

# Steckbrief

# Instrument FIN.30

## Grundsätzliches

Hintergrundinformationen/  
Besonderheiten/  
Grundkonzept

(1) Auftaktgespräch; (2) Mitarbeiterschulung (optional); (3) Eingabe Standorteigenschaften etc. über programmierte Oberfläche; (4) Berechnung voraussichtlicher Kosten (5) Gegenüberstellung voraussichtlicher Kosten und zu erwartender Bodenwertsteigerungen (6) Erstellung einer Rangliste anhand der Rentabilität; (7) Empfehlungen, welche Fläche(n) prioritär entwickelt werden soll(en)

## Art des Tools

Online Tool  
Beratungstool  
käufliche Software  
frei verfügbare Software

## Zielgruppe

Private  
Projektentwickler  
Kommunen/kommunale Entscheidungsträger  
Kreise/Regionen  
Bundesländer/Bund  
Sonstige

## Anzahl Flächen/ Flächenpool

Einzelfläche  
Einzelfläche mit Varianten  
Flächenpool (unbegrenzt)  
Flächen-/ Baulandstrategien

## räumliche Differenzierung

Standort  
Quartier  
Stadtteil/Stadtbezirk  
Gesamtkommune  
Kreis/Region  
Bundesland/Bund

## Untersuchungsgegenstand/ Flächentyp

Wohnen  
Gewerbe/Büro  
Rückbau  
Konversionsflächen  
Industrie  
Grünanlagen/Parks  
soziale Infrastruktur  
ÖPNV  
regenerative Energien

## Zeitpunkt der Anwendung im Projektverlauf

vorbereitende Bauleitplanung  
verbindliche Bauleitplanung  
frühe Planungs-/ Konzeptionsphase  
während Projektrealisierung  
nach Projektrealisierung

## Ergebnisse/Schlussfolgerungen (i.d.R. abhängig von Fragestellung)

Das Tool FIN.30 liefert mit seinem Bewertungsrahmen belastbare Daten und Informationen zu quantitativen und qualitativen Wirkungen und Nutzens von neuen Wohnbauflächen sowie zu den ökonomischen Wirkungen (Kosten, Einnahmen, Finanzierungs- und Fördermittelbedarf) mittels 26 Indikatoren aus den Bereichen Soziales, Ökologie und Ökonomie. Ermittlung der voraussichtlichen Kosten und Einnahmen; Ermittlung der Rentabilität durch Gegenüberstellung der voraussichtlichen Kosten und der zu erwartenden Bodenwertsteigerungen; Prioritätenliste für neue Wohnbauflächen auf Basis der integrierten Bewertung, Szenarien für Planungs- und Entwicklungsvarianten.

## Ansprechpartner

Professur für Städtebau und Bodenordnung (PSB), Universität Bonn

## Link auf Website

[www.igg.uni-bonn.de/psb](http://www.igg.uni-bonn.de/psb); [www.fin30.uni-bonn.de](http://www.fin30.uni-bonn.de)

## Referenzen

Verfügbarkeit seit  
FuE-Aufträge

09/2009

Entwicklung des Bewertungs- und Kalkulationsansatzes in enger Abstimmung und unter Beteiligung der Städte Erfstadt, Essen und Euskirchen. Alle drei Städte sind erfolgreiche Pilotanwender von FIN.30

diverse Anwendungen in anderen Städten und Gemeinden

am Markt frei akquirierte  
Projekte

## Ablauf und Aufwand

### Typischer Anwendungsverlauf

- (1) Auftaktgespräch (Darstellung und Sichtung der benötigten Eingangsdaten)
- (2) Mitarbeiterschulung optional
- (3) Eingabe der Standorteigenschaften und der sonstigen Projektdaten und Kosten
- (4) Berechnung der Kosten für unterschiedliche Varianten
- (5) Rentabilität
- (6) Rangliste
- (7) Empfehlungen

### Bearbeitungsdauer

je nach Datenlage, Umfang und Komplexität der Anwendungen 0,5 bis 1 Monat

### Datenanforderungen/ Datenangebot (Quellen)

Standarddaten zu Bodenwerten, Kosten für städtebauliche Planung, Projektsteuerung und Vermarktung, Flächenerwerb, Flächenaufbereitung und Freilegung, technische Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen, Baumaßnahmen für soziale Infrastruktur, Unterhaltungskosten vorhanden. Kosten sind teilweise gemeindespezifisch aufzubereiten bzw. zu ermitteln; Tool benötigt ausschließlich die in den Gemeinden grundsätzlich vorliegenden Daten: Baulandentwicklungskosten, Erschließungskosten, Infrastrukturkosten, Infrastrukturausstattung, Lärmbelastung, Bodenqualität, Bodenwerte, Baulandentwicklungsstrategien etc. Daten und Informationen werden aus ALK bzw. ALKIS, BORIS NRW, Flächennutzungsplan, amtliche Bodenkarte, Abrechnungsunterlagen etc. entnommen.

### Hinweise auf kostenpflichtige Beratungsleistungen

Das Programmtool wird ausschließlich in Kombination mit Beratung und Einführung zur Verfügung gestellt.

### Schnittstellen und Systemvoraussetzungen

Darstellung des Rankings erfolgt GIS-gestützt; Decision Support System (DSS) dient der Anwendung innerhalb der Flächennutzungsplanung; ermöglicht eine integrierte Flächenbewertung, basierend auf kommunalen Grundlagendaten und berücksichtigt standort- und leitbildspezifische Indikatorgewichtung der Anwender; implementiert in MS Excel, um universelle Anwendbarkeit in Kommunen zu ermöglichen.

## Thema

### Kosten / Nutzen

### Methodik

Kosten-  
bilanz

Langzeit-  
kosten

Nutzen-  
bilanz

Langzeit-  
Nutzen

Durch-  
schnitts-  
kosten

Grenz-  
kosten

Sonstige

Abwasserentsorgung



Wasserversorgung



Planung/Gutachten

Äußere Verkehrsersch.



Innere Verkehrsersch.



Schutzeinrichtungen



Grün- und Ausgleichsflächen



Soziale Infrastruktur



anteilige Gemeinkosten

Umweltkosten

soziale Wirkung

Einkommenssteuer

Grundsteuer

Erlöse



Grundstücksverkehr

Gewerbesteuer

Umsatzsteuer

Kaufkraft

Finanzausgleich

ÖPNV

Schülerbeförderung

Sonstiges

### Methodik der Kosten-/ Investitionsrechnung

Barwert/ Annuität  
Abschreibung  
Zinssatz  
Erneuerungszeitpunkt  
Kalkulationszeitraum