsmaßnahme. Darin enthalten sein sollte auch der gemäß Erschließungsbeitragssatzung in der Regel 10%ige Eigenanteil der Kommune.

Die so ermittelten Gesamtkosten müssen nun den potenziellen Einnahmen gegenüber gestellt und gemeinsam mit diesen in einem nächsten Schritt auf die angenommene Dauer der Entwicklung, u.U. ein Zeitraum von 10 Jahren und länger, verteilt werden. Dabei sind mögliche Preissteigerungen (Inflationierung) und die Kosten für Vor- und Zwischenfinanzierungen zu berücksichtigen.

## Voraussichtliche Einnahmen

### Variante 1:

#### **Deckung der gesamten Entwicklungskosten einschließlich Grunderwerbs durch Einnahmen aus Grundstücksverkäufen durch die Kommune selbst bzw. eine mehrheitlich öffentliche Gesellschaft**

Die Kommune oder eine mehrheitlich öffentliche Gesellschaft (SEG) erwirbt die komplette Konversionsliegenschaft und entwickelt die Flächen in eigener Regie und auf eigene Kosten. Die Kommune trägt das gesamte Vermarktungsrisiko. Nach Herrichtung und Erschließung der Flächen werden einzelne Grundstücke erschließungsbeitragsfrei von der Kommune/SEG an künftige Nutzer/Entwickler verkauft.

Die Verkaufspreise pro Quadratmeter Nettobauland müssen marktfähig sein. Die gesamten Herrichtungskosten, die die Kostengruppen A, B, C und D umfassen, sollen im Idealfall über die Erlöse aus Grundstücks- und ggf. Gebäudeverkäufen refinanziert werden.

Gegebenenfalls überschüssige Einnahmen stellen in dieser Variante somit den maximalen Kaufpreis dar, den die Kommune an den Bund entrichtet hat und der zuvor in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht näherungsweise ermittelt wurde.

### Variante 2:

#### **Deckung der Erschließungskosten auf kommunaler Seite durch Abführen von anteiligen Erschließungsbeiträgen aus Grundstücksverkäufen der BImA**

Zahlreiche Kommunen sehen davon ab, die die Konversionsliegenschaft komplett zu erwerben und beschränken sich auf die Erschließung der Liegenschaft. Der Bund – vertreten durch die BImA – bleibt Eigentümer des wieder zu vermarktenden Nettobaulands und übereignet nur die Flächen für künftige öffentliche Erschließung einschließlich der Grünflächen (ggf. zum Nullwert) an die Kommune.

Die Herrichtung und Erschließung der öffentlichen Flächen erfolgt durch die Kommune.

Während und nach der Herrichtung und Erschließung der öffentlichen Flächen durch die Kommune verkauft die BImA einzelne Grundstücke des Nettobaulands an künftige Nutzer/Entwickler.

Die Kommune schließt in der Regel mit der BImA einen städtebaulichen Vertrag zur Durchführung der Maßnahmen der Konversion. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Bund, die z.B. in einem Bebauungsplan(entwurf) festgesetzten baureifen Grundstücke erschließungsbeitragsfrei an potenzielle Erwerber zu veräußern und im Rahmen der Veräußerung einen so genannten **Infrastrukturbeitrag** an die Kommune zu entrichten.

Diese Infrastrukturbeiträge des Bundes stehen bei Variante 2 im Wesentlichen als Einnahmen zur Verfügung. Ihre Höhe wurde vor Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit dem Bund in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht näherungsweise ermittelt.

Dieser Infrastrukturbeitrag setzt sich zusammen aus dem *Erschließungskostenanteil* und einem *Anteil an konversionsbedingten* pro Quadratmeter Nettobauland und deckt somit in der Regel die der Kommune entstehenden Kosten bzw. Mehraufwendungen in den Kostengruppen *A, B C und D*.

Der Erschließungskostenanteil ist im von den künftigen Nutzern/Entwicklern zu entrichtenden Kaufpreis für den Grund und Boden (ohne Gebäude) enthalten und umfasst die anteiligen Kosten für Erschließung nach § 127 (2) BauGB und die anteiligen Kosten für die Abwasserbeseitigungsanlagen nach § 127 (4) BauGB.

Der Anteil für konversionsbedingte Mehraufwendungen umfasst zusätzliche Aufwendungen bei der Freimachung und Erschließung der Konversionsliegenschaft in der Kostengruppe B., z.B. eine normalerweise nicht notwendige Entsiegelung (verunreinigter Asphalt, 25 cm dicker Beton etc.), einschließlich der anfallenden Deponiekosten. Ferner umfasst er ggf. für die Kommune entstehende Kosten der Kostengruppen A,C und D, die bei dieser Variante jedoch längst nicht im gleichen Umfang anfallen wie bei Erwerb und Vermarktung der Konversionsfläche durch die Kommune selbst.

### Beispiel

Legt man die voraussichtlichen Gesamtkosten der Kostengruppen A, vor allem B Ordnungsmaßnahmen sowie C und D auf das vermarktbare Nettobauland um, so ergeben sich rein rechnerisch daraus für eine 100prozentige Kostendeckung zu veranschlagenden Infrastrukturbeiträge in Höhe von 65 Euro je Quadratmeter Nettobauland.

Der marktübliche Erschließungskostenbeitrag beträgt jedoch nur 50 Euro je Quadratmeter, was für die Refinanzierung auch der konversionsbedingten Mehraufwendungen jedoch nicht ausreicht. D.h. die konversionsbedingten Mehraufwendungen betragen 15 Euro pro Quadratmeter.

Der marktübliche Preis für den Quadratmeter Nettobauland (unerschlossen) beträgt in diesem Beispiel 135 Euro. Die BImA kann daher vom potenziellen Erwerber einen Kaufpreis von 185 Euro je Quadratmeter Nettobauland (voll erschlossen) verlangen.

Der an die Kommune abzuführende Infrastrukturbeitrag beläuft sich in diesem Beispiel dann auf 65 Euro je verkauften Quadratmeter Nettobauland. Beim Bund verbleiben demnach 120 Euro.

Diese Zusammensetzung des Infrastrukturbeitrags kann bei großen zusammenhängenden Arealen auch je Teilbereich Nettobauland variieren.



## Konversion in Hessen

Auch bei dieser Variante sollten Flächen für die künftigen öffentlichen Gemeinbedarfsflächen möglichst zu Null an die Kommune übertragen werden und flächenmäßig und von den Kosten her nur dann in die Berechnung des Infrastrukturbeitrags mit einbezogen werden, wenn sie unmittelbar dem zu vermarktenden Nettobauland dienen.

**Beispiel**

In die Berechnung des Infrastrukturbeitrags einbezogen werden kann z.B. eine Grünfläche, die der Versickerung von Niederschlagswasser aus den zu vermarktenden Grundstücken dient. Randbereiche, die beispielsweise in einen Park umgewandelt werden sollen, oder künftige Spiel- oder Grünflächen, die bestehenden Quartieren künftig als Gemeinbedarfsflächen dienen werden, sollten kosten- wie flächenmäßig nicht in die Berechnung des Infrastrukturbeitrags einbezogen werden.

Ihre anschließende Herrichtung und deren Finanzierung obliegt dann allein der Kommune.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht versetzt die Kommune und die BImA bei dieser Variante nicht nur in die Lage, die Höhe des Infrastrukturbeitrages zu ermitteln, sie trägt auch grundsätzlich zur Klärung bei, ob die Herrichtung und Vermarktung wirtschaftlich ist, oder ob der Infrastrukturbeitrag u.U. den marktüblichen Bodenpreis auffrisst bzw. sogar noch höher ist als dieser.

**Ausschnitt Excel-Sheet Einnahmen aus Grundstücksverkäufen**

				E		F		G		H		I		J		K		L		M		N	
1				Normale Zeile einfügen		Überschriftenzeile einfügen		Zeile löschen															
2				<b>Titel: Einnahmen aus Grundstücksverkäufen</b>																			
3				<b>Kategorie: E - Einnahmen</b>																			
4				<b>2. Einnahmen</b>																			
5																						Plan 2013 - 2	
6																						Laut	
7																						Einzelme	
8																						Startjahr	
Zeile	PSP-Code	Ab-schnitt	Teil-abschnitt	Bezeichnung	Größe in qm	Erlös je qm	Faktor Maß-nahme in %	Erlöse Teilflächen	Anteil Kommune in %	Erlöse Kommune Gesamt	Basis-jahr	Startjahr											
9				<b>Wohnbauflächen</b>																			
10		A	1	w1	100	220	100%	22.000	100%	22.000													
11		A	1	w2				0		0													
12		A	1	w3				0		0													
13		B		w4				0		0													
14		B		w5				0		0													
15		C		w6				0		0													
16		C		w7				0		0													
17				<b>Gewerbeflächenbauflächen</b>																			
18				G1				0		0													
19				G2				0		0													
20				<b>Sonderbauflächen</b>																			
21				S1				0		0													
22				S2				0		0													
23				<b>Gemeinbedarfsflächen</b>																			
24				Kindergarten - bebaute Fläche				0		0													
25				Kindergarten - versiegelte Fläche				0		0													
26				Kindergarten - grüne Fläche				0		0													
27				Schule - bebaute Fläche				0		0													
28				Schule - versiegelte Fläche				0		0													
29				Schule - grüne Fläche				0		0													
30				Bibliothek - bebaute Fläche				0		0													

Quelle: HA Hessen Agentur GmbH

Außer diesen beiden Varianten 1 und 2 sind Mischformen denkbar, in dem Sinne, dass Teile der Liegenschaft direkt von der BImA veräußert werden, andere Teilflächen von der Kommune erworben werden, wobei die Kommune wiederum für Teilflächen städtebauliche Verträge mit Dritten abschließen kann, welche wiederum die Erschließung von Teilbereichen finanzieren.

Auch alle diese Mischformen sind mit einer detaillierten Kosten- und Finanzierungsübersicht darstellbar.

### **Öffentliche Fördermittel**

Die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel muss ggf. bei der Zusammenstellung der Einnahmen berücksichtigt werden.

Mögliche Zuschüsse des Landes zu Planungsleistungen (Kostengruppe A) oder zur Erschließung von Konversionsflächen (Kostengruppe B) u.a. sind im Zuge der Gegenüberstellung von Kosten und Einnahmen für die Gesamtmaßnahme zu beantragen und ggf. in eine Überarbeitung der Kosten- und Finanzierungsübersicht einzubringen.

## Finanzierung

### Zeit- und Maßnahmenplan

Die Berechnung der Finanzierung und die Ermittlung der Kosten für die Zwischenfinanzierung erfolgt auf der Grundlage einer Zeit- und Maßnahmenplanung. Diese stellt die zeitliche Abfolge der Herrichtung, Erschließung und Entwicklung der Liegenschaft dar.

Dabei sind pauschal Preissteigerungen innerhalb des angenommenen Zeitraums (Inflationierung) einzuarbeiten. Die Kosten für die Freilegung, Herstellung der öffentlichen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen wie auch Projektsteuerung und Vermarktung werden über die Laufzeit z.B. mit 1 % p.a. inflationiert.

Für die Herrichtung, Erschließung und Veräußerung von Grundstücken empfiehlt es sich, einen kürzeren Zeitraum X (best-case-Ansatz) und einen langen Zeitraum Y (worst-case-Ansatz) anzunehmen.

Die Zeit- und Maßnahmenplanung wird für den best-case und für den worst-case jeweils in einer tabellarischen Übersicht dargestellt.

### Vor- und Zwischenfinanzierung

Die während der Entwicklung der Liegenschaft bei der Kommune oder einer mehrheitlich öffentlichen Gesellschaft auftretenden negativen Finanzierungssalden (jährlich dargestellt) werden über Fremdmittel zwischenfinanziert.

Für die Zwischenfinanzierung wird für die Laufzeit der Durchführung (worst-case und best-case) ein durchschnittlicher Zinssatz (mittel- bis kurzfristige Kredite) von x % p.a. angenommen.

Als Guthabenzins wird ein Zinssatz von y % p.a. festgelegt. Für die reine finanzwirtschaftliche Abwicklung wird für den best-case wie für den worst-case ein Zeithorizont (Jahre) zugrunde gelegt.

### Ergebnis

Im Ergebnis lassen sich nun für den best-case wie für den worst-case die Ausgaben den voraussichtlichen Einnahmen – jeweils verteilt auf einer Zeitachse – gegenüberstellen. Im Ergebnis lässt sich nun der voraussichtliche Saldo (positiv oder negativ) errechnen.

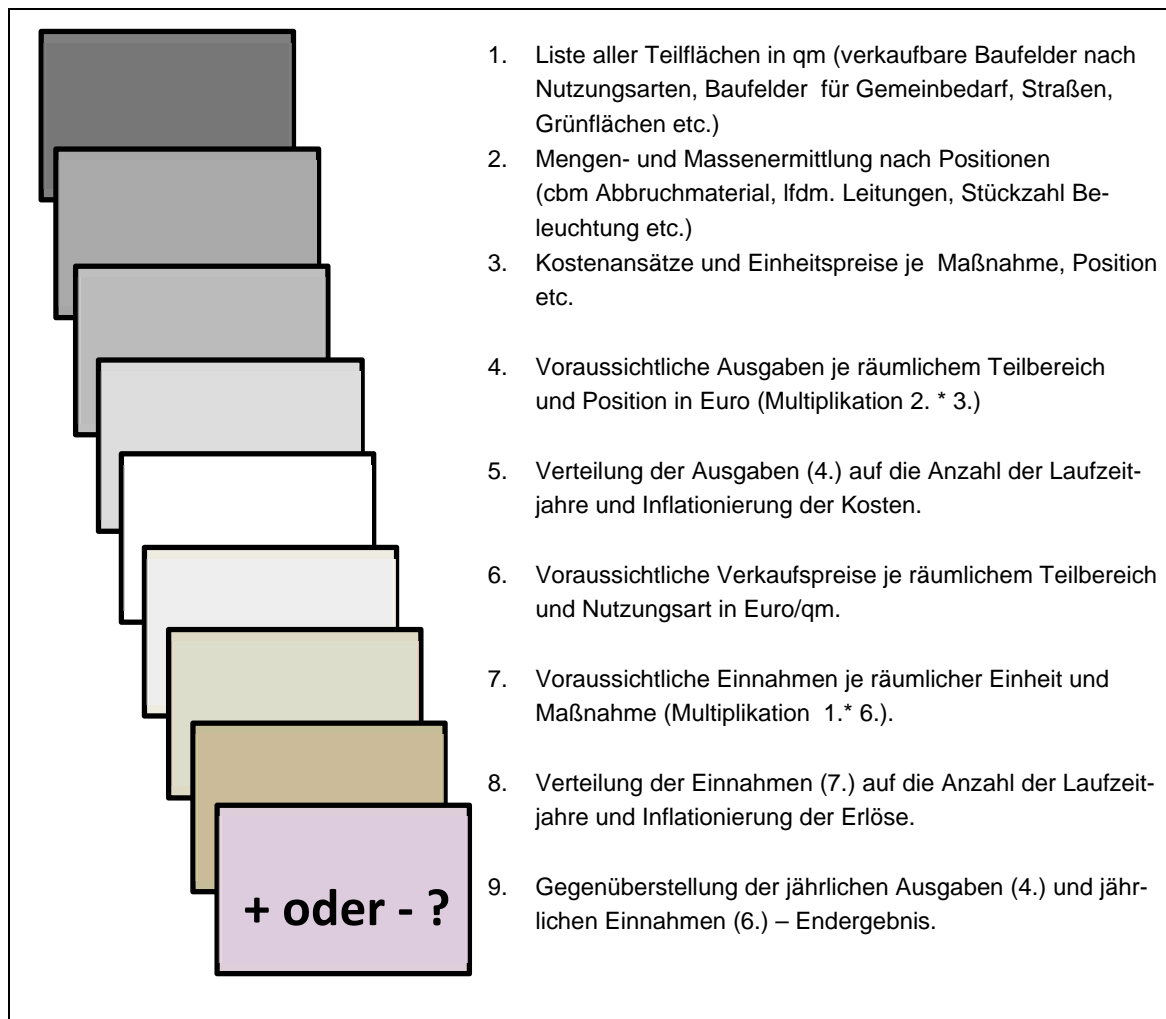
In beiden Varianten wurden in der Kosten- und Finanzierungsübersicht in einem ersten Rechenschritt die Einnahmen durch die 100%ige Umlegung der voraussichtlichen Gesamtkosten auf das Nettobauland ermittelt. Dennoch wird sich durch die lange Laufzeit

der Gesamtmaßnahme und die mit großer Wahrscheinlichkeit damit verbundenen zusätzlich notwendigen Vor- und Zwischenfinanzierungskosten zunächst ein negativer Saldo in der Kosten- und Finanzierungsübersicht ergeben.

Um diesen zu tilgen, ist bei beiden Varianten ein zweiter Rechenschritt notwendig.

### Aufbau der Kosten- und Finanzierungsübersicht

(in der Regel über Funktionen verknüpfte Excel-Sheets)



Quelle: HA Hessen Agentur GmbH

Um den negativen Saldo zu tilgen, müssen die Einnahmen erhöht werden. Hier bieten sich mehrere Möglichkeiten, ggf. in Kombination, an:

**Variante 1 + 2:**

- Die Ausnutzung der Grundstücke (GFZ, GRZ) wird zugunsten höherer Bodenpreise maximiert.
- Die städtebauliche Konzeption wird zugunsten eines geringeren öffentlichen Flächenanteils optimiert.
- Sämtliche Kostenansätze werden überprüft und teilweise gesenkt.
- Sämtliche Standards im öffentlichen Bereich werden überprüft und teilweise gesenkt.

**Variante 1:**

- Der Kaufpreis, der an die BlmA zu entrichten ist, wird gesenkt.

**Variante 2:**

- Der Infrastrukturbeitrag pro Quadratmeter Nettobauland, der von der BlmA an die Kommune abgeführt werden soll, wird zu Lasten des Bodenpreises angehoben.
- Der Infrastrukturbeitrag pro Quadratmeter Nettobauland umfasst die komplette Einnahmen der BIMA aus Grundstückverkäufen (Bodenpreis). In diesem Fall verblieben nur noch die Einnahmen für die Veräußerung von Immobilien bei der BlmA.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht zeigt nach der gefundenen Optimierung, ob auf der Grundlage des bestehenden städtebaulichen Entwurfs und der getroffenen Annahmen die wirtschaftliche Tragfähigkeit die Gesamtmaßnahme (Variante 1) oder der Freilegung, Herrichtung, Erschließung und Anlage der künftig öffentlichen Flächen mit einem negativen oder positiven Saldo abschließt.

**Weiterführende Informationen erhalten Sie bei:**

HA Hessen Agentur GmbH

Konradinallee 9, 65189 Wiesbaden, Tel: 0611 / 95017 -8304,

*Ansprechpartnerin:*

Dipl.-Ing. Susanne Piesk, [susanne.piesk@hessen-agentur.de](mailto:susanne.piesk@hessen-agentur.de), Tel: -8364

oder bei unserer Tochtergesellschaft

HA Stadtentwicklungsgesellschaft GmbH

Mainzer Straße 118, 65189 Wiesbaden, Tel: 0611 / 95017 -8353

*Ansprechpartner:*

Norbert Landshut (Prokurist), [norbert.landshut@ha-stadtentwicklung.de](mailto:norbert.landshut@ha-stadtentwicklung.de), Tel: -8811

Dipl.-Ing. Rainer Müller, [rainer.mueller@ha-stadtentwicklung.de](mailto:rainer.mueller@ha-stadtentwicklung.de), Tel: -8812