



Der Oberbürgermeister

über
Magistratund
Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Dr. Gerhard Obermayr

an die Fraktion Die Linke

6. Februar 2025

Anfrage der Die Linke - Fraktion vom 23.12.2024 Nr. 226/2025 nach § 45 der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung
SV-Nr. 25-V-61-0011

Darlegung der Berechnungen der Maßnahmen aus der KoFi der SEM Ostfeld

In der Stadtverordnetenversammlung vom 18. Dezember 2024 wurde die SV 24-V-61-0042 mehrheitlich beschlossen. Teil der SV ist die aktualisierte Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) für die Stadtentwicklungsmaßnahme Ostfeld (Anlage 1). Daraus ergeben sich folgende Fragen:

1. In Anlage 1 der SV 24-V-61-0042 sind die Kosten für die notwendige soziale Infrastruktur angegeben mit 325,1 Mio €. Wie wurde dieser Betrag genau errechnet? (Wir bitten um die Darlegung der einzelnen Rechenschritte und die Darstellung der Annahme der einzelnen Einrichtungen)
2. In Anlage 1 der SV 24-V-61-0042 sind die Kosten für die notwendige technische Infrastruktur angegeben mit 225,1 Mio €. Welche Annahmen und Rechenschritte liegen der Summe zugrunde?

Die Anfrage beantworte ich wie folgt:

Grundsätzliche Vorbemerkung:

Die KoFi wird auf Excelbasis erstellt. Die Programmierung und Vielzahl an Rechenschritten über alle Kostengruppen (mit sehr vielen Einzelpositionen) sind komplex. Daher ist es nicht möglich, alle Rechenschritte im Detail darzustellen. Aus diesem Grund werden exemplarisch die einzelnen Rechenschritte thematisch an Einzelmaßnahmen aufgezeigt.

Zu Frage 1.:

Soziale Infrastruktur

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurden anhand der prognostizierten Einwohnenden des neuen Stadtteils die Bedarfe an sozialen Infrastrukturen durch die Fachämter ermittelt und der SEG mitgeteilt. Hierbei und im Zuge des sich anschließenden intensiven

Austausches mit den Fachämtern wurden auch Kostenansätze genannt, die wiederum Eingang in die jährlich aufzustellende Kosten- und Finanzierungsübersicht fanden.

Folgende Bedarfe wurden von der Schul- und Sozialverwaltung bei einer Einwohnendenzahl von 10.000 Personen ermittelt:

- 60 Kita-Gruppen
- 8 Grundschulzüge
- 5-zügiges Gymnasium
- 4-zügige IGS (gemeinsame Oberstufe mit Gymnasium)
- Jugend- und Bürgerhaus

Hinweis: Die Bewegungs- und Freizeitflächen (impliziert offene Sportflächen, Kinderspielplätze etc.) wurden der Kostengruppe Grünanlagen und Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Exemplarisches vereinfachtes Rechenmodell anhand einer Grundschule:

Kostenschätzung (urspr.): 5,8 Mio.€ / Zug (Angabe Schulamt 2018 mit Kostenstand 2017)

Sicherheitszuschlag, insb. aufgrund Energieplusstandard: 10 % der Kosten, ergibt 6,38 Mio. €

Kostensteigerung von August 2017 bis Februar 2024: 50,5 % → Kosten pro Zug (Februar 2024): 9,6 Mio. €

Kosten 4-zügige Grundschule: 38,4 Mio. € (4 Jahrgänge x 9,6 Mio. €)

Kosten bei einer Inflationierung von 2,25 % p.a. ab Februar 2024 (Annahme Fertigstellung 2035): 47,3 Mio. € → Eingang in die Kostengruppe soziale Infrastruktur

Zu Frage 2:

Die technische Infrastruktur gliedert sich in folgende zwei Kostengruppen: Entwässerung und Verkehr.

Verkehr

Grundlage der Ermittlung der notwendigen technischen Infrastruktur bildet das Strukturkonzept aus dem Jahr 2019. Hierbei wurde primär der Beiplan Verkehr als Basis herangezogen. Die Kostenschätzung basiert auf Erfahrungswerten der SEG aus abgeschlossenen Bauprojekten.

Exemplarisches vereinfachtes Rechenmodell anhand der Straßenverkehrsfläche Beiplan Verkehr:

Straßenverkehrsfläche: 206.000 m²

Kosten pro m² (Kostenstand Oktober 2017): 243 €/m²

Kostensteigerung von Oktober 2017 bis Februar 2024: 51,1 % → Kosten (Februar 2024): 367 €/m²

Kosten Gesamtstraßenverkehrsfläche: 75,6 Mio. € (206.000 m² x 367 €/m²)

Kosten bei einer Inflationierung von 2,25 % p.a. ab Februar 2024 (Annahme sukzessive Fertigstellung bis 2033): 86 Mio. € → Eingang in die Kostengruppe technische Infrastruktur

Entwässerung

Grundlage der Kostenbestimmung innerhalb der Kosten- und Finanzierungsübersicht ist das Entwässerungsgutachten von BGS Wasser aus dem Jahr 2019 (Abrufbar unter Projekt-homepage). Hierbei lag dem Gutachten ein herkömmliches Entwässerungskonzept zu Grunde. Eingegangen in die KoFi sind nur die Maßnahmen, die nicht der Beitragspflicht unterliegen (weitere Erläuterungen siehe hierzu SV Nr. 23-V-61-0061, S. 28).

Exemplarisches vereinfachtes Rechenmodell anhand von Versickerungsmulden:

Bedarf an Versickerungsmulden: 13.000 m³

Kosten pro m³ (Kostenstand Oktober 2018): 224 €/m³ (brutto)

Kostensteigerung von Oktober 2018 bis Februar 2024: 46,1 % → Kosten (Februar 2024): 327 €/m³

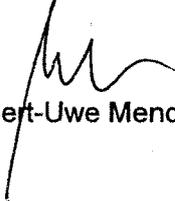
Kosten Versickerungsmulden (gesamt): 4,3 Mio. € (13.000 m³ x 327 €/m³)

Kosten bei einer Inflationierung von 2,25 % p.a. ab Februar 2024 (Annahme sukzessive Fertigstellung bis 2030): 4,7 Mio. € → Eingang in die Kostengruppe technische Infrastruktur

Weitere Hinweise bzgl. der Beantwortung von Frage 1 und 2:

Die exemplarisch vorgestellte Herangehensweise wird analog bei allen Einzelpositionen durchgeführt. Derzeit bewegen wir uns in erster Linie auf einer konzeptionellen (städtebaulichen) Planungsebene und nicht auf der Planungsebene der konkreten Einzelbaumaßnahmen. Für Kostenschätzung einzelner Baumaßnahmen nach DIN 276 ist es derzeit zu früh. Solche Konkretisierungen können erst im Laufe des anstehenden Planungsprozesses erfolgen, wenn mehr Informationen vorliegen (z.B. Vorlage von Raumprogrammen bei der sozialen Infrastruktur).

Mit freundlichen Grüßen



Gert-Uwe Mende