



Hafen-Ost: Auf zu neuen Ufern

Die KOMMUNALNUTZEN-Analyse zur Planung



IHR Sanierungsträger FGS mbH



BDO Technik- und Umweltconsulting GmbH: Partnerschaft seit 1996



BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

In 24943 Flensburg: Am Sender 3

Zur Person:



Dr.-Ing. Kai Steffens

Geschäftsführer BDO Technik- und
Umweltconsulting GmbH

T: +49 69 95941-590

E: kai.steffens@bdo.de

Funktion

Dr.-Ing. Kai Steffens ist Geschäftsführer der BDO TUC GmbH in Frankfurt, einer joint venture Gesellschaft der BDO AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Ingenieurbürogruppe Weyer (weyer-gruppe.com).

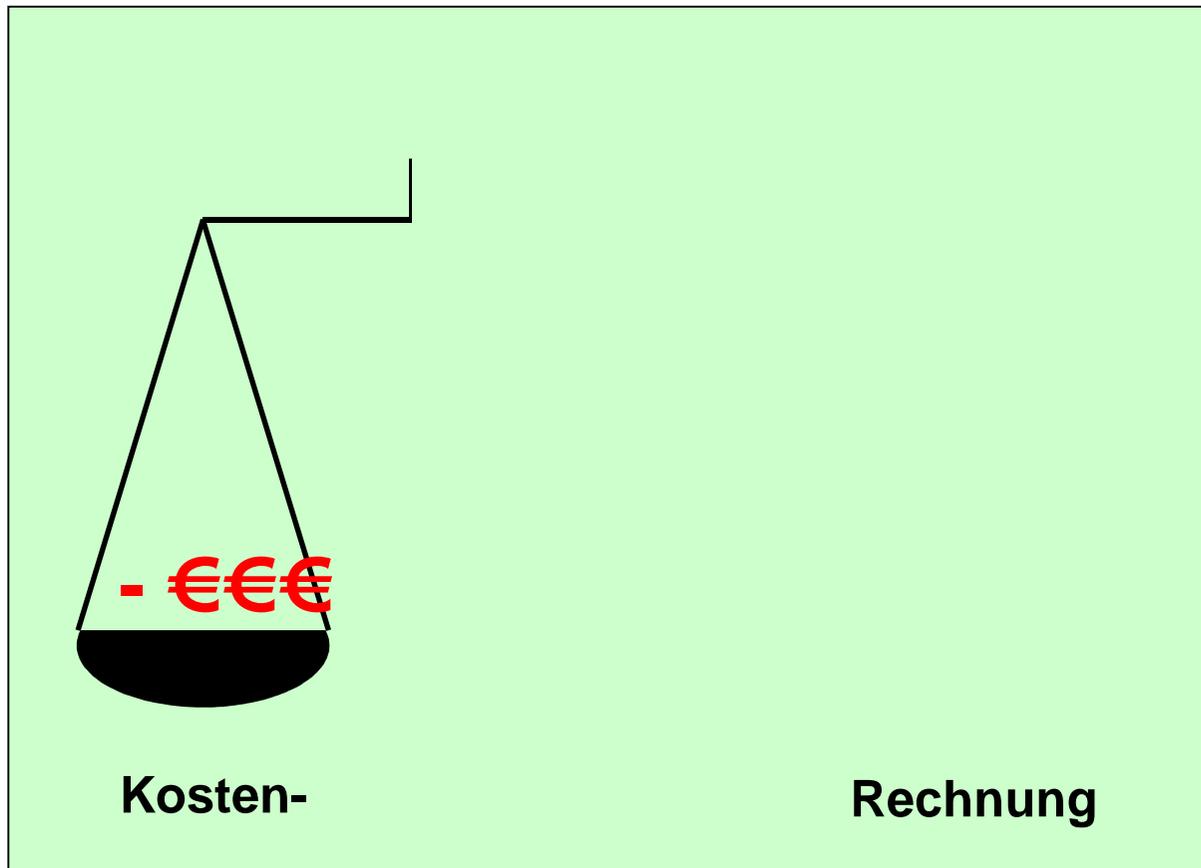
Erfahrung

Nach seinem Studium in Kiel und Aachen ist Dr. Steffens seit 1990 Mitarbeiter der weyer gruppe. Er ist seit 1993 dort Prokurist und führt seit 1996 die BDO TUC, die auf technische Beurteilungen und im kaufmännischen Umfeld spezialisiert ist. Seine Arbeit im Bereich der kommunalen Nutzenrechnung war die Basis seiner Promotion im Bauingenieurwesen (RWTH Aachen).

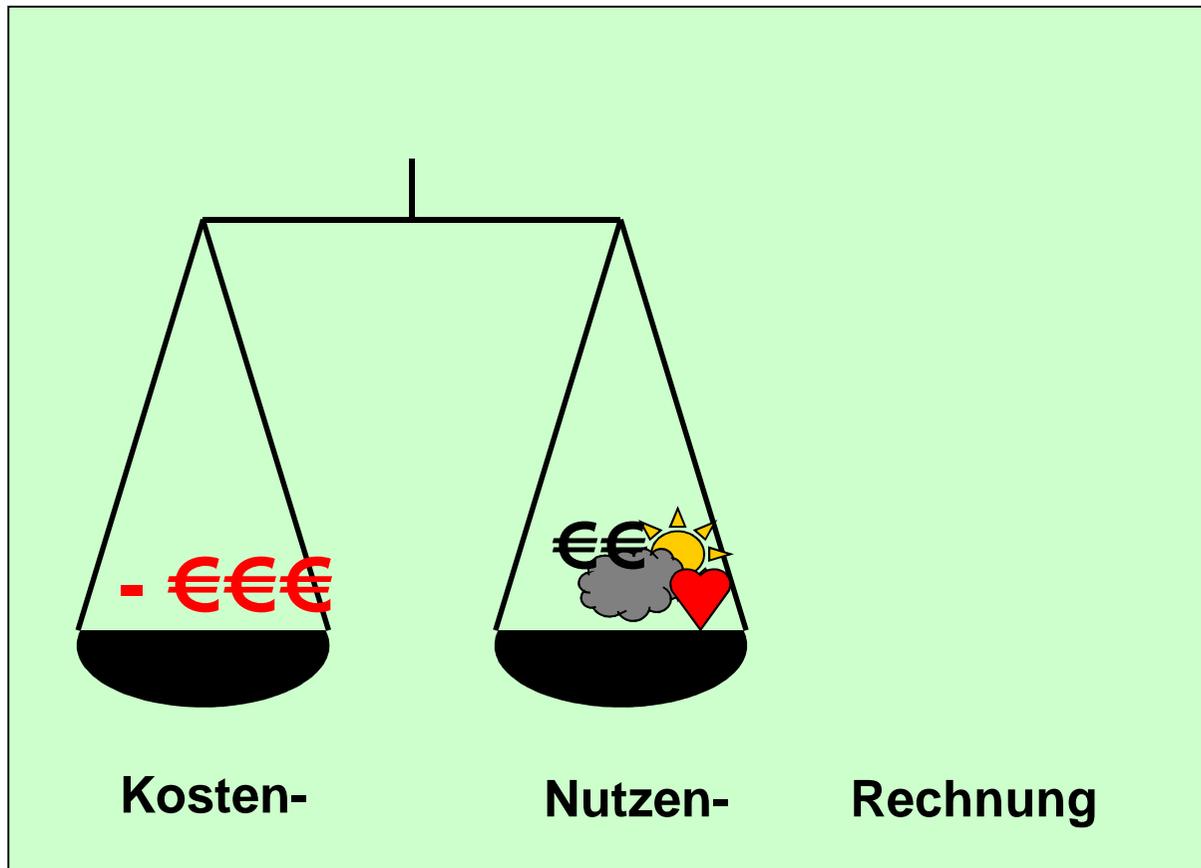
Neben nationalen und internationalen F&E-Projekten u.a. für Bundesministerien und die NATO ist er spezialisiert auf Wirtschaftlichkeitsanalysen, Zustandsbeurteilungen von Grundstücken, Gebäuden und Maschinen und die Bewertung technischer Risiken, Umwelt-Risiken und Risiko-Management-Strategien sowie technisches auditing.

Er hat mehr als 70 Vorhaben der kommunalen Nutzenrechnung und mehr als 200 Projekte der Technical und der Environmental Due Diligence im Real Estate Bereich und in der produzierenden Industrie durchgeführt bzw. geleitet.

Kosten-Nutzen-Rechnungen in der Siedlungsentwicklung



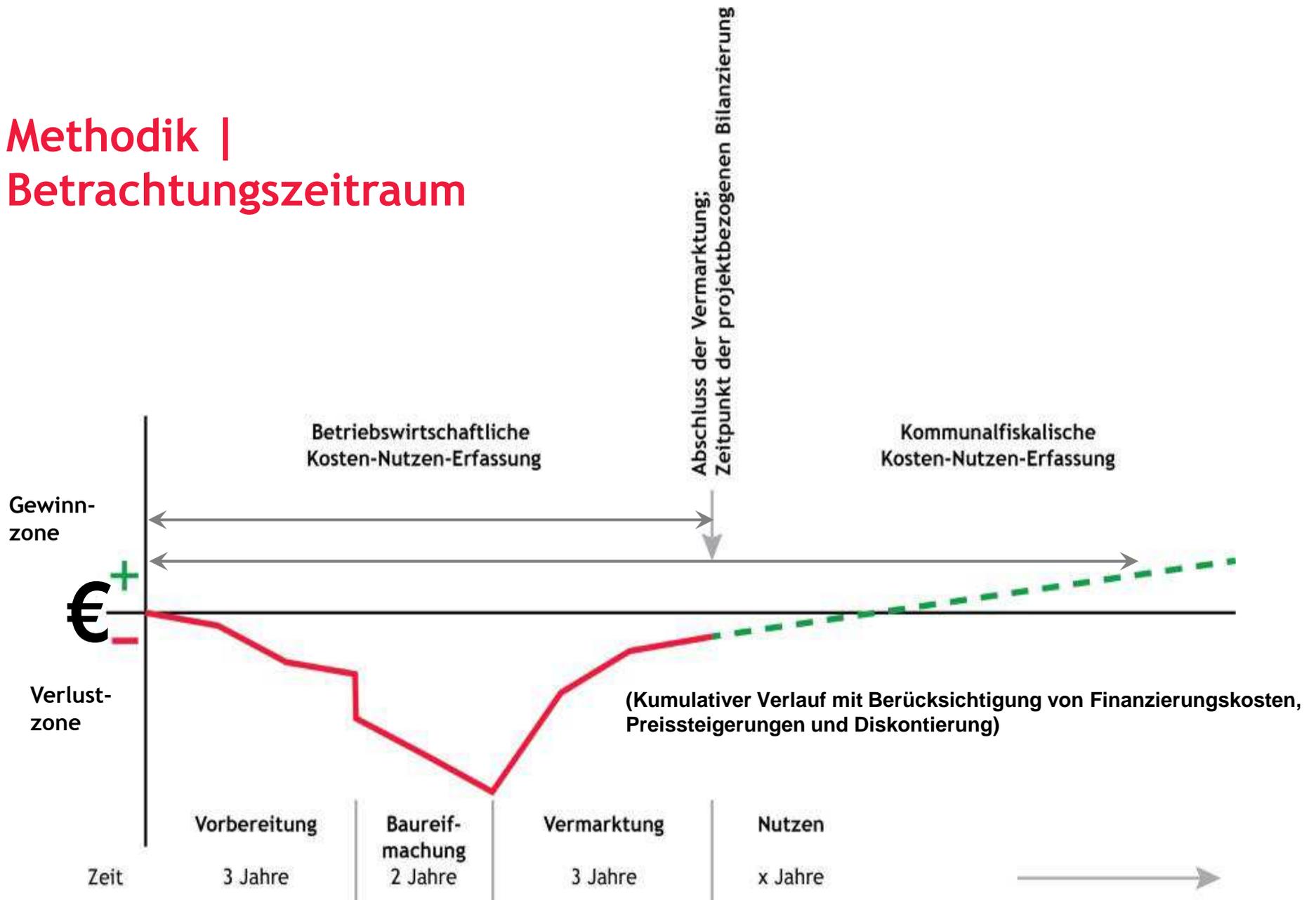
Kosten-Nutzen-Rechnungen in der Siedlungsentwicklung



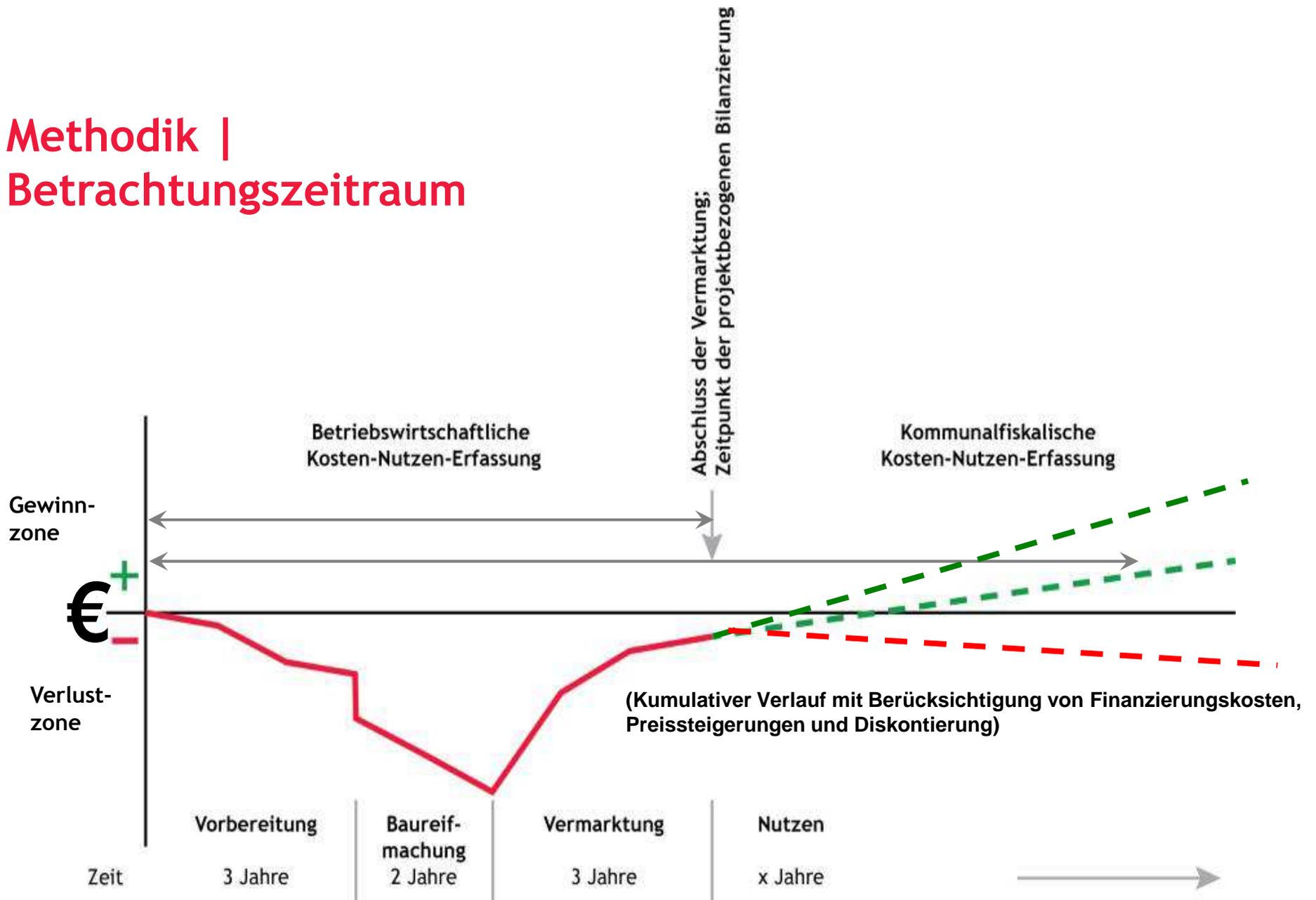
Methodik | Betrachtungszeitraum



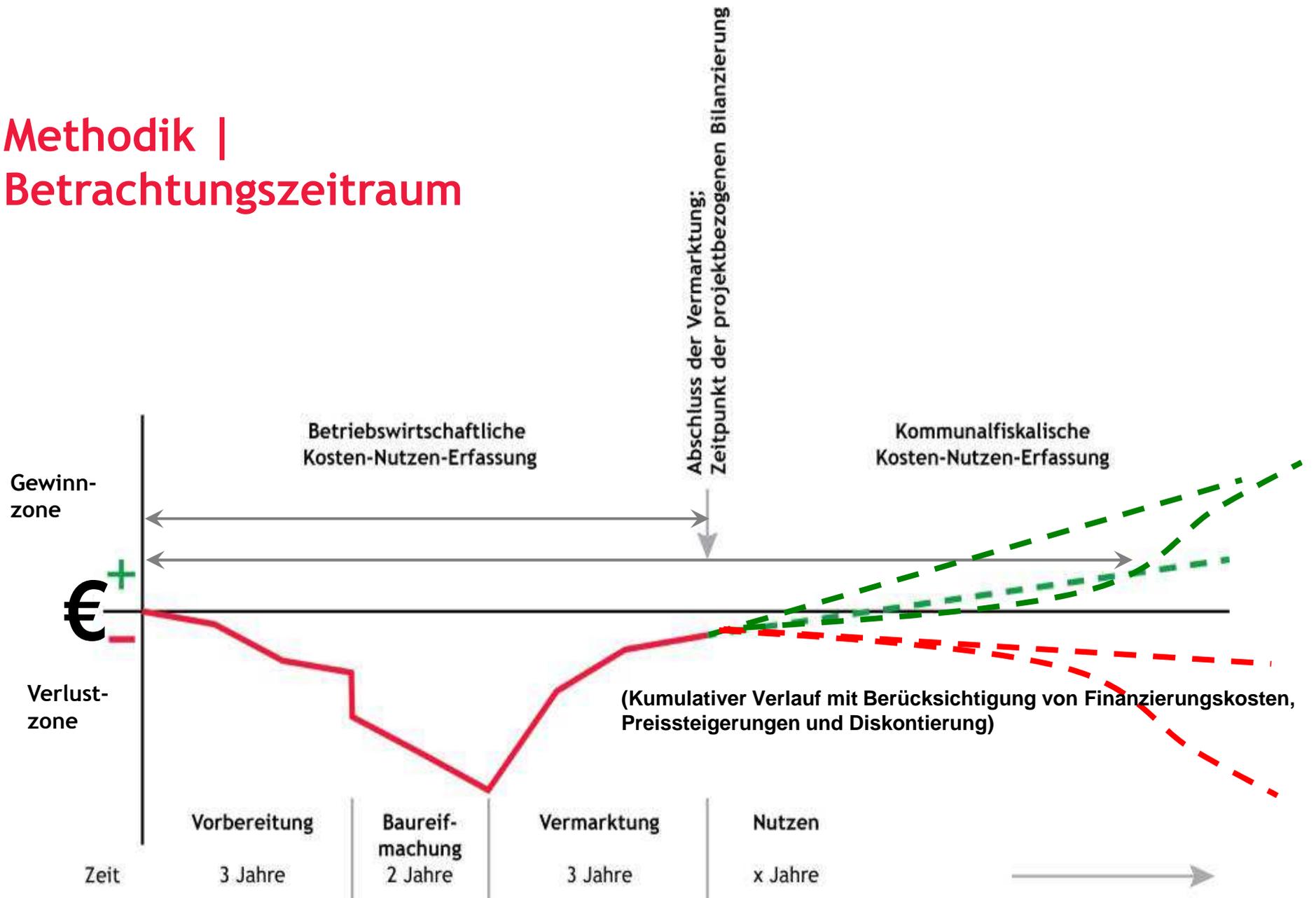
Methodik | Betrachtungszeitraum



Methodik | Betrachtungszeitraum



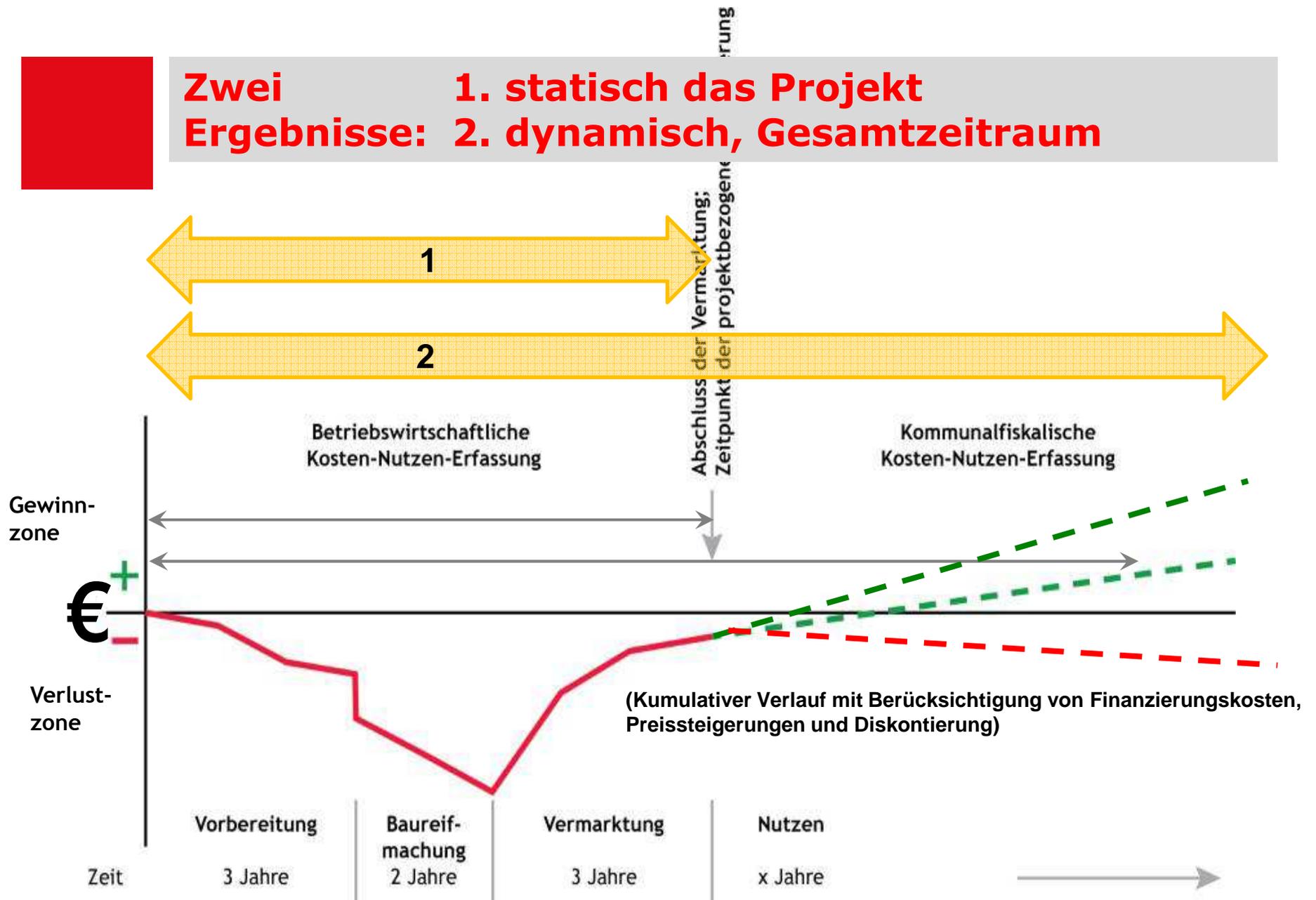
Methodik | Betrachtungszeitraum



Betrachtete Varianten

- **Variante „Urbanes Gebiet mit Verlagerung des Wirtschaftshafens“**
bildet die bisherige räumliche und zeitliche Planung ab, wie vorgestellt.
- **Variante „Erhalt des Wirtschaftshafens auf dem Ostufer“**
Entfall einiger Beräumungen, keine Wohnbebauung, keine Städtebauförderung
- **Betrachtung in verschiedenen Szenarien mit unterschiedlichen Investitionen in die neuen Hafenanlagen**
Durch Variation der Umzugskosten und Investitionssummen und der jährlichen wirtschaftlichen Ergebnisse des Hafenbetriebs

Zwei Ergebnisse: 1. statisch das Projekt
2. dynamisch, Gesamtzeitraum



Einmalige Effekte (statische Betrachtung)

Zusammenfassung einmaliger Effekte (statische Rechnung)			
		Basis Variante	
		Urbanes Gebiet	Erhalt des W.-hafens
Buchwert der städt. Flächen	€	-2.475.000	-1.125.000
Ablösung Erbbaurechte B.kai 10,10a; Harn.k 22	€	-7.340.000	0
B 1 Maßnahmen der Vorbereitung	€	-530.000	-420.000
B 2 Maßnahmen der Durchführung	€	-65.921.000	-30.605.000
B 3 Maßnahmen der Abwicklung	€	-3.534.000	-3.534.000
Umzugskosten Wirtschaftshafen - evtlle. Kompensation	€	-500.000	0
Invest f. Neuerrichtung des Wirtschaftshafens	€	-2.500.000	0
Summe Beiträge Dritter	€	37.137.000	0
Erlöse aus Flächenveräußerung	€	0	0
Summe kommunalfisk. Einmaleffekte durch das Projekt	€	1.900.000	276.000
Finanzierungskosten	€	-6.160.000	-18.384.000
Ertrag aus Übertragung von Nebenflächen (Buchwerte)	€	645.000	0
Projektergebnis (Achtung: nur statisch!):	€	-49.280.000	-53.790.000

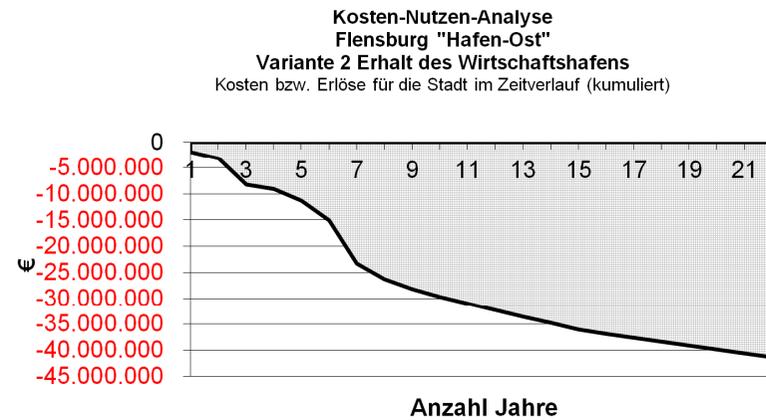
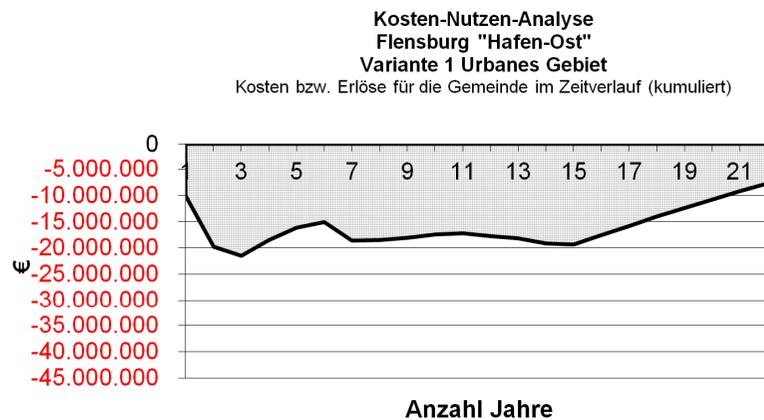
Jährliche Effekte (dynamisch, Durchschnittsjahr)

Zusammenfassung laufender kommunalfiskalischer Effekte (dynamische Betrachtung) Betrachtungszeitraum 2019 bis 2040 ("Durchschnittsjahr")			
		Basis Variante	Erhalt des W.-hafens
		Urbanes Gebiet	
Instandhaltung techn. Infrastruktur (innere)	€ / a	-609.000	-531.000
Instandhaltung öff. Grün	€ / a	-11.000	0
Instandhaltung Sport-, Bolz, Spielplätze	€ / a	-10.000	0
Betrieb Kindertagesstätten f. zusätzliche Kinder	€ / a	-805.000	0
Betrieb Schulen f. zusätzliche Kinder	€ / a	-534.000	0
Veränderung des Defizits durch Betrieb Wirtschaftshafen	€ / a	0	0
entfallende Bewirtschaftung von in 2018 bestehenden Gewerbeflächen	€ / a	-162.000	-162.000
Einnahmen aus Pacht / Erbbauzins	€ / a	1.524.000	39.000
Steuereinnahmen aus Kaufkraftentwicklung	€ / a	91.000	2.000
Einnahmen aus Konzessionsabgaben und Wegenutzungsrechten (F)	€ / a	93.000	5.000
Einkommensteuereinnahmen	€ / a	603.000	29.000
Gewerbesteuereinnahmen	€ / a	312.000	67.000
Grundsteuer B Wohnen	€ / a	407.000	0
Grundsteuer B Gewerbe	€ / a	141.000	21.000
Grundsteuer B Büro/Dienstleistungen	€ / a	281.000	54.000
Finanzierungskosten (pro Jahr im Durchschnitt)	€ / a	-280.000	-836.000
KFA Zuweisungen (einwohnerabhängig)	€ / a	1.387.000	30.000
durchschnittlicher Saldo	€ / a	2.429.000	-1.283.000

Variantenvergleich (10 Mio. Invest/ ausgeglichenes Ergebnis)

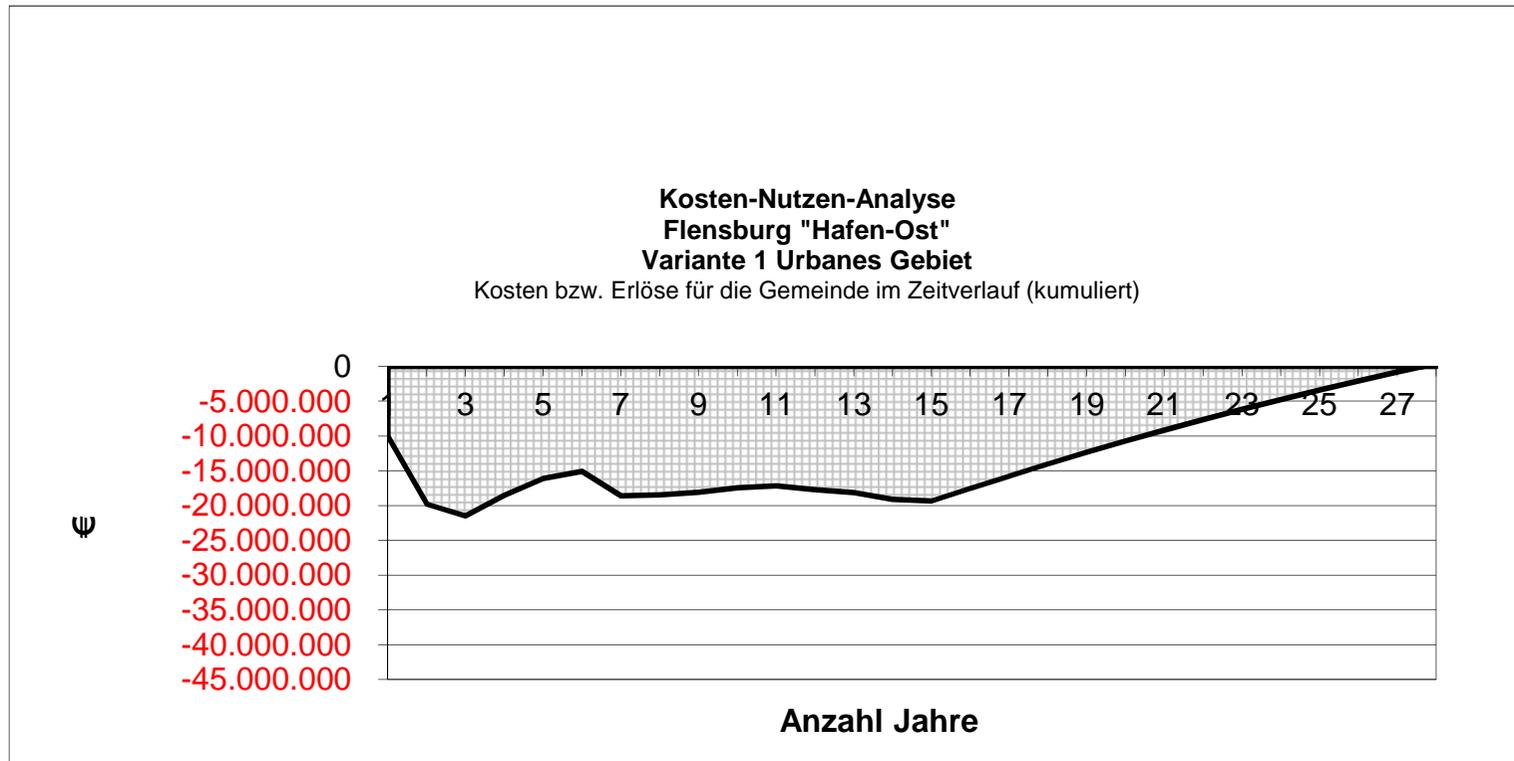
Bei: 3 Mio EUR Invest und Umzug des Wirtschaftshafens und gleich bleibendem Defizit

Kein Invest und kein Umzug des Wirtschaftshafens, gleich bleibendes Defizit



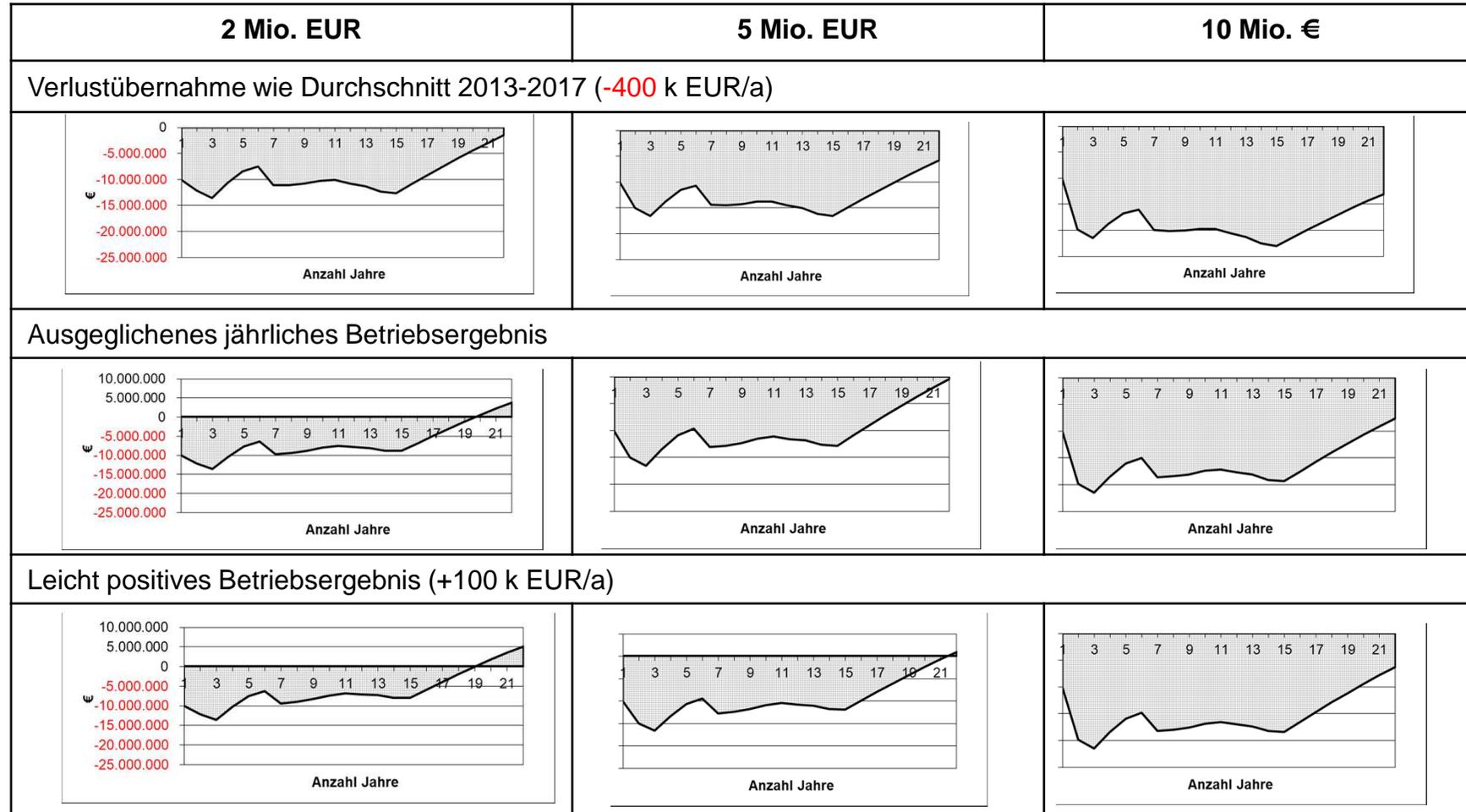
Variantenvergleich (10 Mio. Invest/ gleichbleibendes Defizit)

Bei: 3 Mio EUR Invest und Umzug des Wirtschaftshafens und gleich bleibendem Defizit



Weitere Szenarien „Urbanes Gebiet“ bzgl. Neubau des Hafens

Beispiele zu Annahmen zu Investition+Umzug und jährlichem Betriebsergebnis des Hafens



**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**

- Dr. Kai Steffens, BDO TUC für IHR Sanierungsträger FGS mbH



Hafen-Ost: Auf zu neuen Ufern

Die KOMMUNALNUTZEN-Analyse zur Planung



IHR Sanierungsträger FGS mbH



PROFIL

Dr.-Ing. Kai Steffens, Dipl.-Geol.



Dr.-Ing. Kai Steffens
Geschäftsführer
BDO Technik- und
Umweltconsulting GmbH
(BDO TUC)

Kai.steffens@bdo.de
BDO Technik- und
Umweltconsulting GmbH
Büro Frankfurt:
Hanauer Landstraße 115
60314 Frankfurt
Tel: +49 69 95941-590
Fax: +49 69 95941-510
www.bdo-tuc.de

Dr.-Ing. Kai Steffens ist Geschäftsführer der BDO TUC GmbH in Frankfurt, einer joint venture Gesellschaft der BDO AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Ingenieurbürogruppe Weyer (weyer gruppe).

Er ist spezialisiert auf Zustandsbeurteilungen / Kostenprognosen und KOMMUNALNUTZEN-Kosten-Nutzen-Rechnungen, auf technisches auditing und die Bewertung technischer Risiken und Risiko-Management-Strategien sowie technisch-organisatorische audits. Dr. Steffens hat u.a. mehr als 200 Projekte der Technical und der Environmental Due Diligence in der Immobilienwirtschaft und ca. 50 Kommunalnutzen-Analysen durchgeführt bzw. geleitet.

Dr. Steffens ist Sachverständiger für:

- Technical und Environmental Due Diligence
- Altlastenbewertung und Flächenmanagement
- Kommunalnutzen / Kosten-Nutzen-Analysen und

Zugelassener DGNB Auditor und Consultant (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) für den Neubau gemischter Stadtquartiere

BDO TUC KOMMUNALNUTZENRECHNUNG | Referenzen



Hamburg



Stadt Erkrath

DIE | FRIEDENSSTADT



HESSEN



Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen



VATTENFALL



Stadt Aalen



WFG BORNHEIM

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein



STUTTGART



Ruhrfestspielstadt RECKLINGHAUSEN



STADT PULHEIM



TUM TECHNISCHE UNIVERSITÄT MÜNCHEN



Bundesgartenschau 2011 Koblenz verwandelt



Stadt Leipzig

SEL Stadtentwicklung Lampertheim GmbH & Co. KG



Stadt Düren ...lebendig, offen -mittendr-in-

