

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

Dezernat/e I

Bericht zum Beschluss 0294

Nr. 11 vom 17.09.2020

Erforderliche Stellungnahmen

- Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung
 Kämmerei
 Frauenbeauftragte nach HGIG
 Frauenbeauftragte nach HGO
 Sonstiges
 Rechtsamt
 Umweltamt: Umweltprüfung
 Straßenverkehrsbehörde

Beratungsfolge

- Kommission
Ausländerbeirat
Kulturbeirat
Ortsbeirat
Seniorenbeirat

(wird von Amt 16 ausgefüllt) DL-Nr.

- radio buttons for 'nicht erforderlich' and 'erforderlich' for each committee item.

Magistrat Eingangsstempel Büro d. Magistrats [box]

- radio buttons for 'Tagesordnung A', 'Tagesordnung B', 'Umdruck nur für Magistratsmitglieder', 'öffentlich', 'nicht öffentlich', and 'wird im Internet / PIWi veröffentlicht'.

Stadtverordnetenversammlung

Anlagen öffentlich

"Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi 2023) Ostfeld" - Stand 01.07.2023

Anlagen nichtöffentlich

[Empty box for non-public attachments]

B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Ostfeld wurde am 17.09.2020 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden als Satzung beschlossen (STVV-Beschluss Nr. 0294 der Sitzungsvorlage 20-V-04-0006). Die Satzung ist am 10.08.2021 in Kraft getreten.

Es wurde beschlossen, dass die Gremien jährlich zum Stand der Maßnahme informiert werden (Teil A unter „II Ergänzenden Erläuterungen“. Dies umfasst auch eine aktualisierte Kosten- und Finanzierungsübersicht der Maßnahme gemäß aktuellen Vorgaben und Entwicklungen (Teil B unter „II Ergänzende Erläuterungen“.

Der Sachstandsbericht für den Zeitraum 2022/2023 wird hiermit vorgelegt.

C Beschlussvorschlag

Der jährliche Sachstandsbericht zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld (SEM) für den Berichtszeitraum 2022/2023 einschließlich der Erläuterungen der aktualisierten Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie die Anlage zur Sitzungsvorlage „Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi 2023) Ostfeld“ - Stand 01.07.2023 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)

Aufgrund der jährlich durchzuführenden Berichterstattung knüpfen die folgenden inhaltlichen Ausführungen an die Sitzungsvorlage 22-V-61-0019 „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Ostfeld - Bericht zum Stand der Maßnahme einschließlich aktualisierter Kosten- und Finanzierungsübersicht“ an. Die Anlage „KoFi 2023“ zur Sitzungsvorlage berücksichtigt Entwicklungen bis einschließlich 01.07.2023. Die finanzwirtschaftlichen Erläuterungen gehen darüber hinaus auch auf neuere, zwischenzeitlich veröffentlichte Zahlen und Daten ein, soweit sie für den Gesamtzusammenhang von Bedeutung sind.

Der vorliegende Sachstandsbericht zum Fortgang der Maßnahme berücksichtigt Projektfortschritte bis einschließlich 08.09.2023. Aufgrund des Zeitlaufes von Sitzungsvorlagen besteht die Möglichkeit, dass bis zur Behandlung der vorliegenden Unterlage in den Gremien weitere Fortschritte erreicht wurden, die sich an dieser Stelle nicht wiederfinden. Diese fließen in den Bericht des nächsten Berichtszeitraumes ein.

Im Folgenden werden die wesentlichen im Berichtszeitraum erreichten Schritte im Durchführungsprozess der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld, fachplanerische Zwischenergebnisse sowie die Bezüge zur Kosten- und Finanzierungsübersicht zusammenfassend dargestellt.

II. Ergänzende Erläuterungen

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

Teil A

Sachstandsbericht zur jährlichen Berichterstattung über den Fortschritt der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld, Berichtsjahr 2022/2023

Seit Abschluss des letzten Berichtszeitraumes haben sich zahlreiche inhaltliche Weiterentwicklungen in der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld (SEM) ergeben. Die wesentlichen Fortschritte liegen in folgenden Bereichen:

- Beauftragung externer Projektpartner für das Wettbewerbsmanagement, Kommunikation + Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Gestaltung
- Beauftragung externer Fachexperten aus den Bereichen Klima, Energie und Mobilität
- Abschluss der Vorbereitungen zur Auslobung eines europaweiten, offenen, zweiphasigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs im kooperativen Verfahren
- Fortführung und Intensivierung der Zusammenarbeit mit der Bundesseite zur Schaffung eines neuen Behördenstandortes für das BKA,
- Aufnahme des Projektes Neubau des „Archäologischen Zentraldepots des Landes Hessen“ (AZH)
- Weitere Vorbereitung des zur Durchführung der SEM erforderlichen Grunderwerbs durch die SEG als Treuhänder und Entwicklungsträger der Maßnahme

Der Sachstandsbericht zum Fortgang der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gliedert sich in folgende Themenbereiche:

- **Auslobung eines europaweiten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs für den gesamten Entwicklungsbereich der SEM Ostfeld**
- **Kommunikation und Beteiligung**
- **Corporate Design und Außendarstellung**
- **Sachstand der Fachgutachten und weiterer fachlicher Einschätzungen**
- **Neubau des „archäologischen Zentraldepots des Landes Hessen“ (AZH)**
- **Sachstand Normenkontrollverfahren**

Auslobung eines europaweiten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs für den gesamten Entwicklungsbereich der SEM Ostfeld

Die Auslobung des europaweiten, offenen, zweiphasigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs im kooperativen Verfahren für den gesamten Entwicklungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld (SEM Ostfeld) erfolgt auf Grundlage des Beschlusses Nr. 0294 der StVV vom 17.09.2020. Das Wettbewerbsgebiet umfasst neben den Baufeldern „Behördenstandort BKA“ auf der

Höhe von Erbenheim an der B455 das „Stadtquartier“ westlich der bestehenden Siedlung „Am Fort Biehler“ und dem „Biehler Wäldchen“ auch den umgebenden Landschaftsraum.

Beauftragte externen Projektpartner und externe Fachexperten

Für die Begleitung der Vorbereitung der Auslobung, die Abstimmung des Wettbewerbsverfahrens, die Konzeptionierung der Öffentlichkeitsarbeit sowie den Entwurf gestalterischer Elemente wurden folgende externe Projektpartner beauftragt:

Büro „**Stadt.Bau.Plan**“ (Darmstadt) in Kooperation mit dem Büro „**bb22**“ (Frankfurt/a. Main)

- Wettbewerbsmanagement
- Entwurf und Betreuung des Wettbewerbsverfahrens
- Abstimmung mit der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen
- Ansprache und Betreuung des Preisgerichtes
- Unterstützung der Erstellung der Auslobung
- Erarbeitung und grafische Umsetzung von stadtplanerischen Zielvorstellungen

Kommunikationsagentur „**Zebalog GmbH**“ (Bonn/Berlin); die Beauftragung erstreckt sich über das Wettbewerbsverfahren hinaus:

- Konzeptionierung und Begleitung Öffentlichkeitsbeteiligung und Kommunikation
- Erstellung Kommunikationskonzept
- Durchführung von Teilnehmungsformaten vor Ort und im digitalen Raum
- Entwurf und Betreuung des Internetauftritts
- Betreuung des Social-Media Auftritts
- Dokumentation der Ergebnisse, z. B in Form von Publikationen, z.B. Newsletter
- Unterstützung der städtischen Pressearbeit
- Konzeptionierung und Durchführung eines öffentlich begleiteten Prozesses zur Namensfindung für das Ostfeld
- Krisenmanagement

Agentur „**Vanderlicht**“ (Wiesbaden), die Beauftragung erstreckt sich über das Wettbewerbsverfahren hinaus:

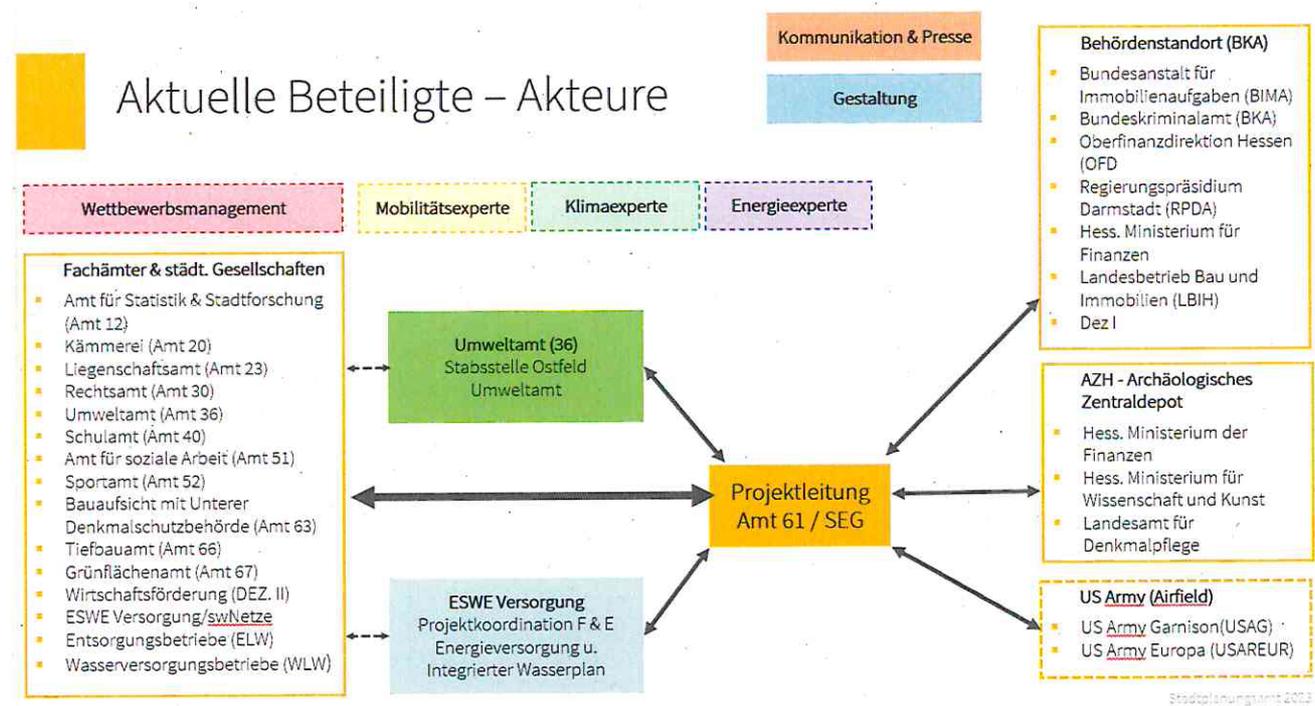
- Entwicklung eines Corporate Design sowie Marketingkonzepts
- Erarbeitung eines Gestaltungshandbuches
- Erstellung von Flyern, Broschüren, Plakaten etc.
- Programmierung der Projekthomepage
- Entwicklung eines neuen Projektlogos

Zur fachlichen Unterstützung in der Phase der Auslobung, während der Erarbeitung der Wettbewerbsbeiträge bis zum Abschluss des Wettbewerbsverfahrens wurden darüber hinaus externe Fachexperten für die Themenkomplexe Klima, Mobilität und Energie beauftragt:

- Klima: Institut für Klima und Energiekonzepte - „**INKEK GmbH**“ (Lohfelden). INKEK ist ebenfalls mit der Erarbeitung der gesamtstädtischen Klimastudie im Rahmen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung sowie der klimaökologischen Untersuchung des Vertiefungsbereiches Ostfeld beauftragt.
- Energie: „**ee Concept GmbH**“ (Darmstadt)
- Mobilität: „**Benz + Walter GmbH**“ (Wiesbaden)

Darstellung der an der Maßnahme zum aktuellen Zeitpunkt beteiligten Akteure inklusive der Bundes- und Landesseite

Der Kreis der inhaltlich an der SEM Ostfeld beteiligten Akteure ist mit den Beteiligten auf Seiten der Stadt, der beauftragten externen Beteiligten sowie durch Beteiligte Personen auf Seiten des Bundes in der nachfolgenden Abbildung zu ersehen. Die beteiligten Ämter, Behörden und Organisationen haben aktiv im Prozess der Erarbeitung der Auslobungsunterlagen mitgewirkt und ihre Expertise eingebracht.



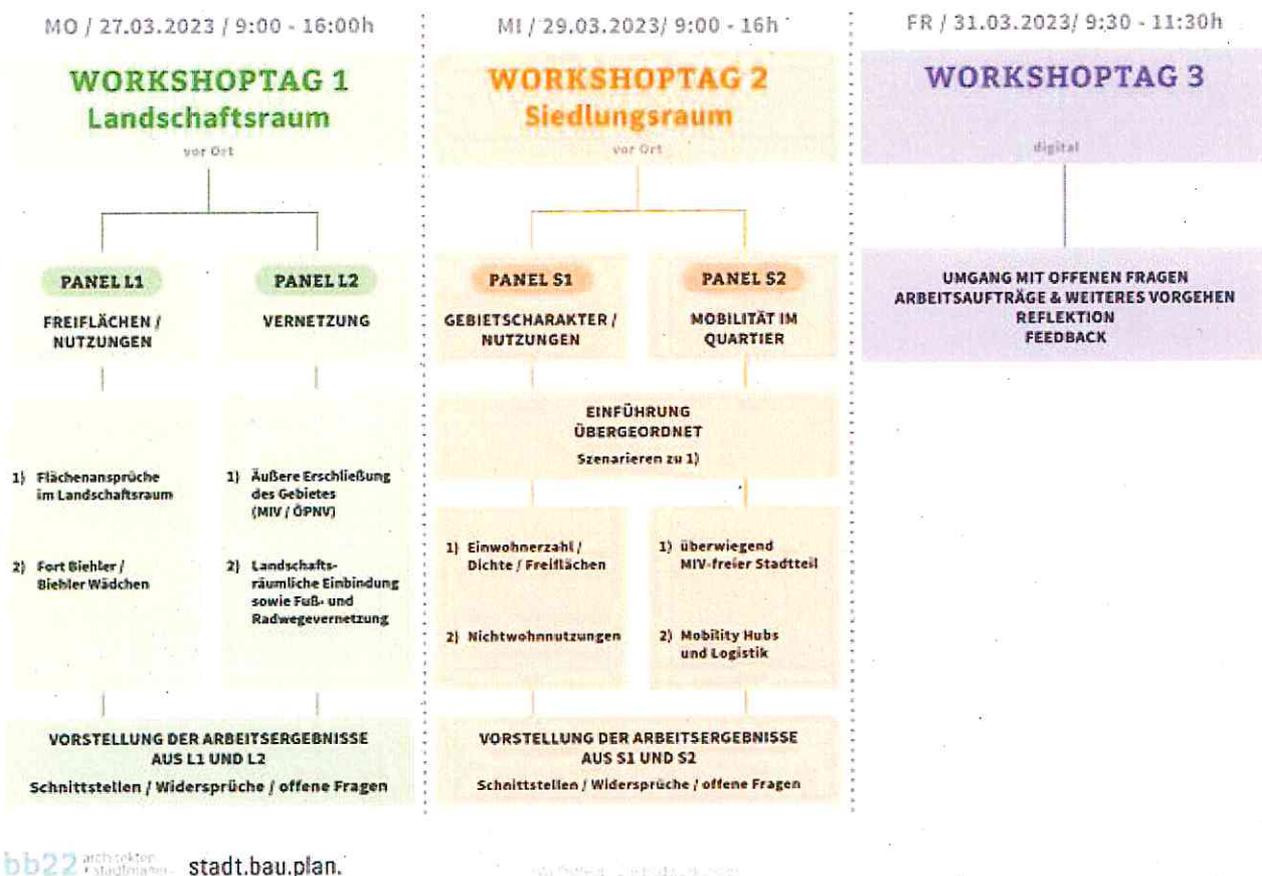
Vorbereitung der Auslobung unter Mitwirkung städtischer Ämter und Gesellschaften sowie der Beteiligten der Bundes- und Landesseite

An der Auslobung des europaweit veröffentlichten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs haben die beteiligten städtischen Fachämter und Gesellschaften sowie zahlreiche Beteiligte der Bundes- und Landesseite aktiv mitgewirkt. Eine fach- und ressortübergreifende Zusammenarbeit der folgenden Arbeitsgruppen und -kreise (AG bzw. AK) besteht bereits auf Grundlage des Satzungsbeschlusses Nr. 0294 der StVV vom 17.09.2020:

- AG Mobilität
- AG BKA
- AG Finanzen
- AG Liegenschaften
- AK Umwelt
- AK Soziale Infrastruktur, Sport- und Grünflächen
- AK Wohnen
- AK Denkmalschutz und Historie
- AK Wirtschaft, Gewerbe und Einzelhandel
- AK Ver- und Entsorgung sowie Energie

Die Arbeitsergebnisse, die in den bestehenden Arbeitsgruppen und -kreisen erarbeitet wurden, wurden im Hinblick auf die Erstellung der Auslobungsunterlagen unter Mitwirkung aller berührten Fachämter und städtischen Gesellschaften sowie Vertretungen der Bundes- und Landesseite in einem gemeinsamen, zweieinhalbtägigen Workshop im März 2023 verdichtet und gemeinsam abgestimmte inhaltliche Festlegungen getroffen. Der Workshop wurde begleitet durch die externen Projektpartner für das Wettbewerbsmanagement, für die Kommunikation sowie durch die externen Experten für Klima, Energie und Mobilität.

Die folgende Abbildung zeigt die thematische Zuordnung, die Themenstellungen wurden teilweise zeitlich parallel bearbeitet.



bb22 architekten
stadtplanung stadt.bau.plan.

Wettbewerb 2023

Darstellung des Wettbewerbsverfahrens

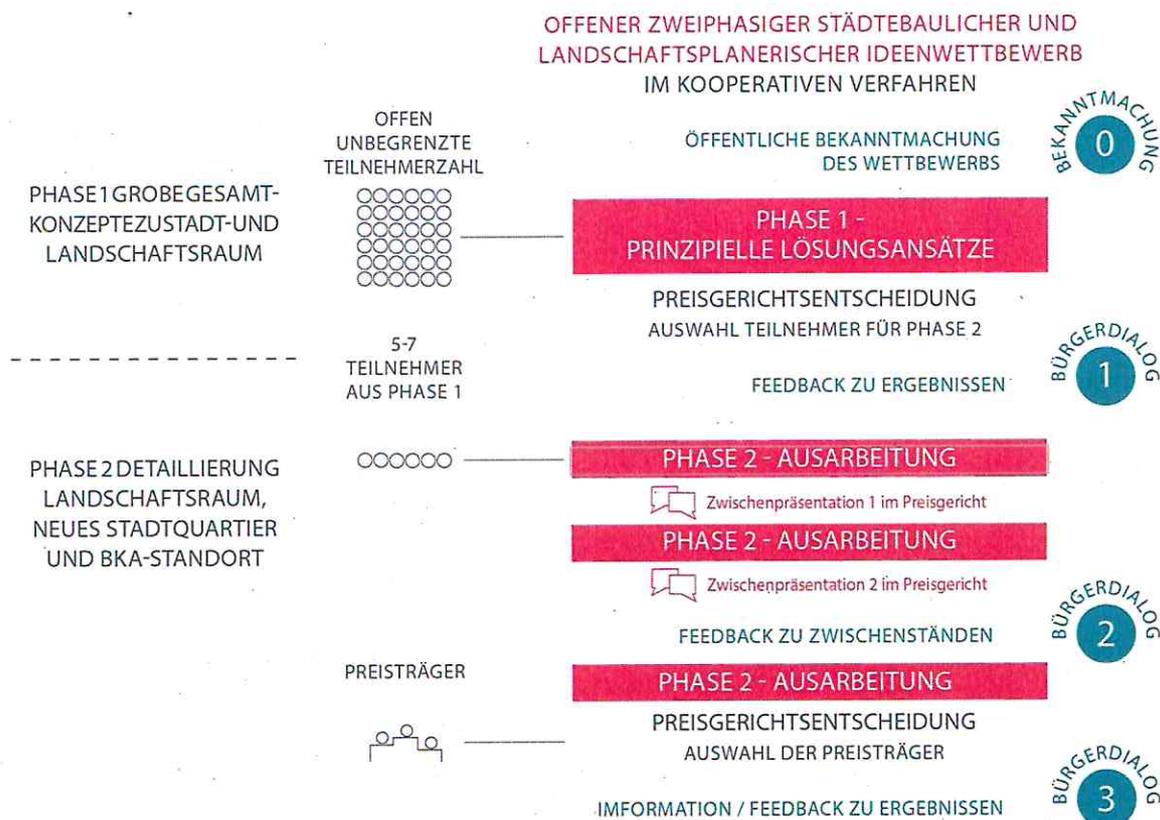
Gemeinsam mit dem beauftragten Wettbewerbsmanagement und in Abstimmung mit der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen ist als Art des Wettbewerbsverfahrens ein „offener, zweiphasiger Ideenwettbewerb im kooperativen Verfahren“ festgelegt worden. Auslobende des Ideenwettbewerbs sind die LH Wiesbaden gemeinsam mit der SEG als Entwicklungsträger und Treuhänder. Der Wettbewerb entspricht der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) und wurde von der Architektenkammer Hessen unter der Nummer Nr. 16/2023 RPW 2013 registriert. Teilnahmeberechtigt sind Teams aus Stadtplanern und Landschaftsarchitekten sowie Architekten in Zusammenarbeit mit den beiden anderen Disziplinen aus ganz Europa. Für den oder die Sieger ist mit dem Ideenwettbewerb kein unmittelbares Auftragsversprechen verbunden, sondern es werden Bearbeitungshonorare sowie Preisgelder für die durch das Preisgericht ausgewählten besten Arbeiten vergeben. Hierdurch bleiben größtmögliche Entscheidungsspielräume für den weiteren Planungsprozess erhalten.

Mit der Wahl eines offenen und kooperativen Verfahrens sind mehrere Vorteile verbunden: In der ersten Phase gibt es keine Einschränkung der Teilnehmerschaft, sodass alle Büros, welche die Teilnahmeberechtigung erfüllen, Wettbewerbsarbeiten einreichen können. Nach der ersten Phase werden durch das Preisgericht die 5-7 besten Arbeiten ausgewählt, die im weiteren Wettbewerbsverfahren ausgearbeitet werden (Phase 2). Ab diesem Zeitpunkt ist ein unmittelbarer Austausch zwischen den teilnehmenden Büros, dem Preisgericht und der Öffentlichkeit möglich. Dieser Austausch ist mehrfach in Phase 2 vorgesehen (siehe nachfolgende Grafik). Hierdurch ist es für alle Prozessbeteiligten, einschließlich der Öffentlichkeit, möglich, aktiv Vorschläge einzubringen und somit Qualitäten in einem transparenten Verfahren zu sichern. Ein weiterer Vorteil liegt darin, dass weitere Erkenntnisse, z. B. aus in Erarbeitung befindlichen Fachgutachten, jederzeit in den Planungsprozess einfließen können.

Vor dem Hintergrund der Bedeutung des Behördenstandortes BKA mit seinen herausgehobenen, insbesondere sicherheitsrelevanten Planungsanforderungen können getrennte Juryentscheidungen für den Behördenstandort BKA und für das Stadtquartier mit dem Landschaftsraum durch das Preisgericht erfolgen. Es besteht daher die Möglichkeit, dass es durch Entscheidung des Preisgerichts zwei unterschiedliche Preisträger zu den jeweiligen Teilbereichen BKA und Stadtquartier/Landschaftsraum geben kann.

Ablauf des Wettbewerbsverfahrens

Der gesamte Wettbewerbsverfahrens ist in zwei aufeinanderfolgende Phasen aufgeteilt. Die nachstehende Grafik gibt einen Überblick über den Ablauf:



Das Wettbewerbsverfahren startete mit der öffentlichen, europaweiten Bekanntmachung der Auslobung. Die Auslobungsunterlagen sind seit dem 24.07.2023 europaweit öffentlich digital abrufbar. In einer ersten, anonymen Teilnahmephase erarbeiten die teilnehmenden Büros erste, prinzipielle Lösungsansätze. In der ersten Sitzung des Preisgerichtes Ende November 2023 werden aus den eingegangenen Arbeiten die 5 - 7 am besten geeigneten Arbeiten ausgewählt, die in der zweiten Wettbewerbsphase ausgearbeitet werden. Für die zweite Wettbewerbsphase wird die Anonymität aufgehoben.

Die Bürgerinnen und Bürger haben mehrfach im Rahmen des gesamten Wettbewerbsverfahrens die Möglichkeit, sich einzubringen. Nach der Preisgerichtssitzung Ende November 2023 findet die erste Bürgerdialogphase in Form verschiedener Beteiligungsangebote als Veranstaltung und digitales Format voraussichtlich ab Anfang Dezember 2023 statt. Für die Öffentlichkeit besteht hierüber die Möglichkeit, sich über die eingereichten und zur Weiterbearbeitung ausgewählten Beiträge zu informieren und sich inhaltlich einzubringen. Siehe hierzu auch die Ausführungen zu „Kommunikation und Beteiligung“.

Im Rahmen der zweiten Wettbewerbsphase sind zwei Zwischenpräsentationen vorgesehen, die zweite Zwischenpräsentation ist für die Öffentlichkeit geöffnet. Nach der zweiten Zwischenpräsentation im Mai 2024 ist eine zweite Bürgerdialogphase mit Veranstaltungen vor Ort und digitalen Angeboten vorgesehen, mit dem Ziel, vertiefend über den Sachstand der Wettbewerbsbearbeitung zu informieren und darüber hinaus Anregungen und Vorschläge aus der Bürgerschaft in die Finalisierung der Wettbewerbsarbeiten einfließen zu lassen.

Nach einer intensiven Vorprüfphase durch die dem Preisgericht angehörenden Sachverständigen im Sommer 2024 erfolgt die finale Entscheidung des Preisgerichtes über die Auswahl der Preisträger Anfang Oktober 2024. Im Anschluss wird die Öffentlichkeit über die Ergebnisse des Preisgerichts (PG) in einer öffentlichen Veranstaltung informiert und die Wettbewerbsbeiträge werden öffentlich ausgestellt.

Zeitplanung des Wettbewerbsverfahrens

- 24.07.2023 Europaweite öffentliche Bekanntmachung Auslobung
- Bearbeitungsphase 1*
- Ende Nov. 2023 Sitzung des Preisgerichtes zur Auswahl der 5 bis 7 besten Wettbewerbsbeiträge
- Anfang Dez. 2023 Bürgerdialogphase I mit öffentlicher Veranstaltung (Bürgerforum) und zusätzlichen digitalen Beteiligungsangeboten
- Bearbeitungsphase 2*
- Mitte März 2024 Erste Zwischenpräsentation (nur vor dem PG, nicht öffentlich)
- Ende Mai 2024 Zweite Zwischenpräsentation mit anschließender Bürgerdialogphase II mit öffentlicher Veranstaltung zusätzlichen digitalen Beteiligungsangeboten
- Anfang Okt. 2024 Sitzung des Preisgerichtes zur Auswahl der Preisträger
- Oktober 2024 Bürgerdialogphase III - Information der Öffentlichkeit und Ausstellung der Wettbewerbsbeiträge

Besetzung des Preisgerichtes

Das Preisgericht besteht aus 10 stimmberechtigten Sachpreisrichtern (mit jeweils einer Vertretung) und 11 stimmberechtigten Fachpreisrichtern (mit jeweils insgesamt 2 Vertretungen für den Bereich Stadtplanung und Landschaftsplanung).

Die Sachpreisrichter sind durch Herrn Oberbürgermeister Mende, die Stadträtinnen Frau Hinninger und Frau Dr. Becher, Herrn Stadtrat Kowol, die Amtsleitung des Stadtplanungsamtes Herrn Huber-Braun, den Geschäftsführer der SEG Herrn Stöcklin sowie durch Vertreterinnen und Vertreter der Bundesseite für die Standortentwicklung des Bundeskriminalamtes besetzt.

Die Gruppe der Fachpreisrichter wird durch externe Fachleute gebildet, die über eine hohe fachliche Expertise in den Bereichen Stadtplanung und Landschaftsplanung verfügen. Dabei konnten namhafte und renommierte Fachpreisrichter und Fachpreisrichterinnen gewonnen werden. Dem politischen Beschluss der Satzung zur SEM Ostfeld entsprechend, ist auch ein Mitglied des Gestaltungsbeirats im Preisgericht vertreten.



Einen weiteren Bestandteil des Preisgerichtes bilden die Sachverständigen. Diese besitzen zwar kein Stimmrecht, können sich jedoch mit ihrer fachlichen Expertise in die Diskussion einbringen. Zur fachspezifischen Beratung des Preisgerichtes bei Rückfragen kommt den Sachverständigen eine wichtige Bedeutung zu. Die Sachverständigen setzen sich im Wesentlichen aus den beteiligten Fachämtern und Gesellschaften sowie aus Vertretungen der Bundesseite für die Standortentwicklung des Bundeskriminalamtes zusammen. Ergänzt wird die Gruppe der Sachverständigen durch Vertretungen der Stadtverordneten aus den Fraktionen SPD, Grüne, CDU und FDP. Als Sachverständige

begleiten das Wettbewerbsverfahren darüber hinaus die Fachexperten zu den Themen Klima, Energie und Mobilität.

Die konkreten Namen der Teilnehmenden des PG sind den Auslobungsunterlagen zu entnehmen, die öffentlich abrufbar bereitgestellt sind (siehe nachfolgende Ausführungen zu „Aufgabe, Inhalt und Ziel des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs“).

Aufgabe, Inhalt und Ziel des europaweiten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs

Das Dokument der Auslobung sowie weitere Informationen sind auf der Projektseite www.dein.wiesbaden.de/ostfeld öffentlich abrufbar. An dieser Stelle soll auf die wesentlichen Aufgaben, Inhalte und Ziele des europaweiten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs eingegangen werden.

Der Wettbewerb ist für den Gesamtbereich (ca. 450 ha) des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Ostfeld ausgelobt. Mit dem Ideenwettbewerb sollen konzeptionelle Ideen und Lösungen sowohl für das Stadtquartier (ca. 70 ha), den zukünftigen Standort des Bundeskriminalamtes (ca. 30 ha) sowie den Landschaftsraum von den teilnehmenden Planungsbüros erarbeitet werden. Mit den an der Standortentwicklung beteiligten Akteuren der Bundesseite wurden die Auslobungsunterlagen gemeinsam erarbeitet und abgestimmt.

Ein wesentliches Ziel des Ideenwettbewerbs besteht darin, aufzuzeigen, durch welche planerischen Strategien den Herausforderungen an eine heutige städtebauliche Entwicklung begegnet werden kann. Gesucht werden insbesondere innovative und experimentelle Lösungsansätze.

Als Wettbewerbsleistungen werden Darstellungen in der Maßstabsebene 1:5.000 für übergeordnete Betrachtungen des gesamten Planungsraums erwartet. Im Maßstab 1:2.000 sollen konzeptionelle Vertiefungen für das Stadtquartier, den Neubaustandort des BKA und den Landschaftsraum entwickelt werden. Vertiefende Darstellungen in Form Schemaskizzen sowie atmosphärischen Ansichten zur Darstellung der Entwurfsgedanken sind ebenfalls gefordert.

Auszug aus der Wettbewerbsaufgabe - Teil B der Auslobungsunterlagen

- **Vision für das Ostfeld** - Die Aufgabe besteht im Entwurf einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung verbunden mit dem Appell, neu und experimentell zu denken. Im Zentrum steht die Entwicklung von Lösungen der aktuellen und zukünftigen städtebaulichen und klimatischen Herausforderungen. Es stellt sich auch die Aufgabe, welche Qualitäten und Ansätze aus den bestehenden, gut funktionierenden Quartieren Wiesbadens in die Zukunft übernommen werden können. Der Landschaftsraum prägt die räumliche Lage des Entwicklungsbereiches - die Landschaft sollte der Taktgeber einer neuen Entwicklung sein.
- **Zielbilder für den Landschaftsraum, Siedlungsraum und Mobilität**
- **Städtebau, Stadtstruktur und Urbanität im Stadtquartier**
 - Bezahlbarer Wohnraum für mindestens 10.000 Menschen
 - Urbane städtebauliche Dichte - „Der Mensch als Maßstab“
 - Funktionsfähiger, eigenständiger Stadtteil mit den entsprechenden Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur
 - Gestaltung von Übergängen zur Siedlung Am Fort Biehler und zum Landschaftsraum
 - Multikodierung des öffentlichen Raums zur Schaffung von Nutzungssynergien (Bewegung, Aufenthalt, Grün, Klima, Wasser etc.)
 - Bauhöhenentwicklung in Abstimmung mit Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) und dem Luftfahrtamt der Bundeswehr (LuFaBw)
- **Wohnen**
 - Innovative Gebäudetypologien mit einer Vielfalt an möglichen Wohnformen
 - Wohnen und Arbeiten verbinden
 - Gemeinwohlorientierte Wohnformen, die durch Maßstäblichkeit und Parzellierung der Bebauung gefördert werden.
 - Förderung vitaler Nachbarschaften
 - Ziel: Maximum an verträglicher urbaner Dichte bei gleichzeitiger Maximierung der urbanen Freiflächen
 - Multi- oder Nacheinander-Nutzung von Freiflächen zur Steigerung der Belebung, Aneignung und sozialen Mischung
 - Zonierung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten (Frei)Räumen

- **Arbeitsstätten und Versorgung im Stadtquartier**
 - Integration von Gewerbe im Stadtquartier (vertikale/horizontale Nutzungsmischung), Erdgeschosszonen als Motor für angestrebte Nutzungsmischung
 - Nutzungsvielfalt - Handwerkerhöfe, urban factories, Maker Space, Co-Working etc.
 - Innovative Konzeptansätze zur Stärkung lokaler Nahversorgung gewünscht
 - Integration Nahversorgung in Zentrum/Zentren (Frequentierung) + ergänzende dezentrale Angebote, 2.500 m² Gesamtverkaufsfläche für Nahversorgung als einem in sich versorgender Stadtteil, Kombination Nahversorger mit Quartiersgarage/Mobility-Hub möglich

- **Konkrete Vorgaben für die soziale Infrastruktur, Bildung Kultur und Sport in Form eines Campuskonzeptes (Hauptcampus und 3 kleinere Campus)**

- **Grünraumversorgung, Sport und Bewegung**
 - 12 qm öffentliche Grün- und Freiflächen je EW
 - 3 qm Sportfläche je EW
 - 3 qm Bewegungs- und Freizeitflächen je EW
 - 225 qm pro 14 gartenlose Wohnungen Freizeitgartennutzung
 - Multikodierung möglich
 - Konzipierung der Grünräume entsprechend der klimatischen Herausforderungen (regenarme Sommer, Hitzeperioden etc.)
 - Einbindung von Grün- und Freiflächen in den umgebenden Landschaftsraum
 - Intensive Freiflächengestaltung auf Dachflächen (z.B. Urban Gardening, Schulgarten, Begegnungsorte etc.)
 - Innovative Konzepte für gemeinschaftliche und private Freizeitgärten (z.B. Freizeitgartenpark)

- **Biehler Wäldchen und Fort Biehler**
 - Umgang mit dem Zielkonflikt Überlagerungen Kultur- und Baudenkmal, Naturdenkmal und Schutzwald
 - Erhalt und Schutz der Wohnsiedlung am Fort Biehler
 - Erhalt des Biehler Wäldchens als Trittsteinbiotop
 - Sensible Freizeit- und Erholungsfunktionen
 - Sensible Erlebarmachung der Festungsanlage Fort Biehler
 - Pufferzone um Biehler Wäldchen: Freizeit- und Aufenthaltsnutzungen und/oder „Naturerlebnisraum“, keine Bebauung

- **Siedlungswasserwirtschaft**
 - Wasserversorgung: Annäherung an Kreislaufgedanken, multifunktionale Flächennutzung, blau-grüne Infrastruktur, Aufbereitung von Grauwasser mittels Bodenfilter
 - Maximal mögliche Nutzbarmachung des anfallenden Regenwassers vor Ort - Schwammstadtprinzip
 - Grundwasserneubildung und Schutz der Cyperusquellen durch Retention und Versickerung

- **Energieversorgung**
 - Minimierung der Energiebedarfe; Einhaltung städtebaulicher Grundprinzipien wie Kompaktheit, Gebäudestellung und -ausrichtung, Erhalt von Fischluftschnelsen, geringer Versiegelungsgrad, Verschattung
 - Energiebedarfsdeckung; maximale solare Aktivierung des Quartiers
 - Ansätze zur gestalterischen Integration von PV in das Landschafts- und Stadtbild

- **Klima, Stadtklima und klimaresiliente öffentliche Räume**
 - BKA + Stadtquartier → klimaaktive Flächennutzung
 - Stadtquartier → Innerhalb der abgegrenzten Ventilationsachse: max. Gebäudehöhe von 15 m und/oder durchlässige Gebäudestruktur und/oder erhöhter Grünflächenanteil.
 - Bereich mit intensiverer Nutzung im „Windschatten“ des Wäldchens möglich
 - Schaffung von Grünachsen in Nord-Süd-Ausrichtung und Vernetzung mit bestehenden Grünflächen

- **Mobilität und Verkehr**
 - Innovatives Mobilitätskonzept basierend auf attraktivem Angebot ÖPNV; Rad- und Fußverkehr; kurzen, durchlässigen Wegestrukturen etc.
 - Stärkung des öffentlichen Raums als Begegnungs- und Bewegungsraum
 - Schienengebundenes Nahverkehrssystem: zwei Haltepunkte im Stadtquartier; Trassenkorridor mit möglichst geringer Barrierewirkung
 - Ländchenbahn: neuer Haltepunkt am Behördenstandort BKA
 - Reduzierung des MIV-Verkehrs auf ein notwendiges Minimum
 - Stellplatzschlüssel: 0,2 Stellplätze je Wohneinheit; 1 Stellplatz je 15 Beschäftigte; 3 Fahrradstellplätze je Wohneinheit
 - Bündelung Stellplätze in Quartiersgaragen; Kombination mit Mobility-Hubs möglich
 - Übergeordnetes Radwegenetz, Anschluss an Radschnellweg FRM3 (Wiesbaden-Frankfurt am Main)

- **Landschaftsraum**
 - Entwicklung eines landschaftlich wertgebenden Ortsrands
 - Entwicklung bestehender Grünverbindungen und Schaffung weiterer Grünverbindungen
 - Möglichst weitestgehender Erhalt der im Landschaftsraum vorkommenden Feldgehölze und Heckenstrukturen
 - Erhalt und Schutz des Tierparks Mainz-Kastel und des Cyperus-Parks

- **Neubau Archäologisches Zentraldepot Hessen (AZH)**
 - Archäologisches Zentraldepot Hessen (AZH) als kultureller Anker im Stadtquartier
 - Kultur- und Wissenschaftsstandort mit Öffnung zur Stadtgesellschaft
 - Beitrag zur Identität des Stadtteils - Aufgreifen der bodenkulturellen Bedeutung der über Jahrhunderte gewachsenen Kulturlandschaft
 - Arbeits- und Forschungsstätte, Werkstätten der Restaurierung und Präparation, Kulturgutverwaltung und Lagerung

- **Campus Neubau BKA**
 - Neubaustandort für bis zu 7.000 Mitarbeitende
 - Moderner und funktionaler Campus mit offener und zugänglicher Wirkung, gleichzeitig Erfüllung sicherheitsrelevanter Anforderungen
 - Campusgedanke: (zufällige) Begegnungen bzw. Begegnungsräume
 - Hochwertige Freiraumgestaltung zur Unterstützung des Campusgedankens
 - Adressbildung und Wiedererkennungswert als östlicher Stadteingang an der B455
 - Detailliertes Flächenprogramm mit komplexen Funktionszusammenhängen
 - Sicherheitsrelevant: Anordnung von Funktionen im Sinne eines „Zwiebelprinzips“ - besonderer Schutz von Kernbereichen
 - Pufferzone von 100m um Biotop Kalkofen: ausschließlich extensive Nutzungen mit geringen Lärmemissionen, Sichtstörungen oder Erschütterungen

Kommunikation und Beteiligung

Ziel und Elemente der Beteiligung im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens

Eine transparente Projektarbeit sowie eine stetige Kommunikation mit der Bürgerschaft, Interessensgruppen oder in besonderer Weise mit dem Projekt verbundenen Personengruppen hat die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Ostfeld bereits in der Phase der Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen geprägt und wird in den sich anschließenden Projektphasen fortgesetzt.

Mit Auslobung des europaweiten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs ist der nächste Schritt auf dem Weg zur Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eröffnet. Die Erarbeitung der Wettbewerbsarbeiten erfolgt, von Juli 2023 bis Oktober 2024. Innerhalb der Erarbeitungszeit bestehen für die interessierte Öffentlichkeit in unterschiedlichen Formaten (Veranstaltungen vor Ort und digitale Angebote) mehrfach die Möglichkeit, sich über den Stand der Planungen zu informieren und sich inhaltlich einzubringen.

Insgesamt sind 3 Bürgerdialogphasen vorgesehen: Zu Beginn des Wettbewerbsverfahrens, vor der Finalisierung der Wettbewerbsleistungen und nach Bestimmung der Preisträger durch das Preisgericht.

In der ersten Bürgerdialogphase Anfang Dezember 2023 werden die eingegangenen Wettbewerbsbeiträge der Büros sowie die vom Preisgericht getroffene Auswahl der Büros, die die Planungen vertieft fortsetzen werden, vorgestellt. Eine öffentliche Auftaktveranstaltung als „Bürgerforum“ ist für Dezember 2023 vorgesehen. Die eingereichten Arbeiten sollen zusätzlich in Form einer Ausstellung öffentlich zugänglich gemacht werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, sich ortsungebunden, digital über den Stand der Ergebnisse zu informieren und Feedback sowie Hinweise für die weitere Ausarbeitung der Wettbewerbsarbeiten abzugeben.

Die zweite Bürgerdialogphase wird im Mai 2024 stattfinden. Zu diesem Zeitpunkt werden vertiefte Entwürfe aus der zweiten Wettbewerbsphase vorliegen, die noch nicht finalisiert sind. An dieser Stelle ist die interessierte Öffentlichkeit erneut im Rahmen eines Bürgerforums mit begleitendem Online-Dialog eingeladen, sich inhaltlich einzubringen und Anregungen zu den Zwischenständen der eingereichten Wettbewerbsarbeiten zu geben.

Nachdem die Preisträger des Ideenwettbewerbs durch das Preisgericht im Oktober 2024 bestimmt wurden, werden der interessierten Öffentlichkeit die Wettbewerbsbeiträge in der finalen Form präsentiert. Rückmeldungen werden als Hinweise für den weiteren Planungsprozess aufgenommen.

Zusätzlich zu den Austauschformaten, die für die Öffentlichkeit vorgesehen sind, wird es einzelne Angebote für bestimmte Gruppen, wie politische Vertretungen, einzelne Interessensgruppen oder Personengruppen, die in einer besonderen Weise mit dem Projekt in Beziehung stehen, geben.

Auch zwischen den oben genannten Veranstaltungen sind Projektinformationen auf der Projektseite, derzeit noch unter www.dein.wiesbaden.de/ostfeld, verfügbar. Darüber hinaus wird eine eigenständige Projektseite freigeschaltet werden. Zusätzlich sind Social Media Auftritte begleitend vorgesehen.

Auch nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens wird der Dialog mit der Öffentlichkeit fortgesetzt. Die Termine und Angebote werden im weiteren Prozessverlauf konkretisiert.

Beteiligungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens

- 24.07.2023 Europaweite öffentliche Bekanntmachung Auslobung
- Bearbeitungsphase 1*
- Ende Nov. 2023 Sitzung des Preisgerichtes zur Auswahl der besten 5 bis 7 Wettbewerbsbeiträge
- Anfang Dez. 2023 **Bürgerdialogphase I mit öffentlicher Veranstaltung (Bürgerforum) und zusätzlichen digitalen Beteiligungsangeboten**
- Bearbeitungsphase 2*
- Mitte März 2024 Erste Zwischenpräsentation (nur vor dem PG, nicht öffentlich)
- Ende Mai 2024 Zweite Zwischenpräsentation mit anschließender **Bürgerdialogphase II mit öffentlicher Veranstaltung und zusätzlichen digitalen Beteiligungsangeboten**
- Anfang Okt. 2024 Sitzung des Preisgerichtes zur Auswahl der Preisträger
- Oktober 2024 **Bürgerdialogphase III - Information der Öffentlichkeit und Ausstellung der Wettbewerbsbeiträge**

Corporate Design und Außendarstellung

Zur transparenten und niederschweligen Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung gehört eine passende Gestaltung des Innen- und Außenauftritts, on- und offline. Der neue Stadtteil in der Landeshauptstadt Wiesbaden soll sich als eine starke, vertrauens- und identitätsstiftende Marke entwickeln und positionieren. Die qualitativen städtebaulichen Ziele der SEM Ostfeld werden über die visuelle Gestaltung der zur Verfügung stehenden Medien (z. B. Homepage und Social Media), das Logo, die Materialien sowie Veranstaltungsausstattung in die breite Öffentlichkeit transportiert. Es wird angestrebt, ein großes Spektrum an sozialen Zielgruppen anzusprechen und zu informieren.

Aktuell wird im Rahmen der SEM Ostfeld ein Corporate Design bzw. eine Projektidentität entwickelt, die die Leitbilder, Ziele und Absichten des Projekts visuell und konzeptionell in die Öffentlichkeit transportiert. Das Corporate Design soll das Projekt kreativ und einladend sowie einheitlich und wiedererkennbar nach außen präsentieren. Es beinhaltet einheitliche Bezeichnungen und Schreibweisen, angepasste, einheitliche und durchgängige Layouts und Designs von Texten mit und ohne Abbildungen sowie Gestaltungsvorgaben für alle verschiedenen Kommunikationsmittel und -formate.

Im weiteren Projektverlauf soll eine Namensfindung für den neuen Stadtteil erfolgen. Das zukünftige Gesicht des neuen Stadtteils wird entscheidend durch die Ergebnisse des Wettbewerbs beeinflusst, weshalb

sich die Namensfindung an dem Wettbewerb anschließt. Das Corporate Design sowie das Logo des Projekts werden sich auf der dieser Grundlage entsprechend weiterentwickeln.

Auf Grundlage des Corporate Designs wird gegenwärtig eine neue Projekthomepage aufgebaut, über die sich alle Interessierten vertiefend über das Projekt informieren können. Auf der Seite werden darüber hinaus zukünftig zahlreiche digitale, interaktive Beteiligungsformate angeboten. Diese sollen zur Erhöhung der Transparenz und Barrierefreiheit beitragen und auch die Personen, die nicht an den Präsenzveranstaltungen teilnehmen können, zur aktiven Teilnahme am Projekt einladen. Neue Beteiligungsformate und Aktuelles aus dem Projekt werden ebenso hierüber kommuniziert. Eine stetige Aktualisierung und inhaltliche Erweiterung ist für den Projektverlauf vorgesehen. Zurzeit sind Informationen zum Projekt Ostfeld auf der Seite www.dein.wiesbaden.de/ostfeld zu finden. Der Start der neuen Homepage ist Ende des Jahres 2023 vorgesehen.

Die geplanten Beteiligungs- und Informationsformate, insbesondere die neue Homepage sowie öffentliche Veranstaltungen werden über eine Kampagne der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Aktion soll möglichst breit gestreut die Wiesbadener Öffentlichkeit auf das Projekt aufmerksam und neugierig machen und zur aktiven Teilnahme im Wettbewerbsverfahren einladen. Zur Verfügung stehende Informations- und Beteiligungsmöglichkeiten sollen dabei aufgezeigt werden. Die Kampagne soll beispielsweise Plakate, zentrale Projektstände, Informationsmaterial sowie begleitende Informationen über die verfügbaren Social-Media-Kanäle und die neue Homepage beinhalten.

Sachstand der Fachgutachten und weiterer fachlicher Einschätzungen

Wie bereits in der letzten Berichtsfolge dargelegt, wurden zur weiteren Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld und in Teilen zur Erstellung der Auslobungsunterlagen verschiedene Fachgutachten und gutachterliche Einschätzungen in Auftrag gegeben. Bislang konnte ein Teil der Fachgutachten fertig gestellt werden, andere sind bereits inhaltlich fortgeschritten und ein Teil befindet sich noch im Vergabeprozess. Durch das für den Ideenwettbewerb gewählte offene, kooperative Verfahren können neu gewonnene Fachkenntnisse jederzeit den teilnehmenden Büros zugeleitet werden.

Der Bearbeitungsstand der einzelnen Gutachten ist der folgenden Übersicht zu entnehmen:

MOBILITÄT	Inhaltlicher Sachstand	Bearbeitungsstand
Machbarkeitsstudie Schiene (MBKS II)	Um für das Entwicklungsgebiet Ostfeld ein hochwertiges und attraktives öffentliches Nahverkehrssystem aufzubauen, hat das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden nach einem vorangegangenen europaweiten Ausschreibungsverfahren im Januar 2022 die Bürogemeinschaft Schüßler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH / Mailänder Consult GmbH in Zusammenarbeit mit ZIV - Zentrum für integrierte Verkehrssysteme GmbH mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie (MBKS) für eine Schienenanbindung mit der Eisenbahn beauftragt. Im Rahmen der Studie wird derzeit geprüft, ob und wie die vorhandene Schieneninfrastruktur genutzt und ausgebaut werden kann, sowie stillgelegte Strecken reaktiviert und erforderliche Lückenschlüsse realisiert	In Bearbeitung

werden können. In der MBKS Ostfeld Teil II werden neben der Untersuchung der technischen Machbarkeit mehrerer Planfälle auch die verkehrliche Untersuchung mit Potentialanalyse und die Ermittlung von Nutzen- und Kosten-Quotienten vorgenommen.

Priorität hat zunächst die Anbindung des künftigen Standorts des Bundeskriminalamts (BKA). Die beauftragte MBKS Schiene Ostfeld hat hierzu ergeben, dass im Bereich des geplanten zentralen BKA-Standorts ein Haltepunkt an der Strecke der Ländchesbahn realisiert werden kann und eine zeitnahe Schienenanbindung möglich ist.

Die Schienenanbindung des Behördenstandortes kann als Teil eines Stufenkonzepts in aufeinanderfolgenden Umsetzungsphasen einer Gesamtmaßnahme realisiert werden: Als kurzfristige Übergangslösung (Ausbaustufe 1a) kann unter Beibehaltung der derzeitigen Taktung vorerst ein Bahnsteig auf der Nordseite der Ländchesbahntrasse errichtet werden.

In der darauffolgenden Umsetzungsphase (Ausbaustufe 1b) ist mit einem zweiten Gleis und einem weiteren Bahnsteig eine Taktverdichtung und damit ein attraktives Fahrplanangebot im 15-Minuten-Takt zwischen dem Behördenstandort und Wiesbaden Hauptbahnhof möglich.

Die Kosten für die erste Ausbaustufe (1a) mit einem Bahnsteig belaufen sich auf voraussichtlich 1,9 Mio. Euro. Für den Ausbau mit einem weiteren Bahnsteig (Ausbaustufe 1b) und für die Taktverdichtung werden ca. 8 Mio. Euro veranschlagt (jeweils ohne Planungskosten und USt).

Die Stadtverordnetenversammlung der LH Wiesbaden hat die Ergebnisse der MBKS zum BKA-Halt am 13.07.2023 zur Kenntnis genommen und in einem Beschluss das Verkehrsdezernat der LH Wiesbaden beauftragt, die nächsten erforderlichen Schritte, u. a. der Abschluss einer Planungsvereinbarung mit der Deutschen Bahn AG für einen Bahnhalt im Bereich des geplanten BKA-Standorts umzusetzen. Außerdem wurde das Verkehrsdezernat beauftragt die Kosten und mögliche Fördermittel für die Planung, Herstellung und Inbetriebnahme des Bahnhaltes zu ermitteln.

Die LHW ist im stetigen Austausch mit dem Mobilitätsbeauftragten des Landes Hessen Herrn Sparmann, dem Staatssekretär Herrn Deutschendorf sowie weiteren Vertretern des Landes Hessen, der DB AG, des RMV. Bei einem Runden Tisch „Schienengebundener Verkehr in Wiesbadens Osten - Behördenstandort BKA und urbanes Stadtquartier“ und der Landeshauptstadt Wiesbaden am 21. Februar 2023 wurde eine Förderung des neuen BKA-Haltepunktes in Aussicht gestellt. Für die Realisierung des neuen BKA-Haltepunktes können laut DB AG Synergien mit dem Bau der Wal-lauer Spange durch die DB Netz AG genutzt werden. Bei einem Runden Tisch am 01. August 2023 wurde festgehalten, dass mit der einfachen Schienenanbindung des BKA (Variante 1A) begonnen wird, da diese sich schnell realisieren lässt. Dazu wird derzeit eine Planungsvereinbarung mit der Deutschen Bahn ausgearbeitet.

Parallel wird in Schritten die schienengebundene Anbindung des Stadtquartiers Ostfeld vertiefend geprüft.

Integrierte Verkehrsuntersuchung

Erstellung eines Gesamtkonzeptes für alle Verkehrsträger; vertiefende Untersuchung der äußeren Erschließungsanknüpfungspunkte bis zur Konkretisierungsstufe Vorentwurfsplanung.

Im Vergabeverfahren

UMWELT

Inhaltlicher Sachstand

Bearbeitungsstand

Vertiefungsbereich Ostfeld im Rahmen der gesamtstädtischen Klimastudie mit integriertem klimaökologischem Leitbild

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hat die Stadt Wiesbaden die Erarbeitung eines gesamtstädtischen Klimagutachtens an das Institut für Klima und Energiekonzepte INKEK vergeben. INKEK begleitet darüber hinaus das Wettbewerbsverfahren als Klimaexperte. Innerhalb dieses gesamtstädtischen Gutachtens wird der Entwicklungsbereich Ostfeld vertiefend betrachtet. Die Leistungsbausteine wurden in Zusammenarbeit zwischen dem Stadtplanungsamt und dem Umweltamt gemeinsam festgelegt. Auf der gesamtstädtischen Ebene ist die Klimastudie noch nicht fertig gestellt, die Ergebnisse für den Vertiefungsbereich Ostfeld liegen allerdings vor. Diese enthalten unter anderem ein so genanntes klimaökologisches Leitbild, das sowohl plangrafische als auch verbale Pla-

Der Bericht befindet sich in der redaktionellen Fertigstellung.

Die Vorstellung der Ergebnisse durch den Gutachter vor den städtischen Gremien (Ausschüsse für Stadtentwicklung, Planung und Bau; Umwelt, Energie und Klima sowie Wirtschaftsausschuss) ist für Oktober 2023 vorgesehen.

nungsparameter für den Ideenwettbewerb formuliert. Im Ergebnis zeigt das klimaökologische Leitbild auf, an welchen Stellen eine besondere Klimasensibilität besteht und an welchen Stellen auf welche Weise städtebaulich reagiert werden soll. **Das klimaökologische Leitbild ist Teil der Auslobungsunterlagen des landschaftsplanerischen und städtebaulichen Ideenwettbewerbs.**

Lärmmessung ADU

Von 11/2020 bis 10/2021 hat das beauftragte Gutachterbüro ADU den auf das Ostfeld einwirkenden Gesamtlärm (Straßenverkehrslärm, Schienenlärm, Industrielärm, Fluglärm) messtechnisch täglich über 24 Stunden erfasst. In diesem Zusammenhang wurden auch die Anzahl der Überflüge über das Ostfeld ermittelt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die maßgeblichen Schallimmissionen resultieren aus dem Straßenverkehrslärm.

Immissionen aus Schienen- und Industrielärm waren nicht dominant.

Es besteht die gutachterliche Einschätzung, dass die Anzahl der Flugbewegungen im Vergleich zum Messzeitraum vervierfacht werden könnte, ohne die Grenzwerte der LAI-Hinweisen zur Ermittlung von Planungszonen zu überschreiten.

Hinweis:

Für den militärischen Flugplatz Wiesbaden-Erbenheim hat die hessische Landesregierung weder einen Bauschutzbereich festgesetzt noch sind im Regionalplan Südhessen Siedlungsbeschränkungsgebiete ausgewiesen. Das HMWEVW prüft derzeit, ob ein Lärmschutzbereich Auswirkungen auf das Entwicklungsgebiet Ostfeld haben wird. Eine erste vorläufige Prognose des HMWEVW aus dem Jahr 2020 kommt zu dem Ergebnis, dass „ein Lärmschutzbereich nach aktuellen Verkehrszahlen, innerhalb des Flughafengeländes läge, also keine rechtlichen Auswirkungen hätte (...)“. Die Prüfung durch das HMWEVW konnte bislang nicht abgeschlossen werden. Es ist derzeit nicht absehbar, wann ein Ergebnis der Berechnungen des HMWEVW vorliegen wird.

Der Bericht befindet sich in der redaktionellen Fertigstellung.

Die Vorstellung der Ergebnisse durch den Gutachter vor den städtischen (Ausschüsse für Stadtentwicklung, Planung und Bau; Umwelt, Energie und Klima sowie Wirtschaftsausschuss) ist für Oktober 2023 vorgesehen.

Artenschutzrechtliche Abschätzung zu abstandsbaasierten Wirkungsbeziehungen zwischen Biotop Kalkofen und dem neuen Behördenstandort

Artenschutzfachliche Ersteinschätzung (Risikoanalyse):

Auf Grundlage der bestehenden Kartierungen und vor Ort Kontrolle wurde eine gutachterliche Einschätzung zu einzuhaltenden Abständen

Behördeninterne gutachterliche Abschätzung

zwischen den Biotop Kalkofen und der geplanten Nutzung des Behördenstandortes BKA erarbeitet. Diese Abschätzung dient als behördeninterne Risikobewertung hinsichtlich des Artenvorkommens und dessen Beeinträchtigung.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen unbedingt erforderlich, um den Standort realisieren zu können. Die Prüfung auf Realisierung wird derzeit in der Verwaltung vorgenommen. In die Planungsanforderungen für den Ideenwettbewerb wurden in Abstimmung mit dem Umweltamt Hinweise für den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Umgang mit den artenschutzrechtlich erforderlichen Abstandsbeichen aufgenommen.

Leistungen zur Artenkartierung und Erstellung eines Artenschutz- und Biotopmasterplans für die artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse mit Fokusbetrachtung der Feldlerchenpopulation

Artenschutzfachliche Vertiefung:

Im Vergabeverfahren

Gegenstand der Ausschreibung ist eine artenschutzfachliche Erfassung und Bestandsanalyse sowie eine Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Arten und ihre Lebensräume.

Wesentliche Leistungen der Untersuchung werden sein:

- Sichten, Zusammenstellen und Auswerten vorhandener Gutachten, Erhebungsdaten und Datenrecherche
- Faunistische Erfassungen
- Artenschutzrechtliche und -fachliche Bestandsanalyse und Bewertung der potenziell vorkommenden Artengruppenpopulationen
- Analyse und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der städtebaulichen Planungsvorhaben auf Arten und ihre Lebensräume unter artenschutzrechtlichen Aspekten.
- Ermittlung der artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse mit Fokusbetrachtung der Feldlerchenpopulation.
- Datenrecherchen zu weiteren Feldlerchenvorkommen im Wiesbadener Stadtgebiet und Aufzeigen potenzieller Räume für den artenschutzrechtlichen Ausgleich
- Erstellen eines Artenschutz- und Biotopmasterplans
- Berichterstellung

Das Leistungsbild wurde mit dem Umweltamt erarbeitet und wird fachlich vom Umweltamt betreut.

Geomagnetische Prospektion

Derzeit wird ein Großteil der insgesamt rund 30 ha großen Fläche im Bereich des zukünftigen BKA-Standorts untersucht. Es werden flächendeckend Kampfmittelverdachtspunkte und archäologische Fundstellen erwartet.

In Bearbeitung

Hydrologie, Quellenschutz, Versickerung, Schwammstadt

Die im Folgenden aufgeführten Studien wurden in Abstimmung mit Umweltamt, ELW und HLNUG abgestimmt und durchgeführt. Bestandteil der Studien sind Bohrungen, Quellen- und Grundwasseruntersuchungen sowie Fachdatenauswertungen.

Die Gutachten Nrn. 1, 2 und 3 werden bei der nächsten Aktualisierung der Homepage, voraussichtlich Mitte Oktober, www.dein.wiesbaden.de/ostfeld zum Download bereitgestellt.

1.
Hydrogeologische Untersuchung der südlich gelegenen Quellen und Brunnen:
Umfang: Durchführung von 6 Kleinbohrungen im Bereich des Cyperusparks ohne Antreffen von Grundwasser; Ausbau von drei Bohrungen zu Grundwassermessstellen; chemisch-physikalische Wasseranalyse der Cyperusquellen, des Brunnens Hessler-Hof und des Ochsenbrunnens
Wesentliche Ergebnisse: Alle Quellen und Brunnen weisen Ähnlichkeiten in der Wasserchemie sowie eine konstante Schüttung auf; das Grundwasser fließt von Norden und Nordosten nach Süden und reicht wahrscheinlich bis zum Wäschbachtal; es werden dezentrale und semidezentrale Versickerungen empfohlen

2.
Durchführung von Folgelotungen zur Erkundung der Grundwasserstände im hydrologischen Winterhalbjahr: Es wurde kein Grundwasser in den Grundwassermessstellen angetroffen.

3.
Ermittlung des erforderlichen Erkundungsbedarfs für Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes: Auswertung von Fachdaten zur Ermittlung des Erkundungsbedarfs. Folgende Untersuchungen werden empfohlen:
a.) Kleinkalibrige Bohrsondierungen zur Erkundung durchlässiger Schichten
b.) Durchführung von Kernbohrungen, Ausbau zu Grundwassermessstellen sowie Durchführung von Versickerungsversuchen

Die Durchführung der kleinkalibrigen Bohrsondierungen (siehe 3.a.) befindet sich derzeit im Vergabeverfahren.

LANDWIRTSCHAFT	Inhaltlicher Sachstand	Bearbeitungsstand
Betroffenheitsanalyse Landwirtschaft, Existenzsicherung Landwirte	<p>Die Belange der Landwirtschaft spielen bei der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld eine besondere Rolle. Flächen, auf denen in Zukunft Bauland entstehen soll, werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. In der Vielzahl nutzen Pächter bestehende landwirtschaftliche Flächen. Nur wenige Eigentümer im Entwicklungsgebiet bewirtschaften ihre Flächen selbst. Die von den künftigen Baumaßnahmen betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe werden in Form eines Fachgutachtens im Hinblick auf den Grad ihrer Betroffenheit und auch in einem zweiten Schritt im Hinblick auf eine mögliche Existenzgefährdung untersucht. Zum derzeitigen Zeitpunkt befindet sich das Fachgutachten „Betroffenheitsanalyse“ in der Vorbereitung zur Vergabe. Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens werden die Flächen bekannt sein, die in der Zukunft voraussichtlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können.</p> <p>Weite Teile der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung werden im Entwicklungsgebiet erhalten bleiben. Der ökologischen Landwirtschaft kommt insbesondere im Hinblick auf die Kombination von landwirtschaftlicher Nutzung und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, auch in Bezug auf die Integration von Ausgleichsmaßnahmen, eine besondere Bedeutung zu.</p> <p>Nach aktuellem Kenntnisstand werden mind. 19 landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen des Fachgutachtens untersucht.</p>	Im Vergabeverfahren

Neubau des „Archäologischen Zentraldepots des Landes Hessen“ (AZH)

Das Hessische Ministerium für Wissenschaft und Kunst (HMWK) sucht für den Neubau des Archäologischen Zentraldepots Hessen (AZH) des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (LfDH) einen neuen Standort in der Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW). Um der Abteilung hessenARCHÄOLOGIE des LfDH zeitgemäße Arbeitsbedingungen zur Verfügung zu stellen und dem in den letzten Jahren gestiegenen Bedarf zur Sicherung und Bergung des archäologischen und paläontologischen Kulturerbes Rechnung zu tragen, ist eine Neuunterbringung erforderlich.

Vor diesem Hintergrund hat das LfDH Gespräche mit dem Stadtplanungsamt aufgenommen. Im Jahr 2020 wurde auf Grundlage des Anforderungsprofils des LfDH eine gesamtstädtische Standortuntersuchung durch das Architekturbüro Grabowski & Spork erarbeitet. Hierbei wurde neben weiteren Standorten auch der Entwicklungsbereich Ostfeld als möglicher Standort betrachtet. Im Ergebnis stellte sich dieser im

Entwicklungsbereich Ostfeld gelegene Standort als vorzugswürdig heraus, insbesondere auch wegen der zu erwartenden archäologischen Funde und des bereits kulturhistorisch geprägten Umfelds.

Parallel zur Vorbereitung der Auslobungsunterlagen für den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb hat das Stadtplanungsamt im Jahr 2023 den am Neubau des Archäologischen Zentraldepots Hessen (AZH) Beteiligten der Landesseite angeboten, das Vorhaben in den Ideenwettbewerb zu integrieren. Zwischen dem Hessischen Ministerium für Wissenschaft und Kunst (HMWK), dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (LfDH), dem Hessischen Ministerium der Finanzen (HMdF), dem Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH), dem Stadtplanungsamt und der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft als Entwicklungsträger und Treuhänder der SEM Ostfeld wurden Rahmenvorgaben definiert, die nach Abstimmung mit dem Preisgericht in die Auslobungsunterlagen aufgenommen wurden.

Mit dem AZH entsteht ein modernes Forschungszentrum für die Bodendenkmalpflege. Neben der Funktion als Arbeits- und Forschungsstätte dient der Standort zur Kulturgutverwaltung und Lagerung. Als eine Einrichtung von Kultur und Wissenschaft bietet der Standort zugleich ein hohes Potenzial für die Stadtgesellschaft und schafft gleichzeitig einen wissenschaftlichen und kulturellen Mehrwert für das urbane Stadtquartier. Das Nutzungskonzept für das AZH umfasst neben einem Hochregallager Multifunktionsflächen für die Zwischenlagerung archäologischer und paläontologischer Funde, Restaurierungs- und Präparationswerkstätten sowie Arbeitsbereiche und Büroräume der Mitarbeitenden der hessenARCHÄOLOGIE.

Mit dem neuen zentralen Standort für Hessen in Wiesbaden wird die hessenARCHÄOLOGIE in ihren Kernkompetenzen Bergen - Bewahren - Erforschen gestärkt. Er bietet dem LfDH als kultureller Einrichtung des Landes darüber hinaus wertvolle Möglichkeiten der örtlichen Vermittlungsarbeit.

Sachstand Gerichtsverfahren

Dem VGH Kassel liegen zwei Normenkontrollanträge gegen die Entwicklungssatzung Ostfeld (Beschluss Nr. 0294 der StVV vom 17.09.2020) vor. Ein Antrag auf Normenkontrolle wurde von einer Einzelperson, der zweite Antrag von mehreren Antragstellern gestellt. Bereits Ende 2022 wurde seitens des VGH Kassel den jeweiligen Antragstellern 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 Antragsteller dazu entschließen, an einem Mediationsverfahren teilzunehmen. Das Ziel der Stadt im Rahmen des Mediationsverfahrens besteht darin, beide Normenkontrollverfahren einer Erledigung zuzuführen. Insofern kann das Mediationsverfahren sinnvoll nur unter Beteiligung aller Antragsteller durchgeführt werden.

Die Normenkontrollverfahren werden daher derzeit fortgesetzt. Die LH Wiesbaden hat im Jahr 2022 auf die mittlerweile vorliegenden Antragsbegründungen erwidert. Eine ergänzende Antragsbegründung der Antragsteller des einen Verfahrens hat die LH Wiesbaden im August 2023 erreicht. Eine Terminierung zur mündlichen Verhandlung ist seitens des VGH noch nicht erfolgt.

Das beim Verwaltungsgericht Wiesbaden anhängige Klageverfahren des BUND gegen den Zielabweichungsbescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 12. Mai 2021, in dem die LHW beigeladen ist, ruht weiterhin bis zur Klärung der für das Verfahren vorgreiflichen Frage der Klagebefugnis eines anerkannten Umweltverbandes gegen einen Zielabweichungsbescheid durch das Bundesverwaltungsgericht in einem ähnlich gelagerten Verfahren.

Teil B

Erläuterungen zur Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) 2023 (Stand: 01.07.2023):

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

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 2023 eine Fortschreibung der KoFi 2022 dar. Ein Vergleich der beiden KoFis ergibt folgendes Bild:

- Die prognostizierten Gesamtausgaben steigen von 771,2 Mio. € auf 841,2 Mio. €. Dies entspricht einer Steigerung von 9,1 %.
- Die prognostizierten Einnahmen sinken von 658,1 Mio. € auf 653,2 Mio. €. Dies entspricht einer Reduktion von 0,8 %.
- Aus der Gegenüberstellung der prognostizierten Einnahmen und Ausgaben ergibt sich ein Ergebnis von -188,3 Mio. €. Ein Ergebnis in Höhe von -188,3 Mio. € im Jahr 2040 würde einem Gegenwartswert von -127,6 Mio. € entsprechen¹

	KoFi 2022	KoFi 2023	Delta abs.	Delta in %
Gesamtausgaben	771,2 Mio. €	841,2 Mio. €	70,2 Mio. €	9,1 %
Gesamteinnahmen	658,1 Mio. €	653,2 Mio. €	-5,0 Mio. €	-0,8 %
Ergebnis	-113,1 Mio. €	-188,3 Mio. €	-75,2 Mio. €	66,4 %

Durch Änderungen der Rahmenbedingungen wurde die Kosten- und Finanzierungsübersicht 2023 gegenüber der Übersicht aus dem Jahr 2022 angepasst. Bei der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2022 wurde nach Gegenüberstellung der Gesamtausgaben und Gesamteinnahmen wie aufgeführt ein Ergebnis von -113,5 Mio. EUR prognostiziert. Bei der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2023 liegt das Ergebnis bei -188,3 Mio. EUR.

Annahmen und Eingangsparameter, die der Kosten- und Finanzierungsübersicht zugrunde liegen, haben einen entscheidenden Einfluss auf die Höhe des prognostizierten Ergebnisses. In untenstehender Tabelle sind wesentliche Annahmen der KoFi 2022 aufgeführt. Die Auflistung ist nicht abschließend. Diese Auswahl wurde getroffen, da die jeweiligen Annahmen grundsätzlich maßgeblichen Einfluss auf das Ergebnis haben. In Spalte 4 ist ablesbar, welche Annahmen sich bei der KoFi 2023 geändert haben.

¹ Das prognostizierte Ergebnis bezieht sich auf das Jahr 2040, insofern sind 188,3 Mio. € für das Jahr 2040 nicht mit heutigen 188,3 Mio. € zu vergleichen. Vielmehr entsprechen 188,3 Mio. € im Jahr 2040 127,6 Mio. € heute (Gegenwartswert bei einem Diskontierungszinssatz von 2,25 % (unterstellte Inflationsrate) und einer Diskontierung über 17,5 Jahre).

Pos.	Annahmen / Eingangsparameter KoFi 2022		KoFi 2023
1	Bruttobauland des Stadtquartiers	67,5 ha	unverändert
2	Bruttobauland Büro- und Gewerbestandort B1	26,5 ha	unverändert
3	Einwohneranzahl im Stadtquartier	10.000	unverändert
4	Einwohner/Wohneinheit	2,1	unverändert
5	Kinder/Wohneinheit	0,7	unverändert
6	Kinderlose Wohneinheiten	800	unverändert
7	Bedarfe soziale Infrastruktur		unverändert
8	Kostentragung Entwässerung	Vollständige Kostentragung der Entwässerungsanlagen über das Treuhandvermögen	verändert Kostentragung der Regenentwässerungsanlagen weiterhin über das Treuhandvermögen, Kostentragung der Schmutzwasseranlagen über die ELW (s. hierzu auch „Anpassung bei der Entwässerung und Anl. zur SV“)
9	Durchschn. Neuordnungswert Stadtquartier [Basis: Anfang 2022 (KoFi 2022) bzw. Anfang 2023 (KoFi 2023)]	1285 €/m ²	verändert 1.265 €/m ² (s. hierzu auch „Anpassung bei der Entwässerung“)
10	Durchschn. Neuordnungswert B1 (Basis: Anfang 2022 (KoFi 2022) bzw. Anfang 2023 (KoFi 2023))	575 €/m ²	verändert 555 €/m ² (s. hierzu auch „Anpassung bei der Entwässerung“)
11	Finanzierungsmodell	Kreditaufnahme und rückzahlbare LHW-Mittel	unverändert
12	Durchschn. Finanzierungskosten bzgl. Kreditaufnahmen	3 % p.a.	unverändert
13	Erwartete zukünftige Kostensteigerung (Inflationierung Ausgaben)	2,25 % p.a.	unverändert aber Anpassung an reale Entwicklung bis Februar 2023
14	Erwartete zukünftige Erlössteigerung ab 2021 (Inflationierung Einnahmen)	2 % p.a.	unverändert aber Anpassung an reale Entwicklung bis Anfang 2023
15	Zeitplan		verändert

Im Folgenden sollen die Auswirkungen der einzelnen Annahmeänderungen bzw. Parameter auf das Gesamtergebnis aufgezeigt werden.

Hierbei werden die Änderungen zu Themenblöcken zusammengefasst, die ursächlich für die Abweichung des Ergebnisses der KoFi 2022 und der KoFi 2023 sind. Im Jahr 2022 sind die Themenblöcke:

- 1) Anpassung der KoFi an die real eingetretene Preissteigerung
- 2) Anpassung des Zeitplans
- 3) Anpassung Entwässerungsanlagen
- 4) Sonstige Anpassungen

Nachfolgend werden die Themenbereiche behandelt und die Teilabweichungen, die mit dem jeweiligen Thema verbunden sind, ausgewiesen. Dabei sind die Abweichungsbeträge immer mit den einhergehenden Veränderungen der Finanzierungskosten zu verstehen.

Anpassung an die real eingetretene Preissteigerung

Grundsätzlich gehen in das ausgewiesene Ergebnis der KoFi nicht Einnahmen und Ausgaben zu heutigen Preisen ein, sondern zu Preisen, die voraussichtlich bei Maßnahmendurchführung vorliegen werden. Einnahmen werden mit 2 %, Ausgaben mit 2,25 % p.a. inflationiert.

Ausgabenseite

Soweit keine aktuelle Kostenschätzung der Einzelmaßnahme vorliegt, wird bei jeder Aktualisierung der KoFi die antizipierte Preissteigerung durch die im Berichtszeitraum real eingetretene Preissteigerung ersetzt, um von dieser neuen Basis aus bis zur Maßnahnumsetzung erneut mit 2,25 % p.a. fortzuschreiben. Liegen neue Kostenschätzungen für den gleichen Leistungsumfang vor, bilden diese die Grundlage für die Inflationierung von 2,25 % p.a.

Bei der aktualisierten KoFi 2023 wurden die Kosten bis Februar 2023² 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 Statistischen Bundesamtes.

Entsprechend den unterschiedlichen Maßnahmen wurden acht Preisindizes verwendet. Es ist anzumerken, dass nicht für jede Maßnahme ein entsprechender Preisindex existiert und somit teilweise mit Stellvertretern gearbeitet werden muss, die den Merkmalen der Einzelmaßnahme am nächsten kommen.

Die im Jahr 2022 real eingetretene Preissteigerung führt zu einer Steigerung der Gesamtausgaben (inklusive mit den einhergehenden höheren Finanzierungskosten) von 15 %. Dies führt zu einer Ergebnisverschlechterung von 115,9 Mio. €.

Einnahmenseite

Analog der Ausgabenseite werden bei jeder KoFi grundsätzlich auch die Einnahmen inflationiert, jedoch mit dem Unterschied, dass die Einnahmen nicht mit 2,25 %, sondern bis zum geplanten Verkaufszeitraum

² Die maßgeblichen Preisindizes werden von den statistischen Ämtern nur quartalsweise erhoben. Die Berichtsmo-
nate sind Februar, Mai, August und November.

nur mit 2 % p.a. inflationiert sind. Das bedeutet, dass die Kofi 2022 auch für das Jahr 2022 eine 2-prozentige Preissteigerung unterstellte.

Die Anpassung der KoFi bzgl. der realen Preisanpassung erfolgt grundsätzlich über die Veränderung der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der LHW ermittelten Bodenrichtwerte bzw. über Referenzbodenrichtwertzonen, die den zukünftigen Baugebieten merkmalsbezogen am nächsten kommen. Derzeit liegen allerdings keine neuen Bodenrichtwerte für Wiesbaden vor (die nächste Veröffentlichung vom Gutachterausschuss ist im Frühjahr 2024 zu erwarten). Es existieren von den statistischen Ämtern auch keine geeigneten Preisindizes von Bauland. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die Baulandpreise im Jahr 2022 gestiegen sind, sodass der KoFi 2023 die Annahme zugrunde liegt, dass die Veränderungsrate für Baulandpreise im Jahr 2022 0 % beträgt.

Die Anpassung der einnahmenseitigen Preissteigerung für das Jahr 2022 von antizipierten 2 % auf 0 % führt zu einem Einnahmenverlust und damit auch zu höheren Finanzierungskosten, die in Summe zu einer Ergebnisverschlechterung in Höhe von 15,8 Mio. € führt.

Ausgaben- und einnahmenseitige Preisanpassungen für das Jahr 2022 zusammengerechnet, führen (inklusive damit einhergehenden höheren Finanzierungskosten) zu einer Ergebnisveränderung von -131,7 Mio. €.

Anpassung des Zeit- und Maßnahmenplans

Die zeitliche Abfolge der einzelnen Maßnahmen, die im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden, ist in einem Zeit- und Maßnahmenplan festgehalten. Dieser Zeitplan 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.

Auch dieses Jahr haben sich die Maßnahmen im Bereich der städtebaulichen Planverfahren konkretisiert, weshalb die aktuelle Zeit- und Maßnahmenplanung entsprechend aktualisiert wurde. So wurde im Sommer 2023 ein Wettbewerb als offener, zweiphasiger europaweiter städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb im kooperativen Verfahren gemäß § 3 RPW 2013 ausgeschrieben. Der Umgriff des Wettbewerbsgebietes umfasst neben dem Bereich, der für den Neubaustandort des BKA vorgesehen ist, auch das Gebiet des Stadtquartiers westlich der bestehenden Siedlung „Am Fort Biehler“ sowie große Teile des Landschaftsraumes und hat insgesamt eine Gebietskulisse von ca. 450 ha. Da der voraussichtliche künftige Nutzer – das BKA – und dessen Bauherr sowie alle weiteren zu beteiligenden Stellen bereits bekannt sind, wurden die Beteiligten auf Seiten des Bundes intensiv in die Vorbereitung des Wettbewerbs eingebunden. Der Vorbereitungs- und Beteiligungsprozess erfolgte somit in einem größeren Beteiligungskreis. Insbesondere zu berücksichtigen sind konkrete Flächenanforderungen des Nutzers BKA und damit verbundene Prüferfordernisse aufgrund der zukünftigen Nutzung als Sicherheitsbehörde. Neben der intensiven Einbindung der externen Projektbeteiligten auf Seiten des Bundes und des Landes wurde der Wettbewerb ebenso intensiv mit den beteiligten städtischen Fachämtern und städtischen Gesellschaften vorbereitet. Es ist vorgesehen, das gesamte Wettbewerbsverfahren zudem durch einen umfangreichen Beteiligungsprozess der Öffentlichkeit zu begleiten, siehe Ausführungen in Teil A der Vorlage - Sachstandsbericht.

Die Art und Komplexität des gewählten Wettbewerbsverfahrens sowie die Einbeziehung externer Planungsbeteiligter insbesondere auf Seiten des Bundes und Landes ermöglichen einen intensiven und

transparenten Prozess, dessen Ergebnis auf fachlicher Seite wie auch auf der Seite der Öffentlichkeit gemeinsam herbeigeführt wird. Die hierfür vorzusehenden Zeitläufe führen gleichzeitig dazu, dass sich die Bauleitplanung zeitlich – gegenüber den bisherigen Annahmen aus dem Vorjahr - nach hinten verlagert. Da die Vermarktung der Bauflächen erst mit Schaffung von Planungsrecht erfolgen kann, ist es aus heutiger Sicht nicht mehr realistisch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Jahr 2035 (inkl. Abwicklungsphase 2037) abzuschließen. Unter Berücksichtigung aller übrigen Faktoren wurde der Zeitplan dahingehend angepasst, dass die Maßnahme 2038 (inkl. Abwicklungsphase 2040) abgeschlossen wird.

Die Aktualisierung des Zeit- und Maßnahmenplans an die jetzigen Gegebenheiten hat eine Veränderung des prognostizierten Ergebnisses in Höhe von -24,9 Mio. € zur Folge.

Anpassung bei der Entwässerung

Die Neuordnungswerte (Verkehrswerte) der zu veräußernden Grundstücke waren bisher so kalkuliert, dass die Grundstücke erschließungsbeitragsfrei veräußert werden. Diese erschließungsbeitragsfreie Veräußerung galt auch für die Abwasserbeiträge, die die Stadt gemäß der Abwassersatzung zur Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen von den Grundstückseigentümern erhebt. Bedingt durch den erschließungsbeitragsfreien Ansatz wurden bisher auch alle Kosten der öffentlichen Abwassererschließung in der KoFi erfasst und gingen somit in das Ergebnis der KoFi ein.

Mit Aufstellung der KoFi 2023 wird bei der Kalkulation der Neuordnungswerte berücksichtigt, dass auch in einem förmlich festgelegten Entwicklungsgebiet die Beitragspflicht für Abwasseranlagen, die das Schmutzwasser betreffen, nicht aufgehoben ist. Die erschließungsbeitragsfreie Veräußerung der Grundstücke wird mit Aufstellung der KoFi 2023 zwar grundsätzlich beibehalten, aber der Neuordnungswert berücksichtigt nun einen Abschlag, der sich dadurch ergibt, dass die Grundstückseigentümer im Entwicklungsbereich noch einen Abwasserbeitrag an die Stadt zu entrichten haben. Der Abschlag wird mit 20 €/m² angenommen. Bei der KoFi 2022 lag der geschätzte durchschnittliche Neuordnungswert bei 1285 €/m² (Stadtquartier) bzw. 575 €/m² (B1) (Basis Anfang 2022). Wie unter „Anpassung an die real eingetretene Preissteigerung“ dargelegt, wird für das Jahr 2022 keine Veränderung der Baulandpreise unterstellt, sodass der konjunkturell fortgeschriebene Neuordnungswert mit neuer Basis Anfang 2023 ebenfalls 1285 €/qm bzw. 575 €/m² beträgt. Durch den Abschlag von 20 €/m² reduzieren sich die Neuordnungswerte auf 1265 €/m² (Stadtquartier) und 555 €/m² (B1). Die Reduktion der Neuordnungswerte führt zu Mindereinnahmen bei den Grundstücksverkäufen.

Werden Abwasserbeiträge nunmehr in der Kalkulation der Neuordnungswerte berücksichtigt, gilt zu bedenken, dass auch die Kosten der Abwasseranlagen differenzierter betrachtet werden müssen. So wird jetzt unterschieden zwischen Kostenpositionen, die das Schmutzwasser und das Regenwasser betreffen. Einrichtungen zur Regenentwässerung gehören zur Straße (vgl. § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) und deren Kosten sind (wie die Straßen selber) weiterhin Bestandteil der KoFi. Anlagen, die der Beitragspflicht unterliegen (dazu gehören Anlagen die das Schmutzwasser betreffen), werden hingegen nur noch nachrichtlich in der KoFi aufgeführt, da diese Anlagen aus der Erhebung der Beiträge finanziert werden. Ohne diese Differenzierung und die Herausnahme der Kostenpositionen für Anlagen des Schmutzwassers, bei gleichzeitiger Erhebung von Abwasserbeiträgen, würde es zu einer Doppelbelastung der Grundstückseigentümer kommen. **Der Einnahmeausfall bei den Grundstückserlösen auf der einen Seite und die Herausnahme der Kostenpositionen für Anlagen des Schmutzwassers auf der anderen Seite heben sich nicht gegenseitig auf, sondern haben einen positiven Nettoeffekt in Höhe von 78,4 Mio. € auf das Ergebnis.**

Sonstige Anpassungen

Unter sonstige Anpassungen wurden die Maßnahmen erfasst, die nicht bereits den anderen drei Themenbereichen zugeordnet werden konnten. Dabei handelt es sich um neue Maßnahmen oder um Anpassungen bzgl. bereits bestehender Maßnahmen. Diese ergeben sich aus Kenntnissen, die zum Zeitpunkt der KoFi 2022 noch nicht vorlagen.

Hierbei handelt es sich um zahlreiche Änderungen, die jede für sich betrachtet meistens nur im fünf- bis niedrigen sechststelligen €-Bereich liegen. Abweichend hiervon und deshalb erwähnenswert ist

- die Verfügungstellung von Kämmereimitteln, die das Ergebnis um 3,3 Mio. € verbessern
- ein geringerer Personalbedarf des Treuhänders, der das Ergebnis um 1,6 Mio. € verbessert
- und ein komplexeres und mit der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen abgestimmtes Wettbewerbsverfahren unter umfangreicher Beteiligung der Öffentlichkeit, das zu Mehrkosten von 1 Mio. € führt.

In Summe haben diese sonstigen Anpassungen eine Verbesserung des prognostizierten Ergebnisses in Höhe von 3 Mio. € zur Folge.

Überblick

Nachstehend werden die Teilabweichungen, die sich durch die oben aufgeführten Änderungen ergeben, noch einmal zum Überblick zusammenfassend dargestellt. Positive Werte entsprechen einer Ergebnisverbesserung, negative Werte einer Ergebnisverschlechterung.

Themenbereiche der Anpassung	Mio. €
Anpassung an die real eingetretene Preissteigerung 2022	-131,7
Anpassung des Zeitplans	-24,9
Anpassung bei der Entwässerung	+78,4
Sonstige Anpassungen	+3,0
Gesamtergebnisveränderung	-75,2

Chancen und Risiken

Im Folgenden wird auf die finanziellen Chancen und Risiken eingegangen. Grundsätzlich ist hervorzuheben, dass das prognostizierte Ergebnis teilweise sehr sensibel auf Änderungen der der KoFi zugrundeliegenden Annahmen reagiert.

So liegt der KoFi beispielsweise die Annahme zugrunde, dass im Stadtquartier Wohnraum für 10.000 Bürger entsteht. Sollte der weitere Planungsprozess zeigen, dass z.B. mehr Einwohner im Stadtquartier Platz finden können, erhöht dies automatisch die Bedarfe an sozialer Infrastruktur. Es müssen mehr Kitas, Spielplätze, Bewegungsflächen, evtl. mehr oder größere Schulen etc. errichtet werden.

Aber nicht nur die Ausgabenseite, sondern auch die Einnahmenseite ist direkt betroffen: Mehr soziale Infrastruktur zieht einen höheren Flächenverbrauch für diese Einrichtungen nach sich. Da aber das Brutto- bauland mehr oder weniger begrenzt ist, geht ein höherer Flächenverbrauch für die soziale Infrastruktur mit einer geringeren vermarktbareren Nettobaulandfläche einher. Die Nettobaulandfläche wiederum ist eine Determinante, die ihrerseits die Einwohnerzahl beeinflusst.

Dieses Beispiel verdeutlicht bereits, dass bis zur Beendigung der Bauleitplanung die Konkretisierung der Einwohnerzahl ein iterativer Prozess ist. Iterative Prozesse existieren aber nicht nur bei der Bestimmung der voraussichtlichen Einwohnerzahl, sondern spielen auf unterschiedlichen Ebenen eine Rolle. Insofern stellt ein prognostiziertes Ergebnis von -188,3 Mio. € nur eine Momentaufnahme dar und das Ergebnis wird sich in Zukunft weiterhin nach oben oder unten verändern. Einzelne Annahmeveränderungen können dabei durchaus höhere zweistellige Millionenbeträge bewirken.

Obiges vorausgeschickt, sind die finanziellen Chancen und Risiken im Vergleich zum Vorjahr überwiegend gleichgeblieben und sollen nachfolgend nochmal erläutert werden.

Preisentwicklung

Wie aufgezeigt, ist die Verschlechterung des prognostizierten Ergebnisses im Wesentlichen auf die ausgaben- und einnahmenseitige Preisanpassungen für das Jahr 2022 zurückzuführen. Die reale Baupreissteigerung war deutlich höher, die reale Baulandpreissteigerung geringer als die antizipierte durchschnittliche Preisentwicklung.

Bereits vor dem Jahr 2022 lagen die realen Baupreissteigerungen über der antizipierten durchschnittlichen Preissteigerungsrate der KoFi von 2 % p.a. (bis zur KoFi 2021) bzw. 2,25 % p.a. (ab KoFi 2022). Dies führte bis zur KoFi 2022 jedoch nicht zu einer Verschlechterung des prognostizierten Ergebnisses, da in der Vergangenheit die Baulandpreise stärker gestiegen sind als die Baupreise. Insofern hatte die Entwicklung der Baulandpreise den negativen Effekt der Baupreise auf das Ergebnis kompensiert bzw. überkompensiert.

Wie bereits im Bericht zum Stand der Maßnahme vom Jahr 2022 ausgeführt (SV 22-V-61-0019), ist für das prognostizierte Ergebnis weniger die absolute Höhe der Inflation bzw. Baupreissteigerung entscheidend, sondern vielmehr wie sich die Entwicklung der Baupreise und Baulandpreise zueinander verhält.

Es existiert mittel- bis langfristig zwar eine hohe Korrelation zwischen Baupreisen und Baulandpreisen, da beide Märkte letztendlich auf ein Unter- oder Überangebot am Immobilienmarkt reagieren, aber die Reaktion kann durchaus mit unterschiedlichen Geschwindigkeiten erfolgen. Zurzeit arbeitet die Bauindustrie noch die Auftragsbestände der Vergangenheit ab. So ist die Kapazitätsauslastung derzeit noch relativ hoch und die Bauindustrie immer noch in der Lage Preissteigerungen durchzusetzen. Der Immobilienmarkt reagierte hingegen auf die höheren Zinsen, steigenden Baupreisen und hohen Grundstückskaufpreisen wesentlich schneller. So haben Nachfrager für Bauland, insb. Projektentwickler bzw. die Projektentwicklungssparten großer Wohnungsbaunternehmen etwa zur Jahreswende 2021/2022 überwiegend Projekte gestoppt, da die erzielbaren Mieten unterhalb der Kostenmieten lagen und somit Projekte zunehmend unrentabler wurden. Da der Markt für Bauland ein enger Markt mit wenig Anbietern, Nachfragern und Transaktionen ist, hat der Nachfrageausfall der Projektentwickler einen schnellen dämpfenden Einfluss auf dem Markt für Bauland, während wie oben aufgezeigt die Bauindustrie noch die Auftragsbestände der Vergangenheit abarbeiten kann und somit die derzeitige Lage sich noch nicht in den Baupreisen niederschlägt.

Zahlen von Forschungsunternehmen deuten darauf hin, dass die Kapazitätsauslastung mittlerweile tatsächlich sinkt. So sank die Kapazitätsauslastung gem. ifo-Institut den sechsten Monat in Folge und lag im Juli 2023 bei 73,3 %, während Sie im Juli 2022 noch bei 78,3 % lag.³

³ Vgl. ifo Konjunkturperspektiven, Juli 2023, S. 16,

Zu den jüngsten Ergebnissen der ifo Konjunkturumfragen vom August 2023 schreibt das ifo-Institut:

„Im Bauhauptgewerbe setzte der Geschäftsklimaindikator seine Talfahrt fort. Die Unternehmen waren merklich unzufriedener mit den laufenden Geschäften. Zudem greift der Pessimismus für die kommenden Monate immer mehr um sich.“⁴

Bezogen auf das Bauhauptgewerbe ist mittlerweile die Anzahl der Unternehmen die mit Preissenkungen planen größer, als die Anzahl der Unternehmen die mit steigenden Preisen planen.⁵

Diese Frühindikatoren deuten darauf hin, dass der Auftrieb bei den Baupreisen gebrochen ist.

Aus dem von der Europäischen Zentralbank (EZB) durchgeführten Survey of Professional Forecasters für das dritte Quartal 2023 geht hervor, dass die Erwartungen für die Gesamtinflation auf Verbraucherpreis-ebene für die Jahre 2023, 2024 und 2025 bei 5,5 %, 2,7 % und 2,2 % liegen. Die längerfristigen Erwartungen (2028) belaufen sich auf 2,1 %.⁶

Aber auch bei der gemessenen Inflation scheint sich ein Trendwechsel abzuzeichnen. Gemessen gegenüber dem jeweiligen Vorjahresmonat erreichte im November 2022 der Preisauftrieb auf Verbraucher-ebene seinen Höhepunkt (8,6 % in Hessen, 8,8 % auf Bundesebene). Seitdem sind die Preissteigerungen gegenüber den Vorjahreswerten zwar immer noch deutlich positiv, fallen aber tendenziell (Augustwerte: 6,0 % Hessen, 6,1 % Bund).

Eine ähnliche Entwicklung ergibt sich bei der Betrachtung der Baupreise in Hessen. Hier liegt die Preissteigerungsrate im Februar 2023 gegenüber Februar 2022, je nach Wahl des Baupreisindex, zwischen 14,6 % (Bürogebäude) und 18,9 % (Straßenbau). Auch hier nimmt die Steigerungsrate gegenüber der Vorjahresperiode mittlerweile ab und ist im Jahresvergleich seit Mai 2023 in den einstelligen Prozentbereich zurückgekehrt.

Sowohl vor dem Hintergrund der oben skizzierten theoretischen Herleitung als auch vor dem Hintergrund des dargestellten empirischen Befundes, wird für die SEM keine dauerhafte Entkopplung von Baupreisen und Baulandpreisen erwartet. Aus diesen Gründen erscheint es weiterhin gerechtfertigt, von einer zukünftigen durchschnittlichen Preissteigerung von 2 % p.a. (Einnahmen) bzw. 2,25 % p.a. (Ausgaben) auszugehen. Dies schließt nicht aus, dass auch im Jahr 2023 die Steigerungsrate bei Baupreisen höher sein könnte als die Steigerungsrate bei Baulandpreisen, sodass das Ergebnis der KoFi 2024 durch die Preis-anpassung nochmal belastet werden könnte. Es sprechen jedoch gute Gründe dafür, dass der Höhepunkt der Baupreissteigerung überschritten ist. Ob es zu einer Be- oder Entlastung kommt, wird nicht zuletzt von den Bodenrichtwerten im Jahr 2024 abhängen, die im Gegensatz zu 2023 wieder aktualisiert zur Verfügung stehen.

Erbbaurechte

Gemäß dem in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 17.09.2020 hinzugefügten Beschlusspunkt III Ziffer 1 g sollen auch Grundstücke im Erbbaurecht vergeben werden. Derzeit ist noch offen in welcher Größenordnung dies politisch gewollt ist. Eine erste juristische Prüfung hat ergeben, dass im Rahmen der SEM die Vergabe von Erbbaurechten im Einzelfall, nicht aber flächendeckend möglich ist. Von rechtlichen Aspekten abgesehen, würde eine Vergabe von Erbbaurechten im erheblichen Umfang das wirtschaftliche Ergebnis der SEM substanziell beeinflussen, da die Erträge zum überwiegenden Teil

⁴ siehe Pressemitteilung vom ifo-institut vom 25. August 2023, „ifo Geschäftsklimaindex fällt (August 2023)“

⁵ Vgl. Pressemitteilung des ifo-Instituts vom 28.Juli 2023, „Preiserwartungen der Unternehmen steigen geringfügig“

⁶ Vgl. The ECB Survey of Professional Forecasters, Third quarter of 2023, S. 3

nicht dem Treuhandvermögen zufließen, sondern erst im späteren Verlauf dem städtischen Haushalt zugutekommen.

Unter der Annahme, dass 1 % der Wohnbauflächen im Erbbaurecht zu marktüblichen Konditionen vergeben werden, würde sich das Ergebnis nach einer ersten Schätzung um ca. 5 Mio. € negativ verändern. Demgegenüber stehen nach Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bei marktüblichen Erbbauzinsen entsprechende fortlaufende Erträge im städtischen Haushalt.

Quartiersgaragen

Das neue Stadtquartier soll im Sinne einer nachhaltigen Mobilität überwiegend autofrei ausgelegt werden. Im Rahmen der Auslobung zum städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs wurde als Zielgröße ein Stellplatzschlüssel von 0,2 Stellplätze je Wohneinheit formuliert. Für gewerbliche Nutzungen innerhalb des Stadtquartiers soll ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 15 Beschäftigte angenommen werden. Für die soziale Infrastruktur, Sportstätten, Einzelhandel etc. soll sich das Stellplatzangebot entsprechend des übergeordneten Ziels eines stark reduzierten Stellplatzschlüssels orientieren.

Die für die oben genannten Nutzungen einzuplanenden Kfz-Stellplätze sollen nicht einzelnen Gebäuden zugeordnet werden, sondern stattdessen gebündelt in mindestens zwei Quartiersgaragen im Quartier platziert werden. Die hierfür benötigten Grundstücke wären einer Wohnbebauung entzogen und könnten nicht als Wohnbauland veräußert werden.

Vom Konzept ist es abhängig in wieweit die Baukosten sowie die Kosten für die notwendigen Grundstücke auf die privaten Investoren überwältigt 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.

Büro- und Gewerbestandort

Analog zur KoFi 2022 wird auch in diesem Jahr von einem allgemeinen Büro- und Gewerbestandort ausgegangen und nicht auf eine spezifische Nutzung des Bundeskriminalamtes abgestellt. Solange die Machbarkeitsstudie des Bundeskriminalamtes nicht abgeschlossen ist und der Bund sich nicht belastbar festgelegt hat, dürfte es weiterhin zu früh sein, die KoFi entsprechend anzupassen.

Bei einer BKA-Nutzung kann einerseits davon ausgegangen werden, dass das BKA die Erschließung selbst durchführt und sich somit die Erschließungskosten, die sonst über das Treuhandvermögens finanziert werden, reduzieren. Andererseits wird der Verkehrswert von B1 sinken, da das Grundstück nicht voll erschlossen veräußert wird. Man kann davon ausgehen, dass sich die Effekte hieraus ungefähr gegenseitig aufwiegen.

Ergebnisverbessernd wäre aber der Umstand, dass der Grundstücksverkauf wesentlich schneller durchgeführt werden kann und somit frühzeitiger Erlöse aus Grundstücksverkäufen generiert werden. Damit würden die Finanzierungskosten sinken, mit entsprechend positiven Auswirkungen auf das Ergebnis.

Fördermittel

Bis einschließlich der KoFi 2022 waren keine Fördermittel bei der Ergebnisberechnung berücksichtigt. In der KoFi 2023 ist erstmalig ein kleiner Fördermittelbetrag enthalten. Ein Zuwendungsbescheid aus Mitteln des Programms „Nachhaltiges Wohnumfeld - Konzepte und Baulanddialoge“ liegt vor. Die Fördermittel in

Höhe von insgesamt 100.000 €, die als nicht rückzahlbarer Zuschuss aus Landesmitteln bewilligt wurden, sind in der KoFi 2023 als Einnahme für das Jahr 2023 und 2024 erfasst.

Darüberhinausgehende Fördermittel, die das Ergebnis verbessern würden, sind weiterhin nicht in der KoFi berücksichtigt. Dies gilt auch für einen weiteren Antrag, der im Rahmen des gleichen Programms gestellt wurde und derzeit bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen geprüft wird.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass größere Fördermittelbeträge, die das Ergebnis substantiell verbessern werden, erst in der Investitionsphase zum Tragen kommen. Da derzeit die voraussichtlichen Kosten der SEM in das prognostizierte Ergebnis eingehen, ohne zukünftige Fördermittel zu berücksichtigen, fällt das jetzt prognostizierte Ergebnis schlechter aus, als es (unter sonst gleichen Annahmen) nach Abschluss der Maßnahme sein wird.

Am Beispiel der sozialen Infrastruktur soll dies kurz skizziert werden:

Die KoFi 2023 weist Kosten für die soziale Infrastruktur von 321,0 Mio. € aus. Würden alle Maßnahmen der sozialen Infrastruktur im Jahr 2023 umgesetzt werden (also ohne Fortschreibung der Kosten um 2,25 % p.a. bis Maßnahmenumsetzung), lägen die Kosten der sozialen Infrastruktur heute bei 262,5 Mio. €. Unter Anwendung der heutigen Fördermittelkulisse (2023) würden voraussichtlich insg. 29,4 Mio. € Fördermittel als Zuschuss eingeworben werden können. Bei Kosten (heute) von 262,5 Mio. € entspricht dies einer Fördermittelquote von 11,2 %. Das Ergebnis der SEM würde jedoch nicht nur durch die direkten Förderzuschüsse verbessert, sondern auch die Finanzierungskosten würden sich reduzieren, da eine geringere Darlehensaufnahme notwendig wäre. Wird zum Zeitpunkt der jeweiligen Maßnahmendurchführung eine gleich hohe Fördermittelkulisse wie heute unterstellt, würde sich das Ergebnis nach einer vereinfachten Rechnung allein aufgrund der Fördermittel bzgl. der sozialen Infrastruktur um ca. 46,7 Mio. € verbessern (inkl. geringeren Finanzierungskosten).

Es soll hier nochmal ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass obiger Berechnung Förderprogramme zugrunde liegen, die heute in Anspruch genommen werden könnten. Bis Maßnahmenumsetzung können sich die Fördermittelhöhen ändern, Förderprogramme ganz wegfallen oder neue Förderprogramme aufgesetzt werden. Obige Berechnung soll anhand der sozialen Infrastruktur lediglich aufzeigen, dass Förderprogramme einen signifikanten Einfluss auf das Ergebnis haben können

Da die Art und der Umfang der zukünftigen Förderprogramme unklar sind, lässt sich derzeit die Höhe der in Zukunft zufließenden Fördermittel nicht hinreichend zuverlässig bestimmen. Dem Vorsichtsprinzip folgend, wird weiterhin so verfahren, dass Fördermittel erst als Einnahmen (und damit ergebnisverbessernd) in die KoFi eingestellt werden, wenn sie mit hinreichender Sicherheit bestimmt werden können, wenn gleich diese konservative Vorgehensweise zu einem schlechteren prognostizierten Ergebnis führt.

Mittel der Kämmerei

Zur Senkung der Finanzierungskosten hat die Kämmerei im Jahr 2022 und 2023 Mittel in Höhe von 7,6 Mio. € bereitgestellt. Durch die Mittelbereitstellung wird im Jahr 2023 nur eine geringe externe Darlehensaufnahme notwendig sein. Mit Ausnahme von ca. 167.000 € an ESWE-Verkehr für die Machbarkeitsstudie I liegt der KoFi 2023 die Annahme zugrunde, dass Mittel nicht vor Ende 2023 zurückgezahlt werden. Die bestehende Beschlusslage gewährleistet für das Jahr 2023 eine ausreichende Darlehensaufnahme, um gegebenenfalls die Rückzahlung an die LHW vorzeitig zu leisten.

Zinsentwicklung

Im Jahr 2022 war ein deutlicher Zinsanstieg festzustellen. Bereits bevor die EZB die Leitzinsen erhöhte, stiegen die langfristigen Zinsen an. Während zu Jahresanfang die Umlaufrendite von Bundesanleihen mit einer Restlaufzeit von 9-10 Jahren bei -0,2 % lag, lag dieser Wert Ende 2022 bei 2,5 %. Seitdem tendiert der Markt trotz Erhöhung der Leitzinsen seitwärts und liegt im August 2023 weiterhin bei etwa 2,5 %. Es hat sich eine deutliche inverse Zinsstruktur herausgebildet, das heißt die kurzfristigen Zinsen liegen über den langfristigen Zinsen. Dies kann dahingehend interpretiert werden, dass die Marktteilnehmer auf längere Sicht sinkende Inflationsraten und fallende Zinsen erwarten.

Für die geplante Laufzeit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme liegt der KoFi 2023 bzgl. Darlehensaufnahmen ein durchschnittlicher Zinssatz von 3 % p.a. zugrunde. Diese Annahme ist seit Aufstellung der ersten KoFi im Jahr 2019 unverändert. Die momentanen Finanzierungsbedingungen im langfristigen Bereich dürften zurzeit leicht über diesem Wert liegen. Da die Darlehensaufnahme jedoch über einen sehr langen Zeitraum erfolgen wird und größere Volumina erst in ein paar Jahren bei der Investitionsphase anstehen, ist für das prognostizierte Ergebnis ein momentanes leichtes Überschreiten von 3 % bei den Finanzierungsbedingungen von untergeordneter Bedeutung. Vor diesem Hintergrund wird kein Anpassungsbedarf hinsichtlich des angenommenen durchschnittlichen Zinses von 3 % gesehen.

Eine Zinsabsicherung wurde geprüft. Nach Abwägung der Vor- und Nachteile erscheint sie im derzeitigen Umfeld nicht sinnvoll.

Weitere Bedarfe von Fachämtern

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung der KoFi 2023 die Bedarfe, die von Fachämtern angemeldet wurden und in die Auslobungsunterlagen zum städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb eingeflossen sind, kostenmäßig erfasst. Dies gilt jedoch nicht für folgende Positionen:

- Schul- und Vereinsschwimmbad
- Stadtteilbibliothek
- Freizeitgärten bzw. Freizeitgartenparks

Schul- und Vereinsschwimmbad

Das Hessische Schulgesetz legt dem Schulträger auf, Gelegenheiten für Schwimmunterricht zu schaffen. Da die Schulschwimmkapazitäten in Wiesbaden für die Schulen im Ostfeld nicht ausreichen, hat das Schulamt bzw. Sportamt im Jahr 2023 den Bedarf an einem Schul- und Vereinsschwimmbad angemeldet. Nach einer ersten überschlägigen Grobschätzung würde das angedachte Schulschwimmbad 14-15 Mio. € (Preisbasis Anfang 2023) kosten. Da das Schulschwimmbad voraussichtlich eine höhere Kapazität aufweist als der Ostfeldinduzierte Bedarf, würde gegebenenfalls eine Kostenübernahme über das Treuhandvermögen nur anteilig erfolgen können.

Stadtteilbibliothek

Ebenfalls neu ist die Forderung nach einer Stadtteilbibliothek, die in einem der vorgesehenen Campus oder an anderer Stelle im Stadtquartier mitgeplant werden soll. Als Fläche wird hierfür eine Größenordnung von 680 qm BGF angegeben. Nach einer ersten überschlägigen Grobschätzung würde die Stadtteilbibliothek 5-6 Mio. € kosten (Preisbasis Anfang 2023).

Freizeitgärten bzw. Freizeitgartenparks

Gemäß Auslobungsunterlagen zum städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs soll ein Angebot an Freizeitgartennutzung von 300 m² pro 14 gartenlose Wohneinheiten mitgeplant werden. Hiervon sollen 10 % des Bedarfs in öffentliche und private Grün- und Freiflächen (Parks, Innenhöfe, Schulhöfe, Außenanlagen von KITAs und Seniorenheimen etc.) im Sinne der Multicodierung integriert werden, sodass für diesen Anteil keine gesonderte Anlage/Fläche nötig werden. Weitere 15 % des Bedarfs sollen aus Flächen bestehen, die gemeinschaftlich genutzt werden, sodass als möglicher Zielwert für die Freizeitgartennutzung 225 m² gelten. Bei insgesamt 4.750 geplanten Wohneinheiten würde dies einen Flächenbedarf von bis zu 7,6 ha erfordern. Hinzu kommen noch Infrastrukturflächen wie z.B. Erschließungswege.

In der KoFi 2023 sind Kosten für das Schulschwimmbad, der Stadtteilbibliothek und der Freizeitgärten nicht erfasst. Es soll abgewartet werden, welche Ideen die Wettbewerbsteilnehmer hierzu entwickeln und wie das politische Votum der Stadtverordneten dazu aussieht.

III. Geprüfte Alternativen

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

Bestätigung der Dezerne*innen

27.09.2023



Mende

Oberbürgermeister