



Ergebnispräsentation Machbarkeitsstudie „Konversion Bitburg Housing“

05.10.2020

Machbarkeitsstudie - Planungs- und Entwicklungsprozess





Ergebnisse MARKTANALYSE

Ergebnisse der Marktanalyse

Ergebnisse Wohnungsbedarfsprognose Landkreis Bitburg-Prüm

- Gemäß Bevölkerungsprognose entwickeln sich ab 2021 die Einwohnerzahlen im Landkreis Bitburg-Prüm rückläufig
- Prognostizierter Zusatzbedarf hauptsächlich durch die Erhöhung der Anzahl der Haushalte getragen (Verringerung der ø Haushaltsgröße). Vor allem Single- und Zwei-Personen-Haushalte unterstützen diesen Trend positiv.

Gesamtbedarf
für den Land-
kreis Bitburg-
Prüm von 201
Wohneinheiten
p. a.

Wohnungsbedarfsprognose Landkreis Bitburg-Prüm nach Komponenten				
	Nachholbedarf	Ersatzbedarf an WE	Zusatzbedarf an WE	Gesamtbedarf WE
2018-2030	0	1.089	1.516	2.604
Bedarf p.a.	0	84	117	201

- Insgesamt besteht im Landkreis Bitburg-Prüm im Prognosezeitraum von 2018 bis 2030 ein jährlicher Bedarf von 201 Wohneinheiten, davon 84 Wohnungen p. a. als Ersatzbedarf und 117 Wohneinheiten p. a. durch Zusatzbedarf

Ergebnisse der Marktanalyse

Wohnungsprognose für die Stadt Bitburg

Aufgrund der positiven EW- und HH-Entwicklung entsteht ein Basisbedarf von 835 Wohneinheiten bzw. 64 Wohnungen p. a. in den kommenden 13 Jahren in der Stadt Bitburg. Darüber hinaus sind jedoch noch folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Positive Effekte aufgrund der Grenznähe zu Luxemburg. Dafür wird ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von 10 % angesetzt.
- Überlauseffekte aus dem Raum Trier/anderen Regionen aufgrund des hohen Angebotes auf dem Entwicklungsareal Housing, wofür ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von 5 eingestellt wird.

Basisprognose mit
835 Wohnungen
für Bitburg ...

Marktdäquate Prognose des Wohnungsbedarfes für die Stadt Bitburg							
Basisbedarf Bitburg lt. Prognose Anzahl WE				Exogene Effekte/ Wachstumskomponente		Gesamt- bedarf WE	
	Nach- hol- bedarf	Ersatz- bedarf	Zusatz- bedarf	Gesamt	Positiv. Entw. Luxemburg/Ar- beitsplatzeffekte +10 %	Überlauseffekte +5 % auf Basisvariante	
2018-2030	0	160	674	835	+83	+42	960
WE p. a.		12	52	64	7	3	74

... marktdäquate
Prognose mit ca.
960 Wohnungen
bis 2030

- Unter Berücksichtigung der exogenen bzw. Wachstumskomponenten ermittelt sich ein Bedarf von zusätzlich 125 Wohneinheiten bis 2030 bzw. 10 Wohneinheiten p. a. Insgesamt beläuft sich der ermittelte Bedarf auf 960 Wohneinheiten in 13 Jahren bzw. 74 Wohneinheiten im Mittel p. a.

Ergebnisse der Marktanalyse

Ableitungen zum Wohnen für das Housing-Areal

Zielgruppen Housing-Areal und Ableitungen Wohnungsmix			
Zielgruppe	Wohnstruktur	Anteil von ... bis ... in %	
Familien mit Kindern, Paare; alle Altersgruppen	Ein-/Zweifamilien- u. Doppelhäuser (Grundstücke ca. 700 bis 900 qm), Reihen- u. Kettenhäuser (Grundstücke ca. 250 bis 350 qm)	40	45
Familien mit Kindern, Paare; Alleinstehende, alle Altersgruppen	MFH, schwerpunktmäßig 2- bis 3, aber auch 4-/5-Zimmer-Wohnungen; Wohnflächen von > ca. 50 bis ca. 120 qm	45	45
	<i>davon Anteil preisgünstiges Wohnen</i>	10	12
Alleinstehende, Auszubildende etc., alle Altersgruppen	MFH, 1- bis 2- Zi-Wohnungen mit ca. 35 bis ca. 50 qm Wohnfläche	10	15
	<i>davon Anteil preisgünstiges Wohnen</i>	5	8
Senioren	Betreutes Wohnen	5	5

Housing Areal könnte 55 bis 60 % des Bedarfes binden, Potenzial ca. 460 bis 500 WE in der Basis-variante bzw. 530 bis 580 WE inkl. Wachstumskomponente

Gemischte Baustruktur

Vermeidung von Ghettobildung

Schaffung von Infrastruktur

Ergebnisse der Marktanalyse

Gewerbemarkt

Ergebnisse Marktanalyse und Expertengespräche

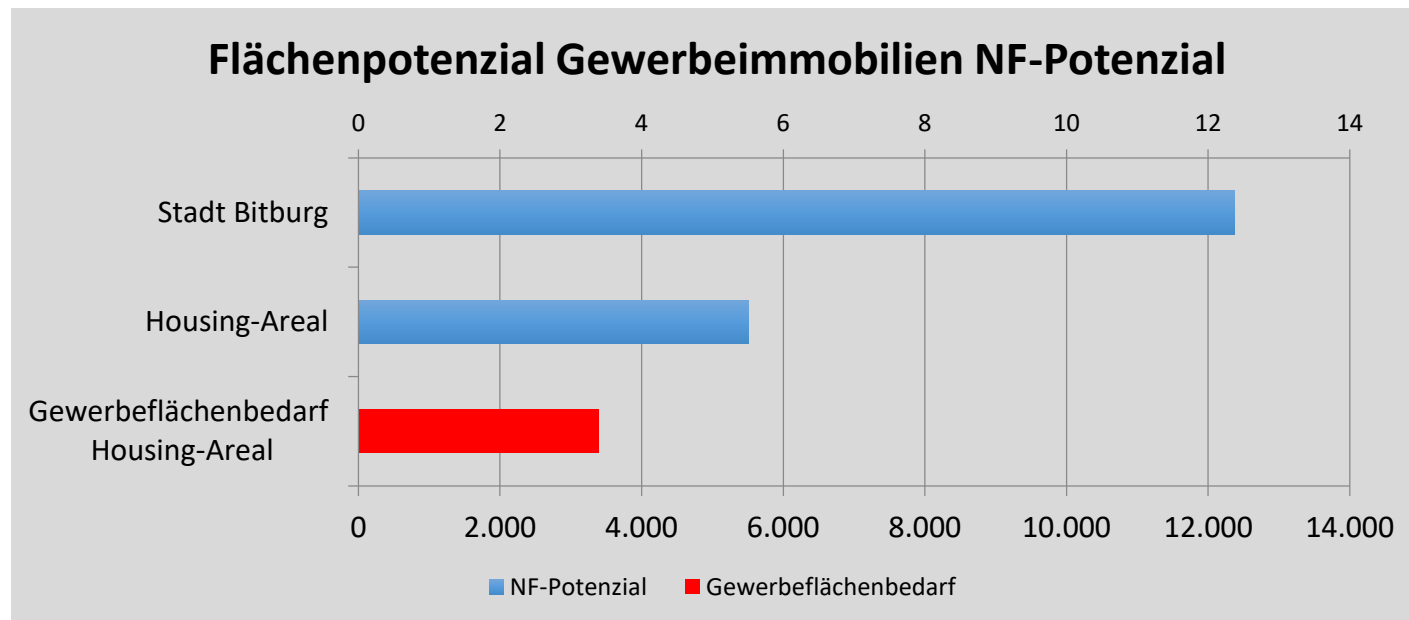
Flächenreserven im LK Bitburg-Prüm	<ul style="list-style-type: none">• Vielseitig vorhanden, vor allem einfache Lagen u.a. in Badem, Fließem
Gewerbeflächen in Bitburg	<ul style="list-style-type: none">• Merlick IV qualitativ höherwertiger Gewerbestandort• Flugplatz bietet große Potenziale
Nachfrage	<ul style="list-style-type: none">• Gewerbeflächen in Bitburg stärker nachgefragt, da als nachhaltiger marktseitig eingeschätzt• Kleinere Unternehmen dominieren die Nachfrage Grundstücksgrößen üblicherweise bei 4.000 bis 5.000 qm
Housing-Areal	<ul style="list-style-type: none">• Lage bietet Potenzial für Etablierung von kleinflächigen hochwertigen Gewerbeflächen vergleichbar zu Merlick IV• Ergänzung zur Wankelstraße hin möglich• Nutzung von vorhandenen Strukturen forcieren z.B. PX Nachnutzung• Etablierung eines Ausbildungszentrums erstrebenswert, da auch positive wirtschaftliche Rückkopplungen für Region möglich

Housing-Areal
bietet
marktseitig
Potenzial für
gewerbliche
Flächen

Ergebnisse der Marktanalyse

Schätzung Flächenbedarf für Bitburg und Ableitungen für das Housing-Areal

- Zuwachs an SVP-Beschäftigten bis 2030 von rd. 280 Personen im LK Bitburg-Prüm erwartet
 - Ermittelter Flächenbedarf für die Stadt Bitburg rd. 12.000 qm NF bzw. bis zu rd. 15.500 qm BGF entsprechend dem Anteil der SVP-Beschäftigten im Landkreis (38 %)
 - Davon rd. 45 % bzw. rd. 5.500 (NF) bis zu 6.900 qm BGF des Flächenpotenzials für das Housing-Areal
 - Unter Ansatz einer GFZ analog zum Gewerbegebiet Merlick IV von 0,2 bis 0,4 ermittelt sich ein Flächenbedarf von rd. 1,5 bis 3,5 ha



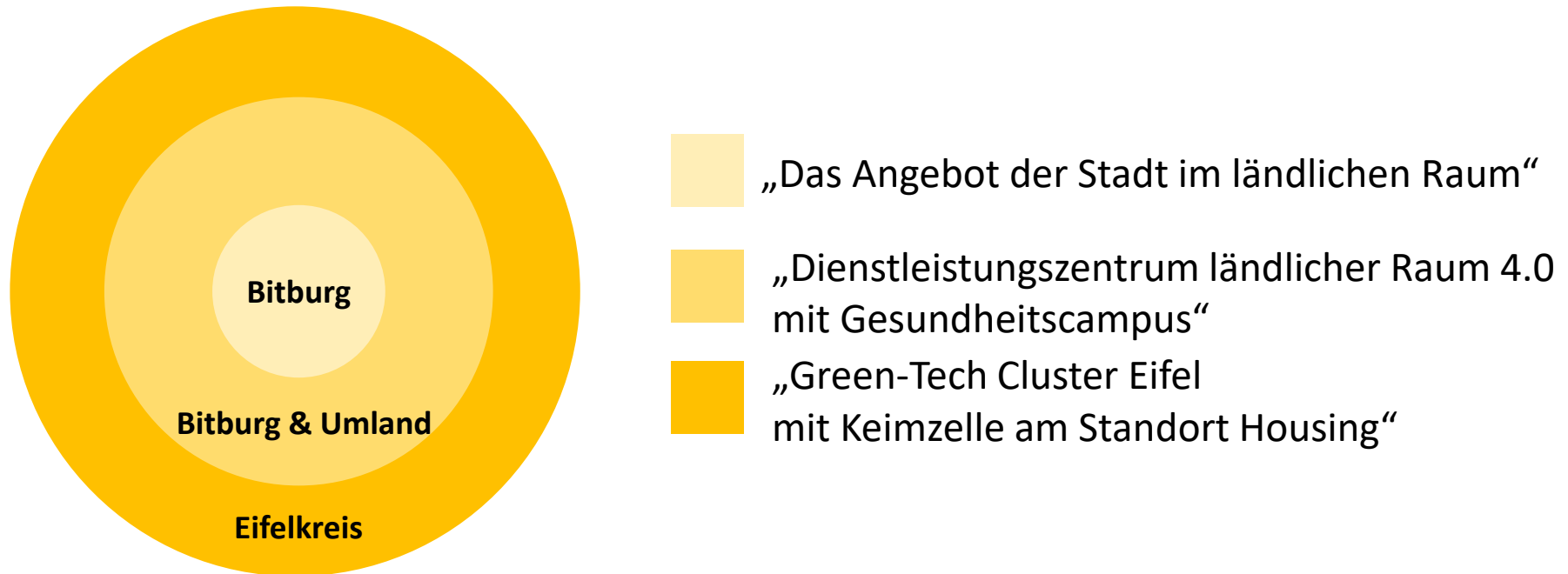


empower^K

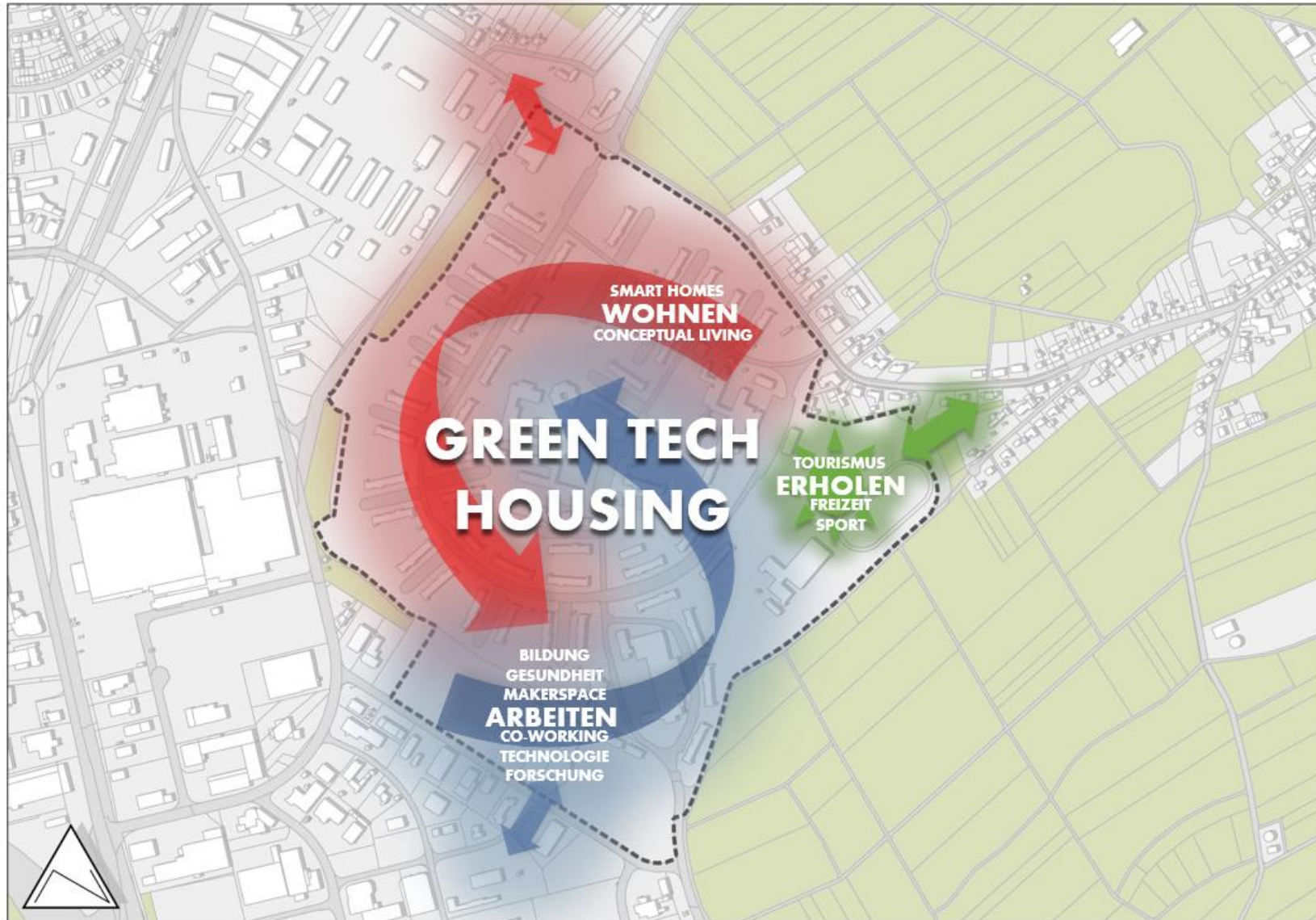
Ergebnisse WORKSHOPPROZESS „ZUKUNFTSBILD HOUSING“

Zukunftsbild für den Standort Housing

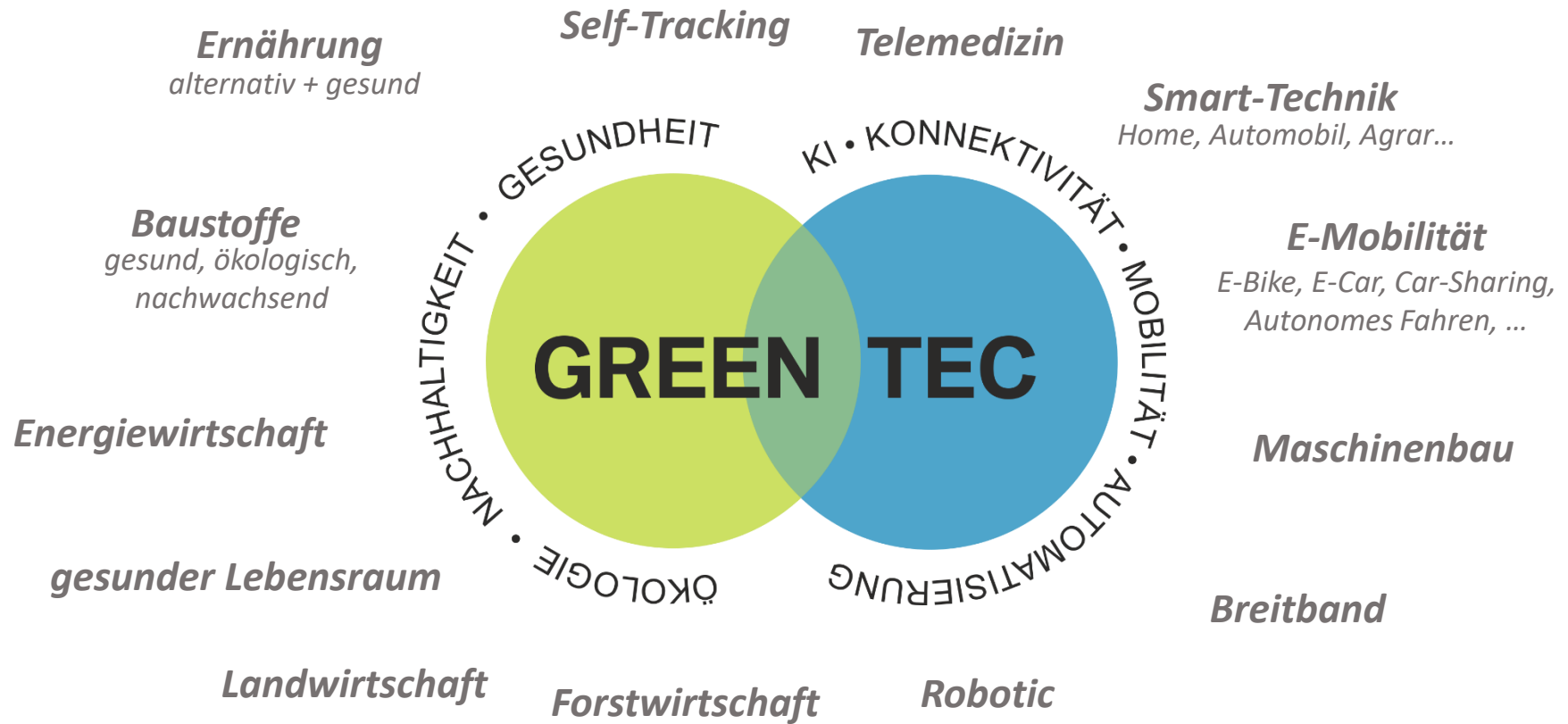
Ergebnis: Leitbildszenarien und Wirkungskreis



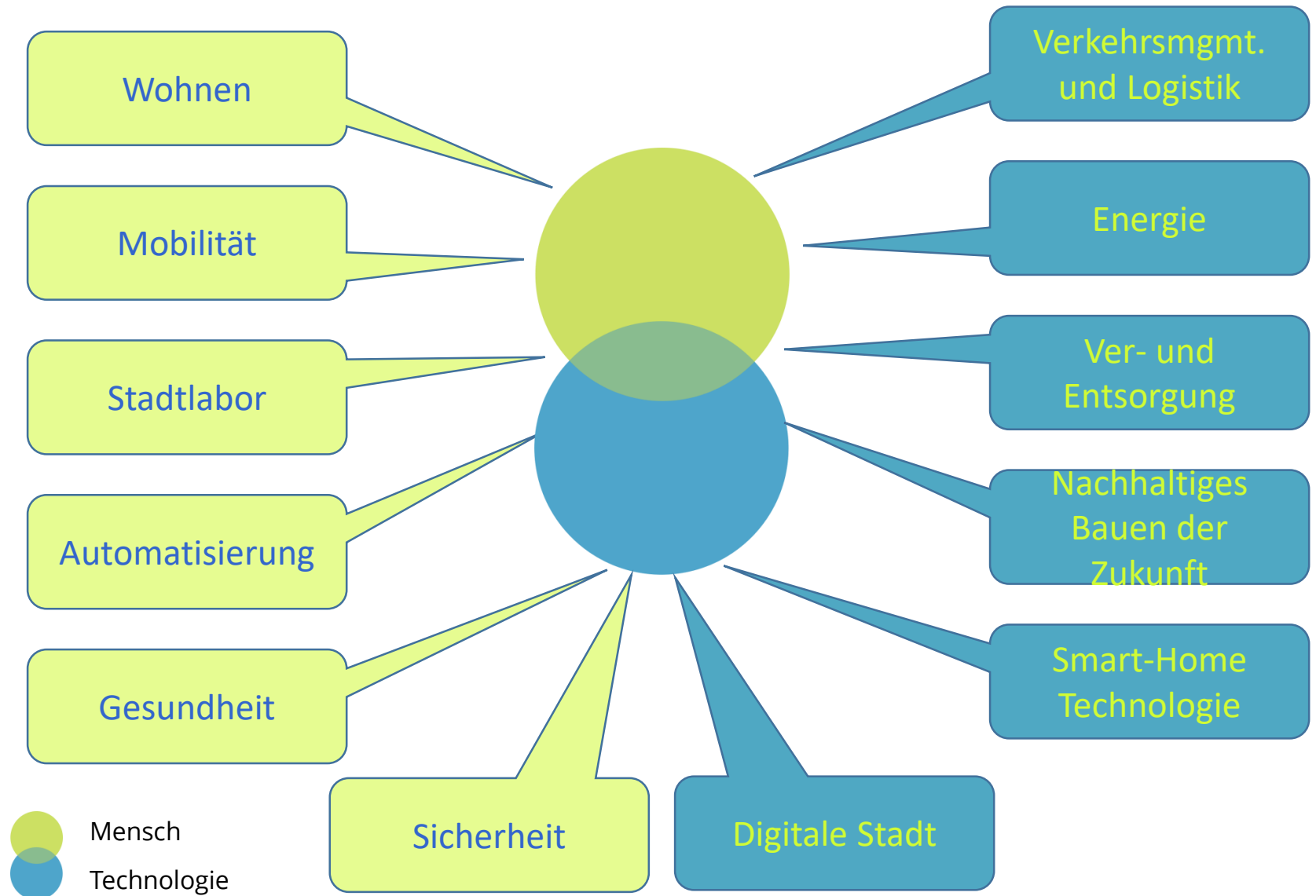
Zukunftsbild für den Standort Housing



Zukunftsbild für den Standort Housing



Zukunftsbild für den Standort Housing





Ergebnisse

KONVERSION: STÄDTEBAULICHE TESTENTWÜRFE



Quelle: Bau- und Zustandsbericht LBB; Darstellung FIRU mbH

Städtebauliches Konzept "Zivile Konversion"



"Basisvariante"

**"Entrée" -
Stadtteileingang**
ca. 1,6 ha Bruttobauland
ca. 1,1 ha Nettobauland
- "Welcome-Center"
- öffentliche Nutzungen

Wohnpark

"Umbau im Bestand"

ca. 8,1 ha Bruttobauland
ca. 6,5 ha Nettobauland

- Umbau / Modernisierung bestehender Wohnkomplexe
- Erhalt "Charakter Housing"
- geförderter Wohnraum

**Wohnpark
"Hofstrukturen
Bitburger Straße"**
ca. 5,4 ha Bruttobauland
ca. 4,0 ha Nettobauland
- Mehrgenerationen-Wohnen
- "Assisted-Living"

Mischnutzung
"Wohnen / Office"
 ca. 7,6 ha Bruttobauland
 ca. 5,2 ha Nettobauland
 - "Loft-Wohnen"
 - vertikale Nutzungsmischung
 - Co-Working-Spaces
 - Büro / Dienstleistungen
 - Soziale Nutzungen / KITA

**Gewerbliche
Arrondierung
"Wankelstraße"**
ca. 6,9 ha Bruttobauland
ca. 5,7 ha Nettobauland
- Nachnutzung Commissary
- Gewerbliche Neubauten

EFH - Gebiet
ca. 6,9 ha Bruttobauland
ca. 4,6 ha Nettobauland
- Freistehende Einfamilien-
und Doppelhäuser / Reihenhäuser

Sportflächen
ca. 6,2 ha Flächenumfang
- Outdoor Sport- und
Freizeitfläche
- Nachnutzung
Sporthalle/ -plätze

KONVERSION U.S. HOUSING - AREAL IN BITBURG

Städtebauliches Konzept "Zivile Konversion"



**Varianten-
betrachtung:**
Wohnbauliche
Entwicklung
im Bestand

Variantenbetrachtung:
Green-Tech-Campus +
Wohnbauliche Entwicklung



KONVERSION U.S. HOUSING - AREAL IN BITBURG

Städtebauliches Konzept "Zivile Konversion"

"Basisvariante"



Legende

- Bestehende Gebäude
- Geplante Gebäude
- Grünflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Fußwege
- Parken
- Quartiersplatz
- Bäume/ Vegetation
- Potenzielle Vorhaltung von Grünflächen für LGS 2026 (ca. 7,5 ha)
- Erweiterungspotenzial Sportflächen (Tennisplätze, Hallenkapazitäten etc., ca. 1 ha)

Variantenbetrachtung:
Ausbildungs- und Gesundheitscampus/
Erhalt High-School und
Sporteinrichtungen



KONVERSION U.S. HOUSING - AREAL IN BITBURG

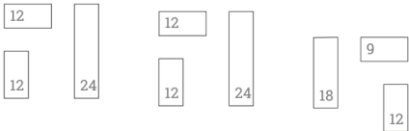


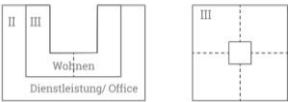
Städtebauliches Konzept "Zivile Konversion"



KONVERSION U.S. HOUSING - AREAL IN BITBURG

Städtebauliches Konzept "Zivile Konversion"

Bilanzierung Wohneinheiten

	BASISVARIANTE	VARIANTEN
<p>Mehrfamilienhäuser "Hofstrukturen Bitburger Straße"</p>  <p>48 WE 48 WE 39 WE</p>	135 WE	<p><u>Variantenbetrachtung</u> <u>Wohnbauliche Entwicklung im Bestand</u></p>  <p>- Rückbau oberstes Geschoss zu Staffelgeschoss 24 WE / Gebäude</p> <p>168 WE</p>
<p>Mehrfamilienhäuser "Umbau im Bestand"</p>  <p>- Rückbau oberstes Geschoss zu Staffelgeschoss 24 WE / Gebäude</p>	240 WE	
<p>Mischnutzung "Wohnen / Office"</p>  <p>12 WE 16 WE</p> <p>EG + 1. OG: Dienstleistung/ Office 3. OG: Wohnen</p>	28 WE	<p>DHH / EFH / RH (Annahme 1-2WE/Gebäude)</p> <p>96-192 WE</p>
DHH / EFH / RH (Annahme 1-2WE/Gebäude)	91-182 WE	
Wohneinheiten GESAMT	494-585 WE	595-782 WE

Bruttogeschossflächen Basisvariante

Bruttogeschossfläche BGF = Grundfläche eines Gebäudes (brutto) x die jeweilige Geschossigkeit

	BGFmin	BGFmax
Wohnen	59.610m ²	68.570m ²
Gewerbe / Green-Tech-Campus	47.900m ²	93.100m ²
Mischnutzung	54.300m ²	54.300m ²
BGF GESAMT	161.810m²	215.970m²

= Basis für Kosten-Erlös-Betrachtung
(Berechnung auf Basis von potentiellen Mieterträgen)

KONVERSION U.S. HOUSING - AREAL IN BITBURG

Städtebauliches Konzept "Zivile Konversion"

RÜCKBAU - Phase I

Rückbau der nördlichen Wohngebäude, des Krankenhauses sowie der Feuerwehr und dazugehöriger Nebenanlagen

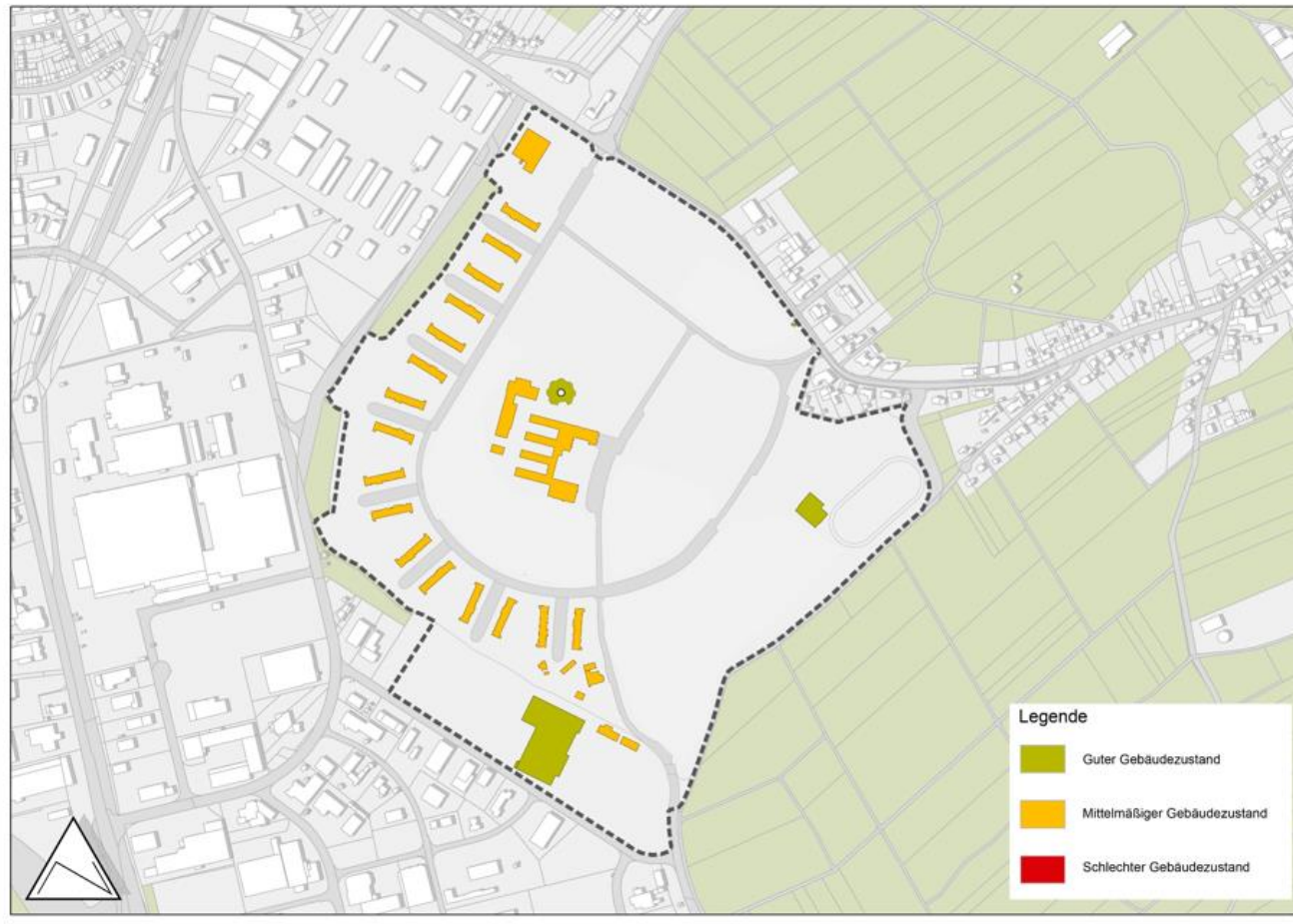


KONVERSION U.S. HOUSING - AREAL IN BITBURG

Städtebauliches Konzept "Zivile Konversion"

RÜCKBAU - Phase II

Rückbau der restlichen nördlichen Wohngebäude und der Tankstelle, Rückbau des „inneren Kerns“ (hier nur Erhalt der Pre-School sowie zunächst der Erhalt der Turnhalle der Middle-School sowie der Elementary School als Zwischennutzungsmöglichkeit für schulische und sportliche Angebote), kompletter Rückbau des östlichen Teilbereichs (Erhalt der Turnhalle)

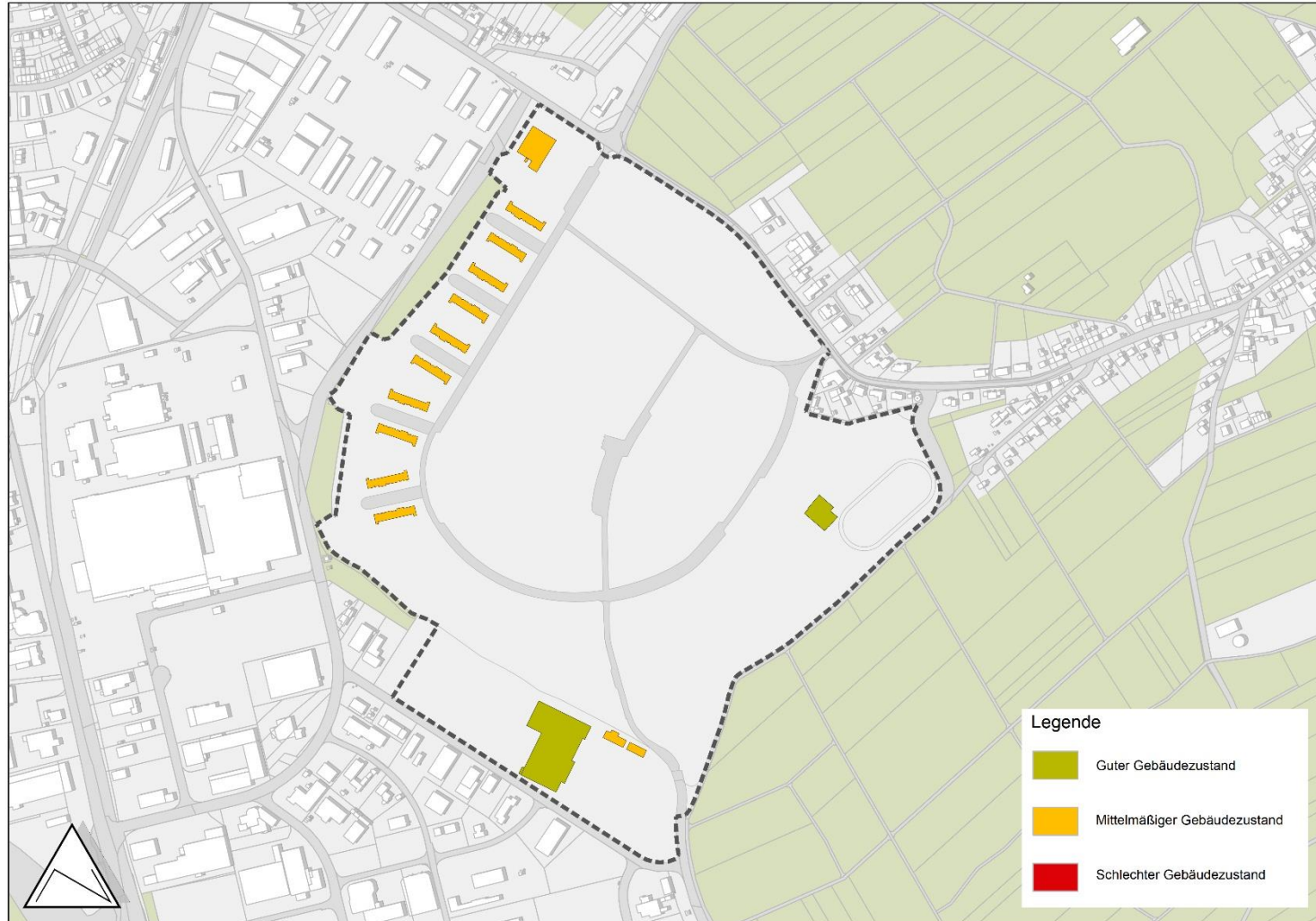


KONVERSION U.S. HOUSING - AREAL IN BITBURG

Städtebauliches Konzept "Zivile Konversion"

RÜCKBAU - Phase III

Rückbau der restlichen Gebäudebestände, Erhalt der nachzunutzenden Bestände





Ergebnisse KOSTEN-ERLÖS-BETRACHTUNG

Kosten- und Erlös-Betrachtung Variante BGFmin (netto)

1. Flächenbilanz	%-Anteil	Menge		
Bruttobauland	100%	595.128 m²		
EA 01	9%	54.300 m²		
EA01.1 Sport	10%	61.852 m²		
EA01.1 Gewerbe	12%	69.264 m²		
EA02	3%	16.063 m²		
EA03	7%	42.188 m²		
EA03.1	12%	68.911 m²		
EA04	7%	38.959 m²		
EA04.1	15%	87.133 m²		
EA05	6%	34.554 m²		
EA06	5%	31.662 m²		
EA07	7%	43.921 m²		
EA08	8%	46.321 m²		
Optional: EA01_Wohnbauliche Entwicklung im Bestand	-	54.000 m²		
Optional: EA 03.1/ EA 01.1 Gesundheitcampus	-	69.000 m²		
Optional: EA 06/07 Wohnbauliche Entwicklung (Neubau)	-	77.000 m²		
Nettobauland	100%	350.684 m²	Netto/Brutto	
EA 01	12%	40.447 m²		74%
EA01.1 Sport				
EA01.1 Gewerbe	16%	56.942 m²		82%
EA02	3%	11.207 m²		70%
EA03	10%	36.422 m²		86%
EA03.1	13%	45.612 m²		66%
EA04	8%	28.634 m²		73%
EA04.1	7%	25.977 m²		30%
EA05	6%	19.353 m²		56%
EA06	6%	21.240 m²		67%
EA07	9%	31.455 m²		72%
EA08	10%	33.395 m²		72%
Optional: EA01_Wohnbauliche Entwicklung im Bestand	-	36.800 m²	-	
Optional: EA 03.1/ EA 01.1 Gesundheitcampus	-	45.000 m²	-	
Optional: EA 06/07 Wohnbauliche Entwicklung (Neubau)	-	64.500 m²	-	

Kosten- und Erlös-Betrachtung Variante BGFmin (netto)

2. Ableitung der Erlöse aus der Nettobaulandfläche	Menge	Einheit	€/NBL	Barwert
EA 01	40.447 m²		187 €	7.548.442 €
EA01.1 Sport				210.265 €
EA01.1 Gewerbe	56.942 m²		13 €	763.025 €
EA02	11.207 m²		22 €	242.190 €
EA03	36.422 m²		101 €	3.695.398 €
EA03.1	45.612 m²		63 €	2.855.653 €
EA04	28.634 m²		40 €	1.139.652 €
EA04.1	25.977 m²		0 €	80 €
EA05	19.353 m²		0 €	67 €
EA06	21.240 m²		109 €	2.311.207 €
EA07	31.455 m²		63 €	1.994.177 €
EA08	33.395 m²	-	15 € -	516.160 €
<i>Optional: EA01_ Wohnbauliche Entwicklung im Bestand</i>	<i>19.600 m²</i>		254 €	4.973.271 €
<i>Optional: EA 03.1/ EA 01.1 Gesundheitscampus</i>	<i>25.900 m²</i>		14 €	366.141 €
<i>Optional: EA 06/07 Wohnbauliche Entwicklung (Neubau)</i>	<i>18.680 m²</i>		244 €	4.553.398 €

= Barwerte	350.684 m²		58 €	20.243.995 €
------------	------------	--	------	--------------

3. Ableitung der Entwicklungskosten	Menge	Einheit	€/Einheit	€ absolut
3.1 Herrichten				
Kampfmittelproblematik (Computersondierung & Maßnahmen)	1	pauschal	-	136.750 €
Altlasten & Bodenverunreinigungen	1	pauschal	-	1.720.500 €
Abbruch Gebäude	586.438 m³		15 € -	8.819.970 €
Abbruch & Freiräumen von Flächen	88.477 m²		20 € -	1.769.540 €
Unvorhergesehenes 10%			-	1.067.722 €
= Summe Freilegungs- und Herrichtungskosten			-	13.514.482 €

Kosten- und Erlös-Betrachtung Variante BGFmin (netto)

3.2 Erschließungskosten - jeweils inkl. BNK			
Erschließung Bestand	17.171 m ²	120 € -	2.060.520 €
Erschließung Neuplanung	8.629 m ²	170 € -	1.466.930 €
Gehwege (beidseitig)	23.455 m ²	90 € -	2.110.950 €
Fußwege	5.393 lfm	25 € -	134.825 €
Grünflächen	175.133 m ²	15 € -	2.626.995 €
Wasserversorgung	3.252 lfm	600 € -	1.951.200 €
Abwasserkanal	3.252 lfm	1.050 € -	3.414.600 €
Regenwasserkanal	3.252 lfm	1.050 € -	3.414.600 €
Planungskosten und Ing.Leistungen	10%	-	1.718.062 €
Unvorhergesehenes 10 %		-	1.718.062 €
= Summe Erschließungskosten		-	20.616.744 €

3.3 Baunebenkosten	Menge	Einheit	€/Einheit	€ absolut
Vermessung / Parzellierung	150	Parzelle	3.000 €	-450.000
Kosten für B-Planverfahren nach HOAI inkl. Verfahrensleistungen	1	pauschal	160.000 €	-160.000
Fachgutachten				
Verkehrsgutachten	1	pauschal	20.000 €	-20.000
Schallgutachten	1	pauschal	10.000 €	-10.000
Natur- und Artenschutz	1	pauschal	10.000 €	-10.000
Boden, Wasser, Luft	1	pauschal	10.000 €	-10.000
Klima	1	pauschal	10.000 €	-10.000
Sonstige Gutachten	3	pauschal	10.000 €	-30.000
Rechtsberatungskosten	200	h	250 €	-50.000
Projektsteuerungskosten/Bauherrenfunktion/Vertrieb	5	Jahre	200.000 €	-1.000.000
= Summe Erschließungskosten			-	1.750.000 €

= Positionen 3			-	35.881.226 €
4. Ableitung des Barwertes der Entwicklungskosten	Menge	Einheit	€/Einheit	€ absolut
Entwicklungskosten				-35.881.226
x Diskontierungsfaktor		Zinssatz:	4,00%	0,56-Faktor
		Wartezeit Baureife:		15
= Barwert Entwicklungskosten			-	19.914.080 €
Barwert Gesamt - netto				280.594 €

Kosten- und Erlös-Betrachtung Variante BGFmax (netto)

1. Flächenbilanz	%-Anteil	Menge	
Bruttobauland	100%	595.128 m²	
EA 01	9%	54.300 m²	
EA01.1 Sport	10%	61.852 m²	
EA01.1 Gewerbe	12%	69.264 m²	
EA02	3%	16.063 m²	
EA03	7%	42.188 m²	
EA03.1	12%	68.911 m²	
EA04	7%	38.959 m²	
EA04.1	15%	87.133 m²	
EA05	6%	34.554 m²	
EA06	5%	31.662 m²	
EA07	7%	43.921 m²	
EA08	8%	46.321 m²	
Optional: EA01_Wohnbauliche Entwicklung im Bestand	-	54.000 m²	
Optional: EA 03.1/ EA 01.1 Gesundheitscampus	-	69.000 m²	
Optional: EA 06/07 Wohnbauliche Entwicklung (Neubau)	-	77.000 m²	
Nettobauland	100%	350.684 m²	Netto/Brutto
EA 01	12%	40.447 m²	74%
EA01.1 Sport			
EA01.1 Gewerbe	16%	56.942 m²	82%
EA02	3%	11.207 m²	70%
EA03	10%	36.422 m²	86%
EA03.1	13%	45.612 m²	66%
EA04	8%	28.634 m²	73%
EA04.1	7%	25.977 m²	30%
EA05	6%	19.353 m²	56%
EA06	6%	21.240 m²	67%
EA07	9%	31.455 m²	72%
EA08	10%	33.395 m²	72%
Optional: EA01_Wohnbauliche Entwicklung im Bestand	-	36.800 m²	-
Optional: EA 03.1/ EA 01.1 Gesundheitscampus	-	45.000 m²	-
Optional: EA 06/07 Wohnbauliche Entwicklung (Neubau)	-	64.500 m²	-

Kosten- und Erlös-Betrachtung Variante BGFmax (netto)

2. Ableitung der Erlöse aus der Nettobauwandfläche	Menge	Einheit	€/NBL	Barwert
EA 01	40.447 m²		187 €	7.548.442 €
EA01.1 Sport				210.265 €
EA01.1 Gewerbe	56.942 m²		27 €	1.526.050 €
EA02	11.207 m²		22 €	242.190 €
EA03	36.422 m²		67 €	2.434.800 €
EA03.1	45.612 m²		152 €	6.944.846 €
EA04	28.634 m²		40 €	1.139.652 €
EA04.1	25.977 m²		0 €	139 €
EA05	19.353 m²		0 €	134 €
EA06	21.240 m²		109 €	2.311.207 €
EA07	31.455 m²		63 €	1.994.177 €
EA08	33.395 m²		0 €	141 €
<i>Optional: EA01_ Wohnbauliche Entwicklung im Bestand</i>	<i>19.600 m²</i>		<i>254 €</i>	<i>4.973.271 €</i>
<i>Optional: EA 03.1/ EA 01.1 Gesundheitscampus</i>	<i>33.862 m²</i>		<i>14 €</i>	<i>478.698 €</i>
<i>Optional: EA 06/07 Wohnbauliche Entwicklung (Neubau)</i>	<i>23.160 m²</i>		<i>285 €</i>	<i>6.597.995 €</i>
= Barwerte	350.684 m²		69 €	24.352.044 €

3. Ableitung der Entwicklungskosten	Menge	Einheit	€/Einheit	€ absolut
3.1 Herrichten				
Kampfmittelproblematik (Computersondierung & Maßnahmen)	1	pauschal	-	136.750 €
Altlasten & Bodenverunreinigungen	1	pauschal	-	1.720.500 €
Abbruch Gebäude	586.438 m³		15 €	8.819.970 €
Abbruch & Freiräumen von Flächen	88.477 m²		20 €	1.769.540 €
Unvorhergesehenes 10%			-	1.067.722 €
= Summe Freilegungs- und Herrichtungskosten			-	13.514.482 €

Kosten- und Erlös-Betrachtung Variante BGFmax (netto)

3.2 Erschließungskosten - jeweils inkl. BNK

Erschließung Bestand	17.171 m²	120 € -	2.060.520 €
Erschließung Neuplanung	8.629 m²	170 € -	1.466.930 €
Gehwege (beidseitig)	23.455 m²	90 € -	2.110.950 €
Fußwege	5.393 lfm	25 € -	134.825 €
Grünflächen	175.133 m²	15 € -	2.626.995 €
Wasserversorgung	3.252 lfm	600 € -	1.951.200 €
Abwasserkanal	3.252 lfm	1.050 € -	3.414.600 €
Regenwasserkanal	3.252 lfm	1.050 € -	3.414.600 €
Planungskosten und Ing.Leistungen	10%	-	1.718.062 €
Unvorhergesehenes 10 %		-	1.718.062 €
= Summe Erschließungskosten		-	20.616.744 €

3.3 Baunebenkosten

	Menge	Einheit	€/Einheit	€ absolut
Vermessung / Parzellierung	150	Parzelle	3.000 €	-450.000
Kosten für B-Planverfahren nach HOAI inkl. Verfahrensleistungen	1	pauschal	160.000 €	-160.000
Fachgutachten				
Verkehrsgutachten	1	pauschal	20.000 €	-20.000
Schallgutachten	1	pauschal	10.000 €	-10.000
Natur- und Artenschutz	1	pauschal	10.000 €	-10.000
Boden, Wasser, Luft	1	pauschal	10.000 €	-10.000
Klima	1	pauschal	10.000 €	-10.000
Sonstige Gutachten	3	pauschal	10.000 €	-30.000
Rechtsberatungskosten	200	h	250 €	-50.000
Projektsteuerungskosten/Bauherrenfunktion/Vertrieb	5	Jahre	200.000 €	-1.000.000

= Summe Erschließungskosten - 1.750.000 €

= Positionen 3 - 35.881.226 €

4. Ableitung des Barwertes der Entwicklungskosten

	Menge	Einheit	€/Einheit	€ absolut
Entwicklungskosten				-35.881.226
x Diskontierungsfaktor		Zinssatz:	4,00%	0,56-Faktor
		Wartezeit Baureife:		15

= Barwert Entwicklungskosten - 19.914.080 €

Barwert Gesamt - netto **4.388.642 €**



ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

Schritt 1: Erweiterung des räumlichen Umgriffs des Zweckverbandsgebiets



Erweiterung Zweckverbandsgebiet um Housing-Areal

„Beschluss Verbandsgemeinderat Bitburger Land vom 28.05.2020“

Ausüben „Erstzugriff“

Die BlmA ist gehalten, die Kommunen / Gebietskörperschaften beim Erwerb von Konversionsliegenschaften zu unterstützen, indem sie ihnen den bevorzugten Direkterwerb zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert ohne Bieterverfahren anbietet („marktwirtschaftlicher Wettbewerbsvorteil“).

Politischer Beschluss „Erstzugriffsrecht“ / „Zweckerklärung“ / Städtebaul. Konzeption als Grundlage für Wertermittlung

Option A – „Erstzugriff“ durch Zweckverband

Option B – „Erstzugriff“ durch Stadt Bitburg /
Übertrag an Zweckverband

Konkretisierung der Organisationsstruktur / Entwicklungsmodelle

*„Maßnahmen Zweckverband - Hinzunahme von Dritten/Privaten“
„Markterkundungsverfahren / Vergabeverfahren / städtebaul. Wettbewerbe“
„Planung / Bauleitplanung / Bodenmobilisierung“*

Schritt 2:

Gründung einer mehrheitlich öffentlichen Zweckgesellschaft für Erwerb und Entwicklung von Teilflächen unter Hinzunahme von Privaten durch den Zweckverband

Der vorgenannte Zweckverband begründet seinerseits eine standörtliche Erwerbs- und Entwicklungsgesellschaft („Zweckgesellschaft“ / SPV) mit der Aufgabe eines operativen Landesentwicklers, der zum Zeitpunkt des Erwerbs mehrheitlich im öffentlichen Gesellschaftseigentum (>50%) steht und im weiteren Entwicklungsverlauf hinsichtlich seiner Gesellschafteranteile und seines Gesellschaftszwecks gestaltbar ist.

Grundlegende Kernaufgaben

- Flächenerwerb und (Zwischen-)Finanzierung
- Flächenaufbereitung und Vermarktung
- Ordnungs-, Beräumungs- und Freilegungsmaßnahmen
- Zwischennutzungsmaßnahmen und teilweise Bestandsoptimierung
- (Zwischen-) und Endfinanzierung von Erwerb und laufender Bewirtschaftung
- Einwerbung und Abrechnung von Fördermitteln und Subventionen
- Vermarktung von Grundstücken an Bauträger und/oder Enderwerber
- Erfüllung sonstiger Leistungen / Aufgaben für die Gemeinde gem. § 157 BauGB unter Berücksichtigung der Voraussetzungen gem. § 158 BauGB in der Eigenschaft als Sanierungs-/ Entwicklungsträger

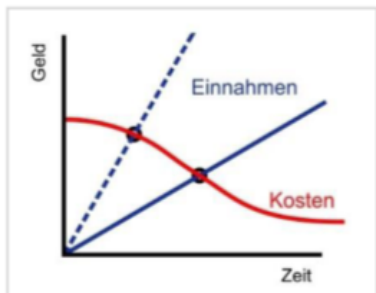
Immobilienwirtschaftliche Risiken

Übernahme der Liegenschaft

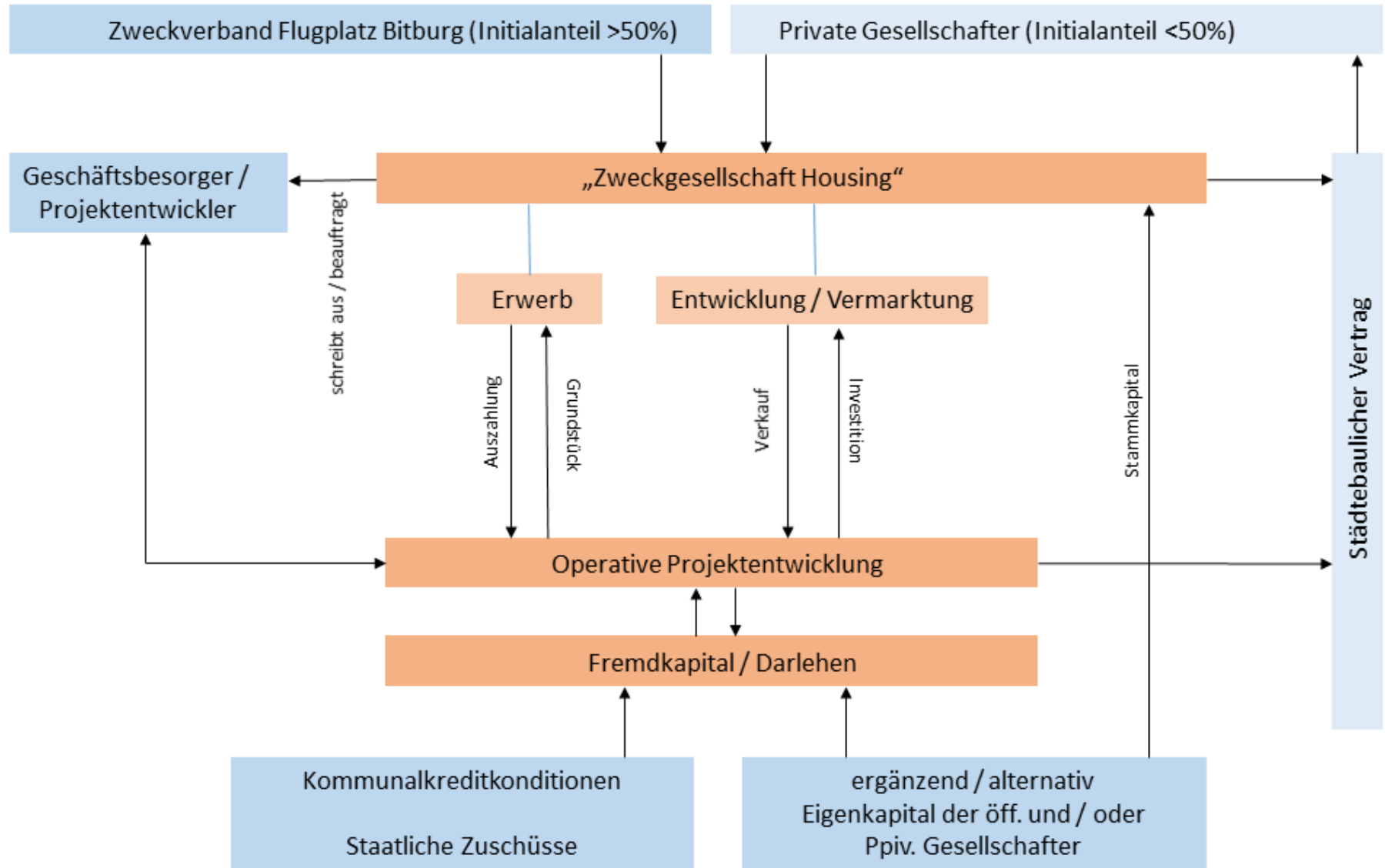
- Kaufpreisfinanzierung / ggfs. Zinszuschläge aus Ratenzahlung
- Nachzahlungsklauseln
- Liegenschaftsbewirtschaftung / Bewachung / Versicherung
- Sonderkosten aus Gelände-/ Objektbeschaffenheiten (Haftung)
- Kosten der Vorbereitung der Maßnahme
- Kosten der Durchführung der Maßnahme
- Kosten der Zwischenfinanzierung der Maßnahme
- Risiko der Mittelbereitstellung
- Risiko der Planungs- und Strategieänderung
- Vermarktungsrisiko
- Restflächenrisiko
- Risiko der Schnittstellenbewältigung

Ansatz:

Beschleunigter Abverkauf /
Abvermietung von Teilflächen
(Abdiskontierung) vor endgültiger
Erschließung und Baurecht



Mögliche Modellstruktur Zweckgesellschaft



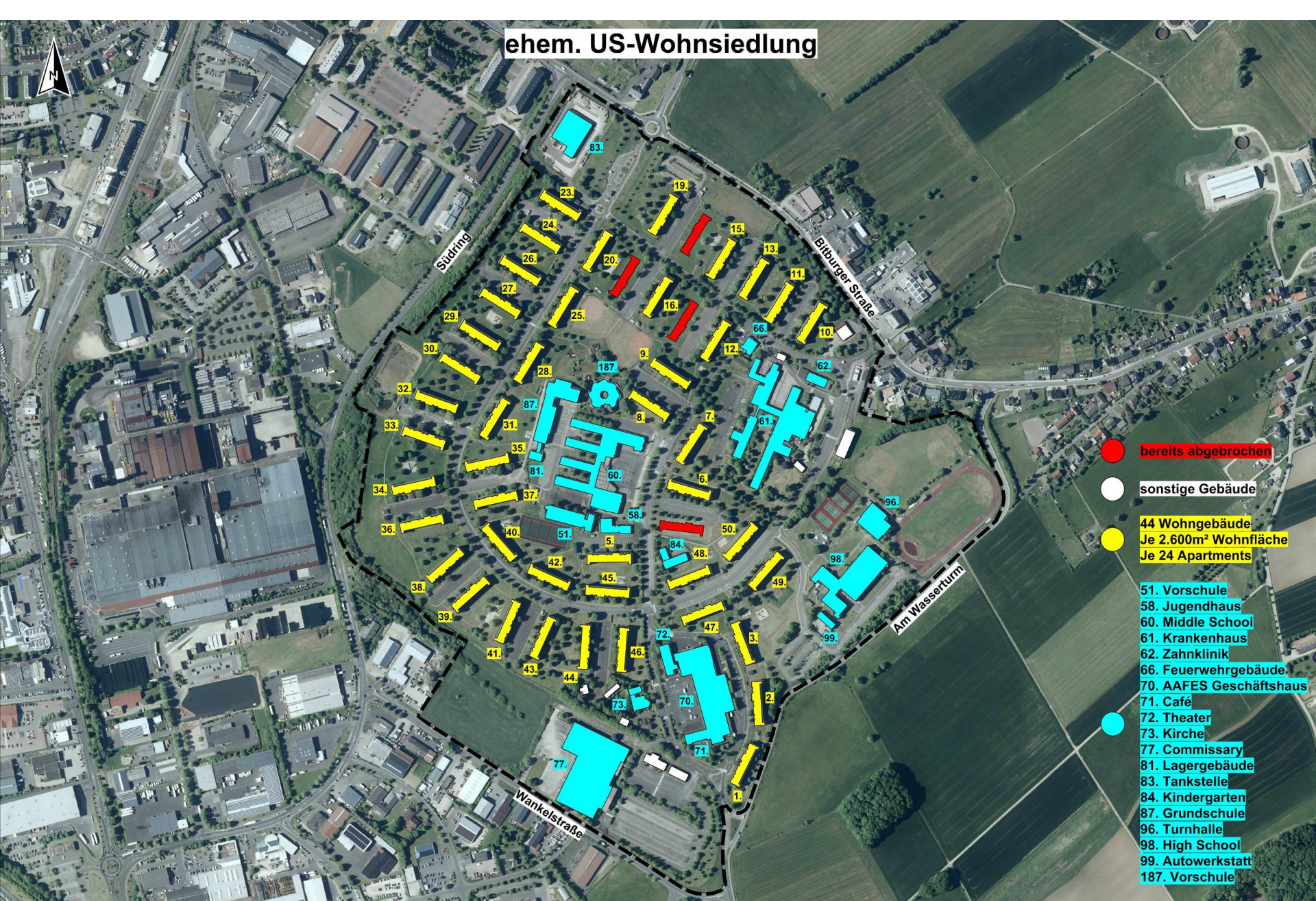


VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!



FIRUmbH Kaiserslautern
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
Herr Dipl.-Ing.agr. Detlef Lilier
Tel.: 0631/36245-73
Mail: d.lilier@firu-mbh.de

ehem. US-Wohnsiedlung



- bereits abgebrochen
- sonstige Gebäude
- 44 Wohngebäude
Je 2.600m² Wohnfläche
Je 24 Apartments

- 51. Vorschule
- 58. Jugendhaus
- 60. Middle School
- 61. Krankenhaus
- 62. Zahnklinik
- 66. Feuerwehrgebäude
- 70. AAFES Geschäftshaus
- 71. Café
- 72. Theater
- 73. Kirche
- 77. Commissary
- 81. Lagergebäude
- 83. Tankstelle
- 84. Kindergarten
- 87. Grundschule
- 96. Turnhalle
- 98. High School
- 99. Autowerkstatt
- 187. Vorschule