



Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Ostfeld

Jährliche Berichterstattung zum Fortgang der Maßnahme und
Aktualisierung der Kosten- und Finanzierungsübersicht

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau am 12.12.2023

2023 | Dezernat für Stadtentwicklung und Bau | Stadtplanungsamt Wiesbaden

2023 | SEG Entwicklungsträger und Treuhänder für die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Ostfeld

Inhaltsverzeichnis

1. Auszüge Sachstandsbericht zur jährlichen Berichterstattung, Berichtsjahr 2022/2023

- Darstellung der wesentlichen Projektfortschritte
- Auslobung eines europaweiten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs
- Sachstand der Fachgutachten + weiterer fachlicher Einschätzungen
- Neubau des „Archäologischen Zentraldepots des Landes Hessen“ (AZH)

2. Kosten- und Finanzierungsübersicht 2023

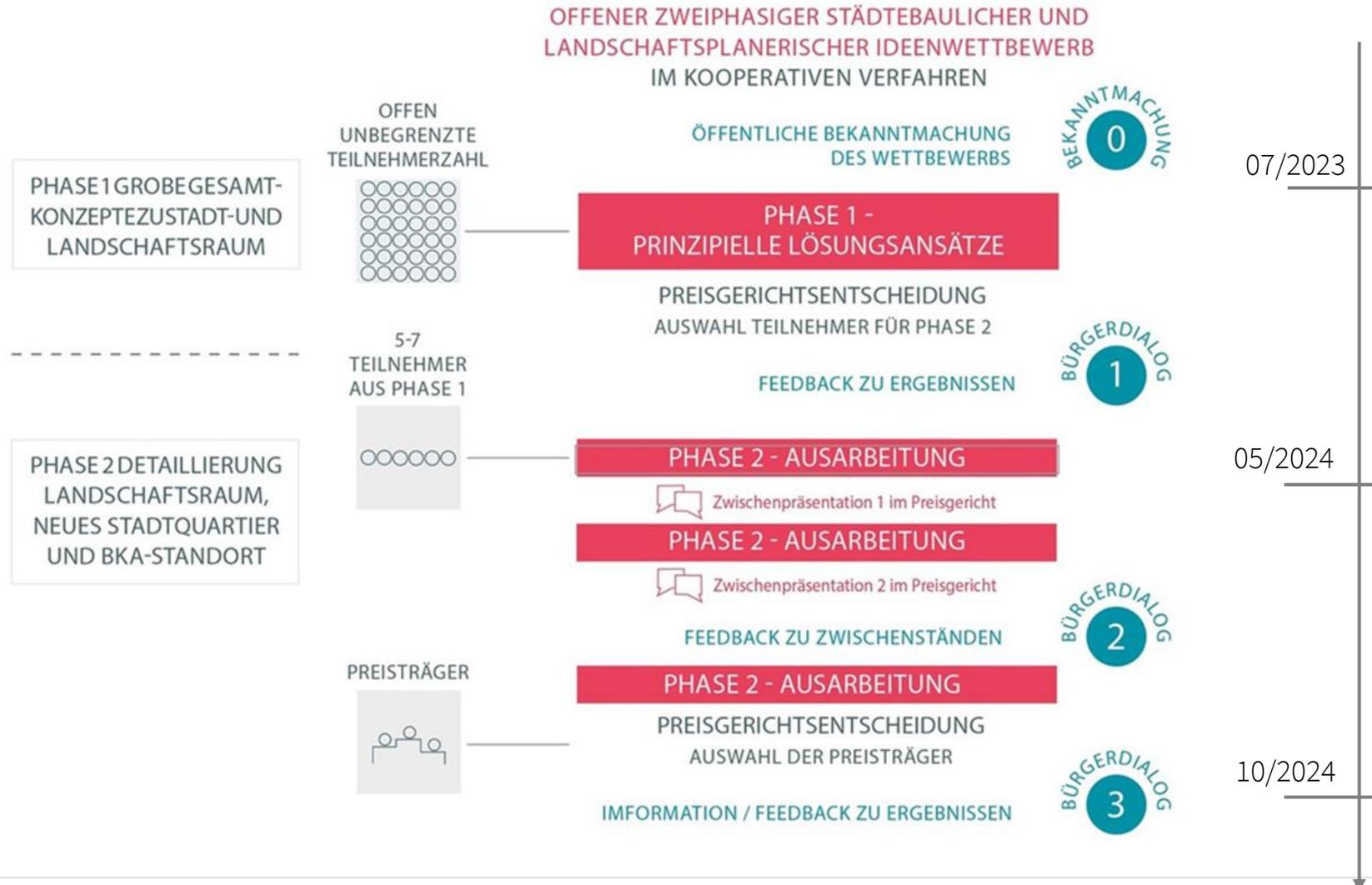


1. Auszüge Sachstandsbericht zur jährlichen Berichterstattung, Berichtsjahr 2022/2023

Darstellung der wesentlichen Projektfortschritte

- 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) in die Auslobungsunterlagen des europaweiten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs

Ablauf zweiphasiger offener Ideenwettbewerb



Auslobung eines europaweiten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs

Zeitplanung des Wettbewerbsverfahrens

24.07.2023 Europaweite öffentliche Bekanntmachung der 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 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

KoFi 2023 (Stichtag 01.07.2023)
berücksichtigt Ende WB 07/2024

Sachstand der Fachgutachten + weiterer fachlicher Einschätzungen

Thema	Ergebnis + Bearbeitungsstand	Bearbeitungsstand
Mobilität – Machbarkeitsstudie Schiene (MBKS II)	<p>Im Bereich des neuen BKA-Standortes kann ein Haltepunkt an der Ländchesbahn realisiert werden.</p> <p>Parallel wird in Schritten die schienengebundene Anbindung des Stadtquartiers Ostfeld vertiefend geprüft.</p>	In Bearbeitung
Mobilität – Integrierte Verkehrsuntersuchung	<p>Erkenntnisse werden in den Ideenwettbewerb eingespeist.</p> <ul style="list-style-type: none">- Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes für alle Verkehrsarten- Netzmodellierungen- Ausarbeitung äußerer Erschließungsknoten bis zur Vorentwurfsplanung nach HOAI	Im Vergabeverfahren

Sachstand der Fachgutachten + weiterer fachlicher Einschätzungen

Thema	Ergebnis + Bearbeitungsstand	Bearbeitungsstand
Umwelt – Vertiefungsbereich Ostfeld im Rahmen der gesamtstädtischen Klimastudie mit integriertem klimaökologischen Leitbild	Das klimaökologische Leitbild formuliert sowohl plangrafische als auch verbale Planungsparameter für den Ideenwettbewerb. 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.	Die Ergebnisse wurden im Rahmen einer Informationsveranstaltung "Vorstellung Fachgutachten Klima und Schallimmissionen" am 17.10.2023, 15:00 – 16:30 Uhr gemeinsam mit Amt 36 und den Gutachtern den Ausschüssen SPB, UEK + Wirtschaft vorgestellt.
Umwelt – Lärmmessung ADU* *Abgrenzung zur Lärmberechnung des Landes Hessen! Das Leistungsbild wurde mit dem Umweltamt erarbeitet und wird fachlich vom Umweltamt betreut.	Die maßgeblichen Schallimmissionen resultieren aus dem Straßenverkehrslärm. Immissionen aus Schienen- und Industrielärm waren nicht dominant. Die Lärmberechnung des Landes Hessen wird durch die Lärmmessung nicht ersetzt, sondern muss weiterhin durchgeführt werden, sobald dem Land alle hierzu erforderlichen Daten von Seiten der US-Armee vorliegen.	Die Ergebnisberichte und die Präsentation sind auf der Projekthomepage Ostfeld www.mehrwiesbadenwagen.de zum Download bereitgestellt.

Sachstand der Fachgutachten + weiterer fachlicher Einschätzungen

Thema	Ergebnis + Bearbeitungsstand	Bearbeitungsstand
Umwelt – Artenschutz: Artenschutzrechtliche Analyse zu abstandsbasierter Wirkungsbeziehungen zwischen Biotop Kalkofen und dem neuen Behördenstandort	Diese Abschätzung dient als behördeninterne Risikobewertung hinsichtlich des Artenvorkommens und dessen Beeinträchtigung. Geschützte Arten sind vorhanden, CEF Maßnahmen und Maßnahmen zur Minimierung bzw. Ausschluss der Störungswirkungen erforderlich.	Behördeninterne gutachterliche Abschätzung
Umwelt – Artenschutz: Ostfeld - Leistungen zur Artenkartierung und Erstellung eines Artenschutz- und Biotopmasterplans für die artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse mit Fokusbetrachtung der Feldlerchenpopulation	Artenschutzfachliche Erfassung und Bestandsanalyse sowie eine Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Arten und ihre Lebensräume. Vorbereitendes Gutachten für Rahmen- und Bauleitplanung	Im Vergabeverfahren Das Leistungsbild wurde mit dem Umweltamt erarbeitet und wird fachlich vom Umweltamt betreut.

Sachstand der Fachgutachten + weiterer fachlicher Einschätzungen

Thema	Ergebnis + Bearbeitungsstand	Vorschlag zum weiteren Vorgehen
Umwelt – 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
Umwelt – Hydrologie, Quellenschutz, Versickerung, Schwammstadt	Mehrere Untersuchungen, die in Abstimmung mit dem Umweltamt, ELW und HLNUG durchgeführt werden. Bestandteil der Studien sind Bohrungen, Quellen- und Grundwasseruntersuchungen.	Zwei Untersuchungen sind bereits abgeschlossen, diese sind auf der Projekthomepage www.mehrwiesbadenwagen.de zum Download bereitgestellt
Landwirtschaft - Betroffenheitsanalyse Landwirtschaft, Existenzsicherung Landwirte	Tatsächliche Betroffenheit abhängig von Konkretisierung der Planung – Gutachten wird parallel zum Wettbewerb und zur Rahmenplanung erarbeitet.	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.



2. Kosten- und Finanzierungsübersicht 2023

Kosten- und Finanzierungsübersicht 2022

	KoFi 2022
Gesamtausgaben	771,2 Mio. €
Gesamteinnahmen	658,1 Mio. €
Ergebnis	-113,1 Mio. €

Kosten- und Finanzierungsübersicht 2023

	KoFi 2022	KoFi 2023	Delta abs.	Delta in %
Gesamtausgaben	771,2 Mio. €	841,4 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 %

Kosten- und Finanzierungsübersicht 2023

Durch Änderungen der Rahmenbedingungen wurde die Kosten- und Finanzierungsübersicht angepasst:

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

Kosten- und Finanzierungsübersicht 2023

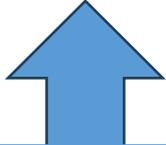
Anpassung an die real eingetretene Preissteigerung 2022 (-131,7 Mio. €)

Entweder liegt eine neue Kostenschätzung vor, die Grundlage der aktualisierten KoFi ist oder

der Regelfall: keine neue Kostenschätzung und somit Fortschreibung der KoFi unter Hinzuziehung der im Berichtsjahr 2022 real eingetretenen Preissteigerung

Kofi 2022: antizipierte Preissteigerung von 2,25 % p.a. für die Jahre 2022, 2023,....2037

KoFi 2023: antizipierte Preissteigerung von 2,25 % p.a. für die Jahre ~~2022~~ 2023,....2037



Ersetzung der antizipierten
Preissteigerung durch die reale
Preissteigerung von 2022



Kosten- und Finanzierungsübersicht 2023

Anpassung an die real eingetretene Preissteigerung 2022 (-131,7 Mio. €)

Preisumfeld:

- stark steigende Baupreise

Baupreissteigerung in Hessen zwischen Februar 2022 und Februar 2023 zwischen 14,6 % (Bürogebäude) und 18,9 % (Straßenbau).

- und stagnierende Baulandpreise

Kosten- und Finanzierungsübersicht 2023

Anpassung an die real eingetretene Preissteigerung 2022 (-131,7 Mio. €)

Ausgabenseite:

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:

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.



Kosten- und Finanzierungsübersicht 2023

Anpassung des Zeitplans (-24,9 Mio. €)

Wesentliche Veränderungen des Zeit- und Maßnahmenplans (ZuM) 2023 gegenüber ZuM 2022:

- Verlängerung des Zeitraums des städtebaulichen / landschaftsplanerischen Wettbewerbs
- Verschiebung nachfolgender Bebauungspläne und Einnahmen
- Maßnahmenende 2038 (inkl. Abwicklungsphase 2040) anstatt 2035 (inkl. Abwicklungsphase 2037)

Kosten- und Finanzierungsübersicht 2023

Anpassung bei der Entwässerung (+78,4 Mio. €)

Bis KoFi 2022: Veräußerung der Grundstücke erschließungsbeitragsfrei, Finanzierung der gesamten Entwässerung (Schmutzwasser + Regenwasser) über das Treuhandvermögen und damit Teil der KoFi

Ab KoFi 2023: Berücksichtigung der Beitragspflicht der LHW/ELW bei den Verkehrswerten sowie Differenzierung der Entwässerungseinrichtungen nach Schmutz- und Regenwasser

- Entwässerungsanlagen für Schmutzwasser: Finanzierung über die ELW
Kostenangaben nur noch nachrichtlich
- Entwässerungsanlagen für Regenwasser: Finanzierung über das Treuhandvermögen

Kosten- und Finanzierungsübersicht 2023

Anpassung bei der Entwässerung (+78,4 Mio. €)

Konsequenzen:

- Anpassung der durchschnittlichen Neuordnungswerte (Basis Anfang 2023) von 1285 €/m² auf 1265 €/m² (Stadtquartier) bzw. 575 €/m² auf 555 €/m² (B1) ⇒ Einnahmeausfall von 16,6 Mio. € (inkl. höheren Finanzierungskosten)
- Reduzierung der Ausgaben (inkl. niedrigeren Finanzierungskosten) in Höhe von 95 Mio. €
- Nettoeffekt: Verbesserung des Ergebnisses in Höhe von 78,4 Mio. €

Kosten- und Finanzierungsübersicht 2023

Sonstige Anpassungen (+3,0 Mio. €)

div. Anpassungen u.a.:

- die Bereitstellung 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

Kosten- und Finanzierungsübersicht 2023

Maßnahme	Ausgaben und Einnahmen in Mio. €	
	KoFi 2022	KoFi 2023
Planungs- und Managementkosten	81,8	85,7
Grunderwerb	15,6	15,5
Bodenordnung	32,6	37,3
Technische Infrastruktur	240,0	219,2
hiervon für		
- Entwässerung (2023 nur Regenw.)	88,9	36,3
- Erschließung Verkehr	151,1	182,8
Grünanlagen und Ausgleichsmaßnahmen	63,6	71,6
Soziale Infrastruktur	256,7	321,0
Finanzierungskosten	80,9	91,2
Ausgaben gesamt *	771,2	841,4
Einnahmen gesamt	658,1	653,2
Ergebnis *	-113,1	-188,3

* Aufgrund von Rundungen kann es bei den Summenbildungen zu Abweichungen kommen.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit