

Betreff Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Ostfeld - Bericht zum Stand der Maßnahme einschließlich aktualisierter Kosten- und Finanzierungsübersicht

Dezernat/e IV

Bericht zum Beschluss 0294 Nr. 11 vom 17.09.2020

Nr. vom

Erforderliche Stellungnahmen

- Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung
- Kämmerei
- Frauenbeauftragte nach HGIG
- Frauenbeauftragte nach HGO
- Sonstiges
- Rechtsamt
- Umweltamt: Umweltprüfung
- Straßenverkehrsbehörde

Beratungsfolge

- Kommission
- Ausländerbeirat
- Kulturbeirat
- Ortsbeirat
- Seniorenbeirat

(wird von Amt 16 ausgefüllt) **DL-Nr.**

- nicht erforderlich erforderlich

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats

Tagesordnung A Tagesordnung B

Stadtverordnetenversammlung

Umdruck nur für Magistratsmitglieder

nicht erforderlich erforderlich

öffentlich nicht öffentlich

wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) 2022
(Stand: 30.05.2022)

Anlagen nichtöffentlich

B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurde am 17.09.2020 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden als Satzung beschlossen (STVV-Beschluss Nr. 0294 der Sitzungsvorlage 20-V-04-0006). Die Satzung ist am 10.08.2021 in Kraft getreten. Es wurde beschlossen, dass die Gremien jährlich zum Stand der Maßnahme informiert werden. Dies umfasst auch eine aktualisierte Kosten- und Finanzierungsübersicht der Maßnahme gemäß aktuellen Vorgaben und Entwicklungen. Der Sachstandsbericht für den Zeitraum 2021/2022 wird hiermit vorgelegt.

C Beschlussvorschlag

Der jährliche Sachstandsbericht zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld (SEM) für den Berichtszeitraum 2021/2022 einschließlich der Erläuterungen der aktualisierten Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie die Anlage der Übersicht der KoFi 2022 werden zur Kenntnis genommen.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Aufgrund der jährlich durchzuführenden Berichterstattung knüpfen die folgenden inhaltlichen Ausführungen an die Sitzungsvorlage 21-V-61-0042 „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Ostfeld - Bericht zum Stand der Maßnahme einschließlich aktualisierter Kosten- und Finanzierungsübersicht“ an.

Im Folgenden werden die wesentlichen im Berichtszeitraum erreichten Schritte im Durchführungsprozess der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld, fachplanerische Zwischenergebnisse sowie die Bezüge zur Kosten- und Finanzierungsübersicht zusammenfassend dargestellt.

II. Ergänzende Erläuterungen

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

1. Bericht zum Stand der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld

Abschluss Entwicklungsträgervertrag

Gemäß StVV-Beschluss zur Entwicklungssatzung Nr. 0294 vom 17.09.2020 wurde der Magistrat beauftragt, mit der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (SEG) einen Treuhandvertrag abzuschließen. Mit Abschluss des Entwicklungsträgervertrages am 05.05.2022 wurde die SEG als Entwicklungsträger und Treuhänder der Landeshauptstadt Wiesbaden gemäß § 167 Baugesetzbuch (BauGB) mit der weiteren Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld beauftragt.

Der Entwicklungsträger erfüllt die ihm übertragenen Aufgaben als Treuhänder in eigenem Namen für Rechnung der LHW. Er ist hierbei an Weisungen der LHW gebunden. Die strategischen Entscheidungen

liegen bei der LHW, die operative Umsetzung erfolgt durch den Entwicklungsträger in enger Abstimmung mit der LHW.

Dem Entwicklungsträger obliegen Projektmanagement und -steuerungsaufgaben einschließlich der Koordination aller im Entwicklungsbereich anstehenden Aufgaben und Arbeiten, insbesondere

- die laufende Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht, Erstellung, Fortschreibung und Überwachung von Zeit-, Maßnahmen- und Wirtschaftsplänen, Vertragsmanagement und Berichtswesen,
- die Vorbereitung und der Abschluss von Grundstückskaufverträgen nach Zustimmung durch die LHW, die Veräußerung der neugeordneten und erschlossenen Grundstücke entsprechend den von der LHW genehmigten Bedingungen zum Zwecke der Bebauung durch Dritte,
- die Herstellung der technischen Erschließung und der sozialen Infrastruktur sowie der öffentlichen Grünflächen,
- die Beratung und Betreuung der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie sonstigen Betroffenen.

Hoheitliche Aufgaben der LHW werden durch den Entwicklungsträger nicht übernommen.

Der Entwicklungsträger wird entsprechend der Beschlussfassung und der Regelungen des Treuhandvertrages ein Treuhandkonto eröffnen, über welches alle Einnahmen und Ausgaben des Treuhandvermögens verbucht werden. Das Treuhandvermögen wird gemäß § 160 Abs. 2 BauGB getrennt vom sonstigen Vermögen der SEG verwaltet.

Normenkontrollantrag zur Entwicklungssatzung Ostfeld

Die Entwicklungssatzung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich Ostfeld (Beschluss der STVV Nr. 0294 vom 17.09.2020) wurde in der Zeit vom 06.07.2021 bis 09.08.2021 öffentlich ausgelegt. Die Satzung ist am 10.08.2021 in Kraft getreten.

Aktuell liegen zwei Normkontrollanträge von Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern gegen die Entwicklungssatzung Ostfeld vor. Die Antragstellenden tragen in der Antragsbegründung u. a. vor, es fehle an den gesetzlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff. BauGB, weil es an einer belastbaren Prognose zu einem erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten sowie an einer ordnungsgemäßen Alternativenprüfung mangle. Zudem werden Abwägungsfehler geltend gemacht. Die LHW wird in diesen Verfahren durch die Kanzlei NOERR Partnergesellschaft, Berlin, in Abstimmung mit dem städtischen Rechtsamt vertreten. Derzeit werden die Klageerwiderungen durch die Kanzlei NOERR vorbereitet.

Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Hessen e.V., hat Klage gegen den Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 12.05.2021 über den Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 07.05.2021 zur Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 im Bereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld erhoben. Diese richtet sich gegen das Land Hessen, die LHW ist zu diesem Verfahren beigelegt. Das Klageverfahren des BUND ruht derzeit bis zur Klärung der für das Verfahren vorgefälligen Frage der Klagebefugnis eines anerkannten Umweltverbandes gegen einen Zielabweichungsbescheid durch das Bundesverwaltungsgericht in einem ähnlich gelagerten Verfahren.

Ämterübergreifende Vorbereitung eines europaweiten landschaftsplanerischen und städtebaulichen Wettbewerbs

Die bereits im vorangegangenen Berichtszeitraum (2020/2021) aufgenommene Vorbereitung eines europaweiten landschaftsplanerischen und städtebaulichen Wettbewerbs wurde im aktuellen Berichtszeitraum intensiv fortgesetzt. Die bereits vorgelegte Prozessstruktur in Form von Arbeitsgruppen und Arbeitskreisen wurde beibehalten und in Teilen durch Bildung von bedarfsgerecht zusammengesetzten „Unter-Arbeitskreisen“ erweitert. Hierdurch konnte der Informationsaustausch sowohl stadintern als auch mit externen Gesprächspartnern effektiv gestaltet werden.

In Abstimmung mit den Fachämtern wurde ein vertiefender Untersuchungsbedarf einzelner Themenbereiche bzw. Fragestellungen definiert. So ergibt sich der Bedarf an fachlichen Untersuchungen im Bereich Mobilität, verschiedener Umweltbelange und der technischen Infrastruktur.

Ein Teil der im Folgenden aufgeführten Untersuchungen befindet sich bereits in der Erarbeitung, für weitere wird derzeit die Vergabe vorbereitet. Soweit bereits Zwischenergebnisse vorliegen, sind diese zusammengefasst wiedergegeben. Es ist absehbar, dass im Prozessverlauf weitere Untersuchungen und Gutachten wie z. B. Kampfmittelsondierung, archäologische Bodengutachten zu erarbeiten sein werden.

Mobilität

Machbarkeitsstudie II (Schiene)

Zur Prüfung der Machbarkeit einer Eisenbahnanbindung des neuen Stadtteils Ostfeld wurde Anfang des Jahres 2021 nach einer europaweiten Ausschreibung die Bietergemeinschaft Schüßler Plan/Mailänder, Frankfurt/Karlsruhe, mit einer umfassenden Machbarkeitsstudie beauftragt. Es werden verschiedene Varianten der Erschließung geprüft, die auch erforderliche Brückenbauwerke, die vorhandene Topographie und städtebauliche Aspekte berücksichtigen. Als erstes Zwischenergebnis wurde die Machbarkeit der Schaffung einer Verkehrsstation an der Ländchesbahn für das Bundeskriminalamt (BKA) im Grundsatz bestätigt. Im weiteren Verlauf werden neben der Machbarkeit einer Eisenbahnlinie über das Ostfeld auch das Verhältnis von Nutzen und Kosten nach dem Verfahren der Standardisierten Bewertung zum Nachweis einer grundsätzlichen Förderfähigkeit gegenübergestellt. Der Abschluss der Untersuchung ist im Spätsommer 2022 vorgesehen.

Integrierte Verkehrsuntersuchung

Zur Fortentwicklung der bereits aus der Phase der vorbereitenden Untersuchungen vorliegenden Verkehrsuntersuchung (MIV) wird derzeit die Vergabe einer integrierten Verkehrsuntersuchung vorbereitet, die die zwischenzeitlich vorliegenden Erkenntnisse bzw. Zwischenergebnisse flankierender Studien, wie insbesondere die Machbarkeitsstudien Schiene (I/Ostfeldlinie und II/Eisenbahnlinie) integriert sowie die Belange weiterer Verkehrsträger wie Fuß- und Radverkehr bündelt. Die Untersuchung soll sich in einem ersten konzeptionellen Schritt mit einer umfassenden Variantenuntersuchung auseinandersetzen und dabei alle Verkehrsträger berücksichtigen. In einem darauffolgenden Untersuchungsschritt sollen die äußeren Erschließungsanlagen der ermittelten Vorzugsvariante hinsichtlich ihrer baulichen Umsetzungsfähigkeit und Ausbaubedarfe geprüft werden. Außerdem sollen die zur Umsetzung erforderlichen Planverfahren inklusive der verschiedenen Schnittstellen/Zuständigkeiten von Straßenbaulastträgern aufgezeigt werden. Derzeit wird gemeinsam mit dem Fachamt das Leistungsbild der integrierten Verkehrsuntersuchung erarbeitet.

Umweltbelange

Gesamtstädtische Klimaanalyse mit Vertiefungsbereich Ostfeld

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde Anfang des Jahres 2022 ein gesamtstädtisches Klimagutachten an die Bietergemeinschaft INKEK mit Weatherpark, Lohfelden/Wien, vergeben. Untersucht werden in dieser Studie die stadtklimatischen Verhältnisse, auch im Hinblick auf die aktuellen und die zukünftig veränderten Klimabedingungen und Betroffenheiten in der Bevölkerung. Mittels einer Klimaanalyse und der Modellierung von Szenarien wird die künftige gesamtstädtische Siedlungsentwicklung bewertet und Summationswirkungen berücksichtigt. Im Ergebnis entsteht ein Stadtklimakonzept mit Planungshinweisen, Zielformulierungen und konkreten Klimaanpassungsmaßnahmen, das als Planungsinstrument für eine klimaresiliente und klimaangepasste Stadtentwicklung dient. Der Bereich Ostfeld wird im Rahmen der gesamtstädtischen Klimastudie klimaökologisch vertieft analysiert. Für diesen Bereich werden Leitlinien für den geplanten Wettbewerb erarbeitet, die Eingang in die Auslobungsunterlagen finden. Erste Ergebnisse der Betrachtung des Vertiefungsbereiches Ostfeld zeigen, dass die Kaltluftproduktion und der Kaltluftabfluss durch die Bebauung zwar verringert bzw. verändert werden, jedoch die bestehenden angrenzenden Siedlungsräume mit Wohnnutzung davon nicht erheblich betroffen sind.

Hydrogeologisches Gutachten

In Abstimmung mit den Fachämtern wurde im Bereich der Hydrogeologie ein vertiefter Untersuchungsbedarf im Hinblick auf die Abgrenzung des Einzugsbereiches der Cyperusquelle sowie im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich der Baufelder ermittelt. Aktuell wird in Abstimmung mit den Fachämtern der Untersuchungsumfang festgelegt.

Artenschutzfachliche Kartierung Bereich Kalkofen

Ob und in welchem Umfang sich die beabsichtigten Nutzungen im Entwicklungsbereich Ostfeld auf die im Biotop Kalkofen lebenden Tier- und Pflanzenarten auswirken, bedarf der fachlichen Untersuchung. Um sowohl die Artenvorkommen als auch die sich daraus ergebenden Schutzanforderungen zu definieren, ist in Abstimmung mit dem Fachamt die zeitnahe Vergabe einer artenschutzfachlichen Kartierung vorgesehen. Ergebnisse dieser Untersuchung sollen als Planungshinweise in die Auslobungsunterlagen des landschaftsplanerischen und städtebaulichen Wettbewerbs aufgenommen werden.

Erarbeitung einer Ausgleichsflächenkonzeption

Die Erarbeitung einer umfassenden Ausgleichsflächenkonzeption erfolgt prozessbegleitend gemeinsam mit dem Fachamt. Dabei werden die Ausgleichserfordernisse im Bereich Artenschutz, Bodenschutz und Naturschutz integriert betrachtet. Zeitnah ist daher die Vergabe eines vertiefenden artenschutzrechtlichen Gutachtens erforderlich, das neben der Bestandsituation den Umfang des Ausgleichserfordernisses abschätzt und mögliche Ausgleichsszenarien prüft. Die Abstimmung des Leistungsbildes sowie die inhaltliche Erarbeitung und Begleitung erfolgen gemeinsam mit dem Fachamt.

Lärmkartierung

Durch das Unternehmen ADU cologne, Köln, wurde eine Gesamtlärmmessung für den Entwicklungsbereich Ostfeld durchgeführt. An vier Dauermessstationen wurde für einen Zeitraum von 12 Monaten der Straßen-, Schienen-, Gewerbe- und Fluglärm erfasst. Die Auswertungen und Zusammenstellung der Ergebnisse (Endbericht) werden im IV. Quartal 2022 erwartet. Parallel steht die LHW in engem Austausch mit dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW) hinsichtlich der Berechnung und Ausweisung von möglichen (Fluglärm-) Bauschutzbereichen. Entsprechende Datenbeschaffungen sind dabei u.a. in enger Abstimmung mit der US Army im Hinblick auf das angrenzende Airfield zu führen. Diesbezüglich führt das HMWEVW gegenwärtig Gespräche mit der US Army und sich-

tet die vorhandenen Unterlagen. Eine Prognose wann erste Aussagen über mögliche (Fluglärm-) Bauschutzbereichen vorliegen, kann durch den umfangreichen Abstimmungsprozess mit den zuständigen Stellen durch das HMWEVW aktuell noch nicht gegeben werden.

Technische Infrastruktur

Erstellung eines Medienplans

Aktuell wird die Vergabe zur Erarbeitung eines umfassenden Medienplanes gemeinsam mit ESWE Versorgung vorbereitet. Ziel ist es, alle vorhandenen und geplanten technischen Infrastrukturleitungen wie z.B. zur Wärme-, Gas- und Stromversorgung sowie Telekommunikation in einer Übersicht zusammen zu fassen.

Wettbewerbs- und Prozessbegleitung

Zur Begleitung in der Vorbereitungs- sowie der Durchführungsphase des europaweiten landschaftsplanerischen und städtebaulichen Wettbewerbs werden derzeit verschiedene Vergabeverfahren durchgeführt. Der Zuschlag an das „Wettbewerbsmanagement“ ist Anfang des III. Quartals 2022 vorgesehen, der Zuschlag für die Bereiche „Kommunikation und Beteiligung“ sowie „Corporate Design“ Ende des III. Quartals 2022. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens werden externe Fachexperten zu den Themen Mobilität, Energie und Klima eingebunden. Die Vergabe ist für das III. Quartal 2022 vorgesehen.

Die Schaffung des neuen Stadtteils Ostfeld ist als „gesamstädtisches Prioritätsprojekt“ durch Beschluss der Lenkungsgruppe Ostfeld vom 16.06.2020 in der Stadtverwaltung verankert. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel, einen breiten Abstimmungsprozess im Vorfeld der Auslobung unter Beteiligung aller relevanten Akteure durchzuführen, um die Ergebnisse des Wettbewerbs auf eine möglichst breite Basis zu stellen.

2. Bericht zur aktualisierten Prognose zu den Kosten und Finanzierung der Maßnahme zum Sachstand 30.05.2022 (Kosten- und Finanzierungsübersicht 2022)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage zu dieser Vorlage) keine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im klassischen Sinne darstellt. Es gehen lediglich Einnahmen und Ausgaben, die ursächlich auf die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zurückzuführen sind, in die Berechnung ein. Erträge und Aufwendungen, die über den Zeitraum der Entwicklungsmaßnahme hinausgehen, gehen nicht in die Kosten- und Finanzierungsübersicht ein. Ziel der nachfolgenden Erläuterung ist es, die Gründe der Abweichung offenzulegen, also eine Abweichungsanalyse durchzuführen. Hierbei soll die Ergebnisabweichung aufgezeigt werden, da das Ergebnis am Maßnahmenende vom kommunalen Haushalt getragen werden muss und somit im Mittelpunkt der Betrachtung steht.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) ist im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme jährlich neu aufzustellen und dem aktuellen Erkenntnis- und Planungsstand anzupassen. In diesem Sinne stellt die KoFi 2022 eine Fortschreibung der KoFi 2021 dar. Ein Vergleich der beiden KoFis ergibt folgendes Bild:

- Die prognostizierten Gesamtausgaben haben sich von 680,4 Mio. € auf 771,2 Mio. € erhöht. Dies entspricht einer Steigerung von 13,3 %.

- Die prognostizierten Einnahmen haben sich von 566,9 Mio. € auf 658,1 Mio. € erhöht. Dies entspricht einer Steigerung von 16,1 %.
- Aus der Gegenüberstellung der prognostizierten Einnahmen und Ausgaben ergibt sich ein Ergebnis von -113,1 Mio. €.¹
- Gemäß KoFi 2021 wurde ein Ergebnis von -113,5 Mio. € prognostiziert.
- Das Ergebnis der KoFi 2022 hat sich im Vergleich zur KoFi 2021 somit um 0,4 Mio. € marginal positiv entwickelt.

	KoFi 2021	KoFi 2022	Delta abs.	Delta in %
Gesamtausgaben	680,4 Mio. €	771,2 Mio. €	90,8 Mio. €	13,3 %
Gesamteinnahmen	566,9 Mio. €	658,1 Mio. €	91,2 Mio. €	16,1 %
Ergebnis	-113,5 Mio. €	-113,1 Mio. €	0,4 Mio. €	0,4 %

Durch Änderungen der Rahmenbedingungen wurde die Kosten- und Finanzierungsübersicht 2022 gegenüber der Übersicht aus dem Jahr 2021 angepasst. Bei der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2021 wurde nach Gegenüberstellung der Gesamtausgaben und Gesamteinnahmen wie aufgeführt ein Ergebnis von -113,5 Mio. EUR prognostiziert. Bei der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2022 liegt das Ergebnis bei -113,1 Mio. EUR. Das Gesamtergebnis hat sich nur marginal verändert. Welche Änderungen der einzelnen Themenbereiche sich ergeben zeigt die folgende Übersicht, wobei positive Werte einer Ergebnisverbesserung, negative Werte einer Ergebnisverschlechterung entsprechen:

Themenbereiche der Anpassung	Mio. €
Anpassung an die real eingetretene Preissteigerung 2021	+14,3
Risikovorsorge / Anpassung der Inflationserwartung ab Feb. 2022 – 2037	-11,4
Anpassung des Zeitplans	-2,0
Sonstige Anpassungen	-0,5
Gesamtergebnisveränderung	+0,4

Anpassung an die real eingetretene Preissteigerung 2021

Im Rahmen der KoFi sind hinsichtlich der Inflationierung zwei Phasen zu unterscheiden:

- 1) Inflationierung bis zum Anfang des Berichtsjahres und
- 2) Inflationierung über den Anfang des Berichtsjahres hinaus.

Im Rahmen dieses Themenkomplexes wird nur die Inflationierung bis zum Anfang des Berichtsjahres behandelt. Die Inflationierung über den Berichtszeitraum hinaus wird unter dem nachfolgenden Unterpunkt „Risikovorsorge / Anpassung Inflationserwartung ab Feb. 2022 - 2037“ separat behandelt.

Grundsätzlich liegt jeder Kostenschätzung einer Einzelmaßnahme ein Basisjahr zugrunde. Soweit nicht eine neuere Kostenschätzung der Einzelmaßnahme vorliegt, werden die Kosten mit der real eingetretenen Preissteigerung auf das Berichtsjahr fortgeschrieben. Bei der aktualisierten KoFi 2022 wurden die

¹ Ein prognostiziertes Ergebnis im Jahr 2037 in Höhe von -113,1 Mio. € entspricht bei einer unterstellten Inflationsrate von 2,25% p.a. einem Gegenwartswert von 80,1 Mio. € (Diskontierung über 15,5 Jahren).

Kosten bis Februar 2022² fortgeschrieben. Als Datengrundlage dienen vornehmlich die Datenreihen aus den Preisindizes für Bauwerke in Hessen - Bauleistungen am Bauwerk - Nichtwohngebäude (Hrsg. Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden), aber auch Datenreihen des Statistischen Bundesamtes.

Entsprechend der unterschiedlichen Maßnahmen wurden acht Preisindizes verwendet, wobei anzumerken ist, dass nicht für jede Maßnahme ein entsprechender Preisindex existiert und somit teilweise mit Stellvertretern gearbeitet werden muss, die den Merkmalen der Einzelmaßnahme am nächsten kommen.

Hinsichtlich der Preisanpassung der Einnahmenseite ist hervorzuheben, dass keine geeigneten Preisindizes zur Inflationierung von Bauland existieren. Die Preisanpassung erfolgt über die Veränderung der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der LHW ermittelten Bodenrichtwerte bzw. über Referenzbodenrichtwertzonen, die den zukünftigen Baugebieten merkmalsbezogen noch am nächsten kommen. Da bei Erstellung der KoFi 2021 keine aktuellen Bodenrichtwerte vorlagen (Veröffentlichung neuer Bodenrichtwerte nur alle zwei Jahre) wurden die Preissteigerungen im vergangenen Jahr (KoFi 2021) für Wohnbauland mit 2,75 % (Stadtquartier) und mit 0 % für Bauland mit Gewerbe- und Büronutzung (B1) sehr konservativ geschätzt. Jetzt bei Vorlage der Bodenrichtwerte 2022 steht wieder eine verlässlichere Datengrundlage zur Verfügung und die Baulandpreise konnten entsprechend dieser angepasst werden. Gegenüber der KoFi 2021 wurden die Preise für Wohnbauland zum Jahreswechsel 2021/2022 um 21,8 % (Stadtquartier) und für Bauland mit Gewerbe- und Büronutzung (B1) um 2,7 % nach oben angepasst. Die relativ hohe Preissteigerung im Stadtquartier ist zum Teil durch den Nachholeffekt, bedingt durch die sehr konservative Schätzung bei der KoFi 2021, zu erklären.

Unter diesen Annahmen hat sich aufgrund der Anpassung der prognostizierten an die reale Preisentwicklung 2021 das Ergebnis um 14,3 Mio. € verbessert.

Risikovorsorge / Anpassung Inflationserwartung ab Feb. 2022 - 2037

Der KoFi 2021 lag die Annahme zugrunde, dass die Preise von 2021 bis Maßnahmenende um durchschnittlich 2 % p.a. steigen.³

Aufgrund der in jüngster Vergangenheit offensichtlichen Verfehlung des Inflationsziels der EZB, stellt sich die Frage, inwieweit die Inflationserwartung von 2 % für den Betrachtungszeitraum 2022-2037 noch angemessen ist. Bei dieser Frage ist zunächst einmal anzumerken, dass sich das Inflationsziel der EZB auf den harmonisierten Verbraucherpreisindex bezieht und nicht auf Baupreise. Das Ableiten der Inflationserwartung aus der Verbraucherpreisebene ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass im Gegensatz zu Baupreisen für Verbraucherpreise zumindest Prognosen von Wirtschaftsinstituten existieren. Man könnte natürlich argumentieren, dass die Baupreise in den letzten Jahren deutlich stärker gestiegen sind als die Verbraucherpreise, aber es wäre voreilig dies für die Zukunft fortzuschreiben. Während in der Regel die Baupreise im Aufschwung stärker steigen als die Verbraucherpreise, fallen die Baupreise im Abschwung auch in einem viel höheren Maße. Die Annahme, dass sich die Entwicklung der Baupreise nicht substantiell von der Entwicklung der Verbraucherpreise unterscheiden wird, ist vor dem Hintergrund zu sehen,

² Die Wahl auf den Februar 2022 und nicht genau auf den Jahresanfang wie bei der KoFi 2021 hat folgenden Hintergrund: Die maßgeblichen Preisindizes werden nur quartalsweise von den statistischen Ämtern erhoben. Die Berichtsmonate sind Februar, Mai, August und November. Der Februar ist zum Zeitpunkt der KoFi-Erstellung der neueste verfügbare Berichtsmonat. Bei der KoFi 2021 wurde die Preissteigerung auf den Jahresanfang interpoliert. Aufgrund der besonders hohen Preissteigerung zwischen November 2021 und Februar 2022 bietet sich eine lineare Interpolation aber nicht mehr an, da bei stark beschleunigtem Preisaufrtrieb die real eingetretene Preissteigerung unterschätzt werden würde.

³ Die Abweichung der real eingetretenen Preissteigerung im Jahr 2021 (bzgl. Kosten bis Feb. 2022 s. Fußnote 2) gegenüber der erwarteten Preissteigerung von 2 % ist bereits unter dem Unterpunkt „Anpassung an die real eingetretene Preissteigerung“ behandelt und damit eingepreist.

dass der Betrachtungszeitraum der SEM relativ lang ist und es zu einer Angleichung der Indizes kommen wird.

Hinsichtlich der eigentlichen Frage inwieweit die Inflationserwartung von 2 % noch angemessen ist, sind hauptsächlich vier Ereignisse bzw. Sachverhalte zu berücksichtigen.

- 1) Seit dem 22.07.2021 hat die EZB ihr geldpolitisches Ziel „unter, aber nahe 2 %“ aufgegeben. Seitdem wird eine Inflation mittelfristig „von 2 %“ (symmetrisches Inflationsziel) angestrebt. Eine Strategieänderung der EZB ist äußerst selten (die zweite seit 1998) und kann dahingehend interpretiert werden, dass die EZB zukünftig eine höhere Inflation tolerieren wird.
- 2) Während der Fokus der Geldpolitik bis in das Jahr 2021 auf die Verhinderung eines Deflationsszenarios lag, steht nunmehr das Thema Inflation im Mittelpunkt. Seit 2021 hat die EZB ihr Inflationsziel deutlich nach oben verfehlt. Es ist jedoch zu bedenken, dass der Betrachtungszeitraum der SEM relativ lang ist. Entscheidender als eine temporäre Zielverfehlung sind die längerfristigen Inflationsaussichten. In der von der EZB vom 1. bis zum 4. April (also nach dem Beginn des Ukrainekrieges) durchgeführten Survey of Professional Forecasters lag die durchschnittliche längerfristige Inflationserwartung für 2026 bei 2,1 % und damit nicht wesentlich über dem mittelfristigen Inflationsziel. Die EZB selber geht in Ihren gesamtwirtschaftlichen Projektionen vom März 2022 davon aus, dass die Inflation im Jahr 2024 erstmalig wieder unter 2 % liegen wird.⁴
- 3) Die absolute Höhe der Inflation hat einen deutlich geringeren Einfluss auf das Ergebnis der KoFi als man vermuten mag. Dies ist darin begründet, dass gemäß den Annahmen der KoFi nicht nur die Ausgabenseite, sondern auch die Einnahmenseite inflationiert wird. Ein solches Vorgehen ist darin begründet, dass eine höhere Baunachfrage (z.B. bedingt durch einen Wohnungsmangel) sowohl zu einer höheren Nachfrage nach Bauleistungen als auch zu einer höheren Nachfrage nach Bauland führt. Da das Angebot auf beiden Märkten unelastisch ist, schlägt sich eine erhöhte Nachfrage mehr oder weniger gleichermaßen auf beiden Märkten in höheren Preisen nieder. In den vergangenen Jahren waren die Steigerungen der Baulandpreise sogar höher als die Steigerung der Baupreise.⁵
Solange dieser „Gleichlauf“ von Baupreisen und Baulandpreisen und damit von inflationsbedingten Ausgaben- und Einnahmensteigerungen fortbesteht, zeigen Simulationen, dass das wirtschaftliche Ergebnis relativ robust gegenüber der Höhe der Inflation ist.
- 4) Eine größere Herausforderung würde vorliegen, wenn der unter 3) beschriebene Gleichlauf unterbrochen wird. Beispielsweise wäre ein Stagflationsszenario wie in den 70er Jahren denkbar oder die Lieferkettenproblematik könnte länger fortbestehen als jetzt angenommen. Die Realisierung eines solchen Szenarios könnte mit stagnierenden oder gar fallenden Baulandpreisen, bei gleichzeitig weiter ansteigenden Baupreisen, einhergehen.

Eine höhere Geldentwertung als jetzt unterstellt, wäre bei allen Problemen die damit verbunden sind, insofern zu relativieren, da ein höheres negatives Ergebnis bei Maßnahmenende vermutlich auch auf einen höheren kommunalen Haushalt treffen würde. Zudem entwertet eine höhere Inflation bekanntlich nicht nur die Kaufkraft des Geldes, sondern auch die Schulden.

⁴ Vgl. S. 3 in: The ECB Survey of Professional Forecasters Second quarter of 2022

⁵ Dies deutet darauf hin, dass in der Vergangenheit zu wenig Bauland ausgewiesen wurde. Die Preisentwicklung bei Bauland mag für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum kontraproduktiv sein, gleichwohl reduziert diese Entwicklung das Defizit der Maßnahme und damit die spätere Belastung für den städtischen Haushalt. Dem kontraproduktiven Effekt lässt sich nur durch eine hohe Ausnutzung der Grundstücke entgegenwirken, da sich dann der hohe Baulandpreis auf mehr Wohnfläche verteilt.

Vor allem die 4) der oben stehenden Aufzählung angerissene Problemstellung hat dazu geführt, dass im Gegensatz zur KoFi 2021 die Inflationserwartung der Ausgabenseite ab Februar 2022 bis 2037 von 2 % p.a. auf 2,25 % p.a. nach oben angepasst wurde. Die Einnahmeseite wird weiterhin mit 2 % inflationiert. Diese Annahmeänderung könnte man auch als Form der Risikovorsorge ansehen.

Diese Risikovorsorge belastet das prognostizierte Ergebnis in Höhe von 11,4 Mio. €.

An der relativ hohen Auswirkung ist erkennbar, dass das prognostizierte Ergebnis auf Störungen des Gleichlaufs von Preissteigerungen bzgl. Baupreise und Baulandpreise bereits bei geringen Änderungen stark reagiert. Je nach Entwicklung des makroökonomischen Umfeldes kann es angezeigt sein, den Risikopuffer in Zukunft anzupassen.

Anpassung des Zeit- und Maßnahmenplans

Die zeitliche Abfolge der einzelnen Maßnahmen, die im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden, ist in einem Zeit- und Maßnahmenplan festgehalten. Dieser Zeitplan stellt eine Grundlage der KoFi dar und muss wie diese jährlich an den jeweiligen Planungs- und Erkenntnisstand angepasst werden. Bei der erstmaligen Aufstellung des Zeit- und Maßnahmenplans wurden die erforderlichen Maßnahmen aufgeführt, die in Hinblick auf die Durchführung der Gesamtmaßnahme erforderlich bzw. zu erwarten sind. Dabei wurden entsprechende Zeiträume angesetzt, die zum einen Erfahrungswerte und zum anderen auch den Grundsatz der Zügigkeit der Durchführung der Maßnahme berücksichtigen. Letzteres bedeutet, dass reguläre Ansätze, jedoch keine Zeitpuffer angesetzt wurden.

Auch dieses Jahr haben sich zum einen die Maßnahmen im Bereich der Planverfahren konkretisiert, weshalb die aktuelle Planung aktualisiert wurde. Zum anderen wurden die realen Durchführungszeiten einzelner Maßnahmen, die nunmehr in der Vergangenheit liegen, angepasst und nachgeführt. Aus beidem ergeben sich Effekte im aktuellen Zeit- und Maßnahmenplan, die im Nachfolgenden kurz skizziert werden.

Die wesentlichen Auswirkungen, die der Zeit- und Maßnahmenplan auf die KoFi 2022 hat, liegen in der Verschiebung der Einnahmen. Ursächlich für die Einnahmenverschiebung ist ein den aktuellen Entwicklungen angepasster Zeitraum für den landschaftsplanerischen und städtebaulichen Wettbewerb. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Ende 2023 abgeschlossen sein wird. Nach der sich anschließenden Rahmenplanung und der Schaffung von Planungsrecht sowie der Baureifmachung werden die Grundstücksverkäufe erfolgen, sodass erste Einnahmen hieraus im Jahr 2027 zu erwarten sind. Es ist weiterhin das Ziel, die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Jahr 2035 (inklusive Abwicklungsphase 2037) abzuschließen.

Die Aktualisierung des Zeit- und Maßnahmen-Plans an die jetzigen Gegebenheiten hat eine Veränderung des prognostizierten Ergebnisses in Höhe von -2,0 Mio. € zur Folge.

Die relativ geringe Ergebnisanpassung von -2 Mio. € ist darauf zurückzuführen, dass kostenverursachende Maßnahmen soweit wie möglich nach hinten verlagert wurden. Dadurch sinken die Finanzierungskosten. Die Möglichkeiten in Zukunft weitere kostenverursachende Maßnahmen nach hinten zu verlagern, dürften aber begrenzt sein. Insofern ist davon auszugehen, dass bei zukünftigen Verschiebungen der Planverfahren das prognostizierte Ergebnis stärker als bisher tangiert wird.

Sonstige Anpassungen

Unter Sonstige Anpassungen wurden die Maßnahmen erfasst, die nicht bereits den anderen drei Themenbereichen zugeordnet werden konnten. Dabei handelt es sich um neue Maßnahmen oder um Anpassungen bzgl. bereits bestehender Maßnahmen. Diese ergeben sich aus Kenntnissen, die zum Zeitpunkt der KoFi 2021 noch nicht vorlagen.

Hierbei handelt es sich um zahlreiche Änderungen, die jede für sich betrachtet meistens nur im fünf- bis niedrigen sechsstelligen €-Bereich liegen. Erwähnenswert ist von der Größenordnung lediglich die Anpassung der Anwahlquoten für die weiterführenden Schulen, die das prognostizierte Ergebnis mit ca. 1,6 Mio. € belastet hat.

Bei dieser Änderung wurden die alten Anwahlquoten an die Quoten angepasst, die auch dem aktuellen Schulentwicklungsplan⁶ zugrunde liegen. Insgesamt jedoch, haben sich die Auswirkungen auf das prognostizierte Ergebnis mehr oder weniger gegenseitig aufgehoben.

In Summe haben diese sonstigen Anpassungen insgesamt eine Veränderung des prognostizierten Ergebnisses in Höhe von -0,5 Mio. € zur Folge.

Chancen und Risiken

Die relativ geringfügige Ergebnisabweichung gegenüber dem Vorjahr sollte nicht darüber hinwegtäuschen, dass die zukünftigen Ergebnisschwankungen deutlich höher ausfallen können. Das prognostizierte Ergebnis reagiert teilweise sehr sensibel auf Änderungen hinsichtlich der Annahmen, die der Kosten- und Finanzierungsübersicht zugrunde liegen.

So liegt der KoFi beispielsweise die Annahme zugrunde, dass Wohnraum für 10.000 Bürgerinnen und Bürger geschaffen wird. Sollte der weitere Planungsprozess zeigen, dass z. B. mehr Einwohnerinnen und Einwohner im Stadtquartier Platz finden können, erhöht dies automatisch die Bedarfe an sozialer Infrastruktur. Es müssen mehr Kitas, Spielplätze, Bewegungsflächen, evtl. mehr oder größere Schulen etc. errichtet werden.

Aber nicht nur die Ausgabenseite, sondern auch die Einnahmenseite ist direkt betroffen: Mehr soziale Infrastruktur zieht einen höheren Flächenverbrauch für diese Einrichtungen nach sich. Da aber das Bruttobauland mehr oder weniger begrenzt ist, geht ein höherer Flächenverbrauch für die soziale Infrastruktur mit einer geringeren vermarktbaren Nettobaulandfläche einher. Die Nettobaulandfläche wiederum ist eine Determinante, die ihrerseits die Einwohnerzahl beeinflusst.

Dieses Beispiel verdeutlicht bereits, dass bis zur Beendigung der Bauleitplanung die Konkretisierung der Einwohnerzahl ein iterativer Prozess ist. Iterative Prozesse existieren aber nicht nur bei der Bestimmung der voraussichtlichen Einwohnerzahl, sondern spielen auf unterschiedlichen Ebenen eine Rolle. Insofern stellt ein prognostiziertes Ergebnis von ca. -113 Mio. € nur eine Momentaufnahme dar und das Ergebnis wird sich in Zukunft weiterhin nach oben oder unten verändern. Einzelne Annahmeveränderungen können dabei durchaus höhere zweistellige Millionenbeträge bewirken.

Obiges vorausgeschickt, sind die finanziellen Chancen und Risiken überwiegend gleichgeblieben und sollen nachfolgend nochmal erläutert werden. Auf die Risiken im Zusammenhang mit höheren Inflationsraten, insbesondere auf die Problematik der Unterbrechung des Gleichlaufs der Baupreis- und Baulandpreisentwicklung wurde bereits oben eingegangen.

⁶ Schulentwicklungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden für die allgemeinbildenden Schulen Fortschreibung 2022 - 2026

Erbbauerechte

Gemäß dem in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 17.09.2020 hinzugefügten Beschlusspunkt III Ziffer 1 g sollen auch Grundstücke im Erbbauerecht vergeben werden. Derzeit ist noch offen in welcher Größenordnung dies politisch gewollt ist. Eine erste juristische Prüfung hat ergeben, dass die Vergabe von Erbbauerechten im Einzelfall, nicht aber flächendeckend möglich ist. Von rechtlichen Aspekten abgesehen, würde eine Vergabe von Erbbauerechten im erheblichen Umfang das wirtschaftliche Ergebnis der SEM substantiell beeinflussen, da die Erträge zum überwiegenden Teil nicht dem Treuhandvermögen zufließen, sondern erst im späteren Verlauf dem städtischen Haushalt zugutekommen.

Unter der Annahme, dass 1 % der Wohnbauflächen im Erbbauerecht zu marktüblichen Konditionen vergeben werden, würde sich das Ergebnis nach einer ersten Schätzung um ca. 5 Mio. € negativ verändern. Demgegenüber stehen nach Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bei marktüblichen Erbbauzinsen entsprechende fortlaufende Erträge im städtischen Haushalt.

Quartiersgaragen

Gemäß dem in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 17.09.2020 hinzugefügten Beschlusspunkt III Ziffer 5 b soll der Stadtteil überwiegend MIV-frei mit Quartiersgaragen gestaltet werden.

Unter der Annahme, dass 25 % der Kfz-Stellplätze durch Fahrradstellplätze ersetzt werden und einem grundsätzlichen Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Wohnung, ergeben sich bei 4.750 Wohnungen 3.563 zu errichtende Kfz-Stellplätze. Bei einer benötigten Fläche von 25 m² pro Stellplatz (inkl. Verkehrsflächen) ergibt sich ein Flächenbedarf von 8,9 ha. Diese Fläche, die üblicherweise in Tiefgaragen abgebildet wird, würde nunmehr in Quartiersgaragen entstehen. Die hierfür benötigten Grundstücke wären einer Wohnbebauung entzogen und könnten nicht als Wohnbauland veräußert werden.

Vom betriebswirtschaftlichen Konzept ist es abhängig in wieweit die Baukosten sowie die Kosten für die notwendigen Grundstücke auf die privaten Investoren überwälzt werden und welche Auswirkung dies auf die gutachterlich festzustellenden Verkehrswerte der Wohnbauflächen haben wird. Das bedeutet, dass die Erlöse aus den Grundstücksverkäufen sinken könnten, mit entsprechend negativen Folgen auf das Ergebnis.

Büro- und Gewerbestandort

Abgesehen von den ersten Schritten der Bauleitplanung, wird analog zur KoFi 2021 auch in diesem Jahr von einem allgemeinen Büro- und Gewerbestandort ausgegangen und nicht auf eine spezifische Nutzung des Bundeskriminalamtes (BKA) abgestellt. Solange die Machbarkeitsstudie des Bundeskriminalamtes nicht abgeschlossen ist und der Bund sich nicht belastbar festgelegt hat, dürfte es weiterhin zu früh sein, die KoFi entsprechend anzupassen.

Bei einer BKA-Nutzung kann einerseits davon ausgegangen werden, dass das BKA die Erschließung selbst durchführt und sich somit die Erschließungskosten, die sonst über das Treuhandvermögen finanziert werden, reduzieren. Andererseits wird der Verkehrswert der Grundstücke sinken, da die Grundstücke nicht wie sonst üblich, erschließungsbeitragsfrei veräußert werden. Man kann davon ausgehen, dass sich die Effekte hieraus ungefähr gegenseitig aufwiegen.

Ergebnisverbessernd wäre aber der Umstand, dass der Grundstücksverkauf wesentlich schneller durchgeführt werden kann und somit frühzeitiger Erlöse aus Grundstücksverkäufen generiert werden. Damit würden die Finanzierungskosten sinken, mit entsprechend positiven Auswirkungen auf das Ergebnis.

Fördermittel

In der vorgelegten Kosten- und Finanzierungsübersicht sind derzeit noch keine Fördermittel (z.B. GVFG, Städtebauförderung, KfW-Förderung, GFB-Förderung) enthalten. Ziel ist es, diese in Zukunft einzuwerben. Sollte es sich um Zuschüsse handeln, reduziert sich direkt die Höhe der notwendigen Kreditaufnahme. Hierdurch würden sich die Finanzierungskosten reduzieren, mit positiven Auswirkungen auf das Ergebnis.

Zukünftig bewilligte Fördermittel werden mit dem jeweiligen kommunalen Eigenanteil im Laufe der weiteren Maßnahmenkonkretisierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in die Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgenommen und entsprechend dargestellt.

Eigenmittel

Zur Senkung der Finanzierungskosten wird die Kämmerei im Jahr 2022 Eigenmittel bereitstellen. Durch die Mittelbereitstellung wird voraussichtlich dieses Jahr keine externe Darlehensaufnahme notwendig sein. Der KoFi 2022 liegt die Annahme zugrunde, dass die LHW-Mittel nicht vor Sommer 2023 zurückgezahlt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt sind z.Zt. keine Finanzierungskosten in der KoFi eingepreist. Sollte die LHW dem Treuhandvermögen über Sommer 2023 hinaus Mittel bereitstellen, würden sich die Finanzierungskosten von 80,9 Mio. € weiter reduzieren. Diese Möglichkeit eröffnet hinsichtlich der Finanzierungskosten erhebliches Einsparpotential mit entsprechend positiven Auswirkungen auf das Ergebnis.

Zinsentwicklung

Für den Zeitraum 2023 - 2037 liegt der KoFi 2022 bzgl. Darlehensaufnahmen ein durchschnittlicher Zinssatz von 3 % p.a. zugrunde. Diese Annahme ist seit Aufstellung der ersten KoFi im Jahr 2019 unverändert. Das damalige Zinsniveau war niedriger als heute und das Umfeld von fallenden Zinsen geprägt.

In den letzten Monaten ist ein deutlicher Zinsanstieg festzustellen. Zurzeit sind die Markterwartungen am Kapitalmarkt vom Spannungsfeld höherer Inflationsraten auf der einen Seite und Rezessionsängsten auf der anderen Seite geprägt. Trotz des Zinsanstiegs erscheint aus heutiger Sicht die Annahme von durchschnittlich 3 % Finanzierungskosten nicht zu niedrig. Da die weitere Zinsentwicklung letztendlich unsicher ist, wurde der Treuhänder gemäß Lenkungsgruppenbeschluss vom 05.07.2022 - unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Magistrat - beauftragt, den Einsatz von Zinsabsicherungsinstrumenten zu prüfen, um Zinsänderungsrisiken Rechnung zu tragen und die Maßnahme über die Laufzeit hinweg wirtschaftlich zu gestalten.

III. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen)

Bestätigung der Dezernent*innen

25.08.2022
in Vertretung



Mende
Oberbürgermeister