

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

Dezernat/e |

Bericht zum Beschluss 0294 der StVV

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.**

- |   |              |                                  |
|---|--------------|----------------------------------|
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/>            |
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/>            |
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/>            |
| <input type="radio"/> nicht erforderlich            | erforderlich | <input checked="" type="radio"/> |
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/>            |

Magistrat Eingangsstempel  
Büro d. Magistrats

27. Sep. 2024

Stadtverordnetenversammlung

- |  |                  |                                  |
|--|------------------|----------------------------------|
| <input checked="" type="radio"/> Tagesordnung A                            | Tagesordnung B   | <input type="radio"/>            |
| <input type="checkbox"/> Umdruck nur für Magistratsmitglieder              |                  |                                  |
| <input type="radio"/> nicht erforderlich                                   | erforderlich     | <input checked="" type="radio"/> |
| <input checked="" type="radio"/> öffentlich                                | nicht öffentlich | <input type="radio"/>            |
| <input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet / PIWi veröffentlicht |                  |                                  |

**Anlagen öffentlich**

1. "Kosten- und Finanzierungsübersicht 2024 (KoFi 2024) Ostfeld" - Stand 01.07.2024

2. Ergebnisse MBKS II (Schienenanbindung Ostfeld mittels Eisenbahn)  
Diese Anlage wird nur digital zur Verfügung gestellt.

Bitte den Browser Microsoft Edge benutzen.  
<https://cloud.wiesbaden.de/index.php/s/DwiePJiL7CtjSHC>  
Passwort: Ostfeld\_MBKSII

**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)

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, siehe Teil A unter „II Ergänzenden Erläuterungen“. Dies umfasst auch eine aktualisierte Kosten- und Finanzierungsübersicht der Maßnahme gemäß aktuellen Vorgaben und Entwicklungen, siehe Teil B unter „II Ergänzende Erläuterungen“.

Der Sachstandsbericht für den Zeitraum 2023/2024 wird hiermit vorgelegt.

## C Beschlussvorschlag

1. Der jährliche Sachstandsbericht zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld (SEM) für den Berichtszeitraum 2023/2024 (Erläuterungsteil A) einschließlich der Erläuterungen der aktualisierten Kosten- und Finanzierungsübersicht (Erläuterungsteil B) sowie die „Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi 2024) Ostfeld“ - Stand 01.07.2024 (Anlage 1 zur Sitzungsvorlage) werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Ergebnisse der Untersuchung der Machbarkeit einer schienengebundenen Anbindung des Stadtquartiers Ostfeld MBKS II mittels einer Eisenbahnlinie (Planfall 2) bzw. einer Zwei-System-Bahn-Lösung (Planfälle 3-4), das Ergebnis der bahnbetrieblichen Untersuchung der Planfälle 2- 4 sowie das Ergebnis der aktualisierten Nutzen-Kosten-Untersuchung einer Variante von Planfall 4 (Anlage 2 zur Sitzungsvorlage) werden zur Kenntnis genommen.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Aufgrund der jährlich durchzuführenden Berichterstattung schließen die folgenden inhaltlichen Ausführungen an die Sitzungsvorlage 23-V-61-0061 „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Ostfeld - Bericht zum Stand der Maßnahme einschließlich aktualisierter Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi)“ an. Die Anlage „Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi 2024)“ zur Sitzungsvorlage berücksichtigt Entwicklungen bis einschließlich 01.07.2024. 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 01.09.2024. 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

Zu Beschlussvorschlag Nr. 1:

### Teil A

#### **Sachstandsbericht zur jährlichen Berichterstattung über den Fortschritt der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld (SEM Ostfeld), Berichtsjahr 2023/2024**

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:

- Gründung der Kommission Ostfeld, die fraktionsübergreifend politische Entscheidungen für die SEM trifft bzw. vorbereitet
- Fortführung des europaweiten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs
- Angebote vielfältiger Beteiligungsformate (digital und in Präsenz) für Bürgerinnen und Bürger im Rahmen des Ideenwettbewerbs
- Öffnung der Projektseite für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme [www.mehrwiesbadenwagen.de](http://www.mehrwiesbadenwagen.de) mit Schaffung einer einheitlichen Außendarstellung von Projektinformationen und Beteiligungsaufrufen in Form von Plakaten, Flyern, Präntationen und Social-Media-Beiträgen
- Einbeziehung eines externen Fachexperten für den Bereich nachhaltiges Wassermanagement
- Fortführung und Intensivierung der Zusammenarbeit mit der Bundesseite zur Schaffung eines zentralen Behördenstandortes für das BKA
- Vorbereitung des Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschlusses für die Bauleitplanung „Behördenstandort BKA“
- Vorbereitung, Koordinierung und Durchführung von Fachgutachten, Fachplanungen und Ordnungsmaßnahmen
- Weitere Vorbereitung des zur Durchführung der SEM erforderlichen Grunderwerbs durch die SEG als Treuhänder und Entwicklungsträger der SEM

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

- **Gründung der Kommission Ostfeld**
- **Fortführung des europaweiten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs, Kommunikation und Beteiligung sowie Plakatkampagne**
- **Ausblick auf das weitere Vorgehen nach Abschluss des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs, Erarbeitung eines Rahmenplans**
- **Vorbereitung des Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschlusses für die Bauleitplanung „Behördenstandort BKA“**
- **Sachstand der Fachgutachten, Fachplanungen und Ordnungsmaßnahmen**
- **Sachstand Gerichtsverfahren**
- **Sachstand Grunderwerb**

## Gründung der Kommission Ostfeld

Die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) Ostfeld ist ein langfristiges und gesamtstädtisches prioritäres Projekt. Die Kommission bildet ein Gremium, in der benannte Mitglieder des Magistrates und benannte Mitglieder der 4 stärksten Fraktionen der StVV gemeinsam mit dem Oberbürgermeister zusammenkommen und wesentliche Projektentscheidungen treffen. Die Kommission besteht aus dem Oberbürgermeister und sechs weiteren Mitgliedern des hauptamtlichen Magistrats sowie vier Mitgliedern der Stadtverordnetenversammlung.

Um eine fraktionsübergreifende politische Begleitung langfristig zu sichern wurde mit Beschluss Nr. 0022 des Magistrats vom 16.01.2024 die Bildung einer Kommission beschlossen. In der Sitzung des Magistrates vom 30.01.2024 erfolgte die Benennung der Mitglieder aus den Reihen des Magistrates. Die namentliche Benennung der 4 Sitze, die der StVV innerhalb der Kommission zustehen, erfolgte durch die entsprechenden Fraktionen im Nachgang des Beschlusses der StVV Nr. 0040 vom 07.02.2024.

Nach erfolgten Kommunalwahlen muss die Kommission neu gebildet werden.

Die Projektverantwortlichen des Stadtplanungsamtes und der SEG als Entwicklungsträger und Treuhänder berichten regelmäßig über den Projektfortschritt, legen die Kosten- und Finanzierungsübersicht vor und bereiten die Beschlussempfehlungen für die Kommission Ostfeld inhaltlich vor.

Die neu gebildete Kommission Ostfeld nimmt die Zuständigkeiten des Magistrats im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld wahr. An die Kommission können nur originäre Zuständigkeiten des Magistrats übertragen werden, sodass die durch die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss Nr. 0294 vom 17.09.2020 in den dortigen Ziff. II.6 und II.7 delegierte Entscheidung über die Höhe der jährlich notwendigen Kreditaufnahme am Kreditmarkt weiterhin beim Magistrat verbleibt.

### Übersicht der Sitzungen und Themenschwerpunkte der Kommission Ostfeld für das Jahr 2024:

1. 05.03.2024 Konstituierende Sitzung
2. 04.06.2024 Zwischenergebnisse Ideenwettbewerb, Untersuchungsbedarfe ÖPNV
3. 17.09.2024 Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht, Jahresbericht
4. 12.11.2024 Ergebnisse Preisgerichtsentscheidung Ideenwettbewerb

## Besetzung der Kommission Ostfeld

Vorsitz	Oberbürgermeister/Mandate
	Stadträtin Dr. Becher
	Stadtrat Dr. Schmehl
Benannte des Magistrates	Stadtrat Kowol
	Bürgermeisterin Hinninger
	Stadträtin Löbcke
	Stadträtin Koohestanian
	Frau Daniela Georgi
Benannte der StVV	Herr Silas Gottwald
	Herr Felix Kisseler
	Herr Christian Diers

## Fortführung des europaweiten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs, Kommunikation und Beteiligung sowie Plakatkampagne

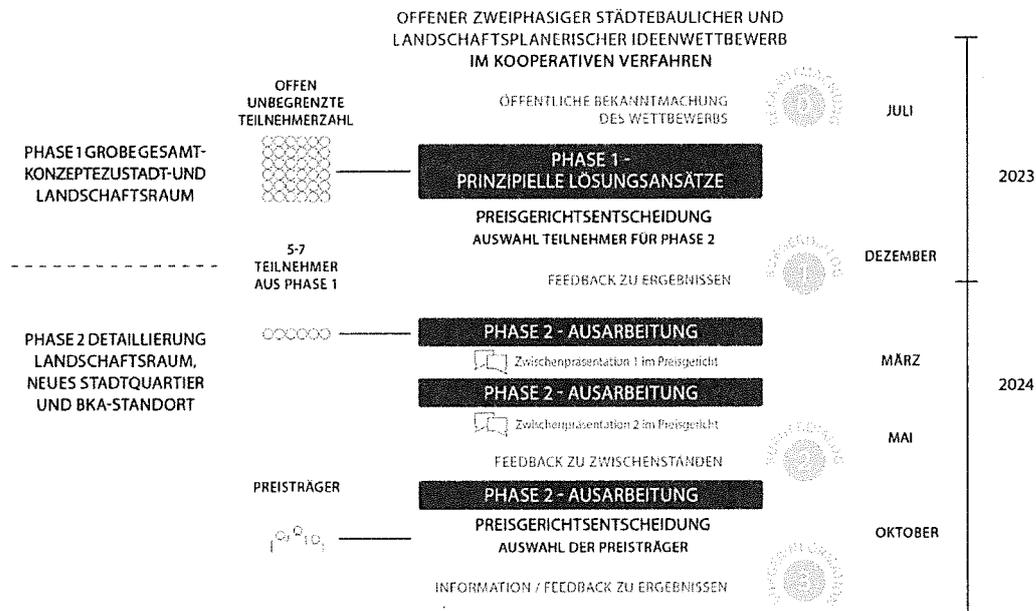
Mit dem europaweiten, offenen, zweiphasigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb im kooperativen Verfahren werden derzeit städtebauliche Entwürfe und Gestaltungsideen für den gesamten Entwicklungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld (SEM Ostfeld) erarbeitet. Die Auslobung erfolgte im Juli 2023 durch das Stadtplanungsamt gemeinsam mit der SEG als Treuhänder und Entwicklungsträger 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.

An die Abgabe der Wettbewerbsarbeiten zum 15.07.2024 schließt sich eine intensive Vorprüfungsphase durch die externen Fachexperten, die Fachämter sowie die beteiligten städtischen Gesellschaften an, bevor das Preisgericht in seiner Sitzung am 31.10.2024 die jeweiligen Siegerentwürfe für den „Landschaftsraum/Stadtquartier“ sowie den „BKA-Standort“ bestimmt. Der Ideenwettbewerb wird nach der Preisgerichtssitzung mit einer dritten informativen Bürgerdialogphase im November abgerundet, in der über die Siegerentwürfe und das weitere Vorgehen in der Öffentlichkeit informiert wird.

Umfassende Informationen zum Projekt Ostfeld im Allgemeinen und zum Wettbewerb im Besonderen sind auf der Projekthomepage [www.mehrwiesbadenwagen.de](http://www.mehrwiesbadenwagen.de) bereitgestellt. An dieser Stelle werden fortlaufend abgeschlossene Gutachten und weitere Dokumente wie z.B. Präsentationen und Dokumentationen durchgeführter Veranstaltungen zur Verfügung gestellt.

## >> KOOPERATIVES WETTBEWERBSVERFAHREN

### OFFENER ZWEIPHASIGER STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB



Seit der Jahresberichterstattung 2022/2023 wurden im Rahmen der Fortführung des Wettbewerbsverfahrens folgende wesentliche Schritte erreicht:

- Abschluss der Phase I des zweiphasigen Wettbewerbsverfahren mit der Sitzung des Preisgerichts am 29.11.2023 und Auswahl von sieben Planungsbüros aus 25 eingereichten Wettbewerbsbeiträgen, die ihre Arbeiten in der zweiten Wettbewerbsphase vertiefen. Folgende Büros haben sich durch Entscheidung des Preisgerichts für die zweite Wettbewerbsphase qualifiziert:
  - Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH, Stuttgart mit Glück Landschaftsarchitektur GmbH, Stuttgart
  - QUERFELDEINS PartGmbHB, Dresden
  - Studio Wessendorf, Berlin mit DLA Landschaftsarchitekten Bittkau-Bartfelder PartGmbHB, Wiesbaden
  - OLA - Office for Living Architecture mit STUDIO CROSS SCALE, Stuttgart mit Animal Aided Design (ADD), mit Burkard Horn (Mobilität), Berlin
  - Hänig | Gemmeke Architekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB, Tübingen
  - schneider + schumacher Städtebau GmbH, Frankfurt mit GTL Landschaftsarchitektur, Triebswetter Mauer Bruns Partner mbB, Kassel
  - Rheinflügel Severin, München und NUWELA, München und Julian Schäfer, München

- Einbindung eines weiteren Fachexperten zum Thema nachhaltiges Wassermanagement: Büro Henning Larsen, Überlingen, [www.henninglarsen.com](http://www.henninglarsen.com)
- Mehrstufige fachliche Beratung der teilnehmenden Büros zwischen Januar 2024 und Mai 2024 durch das Preisgericht, die externen Fachexperten, Fachämter und beteiligte städtische Gesellschaften.
- Durchführung zahlreicher Beteiligungsangebote vor Ort im Rahmen von Bürgerveranstaltungen, Online Beteiligungen sowie Ausstellungen und Führungen durch die Wettbewerbsarbeiten.

Die Meilensteine des Wettbewerbsverfahrens sind eng verbunden mit den angegliederten Angeboten für die Beteiligung und Information der Öffentlichkeit, der Stadtpolitik und der betroffenen Ortsbeiräte. Nach der Wettbewerbsphase 1 im Dezember 2023 und der Präsentation der Zwischenergebnisse im Mai 2024 schlossen sich jeweils Elemente der Information und Beteiligung wie folgt an:

- Abschluss der Phase 1 des Wettbewerbsverfahrens bzw. Vorstellung der Zwischenergebnisse
- Bürgerforum 1 bzw. 2
- Online-Beteiligung
- Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten + Führungen

Zum Abschluss des Wettbewerbsverfahrens schließt sich mit dem Bürgerforum 3 eine abschließende und umfassende Information der Bürgerinnen und Bürger über die Entscheidung des Preisgerichts sowie die nächsten Planungsschritte für die Durchführung der SEM Ostfeld an.

Alle Veranstaltungen sind auf der Projekthomepage [www.mehrwiesbadenwagen.de](http://www.mehrwiesbadenwagen.de) dokumentiert und können zusammen mit weiteren Hintergrundinformationen zum Projekt eingesehen bzw. heruntergeladen werden.

Umrahmt und begleitet werden die einzelnen Beteiligungs- und Informationsangebote für die Öffentlichkeit durch eine einheitliche Plakatkampagne mit hohem Wiedererkennungswert im gesamten Stadtgebiet sowie Social-Media-Beträge. Die Plakat- und Social-Media-Kampagne war auf die Bewerbung des jeweiligen Bürgerforums (02.12.2023 bzw. 22.05.2024) fokussiert. Ziel war es, möglichst viele interessierte Bürgerinnen und Bürger mit der Kampagne zu erreichen und zur Teilnahme am Bürgerforum bzw. an der Online-Beteiligung einzuladen.

Die Buskampagne ist allgemeiner gestaltet, so dass der Bus, seit Ende November 2023, für etwa ein Jahr im Stadtgebiet zu sehen sein wird.

Die Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten im Dezember 2023 bis Anfang Januar 2024 bzw. Ende Mai bis Anfang Juni waren in ihrer Dauer so konzipiert, dass Anregungen und Hinweise durch die teilnehmenden Planungsbüros in die nächste Bearbeitungsphase aufgenommen werden konnten.

Der aktuelle Stand der Wettbewerbsarbeiten ist dauerhaft auf der Projekthomepage [www.mehrwiesbadenwagen.de](http://www.mehrwiesbadenwagen.de) abrufbar.

Nachfolgend einige Beispiele für die Plakatkampagne zur Beteiligung an den Bürgerforen:



Beteiligungsphase November 2023



Beteiligungsphase November 2023



Beteiligungsphase November 2023



Beteiligungsphase Mai 2024



Buskampagne ab November 2023



Projekthomepage  
[www.mehrwiesbadenwagen.de](http://www.mehrwiesbadenwagen.de),  
 Start 13.11.2023

In der folgenden tabellarischen Übersicht sind die wesentlichen Informationen zu den Meilensteinen im Fortgang des Wettbewerbsverfahrens sowie im Bereich Kommunikation und Beteiligung aufgeführt. Termine aus dem vergangenen Berichtszeitraum sind nachrichtlich in grauer Farbe dargestellt.

Für weiterführende Informationen wird auf die Inhalte der Projekthomepage [www.mehrwiesbadenwagen.de](http://www.mehrwiesbadenwagen.de) verwiesen.

Datum	Ideenwettbewerb	Beteiligung und Information Öffentlichkeit bzw. Stadtpolitik	Weiterführende Informationen
31.05.2023		Informationsveranstaltung für die planungspolitischen Sprecherinnen und Sprecher in digitaler Form sowie für die Vorsitzenden der betroffenen Ortsbeiräte im Rathaus	Informationen zum Wettbewerbsverfahren (Ziele, Auslobung, Verfahren etc.) und zu den vorgesehenen Beteiligungsformaten
01.06.2023		Pressekonferenz zur Vorstellung des europaweiten städtebaulichen landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs (Ziele, Auslobung, Verfahren etc.)	
09.11.2023		Pressekonferenz zum Start der Kampagne	
10.11.2023	Abgabe der Wettbewerbsarbeiten für die Phase I durch die bewerbenden Planungsbüros		
13.11.2023		Freischaltung der Projekthomepage <a href="http://www.mehrwiesbadenwagen.de">www.mehrwiesbadenwagen.de</a>	
13.11.2023 bis 04.12.2023		Plakat- und Social-Media-Kampagne zur Bewerbung der Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen der I. Bürgerdialogphase  Buskampagne (Laufzeit 1 Jahr, seit 11/2023)	
16.11.2023		Online Informationsveranstaltung zum aktuellen Stand des europaweiten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs	Beantwortung von Fragen zur Auslobung und zum Projekt durch die externen Fachexperten, das Stadtplanungsamt, die SEG, Vertretungen der Bundesseite, der Fachämter sowie beteiligten städtischen Gesellschaften
29.11.2023	Preisgerichtssitzung, Casino Gesellschaft		Das Preisgericht wählte aus insgesamt 25 eingegangenen Wettbewerbsbeiträgen sieben Teilnehmende für die

30.11.2023		Pressekonferenz zur Preisgerichtssitzung vom 29.11.2023	zweite Phase des Wettbewerbs aus. Im Anschluss wurde die Anonymität der teilnehmenden Büros für die zweite Phase aufgehoben.
02.12.2023		1. Bürgerforum im RMCC	Vorstellung der vom Preisgericht ausgewählten 7 vielversprechendsten Entwürfe aus 25 Bewerbungen für die II. Wettbewerbsphase. Sammlung von Anregungen und Hinweisen aus der Bürgerschaft für die Weiterarbeit der teilnehmenden Büros.
02.12.2023 bis 03.01.2024		Online-Beteiligung, Vorstellung der 7 für die Weiterbearbeitung ausgewählten Entwürfe	Möglichkeit der Beteiligung über Kommentarfunktion zum Projekt allgemein und zu den einzelnen Entwürfen. Die eingegangenen Anregungen wurden im Nachgang durch die Projektverantwortlichen des Stadtplanungsamtes und der SEG beantwortet, siehe auch: <a href="https://mitmachen.mehrwiesbadenwagen.de/">https://mitmachen.mehrwiesbadenwagen.de/</a>
11.12.2023		Informationsveranstaltung für die Stadtverordneten und Mitglieder der betroffenen Ortsbeiräte im Rathaus	Information zur Auswahl des Preisgerichtes vom 29.11.2024 und Vorstellung der für die Weiterbearbeitung ausgewählten Wettbewerbsarbeiten durch Herrn Prof. Dr.-Ing. Peterek, Mitglied des Preisgerichts
12.12.2023 bis 22.12.2023		Ausstellung der 7 für die Weiterbearbeitung ausgewählten Wettbewerbsbeiträge im Foyer des Rathauses	Während der Ausstellung bestand die Möglichkeit, Hinweise und Anregungen zu den Entwurfsarbeiten abzugeben.
20.12.2023		Führung durch Ausstellung im Foyer des Rathauses	Das Angebot richtete sich an die interessierte Öffentlichkeit und wurde durch Herrn Prof. Dr.-Ing. Peterek, Mitglied des Preisgerichts, durchgeführt
24.01.2024	Rückfrage-Kolloquium zwischen Preisgericht, den externen Fachexperten, Fachämtern sowie Gesellschaften und		Klärung von Fragen zur Weiterbearbeitung; <u>nicht öffentliche</u> Veranstaltung.

14.03.2024	den teilnehmenden Planungsbüros im Schlachthof. Zwischenpräsentation der weiter entwickelten Entwürfe zwischen Preisgericht, den externen Fachexperten, Fachämtern sowie Gesellschaften und den teilnehmenden Planungsbüros im Schlachthof		Rückmeldung zum Zwischenstand der Wettbewerbsarbeiten zur Weiterbearbeitung; <u>nicht öffentliche Veranstaltung</u> .
29.04.2024 bis 22.05.2024		Plakat- und Social-Media-Kampagne zur Bewerbung der Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen der II. Bürgerdialogphase  Buskampagne (Laufzeit 1 Jahr, seit 11/2023)	
22.05.2024		2. Bürgerforum im Schlachthof, Vorstellung der weiterentwickelten Entwürfe und Modelle für das gesamte Wettbewerbsgebiet	Im Rahmen des 2. Bürgerforums erläuterten die teilnehmenden Büros ihre Entwürfe anhand von Plänen und Modellen und kamen mit der Öffentlichkeit ins Gespräch. Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeit wurden aufgenommen und Rückfragen beantwortet.  Bilder und eine Zusammenfassung der Veranstaltung sind unter <a href="https://mehrwiesbadenwagen.de/termine/2-buergerforum/">https://mehrwiesbadenwagen.de/termine/2-buergerforum/</a> öffentlich verfügbar.
22.05.2024 bis 02.06.2024		Online-Beteiligung, Vorstellung des Zwischenstandes der Wettbewerbsarbeiten der 7 in der Phase II teilnehmenden Bewerber.	Möglichkeit der Beteiligung über die Kommentarfunktion zum Projekt allgemein und zu den Zwischenständen der einzelnen Entwürfe. Die eingegangenen Anregungen wurden im Nachgang durch die Projektverantwortlichen des Stadtplanungsamtes und der SEG beantwortet, siehe auch: <a href="https://mitma-">https://mitma-</a>

			<a href="http://www.mehrwiesbadenwagen.de/">www.mehrwiesbadenwagen.de/</a>
23.05.2024 + 24.05.2024	Zwischenpräsentation der weiterentwickelten Entwürfe zwischen Preisgericht, den externen Fachexperten, Fachämtern sowie Gesellschaften und den teilnehmenden Planungsbüros im Schlachthof		Letzter Austausch zwischen dem Preisgericht und den teilnehmenden Planungsbüros für die finale Ausarbeitungsphase der Wettbewerbsarbeiten.
27.05.2024		Pressekonferenz zu Ergebnissen der Zwischenpräsentation und zum 2. Bürgerforum	
27.05.2024 bis 07.06.2024		Ausstellung des Zwischenstandes der Wettbewerbsarbeiten im Foyer des Verwaltungsgebäudes Gustav-Stresemann-Ring 15 (GSR 15).	Es bestand die Möglichkeit, Hinweise und Anregungen zu den Entwurfsarbeiten abzugeben.
28.05.2024		Führung durch Ausstellung im Foyer des GSR 15 für Mitglieder des Jugendparlamentes sowie Studierende	Die Führung wurde durch Frau Prof. Hohn und Herrn Prof. Dieterle, Mitglieder des Preisgerichts, durchgeführt
28.05.2024		Führung durch Ausstellung im Foyer des GSR 15 für die Öffentlichkeit	Die Führung wurde durch Frau Prof. Hohn und Herrn Prof. Dieterle, Mitglieder des Preisgerichts, durchgeführt
28.05.2024		Informationsveranstaltung für die Stadtverordneten und Mitglieder der betroffenen Ortsbeiräte im Rathaus	Information zum Zwischenstand der Erarbeitung der Wettbewerbsarbeiten durch Herrn Prof. Dr.-Ing. Peterek, Mitglied des Preisgerichts
15.07.2024	Abgabe der Wettbewerbsarbeiten (Pläne und digitale Daten)		
15.07.2024 bis 30.10.2024	Vorprüfung der Wettbewerbsarbeiten durch die Fachexperten, Fachämter und Gesellschaften		
<b>Ausblick</b>			
01.10.2024	Abgabe der Modelle		

07.10.2024		Informationsangebot über die finalen Wettbewerbsarbeiten an für die Vertretungen der Stadtverordneten im Preisgericht und die Mitglieder der Kommission	Nicht öffentlich
31.10.2024	Preisgerichtssitzung, Auswahl der Preisträger, Schlachthof		Das Preisgericht kann unterschiedliche Preisträger für das Stadtquartier und den Behördenstandort BKA festlegen.
01.11.2024		Pressekonferenz zur Entscheidung des Preisgerichts vom 31.10.2024, Luisenforum	
04.11.2024		Eröffnung der Ausstellung der finalen Wettbewerbsarbeiten im Rahmen des 3. Bürgerforums, Luisenforum	
04.11.2024 bis 29.11.2024		Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten im Luisenforum	
ab 01.11.2024		Bereitstellung der finalen Wettbewerbsarbeiten auf der Projekthomepage <a href="http://www.mehrwiesbadenwagen.de">www.mehrwiesbadenwagen.de</a>	
13.11.2024		Informationsveranstaltung für die Stadtverordneten und Mitglieder der betroffenen Ortsbeiräte im Luisenforum	
Nov. 2024		Führungen durch die Ausstellung im Luisenforum für die interessierte Öffentlichkeit	In Planung
02.12.2024 bis 28.02.2025		Fortsetzung der Ausstellung der finalen Wettbewerbsarbeiten im Foyer des GSR 15	

## Ausblick auf das weitere Vorgehen nach Abschluss des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs, Erarbeitung eines Rahmenplans

Die Wettbewerbsarbeiten des Preisträgers bzw. der Preisträger des Ideenwettbewerbs bilden die Grundlage für die weitere städtebauliche Ausarbeitung der Planung und damit zur weiteren Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld.

Die Preisgerichtsentscheidung als Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens soll in einer Gremienvorlage, vorgesehen für die Sitzung der StVV am 02.04.2025, zur Kenntnis gegeben werden. Mit gleicher Gremienvorlage soll insbesondere zur Kenntnis gegeben werden, dass auf Grundlage des bzw. der Preisträger des Wettbewerbsverfahrens für den Bereich des Behördenstandortes BKA die Grundlage für die in Vorbereitung befindliche Bauleitplanung BKA bildet sowie auf Grundlage des Wettbewerbssiegers für den Bereich „Stadtquartier/Landschaftsraum“ die Erarbeitung eines Rahmenplans erfolgt.

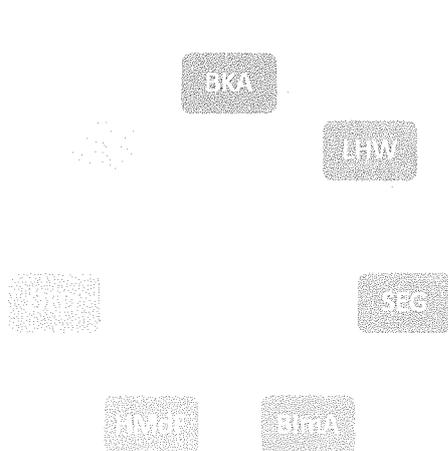
Vorab der Übergabe der Vorlage in den Geschäftsgang erfolgt eine Einbindung der Kommission.

## Vorbereitung des Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschlusses für die Bauleitplanung „Behördenstandort BKA“

An der Schaffung eines neuen, zentralen Behördenstandortes sind eine Reihe von Akteuren eingebunden, die das Bundesbauvorhaben als ein sehr komplexes Projekt kennzeichnen. Es besteht Einigkeit darüber, dass die Schaffung des Behördenstandortes von allen Projektbeteiligten mit einem besonderen zeitlichen Fokus vorangetrieben werden soll. Die Liegenschaften im Stadtgebiet, die durch das Bundeskriminalamt derzeit genutzt werden, sind mit Blick auf den anstehenden Personal- und Aufgabenzuwachs nicht auskömmlich. Es besteht insofern für die Schaffung des Behördenstandortes BKA ein großer Handlungsdruck. Vor diesem Hintergrund werden auch die Prozesse auf Seiten des Bundes mit hoher Priorität vorangetrieben.

Der Lenkungskreis BKA<sup>1</sup> hat am 19.12.2023 entschieden, eine „Kernarbeitsgruppe BKA“ zu gründen, um die unterschiedlichen Aufgaben, die derzeit parallel abgearbeitet werden, für alle Beteiligten transparent und effizient zu gestalten und mittels einer einmonatigen Terminroutine den regelmäßigen Austausch zwischen den beteiligten Akteuren sicher zu stellen.

Die Kernarbeitsgruppe BKA ist wie folgt zusammengesetzt:



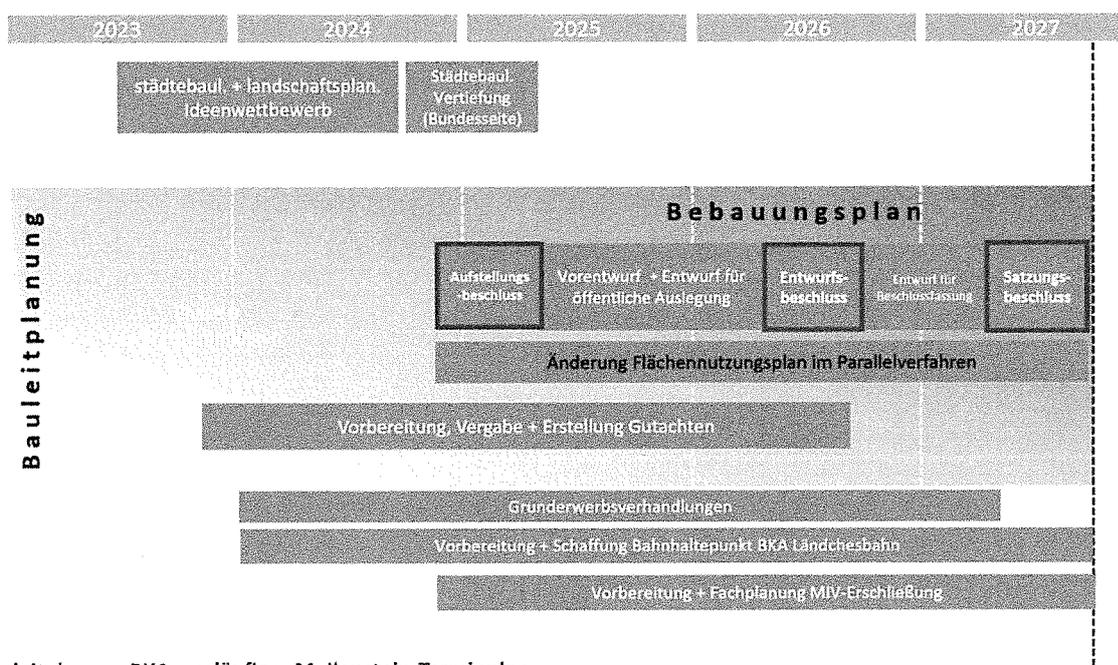
### Akteure:

**BlmA** - Bundesanstalt f. Immobilienaufgaben (Bauherrin)  
**BKA** - Bundeskriminalamt (Nutzer)  
**HMdF** - Hessisches Ministerium der Finanzen  
**OFD** - Oberfinanzdirektion Frankfurt  
**LBiH** - Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (Bauverwaltung)  
**LHW** - Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden  
**SEG** - Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden, Entwicklungsträger und Treuhänder SEM Ostfeld

<sup>1</sup> Der Lenkungskreis BKA, gegründet auf Grundlage der Kooperationserklärung vom 13.08.2020: Leitung HMdF, weitere Beteiligte: BlmA, BKA, OFD, RPDA, LHW und SEG.

Darüber hinaus wurde im Lenkungskreis am 19.12.2023 vereinbart, dass die BlmA eine Projektsteuerung beauftragt, um die Aufgaben aller Akteure in einer gemeinsamen Rahmenterminplanung zusammenzuführen und zu überwachen.

Für den Prozess der Schaffung von Baurecht für den Behördenstandort wurde durch das Stadtplanungsamt gemeinsam mit dem Treuhänder eine vorläufige Zeitplanung erstellt, die der Bundesseite in der Sitzung des Lenkungskreises BKA am 19.12.2023 kommuniziert wurde.



Bauleitplanung BKA, vorläufiger Meilenstein-Terminplan Stand: August 2024

Der vorläufige Zeitplan (Stand 08/2024) sieht die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes mit Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung im IV. Quartal 2027 vor.

Nach Abschluss des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs wird der Wettbewerbssieger für den Bereich den Behördenstandortes durch die Bundesseite in einem vertiefenden städtebaulichen Entwurf ausgearbeitet. In diesen Prozess fließen die Fachberatungen der beteiligten Fachämter sowie der beauftragten Gutachter ein. Ergebnis dieses Prozesses werden die für den Entwurfsbeschluss relevanten Planungsunterlagen sein.

Die Gremiovorlage für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Vorlage zur Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich derzeit in Vorbereitung. Es ist vorgesehen, die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 02.04.2025 zu erreichen.

Parallel zur Erstellung der Bauleitplanung wird gemeinsam mit dem Treuhänder, den zuständigen Dezernaten, Fachämtern und Fördermittelgebern insbesondere die Erschließung mittels MIV sowie ÖPNV/Schiene vorbereitet. Ziel ist es, so zeitnah wie möglich der Bundesseite die Realisierung der ersten Bauabschnitte auf dem neuen Behördenstandort BKA zu ermöglichen.

## Sachstand der Fachgutachten, Fachplanungen und Ordnungsmaßnahmen

Wie bereits in der letzten Berichtsfolge dargelegt, wurden zur weiteren Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld verschiedene Fachgutachten und gutachterliche Einschätzungen durch den Treuhänder in Auftrag gegeben. Grundsätzlich ist zwischen Fachgutachten und Fachplanungen bzw. Ordnungsmaßnahmen zu unterscheiden. In der aktuellen Bearbeitung befinden sich sowohl Fachgutachten als auch Fachplanungen und Ordnungsmaßnahmen, zum Teil für den gesamten Entwicklungsbereich, zum Teil nur für den Geltungsbereich des Behördenstandortes des BKA für das Bauleitplanverfahren.

Bislang konnte ein Teil der Untersuchungen fertig gestellt werden, andere sind bereits inhaltlich fortgeschritten und ein Teil befindet sich noch im Vergabeprozess bzw. in der Vorbereitung. Abgeschlossene Gutachten werden in der Regel im Rahmen der jährlichen Berichterstattung den städtischen Gremien zur Kenntnis gegeben und im Nachgang auf der Projekthomepage [www.mehrwiesbadenwagen.de](http://www.mehrwiesbadenwagen.de) zum Download öffentlich abrufbar bereitgestellt.

Der Bearbeitungsstand der einzelnen Gutachten ist der folgenden Übersicht zu entnehmen. Untersuchungen, die bereits zum Zeitpunkt der letzten Berichtsfolge abgeschlossen waren, sind in dieser Übersicht nicht mehr aufgeführt.

### Fachplanungen und Ordnungsmaßnahmen

#### Für den gesamten Entwicklungsbereich der SEM

Mobilität	Inhaltlicher Sachstand	Bearbeitungsstand
<b>Machbarkeitsstudie Schiene (MBKS II)</b>	<p>Um für das Entwicklungsgebiet Ostfeld ein hochwertiges und attraktives öffentliches Nahverkehrssystem aufzubauen, hat das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden im Januar 2022 die Erstellung einer Machbarkeitsstudie (MBKS II) für eine Schienenanbindung mit der Eisenbahn beauftragt. Im Rahmen der Studie wurde geprüft, ob und wie die vorhandene Schieneninfrastruktur genutzt und ausgebaut werden kann. Neben der technischen Machbarkeit mehrerer Planfälle wurde auch die verkehrliche Untersuchung und die Ermittlung von Nutzen-/Kosten-Quotienten vorgenommen.</p> <p><b>Behördenstandort BKA</b> Priorität hat zunächst die Anbindung des künftigen Standorts des Bundeskriminalamts (BKA). Die beauftragte MBKS II (Planfall 1) 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.</p>	<p>abgeschlossen.</p> <p>MBKS II, Berichte Planfälle 2 - 4, bahnbetriebliche Untersuchung durch SMA und aktualisierte NKU für eine Variante von Planfall 4 sind als Anlage 2 dieser SV beigefügt.</p> <p>Nach Beschlussfassung durch die StVV am 18.12.2024 erfolgt die öffentliche Bereitstellung auf der Projekthomepage</p>

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 (Planfall 1) 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 Bahnhof 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 Vertretern des Landes Hessen, der DB AG und des RMV. Eine Förderung des neuen BKA-Haltes wurde grundsätzlich in Aussicht gestellt und für die Realisierung des neuen BKA-Haltes können laut DB AG Synergien mit dem Bau der Wallauer Spange durch die DB Netz AG genutzt werden.

Die Ergebnisse der MBKS II (Planfall 1) werden in das anstehende Bauleitplanverfahren für das BKA eingespielt und im derzeit laufenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb berücksichtigt.

#### **Stadtquartier**

Für das Stadtquartier Ostfeld wurde die Machbarkeit einer schienengebundenen Anbindung mit einer Eisenbahnlinie (Planfall 2,

trassiert gemäß EBO - Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung) geprüft und das Verhältnis von Nutzen und Kosten nach dem Verfahren der Standardisierten Bewertung gegenübergestellt. Im Ergebnis liegt der ermittelte Nutzen-Kosten-Indikator nicht im Bereich einer Förderfähigkeit.

Daraufhin erfolgte auf Empfehlung der beauftragten Gutachter die Untersuchung eine Erschließung des Stadtquartiers bei Anwendung der BOStrab (Planfälle 3 + 4, trassiert gemäß Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen) und Einführung einer Zwei-System-Bahn-Lösung. Dies hat insbesondere den Vorteil, dass eine bessere und stadtverträgliche Erschließung des neuen Stadtquartiers ermöglicht wird. Ferner sind für eine Stadtbahn andere Trassierungsparameter zu berücksichtigen, die zu Kosteneinsparungen für einzelne Verkehrsanlagen führen. Sowohl für eine Linienführung zwischen Wiesbaden Hbf. und Mainz Hbf. (Planfall 3) als auch zwischen Wiesbaden Hbf. und Mainz-Kastel (Planfall 4) wurden Lösungen mit förderfähigen Nutzen-Kosten-Indikatoren gefunden. In der Machbarkeitsuntersuchung wurden die betrieblichen Rahmenbedingungen in einer entsprechenden Tiefe betrachtet, als Teil der weiteren Planung war darüber hinaus eine detaillierte fahrplantechnische Berechnung durchzuführen.

Das hierzu beauftragte Büro SMA hat ermittelt, dass bei der Mitnutzung von Eisenbahnstrecken maximal ein 30'-Takt möglich ist. Außerdem scheidet eine Führung zusätzlicher Züge nach Mainz Hbf. (Planfall 3) wegen der Wendesituation in Mainz Hbf. aus. Für die Variante Richtung Mainz-Kastel (Planfall 4) kann bei einem 30'-Takt die Ländchesbahn genutzt werden, jedoch muss diese zweigleisig bis zum BKA-Halt ausgebaut werden, in Wiesbaden Hbf. ist der Aufbau des Bahnsteiggleises 11 erforderlich und die Taunusbahn kann nur mit einem erheblichen Infrastrukturausbau mitgenutzt werden.

Zwischen den von der Planung Ostfeld betroffenen Dezernaten der LHW besteht Einvernehmen dahingehend, dass ein 30' Takt keine ausreichende Bedienungsqualität für ein weitgehend MIV-freies Quartier darstellt. Bei einem 15'-Takt können weder die Ländchesbahn noch die Taunusbahn mitgenutzt

	<p>werden, es ist eine eigene Stadtbahn-Infrastruktur erforderlich (keine Nutzung von Eisenbahnstrecken).</p> <p>Da für die Variante Richtung Mainz-Kastel (30'-Takt) zusätzliche Kosten in relevanter Höhe verursacht werden, war eine neue Nutzen-Kosten-Untersuchung (Variante von Planfall 4) notwendig. Im Ergebnis liegt der ermittelte Nutzen-Kosten-Indikator nicht im Bereich einer Förderfähigkeit.</p> <p>Der Bericht zu den für das Stadtquartier durchgeführten Untersuchungen MBKS II (Planfälle 2 - 4 sowie die vorgenannten begleitenden Untersuchungen) werden den städtischen Gremien im Rahmen der jährlichen Berichterstattung zur Kenntnis gegeben. Nach Abschluss des Sitzungslaufes, voraussichtlich Ende Dezember 2024, werden diese Unterlagen auf der Projekthomepage <a href="http://www.mehrwiesbadenwagen.de">www.mehrwiesbadenwagen.de</a> zum Download bereitgestellt.</p> <p><b>Nächste Schritte</b> Aufgrund der Maßgabe der Zulassungsentscheidung sind alle Möglichkeiten einer Schienenanbindung zu prüfen. Da bislang noch keine förderfähige Schienenerschließung nachgewiesen werden konnte, ist es erforderlich, weitere Untersuchungen zur Schaffung einer leistungsfähigen ÖPNV-Anbindung des Ostfelds ohne Mitnutzung der DB-Gleise durchzuführen.</p> <p>Die oben beschriebenen Ergebnisse wurden den politischen Vertretungen der LHW Anfang Juni 2024 in der Kommission Ostfeld vorgestellt. Aus der Politik kommt die Forderung, neben der Schienenerschließung auch eine vergleichbar leistungsfähige Buserschließung zu prüfen. Die Ergebnisse von Schienenerschließung und Buserschließung sollen gegenübergestellt werden, sodass ein Vergleich der Erschließungsvarianten möglich ist. Die Ausschreibung dieser Untersuchung wird zeitnah vorbereitet.</p>	
MBKS III	<p>Bislang konnte noch keine förderfähige Schienenerschließung (NKU &gt; 1,0) nachgewiesen werden. Es besteht daher der Bedarf, weitere Untersuchungen zur Schaffung einer leistungsfähigen ÖPNV-Anbindung des Ostfelds durchzuführen. Diese Untersuchungen sollen auf Grundlage des Beschlusses der Kommission vom 04.06.2024 vorbereitet und durchgeführt werden.</p>	In Abstimmung auf Dezernatsebene

<b>Integrierte Verkehrsuntersuchung</b>	Der Zuschlag für die Erstellung eines Gesamtkonzeptes für alle Verkehrsträger; vertiefende Untersuchung der äußeren Erschließungsanknüpfungspunkte bis zur Konkretisierungsstufe Vorentwurfsplanung ist im November 2023 an ZIV - Zentrum für integrierte Verkehrssysteme GmbH Robert-Bosch-Str. 7, 64293 Darmstadt gegeben worden.	in Bearbeitung
<b>Fachplanungen und Ordnungsmaßnahmen Für den Teilbereich des künftigen Behördenstandortes BKA</b>		
<b>Maßnahmen und Untersuchungen</b>	<b>Inhaltlicher Sachstand</b>	<b>Bearbeitungsstand</b>
<b>Geomagnetische Untersuchung</b>	<p>Die geomagnetische Untersuchung dient dazu, das Vorkommen, die geographische Lage, die Tiefenlage und die Ausdehnung von Kampfmittelverdachtspunkten und möglichen archäologischen Funden zu ermitteln. Mithilfe eines geomagnetischen Messverfahrens sucht ein Fachunternehmen Flächen mit einem Gradiometer ab. Dabei wird ein Gerät zu Fuß spurweise über die zu untersuchenden Areale geführt. Mit diesem Messverfahren können unterirdische Strukturen bis in eine Tiefe von ca. 5 m erfasst und im Anschluss bildlich dargestellt werden. Der Untersuchungsfortschritt ist insb. von den Witterungs- und Bewirtschaftungsverhältnissen abhängig.</p> <p>Derzeit sind mehr als 80% der Gesamtfläche hinsichtlich des Vorkommens von Kampfmitteln und potenziellen archäologischen Funden untersucht.</p> <p>Es werden flächendeckend Kampfmittelverdachtspunkte und archäologische Fundstellen erwartet.</p>	in Bearbeitung
<b>Kampfmittelräumung</b>	Es werden flächendeckend Kampfmittelverdachtspunkte erwartet. Sobald die geomagnetische Untersuchung abgeschlossen ist, wird ein Konzept zur schrittweisen Räumung der Kampfmittel entwickelt.	in Vorbereitung
<b>Archäologische Grabungen</b>	Es werden flächendeckend Kampfmittelverdachtspunkte und archäologische Fundstellen erwartet. Sobald die geomagnetische	in Vorbereitung

	Untersuchung abgeschlossen ist, kann ein Konzept zur schrittweisen Räumung der Kampfmittel entwickelt werden.	
--	---	--

## Fachgutachten

### Für den gesamten Entwicklungsbereich der SEM

Umwelt	Inhaltlicher Sachstand	Bearbeitungsstand
<b>Betroffenheitsanalyse Landwirtschaft</b>	<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. Derzeit befinden sich die Leistungen des Fachgutachtens „Betroffenheitsanalyse“ in der Beauftragung. 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>	in Vorbereitung
<b>Artenschutzgutachten - Leistungen zur Arten-</b>	Die Beauftragung für die umfassende artenschutzrechtliche Kartierung des gesamten Entwicklungsbereiches und Erstellung eines Artenschutz- und Biotopmasterplans wurde	in Bearbeitung

<p>kartierung und Erstellung eines Artenschutz- und Biotopmasterplans für die artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse mit Fokusbetrachtung der Feldlerchenpopulation</p>	<p>im November 2023 an NATURPLANUNG Dr. Sawitzky Biedrichstraße 8c, 61200 Wölfersheim gegeben.</p> <p>Gegenstand der Beauftragung ist eine artenschutzfachliche Erfassung und Bestandsanalyse sowie eine Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Arten und ihre Lebensräume. Die reinen Kartierungsarbeiten erstrecken sich noch bis etwa Herbst 2024.</p> <p>Artenschutzfachliche Vertiefung:</p> <p>Wesentliche Leistungen der Untersuchung werden sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sichten, Zusammenstellen und Auswerten vorhandener Gutachten, Erhebungsdaten und Datenrecherche</li> <li>- Faunistische Erfassungen</li> <li>- Artenschutzrechtliche und -fachliche Bestandsanalyse und Bewertung der potenziell vorkommenden Artengruppenpopulationen</li> <li>- Analyse und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der städtebaulichen Planungsvorhaben auf Arten und ihre Lebensräume unter artenschutzrechtlichen Aspekten.</li> <li>- Ermittlung der artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse mit Fokusbetrachtung der Feldlerchenpopulation.</li> <li>- Datenrecherchen zu weiteren Feldlerchenvorkommen um Wiesbadener Stadtgebiet und Aufzeigen potenzieller Räume für den artenschutzrechtlichen Ausgleich</li> <li>- Erstellen eines Artenschutz- und Biotopmasterplans</li> <li>- Berichterstellung</li> </ul> <p>Das Leistungsbild wurde mit dem Umweltamt erarbeitet und wird fachlich vom Umweltamt betreut.</p>	
<p><b>Floristische Kartierung</b> - Leistungen zur flächendeckenden Erfassung des floristischen Artenspektrums und vorherrschenden Biotopstrukturen mit Eingriffsbilanzierung für die folgenden erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen</p>	<p>Der Zuschlag für die floristische Kartierung ist im Juni 2024 an das Büro Stadt-Land-Plus, Heidepark 1a, 56154 Boppard erteilt.</p> <p>Die reinen Kartierungsarbeiten sind bereits abgeschlossen. Nach Vorlage der konkreten städtebaulichen Figur kann eine Eingriffsbilanzierung für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erstellt werden. Der Leistungszeitraum orientiert sich am Zeitplan des Bauleitplanverfahrens.</p>	<p>in Bearbeitung</p>

des Neubaus des BKA-Standorts im Entwicklungsgebiet Ostfeld Wiesbaden - Gemarkung Wiesbaden Erbenheim		
<b>Bodengutachten</b>	<p>Im Oktober 2023 wurde das Ingenieurbüro Dr. Hug Geoconsult (In der Au 25, 61440 Oberursel) mit der Durchführung kleinkalibriger Bohrsondierungen beauftragt. Die Untersuchungen dienen dazu, Informationen zur vertikalen Durchlässigkeit des Untergrundes im Entwicklungsgebiet zu gewinnen. Darüber hinaus soll der weitere Untersuchungsbedarf abgeleitet werden.</p> <p>Es wurden 36 kleinkalibrige Bohrsondierungen durchgeführt. Die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchungen können wie folgt zusammengefasst werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die erkundeten oberflächennahen und darunterliegenden Schichten nördlich der A66 sind für eine gezielte technische Versickerung nicht oder nur bedingt geeignet.</li> <li>- Die erkundeten Mosbacher Sande südlich der A66 sind für eine gezielte technische Versickerung geeignet.</li> </ul> <p>Der weitere Untersuchungsbedarf kann erst bestimmt werden, wenn eine konkrete städtebauliche Figur bekannt ist.</p>	in Bearbeitung
<b>Fachgutachten</b>		
Für den Teilbereich des künftigen Behördenstandortes BKA		
<b>Untersuchung der Luft-hygiene</b>	Derzeit wird geprüft, ob Untersuchungen zur Luftreinhaltung nach TA-Luft, 4. BImSchV oder 44. BImSchV erforderlich sind.	Derzeit in Prüfung, ob Gutachten erforderlich ist.
<b>Entwässerungskonzept</b>	Ein Entwässerungskonzept wird im Zuge des städtebaulichen Entwurfs als Konzept durch den die Bundesseite erbracht. Dieses ist voraussichtlich bereits auskömmlich für die Aufstellung der Bauleitplanung.	Erarbeitung durch die Bundesseite unter Abstimmung mit den Fachämtern

<p><b>Klimamodellierung</b> - stadtklimatologische Untersuchung der städtebaulichen Entwicklung des BKA-Standorts in Wiesbaden Erbenheim inklusive Kumulationswirkungen mit dem Stadtquartier Ostfeld (Wiesbaden)</p>	<p>Das Thema Klima wird bereits seit Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (2016 bis 2019) intensiv bearbeitet. Entsprechend des Beschlusses Nr. 0294 der STVV vom 17.09.2020 wird auch das Wettbewerbsverfahren von einem Klimaexperten begleitet.</p> <p>Die nun anstehende Klimamodellierung soll das dazu dienen, einen aus klimagesichtspunkten optimierten städtebaulichen Entwurf zu entwickeln. Mit Hilfe eines hochauflösenden Klimamodells werden die kleinräumigen Auswirkungen der konkreten städtebaulichen Figur analysiert und Klimaanpassungsmaßnahmen entwickelt. Weiterhin werden Kumulationseffekte der Planung des BKA-Standortes mit der Planung des angrenzenden Stadtquartiers untersucht.</p>	<p>in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern</p>
<p><b>Energiekonzept</b></p>	<p>Ein Energiekonzept wird im Zuge des städtebaulichen Entwurfs als Konzept durch die Bundesseite erbracht.</p> <p>Dieses ist voraussichtlich bereits auskömmlich für die Aufstellung der Bauleitplanung.</p>	<p>Erarbeitung durch die Bundesseite unter Abstimmung mit den Fachämtern</p>
<p><b>Schallschutzgutachten</b> - Leistungen zur vertiefenden schalltechnischen Untersuchung für die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs und die Erstellung eines Bebauungsplans im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld in Wiesbaden-Erbenheim</p>	<p>Für das Planungsgebiet (zukünftiger Behördenstandort BKA) soll eine vertiefende schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden, um die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet sowie die durch das Plangebiet ausgelösten Schallimmissionen außerhalb des Gebietes zu ermitteln und zu bewerten.</p>	<p>im Vergabeverfahren</p>
<p><b>Ausblick auf für die Bauleitplanung BKA noch ausstehende Fachgutachten</b></p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umweltbericht inkl. Bilanzierung</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teillandschaftsplan</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grünordnungsplan</li> </ul>		

## Sachstand Gerichtsverfahren

Dem Verwaltungsgerichtshof (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.

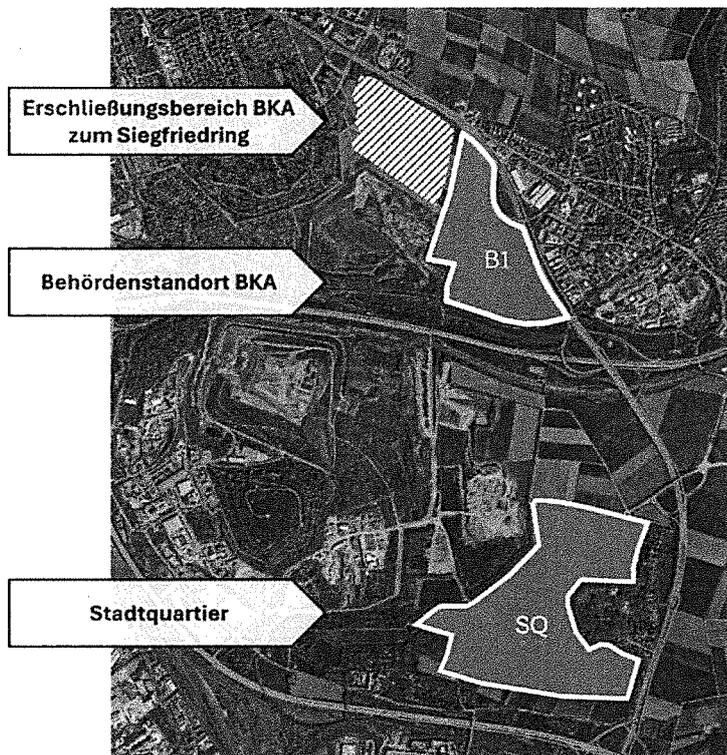
Die LH Wiesbaden hat im Jahr 2022 auf die vorliegenden Antragsbegründungen erwidert. Eine ergänzende Antragsbegründung der Antragsteller des einen Verfahrens hat die LH Wiesbaden im August 2023 erreicht. Eine Erwiderng wird derzeit vorbereitet. Eine Terminierung zur mündlichen Verhandlung am 21.11.2024 seitens des VGH ist zwischenzeitlich eingegangen.

Zugehörig zu einem der Normenkontrollanträge wurde ein **einstweiliger Rechtsschutzantrag** (Eingang am 12.03.2024) gestellt. Der Antrag zielt darauf ab, die Entwicklungssatzung vorläufig, d.h. bis zur Hauptsacheentscheidung im Normenkontrollverfahren außer Vollzug zu setzen. Mittels eines sogenannten „Hängebeschlusses“ wurde zusätzlich beantragt, den Vollzug der Satzung unmittelbar bis zur Entscheidung des VGH über den Eilantrag auszusetzen. Der 4. Senat des VGH Kassel hat mit Beschluss vom 21.08.2024 den Antrag auf Außervollzugsetzung der Entwicklungssatzung für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Ostfeld“ abgelehnt.

Das ursprünglich beim Verwaltungsgericht Wiesbaden anhängige **Klageverfahren des BUND e.V.** gegen den Zielabweichungsbescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 12. Mai 2021, in dem die LHW beigeladen ist, wurde zwischenzeitlich zuständigkeitshalber an den VGH überwiesen. Eine Klagebegründung des BUND wurde zwischenzeitlich vorgelegt. Die LH Wiesbaden stimmt sich derzeit als Beigeladene des Verfahrens eng mit der Beklagten, dem Land Hessen, zum weiteren Vorgehen ab. Derzeit wird eine Stellungnahme seitens der Beigeladenen vorbereitet.

## Sachstand Grunderwerb

Die Grunderwerbsverhandlungen konzentrieren sich derzeit auf drei Gebiete im Entwicklungsbereich:



60 % der Flurstücke befinden sich in öffentlicher Hand. In den benannten Gebieten befinden sich 72 Flurstücke mit 23,4 ha im Besitz von 89 Privateigentümern (teilweise organisiert in Eigentümer-/Erbengemeinschaften).

Die SEG hat den privaten Eigentümern in den drei oben näher bezeichneten Bereichen am 06.05.2024 schriftliche Kaufangebote unterbreitet. Über alle Flurstücke haben die Kaufangebote ein Gesamtvolumen von 3,7 Mio. Euro. Mit dem Kaufangebot erhielten die Eigentümer eine Einladung zu Gesprächen, um das Angebot zu erläutern und die Möglichkeit eines Grundstückstauschs zu erörtern. Die Verhandlungsgespräche starteten am 08.07.2024 und werden aktuell fortgeführt. Zwischen November 2023 und August 2024 wurden im städtebaulichen Entwicklungsbereich insgesamt 6 Flurstücke freihändig erworben. Eines dieser Flurstücke liegt im Anpassungsgebiet.

Bereits aus der fortlaufenden Kommunikation mit den Eigentümern seit der Phase der vorbereitenden Untersuchung hat sich gezeigt, dass wenig Verkaufsbereitschaft besteht, während die Rückmeldungen zu einem möglichen Flächentausch deutlich positiver ausfallen. In Abstimmung mit den zuständigen Ämtern der Stadtverwaltung konnte ein Tauschflächenpool mit einem adäquaten Portfolio an Flurstücken zum Flächentausch ermittelt werden. Mit konkreten Tauschflächenangeboten geht die LHW weit über die rechtlichen Anforderungen hinaus und bietet allen tauschbereiten Grundstückseigentümern geeignetes Ersatzland an. Auf diesem Weg sollen gemeinsam individuelle Lösungen gefunden werden, um Enteignungen zu vermeiden. Sollten alle Bemühungen scheitern, ermöglicht das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme die Enteignung und die Eigentümer erhalten den gutachterlich festgestellten Verkehrswert für ihr Flurstück.

Strategische Entscheidungen von liegenschaftsrelevanten Themen werden gemeinsam durch Dez. V, Stabstelle Aktive Bodenpolitik, den Ämtern 23 und 61 sowie der SEG getroffen.

## Teil B

### Erläuterungen zur Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) 2024 (Stand: 01.07.2024, Anlage 1 zur Sitzungsvorlage):

Eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) ist im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) jährlich neu aufzustellen und dem aktuellen Erkenntnis- und Planungsstand anzupassen. Die KoFi 2024 (Anlage 1) ist eine Fortschreibung der KoFi 2023. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass eine KoFi 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, werden nicht berücksichtigt.

Da sich die SEM Ostfeld noch in einem frühen Stadium befindet, in dem noch keine validen Angaben zu Kosten und Einnahmen vorliegen, behilft sich die KoFi 2024 mit Annahmen und Kostenschätzungen, die mit zunehmendem Detaillierungsgrad der Planung konkreter abbildbar sind. Durch die Fortschreibung der Planung wird die KoFi sukzessive belastbarer.

Ziel der nachfolgenden Erläuterung ist es, die Gründe der Abweichung der KoFi 2024 gegenüber der KoFi 2023 offenzulegen, also eine Abweichungsanalyse durchzuführen. Hierbei soll auf die Ergebnisabweichung abgestellt werden, da das Ergebnis am Maßnahmenende vom kommunalen Haushalt getragen werden muss und somit im Mittelpunkt der Betrachtung steht.

### Zusammenfassung

Das wirtschaftliche Umfeld war im Jahr 2023 von hohen, aber im Jahresverlauf rückläufigen Inflationsraten geprägt. Diese Preisentwicklung, die sowohl auf Konsumentenpreisebene als auch bei den Baupreisen feststellbar ist, war begleitet von stagnierenden Baulandpreisen 2023.

Steigende Baupreise bei gleichzeitig stagnierenden Baulandpreisen sind die wesentlichen Gründe dafür, dass sich das prognostizierte Ergebnis der KoFi 2024 gegenüber der KoFi 2023 verschlechtert. Die KoFi 2023 wies prognostizierte Ausgaben in Höhe von 841,4 Mio. € aus. Einnahmen wurden in Höhe von 653,2 Mio. € prognostiziert, sodass sich ein Ergebnis von -188,3 Mio. € ergab.

Werden neben der Preisentwicklung 2023 alle übrigen Faktoren, die bei der KoFi 2024 gegenüber der KoFi 2023 angepasst wurden, berücksichtigt, ergibt sich folgendes Bild (vgl. Tab 1):

- Die prognostizierten Gesamtausgaben steigen von 841,4 Mio. € auf 847,4 Mio. €. Dies entspricht einer Steigerung von 0,7 %.
- Die prognostizierten Einnahmen sinken von 653,2 Mio. € auf 640,7 Mio. €. Dies entspricht einer Reduktion von 0,8 %.
- Aus der Gegenüberstellung der prognostizierten Einnahmen und Ausgaben ergibt sich ein Ergebnis von -206,7 Mio. €. Ein Ergebnis in Höhe von -206,7 Mio. € im Jahr 2040 würde einem Gegenwartswert von -143,2 Mio. € entsprechen<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Das prognostizierte Ergebnis bezieht sich auf das Jahr 2040, insofern sind 206,7 Mio. € für das Jahr 2040 nicht mit heutigen 206,7 Mio. € zu vergleichen. Vielmehr entsprechen 206,7 Mio. € im Jahr 2040 143,2 Mio. € heute (Gegenwartswert bei einem Diskontierungszinssatz von 2,25 % (unterstellte Inflationsrate) und einer Diskontierung über 16,5 Jahre).

	KoFi 2023	KoFi 2024	Delta abs.	Delta relativ
Gesamtausgaben	841,4 Mio. €	847,4 Mio. €	6,0 Mio. €	0,7 %
Gesamteinnahmen	653,2 Mio. €	640,7 Mio. €	-12,5 Mio. €	-1,9 %
Ergebnis	-188,3 Mio. €	-206,7 Mio. €	-18,4 Mio. €	9,8 %

Tabelle 1: Vergleich KoFi 2023 mit KoFi 2024

## 1 Annahmeänderungen und Themen, die Ergebnisveränderungen verursachen

Annahmen und Eingangsparameter, die der Kosten- und Finanzierungsübersicht zugrunde liegen, haben einen entscheidenden Einfluss auf die Höhe des prognostizierten Ergebnisses. In Tabelle 2 sind wesentliche Annahmen der KoFi 2023 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 2024 geändert haben.

Pos.	Annahmen / Eingangsparameter KoFi 2023		KoFi 2024
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	Durchschn. Neuordnungswert Stadtquartier [Basis: Anfang 2023 (KoFi 2023) bzw. Anfang 2024 (KoFi 2024)]	1265 €/m <sup>2</sup>	1265 €/m <sup>2</sup> , unverändert gegenüber KoFi 2023 (stagnierende Baulandpreise 2023), d.h. unter dem Planwert (1290 €/m <sup>2</sup> ) der KoFi 2023 für Anfang 2024
9	Durchschn. Neuordnungswert B1 [Basis: Anfang 2023 (KoFi 2023) bzw. Anfang 2024 (KoFi 2024)]	555 €/m <sup>2</sup>	555 €/m <sup>2</sup> , unverändert gegenüber KoFi 2023 (stagnierende Baulandpreise 2023), d.h. unter dem Planwert der KoFi 2023 für Anfang 2024 (566 €/m <sup>2</sup> )
10	Finanzierungsmodell	Kreditaufnahme und rückzahlbare LHW-Mittel	unverändert
11	Durchschn. Finanzierungskosten bzgl. Kreditaufnahmen	3 % p.a.	unverändert

12	Erwartete zukünftige Kostensteigerung ab Februar 2023 (Inflationierung Ausgaben)	2,25 % p.a.	unverändert, aber Anpassung an reale Entwicklung bis Februar 2024 (s. hierzu Kapitel 1.1)
13	Erwartete zukünftige Erlössteigerung ab Anfang 2023 (Inflationierung Einnahmen)	2 % p.a.	unverändert, aber Anpassung an reale Entwicklung bis Anfang 2024 (s. Anpassung Pos. 8 und 9 sowie Kapitel 1.1)
14	Zeitplan		verändert (s. hierzu Kapitel 1.2)

Tabelle 2: Darstellung der Annahmeänderungen der KoFi 2024 im Vergleich zur KoFi 2023

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 2024 zur KoFi 2023 sind. Im Jahr 2024 sind die Themenblöcke:

- 1) Anpassung der KoFi an die real eingetretene Preissteigerung
- 2) Anpassung des Zeit- und Maßnahmenplans
- 3) 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.

### 1.1 Anpassung der KoFi an die real eingetretene Preisentwicklung

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 Maßnahmenumsetzung erneut mit 2,25 % p.a. fortzuschreiben. Liegen neue Kostenschätzungen für den gleichen Leistungsumfang vor, bilden diese die Grundlage für die jeweilige Einzelmaßnahme.

Bei der aktualisierten KoFi 2024 wurden die Kosten bis Februar 2024<sup>3</sup> fortgeschrieben. Als Datengrundlage dienen vornehmlich die Datenreihen aus den *Preisindizes für Bauwerke in*

<sup>3</sup> Die maßgeblichen Preisindizes werden von den statistischen Ämtern nur quartalsweise erhoben. Die Berichtsmonate sind Februar, Mai, August und November.

*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 2023 real eingetretene Preisentwicklung führt zu einer Erhöhung der Gesamtausgaben (inklusive der damit einhergehenden höheren Finanzierungskosten) um 1,1 %. Dies führt zu einer Ergebnisverschlechterung von 9,2 Mio. €.**

#### Einnahmenseite

Die Einnahmenseite der SEM wird zum überwiegenden Teil von zukünftigen Erlösen aus Grundstücksverkäufen bestimmt. 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 nur mit 2 % p.a. inflationiert werden. Das bedeutet, dass die KoFi 2023 auch für das Jahr 2023 eine 2-prozentige Preissteigerung unterstellte.

Hinsichtlich der Preisanpassung der Einnahmenseite ist hervorzuheben, dass keine geeigneten Preisindizes zur Inflationierung von Bauland existieren. 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.

Bei der Erstellung der KoFi 2023 lagen keine aktuellen Bodenrichtwerte vor.<sup>4</sup> Aufgrund der Immobilienmarktentwicklung 2022 wurde bei der KoFi 2023 von stagnierenden Baulandpreisen im Jahr 2022 ausgegangen. Die antizipierte Preissteigerungsrate von 2 % wurde bei der KoFi 2023 für das Jahr 2022 nach unten angepasst, was zu entsprechenden Einnahmerückgängen bei der KoFi 2023 führte.

Jetzt, bei Vorlage der Bodenrichtwerte 2024, hat sich diese SEG-Schätzung bestätigt, da gemäß des Gutachterausschusses die Bodenrichtwerte 2024 im Vergleich zu den Bodenrichtwerten 2022 unverändert geblieben sind. Dementsprechend wurde - analog der KoFi 2023 für das Jahr 2022 - bei der KoFi 2024 auch für das Jahr 2023 die Veränderungsrate sowohl für Wohnbauland (Stadtquartier) als auch für Bauland mit Gewerbe- und Büronutzung (B1) nach unten - auf 0 % - angepasst.

**Die Anpassung der einnahmenseitigen Preissteigerung für das Jahr 2023 von antizipierten 2 % auf 0 % führt zu einem Einnahmenverlust und damit auch zu höheren Finanzierungskosten, die in Summe zu einer Ergebnisverschlechterung in Höhe von 16,3 Mio. € führen.**

**Ausgaben- und einnahmenseitige Preisanpassungen für das Jahr 2023 zusammengerechnet, führen (inklusive der damit einhergehenden höheren Finanzierungskosten) zu einer Ergebnisveränderung von - 25,5 Mio. €.**

## 1.2 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.

<sup>4</sup> Neue Bodenrichtwerte werden nur alle zwei Jahre vom *Gutachterausschuss für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden* veröffentlicht.

Der aktualisierte Zeit- und Maßnahmenplan 2024 sieht einige kostenintensive Einzelmaßnahmen später vor, als im Zeit- und Maßnahmenplan 2023 veranschlagt. Zu nennen sind hier beispielsweise der Grunderwerb, insb. der Grunderwerb von öffentlichen Trägern wie der Hessischen Landgesellschaft mbH und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sowie Entschädigungszahlungen an Dritte. Teilweise werden auch Infrastrukturmaßnahmen später erfolgen.

Eine Verschiebung von Einzelmaßnahmen auf spätere Zeiträume hat zwei Effekte: Zum einen wird die jeweilige Einzelmaßnahme durch die antizipierte Preissteigerung der KoFi teurer. Zum anderen sinken die Finanzierungskosten, denn die Finanzierungszeit der Einzelmaßnahme fällt kürzer aus. Da die angenommenen Finanzierungskosten mit 3 % p.a. höher sind als die angenommene Kostensteigerung von 2,25 % p.a. ergibt sich bei einer Verschiebung von Einzelmaßnahmen ein positiver Nettoeffekt, oder anders ausgedrückt: geringere Finanzierungskosten überkompensieren die Kostensteigerung der Einzelmaßnahme bei einer Verschiebung. Dies gilt allerdings nur, wenn die ausgabenseitigen Einzelmaßnahmen nicht gleichzeitig zu einer Verschiebung von einnahmerelevanten Einzelmaßnahmen führen. Dies ist in diesem Jahr nicht der Fall. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass erste Erlöse aus Grundstücksverkäufen im Jahr 2029 anfallen.

**Die Aktualisierung des Zeit- und Maßnahmenplans an die jetzigen Gegebenheiten hat eine prognostizierte Ergebnisverbesserung in Höhe von 2,7 Mio. € zur Folge.**

### 1.3 Sonstige Anpassungen

Unter sonstige Anpassungen wurden die Änderungen erfasst, die nicht bereits den anderen beiden Themenbereichen zugeordnet werden konnten. Diese ergeben sich aus Kenntnissen, die zum Zeitpunkt der KoFi 2023 noch nicht vorlagen. Es handelt sich um neue Maßnahmen und um den Wegfall oder Anpassungen bereits geplanter Maßnahmen. Auch Abweichungen von bis zum Aufstellungszeitpunkt der KoFi 2024 abgerechneten Maßnahmen gegenüber den geschätzten Kostenansätzen sowie neu eingeworbene Fördermittel und Abweichungen bei den Zinseinnahmen gegenüber den geplanten Zinseinnahmen fallen in diese Kategorie.

Insgesamt handelt es sich um über 100 Änderungen, die in der Regel nur im vier- bis niedrigen sechsstelligen €-Bereich liegen. Erwähnenswert sind:

- Der Wegfall eines städtebaulichen Wettbewerbs II, der zu einer Entlastung von ca. 1,5 Mio. € führt.<sup>5</sup>
- Höhere Kosten für das externe Wettbewerbsmanagement, das den derzeitigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb begleitet. (Ergebnisverschlechterung 0,6 Mio. €)
- Zusätzlicher Grunderwerb im Anpassungsgebiet (Ergebnisverschlechterung 0,8 Mio. €)
- Geringerer Personalbedarf des Treuhänders im Jahr 2023 (Ergebnisverbesserung 0,2 Mio. €)
- Zinseinnahmen für das Jahr 2024 (Ergebnisverbesserung 0,4 Mio. €)
- Eine zweite Fördermittelzusage (Ergebnisverbesserung 0,2 Mio. €)

**In Summe haben die sonstigen Anpassungen eine Verbesserung des prognostizierten Ergebnisses in Höhe von 4,3 Mio. € zur Folge.**

<sup>5</sup> Bei Aufstellung der KoFi 2023 war unklar, ob die Ergebnisse des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs direkt in eine Rahmenplanung überführt werden oder sich ein weiterer Wettbewerb anschließen wird. Der jetzige Wettbewerb beinhaltet so konkrete Zielvorgaben, dass weitere großräumige Wettbewerbsverfahren entbehrlich sind, eine Vertiefung im Zuge der Rahmenplanung erfolgt und sich die Bebauungspläne somit unmittelbar aus diesem Verfahrensschritt ableiten lassen. Vor diesem Hintergrund ist die Bedarfsposition „Städtebaulicher Wettbewerb II“ bei der KoFi 2024 entfallen.

## 1.4 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 Kostensteigerung 2023 (Ausgabenseite)	-9,2
Anpassung an die stagnierenden Baulandpreise 2023 (Einnahmenseite)	-16,3
Anpassung des Zeitplans	+2,7
Sonstige Anpassungen	+4,3
<b>Gesamtergebnisveränderung<sup>6</sup></b>	<b>-18,4</b>

Tabelle 3: Übersicht der Änderungen einzelner Themenbereiche der Anpassung

Es wird deutlich, dass die Ergebnisveränderung im Wesentlichen auf Preisanpassungen zurückgeht, insb. auf die stagnierenden Baulandpreise 2023. Anpassungen des Zeitplans und sonstige Anpassungen kompensieren den negativen Preiseffekt nur zum Teil.

## 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 in Tabelle 2 unter Ziffer 1 aufgeführten 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 Bruttobauland 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

-206,7 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 überwiegend gleich geblieben und sollen nachfolgend erläutert werden.

<sup>6</sup> Die Aufsummierung obiger Werte ergibt rein rechnerisch 18,5 Mio. €. Die Abweichung zu dem korrekten Wert von 18,4 Mio. ist auf Rundungen bei den Eingangswerten zurückzuführen.

## 2.1 Preisentwicklung

Wie unter Ziffer 1.4 aufgezeigt, ist die Veränderung des prognostizierten Ergebnisses im Wesentlichen auf die ausgaben- und einnahmenseitige Preisanpassungen für das Jahr 2023 zurückzuführen. Während die Baupreissteigerung<sup>7</sup> - im Gegensatz zu dem Vorjahresberichtszeitraum - nur noch moderat über der antizipierten Preissteigerung lag und sich insofern an die Zielmarke von 2,25 % angenähert hat, stellen die stagnierenden Baulandpreise eine Herausforderung dar.

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.

Nachfrager für Bauland, insb. Projektentwickler bzw. die Projektentwicklungssparten großer Wohnungsbauunternehmen, haben 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. Im Gegensatz dazu arbeitet die Bauindustrie noch die Auftragsbestände, die vor der aktuellen Baukrise begonnen bzw. beauftragt wurden, ab. Die derzeitige Lage am Immobilienmarkt schlägt sich deshalb noch nicht vollständig in den Baupreisen nieder.

### Zur weiteren Baupreisentwicklung

Die Abarbeitung des Überhangs an Auftragsbeständen dürfte in den nächsten Monaten jedoch auslaufen. So sank die Kapazitätsauslastung des Bauhauptgewerbes weiter und liegt im Juli 2024 bei nur noch 67,8 % nach 73,3 % im Juli 2023 und 78,3 % im Juli 2022.<sup>8</sup> Dies dürfte die Preissetzungsmacht der Bauwirtschaft in Zukunft einschränken und mit weiter fallenden Baupreissteigerungsraten einhergehen.<sup>9</sup> Auch absolut sinkende Baupreise sind vor dem Hintergrund der aktuellen Krise in der Zukunft denkbar.

Die fallende Entwicklung der Baupreissteigerungen seit Februar 2022 ist in Abbildung 1 exemplarisch anhand des Straßenbaus<sup>10</sup> dargestellt. Während die Veränderungsrate im Februar 2023 gegenüber Februar 2022 bei 18,9 % lag (erster roter Balken in Abbildung 1) und das Ergebnis der Kofi 2023 stark belastet hat, lag die Veränderungsrate im Februar 2024 gegenüber Februar 2023, die in die KoFi 2024 eingegangen ist, nur noch bei 4 % (zweiter roter Balken in Abbildung 1) Dies ist zwar immer noch 1,75 Prozentpunkte über der angenommenen Preissteigerung der KoFi von 2,25 % p.a., aber deutlich unter dem Wert

<sup>7</sup> Gemessen an dem für die KoFi relevanten 12-monatigen Zeitintervall von Februar 2023 bis Februar 2024. Aufgrund der Berichtssystematik der statistischen Ämter für Baupreisindizes (vgl. Fußnote 3) weicht der Zeitintervall leicht vom Kalenderjahr ab.

<sup>8</sup> Vgl. ifo Konjunkturperspektiven, Juli 2023 und Juli 2024 jeweils Seite 16.

<sup>9</sup> Vgl. Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rates der Immobilienweisen im Auftrag des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. u.a. S. 206 f.

<sup>10</sup> Andere Baupreisindizes, wie z.B. der Preisindex für Wohn- und Bürogebäude, weisen einen ähnlichen Verlauf auf.

der Vorjahresperiode. Aufgrund der Krise in der Bauwirtschaft sprechen gute Gründe dafür, dass im Laufe des Jahres 2024 die Änderungsrate weiter sinkt und sich bei Aufstellung der nächsten KoFi (2025) die reale Baupreissteigerung der antizipierten Änderungsrate von 2,25 % annähert. Der im August veröffentlichte Maiwert deutet eine solche Entwicklung an, denn dieser sank weiter auf 3,4 %.

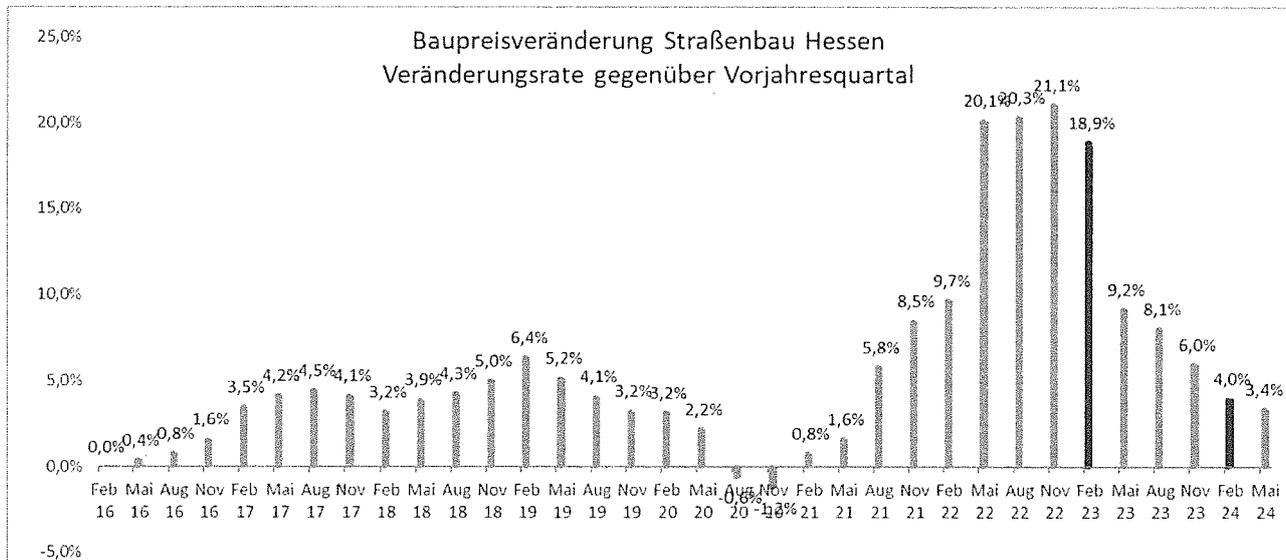


Abbildung 1: Baupreisveränderung gegenüber Vorjahresquartal am Beispiel Straßenbau; Datenreihen vom Hessischen Statistischen Landesamt, eigene Darstellung

Eine längere Betrachtung der Baupreisentwicklung sowie der Verbraucherpreise (VPI) ist in Abbildung 2 dargestellt.

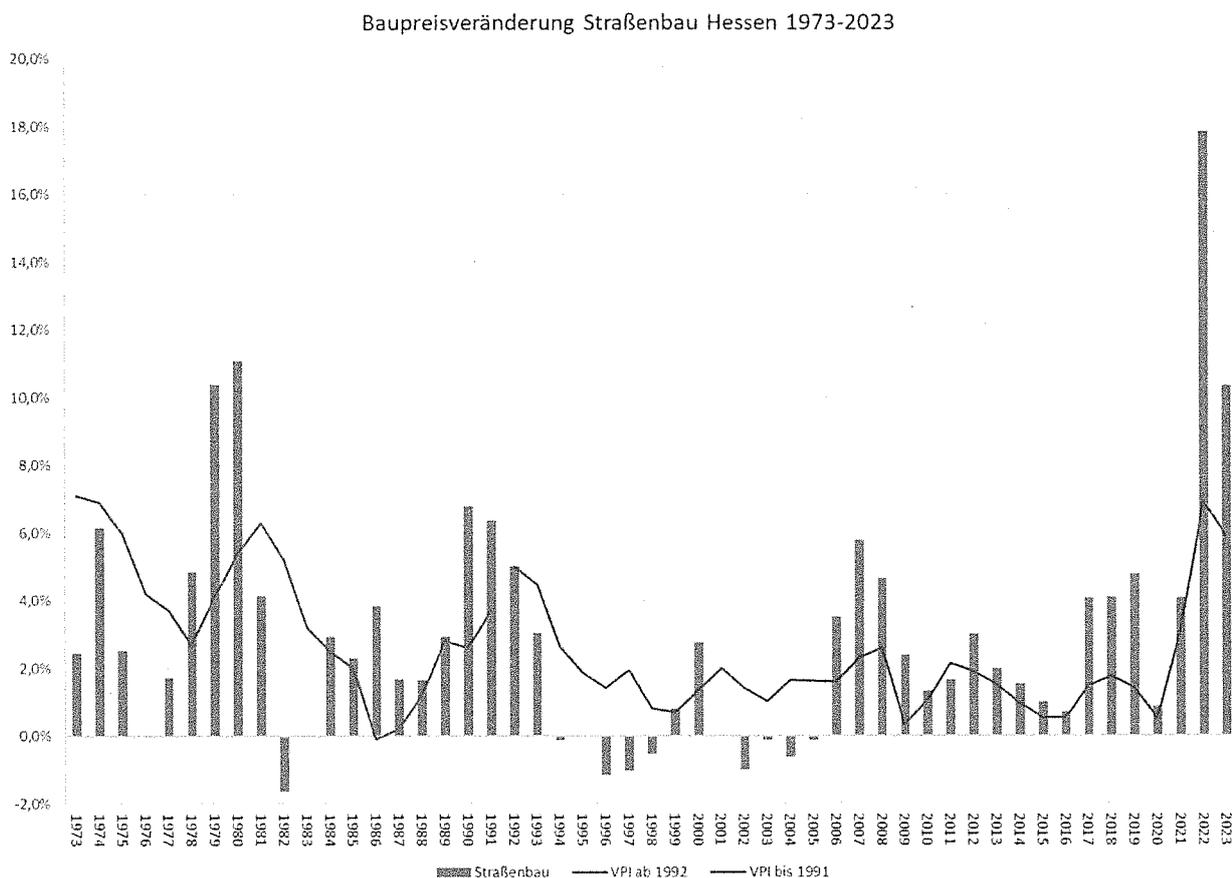


Abbildung 2: Langfristige Baupreisveränderung am Beispiel Straßenbau; Datenreihen vom Hessischen Statistischen Landesamt und dem Statistischen Bundesamt, eigene Darstellung

Zu erkennen ist zum einen, dass die Baupreisveränderungsraten deutlich volatiler sind als die Inflationsraten gemessen am Verbraucherpreisindex (VPI) und es in den letzten 50 Jahren keinen Zwei-Jahreszeitraum gab, in dem die Baupreise so stark gestiegen sind wie in den letzten beiden Jahren. Zum anderen zeigt die Abbildung, dass den Phasen mit besonders hohen Baupreissteigerungen, wie beispielsweise nach dem 1. und 2. Ölpreisschock 1973 bzw. 1979 und nach dem Wiedervereinigungsboom Anfang der 90er Jahre, Phasen mit geringen oder sogar sinkenden Baupreisen folgten. Wiederholt sich dieses Muster, ist eine Entwicklung mit sinkenden Baupreisen mittelfristig nicht ausgeschlossen. Unter der Voraussetzung, dass die Baulandpreise sich nicht negativer entwickeln als die Baupreise, dürfte eine solche Entwicklung helfen, das Ergebnis der KoFi zu verbessern.

## 2.2 Nettobauland und Maß der baulichen Nutzung

Der derzeitigen Ergebnisprognose für das Jahr 2040 liegt das städtebauliche Strukturkonzept aus dem Jahr 2019 zugrunde, da es als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen politisch beschlossen wurde und den damit bislang verbindlichen Planungsstand auf informeller Ebene abbildet. Das Strukturkonzept trifft Annahmen über die zukünftigen Flächennutzungen in den Baugebieten. Sollten sich Verschiebungen hinsichtlich der Flächennutzungen ergeben, kann dies einen signifikanten Einfluss auf das finanzielle Ergebnis haben. Insbesondere eine Reduzierung der (vermarktbaren) Nettobaulandfläche zugunsten von mehr Grün- oder Verkehrsflächen hätte eine Ergebnisverschlechterung zur Folge. Der gleiche Effekt würde sich einstellen, wenn das Maß der baulichen Nutzung hinter den bisherigen Ansätzen zurückbleibt.

### 2.3 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 einer SEM die Vergabe von Erbbaurechten im Einzelfall, nicht aber flächendeckend, möglich ist. Von rechtlichen Aspekten abgesehen, würde eine Vergabe von Erbbaurechten in erheblichem Umfang das wirtschaftliche Ergebnis der SEM substanziell beeinflussen, da die Erträge zum überwiegenden Teil 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 würden nach Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, bei marktüblichen Erbbauzinsen, entsprechende fortlaufende Erträge im städtischen Haushalt stehen.

### 2.4 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 inwieweit die Baukosten sowie die Kosten für die notwendigen Grundstücke für die Quartiersgaragen auf die privaten Investoren überwälzt 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.

### 2.5 Büro- und Gewerbestandort

Analog zur KoFi 2023 wird auch in diesem Jahr von einem allgemeinen Büro- und Gewerbestandort ausgegangen und nicht auf eine spezifische Nutzung des Bundeskriminalamtes abgestellt. Solange der Bund sich nicht belastbar auf den neuen Standort festgelegt hat, dürfte es weiterhin zu früh sein, die KoFi entsprechend anzupassen.

Bei einer BKA-Nutzung würden - früher als jetzt eingeplant - Erlöse aus Grundstücksverkäufen erzielt werden. Sinkende Finanzierungskosten wären die Folge, mit entsprechend positiven Auswirkungen auf das Ergebnis.

## 2.6 Fördermittel

Bis einschließlich der KoFi 2022 waren keine Fördermittel bei der Ergebnisberechnung berücksichtigt. Bei Aufstellung der KoFi 2023 wurde erstmalig ein kleiner Fördermittelbetrag in Höhe von 100.000 € berücksichtigt. Mittlerweile liegt ein weiterer Zuwendungsbescheid über 100.000 € aus Mitteln des Programms „Nachhaltiges Wohnumfeld - Konzepte und Baulanddialoge“ vor. Die Zuwendung, die als nicht rückzahlbarer Zuschuss aus Landesmitteln bewilligt wurde, sind in der KoFi 2024 als Einnahme für das Wirtschaftsjahr 2024 erfasst.

Darüberhinausgehende Fördermittel, die das Ergebnis verbessern würden, sind derzeit noch nicht in der KoFi berücksichtigt.

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 2024 weist Kosten für die soziale Infrastruktur von 325,1 Mio. € aus. Würden alle Maßnahmen der sozialen Infrastruktur im Jahr 2024 umgesetzt werden (also ohne Fortschreibung der Kosten um 2,25 % p.a. bis Maßnahmenumsetzung), lägen die Kosten der sozialen Infrastruktur heute bei 270,4 Mio. €. Unter Anwendung der heutigen Fördermittelkulisse (2024) würden voraussichtlich insg. 21 Mio. €<sup>11</sup> Fördermittel als Zuschuss eingeworben werden können. Bei Kosten (heute) von 270,4 Mio. € entspricht dies einer Fördermittelquote von 7,8 %. 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. 32,6 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.

---

<sup>11</sup> Bei der Vorjahresberichterstattung lag dieser Wert bei 29,4 Mio. €. Zurückzuführen ist diese Veränderung auf niedrigere Fördermittel auf Bundesebene. So wurden im Jahr 2024 die Förderintensität und die maximale Förderung pro Einzelprojekt reduziert.

## 2.7 Mittel der LHW

Zur Senkung der Finanzierungskosten hat die Kämmerei im Jahr 2022 und 2023 Mittel in Höhe von insgesamt 7,6 Mio. € bereitgestellt. Durch die Mittelbereitstellung war im Jahr 2023 keine externe Darlehensaufnahme notwendig. Im März 2024 wurde in Abstimmung zw. Treugeber und Treunehmer erstmalig ein Darlehen in Höhe von 20 Mio. € aufgenommen und aus dieser Mittelaufnahme wurden die 7,6 Mio. € vollständig an die Kämmerei zurückgezahlt.

Da derzeit keine Aussage über zukünftige Liquiditätsbereitstellung seitens der LHW getroffen werden kann, liegt der KoFi 2024 die Annahme zugrunde, dass der zukünftige Finanzierungsbedarf vollständig über den Kreditmarkt gedeckt wird. Vor zukünftigen Darlehensaufnahmen wird jedoch erneut geprüft, ob die Liquiditätslage der LHW es zulässt, LHW-Mittel vorübergehend zur Verfügung zu stellen. Eine Liquiditätsbereitstellung würde die Finanzierungskosten senken.

## 2.8 Zinsentwicklung

Aufgrund des beschleunigten Preisauftriebes erhöhte die EZB im Jahr 2023 in sechs Schritten die Leitzinssätze. So erhöhte sie den Hauptrefinanzierungssatz<sup>12</sup>, der Anfang des Jahres 2023 bei 2,5 % lag, bis September 2023 auf 4,5 %. Nachdem die Leitzinsen neun Monate lang unverändert blieben, senkte die EZB im Juni 2024 die Leitzinsen um 25 Basispunkte, sodass der Hauptfinanzierungssatz bei jetzt 4,25 % liegt (Stand August 2024). Mit dieser geldpolitischen Lockerung scheint der Zinserhöhungszyklus der EZB beendet zu sein, wenngleich die EZB betont, dass der EZB-Rat sich „nicht im Voraus auf einen bestimmten Zinspfad festlegt“<sup>13</sup>. Trotz dieser Aussagen gehen die Finanzmärkte derzeit von 1-2 weiteren Zinssenkungen im Jahr 2024 aus.<sup>14</sup>

Die langfristigen Zinsen sind im Gegensatz zu den kurzfristigen Zinsen im Jahr 2023 nicht weiter angestiegen, sondern tendenziell gefallen. So fiel beispielsweise die Umlaufrendite von Bundesanleihen mit einer Restlaufzeit von 9-10 Jahren, die zum Jahresende 2022 bei 2,5 % lag, bis zum Jahresende 2023 auf 2 %. Bis Mitte August erhöhte sich die Rendite wieder leicht auf 2,2 %. Die gegenläufige Zinsentwicklung bei den kurz- und langfristigen Zinsen 2023 lässt sich dahingehend interpretieren, dass die Marktteilnehmer davon ausgehen, dass die EZB in der Lage und Willens ist, den Inflationstrend zu brechen und im Euroraum wieder mehr Preisstabilität einkehrt. Auch eine zukünftige wirtschaftliche Abschwächung könnte die Entwicklung am Zinsmarkt andeuten.

Bei sinkenden kurzfristigen Zinsen kann es attraktiv wirken, notwendige Darlehen mit einer variablen Verzinsung abzuschließen. Um das Zinsänderungsrisiko möglichst gering zu halten und Planungssicherheit zu ermöglichen, ist trotz dieser vermeintlichen Attraktivität derzeit keine Verschuldung auf variabler Basis geplant, sondern eine Sollzinsbindung angestrebt. So wurde auch die erste und bisher einzige Darlehensaufnahme des Treuhänders im März 2024 über einen Betrag von 20 Mio. € mit einer Zinsbindungsdauer von 10 Jahren abgeschlossen. Auf der anderen Seite drängt sich im derzeitigen Marktumfeld, das wie beschrieben eher von Zinssenkungserwartungen getrieben ist, eine Zinsabsicherungsstrategie nicht auf.

Die derzeit vorliegende inverse Zinsstruktur<sup>15</sup> sorgt dafür, dass - bezogen auf noch nicht verausgabte Mittel des Darlehens - der Treuhänder mehr Zinsen erhält<sup>16</sup>, als er - für den noch nicht verausgabten Darlehensanteil - zahlen muss. Oder anders ausgedrückt: Mit dem Anteil des Darlehensbetrages, der noch

<sup>12</sup> Der Hauptrefinanzierungssatz ist der wichtigste der drei Leitzinssätze der EZB. Zu diesem Zinssatz können sich Banken für eine Woche Geld bei der EZB Geld leihen.

<sup>13</sup> vgl. Pressemitteilung der EZB zu den geldpolitischen Beschlüssen vom 6 Juni 2024.

<sup>14</sup> vgl. z.B. Zinsbulletin der Deutschen Bank - Monatliche Markteinschätzung für Unternehmenskunden vom Juli 2024.

<sup>15</sup> Die kurzfristigen Zinsen liegen höher als die langfristigen Zinsen bzw. sind höher als der vereinbarte Darlehenszins.

<sup>16</sup> Alle Konten des Treuhänders, sowohl das normale Geschäftskonto als auch das Tages- bzw. Festgeldkonto, werden bei einer öffentlich-rechtlichen Sparkasse geführt.

nicht verausgabt wurde, „verdient“ der Treuhänder nach Abzug der Finanzierungskosten derzeit Geld zugunsten des Treuhandvermögens. Vor dem Hintergrund der voraussichtlichen zukünftigen Zinssenkungen der EZB dürfte jedoch dieser positive Effekt ein zeitlich begrenztes Phänomen sein.

Für die geplante Laufzeit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme liegt der KoFi 2024 für zukünftige Darlehensaufnahmen ein durchschnittlicher Zinssatz von 3 % p.a. zugrunde (vgl. Pos. 11 der Tabelle 2 unter Ziffer 1). Diese Annahme ist seit Aufstellung der ersten KoFi im Jahr 2019 unverändert. Die momentanen Finanzierungsbedingungen des Treuhänders im langfristigen Bereich entsprechen zurzeit in etwa diesem Wert. Ein Anpassungsbedarf hinsichtlich des angenommenen durchschnittlichen Zinses von 3 % ist deshalb nicht angezeigt.

## 2.9 Weitere Bedarfe von Fachämtern

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung der KoFi 2024 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 aus dem Jahr 2023 stammt 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 Ideenwettbewerb soll ein Angebot an Freizeitgartennutzung von 300 m<sup>2</sup> 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 benötigt wird. Weitere 15 % des Bedarfs sollen aus Flächen bestehen, die gemeinschaftlich genutzt werden, sodass als möglicher Zielwert für die Freizeitgartennutzung 225 m<sup>2</sup> 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 2024 sind Kosten für das Schulschwimmbad, die Stadtteilbibliothek und die Freizeitgärten nicht erfasst. Es soll abgewartet werden, welche Ideen die Wettbewerbsteilnehmer hierzu entwickeln und wie das politische Votum der Stadtverordneten dazu aussieht.

#### Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Der Bericht zu den für das Stadtquartier durchgeführten Untersuchungen MBKS II (Planfälle 2 - 4) werden den städtischen Gremien im Rahmen der vorliegenden Sitzungsvorlage zur jährlichen Berichterstattung zur Kenntnis gegeben (Anlage 2 zur Sitzungsvorlage). Nach Abschluss des Sitzungslaufes, voraussichtlich Ende Dezember 2024, werden diese Unterlagen auf der Projekthomepage [www.mehrwiesbadenwagen.de](http://www.mehrwiesbadenwagen.de) zum Download bereitgestellt.

Aufgrund der Datenmenge wird empfohlen, die Berichte digital einzusehen.

### **III. Geprüfte Alternativen**

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

### **IV. Öffentlichkeitsarbeit | Bürgerbeteiligung**

(Hier sind Informationen über Bürgerbeteiligungen in Projekten einzufügen)

## Bestätigung der Dezernent\*innen

27.09.2024



Mende  
Oberbürgermeister