



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **2 1 - V - 6 1 - 0 0 4 2**

(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) IV

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

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss 0294 Nr. 11 vom 17.09.2020

Stellungnahmen

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

Beratungsfolge		DL-Nr. <small>(wird von Amt 16 ausgefüllt)</small>	
a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input 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 type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	öffentlich <input type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
		<input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

Bestätigung Dezernent/in

i. V. Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister

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:

abs.: _____
 in %: _____

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
Summe einmalige Kosten:									

Summe Folgekosten:									

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.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17. September 2020 den förmlichen Beschluss zur Entwicklungssatzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) Ostfeld gefasst. Zudem 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 erste Sachstandsbericht für den Zeitraum 2020/2021 wird hiermit vorgelegt.

Anlage:

1. Aktualisierte Prognose über die Einnahmen und Ausgaben der SEM gemäß § 149 BauGB (Kosten- und Finanzierungsübersicht 2021)

C Beschlussvorschlag:

Der Sachstandsbericht zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld für den Berichtszeitraum 2020/2021 einschließlich der Erläuterungen der aktualisierten Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie die Anlage der Übersicht der KoFi 2021 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)

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)

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

1. Einleitung

In Wiesbaden besteht ein erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten. Ursachen dafür sind, neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt, die Standortvorteile Wiesbadens in der prosperierenden Metropolregion Frankfurt/ Rhein-Main. Mehrere unabhängige Gutachten zum Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarf bestätigen bis zum Jahr 2050 die Notwendigkeit der Ausweisung von entsprechenden Flächen und des Schaffung neuer Wohneinheiten. Adäquate Bauflächen sind im Stadtgebiet nicht vorhanden, die Nachverdichtungsmöglichkeiten stoßen an ihre Grenzen. Um dem prognostizierten Bedarf an zusätzlichen Wohnungen zu begegnen, muss weiteres Bauland bereitgestellt werden.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Ostfeld (SEM) dient dazu, dem erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten mittelfristig entgegenzuwirken. Ziel der Planungen ist es, in dem ca. 450 ha großen Entwicklungsbereich Ostfeld, einen ausgewogenen Mix aus Wohnen, Arbeiten, Natur- und Biotopstruktur herzustellen. Hierfür soll ein rund 67,5 ha großer innovativer und neuer Stadtteil für 8.000 bis 12.000 Menschen geschaffen werden, der so konzipiert wird, dass er selbstständig funktioniert und eine eigene Identität erhält. Um eine Nutzungsmischung mit möglichst kurzen Wegen herzustellen, wird der Stadtteil als urbanes Gebiet entwickelt. Durch eine gemischt genutzte Geschossbauweise innerhalb des Stadtteils mit Gewerbeeinheiten in den Erdgeschosszonen sollen gezielt Möglichkeiten für die Entwicklung städtischer Strukturen entstehen. Zudem ist ein knapp 26,5 ha großer zentraler Behördenstandort geplant, für den das Bundeskriminalamt (BKA) Interesse bekundet hat. Die Erschließung soll überwiegend frei von motorisiertem Individualverkehr erfolgen. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht es, den neuen Stadtteil an das übergeordnete Straßennetz anzubinden und Mehrbelastungen auf innerstädtischen Erschließungsstraßen zu vermeiden. Zudem sollen die beiden geplanten Baugebiete über eine schienengebundene Anbindung erschlossen werden. Drei Viertel des Entwicklungsbereichs bleiben frei von Bebauung. Dadurch bleiben insbesondere wertvolle Biotopflächen und Luftleitbahnen erhalten. Die Grünstrukturen gemäß Landschaftsplan werden somit nicht nur erhalten, sondern weiterentwickelt und vernetzt. Um einen hohen Naherholungswert zu schaffen, ist eine durchgehende Grün- und Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung vorgesehen. Notwendige ökologische Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb des Gebiets bzw. des gleichen Naturraums erfolgen.

Die Durchführungsphase des Projekts Ostfeld befindet sich aktuell in der Vorbereitung. Im Rahmen von zahlreichen Facharbeitsgruppen und Arbeitskreisen arbeiten Mitarbeiter*innen der Verwaltung, der Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (SEG) und anderer stadtnaher Gesellschaften gemeinsam mit externen Expert*innen an der inhaltlichen Konkretisierung des Projekts.

Seit Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung (STVV) vom 17. September 2020 haben sich einige Rahmenbedingungen konkretisiert, die Auswirkungen auf die Kosten- und Finanzierung haben. Hierzu zählen einerseits die Maßgaben aus dem Zielabweichungsbescheid der Regionalversammlung Südhessen und andererseits die fünf Themenfelder für mehr Nachhaltigkeit aus dem Beschluss Nr. 0294 der STVV vom 17. September 2020 (hier insbesondere die konkretisierten Vorgaben aus den Beschlusspunkten III. Ziffer 1 b und e, III. Ziffer 2 a, III. Ziffer 4 a und III Ziffer 5 c). Aufgrund der hohen gesetzten Ziele an einen nachhaltigen Stadtteil, die sich nunmehr konkretisieren hat sich gegenüber dem Berichtsstand vom 17. September 2020 die Prognose zum finanziellen Aufwand erhöht. Da die Prognose immer nur einen Zwischenstand abbilden kann, ist bei der jährlichen Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) eine Anpassung erforderlich. Je konkreter die Maßnahmenpakete im Laufe des Prozesses werden, desto konkreter können die Annahmen gesetzt werden. Die KoFi dient als Steuerungsinstrument für die Projektverantwortlichen.

2. Bericht zum Stand der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld

Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich die im vorliegenden Bericht genannten Beschlusspunkte auf den Beschluss Nr. 0294 der STVV vom 17. September 2020.

Die 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 SEM vorliegen. Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsstätten, die das vorhandene Potenzial an Nachverdichtungsmöglichkeiten und Bauflächen strukturell und bei weitem übersteigt, hat die STVV am 17. September 2020 die Entwicklungssatzung „Ostfeld“ beschlossen (Beschluss Nr. 0294).

Im Zuge der Beratungen der Sitzungsvorlage (20-V-04-0006 „Entwicklungssatzung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich "Ostfeld") wurde die Beschlussfassung (STVV Beschluss Nr. 0294), um weitere Beschlusspunkte ergänzt. Dabei handelt es sich um die fünf Themenfelder für mehr Nachhaltigkeit, die der SEM Ostfeld zu Grunde liegen. Im Einzelnen betrifft dies die Bereiche „Lebendige Stadt“, „Klimaoptimiertes Stadtgrün“, „Sensibles Wassermanagement“, „Erneuerbare Energien“ und „Neue Mobilität“, deren qualitative Ziele dazu beitragen, einen lebendigen, lebenswerten und nachhaltigen neuen Stadtteil zu schaffen, der eine eigene Identität erhält,

widerstandsfähig ist und selbstständig funktioniert.

Am 07. Mai 2021 hat die Regionalversammlung Südhessen (RVS) dem Antrag der Stadt Wiesbaden auf **Zielabweichung** vom Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für die Entwicklung des urbanen Stadtquartiers und des zentralen Behördenstandorts B1 im Ostfeld zugestimmt. Die Beauftragung zur Durchführung des Zielabweichungsverfahrens wurde am 17. September 2020, gemäß Beschlusspunkt II. Ziffer 14, von der STVV beschlossen.

Mit der Zielabweichungsentscheidung wurden die Ziele der Planungen zum Ostfeld mit den übergeordneten regionalplanerischen Vorgaben in Einklang gebracht. Die Entscheidung der Regionalversammlung Südhessen erfolgte unter folgenden Maßgaben:

- Planung, Herstellung und Inbetriebnahme von Schienenanschlüssen für den zentralen Behördenstandort (B1) und das „Urbane Stadtquartier“. Jährliche Berichterstattung über den Fortschritt der Planungen an die Regionalversammlung Südhessen ab 2022.
- Die im Entwurf des Regionalplans Südhessen dargestellten Vorbehalts- und Vorranggebiete für besondere Klimafunktionen sind im Rahmen der Aufstellung / Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.
- Erstellung einer Betroffenheitsanalyse für das Vorranggebiet Landwirtschaft. Gewährleistung der Existenzsicherung der betroffenen Landwirte im Rahmen der Vorschriften des BauGB.

Durch die Zielabweichungsentscheidung wurden die rechtlichen Voraussetzungen für die **Bekanntmachung der Entwicklungssatzung** geschaffen. Im Zuge der Bekanntmachung wurde die Entwicklungssatzung nebst Anlagen vom 06. Juli bis 09. August 2021 öffentlich ausgelegt. Mit Ablauf der einmonatigen Auslegungsfrist ist die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Ostfeld am 10. August 2021 rechtsverbindlich in Kraft getreten.

Der Landeshauptstadt Wiesbaden liegt von Seiten des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes (VGH) zum aktuellen Zeitpunkt ein Normenkontrollantrag zur Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Ostfeld vor. Eine Klageschrift wurde bislang noch nicht übermittelt.

Zur Umsetzung des Beschlusspunktes II. Ziffer 13 wurde am 07. Oktober 2021 beim Grundbuchamt die Eintragung des **Entwicklungsvermerks** gemäß § 165 Abs. 9 BauGB beantragt. Der Vermerk wird in das Grundbuch eines jeden Grundstücks eingetragen, das innerhalb des Entwicklungs- und Anpassungsgebietes liegt und weist alle Beteiligten darauf hin, dass für die betroffenen Grundstücke Genehmigungsvorbehalte für bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge gem. § 144 BauGB bestehen.

Im Fokus des planerischen Prozesses steht derzeit die Vorbereitung eines europaweiten **städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs**. Ziel ist es, den gesamten Entwicklungsbereich zu einzubeziehen, um zum einen übergeordnete Ziele definieren zu können und zum anderen Lösungen und planerische Konzeptionen für das Stadtquartier, den geplanten Standort für das BKA sowie den Landschaftsraum zu finden und mögliche Synergien aufzuzeigen.

Zur Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens wurde im Berichtsjahr damit begonnen, die inhaltlichen Grundlagen, Planungsparameter und Ideen, die für die Durchführung des Wettbewerbsverfahrens als fachliche Basis richtungsweisend sind, zu erarbeiten. So wurde im letzten Jahr, entsprechend des Beschlusspunktes III. Ziffer 1 b, eine **Lärmstudie** zur Ermittlung der auf den Entwicklungsbereich einwirkenden Fluglärmimmissionen und des Straßen- und Schienenverkehrslärms sowie des Gewerbelärms beauftragt. Im Rahmen der Studie wird seit November 2020 an vier Standorten im Ostfeld der Gesamtlärm kontinuierlich täglich über 24 Stunden messtechnisch erfasst und aufgezeichnet. Darüber hinaus werden alle Überflüge über das Ostfeld dokumentiert, die in dem insgesamt 12-monatigen Messzeitraum vom oder zum militärischen Flugplatz in Erbenheim führen.

Zum Ende des Jahres 2021 ist vorgesehen, eine **Klimastudie** für das Gebiet der SEM Ostfeld zu vergeben. In diesem Zusammenhang wird ein stadtklimatologisches Leitbild entwickelt, aus dem ein Stadtklimakonzept mit Planungshinweisen, Zielformulierungen und konkreten

Klimaanpassungsmaßnahmen als Planungsinstrument für eine klimaresiliente, klimaverträgliche und klimaangepasste Stadtentwicklung abgeleitet wird. Mit einer maßstabsgerechten klimaökologischen Vertiefung werden das Stadtentwicklungsprojekt Ostfeld analysiert und Leitlinien für den geplanten Wettbewerb erarbeitet. Mit den Ergebnissen der Klimastudie sollen die klimarelevanten Maßgaben und Hinweise aus dem Beschluss Nr. 0294 und dem Zielabweichungsbescheid der RVS Südhessen berücksichtigt werden.

Zur Gewährleistung einer schienengebundenen Verkehrsanbindung, entsprechend der Maßgaben aus dem Zielabweichungsbescheid und dem Beschlusspunkt III. Ziffer 5 c, wird befindet sich derzeit eine **Machbarkeitsstudie zur Eisenbahn-Schienanbindung** in der Vergabe. Gemäß Beschlusspunkt III. Ziffer 1 e ist für den gesamten Planungsprozess eine umfassende Bürgerbeteiligung vorgesehen. Damit wird der umfassende Beteiligungsprozess, der bereits mit den vorbereitenden Untersuchungen (von 2017 bis 2019) begonnen hat, weitergeführt. Hierfür wird derzeit die Vergabe zur Entwicklung eines **Kommunikations- und Beteiligungskonzepts** vorbereitet. Im Rahmen des Kommunikations- und Beteiligungskonzepts werden auch Maßnahmen für eine breite Beteiligung von Bürgerinnen, Bürgern und die gesellschaftlichen Institutionen der Stadt entwickelt.

Parallel dazu werden die Ausschreibung für ein **wettbewerbsbegleitendes Büro** vorbereitet sowie die Anforderungen an ein formelles Wettbewerbsverfahren geprüft.

Zur **Information und Beteiligung zum laufenden Planungsprozess** erfolgten Teilnahmen an folgenden Veranstaltungen:

- Teilnahme an der Podiumsdiskussion mit Fridays for Future und dem Jugendparlament am 24. Februar 2021
- Teilnahme an der Vollversammlung des Jugendparlaments am 09. März 2021
- Präsentation während des Städteausschusses Mainz und Wiesbaden am 18. März 2021
- Durchführung von Impulsveranstaltungen zu den Themen „Innovativer Städtebau“ am 9. Dezember 2020 und „Transformation der Städte“ am 29. September 2021

Daneben gab es eine Vielzahl von **fachlichen Abstimmungsterminen**, bspw. mit dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen zum Fluglärmschutz im Kontext der geplanten Stadtentwicklungsmaßnahme (10. Dezember 2020, 22. September 2021) oder mit der US Army zum aktuellen Stand der Lärmimmissionsmessung und der Verlagerung der Sichtflugrouten (21. April 2021). Ein wesentliches Ergebnis der Abstimmung mit der US Army war die Verlagerung der Sichtflugroute aus bzw. in südwestliche Richtung (235 bzw. 55 Grad) über das geplante Stadtquartier. Somit wurde das Ziel der Landeshauptstadt Wiesbaden gemäß Beschlusspunkt Nr. III. Ziffer 1 b bereits im ersten Jahr nach Beschlussfassung durch die STVV erreicht.

In verschiedenen **Arbeitskreisen** werden derzeit die fachlichen Grundlagen für den anstehenden landschaftsplanerischer und städtebaulicher Wettbewerb und die weiteren Planungen ermittelt, fachliche Entscheidungen für die anstehenden Aufgaben getroffen und fachspezifische Anforderungen definiert.

Folgende Arbeitsgruppen und Arbeitskreise wurden im Berichtsjahr gegründet und waren aktiv:

Arbeitsgruppe/ Arbeitskreis	Teilnehmer	Termine	Aufgabenschwerpunkt im Berichtsjahr
AG Mobilität	Amt 61, SEG, Amt 66, Dez. IV, Dez. V, ESWEVerkehr, RMV	3 Termine am 27.01.2021, 22.02.2021, 01.07.2021	<ul style="list-style-type: none"> • Leistungsbild Machbarkeitsstudie Schienenanbindung, Ausschreibung der Machbarkeitsstudie • Infrastrukturelle Verknüpfung mit der Stadt Wiesbaden, der Stadt Mainz, Mainz-Kastel und Mainz-Kostheim

AG Finanzen	Amt 61, SEG, Amt 20, Amt 30, Dez. IV	5 Termine am 20.08.2020, 10.12.2020, 10.03.2021, 16.06.2021, 06.08.2021	<ul style="list-style-type: none"> • Erarbeitung eines Konzepts zur finanziellen Abwicklung der SEM • Abstimmung dieses Konzepts durch den Kämmerer mit der Aufsichtsbehörde mit dem Ergebnis, dass keine grundsätzlichen Bedenken seitens der Aufsichtsbehörde bestehen • Prüfen der Aktualisierung der jährlichen Kosten- und Finanzierungsübersicht 2021, des Wirtschaftsplans 2022 mit mittelfristigem Ausblick 2023-2026 • Prüfen des Erläuterungsberichts zur KoFi 2021
AG Liegenschaften	Amt 61, SEG, Amt 23	3 Termine 29.04.2020, 18.02.2021, 11.05.2021	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung der Überführung der stadteigenen Grundstücke in Treuhandvermögen • Klärung datenschutzrechtlicher Aspekte • Prüfung der Verfügbarkeit von Tauschflächen • Verfügbarkeit von Pachtflächen
AG BKA	Amt 61, SEG, Dez. IV, OFD, BKA, LBIH, RPDA, BImA, HMdF	4 Termine am 19.11.2020, 11.02.2021, 20.05.2021, 07.10.2021	<ul style="list-style-type: none"> • Aufarbeitung vorliegender Raumwiderstände • Mobilität • Vorbereitung der Wettbewerbe • Machbarkeitsstudie durch den LBIH
AK Soziale Infrastruktur, Sport- und Grünflächen	Amt 61, SEG, Dez. III, Amt 51, Amt 52, Amt 67	2 Termine am 29.04.2021, 14.06.2021	<ul style="list-style-type: none"> • Aktualisierung der Bedarfe • Idee der Clusterbildung zur Nutzung von Synergien (ein Hauptcampus mit drei kleineren Nebencampus in den Quartieren)
AK Umwelt	Amt 61, SEG, Amt 36, Amt 67	9 Termine am 08.12.2020, 24.03.2021, 28.04.2021, 16.06.2021, 24.06.2021, 14.07.2021, 15.09.2021, 22.09.2021, 30.09.2021	<ul style="list-style-type: none"> • Austausch bzgl. Klimaanalyse für den Wiesbadener Osten • Erarbeitung eines klimaökologischen Leitbildes für das Ostfeld, als Vorgabe für den Wettbewerb • Schutzgutbezogener Austausch (bisher: Klima, Lärm, Boden, Biodiversität und Landschaft, menschliche Gesundheit und Luft)
AK Ver- und Entsorgung	Amt 61, SEG, ELW, ESWE Versorgung,	2 Termine am 30.06.2021, 25.10.2021	<ul style="list-style-type: none"> • Einstieg in die Grundlagenermittlung für die Themen Wasser, Abfall, Energie

	Amt 36, Amt 66, swNetze		und Telekommunikation <ul style="list-style-type: none"> • Ökobilanzierung • CO₂-Verbrauch
AK Wohnen	Amt 61, SEG, Amt 12, Amt 51	2 Termine am 12.08.2021 28.10.2021	• Bedarfe geförderten Wohnraums
AK Denkmalschutz	Amt 61, SEG, Amt 63 (UDB), Amt 36	1 Termin am 30.09.2021	• Denkmäler und Kulturgüter im Entwicklungsbereich
AK Wirtschaft, Gewerbe, Einzelhandel	Amt 61, SEG, Dez. II	1 Termin am 06.10.2021	• Einstieg in die Grundlagenermittlung und Status Quo

Die **Lenkungsgruppe** „Kalkofen/Ostfeld“ bestehend aus den Mitgliedern des hauptamtlichen Magistrats, unter der Leitung des Stadtentwicklungsdezernenten bzw. seiner Stellvertretung, wurde gemäß Verfügung des Oberbürgermeisters vom 05. Februar 2020 eingerichtet und bedient sich der Gesamtprojektleitung, bestehend aus der Projektleitung Amt 61 (Abteilung 6104) sowie der Projektleitung der SEG. Die Lenkungsgruppe tagte am 16.06.2020 sowie am 31.08.2021.

Gemäß Verfügung des Oberbürgermeisters vom 05. Februar 2020 wurde zur Koordinierung des Gesamtprozesses und von Teilprojekten eine **Steuerungsgruppe** eingerichtet. An insgesamt drei Terminen (26.11.2020, 24.03.2021, 24.06.2021) wurde die Steuerungsgruppe über den organisatorischen Rahmen der SEM Ostfeld, die rechtlichen, zeitlichen und politischen Vorgaben sowie den jeweiligen Projektstand informiert. Aufgabe der Steuerungsgruppe ist es, den verwaltungsinternen Arbeitsprozess zu begleiten, mögliche Handlungsfelder zu benennen und Empfehlungen abzugeben. Zur Steuerungsgruppe gehören die Dezernate I, II, III, IV, V, VI die Ämter 12, 15, 20, 23, 30, 36, 51, 52, 61, 66 und 67, die Stabstelle Klimaschutz-Management-System, die SEG, die ELW, ESWEVerkehr, die ESWEVersorgung und swNetze.

3. Bericht zur aktualisierten Prognose zu Kosten und Finanzierung der Maßnahme zum Sachstand 30.07.2021 (Kosten- und Finanzierungsübersicht 2021)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 1) 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.

In der vorgelegten Kosten- und Finanzierungsübersicht 2021 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.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme jährlich neu aufzustellen und dem aktuellen Erkenntnis- und Planungsstand anzupassen. In diesem Sinne stellt die KoFi 2021 eine Fortschreibung der KoFi 2020 dar. Ein Vergleich der beiden KoFis ergibt folgendes Bild:

- Die prognostizierten Ausgaben (exkl. Finanzierungskosten) haben sich von 592,3 Mio. € auf 606,3 Mio. € erhöht. Dies entspricht einer Steigerung von 2,4 %.
- Die prognostizierten Gesamtausgaben (inkl. Finanzierungskosten) haben sich von 632 Mio. € auf 680,4 Mio. € erhöht. Dies entspricht einer Steigerung von 7,7 %.
- Der Großteil der Steigerung der Gesamtausgaben geht somit auf eine Erhöhung der Finanzierungskosten zurück.
- Die prognostizierten Einnahmen haben sich von 560 Mio. € auf 566,9 Mio. € erhöht. Dies entspricht einer Steigerung der Einnahmen von 1,2 %.
- Aus der Gegenüberstellung der prognostizierten Einnahmen und Ausgaben ergibt sich bei der KoFi 2021 ein Ergebnis von -113,5 Mio. €.
- Gemäß KoFi 2020 wurde ein Ergebnis von -72 Mio. € prognostiziert.
- Das Ergebnis der KoFi 2021 hat sich im Vergleich zur KoFi 2020 somit um 41,5 Mio. € negativ verändert.

	KoFi 2020	KoFi 2021	Delta abs.	Delta in %
Ausgaben vor Finanzierungskosten	592,3 Mio. €	606,3 Mio. €	14,0 Mio. €	2,4 %
Finanzierungskosten	39,7 Mio. €	74,1 Mio. €	34,4 Mio. €	86,8 %
Gesamtausgaben	632 Mio. €	680,4 Mio. €	48,4 Mio. €	7,7 %
Gesamteinnahmen	560 Mio. €	566,9 Mio. €	6,9 Mio. €	1,2 %
Ergebnis	-72 Mio. €	-113,5 Mio. €	-41,5 Mio. €	57,6 %

Durch Änderungen der Rahmenbedingungen wurde die Kosten- und Finanzierungsübersicht 2021 gegenüber der Übersicht aus dem Jahr 2020 angepasst. Bei der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2020 wurde nach Gegenüberstellung der Gesamtausgaben und Gesamteinnahmen wie aufgeführt ein Ergebnis von -72 Mio. EUR prognostiziert. Bei der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2021 liegt das Ergebnis bei -113,5 Mio. EUR.

Die Erhöhung von -41,5 Mio. EUR ist in der folgenden Übersicht mit den Änderungen der einzelnen Themenbereiche zusammengefasst dargestellt:

Themenbereich der Anpassung	Mio. EUR
Anpassung an die real eingetretene Preissteigerung 2020	-1,8
Anpassung Citybahn	-8,0
Anpassung des Zeitplans	-11,3
Anpassung der Bedarfe Soziale Infrastruktur	+15,0
Anpassung Plus-Energie-Stadtteil	-29,0
Sonstige Anpassungen	-6,5
Gesamtabweichung	-41,5

Annahmen und Eingangsparameter, die der KoFi zu Grunde liegen, haben einen entscheidenden Einfluss auf die Höhe des wirtschaftlichen Ergebnisses. Im Vergleich zur KoFi 2020 haben sich die Grundannahmen hinsichtlich Inflationierung (2 % p.a.), Finanzierungszinssatz (3 % p.a.), Bruttobauland (94 ha), Neuordnungswerte, Anzahl der Einwohner (10.000) und Wohneinheiten (2,1 Einwohner/ Wohneinheit, 0,7 Kinder/ Wohneinheit, 800 kinderlose Wohneinheiten) etc. nicht geändert.

Anpassung an die real eingetretene Preissteigerung 2020

Im Rahmen der Kosten- und Finanzierungsübersicht sind hinsichtlich der Inflationierung zwei Phasen zu unterscheiden:

- 1) Inflationierung bis zum Anfang des Berichtsjahres und

2) Inflationierung über den Anfang des Berichtsjahres hinaus.

Zu 1) Grundsätzlich liegt jeder Kostenschätzung einer Einzelmaßnahme ein Basisjahr zugrunde. Soweit nicht eine neuere Kostenschätzung der Einzelmaßnahme vorliegt, wird mit der real eingetretenen Kostensteigerung auf das Berichtsjahr fortgeschrieben. Bei der aktualisierten KoFi 2021 wurde entsprechend bis Anfang 2021 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 statischen Bundesamtes. Entsprechend der unterschiedlichen Maßnahmen wurden sieben Preisindizes verwendet, wobei anzumerken ist, dass nicht für jede Maßnahme ein entsprechender Preisindex existiert und somit teilweise mit Stellvertretern gearbeitet wurde, die den Merkmalen der Einzelmaßnahme am nächsten kommen.

Zu 2) Über das jeweilige Berichtsjahr hinaus, also von Anfang 2021 an, wird weiterhin eine Kostensteigerung von 2 % p.a. unterstellt.

Bei den Einnahmen wird entsprechend verfahren. Somit werden auch die Erlöse aus Grundstücksverkäufen ab Anfang 2021 mit 2 % inflationiert. Ein wesentlicher Unterschied zur Ausgabenseite ist allerdings, dass keine geeigneten Preisindizes zur Inflationierung von Bauland existieren. Da die Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss nur alle zwei Jahre aktualisiert werden, also erst wieder im Jahr 2022, fehlt eine Datengrundlage für das abgelaufene Jahr 2020. Der KoFi 2021 liegt die Annahme zugrunde, dass die Preissteigerung im Jahr 2020 für Wohnbauland 2,75 % (Stadtquartier) und für Bauland mit Gewerbe- und Büronutzung (B1) 0 % betrug.

Unter diesen Annahmen hat sich aufgrund der Anpassung der prognostizierten an die reale Preisentwicklung 2020 das Ergebnis um -1,8 Mio. EUR verändert. Anders ausgedrückt: Von der Ergebnisabweichung in Höhe von 41,5 Mio. EUR gehen 1,8 Mio. EUR auf die Anpassung der prognostizierten an die reale Preisentwicklung 2020 zurück.

Anpassung CityBahn

Der KoFi 2020 lag die Annahme zugrunde, dass über das Treuhandvermögen die Haltestellen der Citybahn finanziert werden. Durch den negativen Bürgerentscheid entfallen diese Kosten und sind nicht mehr Bestandteil der KoFi 2021. Entsprechend der Maßgabe der Regionalversammlung ist für das Ostfeld eine Schienenanbindung herzustellen. Offen ist im Gegensatz zur Citybahn-Lösung die Finanzierung einer solchen Anbindung. Demnächst wird eine Machbarkeitsstudie zur schienengebundenen ÖPNV-Anbindung beauftragt. Im Gespräch sind u.a. der Ausbau der Ländchesbahn zur Erschließung des Baugebiets B1 sowie eine S-Bahntrasse zur Erschließung des Stadtquartiers. Analog zur Citybahn liegt der KoFi 2021 die Annahme zugrunde, dass die Bahnhöfe über das Treuhandvermögen finanziert werden. Die Anzahl der Haltepunkte ist noch offen; vorerst sind zwei Bahnhöfe in der KoFi 2021 kostenmäßig erfasst.

Die technischen Herausforderungen, die Zielkonflikte und die Anzahl der Schnittstellen sind bei einer „Eisenbahnlösung“ größer, sodass auch von einem höheren Projektsteuerungsaufwand auszugehen ist.

Unter Berücksichtigung aller Faktoren (inkl. Finanzierungskosten) hat der Bürgerentscheid gegen die CityBahn zu einer Veränderung des Ergebnisses in Höhe von -8 Mio. EUR geführt.

Anpassung des Zeitplans

Die zeitliche Abfolge der einzelnen Maßnahmen, die im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden, ist in einem Zeit- und Maßnahmenplan festgehalten. Dieser Zeit- und Maßnahmenplan stellt eine Grundlage der KoFi dar und wird wie diese jährlich an den jeweiligen Planungs- und Erkenntnisstand angepasst. Bei der erstmaligen Aufstellung des Zeit- und Maßnahmenplans wurden die erforderlichen Maßnahmen aufgeführt, die in Hinblick auf die Durchführung der Maßnahme 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 berücksichtigten. Letzteres bedeutet, dass reguläre Ansätze jedoch keine Zeitpuffer angesetzt wurden.

Mit Fortschritt der Laufzeit der Vorbereitung der Maßnahmendurchführung haben sich zum einen die Maßnahmen im Bereich der Planverfahren konkretisiert, weshalb die aktuelle Planung im Gegensatz zu 2020 aktualisiert wird, 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.

So sieht die aktuelle Planung im Gegensatz zur Planung 2020 vor, dass die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Entwicklungsgebietes im Rahmen der Fortschreibung resp. Neuaufstellung des gesamtstädtischen Flächennutzungsplans erfolgt. Des Weiteren sind die Planungen in Hinblick auf Gestaltung des Wettbewerbsverfahrens in der ersten Hälfte des Jahres 2021 weiter vorbereitet worden und haben zu einer Konkretisierung der zeitlichen Planung geführt. Dieser Planung nach ist ein mehrstufiges Verfahren (städtebaulich und freiräumlich) vorgesehen. Im Rahmen einer ersten dialogischen Phase sollen ein Wettbewerbsverfahren für den gesamten Entwicklungsbereich durchgeführt sowie der Rahmenplan aufgestellt werden. Im Rahmen der Umsetzungsphase sollen einige vertiefende Wettbewerbe (Stadtquartier, Landschaftsraum, Hochbau BKA) durchgeführt und im Anschluss daran werden die Bebauungspläne (BKA, Stadtquartier) aufgestellt. Auf dieser Basis wird auch zukünftig eine weitere Konkretisierung des Zeitplans erfolgen, um diese Entwicklungen entsprechend zu berücksichtigen.

Eine Verschiebung bzw. Verlängerung des Bauleitverfahrens gegenüber der ursprünglichen Planung kann weitere Effekte haben: Die Einnahmen aus Grundstücksverkäufen verlagern sich ebenfalls auf einen späteren Zeitraum. So wird jetzt davon ausgegangen, dass die ersten Einnahmen aus Grundstücksverkäufen im Jahr 2026 (B1) bzw. 2027 (Stadtquartier) generiert werden, anstatt im Jahr 2025 (für beide Baugebiete) wie es die ursprüngliche Planung vorsah.

Einige Prozesse, insbesondere die politischen Beschlüsse, wie der Beschluss über die Entwicklungssatzung sowie das Zielabweichungsverfahren von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 haben in ihrem Verlauf maßgeblich an der Komplexität gewonnen und dadurch mehr Zeit in Anspruch genommen. Sowohl dieser veränderte Zeitrahmen als auch entsprechende Anpassungsmaßnahmen, die notwendig sind, um weiterhin das Ziel zu erreichen, die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zügig abzuschließen, wurden in den Zeit- und Maßnahmenplan 2021 eingearbeitet.

Grundsätzlich zeigt sich, dass die Zeit- und Kostenplanung in Korrelation zueinander stehen und in direkter Abhängigkeit von den Ergebnissen der Planungsphase stehen. Die innovativen Ansätze des Projekts Ostfeld befinden sich aktuell in der aktiven Vorbereitung. Im Rahmen der zahlreichen thematischen und fachlichen Arbeitsgruppen (BKA, Liegenschaften, Mobilität etc.) sowie Arbeitskreisen (Soziale Infrastruktur, Umwelt, Wohnen, Ver- und Entsorgung etc.) arbeiten stadtinterne Kolleg*innen sowie externe Expert*innen an der inhaltlichen Vertiefung des Projekts. Die besonderen Anforderungen an das Projekt, die gemäß STVV-Beschluss Nr. 0294 vom 17.09.2020 (Sitzungsvorlage 20-V-04-0006) definiert wurden, stellen eine Herausforderung nicht nur für die Planung mit den erforderlichen Anpassungen an den Zeit- und Maßnahmenplan dar, sondern führen auch zu einer fortlaufenden Prognose der Kosten mit Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Die Aktualisierung des Zeit- und Maßnahmenplans an die jetzigen Gegebenheiten hat eine Veränderung des Ergebnisses in Höhe von -11,3 Mio. EUR zur Folge.

Anpassung der Bedarfe soziale Infrastruktur

Die Fachämter konkretisieren zurzeit die Bedarfe zur sozialen Infrastruktur. Ein finales Ergebnis liegt noch nicht vor. Folgende Festlegungen zur Bedarfsermittlung wurden jedoch bereits getroffen:

0,7 Kinder/Wohneinheit und 800 Wohneinheiten ohne Kinder,

sodass bei 4.750 Wohneinheiten (10.000 Einwohner) 2.765 Kinder die Berechnungsgrundlage darstellen. Dies deckt sich mit den Annahmen der KoFi 2020, womit keine Änderung bzgl. der Anzahl der Kitagruppen zu erwarten ist. Auch der Bau von zwei 4-zügigen Grundschulen, einem 5-zügigen Gymnasium sowie einer 4-zügigen IGS im Entwicklungsbereich Ostfeld hat sich bestätigt.

Hingegen ist die anteilige Kostenübernahme der Schulform „Verb. Haupt- und Realschule, Realschule und Real- und Mittelstufenschule“ (HR RS MSS) nach derzeitigem Stand nicht mehr notwendig, da die Kapazitäten zur Aufnahme der „Schüler aus dem Ostfeld“ für diese Schulformen ausreichend erscheinen.

Insofern sind die anteiligen Kosten, die hierfür noch 2020 eingestellt wurden, nicht mehr Bestandteil der KoFi 2021. Dies entlastet die Kostengruppe der sozialen Infrastruktur signifikant. Zusätzliche vermarktbar Fläche durch den Wegfall der HR RS MSS wird nicht geschaffen, da bereits die Planung 2020 vorsah, dass diese Schulform nicht im Entwicklungsbereich entstehen soll. Es zeichnet sich allerdings ein höherer Flächenverbrauch für die übrige soziale Infrastruktur ab. Ein höherer Flächenverbrauch wurde in Höhe von 0,5 ha in die KoFi 2021 eingestellt. Der höhere Flächenverbrauch geht zu Lasten der Einnahmen aus Grundstückserlösen.

In Summe verbessert sich das Ergebnis durch die neuen Bedarfe unter Berücksichtigung der Finanzierungskosten um 15 Mio. EUR.

Klarstellend soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass dies nicht heißt, dass die Kosten für die soziale Infrastruktur um 15 Mio. EUR gegenüber der KoFi 2020 gesunken sind. Diese sind vielmehr gegenüber 2020 nahezu unverändert.

Um die Zusammenhänge zu verdeutlichen, folgende detaillierte Betrachtung:

- Die Kosten der sozialen Infrastruktur sinken um 18,4 Mio. EUR (insb. d. Wegfall der anteiligen Kosten für die Schulformen HR RS MSS)
- Die Einnahmen sinken um 6,9 Mio. EUR (höherer Flächenbedarf und damit Reduzierung der vermarktbar Grundstücke)
- Aus 1. resultiert eine Abnahme, aus 2. resultiert eine Zunahme der Finanzierungskosten. In der Summe ergibt sich eine Reduzierung der Finanzierungskosten in Höhe von 3,6 Mio. EUR

Es ergibt sich dann folgende Berechnung: $18,4 \text{ Mio. EUR} + 3,6 \text{ Mio. EUR} - 6,9 \text{ Mio. EUR} = 15 \text{ Mio. EUR}$.

Die 15 Mio. EUR sind dahingehend zu interpretieren: Wäre die Änderung der sozialen Bedarfe die einzige Änderung gegenüber dem Jahr 2020 gewesen, hätte sich das Ergebnis der KoFi 2021 um 15 Mio. EUR verbessert und dann wären auch die Kosten für die Soziale Infrastruktur um 18,4 Mio. EUR gesunken.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass die Verbesserung in Höhe von 15 Mio. EUR nur eine Momentaufnahme darstellt. Zum einen steht die aktualisierte Bedarfsanalyse zur sozialen Infrastruktur noch aus. Zum anderen wird aufgrund geänderter Raumprogramme und pädagogischen Anforderungen von Dez. III mit deutlich höheren Baukosten für die Schulen gerechnet. Diese neuen Kostenschätzungen, die stark von den bisher mitgeteilten abweichen, konnten nicht mehr in die KoFi 2021 eingearbeitet werden.

Anpassung Energie-Plus-Stadtteil

Gemäß STVV-Beschluss Nr. 0294 vom 17.09.2020 (Sitzungsvorlage 20-V-04-0006) wird das Ziel eines Plus-Energie-Stadtteils formuliert. Das politische Ziel einen solchen Stadtteil zu realisieren kann nur gelingen, wenn auch die öffentlichen Gebäude einen entsprechenden Energiestandard erreichen. Hierdurch entstehen höhere Baukosten für die öffentlichen Gebäude. Nach ersten Abschätzungen sind hierdurch höhere Baukosten in der Größenordnung von 10 % zu erwarten und in der KoFi 2021 berücksichtigt. Neben höheren Baukosten sind auch höhere Planungs- und Managementkosten aufgrund der Zielvorgabe zu erwarten. Auch diese sind, soweit bereits absehbar, in der KoFi 2021 berücksichtigt.

In Summe wirkt sich dieser hinzugefügte Beschlusspunkt mit -29 Mio. EUR (inkl. den höheren Finanzierungskosten) auf das Ergebnis aus.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Erträge bzw. die Einsparungen, die mit diesem

Mehraufwand verbunden sind, nicht mehr dem Treuhandvermögen zufließen, sondern erst nach Übertragung der Vermögensgegenstände an die Landeshauptstadt Wiesbaden entstehen (Einsparungen durch Reduzierung der Betriebskosten). Insofern stehen der Ergebnisverschlechterung in Höhe von -29 Mio. EUR Entlastungen in späteren kommunalen Haushalten gegenüber. Hier wird besonders deutlich, dass Aufwendungen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auch eine „Investition in die Zukunft“ darstellen.

Sonstige Anpassungen

Unter den Sonstigen Anpassungen wurden alle Maßnahmen erfasst, die nicht bereits den anderen fünf Themenbereichen zugeordnet werden konnten. Dabei handelt es sich um neue Maßnahmen oder um Anpassungen von bereits bestehenden Maßnahmen. Diese ergeben sich aus Kenntnissen, die zum Zeitpunkt der KoFi 2020 noch nicht vorlagen. In Summe erhöhen sich die Ausgaben dadurch um voraussichtlich 6,5 Mio. € (inkl. Finanzierungskosten).

4. Strategische Projektvorausschau der SEM

Die SEM Ostfeld gliedert sich zeitlich, ausgehend von der aktuell formellen Rechtswirksamkeit der Satzung, in das anstehende Wettbewerbsverfahren, den Grunderwerb der benötigten Flächen, die Schaffung des Planungsrechts bis hin zur Realisierung der Infrastruktur sowie in die Vergabe der Grundstücke zur Bebauung und in den Abschluss der Entwicklungsmaßnahme. Diese Phasen laufen teilweise parallel.

Wie unter Punkt 2 dieser Sitzungsvorlage dargestellt, konzentrieren sich die Aktivitäten im kommenden Jahr im Wesentlichen auf die inhaltliche Vorbereitung und Durchführung der Wettbewerbsverfahren und die Fortschreibung resp. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Beide Aktivitäten bilden die Grundlage für die Schaffung des Planungsrechts, für die Erschließung, die Infrastruktur und die Entwicklung der Bauflächen.

Grundlage der Durchführung der SEM bilden stets die politischen Beschlüsse, die genehmigungsrelevanten Maßgaben sowie die Planungshinweise und Erkenntnisse aus den jeweiligen Berichtsjahren, die sich im Zuge der fortschreitenden Projektbearbeitung zunehmend verdichten.

Im Sinne einer vorausschauenden Projektbearbeitung werden fortlaufend Planungsparameter identifiziert, deren Potenziale und Kostenrisiken jedoch noch nicht abschließend bestimmt werden können, da der Planungshorizont viele Jahre in die Zukunft gerichtet ist. Soweit möglich können für die Planungsparameter daher meist nur erste Kostenschätzungen in der jeweiligen KoFi abgebildet werden bis validere Kostenansätze möglich sind.

Die wesentlichen, bisher unberücksichtigten Planungsparameter im Berichtsjahr 2020/2021 beziehen sich auf die Umsetzung des Beschlusses Nr. 0294 der STVV vom 17. September 2020 und die Interessensbekundung des BKA für die Flächen im Gebiet B1. Diese lauten im Einzelnen:

A. Erbbaurechtsgrundstücke

Gemäß Beschlusspunkt III. Ziffer 1 g ist vorgesehen auch Grundstücke im Erbbaurecht zu vergeben, um öffentlich oder gemeinwirtschaftlich kontrolliertes Eigentum zu schaffen. Der Anteil von Grundstücken, die im Erbbaurecht vergeben werden, ist nicht näher definiert. Dies beeinflusst die Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen, da für die im Erbbaurecht vergebenen Flächen die Grundstückserlöse entfallen. Unter der Annahme, dass 1 % der Wohnbauflächen vom Treuhänder im Erbbaurecht zu marktüblichen Konditionen vergeben werden können, würde sich das Ergebnis der KoFi nach einer ersten Grobschätzung voraussichtlich um ca. 4 Mio. € negativ verändern. Demgegenüber steht allerdings eine langfristige Bindung der Grundstücke, die sich weiterhin im Eigentum der LHW befinden und damit dauerhaft der städtischen Steuerungsmöglichkeit unterliegen.

Um in der weiteren Umsetzung den Anteil der Erbbaurechtsgrundstücke in die operative Umsetzung zu überführen und auch in der KoFi zu berücksichtigen, braucht es einen Beschluss, der einen konkreten Anteil der zu vergebenen Erbbaurechte definiert sowie einer eingehenden juristischen Prüfung der Vergabemodalitäten.

B. Quartiersgaragen

Gemäß Beschlusspunkt III. Ziffer 5 b ist angedacht den neuen Stadtteil mit Quartiersgaragen

auszustatten, um diesen überwiegend frei von motorisiertem Individualverkehr zu halten. Unter der Annahme, dass 25 % der Kfz-Stellplätze durch Fahrradstellplätze ersetzt werden und einem Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Wohnung, ergibt sich ein Geschossflächenbedarf von ca. 8,9 ha, der in Quartiersgaragen abgebildet wird. Die hierfür benötigten Grundstücke wären einer Wohnbebauung entzogen und könnten nicht als Wohnbauland veräußert werden. Der Beschluss kann in der KoFi erst dann berücksichtigt werden, wenn ein entsprechendes städtebauliches und betriebswirtschaftliches Konzept vorliegt. Vom betriebswirtschaftlichen Konzept ist es auch abhängig, inwieweit die Baukosten sowie die Kosten für die notwendigen Grundstücke auf die privaten Investoren übertragen 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.

C. Bundeskriminalamt

Im Hinblick auf die Schaffung des Neubaustandortes für das Bundeskriminalamt geht die KoFi 2021 weiterhin von einem allgemeinen Büro- und Gewerbestandort aus. Sollte sich in dem weiteren Entwicklungs- und Planungsprozess ergeben, dass bestimmte Aufgaben, die üblicherweise durch Entwicklungsträger erfolgen (z. B. Erschließungsmaßnahmen), vom zukünftigen Nutzer übernommen werden, wird die KoFi entsprechend angepasst. Im Ergebnis würde der Grundstücksverkauf wesentlich schneller durchgeführt werden können und es könnten frühzeitiger Erlöse generiert werden. Somit würden die Finanzierungskosten sinken, mit entsprechend positiven Auswirkungen auf das Ergebnis.

D. Bereitstellung finanzieller Mittel

Gemäß Beschlusspunkt II. Ziffer 6 ist der Treuhänder dazu ermächtigt, notwendige Mittel nach Maßgabe des Magistrats zur Zwischenfinanzierung am Kreditmarkt aufzunehmen. Die Lenkungsgruppe entscheidet auf Basis der jährlichen Fortschreibung der KoFi mit Wirtschaftsplan über die Höhe der jährlich notwendigen Kreditaufnahme am Kreditmarkt (Beschlusspunkt II. Ziffer 7).

Vom Ergebnis der KoFi 2021 in Höhe von -113,5 Mio. € lassen sich 74,1 Mio. € auf die **Finanzierungskosten** zurückführen. Zur Reduzierung ist mit dem Kämmerer ein flexibles Modell abgestimmt: Zum Jahresanfang meldet die SEG der Kämmerei den Darlehensbedarf für das Ostfeld. Der Stadtkämmerer entscheidet auf Grundlage des Liquiditätsbedarfs des Kernhaushalts, ob eine Darlehensaufnahme für das Projekt Ostfeld erforderlich ist oder ob städtische Liquidität eingesetzt werden kann.

V. Geprüfte Alternativen

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

Wiesbaden,  November 2021
610410 6577/fr
In Vertretung


Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister