



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 9 - V - 6 1 - 0 0 1 3**  
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff: **Dezernat(e) IV**

**Konsequente Weiterentwicklung im Bereich Ostfeld /Kalkofen: Personalmehrbedarf beim Stadtplanungsamt**

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

## Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

## Beratungsfolge

## DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input checked="" type="radio"/>	Tagesordnung B <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Ausschuss	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	<input type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

## Bestätigung Dezernent/in

Hans-Martin Kessler  
Stadtrat

## Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich  
 Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.  
 → siehe gesonderte Stellungnahme

Imholz  
Stadtkämmerer

## A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind  **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.  
 finanzielle Auswirkungen verbunden.  
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

### I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel  rot  grün Prognose Zuschussbedarf: HMS Dezember 2018

abs.: 6.325.037,46  
 in %: 36,0

### II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling  Investition  Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist): abs.: \_\_\_\_\_  
 in %: \_\_\_\_\_

### III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um  Mehrkosten  
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamtkosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperre, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
	x	2019	Personalkosten	111.939	111.939		1300153	630098	61 Städtebau
	x	2019	Arbeitsplatzkosten	12.125	12.125		1300153	630098	61 Städtebau
<b>Summe einmalige Kosten:</b>				<b>124.064</b>					

	x	p.a.	Personalkosten	447.758			1300153	630098	61 Städtebau
	x	p.a.	Arbeitsplatzkosten	48.500			1300153	630098	61 Städtebau
<b>Summe Folgekosten:</b>				<b>496.258</b>					

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

## B Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.)

Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Für die Flächenentwicklung im Bereich Ostfeld/Kalkofen ist die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) in Vorbereitung. Die mit den vorbereitenden Untersuchungen beauftragte SEG plant eine Vorlage zur Festlegung eines Entwicklungsbereiches im 2. Quartal 2019 einzubringen. Für die Entwicklung der Flächen und die Umsetzung der SEM ist es sinnvoll einen treuhänderischen Entwicklungsträger einzusetzen. Das Stadtplanungsamt übernimmt, zusätzlich zu den hoheitlichen Aufgaben der Bauleitplanung, die Beauftragung und Qualitätssicherung dieser Leistung sowie die zentrale Bündelungsfunktion. Aus diesen Aufgaben ergibt sich die Notwendigkeit einer erweiterten Personal- und Projektstruktur im Stadtplanungsamt.

### Anlagen:

Keine.

## C Beschlussvorschlag:

I. Es wird zur Kenntnis genommen, dass

- 1 bei einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme unabhängig von der Übertragung von Aufgaben auf einen treuhänderischen Entwicklungsträger die Stadt für die Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme verantwortlich bleibt, da es sich um hoheitliche Maßnahmen handelt,
- 2 im Stadtplanungsamt für die qualitative und nachhaltige Flächenentwicklung im Bereich Ostfeld/Kalkofen eine Organisationsstruktur erforderlich ist, die gegenüber dem treuhänderischen Entwicklungsträger die Auftraggeberschaft darstellt und eine Bündelungsfunktion innerhalb der Stadtverwaltung übernimmt,
- 3 diese Aufgaben nicht im Rahmen der bestehenden Kapazitäten des Stadtplanungsamts abgedeckt werden können und daher ein projektbezogenes Sachgebiet 610350 „Entwicklungsmaßnahmen“ im Stadtplanungsamt, Abteilung Städtebau für einen befristeten Zeitraum eingerichtet wird.

II. Es wird beschlossen:

- 1 Der Magistrat (Dezernat IV / 61 - Stadtplanungsamt) übernimmt zur Erfüllung der Aufgaben im Rahmen einer Entwicklungsmaßnahme die Auftraggeberschaft für den treuhänderischen Entwicklungsträger.
- 2 Für die Flächenentwicklung im Bereich Ostfeld/Kalkofen ist bei dem Stadtplanungsamt im Bereich der Abteilung 6103 Städtebau ein zusätzliches Sachgebiet 610350 „Entwicklungsmaßnahmen“ zu schaffen. Die hierfür erforderliche Organisationsverfügung ist zeitnah von Dezernat IV/61 in Verbindung mit Dezernat I/11 zu erstellen.
- 3 Zum Stellenplan 2020/2021 wird für die Leitung des neuen Sachgebietes „Entwicklungsmaßnahmen“ eine Vollzeitplanstelle im Stellenwert A 14 HBesG/E 14 TVöD befristet bis 31.12.2030 geschaffen.
- 4 Zum Stellenplan 2020/2021 werden darüber hinaus im Bereich des neuen Sachgebietes 610350 „Entwicklungsmaßnahmen“ drei Vollzeitplanstellen im Stellenwert A 13 h. D.

HBesG/E 13 TVöD und eine 0,5 Vollzeitplanstelle im Stellenwert A 9 HBesG/E9 TVöD befristet bis 31.12.2030 geschaffen.

- 5 Die Planstellen können vorab der Beschlussfassung und Genehmigung des Stellenplans 2020/2021 ab 01.10.2019 überplanmäßig besetzt werden.
- 6 Durch die oben genannten personellen Veränderungen entstehen Personal- und Arbeitsplatzkosten in Höhe von 124.064 Euro für das Jahr 2019 (anteilig) und 496.258 Euro zzgl. Tarif- und Besoldungserhöhungen jährlich ab 2020. Die Mehrkosten für 2019 deckt Dezernat IV/61 aus Überleitungsmitteln. Die erforderlichen Mittel ab 2020 werden von Dezernat IV/61 zum HH 2020/2021 angemeldet.
- 7 Im Rahmen der neuen Regelung zur Steuerung der Personalkosten ab 2018 ff. ist das Personalkontingent (Basiswert) des Stammpersonals von Dezernat IV/61 ab 01.10.2019 (bis zum 31.12.2030) um 4,5 Vollzeitäquivalente (VZÄ) zu erhöhen (die gemäß Ziffern 4 und 5 zum Stellenplan 2020/2021 zu schaffenden Planstellen erhalten alle den Vermerk „kw 31.12.2030“).

## D Begründung

### **Vorgeschichte:**

2014 beschloss die Stadtverordnetenversammlung den Ankauf mehrerer Grundstücks- und Geschäftspakete der Dyckerhoff AG in den Bereichen Ostfeld und Kalkofen. Es erfolgte eine getrennte Betrachtung der Entwicklung, die Flächen „Innerhalb des Zauns“ wurden von der ELW untersucht, gleichzeitig wurde die SEG beauftragt, für die Grundstücksanteile „Außerhalb des Zauns“ eine Machbarkeitsstudie zu erstellen. Dieser Entwicklungsprozess mündete 2017 in den Beschluss nach § 165 Abs. 4 BauGB zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen. Aus den Untersuchungen müssen sich hinreichende Anhaltspunkte dafür ergeben, dass das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Maßnahme - auch mit dem enteignungsrechtlichen Entwicklungsinstrumentarium - erfordert. Wenn dies bejaht werden kann, muss nach dem oben dargestellten Abschluss der vorbereitenden Untersuchung die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs durch die Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen werden.

### **Siedlungsentwicklung erheblicher Größe:**

Die Entwicklung der Flächen im Bereich Ostfeld/Kalkofen übertrifft die seit dem Ende der 70er Jahre bekannten Dimensionen der Quartiersentwicklung in Wiesbaden. Dies bietet die einmalige Chance, einen neuartigen Stadtteil zu entwickeln, der durch seine städtebauliche Qualität, seine Nachhaltigkeit und seinen Innovationscharakter besticht und somit ein Alleinstellungsmerkmal in Bezug auf Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung in der Region darstellen kann.

### **Umsetzung:**

Das Ziel einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme muss im öffentlichen Interesse liegen und dient hier insbesondere zur dringend erforderlichen Deckung eines Mehrbedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten. Im Sinne einer zügigen Durchführung sollen erste Maßnahmen im Bereich Ostfeld/Kalkofen noch vor dem Jahr 2030 erfolgen. Um dieses ehrgeizige Ziel zu erreichen, ist eine wirkungsvolle Struktur sowohl auf Seiten der hoheitlichen Aufgaben als auch der Entwicklungsträgerschaft notwendig. Ein förmlich festgelegtes Entwicklungsgebiet zeichnet sich unter anderem dadurch aus, dass die Gemeinde die Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Wert erhalten kann. Dies ermöglicht ein hohes Maß an Steuerungsmöglichkeit so dass es vor allem mit diesem Instrument möglich ist, auch die sozialpolitischen Zielsetzungen einer Gebietsentwicklung umzusetzen. Die Grundstücke fließen in ein Treuhandvermögen, das wiederum der Umsetzung der Maßnahme im Sinne einer Sanierungsaufgabe dient. Aufgrund dessen ist das Einsetzen eines Gebietsentwicklers, der im Falle einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

zugleich als treuhänderischer Entwicklungsträger fungieren würde, sinnvoll. Diese Leistung ist durch die Landeshauptstadt zu beauftragen und die Leistungserbringung wiederum ist auch dort zu prüfen. Neben der zur Baulandentwicklung gehörenden hoheitlichen Aufgabe der Bauleitplanung sowie der zentralen Bündelungsfunktion, die das Stadtplanungsamt übernimmt ist eine Qualitätssicherung durch das Stadtplanungsamt zu gewährleisten und sicherzustellen. Daher ist die Auftraggeberschaft dort angesiedelt.

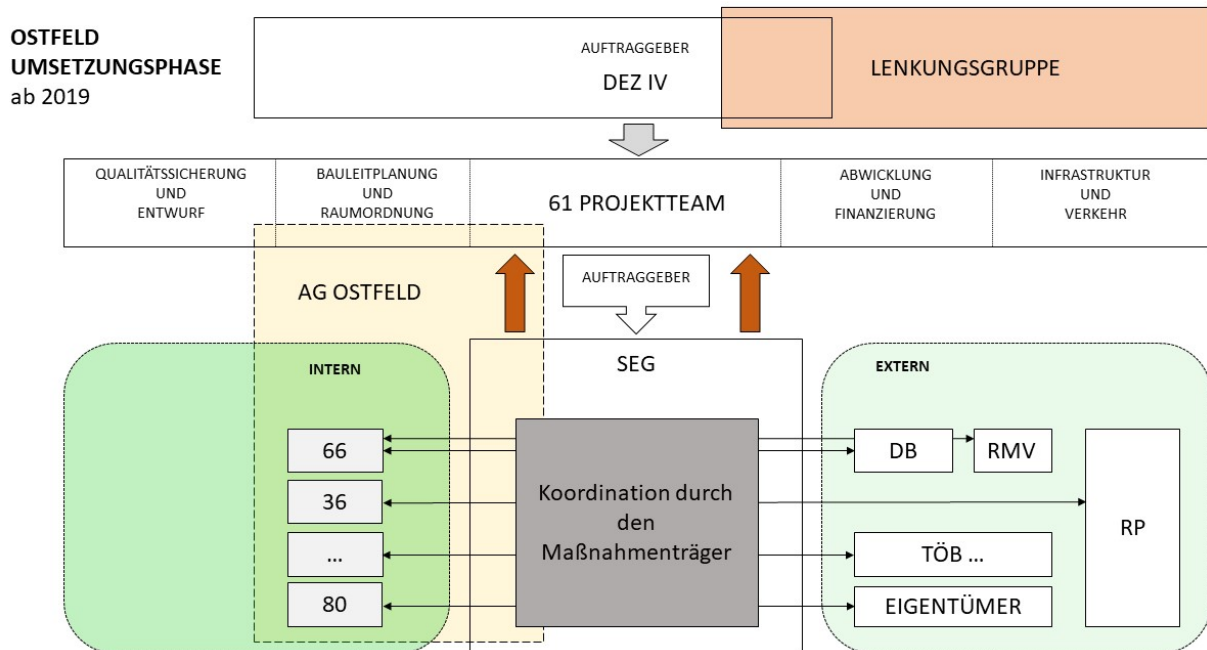
**Aufgaben der Projektbegleitung durch 61:**

Bereits derzeit umfasst der Betreuungsaufwand für das Projekt Ostfeld im Rahmen der durch die SEG durchgeführten vorbereitenden Untersuchung in etwa 1 VZÄ, so dass aktuell andere Projekte zurückgestellt werden müssen.

Die Entwicklung der 2014 angekauften Flächen im Sinne einer Nutzung als Siedlungsfläche ist zu erwarten, unabhängig davon ob das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung tatsächlich die Einleitung einer Entwicklungsmaßnahme ist oder das Quartier mit dem herkömmlichen Instrumentarium des BauGB entwickelt wird.

Wichtig hierfür ist die Erarbeitung von Qualitätsbausteinen der Siedlungsentwicklung (Qualifizierung Außen- und Freiraum, städtebaulicher Entwurf, innovative Energiekonzepte, soziale Durchmischung und Nutzungsmix), die die Grundlage für die bauliche Umsetzung bilden. Ebenso durchzuführen sind die Abstimmungen mit den Oberbehörden in Bezug auf die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan und dem Landesentwicklungsplan.

Dies führt zu einem erheblichen Zuwachs des Aufgabenumfangs des Stadtplanungsamtes, der im Rahmen der bestehenden Strukturen nur zu Lasten der Entwicklung anderer Wohnbauflächen abzubilden ist. Dies hat zur Folge, dass die Erreichung des Ziels 1200 Wohneinheiten mit 400 geförderten Wohnungen pro Jahr zu schaffen langsamer oder nicht erreicht werden kann. Dies betrifft vor allem die aktuellen Wohnraumbedarfe bis zum Jahr 2025. Darüber hinaus erfordert die Begleitung und Umsetzung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und eines Siedlungsteils von erheblicher Größe spezialisierte Kenntnisse und ein interdisziplinäres Team, ebenso ist eine projektorientierte Bearbeitung unerlässlich.



Die Abbildung zeigt die avisierte Organisationsstruktur unter der Voraussetzung, dass die SEG durch Dezernat IV / Amt 61 beauftragt wird, als Treuhänder die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme durchzuführen. Hierbei ist auf Seiten des Stadtplanungsamts ein Team zur Projektbegleitung vorgesehen, das auch eine Bündelungsfunktion innerhalb der Verwaltung übernimmt. Vorrangige Aufgabe wird zudem wie oben skizziert die Übernahme hoheitlicher Tätigkeiten wie der Schaffung von Planungsrecht im Rahmen der städtebaulichen

Entwicklungsmaßnahme sein, und zwar vom Maßstab der Regionalplanung, über den Flächennutzungsplan bis hin zu mehreren Bebauungsplänen für das Quartier selbst sein. Der Aufgabenschwerpunkt wird im Bereich des Qualitätscontrollings, des städtebaulichen Entwurfes und der Bauleitplanung liegen, so dass die Zuordnung in den Bereich Städtebau 6103 beibehalten wird.

#### **Aufgabe der SEG als treuhänderischer Entwicklungsträger**

Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Rahmen einer Entwicklungsmaßnahme, soweit es sich nicht um hoheitliche Maßnahmen handelt, eines treuhänderischen Entwicklungsträgers bedienen (§ 167 in Verbindung mit §§ 157 ff. BauGB). Unabhängig von der Übertragung von Aufgaben auf einen treuhänderischen Entwicklungsträger bleibt die Gemeinde für die Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der städtebaulichen Maßnahme verantwortlich.

Als bestätigter Entwicklungsträger oder anderer Beauftragter können auch kommunale Gesellschaften oder Gesellschaften mit qualifizierter kommunaler Beteiligung, wie z. B. Sparkassen, in Frage kommen.

Aufgaben zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, also

1. Maßnahmen, die nach den §§ 146 bis 148 der Gemeinde obliegen, hierzu gehören z. B. die Ordnungs- und Baumaßnahmen, die nach den Zielen und Zwecken erforderlich sind, insbesondere die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und die Erschließungsanlagen,
2. der Erwerb von Grundstücken (sowohl zur Vorbereitung als auch Durchführung der Entwicklungsmaßnahme) und
3. die Bewirtschaftung von Mitteln, die der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dienen,

können nur einem bestätigten Entwicklungsträger übertragen werden (§ 167 Abs. 1 in Verbindung mit § 157 Abs. 1). Die Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (SEG) ist daher als Entwicklungsträger vorgesehen.

#### **Organisationsstruktur im Stadtplanungsamt**

Das Entwicklungsteam Ostfeld soll als eigenständiges Sachgebiet mit auf die Maßnahmenentwicklung begrenztem Projektstatus eingesetzt werden. Folgende personelle Mindestausstattung ist daher vorgesehen:

##### **A14/E14 Projektleitung / Sachgebietsleitung**

Stadtplaner/-in, Architekt/-in

Operative Projektleitung, ämterübergreifende Koordination, Qualitätssicherung Wettbewerbe und Gestaltung

##### **A13 h.D./E13 Bauleitplanung**

Stadtplaner/-in

Federführende Begleitung aller mit dem Projekt verbundenen Bebauungspläne, Konzeption Planungsrecht, Schnittstelle Sachgebiete Bauleitplanung und vorbereitende Bauleitplanung / FNP

##### **A13 h.D./E13 Übergeordnete Planung, Infrastruktur, Verkehr**

Stadtplaner/-in /Verkehrsplaner/-in

Koordinieren der Verfahren für die Regional- und Flächennutzungsplanung, Bearbeitung und Verfeinerung des Strukturplans, Koordination Verkehrsträger, Schnittstelle Sachgebiete und Flächennutzungsplanung

##### **A13 h.D./E13 Bodenordnung, Kostenkalkulation**

Betriebswirt/-in, Vermessungsingenieur/-in

Konzeption des Gesamtfahrplans für das Projekt, instrumentelle Begleitung, Schnittstellen Liegenschaftsamt und Infrastrukturen

##### **A9/E 9 Assistenz**

Verwaltungsmitarbeiter/-in

Terminkoordination, Protokolle, Jour fixe, sonst. Schriftverkehr

Diese Personalbedarfe sind ausschließlich dem Projekt Ostfeld / Kalkofen zugeordnet und sind als Mindestausstattung aufzufassen für den Fall, dass die tatsächliche Gebietsentwicklung durch einen beauftragten Treuhänder erfolgt. Nicht dargestellt sind die interne Funktion der Projektsteuerung, die durch Abteilungs- und Amtsleitung übernommen wird, sowie die Unterstützung im Bereich der Verfahrensbegleitung aus den bestehenden Sachgebieten in den Abteilungen 6103 und 6102 und weitere flankierende und Overhead-Aufgaben.

### **I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage**

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

### **II. Demografische Entwicklung**

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit ca. 290 000 Einwohnern (31.12.2018) vielfältige oberzentrale Funktionen in der Wachstumsregion Rhein-Main. Mit der historischen Kernstadt und der landschaftlich reizvollen Lage umgeben von Taunus und Rheingau besitzt die Stadt eine Vielzahl stadt- und landschaftsräumlicher Qualitäten. Wiesbaden ist über das Straßen- und Schienennetz sowie den internationalen Flughafen Frankfurt am Main sehr gut verkehrlich angebunden. Mit dieser hohen Lebensqualität ist die Stadt attraktiver Standort, u. a. für die Wohnbevölkerung, Arbeitskräfte und Unternehmen. Die Bevölkerungsvorausberechnung des Amtes für Statistik und Stadtforschung schätzt einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl um 4,9 Prozent - etwa 14 000 Personen - bis zum Jahr 2035 auf knapp 304.000 Einwohner.

Mit der Umsetzung des Ostfelds bereitet sich Wiesbaden auf die künftigen Herausforderungen der Stadtentwicklung vor.

### **III. Umsetzung Barrierefreiheit**

*(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)*

### **IV. Ergänzende Erläuterungen**

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

### **V. Geprüfte Alternativen**

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

Wiesbaden, 28. Februar 2019  
610330 6480/kn

Hans-Martin Kessler  
Stadtrat