

E070400 01. Juni 2023



Der Oberbürgermeister

über  
Magistratund  
Herrn Stadtverordnetenvorsteher  
Dr. Gerhard Obermayr

an die AfD-Fraktion

31. Mai 2023

Anfrage der Afd-Fraktion vom 25.04.2023, Nr. 118/2023 nach § 45 der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung  
SV-Nr. 23-V-61-0027

## Kosten Ostfeld

### Begründung:

Aus der Sitzung des Ortsbeirates Mainz-Kastel vom 07. Februar 2023 ist uns bekannt geworden, dass Herr Benthien, Controller der SEG, die bislang verausgabten Kosten für das Ostfeld-Projekt, seit dem Beschluss 0198 des Magistrats vom 21.03.2017 bis zum 01.11.2023 mit 4,9 Millionen EUR (brutto) angibt.

### In diesem Zusammenhang frage ich den Magistrat:

1. Wie hoch ist die Abweichung der bislang abgerechneten Kosten zu den ursprünglich veranschlagten Kosten für das Ostfeld-Projekt bis heute insgesamt?
2. Wie setzen sich die bisher verausgabten Kosten i.H.v. 4,9 Millionen EUR für das Projekt Ostfeld aufgeschlüsselt zusammen?
3. Wie hoch sind die Kosten für die verschiedenen Beratungsfelder sowie die erstellten und in Auftrag gegebenen Gutachten.
4. Wie viele Stellen (VZÄ) wurden in der Verwaltung für das Projekt Ostfeld geschaffen, insbesondere im Stadtplanungsamt, wie viele bei der SEG und wie hoch liegen diesbezüglich die Kosten?
5. Wie ist der konkrete Stand bei den anhängigen Normenkontrollklagen? Was hat sich hier seit Juni 2022 getan?

6. Hat sich an der Einschätzung des Magistrats bezüglich der Erfolgsaussichten der Normenkontrollklagen gegen die SEM angesichts der jüngsten Prognosen des Statistischen Landesamts zur rückläufigen Entwicklung der Einwohnerzahlen Wiesbadens bis 2040 etwas geändert?
7. Welche Vorkehrungen und/oder Maßnahmen hat der Magistrat bisher geplant oder ergriffen, um dem finanziellen Risiko eines Scheiterns der Finanzplanung für das Ostfeld, zum Beispiel durch den Erfolg einer Normenkontrollklage, entgegenzuwirken?

---

Bei der Beantwortung der Anfrage werde ich zuerst auf die Fragen 2 und 3 eingehen, die gemeinsam beantwortet werden können, um danach Frage 1 zu beantworten.

Zu 2. und 3.:

Die SEG hat auf Anfrage des Ortsbeirates Kastel am 16. Dezember 2022 mitgeteilt, dass im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld für den Zeitraum vom 21. März 2017 bis 01. November 2022 4,9 Mio. € (brutto) verausgabt wurden. Grundlage dieser Berechnung ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi), die gemäß § 149 BauGB aufzustellen ist.

Klarstellend soll hier darauf hingewiesen werden, dass der Kostenbegriff im Sinne des § 149 BauGB nicht im betriebswirtschaftlichen oder im gesamtwirtschaftlichen Sinne zu verstehen ist. Auch kalkulatorische Kosten im Sinne der haushaltsrechtlichen Bestimmungen (also etwa angemessene Abschreibung, angemessene Verzinsung des Entwicklungsvermögens) sind nicht gemeint. Vielmehr geht es um die Gesamtheit der Ausgaben, die nach Maßgabe der entwicklungsrechtlichen Vorschriften der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zugerechnet werden können.

Dies vorausgeschickt, teilen sich die Kosten (im oben genannten Sinne) für den Zeitraum 21. März 2017 – 01. November 2022 wie folgt auf:

Projektsteuerung	1.967.082,88 €
Rechtliche Beratung (inkl. Rechtsberatung Normenkontrollverfahren)	721.833,92 €
Gutachten	1.013.133,64 €
Städtebauliche Leistungen von Planungsbüros (Strukturkonzept, Zielabweichungsverfahren Regionalplanung)	297.488,16 €
Sonstige Planungs-, Steuerungs-, und Beratungsleistungen Dritter	505.298,64 €
Öffentlichkeitsarbeit	341.350,42 €
Sonstiges	49.193,80 €
<b>Summe (brutto)</b>	<b>4.895.381,46 €</b>

Erfasst sind alle Leistungen, für die eine Rechnungsstellung bis zum 01.11.2022 erfolgte.

Ergänzend ist zu erwähnen, dass in obigen Kostenpositionen nicht nur Beauftragungen externer Leistungen durch die SEG (vor und nach Übernahme ihrer Treuhänderfunktion) enthalten sind, sondern auch Beauftragungen externer Leistungen durch städtische Fachämter

oder kommunale Beteiligungsgesellschaften. So wurden z. B. im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zwar gesamtstädtische Gutachten erstellt, die aber durch die Ostfeldplanung vertiefende Betrachtungen erforderten und somit zu Mehrkosten bei diesen Gutachten führten. Gemäß dem Verursacherprinzip sind diese Mehrkosten der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zuzuordnen und werden aus dem Treuhandvermögen Ostfeld finanziert. Eine solche Kostenübernahme gilt auch für die Machbarkeitsstudie Schiene I, die von ESWE Verkehr beauftragt wurde.

Unabhängig davon, ob bereits ein Ausgleich zwischen Treuhandvermögen und LHW bzw. kommunaler Beteiligungsgesellschaft erfolgte, sind diese Kosten in obiger Aufstellung enthalten.

Zu 1.:

Die erste KoFi wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2019 aufgestellt und im „Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen zu einem städtebaulichen Entwicklungsbereich in Wiesbaden“ veröffentlicht.

Frage 1 verstehe ich dahingehend, dass mit „ursprünglich veranschlagten Kosten“ auf die prognostizierten Kosten der KoFi 2020 vom 08.06.2020 Bezug genommen wird, die Anlage zur SV 20-V-04-0006 (SV zur Entwicklungssatzung) war und mit dem Stadtverordnetenbeschluss Nr. 0294 vom 17.09.2020 genehmigt wurde.

Für obigen Zeitraum (21. März 2017 – 01. November 2022) wurden seinerzeit Kosten in Höhe von 18.050.807 € prognostiziert. Dem stehen Ausgaben in Höhe von 4.895.381 € gegenüber (vgl. Frage 2 und 3), sodass sich eine Abweichung von ca. 13,2 Mio. € ergibt. Diese Abweichung ist im Wesentlichen auf zeitliche Verschiebungen von Einzelmaßnahmen zurückzuführen und nicht auf Kosteneinsparungen. So wurde der Zeit- und Maßnahmenplan, der Grundlage der KoFi ist, dahingehend optimiert, dass kostenträchtige Maßnahmen, wie z. B. der Ankauf von Ökopunkten, auf 2023 verlagert wurden, um Finanzierungskosten einzusparen. Neben solchen Optimierungen haben darüber hinaus auch externe Ereignisse dazu beigetragen, dass Kosten später anfallen als ursprünglich angenommen. Zu nennen sind z. B. Prozesskosten, die erst jetzt anfallen und nicht bereits 2021/2022, da Normenkontrollanträge später gestellt wurden, als im ursprünglichem Zeit- und Maßnahmenplan antizipiert.

Zu einem geringen Teil geht die Abweichung auf Einsparungen zurück. Erwähnenswert ist hierbei der Wegfall von prognostizierten Finanzierungskosten gegenüber der KoFi 2020 in Höhe von ca. 0,4 Mio. €. Dies wurde möglich, da die LHW dem Treuhänder Liquidität bereitgestellt hat. Somit konnte eine Darlehensaufnahme von Seiten des Treuhänders vermieden werden. Auch die allgemeinen monatlichen Rechtsberatungskosten - abseits der Rechtsberatung zu Normenkontrollverfahren - waren niedriger als in der KoFi 2020 angesetzt. Diese Einsparungen werden zum Teil durch neue Maßnahmen kompensiert, die zum Zeitpunkt der KoFi 2020 nicht absehbar waren. Erwähnenswert ist hierbei die Beauftragung einer neuen Machbarkeitsstudie zur Schienenanbindung, deren Kosten in den ca. 4,9 Mio. € bereits enthalten sind. Notwendig wurde diese Beauftragung aufgrund des negativen Votums zur City-Bahn der Bürgerschaft Wiesbadens vom 01.11.2020.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass auf „Ist-Kostenbasis“ bisher

- a) die Einsparungen größer sind als die - durch neue Einzelmaßnahmen bedingten - zusätzlich aufgetretenen Kosten
- b) der Nettoeffekt aus a) nur für einen zu vernachlässigenden Anteil der Gesamtabweichung in Höhe von 13,2 Mio. € verantwortlich ist, sondern vielmehr

- c) die Abweichung im Wesentlichen auf Verschiebungen von Einzelmaßnahmen auf spätere Zeiträume herrührt und damit die Kosten ebenfalls später anfallen werden.

Zu 4.:

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Ostfeld, beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 17. September 2020, ist gemäß Beschluss der Lenkungsgruppe Ostfeld vom 16. Juni 2020 (hauptamtlicher Magistrat) ein gesamtstädtisches Prioritätsprojekt. Zwar liegt die Gesamtsteuerung auf Seite der Verwaltung beim Stadtplanungsamt, gleichzeitig sind darüber hinaus in allen planenden Fachämtern Mitarbeitende in das Projekt eingebunden. Ein Schwerpunkt der ämterübergreifenden Zusammenarbeit ist insbesondere mit dem Umweltamt gegeben. Gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt ist die SEG als treuhänderischer Entwicklungsträger für die Durchführung der SEM verantwortlich. Es sind demnach zahlreiche Personen bzw. Stellen in der Verwaltung und bei der SEG mit der Stadtentwicklung Ostfeld betraut.

Im Stadtplanungsamt wurde durch eine Veränderung von Sachgebietszuschnitten und Anpassung von Verantwortungsbereichen in der Abteilung 6104 „Städtebauliche Sonderprojekte“ ein neues Sachgebiet „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme – Team Ostfeld“ gegründet. Die Hauptaufgabe des Teams Ostfeld des Stadtplanungsamtes liegt in der Steuerung der Gesamtmaßnahme, der Vorbereitung und Durchführung des europaweiten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs, der Kommunikation und Abstimmung mit den von der Planung berührten Bundes- und Landesbehörden, der Koordination von Fachplanungsaufgaben sowie in der Vorbereitung und Durchführung der Bauleitplanung.

Derzeit ist das Sachgebiet Team Ostfeld im Stadtplanungsamt mit einer Teamleitung und vier Mitarbeitenden (z.T. in Teilzeit) besetzt. Auch die Abteilungsleitung ist in das Projekt in Teilen eingebunden. Ab dem 01. Juli 2023 wird das Sachgebiet mit einer Teamleitung und drei Mitarbeitenden (z.T. in Teilzeit) besetzt sein. Das Team Ostfeld besteht sowohl aus bereits längerfristig beschäftigten Mitarbeitenden des Stadtplanungsamtes als auch aus externen Neubesetzungen. Ein Personalmehrbedarf auf Seiten des Stadtplanungsamtes zur Durchführung der Maßnahme wurde insbesondere durch Beschluss Nr. 0159 der Stadtverordnetenversammlung vom 23. Mai 2019 bestätigt. Mit dem Beschluss ist der Zusetzung einer Vollzeitplanstelle im Stellenwert A 14 HBesG/E 14 TVöD sowie drei Vollzeitplanstellen im Stellenwert A 13 d.D. HBesG/E 13 TVöD zugestimmt worden. Das durchschnittliche Arbeitgeberbrutto 2022 einer Sachbearbeitung in TVöD 13 beträgt gemäß der Leitlinie Personalkostenkalkulation 2022 jährlich 92.790 Euro. Die im Beschluss enthaltene zeitliche Befristung ist im Rahmen der Haushaltsberatungen 2020/2021 entfallen.

Bei der SEG umfasst das Team Ostfeld derzeit 6 Fachkräfte. Da drei Fachkräfte in Teilzeit beschäftigt sind, entspricht dies 5 VZÄ. Neben diesem festen Stammpersonal im Team Ostfeld werden bei Bedarf weitere SEG-Mitarbeiter hinzugezogen, die Teilaufgaben übernehmen. Ferner wird die Buchhaltung des Treuhänders durch die kaufmännische Abteilung der SEG übernommen. Im Zusammenhang mit dem Projekt Ostfeld hat die SEG vom 21. März 2017 – 01. November 2022 Rechnungen in Höhe von 1.967.082,88 € gestellt (brutto, vgl. obige Tabelle), wobei anzumerken ist, dass die Rechnungsstellung für das Jahr 2022 erst nach dem Zeitpunkt 01. November 2022 erfolgte.

Zu 5.:

Im Wege der Normenkontrollklage gegen die Entwicklungssatzung Ostfeld (Beschluss der StVV vom 17.09.2020) haben sich zwei Klagende an den VGH Kassel gewandt. Ein Antrag

auf Normenkontrolle wurde von einer Einzelperson, der zweite Antrag von einer Klagegemeinschaft gestellt. Bereits Ende 2022 wurde seitens des VGH Kassel den beiden Klagen sowie der LH Wiesbaden die Durchführung eines Mediationsverfahrens angeboten. Seitens der Stadt Wiesbaden wurde diesem Vorschlag Anfang des Jahres 2023 zugestimmt. Jedoch konnten sich bisher nicht alle Klagen darauf einigen, am Mediationsverfahren teilzunehmen. Das Ziel der Stadt im Rahmen des Mediationsverfahrens besteht darin, beide Normenkontrollklagen abzuwenden. Insofern kann das Mediationsverfahren nur unter Beteiligung aller Klagen durchgeführt werden.

Das Normenkontrollverfahren wird seitens des VGH Kassel fortgesetzt. Schriftsätze der LH Wiesbaden wurden als Erwiderung auf die Antragsunterlagen bereits im Jahr 2022 dem VGH überstellt. Eine Terminierung zur mündlichen Verhandlung ist seitens des VGH noch nicht erfolgt.

Zu 6.:

An der Einschätzung des Magistrats bezüglich der Erfolgsaussichten der Normenkontrollklagen gegen die Entwicklungssatzung hat sich nach Vorliegen der „Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Hessen“ des Hessischen Statistischen Landesamtes (HSL) vom März 2023 nichts geändert.

Zunächst einmal ist die angesprochene Bevölkerungsvorausberechnung nicht Gegenstand materiellen Prüfung des VGH Kassel. Dieser prüft die rechtlichen Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am 17.09.2020.

Des Weiteren ist die Bevölkerungsvorausberechnung des HSL von einer Wohnraumbedarfsprognose zu unterscheiden. Bevölkerungsvorausberechnungen bilden nur eine Säule von Wohnraumbedarfsprognosen, die sich zusätzlich aus Annahmen wie z. B. zum Haushaltsbildungsverhalten zusammensetzen. Das Ergebnis einer Wohnraumbedarfsprognose gibt Auskunft über eine prognostizierte Nachfrage und Bestandsentwicklung und schätzt den künftigen quantitativen und qualitativen Wohnraumbedarf ein. Die Wohnraumbedarfsprognose bildet die maßgebliche planerische Grundlage für die Stadtentwicklung.

Die in der Frage Nr. 6 angesprochene Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes für Hessen bis 2070 schreibt im Kern bisherige städtebauliche Entwicklungen fort. Das heißt auch, dass Versäumnisse der Vergangenheit – wie z. B. die mangelnde Schaffung von Wohnraum in Wiesbaden – fortgeschrieben werden.

Zu 7.:

Die bereits erfolgte Antwort auf Frage 2 der Anfrage Nr. 22/2021 der AfD nach § 45 der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung vom 05.10.2021 ist auch zum heutigen Zeitpunkt noch zutreffend und wird an dieser Stelle erneut wiedergegeben:

Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat keine diesbezüglichen Vorkehrungen getroffen, weil davon ausgegangen wird, dass die angestrebte Normenkontrollklage keinen Erfolg haben wird.

Auf Grundlage des Berichts über die vorbereitenden Untersuchungen und der darauf beschlossenen Satzung zur förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereiches wurde nachgewiesen, dass die Voraussetzungen für die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs und die Anwendung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) nach

§§ 165 ff. Baugesetzbuch (BauGB) gegeben sind. Es ist festzustellen, dass Satzungen zur förmlichen Festlegung von Entwicklungsbereichen beklagt und einer gerichtlichen Überprüfung zugeführt werden. Die vorgesehenen Planungen werden in dieser Zeit weitergeführt.

Aktuell wird ein europaweiter städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb vorbereitet und durchgeführt.

Mit freundlichen Grüßen



Gert-Uwe Mende