

E010400 07. Feb. 2020



über
Herrn Oberbürgermeister
Gert-Uwe Mende

Der Magistrat

über
Magistrat

Dezernat für
Stadtentwicklung und Bau

und
Frau Stadtverordnetenvorsteherin
Christa Gabriel

Stadtrat Hans-Martin Kessler

an die Fraktion Linke & Piraten

04. Februar 2020

Anfrage der Linke & Piraten - Fraktion vom 20. Dezember 2019, Nr. 166/2019 nach § 45 der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung

(SV-Nr. 20-V-04-0003)

Anfrage:

Fragen zu Prognosen der SEG-Projektleitung

Die Planungen für ein „Mischgebiet“ am Fort Biehler (Ortsbezirk Mainz-Kastel) sowie für ein Gewerbegebiet „B2“ zur Erweiterung der Abfallwirtschaft (Ortsbezirk Mainz-Amöneburg) beziehen sich auf Flächen der Gemarkung Kastel. Das geplante Gewerbegebiet B1, das als neuer Standort für das BKA im Gespräch ist, befände sich im Ortsbezirk Wiesbaden-Erbenheim.

Die gegenwärtigen Planungen der SEG mbH sehen finanzielle Zuschüsse der Stadt in dreistelliger Millionenhöhe in € vor, die laut SEG-Planung nicht durch die Refinanzierung (Grundstücksverkäufe) gedeckt werden könnten.

Während bei den von der Projektleitung geschätzten Gesamtausgaben von 681 Millionen € für die „soziale Infrastruktur“ (8 Kindertagesstätten und 4 Schulen sowie ein Stadtteilzentrum und Jugendräume) 223 Millionen € eingeplant sind, sind für „technische Infrastruktur“ Ausgaben in Höhe von 247 Millionen € (125 Millionen € für Entwässerung und 122 Millionen € für „verkehrliche Erschließung“ vorgesehen.

Angesichts dieser finanziellen Prognosen seitens der SEG - Projektleitung sind eine Reihe von Fragen von hohem Interesse.

Es wird um die Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1 (Kosten der verkehrlichen Erschließung)

1a) Mit welchem Kosten ist für die vom Verkehrsdezernat und von durch die SEG beauftragten Verkehrsexperten erforderlich gehaltene Citybahnanbindung zu rechnen?

1b) Ist für diese Citybahnstrecke mit einem vergleichbar hohen Bundes- und Landeszuschuss (über 80 % der Baukosten) zu rechnen wie für die geplante Citybahnstrecke von der Hochschule Rhein-Main über Wiesbadener Stadtzentrum, Wiesbaden Hauptbahnhof, Wiesbaden-Biebrich, Mainz-Innenstadt und Johannes-Gutenberg-Universität, für die ein Nutzen-Kosten-Verhältnis von über 1 berechnet wurde, was Voraussetzung für die genannte Bezuschussung ist?

1c) Mit welchen Beträgen gehen die notwendigen Brückenbauwerke über die BAB 671 für die Citybahn und für den übrigen Verkehr jeweils in die Rechnung ein?

1d) Mit welchen Umbaukosten im Gewerbegebiet Petersweg, im Unteren Zwerchweg und ggfs. Auf weiteren Verkehrsstrassen ist zu rechnen, um den vom „Ostfeld“ kommenden Verkehr aufnehmen zu können?

2 (Weitere Kosten)

2a) Da neben Entwässerung und verkehrlicher Infrastruktur keine weiteren Bereiche der technischen Infrastruktur in die SEG-Prognose aufgenommen wurden, ergibt sich die Frage: Wie hoch werden die Kosten für weitere Infrastrukturmaßnahmen z.B. zur Wasser-, Strom-, Heizwärme- und Internetversorgung, veranschlagt?

2b) Warum fehlen diese Kosten in der Prognose der SEG?

2c) Wurden Kosten eingeplant, um die klimabelastenden Auswirkungen zu kompensieren?

2d) Welche Kosten sind eingeplant, um insbesondere die Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung in den betroffenen Stadtteilen Wiesbaden-Biebrich, Mainz- Amöneburg, Mainz-Kastel, Mainz-Kostheim und die Stadt Mainz zu kompensieren?

2e) Sind Entschädigungsleistungen und Prozessrisiken, wie sie z.B. bei der Entwicklung des Gewerbegebietes Petersweg Ost in ganz erheblicher Höhe angefallen sind, eingeplant?

3 (Rechtliche Fragen im Zusammenhang mit der geplanten SEM im Hinblick auf die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung)

3a) Es besteht die Absicht, mit Hilfe einer Satzung (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme SEM) die sich noch nicht im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden befindenden Grundstücke „im Entwicklungsbereich zum entwicklungsunbeeinflussten Bodenwert (Anfangswert)“ zu kaufen. Wie hoch ist aktuell dieser Bodenwert im Entwicklungsbereich für das Mischgebiet bzw. die beiden Gewerbegebiete?

3 b) Kann der Erwerb der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen zum entwicklungsunbeeinflussten Bodenwert sicher gestellt werden?

3c) Welche rechtlichen Vorgaben (Gesetze, Verordnungen, Rechtsprechung) sind hierbei zu beachten?

3d) Welche Ergebnisse hatten bislang rechtliche Auseinandersetzungen um die Anwendung einer SEM in der jüngsten Vergangenheit, z.B. im Raum München.

3e) Wieviel Hektar landwirtschaftliche Fläche ging in Wiesbaden nach dem Umzug des europäischen Hauptquartiers der US -Armee nach Wiesbaden verloren?

3f) Welche Konsequenzen hatte dies für die regionale Landwirtschaft?

3g) Wieviel Hektar landwirtschaftliche Fläche werden durch die Entwicklung des Gewerbegebietes Petersweg Ost verloren gehen?

3h) Wieviel Ausgleichsfläche wird hierfür, an welchen Stellen für die regionale Landwirtschaft zur Verfügung gestellt werden?

4 (Verteilung der Entwicklungskosten)

4a) In welchem Verhältnis werden die für die Stadt durch die Projektentwicklung anfallenden Defizite zwischen dem AKK-Haushalt und dem Haushalt für die übrigen 23 Ortsbezirke aufgeteilt?

4b) Gibt es zu dieser Frage entsprechende Planungen?

4c) Wenn ja, welche und wo sind diese nachvollziehbar veröffentlicht?

4d) Welche Konsequenzen ergeben sich möglicherweise aus einer Kostenbelastung des AKK-Haushalts in absehbarer Höhe durch das „Projekt Ostfeld“?

Die Anfrage beantworte ich wie folgt:

Zu 1a) bis c):

Die Beantwortung der Fragen kann nicht durch die SEG erfolgen. Es besteht hierzu bereits Kontakt mit dem Verkehrsdezernat. Die Anfrage wird jedoch noch etwas Zeit in Anspruch nehmen. Die Antworten werden zu gegebener Zeit nachgereicht.

1d):

Nach der Kosten- und Finanzierungübersicht (KOFI) belaufen sich die Kosten für die technische Erschließung auf ca. 247,2 Mio € (siehe hierzu s. 282 des Berichts über die vorbereitenden Untersuchungen zum städtebaulichen Entwicklungsbereich Ostfeld. Der Fußnote 95 auf S. 282 ist zu entnehmen, dass in der Kostenkalkulation die Aufwendungen für die CityBahn-Trasse nicht enthalten sind. Kalkuliert wird mit Aufwendungen für die verkehrliche Infrastruktur in Höhe von 122 Mio. €. Hiervon entfallen auf die Anbindung der Baugebiete „Stadtquartier“, „B1“ und „B2“ an das übergeordnete Straßennetz, also insb. an die BAB 671, die B455 und den Siegfriedring ca. 59 Mio. €.

Zu 2a) und b):

Im Rahmen einer SEM wird dem Treuhänder die öffentliche Erschließung des Gebietes übertragen. Vorgesehen ist neben der öffentlichen Erschließung die Übertragung der Entwässerung und die Koordinierung der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas und/oder Wärme, Wasser und Telekommunikation. Die Kostentragung für Planung und Bau der Versorgungsinfrastruktur liegt beim jeweiligen Versorgungsnetzbetreiber und sind daher nicht in der Kofi aufgeführt. Sobald der Planungsprozess im Projekt Ostfeld die Bauleitplanungsebene erreicht hat, können erste Kostenprognosen von den Versorgungsnetzbetreibern abgegeben werden, die sodann als nachrichtliche Information aufgeführt werden könnten, jedoch aufgrund des § 127 Abs. 4 BauGB nicht in die Gesamtkalkulation der Entwicklungsmaßnahme eingehen.

Zu 2c):

Klimabelastende Auswirkungen durch eine Bebauung können durch verschiedene Maßnahmen kompensiert werden, z.B. durch Grünanlagen und Ausgleichsmaßnahmen. Hierfür wurden 56,9 Mio. € in die Kosten- und Finanzierungsübersicht (siehe S. 282 des o.g. Berichts) kalkuliert. Kompensationsmaßnahmen wie Dach- und/oder Fassadenbegrünungen etc. wurden nicht kalkuliert, da sie in den allgemeinen Baukosten für die Gebäude enthalten sind.

Zu 2d)

Eine Differenzierung der Kosten im Hinblick auf betroffene Stadtteile wurde nicht vorgenommen, da dies fachlich nicht möglich ist. Grünzüge, Grünanlagen aber auch Plätze, dienen der Durchlüftung aller Bereiche. Klimabelastende Auswirkungen auf die Landeshauptstadt Mainz sind nach dem Gutachten (s. Anlage 4 A zum Bericht über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen oder unter: dein.wiesbaden.de/Ostfeld; Gutachten Anlage 4 A) nicht zu erwarten.

Zu 2e)

Ja.

Zu 3a)

Das Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden über den entwicklungsunbeeinflussten Bodenwert (Anfangswert) ist unter dein.wiesbaden.de/ostfeld für jedermann zugänglich eingestellt. Die Baugebiete, sowohl der Quartiersbereich als auch das nördliche Gewerbegebiet nehmen fast ausschließlich ackerbauliche Nutzflächen in Anspruch (neben z.B. vorhandenen Wegeflächen). Nach Gutachten betragen die Anfangswerte zum Stand 2017 hierfür 10 bzw. 12 €/m² (siehe auch Anlage a zur Sitzungsvorlage SV 19-V-01-0029). Die Werte sind für das jeweils aktuelle Jahr fortzuschreiben (sog. Konjunkturelle Fortschreibung).

Zu 3b)

Ja

Zu 3 c)

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen sind in §§ 165 ff BauGB enthalten.

Zu 3d)

Um diese Anfrage qualitativ zu beantworten, ist ein Austausch mit Verantwortlichen der Stadt München unerlässlich. Die SEG steht hierzu bereits in Kontakt mit Vertretern der Stadt. Die Anfrage wird jedoch noch etwas Zeit in Anspruch nehmen.

Zu 3e)

Der Umzug des Headquarters der US-Armee in den Jahren ab 2012 vollzog sich räumlich in zwei Bereichen:

Zum einen in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Wiesbaden bereits als Baufläche (gewerblich, mischbaulich bzw. wohnbaulich) dargestellt war. Zum anderen aber auch in einem Bereich südlich der im FNP dargestellten Bauflächen, die mittels sogenannter *Liegenschaftsanforderungen* (hier Nr. 3873A + 3944) bereits seit 2007/2008 in amerikanischem Zugriff sind. Die Flächengröße der Liegenschaftsanforderungen betragen für die Anforderung Nr. 3873 A 19,5 Hektar und für die Anforderung Nr. 3944 26 Hektar. Im Geltungsbereich der beiden Liegenschaftsanforderungen stellt der FNP im Wesentlichen „Landwirtschaftliche Fläche“, Bestand und Planung, in einem kleinen Teilbereich entlang des Bachtals

„Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert“, Planung sowie eine „Fläche mit Bodenbelastungen“ (Munitionsdepot) dar.

Die durch den Umzug des US-Headquarters in Anspruch genommenen Flächen befanden sich bereits etwa 4 Jahre zuvor in amerikanischem Zugriff bzw. Nutzung. Es kann aus Sicht des Stadtplanungsamtes nicht nachvollzogen werden, ob diese Liegenschaftsanforderungen bereits im Hinblick auf den späteren Umzug des US-Hauptquartiers durchgeführt wurden.

Mit dem Umzug des Hauptquartiers der US-Landstreitkräfte-Europa von Heidelberg nach Wiesbaden wurde das „Wiesbaden Army Airfield“ 2012 in „General Lucius D. Clay Kaserne“ umbenannt. Gegenwärtig dient die US-Heeresgarnison Wiesbaden als Standortverwaltung für mehrere militärische Einheiten und Dienstleister, allen voran das USAREUR-Hauptquartier, sowie das 5. Fernmeldekommando, die 66. Aufklärungsbrigade, das 1. Bataillon des 214. Heeresfliegerregiments, den Militärsender American Forces Network (AFN), und kleinere Einheiten der US-Luftwaffe. *(Quelle: <https://home.army.mil/wiesbaden/index.php/about/deutsch>)* Mit der Kommandozentrale wurde auch die Wohnsiedlung „Newman Village“ mit über 320 Ein- und Mehrfamilienhäusern für US-Soldaten eingerichtet. *(Quelle: <https://www.faz.net/aktuell/rhein-main/us-armee-europa-hauptquartier-in-wiesbaden-eingeweiht-11785490.html>)*

Zu 3f)

Dies ist der SEG nicht bekannt. Beim Stadtplanungsamt liegen keine Kenntnisse oder Daten zur regionalen Landwirtschaft vor.

Zu 3 g)

Das Gewerbegebiet Petersweg-Ost umfasst 92 ha. Der Bebauungsplan 2001/01 Wiesbadener Straße/Petersweg - 1. Änderung - Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße ist seit 2001 rechtsverbindlich. Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt gewesen.

Zu 3 h)

Regelungen mit den dortigen Landwirten wurden im Rahmen des entsprechenden Umlegungsverfahrens (660530) getroffen.

Zu den Punkten 4 a) bis d) teilt das Finanzdezernat folgendes mit:

Eine Zuordnung von Maßnahmen zum „Haushalt Wiesbaden“ oder „Haushalt AKK“ erfolgt (z.B. bei Grundstücken) grundsätzlich danach, in welchem Ortsbezirk das Grundstück liegt. Das in der Anfrage angeführte Gewerbegebiet „B2“, im Ortsbezirk Mainz-Amöneburg gelegen, würde dem Haushalt AKK zugeordnet.

Bei der Finanzierung der Gesamtmaßnahme „Ostfeld“ handelt es sich um eine gesamtstädtische Aufgabe deren finanzielle Wirkungen nur gesamtstädtisch darstellbar sind.

Mit freundlichen Grüßen

