



Nachhaltiges Flächenmanagement Hannover

Entwicklung und Erprobung eines fondsbasierten Finanzierungskonzepts zur Schaffung wirtschaftlicher Anreize für die Mobilisierung von Brach- und Reserveflächen

Im Rahmen des Vorhabens soll ein privatwirtschaftliches Fonds-Modell zur Sanierung und nachhaltigen Verwertung von Brach- und Reserveflächen entwickelt und eine Machbarkeitsstudie für dieses Modell durchgeführt werden. Die Entwicklung und Überprüfung der Realisierungsbedingungen erfolgt am konkreten Beispiel der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover. Die Ergebnisse sollen bundesweit auf ähnlich strukturierte Regionen übertragen werden können.

Das Projekt umfasst vier Teilprojekte:

1. Aufbereitung der Flächeninformationen als Daten-Input für das Fonds-Finanzierungskonzept
2. Entwicklung einer privatwirtschaftlichen Fonds-Finanzierungskonstruktion zur Mobilisierung von Brach- und Reserveflächen
3. Analyse und Definition der Interessen der relevanten Akteure und der daraus folgenden Bedingungen für die Gestaltung der Finanzierungskonstruktion
4. Überprüfung der Realisierungschancen für das entwickelte Fonds-Konzept

Projektpartner

Landeshauptstadt Hannover, Universität Lüneburg, ECOLOG-Institut

Projektlaufzeit

01.01.2006 bis 31.12.2008

Finanzierung

Forschungsförderung durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung



Förderschwerpunkt

Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA) im Rahmen des Programms "Forschung für die Nachhaltigkeit".



Projektpartner:

Landeshauptstadt

Hannover





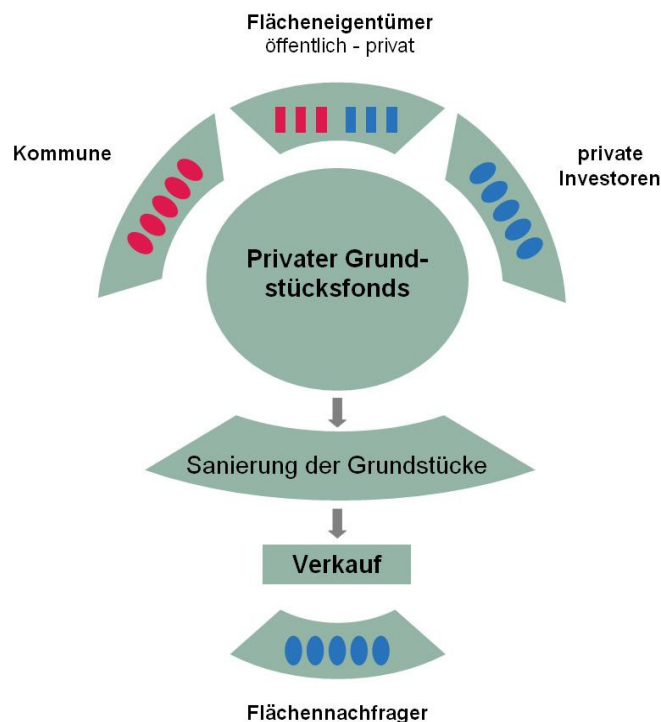
Nachhaltiges Flächenmanagement Hannover

Entwicklung und Erprobung eines fondsbasierten Finanzierungskonzepts zur Schaffung wirtschaftlicher Anreize für die Mobilisierung von Brach- und Reserveflächen

Ehemalige Gewerbe- und Industrieflächen, die zentral gelegen und einen kompletten Anschluss an die Infrastruktur besitzen, bleiben häufig ungenutzt liegen, weil die Eigentümer ihr Grundstück selbst nicht nutzen und/oder keinen Käufer finden, der sich auf meist unüberschaubare Sanierungskosten einlässt. In der Vergangenheit hat sich die öffentliche Hand in hohem Maße an der Sanierung beteiligt. Dies wird in Zukunft aufgrund knapper Kassen nur noch selten der Fall sein, aus diesem Grund sind privatwirtschaftliche Lösungen gefragt. Im Rahmen des Projekts wird überprüft, ob mit Hilfe eines privaten Fonds-Modells die Mobilisierung von Brach- und Reserveflächen gelingen kann.

Dem Vorhaben liegt folgende Fonds-Idee zugrunde:

Sowohl öffentliche als auch private Eigentümer überführen ihre Flächen in einen Fonds, der sie saniert und mit Gewinn verkauft. Die Gebietskörperschaft bringt zudem ihre öffentlichen Interessen und planungsrechtlichen Möglichkeiten in die Konstruktion ein. Private Investoren geben Geld als Beteiligungskapital in die Konstruktion. Das eingebrachte Geld wird zur Grundstücksanierung genutzt. Risiken und Chancen werden auf alle Beteiligten nach ihren Fähigkeiten und ihren Zielen so verteilt, dass bei gegebenen Ressourcen in einem bestimmten Zeitraum insgesamt mehr Flächen saniert werden können als bei nacheinander umgesetzten Einzellösungen. Als Anleger kommen insbesondere Investoren in Betracht, die an Umweltfragen und Nachhaltigkeit interessiert sind. Institutionelle Investoren, die satzungsgemäß solche Ziele verfolgen, sind vorhanden (z.B. Umweltstiftungen). Auch im individuellen Bereich gibt es solche Ansätze (z.B. Wertpapierfonds mit umweltorientiertem Anlageziel).



Projektpartner:

Landeshauptstadt

Hannover





Teilprojekt 1: Aufbereitung der Flächeninformationen als Daten-Input für das Fonds-Finanzierungskonzept

In diesem Teilprojekt soll die Datenbasis für die Teilprojekte 2 und 4 geschaffen werden. Untergliedert wird das Teilprojekt 1 in die folgenden Arbeitspakete:

1. Optimierung des Brach- und Reserveflächenkatasters
2. Bewertung und Priorisierung der Flächen
3. Erstellung eines Flächeninformationssystems

1. Optimierung des Brach- und Reserveflächenkatasters

In diesem Arbeitspaket sollen zunächst die Kriterien für ein optimiertes Brach- und Reserveflächenkataster zusammengestellt werden. Auf dieser Basis werden die bei verschiedenen Stellen vorhandenen Flächendaten zusammengetragen und aktualisiert. Dabei kann auf einige bereits vorhandene Zusammenstellungen zurückgegriffen werden. Die Zusammenführung geschieht im Flächeninformationssystem (Arbeitspaket 3).

2. Bewertung und Priorisierung der Flächen

Die im Brach- und Reserveflächenkataster erfassten Flächen sollen anhand ausgewählter Kriterien hinsichtlich ihrer Bedeutung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung bewertet werden. Dazu wird in diesem Arbeitspaket ein Kriterienkatalog (z. B. Lage im Stadtgebiet, Marktsituation, Investoreninteresse, städtebauliche Bedeutung, Planungsaufwand, Altlastenrelevanz, Kooperationsbereitschaft des Eigentümers, Verfügbarkeit der Flächen, Erschließungsbedingungen, Entwicklungshemmnisse, ökologische Funktion) zusammengestellt. Die erfassten Flächen werden in marktfähige und entwicklungsfähige Flächen, Vorratsflächen und aufzugebende Flächen (z.B. hohe ökologische Schutzfunktion) priorisiert.

3. Erstellung eines Flächeninformationssystems

Zu den wesentlichen technischen Voraussetzungen für ein nachhaltiges Flächenmanagement gehört ein disziplinübergreifendes Flächeninformationssystem, das vorhandene Informationen(systeme) der Stadt Hannover und der Region Hannover zusammenfasst und weiterentwickelt. Das Flächeninformationssystem wird in Zusammenarbeit mit entera entwickelt. Es dient der internen Steuerung des Flächenmanagements und ist dem Zugriff von "innen" vorbehalten, da es alle Daten und Informationen (auch geschützte und sensible) bis hinunter zu fachspezifischen Details enthält.

Ansprechpartnerin: Marlies Kloten, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung



Teilprojekt 2: Entwicklung einer privatwirtschaftlichen Fonds-Finanzierungsstruktur zur Mobilisierung von Brach- und Reserveflächen

In Mittelpunkt dieses Teilprojekts steht die Entwicklung eines privaten Fonds-Finanzierungskonzepts für Brach- und Reserveflächen in Verbindung mit Public Private Partnership-Komponenten und Projektfinanzierung. Einbezogen werden Informationen aus dem Teilprojekt 3 (Analyse und Definition der Interessen der relevanten Akteure und der daraus folgenden Bedingungen für die Gestaltung der Finanzierungsstruktur). Die Ergebnisse dieses Teilprojekts bilden die Basis für die Planung der Umsetzung in Teilprojekt 4. Teilergebnisse fließen in Teilprojekt 1 (Aufbereitung der Flächeninformationen als Daten-Input für das Fonds-Finanzierungskonzept) ein.

Es sind vier Arbeitspakete definiert:

1. Aufnahme der Ist-Situation zu vergleichbaren Finanzierungsvorhaben
2. Definition der Anforderungen an ein privates Fondskonzept zur Altlastensanierung
3. Einbau von öffentlichen Interessen über Public Private Partnership-Merkmale in das Finanzierungsmodell
4. Ausarbeitung der Umsetzungsschritte für das Finanzierungsmodell

1. Aufnahme der Ist-Situation zu vergleichbaren Finanzierungsvorhaben

Die Ist-Situation wird aufgrund von Interviews mit den Entwicklern und Betreibern der dokumentierten Public Private Partnership-Altlastensanierungen sowie mit Banken und Fondsanbietern, die über Erfahrungen im Zusammenhang mit Altlastensanierungen verfügen, ermittelt. Vorhandene und beschaffte Dokumentationen und Daten zu vergleichbaren Finanzierungsvorhaben werden ausgewertet. Die steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen der Fondskonstruktion bei einer Altlastensanierung werden untersucht. Es erfolgt eine Analyse der vorhandenen Datenbasis (mögliche Zahlungsströme aus Altlastensanierungen).

2. Definition der Anforderungen an ein privates Fondskonzept zur Altlastensanierung

Aus der einschlägigen Literatur und anderen Dokumentationen zu Konzepten geschlossener Fonds sowie aus Interviews mit potenziellen Betreibern und Interessenten an der Fondskonzeption werden die betriebswirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Anforderungen an das Fondskonstrukt erarbeitet. Es folgen die Modellierung des Fondskonstrukts und die Ableitung der Datenanforderungen für das Fondsmodell (Bezug zu Teilprojekt 1).

3. Einbau von Public Private Partnership-Merkmalen in das Finanzierungsmodell

Die Notwendigkeit, die Möglichkeiten und die Grenzen der öffentlichen Mitwirkung an privaten Fondsmodellen werden festgestellt. Es erfolgt eine Analyse der einschlägigen Literatur sowie der Stellungnahmen von Experten (Bezüge zu Teilprojekt 3). Die auf diese Weise erlangten Informationen werden in das Finanzierungsmodell eingearbeitet.

4. Ausarbeitung der Umsetzungsschritte für das Finanzierungsmodell

Praktikable Lösungsvorschläge für die zuvor ermittelten Anforderungen werden ermittelt und in Expertengesprächen mit Fondsanbietern, (Grundstücks-)Projektentwicklern und Kommunen (z.T. gemeinsam mit Teilprojekt 3) abgestimmt.

Ansprechpartner: Prof. Dr. Heinrich Degenhart, Universität Lüneburg

Projektpartner:

Landeshauptstadt

Hannover





Teilprojekt 3: Analyse und Definition der Interessen der relevanten Akteure und der daraus folgenden Bedingungen für die Gestaltung der Finanzierungsstruktur

Im Mittelpunkt dieses Teilprojekts stehen eine Politikfeldanalyse für Hannover und die Analyse folgender Märkte: Kapitalmarkt und Immobilienmarkt. Die Analysen dienen der Ermittlung von Stakeholder- und Shareholder-Interessen als Grundlage für die Fonds-Konstruktion und fließen ein in die Überprüfung der Realisierungschancen des Fonds-Finanzierungskonzepts im Teilprojekt 4. Die Ergebnisse aus Teilprojekt 3 bilden zudem die Grundlage für die Entwicklung einer Strategie zum Fonds-Marketing.

Das Teilprojekt 3 gliedert sich in drei Arbeitspakete

1. Bestimmung des Handlungsrahmens und der Interessenlagen der kommunalen Akteure (Politikfeldanalyse)
2. Definition der Anbieter- und Nachfragerinteressen im Investmentmarkt (Kapitalmarktanalyse)
3. Identifizierung der Eigentümerinteressen und Beschreibung des relevanten Immobilienmarktes (Immobilienmarktanalyse)

1. Bestimmung des Handlungsrahmens und der Interessenlagen der kommunalen Akteure

Im Detail geht es bei der Politikfeldanalyse darum, die Motivationen und Leitbilder der kommunalen Akteure (Politik und Verwaltung) im Hinblick auf die Flächennutzung zu identifizieren und ihren Handlungsrahmen (Einflusspotenzial, Beziehungsgeflecht, verbindlicher rechtlicher und ökonomischer Rahmen) zu bestimmen. Es soll ermittelt werden, über welchen Handlungsspielraum die kommunalen Akteure verfügen, um zum Gelingen des Fonds beitragen zu können und ob sie bereit wären, diesen auszuschöpfen.

2. Definition der Anbieter- und Nachfragerinteressen im Investmentmarkt

Im Rahmen der Kapitalmarktanalyse sollen die Rahmenbedingungen ähnlicher Anlagen (Angebotsgestaltung und Anforderungen der Nachfrager) untersucht und die im Teilprojekt 2 entwickelte Fonds-Konstruktion von Investment-Experten beurteilt werden. Darüber hinaus werden die Interessenlagen der derzeitigen Anbieter und Nachfrager untersucht, um die Wettbewerber und mögliche Zielgruppen (institutionelle Anleger, private Anleger) für den Fonds zu identifizieren.

3. Identifizierung der Eigentümerinteressen und Beschreibung des relevanten Immobilienmarktes

Ziel der Immobilienmarktanalyse ist einerseits die Entwicklung einer Eigentümer-Typologie, die Motive und Bedürfnisse der Eigentümer beim Verkauf von Grundstücken abbildet, und andererseits eine Einschätzung über die Entwicklung des Angebots und der Nachfrage im relevanten Immobilienteilmarkt. Im Mittelpunkt dieser Analyse steht die Marktentwicklung in der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover.

Ansprechpartnerin: Dr. Silke Kleinhüchelkotten, ECOLOG-Institut

Projektpartner:

Landeshauptstadt



Hannover





Teilprojekt 4:

Überprüfung der Realisierungschancen für das entwickelte Fonds-Konzept

In diesem Teilprojekt werden die Umsetzungsmöglichkeiten des entwickelten Fonds-Konzepts in Hannover geprüft. Außerdem wird untersucht, unter welchen Umständen eine Übertragung auf andere Regionen möglich ist. Vor diesem Hintergrund werden Handlungsanforderungen an die beteiligten Akteure formuliert sowie - gegebenenfalls - notwendige Änderungen der politischen Rahmenbedingungen diskutiert. Im Rahmen des Teilprojekts werden zudem Konzepte für die Umsetzung sowie für die zielgruppengerechte Platzierung des Fonds am Markt entwickelt.

Projektpartner

Landeshauptstadt Hannover

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Marlies Kloten
Rudolf-Hillebrecht-Platz 1
30159 Hannover
E-Mail: marlies.kloten@hannover-stadt.de
Tel.: 0511-168-43992
Fax: 0511-168-42049



Universität Lüneburg

Fachbereich Wirtschaftsrecht

Prof. Dr. Heinrich Degenhart
Wilschenbrucher Weg 69
21335 Lüneburg
E-Mail: degenhart@uni-lueneburg.de
Tel.: 04131-677-7924
Fax: 04131-677-7911



ECOLOG-Institut

Gesamtkoordination des Projekts

Dr. Silke Kleinhückelkotten
Nieschlagstraße 26
30449 Hannover
E-Mail: silke.kleinhueckelkotten@ecolog-institut.de
Tel.: 0511-92456-46
Fax: 0511-92456-48



Projektpartner:

Landeshauptstadt

Hannover

