

Betreff Bierstadt Nord - Städtebaulicher Vertrag - Mehrkosten

Dezernat/e V/66

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

Erforderliche Stellungnahmen

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

Beratungsfolge

- Kommission
- Ausländerbeirat
- Kulturbeirat
- Ortsbeirat
- Seniorenbeirat

(wird von Amt 16 ausgefüllt) **DL-Nr.**

- nicht erforderlich erforderlich
- nicht erforderlich erforderlich
- nicht erforderlich erforderlich
- nicht erforderlich erforderlich
- nicht erforderlich erforderlich

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats

Tagesordnung A Tagesordnung B

Umdruck nur für Magistratsmitglieder

Stadtverordnetenversammlung

nicht erforderlich erforderlich

öffentlich nicht öffentlich

wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

Anlage 01: Beschluss Nr. 0153 vom 30.03.2017
Anlage 02: Kostenberechnung

Anlagen nichtöffentlich

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)

Beim Baugebiet Bierstadt Nord wurde zur Umlegung und zur Übernahme von Infrastrukturkosten, die nicht Bestandteil der Erschließungsbeiträge sind, ein städtebaulicher Vertrag mit den Grundstückseigentümern geschlossen. Große Teile der Aufgaben der Landeshauptstadt Wiesbaden, die sich aus dem Vertrag ergeben, wurden mittlerweile realisiert. Dazu zählen die gesamte Bodenmodellierung der Grünflächen, die Oberflächenentwässerung, die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes, die Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz und die Untersuchungen zu Kampfmitteln. Das Amt 66 möchte, in Zusammenarbeit mit dem Amt 67 in den Jahren 2023 und 2024, die Planung und Ausführung der Grünflächen beauftragen.

Hierzu wurde die Kostenschätzung, die Grundlage des städtebaulichen Vertrages war, aktualisiert. Die Preissteigerungen der letzten Jahre führen dazu, dass die kalkulierten Ausgaben aus dem städtebaulichen Vertrag die Kosten für die Herstellung der Grünflächen um rund 870.000 € übersteigen.

C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen:
 - 1.1. Mit Beschluss Nr. 0153 vom 30.03.2017 wurde dem städtebaulichen Vertrag „Bierstadt Nord“ zugestimmt. Mit dieser Zustimmung wurde sowohl die Finanzierung der Infrastruktur geregelt, als auch der Plan zur Freiflächengestaltung vorgelegt.
 - 1.2. Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist mit Abschluss des städtebaulichen Vertrages „Bierstadt Nord“ Verpflichtungen gegenüber den Grundstückseigentümern eingegangen. Eine dieser Verpflichtungen ist es, die Grünflächen gemäß der damals vorliegenden Planung herzustellen.
 - 1.3. Über den städtebaulichen Vertrag stehen Mittel in Höhe von 8.957.817 € zur Verfügung, mit denen Infrastrukturkosten, die nicht Bestandteil der Erschließungsbeiträge sind, gedeckt werden können.
 - 1.4. Bis auf die Planung und Herstellung der Grünflächen wurden alle Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag bereits erfüllt. Bisher wurden dafür ca. 4.767.817 € verausgabt.
 - 1.5. Die Kosten zur Herstellung von Grünflächen inkl. Planung sind in den letzten Jahren inflationsbedingt sehr stark gestiegen und werden für Bierstadt Nord, nach aktueller Kostenschätzung, mit 5.060.000€ angesetzt.
 - 1.6. Gemäß städtebaulichem Vertrag sind Nachforderungen gegenüber den Eigentümern durch Preissteigerungen im Vertrag ausgeschlossen.
 - 1.7. Die Ämter 67 und 66 haben bei der Gestaltung der Grünflächen Leistungen reduziert, um den zusätzlichen Mittelbedarf zu minimieren. Trotzdem besteht ein Finanzierungsdefizit von rund 870.000 €. Eine weitere Reduzierung der Leistung wäre eine Vertragsverletzung.

2. Es wird beschlossen:

2.1. Die zusätzlich erforderlichen Mittel für die Herstellung der Grünflächen in Bierstadt Nord in Höhe von 870.000 € werden genehmigt.

2.2. Die fehlenden Mittel in Höhe von 870.000 € werden von Dez. V/66 zum Haushalt 2025 als weiterer Bedarf angemeldet.

D Begründung

Zur Übernahme von Infrastrukturkosten im Baugebiet Bierstadt Nord, die nicht Bestandteil der Erschließungsbeiträge sind, wurde ein städtebaulicher Vertrag mit den Grundstückseigentümern geschlossen. Dieser Vertrag beinhaltet Maßnahmen zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers, die Grün- und Freiflächengestaltung, die Projektsteuerung, die Ausgleichsmaßnahmen, die Kompensationsmaßnahmen zum Arten- und Biotopschutz, verschiedene Gutachten und die Bereitstellung von Grundstücken zum Gemeinbedarf. Bis auf die Planung und Realisierung der Freiflächen wurden bereits alle Verpflichtungen, die der Landeshauptstadt Wiesbaden aus dem Vertrag auferlegt wurden, erfüllt.

Für die Erfüllung der vertraglich vereinbarten Leistungen stehen der Landeshauptstadt Wiesbaden 8.957.817 € zur Verfügung die über den städtebaulichen Vertrag von den Umlegungsbeteiligten eingefordert werden können. Mit Stand 10.05.2023 wurden von den bereitstehenden Mitteln ca. 4.767.817 € verausgabet was bedeutet, dass aktuell noch 4.190.000 € zur Verfügung stehen.

Die Kosten für den städtebaulichen Vertrag wurden in 2016 zusammengestellt. Die bereits abgearbeiteten Leistungen konnten im Rahmen der Kostenschätzungen abgewickelt werden. Durch die enorm gestiegene Inflation sowie die allgemeine Baukostensteigerung sind für die noch verbleibenden Leistungen mit Mehrkosten zu rechnen. Deshalb wurde aktuell eine neue Kostenberechnung für die noch offenen Leistungen (Grünflächen) erstellt. Diese Kostenberechnung ergibt einen Fehlbetrag von rund 870.000,00 €.

Im Zuge des Bebauungsplans wurden die Leistungsphasen 1-3 HOAI zur Freiflächenplanung ausgearbeitet und im Bebauungsplanverfahren im Zuge der Beteiligung veröffentlicht. Ebenso war die Freiflächenplanung Grundlage des städtebaulichen Vertrages. Da der Plan Vertragsgrundlage des ratifizierten Vertrages ist, hat die Landeshauptstadt Wiesbaden nicht mehr die Möglichkeit beliebige Änderungen vorzunehmen. Die Leistungsinhalte können lediglich bei der Ausführungsplanung geringfügig angepasst werden, um Kosten zu reduzieren. Diese mögliche Reduzierung haben die Ämter 66 und 67 bereits vorgenommen und in der aktuellen Kostenberechnung zu dieser Vorlage berücksichtigt.

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Es ist vorgesehen im November 2023 mit der Ausführungsplanung und Vorbereitung der Vergabe (Leistungsphasen 5 und 6 HOAI) für die Grünflächen in Bierstadt Nord zu beginnen. Die Bauausschreibung sollte dann im Frühjahr 2024 erfolgen. Angestrebt wird 2024 große Teile der Baumaßnahme umzusetzen.

II. Ergänzende Erläuterungen

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

Die Planung der Grünflächen sieht Spielplätze für unterschiedliche Altersgruppen, barrierefreie Wege durch die Grünfläche und zahlreiche Sitzgelegenheiten vor. Die Vorgaben aus dem Bebauungsplan zum Klimaschutz werden umgesetzt. Die geplante Frischluftschneise in der Nord-Süd-Achse wird freigehalten.

Der Entwurf für die Grünflächen in Bierstadt Nord war bereits Teil der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Bierstadt Nord und wurde so schon einer öffentlichen Beteiligung unterzogen. Im Zuge der Planung der weiteren Leistungsphasen wird der Ortsbeirat beteiligt.

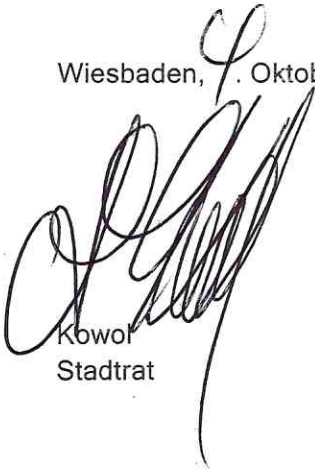
III. Geprüfte Alternativen

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

Eine weitere Reduzierung der Planinhalte für die Grünflächen wäre ein Verstoß gegen den Städtebaulichen Vertrag und ist nicht zu empfehlen.

Bestätigung der Dezernent*innen

Wiesbaden, 7. Oktober 2023



Kowol
Stadtrat