



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **2 0 - V - 0 4 - 0 0 0 6**
(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) IV

Entwicklungssatzung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich "Ostfeld"

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input 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 checked="" type="radio"/>	erforderlich <input 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 type="radio"/>	erforderlich <input checked="" 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 Ausschuss	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	<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: März 2020

abs.: 1.037.450,49
 in %: 3 %

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 (Sperr-, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
	x	2020	Baulanddialoge, Städtebaul. Wettbewerb, u.a.	1.700.000			In Abstimmung mit Dez III/20		Vorfinanzierung
	x	2021		3.700.000					
Summe einmalige Kosten:				5.400.000					

Summe Folgekosten:									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

Die Finanzierung erfolgt über die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. Die Rückführung an den städtischen Haushalt erfolgt aus dem Treuhandkonto in Abstimmung mit Dez III/20.

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**.

Die Stadtverordnetenversammlung (STVV) hat mit Beschluss Nr. 0231 vom 29. Juni 2017 vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich Ostfeld/Kalkofen beschlossen. Die Untersuchungen sind abgeschlossen und wurden von der STVV mit Beschluss Nr. 0621 vom 12. Dezember 2019 zur Kenntnis genommen. Ergebnis der Untersuchungen ist, dass die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für einen Satzungsbeschluss für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorliegen. Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsstätten, die das vorhandene planerische Potential strukturell und bei weitem übersteigt, soll mit der Sitzungsvorlage der förmliche Beschluss zu einer Entwicklungssatzung „Ostfeld“ erfolgen. Gleichzeitig wird festgelegt, dass die Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbh (SEG) als treuhänderisch tätiger Entwicklungsträger für die Landeshauptstadt Wiesbaden beauftragt werden soll.

Anlagen:

- A. Abschlussbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen
- B. Entwicklungssatzung mit Begründung und einschließlich der Karten Übersichtskarte Geltungsbereich im A0- und A4-Format mit dem Detailplan 5 „Anpassungsgebiet Fort Biehler“
- C. Abwägungsvorschlag Betroffenenbeteiligung
- D. Abwägungsvorschlag Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- E. Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi)
- F. Finanzierungsbedarf 2020/2021
- G. Abwägung relevanter Stellungnahmen zu privaten und öffentlichen Belangen nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen in Vorbereitung auf die Sitzungsvorlage zum Satzungsbeschluss „Ostfeld“
- H. Darstellung der Projektorganisation

Alle Anlagen können im Büro des Magistrats eingesehen werden.

C Beschlussvorschlag:

- I. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1. aufgrund der großen Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsstätten das dafür vorhandene planerische Potential strukturell und bei weitem nicht ausreicht.
 - 2. um das Ziel zu erreichen, den dringend benötigten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten zu decken, eine zügige Durchführung der erforderlichen Maßnahmen sowie der Aufbau wirkungsvoller Strukturen und Prozesse auf Seiten der Landeshauptstadt Wiesbaden gleichermaßen wie bei der Entwicklungsträgerschaft notwendig sind.
 - 3. eine zügige und effektive Umsetzung der Ziele nur durch eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) zu erreichen ist.

4. mit Verfügung des Oberbürgermeisters vom 05.02.2020 eine Projektorganisation (Lenkungsgruppe, Gesamtprojektleitung, Steuerungsgruppe) festgelegt ist und die Gesamtleitung und Verantwortlichkeit Dezernat IV übertragen wurde. Mit Beschluss der Lenkungsgruppe vom 16.06.2020 sind folgende Arbeitsgruppen eingerichtet worden:
 - AG Mobilität,
 - AG Finanzen,
 - AG Liegenschaften
 - AG XY
5. alle über die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) abrechnungsfähigen Kosten über ein Treuhandkonto abgerechnet werden.

II. Es wird beschlossen:

6. Die im Abschlussbericht (Anlage A) dargestellten und zur Kenntnis genommenen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zur Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Bereich „Ostfeld/Kalkofen“ (Beschluss Nr. 0231 der Stadtverordnetenversammlung) werden beschlossen. Sie dienen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB als Grundlage des Entwurfs der Satzung über die förmliche Festlegung der städtebaulichen Entwicklungssatzung Ostfeld.
7. Die im Rahmen der Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen werden in die spezifisch eigentumsrechtliche Abwägung und in die planerische Abwägung gem. § 165 Abs. 3 Satz 2 BauGB eingestellt und wie in den Anlagen C, D und G vorgeschlagen entschieden.
8. Die Entwicklungssatzung „Ostfeld“ (Anlage B) wird einschließlich der in den Plänen dargestellten Gebietsabgrenzung gemäß § 165 Abs. 6 BauGB beschlossen. Der Magistrat (Dezernat IV/ 61) wird beauftragt, den Beschluss über die Entwicklungssatzung ortsüblich bekannt zu machen, sobald der Genehmigungsbescheid über die Zielabweichung von der oberen Landesplanungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) vorliegt. Ab der Bekanntmachung ist die Entwicklungssatzung mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.
9. Die in der Anlage B beigefügte Begründung zur Entwicklungssatzung „Ostfeld“ wird beschlossen.
10. Mit der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme wird ein treuhänderisch agierender Entwicklungsträger gemäß § 167 BauGB beauftragt. Der Magistrat (Dezernat IV/61) wird beauftragt, mit der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH einen Treuhandvertrag zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme abzuschließen.
11. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage E) wird grundsätzlich genehmigt. Die Gremien werden über jährliche Berichte zum Stand der Maßnahme einschließlich aktualisierter Kosten- und Finanzierungsübersichten informiert. Die Stadtverordnetenversammlung ermächtigt den Treuhänder notwendige Mittel nach Maßgabe der Lenkungsgruppe gemäß Ziff. 12 zur Zwischenfinanzierung am Kreditmarkt aufzunehmen.
12. Die Lenkungsgruppe - bestehend aus den hauptamtlichen Magistratsmitgliedern - entscheidet auf der Basis der jährlichen Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Wirtschaftsplan über die Höhe der jährlich notwendigen Kreditaufnahme am Kreditmarkt durch den Treuhänder. Die Projektorganisation (Anlage H) gilt bis zum Abschluss der Maßnahme.

13. Der Magistrat (Dezernat IV) wird beauftragt, alle geeigneten Fördermöglichkeiten auszuschöpfen und die Mitgliedschaft der Landeshauptstadt Wiesbaden im „Großen Frankfurter Bogen“ durch Unterzeichnung der Partnerschaftvereinbarung sicher zu stellen. Es wird z. Kts. genommen, dass Förderanträge für das Landesprogramm „Nachhaltiges Wohnumfeld“ (Förderung von Konzepten & Baulanddialogen) im Rahmen des "Großen Frankfurter Bogens" geprüft und beantragt werden.
14. Es erfolgt vorübergehend eine Vorfinanzierung im Haushalt 2020/21 (Anlage F) in Höhe von insgesamt 5,4 Mio. € (1,7 Mio. € 2020, 3,7 Mio. € 2021). Die Vorfinanzierung wird durch spätere, höhere außerordentliche Erträge ausgeglichen. Fördermittel werden additiv bereitgestellt.
15. Die konkrete finanztechnische Umsetzung erfolgt in Abstimmung zwischen Dezernat III/20 und Dezernat IV.
16. Die Rückführung der seit 2017 bei Dezernat I und Dezernat V (Dez I mit 2,14 Mio. € und Dez V mit 0,3 Mio. €) mit Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0231 vom 29.06.2017, Nr. 0025 und 0028 vom 14.02.2019 für das Projekt bereitgestellten Mittel von 2,44 Mio. € erfolgt an den städtischen Haushalt, sobald entsprechende Kreditmittel auf dem Treuhandkonto zur Verfügung stehen.
17. Der Magistrat (Dezernat IV) wird beauftragt, die im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden stehenden Grundstücke, die im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung gelegen sind, dem Treuhandvermögen zur Verfügung zu stellen, indem er diese unentgeltlich in das Treuhandvermögen überträgt.
18. Der Magistrat/ (Dezernat IV/ 23) wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Entwicklungssatzung mitzuteilen und hierbei die betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen, damit dieses den Entwicklungsvermerk gemäß § 165 Abs. 9 BauGB in das Grundbuch der betroffenen Grundstücke einträgt.
19. Der Magistrat (Dezernat IV) wird beauftragt insbesondere folgende Verfahren zur Umsetzung der beabsichtigten Planung des Entwicklungsgebietes Ostfeld durchzuführen:
 - Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG);
 - Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Wiesbaden;
 - Teillöschungsverfahren, um die Flächen für die bauliche Nutzung innerhalb des Entwicklungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet "Stadt Wiesbaden" Zone II herauszulösen.
 - Aufstellung der Bebauungspläne
20. Der Magistrat (Dezernat IV) wird beauftragt den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben, deren bewirtschaftete Fläche innerhalb des Geltungsbereichs der Entwicklungssatzung liegt und die von der Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme betroffen sind, soweit möglich adäquate Tauschflächen anzubieten.
21. Der Magistrat wird beauftragt, gemeinsam mit den Ortsbeiräten und unter Beteiligung der breiten Öffentlichkeit den Prozess der Namensfindung sowohl für das Stadtquartier als auch für das Gewerbegebiet westlich von Erbenheim zu steuern und dabei die städtebaulichen Ergebnisse aus den Wettbewerben zu Grunde zu legen.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Die Entwicklung der Flächen im Bereich Ostfeld 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.

Mit dem Beschluss der Satzung für die Entwicklungsmaßnahme „Ostfeld“ wird die rechtliche Voraussetzung dafür geschaffen, durch die Entwicklung des Ostfeldes zügig und in einem absehbaren Zeitraum den strukturell erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten in der Landeshauptstadt Wiesbaden zu decken. Mit dem Bau der ersten Wohnungen und Häuser wird sich das Wohnungsangebot sukzessive erhöhen (Ziel der abschnittweisen Umsetzung) und diversifizieren, da neben der absoluten Zahl von neuen Wohnungen vor allem auch alternative und flexible Wohnformen vorrangig im Geschosswohnungsbau errichtet werden sollen. Dadurch wird sowohl dem Wohnungsdefizit als auch den angespannten Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt begegnet.

Neben den klassischen Investoren sollen durch Konzeptvergaben und gezielte Förderung auch Genossenschaften und Wohninitiativen eingebunden werden, um die soziale Durchmischung zu sichern und verschiedene Modelle zwischen Miete und Eigentum anzubieten. Über Baugenossenschaften können so die Mieten langfristig stabil bleiben. Etwaige Bodenspekulationen werden nicht zulasten des städtischen Haushaltes gehen, da bei der Bemessung von Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Entwicklung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt werden, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat.

Die Konzeptziele werden im nächsten Schritt über verschiedene Planungsstufen festzulegen sein, so z.B. durch einen Wettbewerb, der nach Beschluss einer Entwicklungssatzung den Planungsprozess fortsetzt und mit dessen Hilfe städtebauliche Qualitäten definiert werden. Bei der Grundstücksvergabe wird nicht stets der Höchstbietende den Zuschlag für ein Grundstück erhalten. Bei der Würdigung der eingereichten Entwicklungskonzepte werden vielmehr auch weitere Kriterien wie der Anteil sozialen Wohnraums oder ökologische Bauweisen etc. berücksichtigt. Daneben kann die Landeshauptstadt Wiesbaden über Erbbaurechtsverträge preisdämpfend auf den Markt einwirken.

Mit der Entwicklungsmaßnahme „Ostfeld“ sind weitere Aufgaben verbunden, die im Verlauf der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme zu vertiefen und zu denen dann Lösungsansätze zu formulieren sind. Dazu zählen u.a.: Umsetzung einer Flugroutenänderung der süd-westlichen Sichtflugroute des Flugplatzes Erbenheim auf 235 bzw. 55 Grad, gesicherte Wasserversorgung (Erarbeitung eines Wasserversorgungskonzept), Erstellung einer optimierten Bebauungskonzeption in Verbindung mit einem detaillierten Klimakonzept, Vertiefung des Ausgleichskonzeptes sowie die Aufwertung der Freiflächen (Biotopverbundsystem/ökologische Landwirtschaft), um einen wichtigen Beitrag für den Natur- und Artenschutz zu leisten. Ebenso ist der weitere Umgang mit den vorhandenen Denkmälern in einem denkmalpflegerischen Konzept festzulegen.

Bezüglich der Flugroutenänderung der süd-westlichen Sichtflugroute hat der Abstimmungsprozess mit der US Army und den zuständigen Behörden bereits begonnen. Der Verlauf der Gespräche lässt erwarten, dass es zu einer von allen Beteiligten gemeinsam getragenen Verlegung dieser Route kommen wird.

II. Demografische Entwicklung

(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)

Durch den Mix an Wohnformen, den Ansatz über Erbbaurechtsverträge und die Förderung von

Wohninitiativen und Baugenossenschaften erweitert sich das Angebot von bezahlbarem Wohnraum und breite Bevölkerungsschichten können in Wiesbaden gehalten werden. Der Schere in der Stadtgesellschaft, die sich lange Zeit durch den Wegzug von Einwohnern mit hohem Haushaltseinkommen öffnete und die Steigerung von Hilfsleistungen für Unterkünfte von z.B. SGB II zur Folge hatte, kann entschlossener begegnet werden.

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)

Berücksichtigung in den künftigen Planungsverfahren im Zuge der Bauleitplanung.

IV. Ergänzende Erläuterungen

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

A. Finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten für die vorbereitenden Untersuchungen und die Erstellung der Satzung werden zunächst über Haushaltsmittel der LHW vorfinanziert. Die aus dem Haushalt vorfinanzierten Beträge fließen aus dem Treuhandkonto an die Stadt Wiesbaden zurück.

Nach § 171 Abs. 1 BauGB sollen die Einnahmen der Entwicklungsmaßnahme aus der Bodenwertentwicklung zur Refinanzierung der Entwicklungsmaßnahme dienen. Überschüsse zum Ende der Entwicklungsmaßnahme sind gemäß § 171 Abs. 1 i.V.m. § 156a BauGB an die Eigentümer der im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke zu verteilen. Maßgebend sind die Eigentumsverhältnisse bei der Bekanntmachung der Entwicklungssatzung. Wird nach diesem Zeitpunkt das Eigentum gegen Entgelt übertragen, so steht der auf das Grundstück entfallende Anteil dem früheren Eigentümer und dem Eigentümer, der zu einem Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB herangezogen worden ist, je zur Hälfte zu.

Ein negatives Ergebnis ist hingegen über den allgemeinen Haushalt zu tragen. Gemäß § 167 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. § 160 Abs. 6 Satz 3 BauGB haftet die Landeshauptstadt Wiesbaden anstelle des Entwicklungsträgers für die noch bestehenden Verbindlichkeiten, für die dieser mit dem Treuhandvermögen gehaftet hat.

Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung erstellte Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) wurde im Zuge der Satzungsvorbereitung dem derzeitigen Planungs- und Erkenntnisstand angepasst (siehe hierzu auch die Ausführungen in der Begründung der städtebaulichen Entwicklungssatzung „Ostfeld“). Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist jährlich fortzuschreiben. Mit Vorliegen des Siegerentwurfs aus dem städtebaulichen Wettbewerb wird diese erneut zu aktualisieren und der Zeit- und Maßnahmenplanung anzupassen sein. Mit beiden Instrumenten sollen die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Entwicklungsmaßnahme sichergestellt werden. Nach der aktuellen überschlägigen Kosten- und Finanzierungsübersicht ist am Ende der Maßnahme voraussichtlich ein Ergebnis in Höhe von ca. -72 Mio. € zu erwarten. Dabei sind Fördermittel nicht eingerechnet.

Damit die LHW nicht am Ende der Maßnahme das prognostizierte negative Ergebnis in Gänze auffangen muss und die Verbindlichkeiten der LHW sprunghaft ansteigen, wird empfohlen eine jährliche Rückstellung zu bilden. Daneben ist die Frage von Zwischenfinanzierungen zu beantworten. Einnahmen aus Grundstücksverkäufen und Ausgaben, die mit der Maßnahme verbunden sind, unterscheiden sich nicht nur der Höhe nach, sondern fallen auch zeitlich auseinander. Die ersten Jahre sind von hohen Investitionen geprägt, denen noch keine bedeutenden Einnahmen aus Grundstücksverkäufen gegenüberstehen. Voraussichtlich erst ab dem Jahr 2030 werden die jährlichen Einnahmen aus Grundstücksverkäufen die jährlichen Ausgaben übersteigen. Um die Entwicklungsmaßnahme durchführen zu können, besteht somit für den Treuhänder die

Notwendigkeit, den Finanzbedarf über Kreditaufnahmen extern zu decken. Nach heutiger Projektion werden die Verbindlichkeiten des Treuhänders im Jahr 2029 mit voraussichtlich bis zu 146,6 Mio. € - vorbehaltlich noch nicht berücksichtigter Fördermittel - ihren Höhepunkt erreichen. Danach sinken die Verbindlichkeiten wieder. Unter Einhaltung aller bisher zugrunde gelegten Annahmen würde am Ende der Maßnahme der Treuhänder noch Verbindlichkeiten in Höhe von 72 Mio. € aufweisen, die von der Landeshauptstadt Wiesbaden zu übernehmen wären. Es bleibt festzuhalten, dass die Höhe der Verbindlichkeiten, die der Treuhänder zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme eingehen muss, während der Maßnahme zeitweise höher sein wird als das prognostizierte Ergebnis von -72 Mio. €. Der aktuellen Kosten- und Finanzierungsübersicht liegt die Annahme zugrunde, dass der Treuhänder externe Finanzierungsmittel über den Kreditmarkt aufnimmt als auch vorübergehend Finanzmittel von der Landeshauptstadt zur Verfügung gestellt bekommt. Dadurch reduzieren sich die Finanzierungskosten mit entsprechend positiven Auswirkungen auf das Ergebnis. Um die Finanzierungskosten im öffentlichen Interesse niedrig zu halten, werden deshalb auch die städtischen Grundstücke unentgeltlich in das Treuhandvermögen eingebracht.

Die Unterzeichnung der Partnerschaftvereinbarung zwischen der LH Wiesbaden und dem „Großen Frankfurter Bogen“ (GFB) ermöglicht die Teilnahme an diesem Landesprogramm, um Wohnungs- und Städtebau im Ballungsraum Frankfurt Rhein-Mai zu fördern. Bestandteil dieses Programms ist ein attraktives Vorteilspaket mit speziellen Förderangeboten für alle teilnehmenden Kommunen im Programmgebiet. Träger der GFB ist das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen.

Als Mittel zur Reduzierung des prognostizierten Defizits kommen insbesondere Veräußerungserlöse von im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücken, Ausgleichsbeträge, Erträge aus der Bewirtschaftung von Vermögen, Darlehenstilgungen, Zinsen, Eigenmittel der Gemeinde und Städtebauförderungsmittel in Betracht. Im Vordergrund stehen sicherlich die Veräußerungserlöse und dabei spielen der Städtebau und die damit verbundenen Qualitäten eine nicht unerhebliche Rolle.

Die nach und nach erstellten Infrastrukturen gehen zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs in den Vermögenshaushalt der LHW über, so dass sich dieser durch die Umsetzung der Maßnahme bilanziell erhöht. Somit steht dem negativen Ergebnis aus der reinen Einnahmen-Ausgaben-Betrachtung der KoFi ein positiver Wertzuwachs im geschaffenen Vermögen entgegen.

B. Voraussichtliche Laufzeit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

In der Praxis geht man davon aus, dass eine SEM im Durchschnitt 15 Jahre dauert. Dies hängt natürlich immer vom Einzelfall ab. In Kapitel 6.5 des Berichts über vorbereitende Untersuchung ist ein Zeitplan dargestellt, der die verschiedenen Verfahrensschritte und Abhängigkeiten berücksichtigt, soweit sie zum jetzigen Zeitpunkt bekannt sind. Die Verfahrenszeiträume wurden hierbei anhand von Erfahrungswerten bei Regelverfahren festgelegt. Zugleich wurde die parallele Bearbeitung von Verfahren in Betracht gezogen, wie es auch in regulären Bauleitplanverfahren erfolgt. Aufgrund der Größe des Entwicklungsbereichs wird davon ausgegangen, dass das Stadtquartier über einen längeren Zeitraum bauabschnittsweise entwickelt wird und so auch auf veränderte Rahmenbedingungen flexibel reagiert werden kann. Nach Fertigstellung der baulichen Anlagen ist für die finanztechnische Abwicklung der SEM ebenso ein entsprechender Zeitraum vorgesehen, der sich über mehrere Jahre hinziehen kann.

Neben dem Zeitpunkt der Beschlussfassung der Entwicklungssatzung ist oft der Zeitpunkt des Baubeginns relevant, um die prozessualen Zusammenhänge besser verstehen und planen zu können. Zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wurden 8-10 Jahre bis zum 1. Spatenstich und den Baubeginn für die ersten Infrastruktureinrichtungen, Gewerbe- und Wohnimmobilien angesetzt. Seit der Beschlussfassung im Juni 2017 sind drei Jahre vergangen. Der Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen wurde im Juni 2019 den politischen Gremien zur Erörterung und Beschlussfassung vorgelegt. Mit dieser Sitzungsvorlage wird der Beschluss über eine Entwicklungsmaßnahme vorbereitet. Erst nach der Beschlussfassung kann mit der Umsetzung und zügigen Durchführung der Maßnahme begonnen werden. Die in der Begründung (Kapitel F. IV. 3) genannte Laufzeit von 18 Jahren bezieht sich auf den geschätzten Zeitraum von Beginn der vorbereitenden Untersuchungen bis zum (finanztechnischen) Abschluss der Gesamtmaßnahme.

C. Hinweis zu Gremienbeschlüssen, die mit der vorliegenden Sitzungsvorlage in Zusammenhang stehen

Die Ergebnisse zu dem Beschluss Nr. 0621 der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2019

zum Erwerb weiterer Grundstücksflächen
zur Ausweisung eines Lärmschutzbereichs nach § 4 Nr. 3 FlugLärmG
zur Verlegung der Sichtflugrouten
zu Haftungsfragen (z.B.: bei Flugunfällen)
zur Verkehrsuntersuchung
zu Kaltluftentstehungs- und Kaltluftleitbahnfunktion

wurden der Stadtverordnetenversammlung mit der Sitzungsvorlage Nr. 20-V-04-0007 antragsgemäß vorgelegt.

V. Geprüfte Alternativen

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

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und der Begründung zur Entwicklungssatzung wurde nachgewiesen, dass es weder Verfahrens- noch Standortalternativen für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gibt. Auch die Nichtdurchführung der Maßnahme stellt in Anbetracht des erhöhten Bedarfs- an Wohn- und Arbeitsflächen keine Alternative dar.

Wiesbaden, 22. Juni 2020

Hans-Martin Kessler
Stadtrat