

Betreff Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Ostfeld - Bericht zum Stand der Maßnahme einschließlich aktualisierter Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) 2025

Dezernat/e

☒ Bericht zum Beschluss 0294 der StVV

Nr. II.6

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

Kulturberrat

Ortsbeirat

Seniorenbeirat

(wird von Amt 16 ausgefüllt) DL-Nr.

- | | | |
|---|--------------|----------------------------------|
| ☒ nicht erforderlich | erforderlich | ☐ |
| ☒ nicht erforderlich | erforderlich | ☐ |
| ☒ nicht erforderlich | erforderlich | ☐ |
| ☐ nicht erforderlich | erforderlich | ☒ |
| ☒ nicht erforderlich | erforderlich | ☐ |

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats

16. Sep. 2025

Stadtverordnetenversammlung

- ☒ Tagesordnung A Tagesordnung B ☐
- ☐ Umdruck nur für Magistratsmitglieder
- ☐ nicht erforderlich erforderlich ☒
- ☒ öffentlich nicht öffentlich ☐
- ☒ wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi 2025)
Ostfeld - Stand 01.07.2025

Anlagen nichtöffentlich

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind

☒ keine finanziellen Auswirkungen verbunden☐ finanzielle Auswirkungen verbunden (→ in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

I Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

Prognose Zuschussbedarf

HMS-Ampel

☐ rot

☐ grün

abs.:

in %:

II Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Budget verfügte Ausgaben (Ist)

Investitionscontrolling

□

Investition

Instandhaltung

abs.:

in %:

III Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um

1

1 Mehrkosten

1

budgettechnische Umsetzung

[illegible]

Bei Bedarf Hinweise | Erläuterung (max. 750 Zeichen)

--

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 2024/2025 wird hiermit vorgelegt.

C Beschlussvorschlag

Der jährliche Sachstandsbericht zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld (SEM) für den Berichtszeitraum 2024/2025 (Erläuterungsteil A) einschließlich der Erläuterungen der aktualisierten Kosten- und Finanzierungsübersicht (Erläuterungsteil B) sowie die „Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi 2025) Ostfeld“ - Stand 01.07.2025 (Anlage zur Sitzungsvorlage) werden zur Kenntnis genommen.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Aufgrund der jährlich durchzuführenden Berichterstattung schließen die folgenden inhaltlichen Ausführungen an die Sitzungsvorlage 24-V-61-0042 „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Ostfeld - Bericht zum Stand der Maßnahme einschließlich aktualisierter Kosten- und Finanzierungsübersicht“ an. Die Anlage „Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi 2025)“ zur Sitzungsvorlage berücksichtigt Entwicklungen bis einschließlich 01.07.2025. 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 01.09.2025. Aufgrund des Zeitlaufes von Sitzungsvorlagen besteht die Möglichkeit, dass bis zur Behandlung der vorliegenden Unterlage in den Gremien weitere Fortschritte erreicht wurden, die sich an dieser Stelle nicht wiederfinden. Diese fließen in den Bericht des nächsten Berichtszeitraumes ein.

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

II. Ergänzende Erläuterungen

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

Teil A

Sachstandsbericht zur jährlichen Berichterstattung über den Fortschritt der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld (SEM Ostfeld), Berichtsjahr 2024/2025

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

- Regelmäßige Sitzungen der Kommission Ostfeld, die fraktionsübergreifend politische Entscheidungen für die SEM trifft bzw. vorbereitet
- Abschluss des europaweiten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs
- Durchführung vielfältiger Beteiligungs- und Informationsformate (digital und in Präsenz) für Bürgerinnen und Bürger und die interessierte Öffentlichkeit im Rahmen des Ideenwettbewerbs
- Regelmäßig aktualisierte Informationsbereitstellung auf der Projektseite für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme www.mehrwiesbadenwagen.de mit Schaffung einer einheitlichen Außendarstellung von Projektinformationen und Beteiligungsaufrufen in Form von Plakaten, Flyern, Newsletter, Pressemitteilungen und Social-Media-Beiträgen
- Inhaltliche und formale Vorbereitung der Vergabe von Leistungen zur Erarbeitung der Rahmenplanung
- Inhaltliche und formale Vorbereitung der Vergaben zur prozessbegleitenden Einbindung der Fachexpertinnen und -experten im Bereich Wasser, Energie, Klima und Mobilität
- Fortführung der intensiven Zusammenarbeit mit der Bundesseite zur Schaffung eines zentralen Behördenstandortes für das Bundeskriminalamt (BKA)
- Einschaltung des Projektsteuerers PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC) durch die Bundesseite
- Erreichen eines Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss für die Bauleitplanung „Bundeskriminalamt“
- Weitere Vorbereitung, Koordinierung und Durchführung von Fachgutachten, Fachplanungen und Ordnungsmaßnahmen
- Weitere Vorbereitung und Vollzug des zur Durchführung der SEM erforderlichen Grunderwerbs durch die Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) Wiesbaden als Treuhänder und Entwicklungsträger der SEM

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

- Bericht aus der Kommission Ostfeld
- Abschluss des europaweiten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs
- Sachstand zur Vorbereitung der Erarbeitung eines Rahmenplans

- Sachstand der Beauftragung externer Fachexpertinnen und -experten für die Rahmenplanung
- Sachstand Mobilität/Schaffung einer Schienenanbindung
- Sachstand Bauleitplanung „Bundeskriminalamt“
- Sachstand der Fachgutachten, Fachplanungen und Ordnungsmaßnahmen
- Sachstand Gerichtsverfahren
- Sachstand Grunderwerb
- Sachstand Abbau oberflächennaher Lagerstätten - Sandabbau der ELW/DBW
- Fluglärmberechnung des Landes Hessen

Bericht aus der Kommission Ostfeld

Die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) Ostfeld ist ein langfristiges und gesamtstädtisches prioritäres Projekt. Um eine fraktionsübergreifende politische Begleitung dauerhaft zu sichern, wurde mit Beschluss Nr. 0022 des Magistrats vom 16.01.2024 die Bildung einer Kommission beschlossen. Die Kommission besteht aus dem Oberbürgermeister und sechs weiteren Mitgliedern des hauptamtlichen Magistrats sowie vier Mitgliedern der Stadtverordnetenversammlung. Die Kommission bildet damit ein Gremium, in der benannte Mitglieder des Magistrates und benannte Mitglieder der vier stärksten Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung (StVV) gemeinsam mit dem Oberbürgermeister regelmäßig zusammenkommen und wesentliche Projektentscheidungen zur SEM Ostfeld treffen.

Die 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.

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.

Übersicht der Sitzungen und Themenschwerpunkte der Kommission Ostfeld für das Berichtsjahr 2024/2025:

17.09.2024	3. Sitzung	Jahresberichterstattung + KoFi, Berichtsjahr 2023/2024
12.11.2024	4. Sitzung	Kenntnisnahme Ergebnisse Ideenwettbewerb, Ausblick auf die Rahmenplanung als nächsten Planungsschritt
18.02.2025	5. Sitzung	Kenntnisnahme Sachstand Liegenschaften
22.04.2025	6. Sitzung	Kenntnisnahme der Ergebnisse des Büros Planersocietät und Beschlussfassung über zu untersuchenden Trassen im Rahmen der MBKS III (Machbarkeitsstudie Schiene III)
09.09.2025	7. Sitzung	Jahresberichterstattung + KoFi, Berichtsjahr 2024/2025
18.11.2025	8. Sitzung	

Aktuelle Besetzung der Kommission Ostfeld

Vorsitz	Oberbürgermeister Mende
Benannte des Magistrates	Frau Bürgermeisterin Hinnerger
	Herr Stadtrat Dr. Schmehl
	Frau Stadträtin Löbcke
	Herr Stadtrat Kowol
	Frau Stadträtin Dr. Becher
	Frau Stadträtin Koohestanian
Benannte der Stadtverordnetenversammlung	Frau Daniela Georgi
	Herr Silas Gottwald
	Herr Prof. Dr. Johannes Luderschmidt
	Herr Christian Diers

Ausblick auf die Themenstellungen im kommenden Berichtszeitraum

In der Phase der Vorbereitung der Rahmenplanung und während der Erarbeitung derselben wird die Kommission Ostfeld kontinuierlich eingebunden. Es zeichnet sich ab, dass planungsrelevante Entscheidungen auf Grundlage einer ausführlichen fachlichen Vorbereitung zu treffen sein werden.

Zusätzlich werden kontinuierlich Projektfortschrittsberichte insbesondere zum Bereich Liegenschaften/Grunderwerb sowie Erkenntnisse aus den Gutachten zur Mobilität in die Sitzungen der Kommission getragen und bei Bedarf Beschlüsse der Kommission eingeholt. Für das Jahr 2026 sind 4 Sitzungstermine für die Kommission Ostfeld anberaumt.

Abschluss des europaweiten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs, Kommunikation und Beteiligung sowie Plakatkampagne

Mit dem europaweiten, offenen, zweiphasigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb im kooperativen Verfahren sind städtebauliche Entwürfe und Gestaltungsideen für den gesamten Entwicklungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) Ostfeld erarbeitet worden. Die Auslobung erfolgte im Juli 2023 durch das Stadtplanungsamt gemeinsam mit der Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) Wiesbaden als Treuhänder und Entwicklungsträger auf Grundlage des Beschlusses Nr. 0294 der StVV vom 17.09.2020. Das Wettbewerbsgebiet umfasst neben den Baufeldern „BKA-Standort“ auf der Höhe von Erbenheim an der B455 und „Stadtquartier“ westlich der bestehenden Siedlung Am Fort Biehler sowie des Biehler Wäldchens auch den umgebenden Landschaftsraum.

>> KOOPERATIVES WETTBEWERBSVERFAHREN

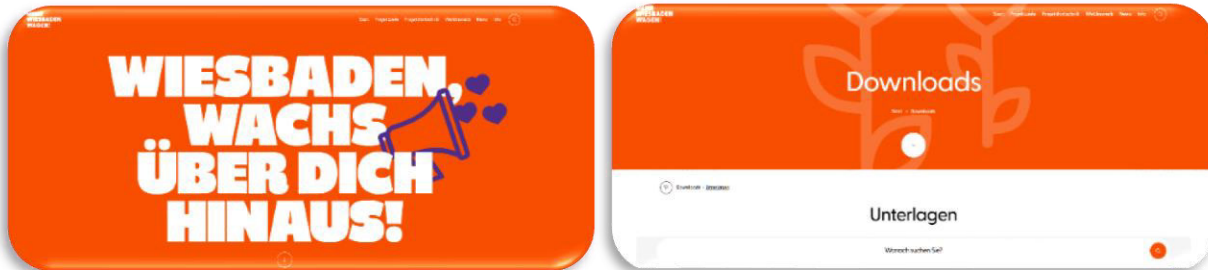
OFFENER ZWEIFHASIGER STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB



An die Abgabe der Wettbewerbsarbeiten zum 15.07.2024 hat sich eine intensive Vorprüfungsphase durch die externen Fachexpertinnen und -experten, die Fachämter sowie die beteiligten städtischen Gesellschaften angeschlossen, bevor das Preisgericht in seiner abschließenden Sitzung am 31.10.2024 die jeweiligen Siegerentwürfe für den „Landschaftsraum/Stadtquartier“ sowie den „BKA-Standort“ prämiert hat. Es wurde, entsprechend der in den Auslobungsunterlagen formulierten Rahmenbedingungen, von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine gesonderte Prämierung jeweils für die Bereiche „Landschaftsraum/Stadtquartier“ sowie „BKA-Standort“ vorzunehmen.

Der Ideenwettbewerb wurde nach der Preisgerichtssitzung mit einer dritten Bürgerdialogphase im November 2024 abgeschlossen, in der die Sieger- und die weiteren finalen Entwürfe der Öffentlichkeit vorgestellt und ein Ausblick über das weitere Vorgehen gegeben wurde.

Die Ergebnisse des Ideenwettbewerbs wurden in einer Dokumentation zusammengefasst. Die Dokumentation ist für alle interessierte Personen unter den Downloads (im Downloadbereich „Ideenwettbewerb“) auf der Projekthomepage (www.mehrwiesbadenwagen.de) der SEM Ostfeld erhältlich. Darüber hinaus steht die Broschüre als Dokument zum Blättern unter dem folgenden Link zur Verfügung:



<https://publish.flyeralarm.digital/dokumentation-ideenwettbewerb-ostfeld/#dokumentation-ideenwettbewerb-ostfeld/1>.

Umfassende Informationen zum Projekt Ostfeld im Allgemeinen und zum Wettbewerb im Besonderen sind auf der Projekthomepage www.mehrwiesbadenwagen.de bereitgestellt. So kann auch das Protokoll der Jursitzung vom 31.10.2025 unter Downloads (im Downloadbereich „Ideenwettbewerb“) heruntergeladen werden. An dieser Stelle werden darüber hinaus fortlaufend abgeschlossene Gutachten und weitere Dokumente wie z.B. Präsentationen und Dokumentationen durchgeführter Veranstaltungen zur Verfügung gestellt.

Ebenso sind die bisherigen öffentlichen Veranstaltungen auf der Projekthomepage dokumentiert und können zusammen mit weiteren Hintergrundinformationen zum Projekt eingesehen bzw. heruntergeladen werden.



In seiner Sitzung am 31.10.2024 (s. obige Abbildung) hat das Preisgericht die Sieger des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs zur künftigen Gestaltung des Ostfelds in Wiesbaden ausgezeichnet.

1. Platz Stadtquartier und Landschaftsraum

Den 1. Platz zur Gestaltung des neuen Stadtquartiers sowie des Landschaftsraumes hat das Preisgericht an den Entwurf der Büros Studio Wessendorf (Stadtplanung) und DLA Die Landschaftsarchitekten Bittkau-Bartfelder PartGmbH (Landschaftsplanung) vergeben.

1. Platz BKA-Standort

Für die Gestaltung des BKA-Standortes im Norden des Entwicklungsgebiets konnten sich die Büros schneider + schumacher Städtebau GmbH (Stadtplanung) und GTL Landschaftsarchitektur Triebswetter, Mauer, Bruns Partner mbB (Landschaftsplanung) mit ihrem gemeinsamen Entwurf durchsetzen.

Zur Wahl standen die Wettbewerbsbeiträge von sieben renommierten Büros aus ganz Deutschland, die sich für die finale Phase des Ideenwettbewerbs qualifiziert hatten.

Im Folgenden sind die Entwürfe der Preisträger für die Bereiche „Landschaftsraum/Stadtquartier“ und „BKA-Standort“ abgebildet.

 Vorstellung der Ergebnisse des Ideenwettbewerbs

**Siegerentwurf
„Stadtquartier/Landschaftsraum“**

**Studio Wessendorf &
DLA Landschaftsarchitekten
Bittkau-Bartfelder PartGmbH**

- Verzahnung des Stadtquartiers mit dem Landschaftsraum
- Mischung unterschiedlicher Freiraumstrukturen
- Besonderer Stellenwert des öffentlichen Raums
- Ansätze für ein nachhaltiges Energie- und Wassermanagement
- Ausbildung von Nachbarschaften durch Entwicklung von unterschiedlichen Teilquartieren

**1. Preis
Stadtquartier/
Landschaftsraum**



 Vorstellung der Ergebnisse des Ideenwettbewerbs

**Siegerentwurf
„BKA-Standort“**

**schneider + schumacher
Städtebau GmbH &
GTL Landschaftsarchitektur,
Triebswetter Mauer Bruns Partner
mbB**

- Erfüllung der besonderen funktionalen Anforderungen des BKA
- Identitätsstiftender und zukunftsfähiger Campus-Neubau
- Hochwertiger öffentlicher Raum (Park und zentrale Mitte)
- Adressbildung und repräsentativer Behördenstandort für die Stadt Wiesbaden

**1. Preis
BKA-Standort**



Die Meilensteine des Wettbewerbsverfahrens sind eng verbunden mit den angegliederten Angeboten für die Beteiligung und Information der Öffentlichkeit, der Stadtpolitik und der betroffenen Ortsbeiräte.

Begleitet wurden die einzelnen Beteiligungs- und Informationsangebote für die Öffentlichkeit durch eine einheitliche Plakatkampagne mit hohem Wiedererkennungswert im gesamten Stadtgebiet sowie laufende Social-Media-Beiträge. Die Buskampagne erstreckte sich bis Ende 2024.

Im Rahmen des finalen Bürgerforums waren Bürgerinnen und Bürger sowie die interessierte Öffentlichkeit zur feierlichen Ausstellungseröffnung im LuisenForum eingeladen. Die Siegerbüros präsentierten ihre Wettbewerbsbeiträge. Die interessierte Öffentlichkeit hatte somit die Möglichkeit, mit den Entwurfsverfassern unmittelbar in Kontakt zu treten. Zu den Öffnungszeiten der Ausstellungsfläche wurde diese von Mitarbeitenden der SEG bzw. des Stadtplanungsamtes betreut, so dass Fragen von Interessierten jederzeit beantwortet werden konnten. Sowohl die Pressekonferenz als auch die Information der Stadtpolitik sowie diverse zielgruppenspezifische Führungen wurden darüber hinaus in der Ausstellung im LuisenForum durchgeführt. Die Ausstellung der Wettbewerbssieger wurde anschließend von Mitte Dezember 2024 bis Ende Februar 2025 im Erdgeschoss des Verwaltungsstandortes am Gustav-Stresemann-Ring 15 weitergeführt.

Nachfolgend einige Beispiele für die abschließende Plakatkampagne sowie Bilder der feierlichen Ausstellungseröffnung im Rahmen des dritten Bürgerdialogs und der anschließenden Ausstellung:



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

Für weiterführende Informationen wird auf die Inhalte der Projekthomepage www.mehrwiesbadenwa-gen.de verwiesen.

Ablauf und Kommunikationsformate Ideenwettbewerb Ostfeld in der finalen Phase			
Zeitraum/Datum	Ideenwettbewerb	Informations- und Beteiligungsangebote für die Öffentlichkeit sowie Politik	Weiterführende Informationen
15.07.2024	Abgabe der sieben finalen Wettbewerbsbeiträge durch Teilnehmende des Ideenwettbewerbs		
15.07.2024 bis 31.10.2024	Vorprüfung der Wettbewerbsarbeiten durch die Fachexperten, Fachämter und Gesellschaften		Nach der Abgabe der sieben finalen Wettbewerbsbeiträge am 15. Juli 2024 startete eine intensive Vorprüfung
01.10.2024	Abgabe der Modelle		
07.10.2024		Informationsangebot über die finalen Wettbewerbsarbeiten für die Vertretungen der Stadtverordneten im Preisgericht und die Mitglieder der Kommission Ostfeld	<i>nicht öffentlich</i>
Mitte Okt. - Mitte Nov. 2024		Informative Kampagne zwecks Einladung zur Ausstellungseröffnung am 04.11.2024 → Plakate, City Lights, Homepage, Social Media, Pressearbeit, Newsletter	<i>öffentlich</i>
31.10.2024	Preisgerichtssitzung, Auswahl der Preisträger, Schlachthof		Das Preisgericht hat sich für eine gesonderte Prämierung für die Bereiche „Landschaftsraum/Stadtquartier“ sowie „BKA-Standort“ entschieden.
01.11.2024		Pressekonferenz zur Entscheidung des Preisgerichts vom 31.10.2024, LuisenForum	<i>öffentlich</i>

04.11.2024		Eröffnung der Ausstellung der finalen Wettbewerbsarbeiten im Rahmen des 3. Bürgerforums, LuisenForum	<i>öffentlich</i>
04.11.2024 bis 29.11.2024		Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten im LuisenForum	<i>öffentlich</i>
ab 01.11.2024		Bereitstellung der finalen Wettbewerbsarbeiten auf der Projekthomepage www.mehrwiesbadenwagen.de	<i>öffentlich</i>
13.11.2024		Informationsveranstaltung für die Stadtverordneten und Mitglieder der betroffenen Ortsbeiräte im LuisenForum	<i>nicht öffentlich</i>
Nov. 2024		Führungen durch die Ausstellung im LuisenForum für die interessierte Öffentlichkeit	<i>zielgruppenorientiert</i>
02.12.2024 bis 28.02.2025		Fortsetzung der Ausstellung der finalen Wettbewerbsarbeiten im Foyer des Stadtplanungsamtes am Gustav-Stresemann-Ring 15	<i>öffentlich</i>
Mai 2025		Veröffentlichung der Dokumentation zum städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb Ostfeld (s. Projekthomepage)	<i>öffentlich</i>

Sachstand zur Vorbereitung der Erarbeitung eines Rahmenplans

Die STVV hat am 03.07.2025 mit Stadtverordnetenbeschluss Nr. 0180 zur Sitzungsvorlage 25-V-61-0001 „Kenntnisnahme Ergebnis Ideenwettbewerb Ostfeld; Vergabe und Erstellung einer Rahmenplanung“ das Ergebnis des Ideenwettbewerbs sowie den Auftrag des Magistrates vom 10.06.2025 zur Vergabe und Erstellung einer Rahmenplanung zur Kenntnis genommen.

Vorab des Gremienlaufes der Sitzungsvorlage erfolgte eine Kenntnisnahme durch die Kommission Ostfeld in der Sitzung vom 12.11.2024.

Ziel der Rahmenplanung

Der durch das Preisgericht prämierte Entwurf des 1. Preisträgers Studio Wessendorf mit DLA Die Landschaftsarchitekten Bittkau-Bartfelder PartGmbH für den Bereich „Landschaftsraum/Stadtquartier“ bildet die Grundlage für die zu erarbeitende Rahmenplanung für den gesamten Entwicklungsbereich der SEM Ostfeld.

Die Rahmenplanung dient als übergeordnete Konzeption, welche Leitlinien und Zielvorstellungen für die städtebauliche Gestaltung, Freiraumgestaltung, Nachhaltigkeit, Erschließung und Nutzung des Entwicklungsgebiets definiert. Dabei werden die konzeptionellen Ansätze und Ziele des Siegerentwurfs konkretisiert und optimiert sowie neue Erkenntnisse integriert, um die planerischen Grundlagen und inhaltlichen Ziele für die nachfolgende Bauleitplanung zu bestimmen.

Während dieses Prozesses werden neben städtebaulichen und landschaftsplanerischen Belangen insbesondere die Themen Klima, Energie, Lärmvorsorge, Mobilität und Wasser vertiefend ausgearbeitet. Die Rahmenplanung wird im Erarbeitungsprozess auf erforderliche Anpassungen weitergehender Erkenntnisse z.B. durch vertiefende bzw. aktuell laufende Gutachten und Untersuchungen reagieren. Eine Berücksichtigung der qualitativen und fachlichen Entwicklungsziele, insbesondere der Wirtschaftlichkeit, erfolgt dabei fortlaufend.

Wesentliche Erkenntnisse aus der Bauleitplanung „Bundeskriminalamt“, die bereits parallel zur Rahmenplanung durchgeführt wird, werden in die Rahmenplanung integriert.

Die Rahmenplanung für die SEM Ostfeld wird nach Erarbeitung mit ihren Zielen und planerischen Inhalten der STVV zur Beschlussfassung als städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und somit als Basis für die nachfolgende Bauleitplanung im Bereich des Stadtquartiers vorgelegt.

Projektbeteiligte und einzubindende Akteure

Die Erarbeitung der Rahmenplanung soll unter kontinuierlicher Einbindung der städtischen Fachämter, der Eigenbetriebe und Gesellschaften sowie unter anlass- und inhaltsbezogener Einbindung der Öffentlichkeit, politischer Akteure und Gremien sowie der betroffenen Ortsbeiräte erfolgen.

Ein entsprechendes begleitendes Beteiligungskonzept wird parallel zur Vergabe der Rahmenplanung erarbeitet und nach Beauftragung mit dem für die Erstellung der Rahmenplanung beauftragten Dienstleister in die Realisierung überführt.

Während der Rahmenplanerstellung erfolgt eine fortlaufende Information der Kommission Ostfeld über den Prozess und inhaltliche Weiterentwicklungen der Rahmenplanung. Die Kommission fasst die zur Entscheidungsfindung erforderlichen Beschlüsse, die in den weiteren Planungsprozess einfließen.

Außerdem soll gemeinsam mit den Ortsbeiräten und unter Beteiligung der breiten Öffentlichkeit während der Rahmenplanerstellung ein Prozess zur Namensfindung für das Stadtquartier gemäß Stadtverordnetenbeschluss Nr. 0294 vom 17.09.2020 durchgeführt werden.

Vergabeverfahren Rahmenplanung

Da der Ideenwettbewerb kein Auftragsversprechen an den 1. Preisträger enthielt und die Rahmenplanung aufgrund ihres fachlichen Umfangs eine hohe inhaltliche Komplexität aufweist, wird die Erstellung des Rahmenplans durch ein öffentliches, europaweites Vergabeverfahren als Dienstleistung ausgeschrieben. Die Erarbeitung der formellen Vorgaben und inhaltlichen Anforderungen sowie die Erstellung der notwendigen Vergabeunterlagen erfolgt gemeinsam durch das Stadtplanungsamt und die SEG mit Unterstützung der WiBau zur formellen Betreuung des Vergabeverfahrens.

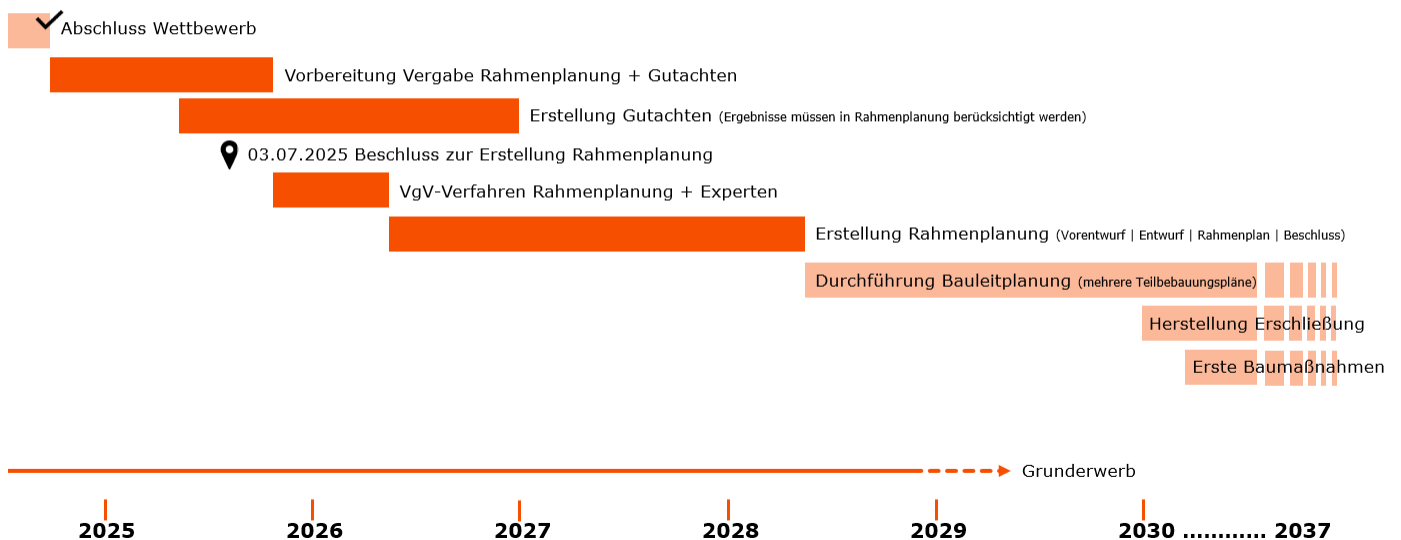
Zeitplanung Rahmenplanung

Der offizielle Start des Vergabeverfahrens mit Bekanntmachung ist ab dem III. Quartal 2025 vorgesehen. Für das Vergabeverfahren selbst wird gemäß den formellen Rahmenbedingungen ein Zeitraum von ca. 6 Monaten veranschlagt, sodass die Erstellung der Rahmenplanung voraussichtlich ab dem II. Quartal 2026 erfolgen kann. Für die Rahmenplanung ist nach aktueller Zeitplanung eine Dauer von zwei Jahren angesetzt; zeitliche Anpassung und Konkretisierungen können sich während der Rahmenplanerstellung ergeben.



Rahmenplanung SEM Ostfeld

Vorläufiger Zeitplan Rahmenplanung



Sachstand der Beauftragung externer Fachexpertinnen und -experten für die Rahmenplanung

Für die Rahmenplanerstellung ist eine prozessbegleitende Einbindung von externen Fachexpertinnen und -experten zu den Themen Klima, Mobilität, Wasser und Energie vorgesehen, um den Planungsprozess der Rahmenplanung bezogen auf die jeweiligen Fachthemen qualitativ zu unterstützen und entsprechende Konzepte auszuarbeiten. Die dafür erforderlichen Vergabeverfahren bzw. Beauftragungen sollen parallel zum Vergabeverfahren Rahmenplanung durchgeführt werden. Die Erstellung der dafür notwendigen Vergabeunterlagen erfolgt gemeinsam durch das Stadtplanungsamt und die SEG mit Unterstützung der WiBau zur formellen Betreuung des Vergabeverfahrens.

Für die externen Fachexpertinnen und -experten im Bereich Wasser und Energie ist in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und der SEG eine Beauftragung seitens der ESWE Versorgung als zuständiger Versorgungsbetrieb für ein zukünftiges Wasser- sowie Energiekonzept des neuen Stadtquartiers vorgesehen.

Sachstand Mobilität/Schaffung einer Schienenanbindung

Schienenerschließung des BKA-Standortes

Die Machbarkeit der Schaffung eines Bahnhalt punktes an der Ländchesbahn wurde bereits im Rahmen der Untersuchung Machbarkeitsstudie Schiene (MBKS II) nachgewiesen. Dieses Gutachten wurde im Rahmen der jährlichen Berichterstattung 2023/2024 (24-V-61-0042) zur Kenntnis gegeben und steht zum Download auf der Projektseite der SEM Ostfeld www.mehrwiesbadenwagen.de bereit.

Die Stadtverordnetenversammlung der LH Wiesbaden hat die Ergebnisse der MBKS II (Planfall 1) zum BKA-Halt am 13.07.2023 zur Kenntnis genommen und in einem Beschluss das Verkehrsdezernat der LH Wiesbaden beauftragt, die nächsten erforderlichen Schritte, u. a. der Abschluss einer Planungsvereinbarung mit der DB InfraGO 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 Bahnhofes zu ermitteln.

Die LHW ist im stetigen Austausch mit Vertreterinnen und Vertretern des Landes Hessen, der DB InfraGO AG und des RMV. Eine Förderung des neuen BKA-Halt punktes wurde grundsätzlich in Aussicht gestellt und für die Realisierung des neuen BKA-Halt punktes können laut DB InfraGO AG Synergien mit dem Bau der Wallauer Spange genutzt werden.

In seiner Sitzung vom 17.06.2025 hat der Ortsbeirat Erbenheim mit Beschluss Nr. 0039 für den neuen Halt punkt an der Ländchesbahn die Bezeichnung „Erbenheim/Campus BKA“ festgelegt.

Schienenerschließung Stadtquartier

Bislang konnte noch keine förderfähige Schienenerschließung ($NKU > 1,0$) für das Stadtquartier nachgewiesen werden. Es besteht daher der Bedarf, weitere Untersuchungen zur Schaffung einer leistungsfähigen ÖPNV-Anbindung des Ostfelds durchzuführen und dabei Schienenverkehrslösungen in den Blick zu nehmen, die ohne eine Mitnutzung der Gleise der DB angelegt sind. Im Rahmen der MBKS III wird für aussichtsreiche Trassenvarianten eine baulich-technische Prüfung durchgeführt sowie die Förderfähigkeit über den Nutzen-Kosten-Indikator (NKI) ermittelt.

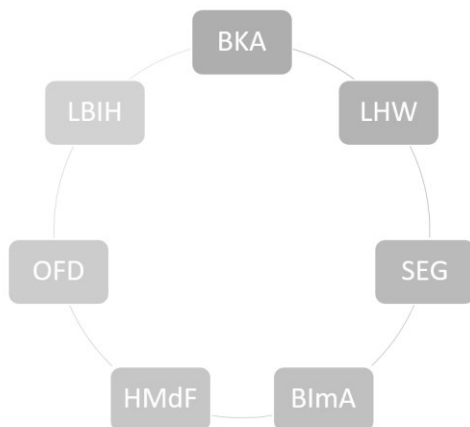
Einen grundsätzlichen Untersuchungsauftrag hierzu sowie zur Untersuchung einer vergleichbar leistungsfähigen Buserschließung hat die Kommission Ostfeld der Verwaltung in ihrer Sitzung am 04.06.2024 erteilt.

Die Untersuchung MBKS III wird durch eine dezernatsübergreifende Arbeitsgruppe begleitet. Die Arbeitsgruppe besteht aus Vertretungen des Dezernates für Bauen und Verkehr (Dez. V), der Lokalen Nahverkehrsorganisation (LNO), der städtischen Verkehrsgesellschaft ESWE Verkehr, des Tiefbau- und Vermessungsamtes (66), des Stadtplanungsamtes (61) und der SEG Wiesbaden als Treuhänder und Entwicklungsträger der SEM Ostfeld.

Bauleitplanverfahren „Bundeskriminalamt“ („BKA-All IN ONE“)

An der Schaffung eines neuen, zentralen Behördenstandortes sind eine Reihe von Akteuren beteiligt, 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 insbesondere 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.

An der Planung zur Schaffung des Behördenstandortes für das BKA ALL IN ONE sind seitens des Bundes folgende Akteure beteiligt:



Akteure:

BImA - 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

Der Lenkungskreis BKA¹ 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.

Darüber hinaus wurde im Lenkungskreis am 19.12.2023 vereinbart, dass die BImA eine Projektsteuerung beauftragt, um die Aufgaben aller Akteure in einer gemeinsamen Rahmenterminplanung zusammenzuführen und zu überwachen. Im November 2024 hat die BImA die Projektsteuerung für die „Planungsphase 0“ an PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC) vergeben. Die Kernarbeitsgruppe wird von PwC vorbereitet und geleitet. Die Fortentwicklung des Projektes wird in Form eines monatlichen Statusberichtes aufgezeigt. Veränderungen in der vorläufigen Zeitplanung stehen dabei im Vordergrund. Den verantwortlichen Personen auf Ebene der Strategischen Runde BKA“ (Mittelebene) werden die Protokolle der 2-wöchig stattfindenden KernAG sowie die monatlichen Statusberichte durch PwC zu-geleitet.

¹ Der Lenkungskreis BKA, gegründet auf Grundlage der Kooperationserklärung vom 13.08.2020: Leitung HMdF, weitere Beteiligte: BImA, BKA, OFD, RPDA, LHW und SEG.

Städtebaulicher Entwurf und Bauleitplanung

Nach Abschluss des Ideenwettbewerbs im Oktober 2024 wurde ein iterativer Arbeitsprozess zwischen sämtlichen Projektbeteiligten initiiert, um den prämierten Entwurf von schneider + schumacher weiterzuentwickeln. Zielsetzung war und ist es, mittels zweier Planfälle eine geeignete und abgestimmte Planungsgrundlage für die Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans zu schaffen. Der Prozess war bisher durch eine Vielzahl an intensiven Planungsrunden geprägt, an denen Fachgutachter, Fachplaner, Fachämter sowie sämtliche an der Planung beteiligten Akteure eingebunden waren. Die Planungsprozesse auf Bundes- sowie auf kommunaler Ebene wurden weitgehend parallelisiert, um Synergieeffekte zu nutzen und die ambitionierte Zeitplanung einhalten zu können. Bereits erste Anregungen der Fachgutachter konnten Berücksichtigung finden und darüber hinaus flossen weitere Nutzerbelange, die im Verlauf des Planungsprozesses identifiziert wurden, in den Planfall ein.

Der Bebauungsplan gewährleistet neben der planungsrechtlichen Grundlage für das Baufeld selbst zugleich die planfeststellungsersetzenden Regelungen der äußeren verkehrlichen Erschließung. Hierbei sind insbesondere die zwei wesentlichen Anknüpfungspunkte nördlich der Liegenschaft vom Siegfriedring und die östliche Erschließung vom neu zu errichtenden Knotenpunkt Erbenheim Nord in die Planung zu integrieren. Hierzu haben zahlreiche Abstimmungsrunden mit den beteiligten Verkehrsplanern, Straßenbaulastträgern und beteiligten Akteuren stattgefunden. Nach Abschluss der integrierten Verkehrsuntersuchung wird die Planung in den Vorentwurf des Bebauungsplans einfließen.

In weiteren gemeinsamen Planungsrunden haben sich die beteiligten Akteure eingehend mit dem Bestand, angrenzenden Nutzungen zum Biotop Kalkofen und dem Übergang zum umgebenden Landschaftsraums auseinandergesetzt. Ziel ist es, jegliche negative Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Hierzu bestehen erhebliche Abstimmungsbedarfe auch im Zusammenhang der Sicherheitsanforderungen des Bundeskriminalamtes.

Zudem wurden im Planungsprozess die Nutzerbedarfe an heranzuführende Infrastruktur näher betrachtet. Daraus ergibt sich das Erfordernis eines Umspannwerkes. Erste Voruntersuchungen zum Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplans haben stattgefunden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen können im Vorentwurf Berücksichtigung finden.

Alle bislang für die Bauleitplanung erforderlichen Gutachten und Fachplanungen befinden sich größtenteils bereits in Bearbeitung oder werden derzeit vorbereitet. Dadurch ist sichergestellt, dass die notwendigen Grundlagen rechtzeitig vorliegen, um den weiteren Planungsprozess gemäß dem vorgegebenen Zeitrahmen effizient und fundiert voranzutreiben.

Für weitere Erläuterungen wird auf den Sachstand der Fachgutachten, Fachplanungen und Ordnungsmaßnahmen verwiesen.

Gutachten zur Bauleitplanung „Bundeskriminalamt“ - Übersicht

Bauleitplanung

Schallschutzgutachten
Erschütterungsgutachten
Artenschutzgutachten
Habitatpotenzialanalyse Kalkofen
Faunistische Kartierung Kalkofen
Bodengutachten
Klimamodellierung
Entwässerungskonzept
Mobilitätskonzept
Energiekonzept
Versickerungsfähigkeit

Fachplanung und Ordnungsmaßnahmen

Integrierte Verkehrsuntersuchung
Geomagnetische Untersuchung
Kampfmittelräumung
Archäologische Grabung
Betroffenheitsanalyse Landwirtschaft

abgeschlossen

in Arbeit

noch nicht begonnen

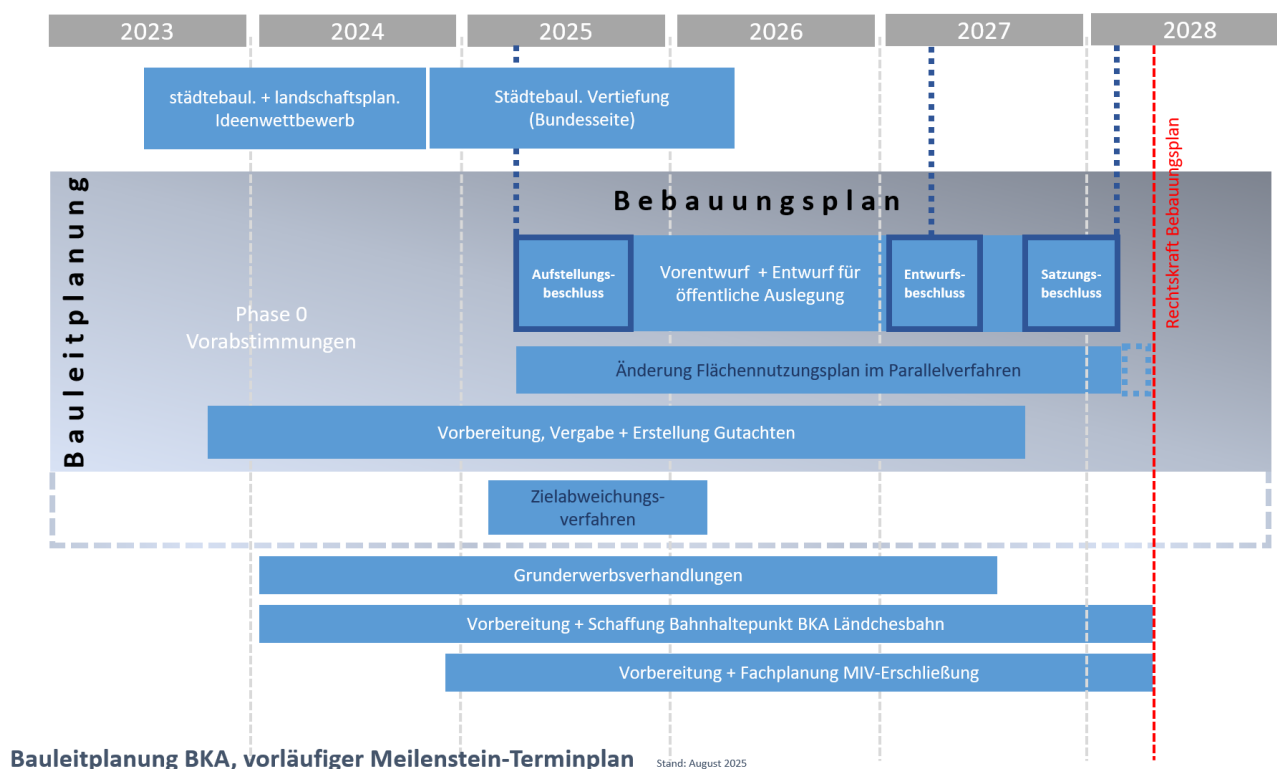
Erarbeitung durch LBIH

Verfahrensschritte und Zeitplanung Bauleitplanverfahren „Bundeskriminalamt“

Am 02.04.2025 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplans „Bundeskriminalamt“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans im Planbereich „Bundeskriminalamt“ beschlossen.

Die Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans ist für das IV. Quartal 2025 vorgesehen und dient als Grundlage zur Erstellung der Gutachten. Im III. Quartal 2026 soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB stattfinden. Der vorläufige Zeitplan (Stand 08/2025) sieht die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes mit Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung im II. Quartal 2028 vor.

Vorläufige Zeitplanung Bauleitplanung „Bundeskriminalamt“



Regionalplanung im Planbereich BKA

Zur Durchführung der SEM Ostfeld wurde im November 2020 ein Antrag auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Wiesbaden Ostfeld gestellt, dem mit Datum vom 07.05.2021 durch die Regionalversammlung Südhessen zugestimmt wurde.

Gegen die vorgenannte Zulassung der Abweichung hat der BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Landesverband Hessen e.V.) am 22.10.2021 Klage erhoben. Der Verwaltungsgerichtshof (VGH) Kassel hat am 14.11.2024 nach mündlicher Verhandlung die Klage des BUND abgewiesen. Der VGH führt in seinen schriftlichen Urteilsgründen aus, dass das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme den Charakter einer Sicherungsmaßnahme habe, vergleichbar mit einer Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 1 BauGB. Sie habe eine andere Aufgabe als die Bauleitplanung, indem sie Genehmigungsvorbehalte auslöse; Bauleitpläne seien aus ihr nicht zu entwickeln. Eine Überprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 8 Abs. 2 ROG sei nicht möglich. In der Folge wurde festgestellt, dass die mit Datum (des Bescheids) vom 12.05.2021 erfolgte Zulassung der Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 keine Wirkung auf der nachfolgenden Ebene der Bauleitplanung entfaltet.

Aus diesem Grund wird für den Planbereich des Behördenstandortes BKA parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Erstellung von Antragsunterlagen zur Abweichung von Zielen vom Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 gem. § 8 HLPg i. V. m. § 6 Abs. 2 ROG und Landesentwicklungsplan gem. § 4 HLPg und die Aufbereitung umweltrelevanter Unterlagen zur Durchführung einer Umweltvorprüfung i.S.d. § 8 Abs. 2 i.V.m. Anhang 2 ROG durchgeführt.

Eine entsprechende Planungsleistung wurde im Juli 2025 an das Büro AS+P Albert Speer + Partner GmbH vergeben.

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 auf der einen Seite und Ordnungsmaßnahmen auf der anderen Seite zu unterscheiden. In der aktuellen Bearbeitung befinden sich sowohl Fachgutachten und Fachplanungen als auch Ordnungsmaßnahmen, zum Teil für den gesamten Entwicklungsbereich, zum Teil nur für den Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens „Bundeskriminalamt“.

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 grundsätzlich im Rahmen der jährlichen Berichterstattung den städtischen Gremien zur Kenntnis gegeben und im Nachgang auf der Projekthomepage 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
Machbarkeitsstudie Schiene II (MBKS II)²	Über die Untersuchung MBKS II, die eine (Mit)nutzung der DB-Gleise berücksichtigte, konnte für das Stadtquartier noch keine förderfähige Schienenerschließung nachgewiesen werden. Daher wird eine weitere Untersuchung, MBKS III angeschlossen (s. hierzu die nachfolgenden Ausführungen).	Abgeschlossen und auf Projektseite www.mehrwiesbadenwagen.de zum Download bereitgestellt.
Machbarkeitsstudie Schiene III (MBKS III)	Bislang konnte noch keine förderfähige Schienenerschließung ($NKU > 1,0$) für das Stadtquartier nachgewiesen werden. Es besteht daher der Bedarf, weitere Untersuchungen zur Schaffung einer leistungsfähigen ÖPNV-Anbindung des Ostfelds durchzuführen und dabei Schienenverkehrslösungen in den Blick zu nehmen, die ohne eine Mitnutzung der Gleise der DB angelegt sind. Im Rahmen der MBKS III wird für aussichtsreiche Trassenvarianten eine baulich-techni-	Vergabeunterlagen in Vorbereitung auf Ebene einer dezernatsübergreifenden Arbeitsgruppe. Abschließende Ergebnisse werden bis etwa April 2027 erwartet.

² Die Machbarkeitsstudie Schiene I (MBKS I) wurde durch das Dezernat für Bauen und Verkehr (Dez. V) beauftragt und deren Ergebnisse im Oktober 2020 vorgestellt. Die Untersuchung zeigte eine potenzielle Schienenverbindung über das Ostfeld als Netzerweiterung der zum damaligen Zeitpunkt in Planung befindlichen Grundlinie einer CityBahn-Verbindung zwischen der Theodor-Heuss-Brücke und der Innenstadt von Wiesbaden auf.

	sche Prüfung durchgeführt sowie die Förderfähigkeit über den Nutzen-Kosten-Indikator (NKI) ermittelt. Einen grundsätzlichen Untersuchungsauftrag hierzu sowie zur Untersuchung einer vergleichbar leistungsfähigen Buserschließung hat die Kommission Ostfeld der Verwaltung in ihrer Sitzung am 04.06.2025 erteilt. Die Untersuchung MBKS III wird durch eine dezernatsübergreifende Arbeitsgruppe begleitet. Die Arbeitsgruppe besteht aus Vertretungen des Dezernates für Bauen und Verkehr (Dez. V), der Lokalen Nahverkehrsorganisation (LNO), der städtischen Verkehrsgesellschaft ESWE Verkehr, dem Tiefbau- und Vermessungsamt (66), dem Stadtplanungsamt (61) und der SEG Wiesbaden als - Treuhänder und Entwicklungsträger der SEM Ostfeld.	
Integrierte Verkehrsuntersuchung (iVU)	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. Im Fokus der Untersuchung stand zunächst die Abstimmung der äußeren Erschließung des BKA-Standortes. Die Abstimmungen mit den zahlreichen Beteiligten auf Bundesseite, dem zuständigen Baulastträger Hessen Mobil und die Berücksichtigung der Sicherheitsbelange stellen sich hierbei als die wesentlichen Rahmenbedingungen heraus. Für den gesamten Bereich der SEM Ostfeld wird im Rahmen der iVU aktuell eine leistungsfähige äußere Verkehrserschließung geprüft.	in Bearbeitung

Fachplanungen und Ordnungsmaßnahmen Im Geltungsbereich der Bauleitplanung „Bundeskriminalamt“

Maßnahmen und Untersuchungen	Inhaltlicher Sachstand	Bearbeitungsstand
Geomagnetische Untersuchung	Die geomagnetische Untersuchung dient dazu, das Vorkommen, die geographische Lage, die Tiefenlage und die Ausdehnung von Kampfmittelverdachtspunkten und möglichen archäologischen Funden zu ermitteln. Mit Hilfe 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. Derzeit sind mehr als 80% der Gesamtfläche hinsichtlich des Vorkommens von Kampfmitteln und potenziellen archäologischen Funden untersucht. Es werden flächendeckend Kampfmittelverdachtspunkte und archäologische Fundstellen erwartet.	in Bearbeitung
Kampfmittelräumung	Auf Grundlage der geomagnetischen Untersuchung konnten 522 Störpunkte auf der untersuchten Fläche identifiziert werden. Im Winter 2025/2026 sollen 274 Störpunkte geräumt werden. Es handelt sich um Störpunkte, die im Bereich von Liegenschaften im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden oder SEG stehen. Die erforderliche Dienstleistung wird derzeit ausgeschrieben.	Derzeit in Ausschreibung
Archäologische Baubegleitung und Grabungen	Es werden flächendeckend archäologische Fundstellen erwartet. Die archäologischen Befunde müssen bei den Eingriffen in den Boden fachgerecht gesichert und dokumentiert werden. Daher wird die Kampfmittelräumung von archäologischem Fachpersonal begleitet. Vor Durchführung der Baumaßnahme soll zudem eine archäologische Grabung stattfinden. Ein Grabungskonzept wird derzeit mit dem hessischen Landesamt für Denkmalpflege erarbeitet.	Die Vergabeunterlagen für die archäologische Begleitung der Kampfmittelräumung werden derzeit vorbereitet. Die Archäologische Grabung befindet sich in Vorbereitung

Erstellung eines Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 und Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung	Es wurde ein Bodenschutzkonzept im Entwurf nach DIN 19639 erarbeitet, das Maßnahmen aufgezeigt, die zum Schutz des Bodens bei der Kampfmittelräumung durchzuführen sind. Während der Kampfmittelräumung soll eine bodenkundliche Baubegleitung durchgeführt werden, die zur Umsetzung der bodenschutzfachlichen und -rechtlichen Anforderungen beiträgt. Diese Leistung wird derzeit ausgeschrieben.	Das Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 ist in Bearbeitung Die bodenkundliche Baubegleitung wird derzeit ausgeschrieben.
Ökologische Baubegleitung	Entsprechend der Genehmigungsaufgabe zur Kampfmittelräumung soll bei den Räumungsarbeiten eine ökologische Baubegleitung eingesetzt werden, um unvorhergesehene ökologische Konflikte frühzeitig zu erkennen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.	in Vorbereitung
Betroffenheitsanalyse Landwirtschaft	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. 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. Derzeit befinden sich die Leistungen des Fachgutachtens „Betroffenheitsanalyse“ in der Vorbereitung einer Beauftragung. Nach aktuellem Stand werden mind. 19 landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen des Fachgutachtens untersucht.	in Vorbereitung

Fachgutachten für den gesamten Entwicklungsbereich der SEM		
Umwelt	Inhaltlicher Sachstand	Bearbeitungsstand
Artenschutzgutachten - Leistungen zur Artenkartierung und Erstellung eines Artenschutz- und Biotopmasterplans für die artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse mit Fokusbetrachtung der Feldlerchenpopulation	Im Jahr 2024 wurden die artenschutzfachlichen Kartierungen abgeschlossen. Aktuell werden die textlichen Ausarbeitungen vorbereitet. Zeitliche Priorität hat dabei die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan des BKA-Standortes.	in Bearbeitung
Bodengutachten	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. Im Jahr 2024 wurden die bereits durchgeführten Untersuchungen um weitere Untersuchungen ergänzt: - Es wurden sechs weitere kleinkalibrige Bohrsondierungen im Bereich des BKA-Standortes durchgeführt. Es bestätigte sich die Einschätzung, dass sich die Bodenschichten nicht oder nur bedingt für eine technische Versickerung eignen. - Das Bodenmaterial von 14 Bohrsondierungen im Bereich des BKA-Standortes wurde auf Einzelsubstanzen von Per- und Polyfluorierten Alkylverbindungen untersucht. Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass der Gehalt der untersuchten PFAS-Substanzen bei allen Mischproben unterhalb der Bewertungsgrenze liegt.	abgeschlossen

Fachgutachten für den Geltungsbereich der Bauleitplanung „Bundeskriminalamt“		
Floristische Kartierung - Leistungen zur flächen-deckenden Erfassung des floristischen Artenspektrums und vorherrschenden Biotopstrukturen mit Eingriffsbilanzierung für die folgenden erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Neubaus des BKA-Standorts im Entwicklungsgebiet Ostfeld Wiesbaden - Gemarkung Wiesbaden Erbenheim	Der Zuschlag für die floristische Kartierung ist im Juni 2024 an das Büro Stadt-Land-Plus, Heidepark 1a, 56154 Boppard erteilt worden. 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.	in Bearbeitung
Floristische Kartierung Biotop Kalkofen	Im Biotop Kalkofen wird das floristische Artenspektrums gemäß den Vorgaben der Methodik der Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK) erfasst. Ein besonderes Augenmerk liegt auf planungsrelevanten Arten der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie, den gesetzlich geschützten Biotopen sowie den geschützten Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie, sowie Pflanzenarten der Anlage I der Bundesartenschutzverordnung und der "Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen Hessens".	in Bearbeitung
Untersuchung der Luft-hygiene	Untersuchungen zur Luftqualität sind auf Grund der Planungstiefe des BKA-Standortes verfrüht.	nicht erforderlich
Entwässerungskonzept	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
Klimamodellierung - stadtklimatologische Untersuchung der städtebaulichen Entwicklung des BKA-Standorts in Wiesbaden Erbenheim inklusive Kumulationswirkungen mit	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.	in Bearbeitung.

dem Stadtquartier Ostfeld (Wiesbaden)		
Energiekonzept	Ein Energiekonzept wird im Zuge des städtebaulichen Entwurfs als Konzept durch die Bundesseite erbracht. Dieses ist voraussichtlich bereits auskömmlich für die Aufstellung der Bauleitplanung.	Erarbeitung durch die Bundesseite unter Abstimmung mit den Fachämtern
Schallschutzgutachten - 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	Für den Geltungsbereich der Bauleitplanung „Bundeskriminalamt“ wird eine vertiefende schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet sowie die durch das Plangebiet ausgelösten Schallimmissionen außerhalb des Gebietes zu ermitteln und zu bewerten. Für die Erstellung des Schallgutachtens wurde das Gutachterbüro Möhler und Partner Ingenieure beauftragt.	in Bearbeitung
Erschütterungsgutachten	Auf Grund der südlich des Plangebiets verlaufenden Zugstrecke ist eine Untersuchung zu Erschütterungen und sekundärem Luftschall aus dem Bahnbetrieb erforderlich.	in Bearbeitung
Mobilitätskonzept	Insbesondere für die innere Erschließung sowie die Steuerung der unterschiedlichen Verkehrsarten wird durch die Bundesseite ein Mobilitätskonzept erstellt. Inhaltliche und räumliche Schnittstellen werden in Abstimmung mit der kommunalen Seite abgestimmt.	in Bearbeitung durch die Bundesseite (LBIH)
Umweltbericht inkl. Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft	Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und Anlage 1 zu §§ 1 Abs. 4, 2a und 4c BauGB zu erstellen. Ein entsprechender Auftrag wurde an Die Landschaftsarchitekten. Bittkau-Bartfelder PartG mbB vergeben.	in Bearbeitung
Grünordnungsplan	Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Grünordnungsplan nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatG) zu erstellen. Ein entsprechender Auftrag wurde an das Büro Stadt Land Plus GmbH vergeben.	in Bearbeitung
Zielabweichungsverfahren	Für die Erstellung von Antragsunterlagen zur Abweichung von Zielen vom Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 gem. § 8 HLPg i. V. m. § 6 Abs. 2	in Bearbeitung

	ROG und Landesentwicklungsplan gem. § 4 HLPg und die Aufbereitung umweltrelevanter Unterlagen zur Durchführung einer Umweltvorprüfung i.S.d. § 8 Abs. 2 i.V.m. Anhang 2 ROG vorbereitet wurde das Büro AS+P Albert Speer + Partner GmbH beauftragt.	
Fachbeitrag Bodenschutz	Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Fachbeitrag zum Bodenschutz zu erstellen, in dem die voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplans beschrieben und bewertet werden, die im BBodSchG verankerten Bodenfunktionen beurteilt werden und der bodenfunktionale Kompensationsbedarf unter Berücksichtigung etwaiger Minderungsmaßnahmen ermittelt wird. Für die Leistungen wurde das Ingenieurbüro Schnittstelle Boden beauftragt.	in Bearbeitung

Sachstand Gerichtsverfahren

Der 4. Senat des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs (VGH) Kassel hat in seiner mündlichen Verhandlung am 21.11.2024 über zwei **Normenkontrollanträge** gegen die Entwicklungssatzung Ostfeld (Beschluss Nr. 0294 der StVV vom 17.09.2020) entschieden. Der VGH Kassel hatte bereits zuvor den Eilantrag der Antragsteller eines der Normenkontrollverfahren mit Beschluss vom 21.08.2024 abgelehnt (Aktenzeichen: 4 B 492/24.N). Auch die Normenkontrollanträge wurden mit Urteil vom 21.11.2024 abgelehnt, eine Revision wurde jeweils nicht zugelassen (Aktenzeichen: 4 C 1166/22.N, 4 C 1691/21.N). Gegen die Nichtzulassung der Revision hat ein Antragsteller am 25.04.2025 Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt, über die das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) in Leipzig zu entscheiden hat (Aktenzeichen: 4 BN 20.25). Auf die Beschwerdebegründung wurde am 21.07.2025 erwidert.

Am 14.11.2024 hat der 4. Senat des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs (VGH) Kassel über die **Anfechtungsklage** des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Hessen e.V (BUND) gegen die vom Land Hessen gewährte Zielabweichung von Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 entschieden. Der VGH Kassel hat die Klage mit Urteil vom 14.11.2024 abgewiesen, die Revision wurde nicht zugelassen (Aktenzeichen: 4 C 597/24.N). Gegen die Nichtzulassung der Revision hat der BUND am 12.03.2025 Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt, über die das Bundesverwaltungsgericht zu entscheiden hat (Aktenzeichen: 4 B 5/25). Eine Erwidderung seitens der beigeladenen LH Wiesbaden wurde am 23.05.2025 an das BVerwG übermittelt.

Im Zusammenhang mit den im Bereich des geplanten neuen BKA-Standorts erforderlichen archäologischen Bodenuntersuchungen mittels eines geomagnetischen Messverfahrens ist seit dem 13.06.2025 die Klage eines Grundstückseigentümers beim Verwaltungsgericht Wiesbaden anhängig, der sich gegen die ihm per Bescheid gemäß § 209 BauGB bekanntgemachte Absicht wendet, diese Untersuchung auch auf seinem Grundstück durchzuführen. In dem Verfahren ist am 15.07.2025 auf die Klagebegründung erwidert worden.

Sachstand Grunderwerb

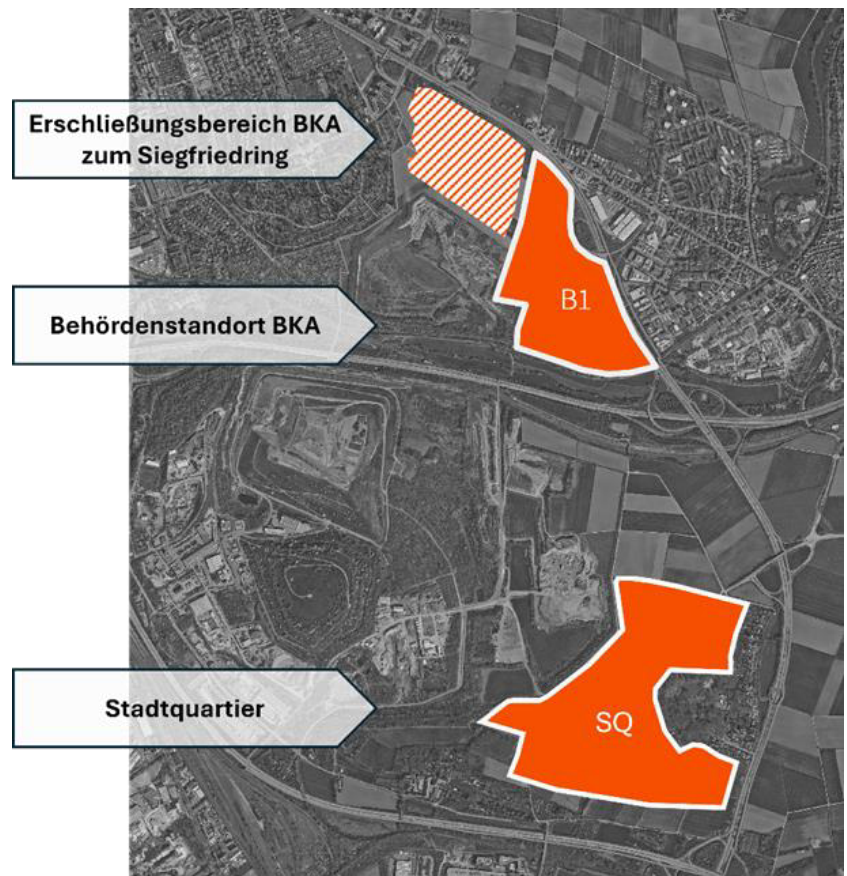
Die Grunderwerbsverhandlungen konzentrieren sich nach wie vor auf die drei Areale für die Ansiedlung des Bundeskriminalamtes, den zugehörigen Erschließungsbereich und das Stadtquartier.

Die SEG als Entwicklungsträger und Treuhänder für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Ostfeld steht mit den privaten Eigentümerinnen und Eigentümern in Kontakt und strebt an, alle Grundstücke im Rahmen von freihändigen Verhandlungen in das Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden zu überführen. Hierzu wurden den betroffenen Personen am 6. Mai 2024 schriftliche Kaufangebote und am 11. Dezember 2024 schriftliche Angebote zum Tausch ihrer Flurstücke unterbreitet.

Im Bereich, der für die Ansiedlung des Bundeskriminalamtes vorgesehen ist, befinden sich (Stand Anfang August 2025) rund 18% der Fläche im Eigentum von Privaten. Es handelt sich dabei um 45 Flurstücke in der Hand von 32 verschiedenen Eigentümerinnen und Eigentümern bzw. von Eigentümergemeinschaften. Lässt sich keine Einigung über einen Verkaufs- oder Tausch erzielen, besteht die Möglichkeit, die Enteignung beim hierfür zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt zu beantragen (vgl. §169 Abs. 3 BauGB). Nach vorläufiger Einschätzung wird ein Enteignungsverfahren bei etwa 7 bis 14 % der Flächen nicht vermeidbar sein.

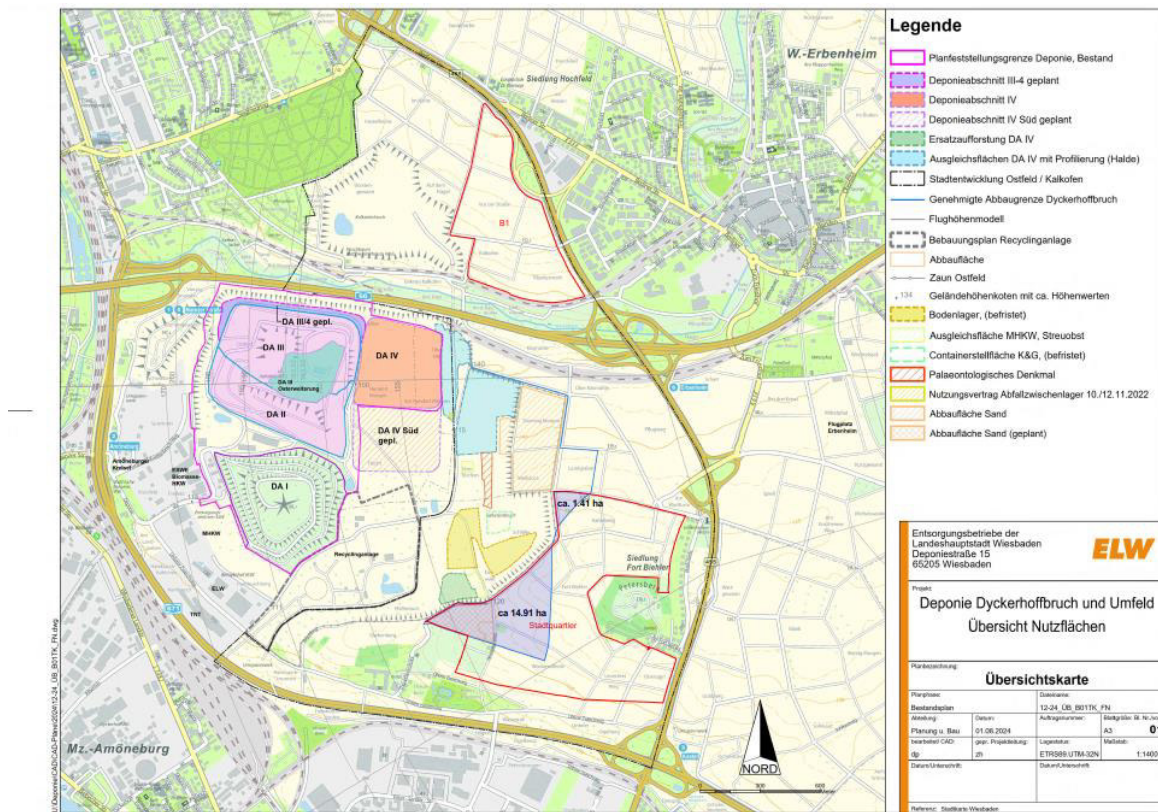
Im Bereich des künftigen Stadtquartiers sind noch rund 10,5 ha im Eigentum verschiedener privater Eigentümerinnen und Eigentümer. Die Verhandlungen über diese Flächen dauern an.

Als wesentlicher Hinderungsgrund beim freihändigen Erwerb bzw. Tausch ist der angebotene Kaufpreis anzusehen. Ein Kernelement der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist der sogenannte entwicklungsunbeeinflusste Anfangswert der Grundstücke, der vom Gutachterausschuss festgelegt wurde. Diese Werte werden von einigen Eigentümerinnen und Eigentümern als zu niedrig angesehen.



Sachstand Abbau oberflächennaher Lagerstätten - Sandabbau der ELW/DBW

In Teilbereichen des Umgriffs der SEM Ostfeld bestehen durch Planfeststellung gesicherte Rechte zum Abbau von Bodenschätzen (Sanden) durch die Entsorgungsbetriebe Wiesbaden (ELW). Auf der nachfolgenden Abbildung der ELW (Stand 01.08.2024) ist ersichtlich, dass insgesamt etwa 16 ha potenzielle Abbaufäche in das Baufeld für das Stadtquartier hineinragen.



Grundsätzlich sollen Bodenschätze möglichst gehoben werden. Für den Abbau der Bodenschätze sind allerdings umfangreiche genehmigungsrechtliche und organisatorische Vorbereitungen (Immissionschutz, Bodenbohrungen) seitens der ELW zu treffen. Deswegen stehen die ELW und das Stadtplanungsamt gemeinsam mit der SEG von Beginn der SEM Ostfeld im engen Austausch. Es ist das gemeinsame Ziel, die zeitlichen Rahmenbedingungen für einen Abbau der Sande mit der weiteren Durchführung der SEM Ostfeld möglichst in Übereinstimmung zu bringen. Auch baufeldnahe Bereitstellung von Baustoffen für die Errichtung von Infrastrukturen kann in dem Zusammenhang zu Synergieeffekten führen.

Sollte nach Beginn der Baumaßnahmen am Stadtquartier kein vollständiger Abbau der Bodenschätze mehr möglich sein, berücksichtigt die Kosten- und Finanzierungsübersicht eine Halteposition für Entschädigungsleistungen an die ELW.

Fluglärmberechnung des Landes Hessen

Siedlungsbeschränkungsgebiet

Eine der Auflagen des Bescheids über die Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 im Bereich der SEM Ostfeld war, dass eine Wohnbebauung oder vergleichbar sensible Nutzung innerhalb eines Bereichs auszuschließen ist, in dem ausgehend vom Flugbetrieb am militärischen Flugplatz Wiesbaden-Erbenheim ein Dauerschallpegel von 55 dB(A) am Tag oder von 50 dB(A) in der Nacht erreicht oder überschritten werden. Dies entspricht den Empfehlungen des Länderausschusses Immissionsschutz (LAI). Damit werden die gleichen Grundlagen für fluglärmbedingte Siedlungsbeschränkungen angewendet, wie sie in der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 für die zivilen Flughäfen Frankfurt Main und Kassel-Calden bereits als verbindliches Ziel für die jeweiligen Regionalpläne vorgegeben sind.

Die Immissionsberechnung erfolgte entsprechend der Empfehlung des LAI in Anlehnung an die Vorgaben der 1. Fluglärmschutzverordnung zum Fluglärmschutzgesetz des Bundes. Diese sieht vor, ausgehend vom derzeit abgewickelten Flugverkehr den zukünftigen Flugbetrieb für einen Prognosehorizont von 10 Jahren zugrunde zu legen. Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum (HMWVW) hat gemeinsam mit der US Army die Datengrundlage für eine Prognose des zukünftigen Flugbetriebs auf dem militärischen Flugplatz Wiesbaden-Erbenheim für das Jahr 2033 erarbeitet und die Konturen eines Siedlungsbeschränkungsgebietes berechnet. Am 13.02.2025 hat das HMWVW die Ergebnisse der Fluglärmberechnung an die LHW übermittelt.

Das Siedlungsbeschränkungsgebiet dient dem vorbeugenden Schutz vor Fluglärm. Innerhalb eines Siedlungsbeschränkungsgebietes ist die Ausweisung von Wohnbauflächen und ähnlich sensiblen Nutzungen ausgeschlossen.

Die Ergebnisse der Berechnung des HMWVW zeigen, dass das im Rahmen der SEM Ostfeld geplante Stadtquartier nicht von dem Siedlungsbeschränkungsgebiet betroffen ist.

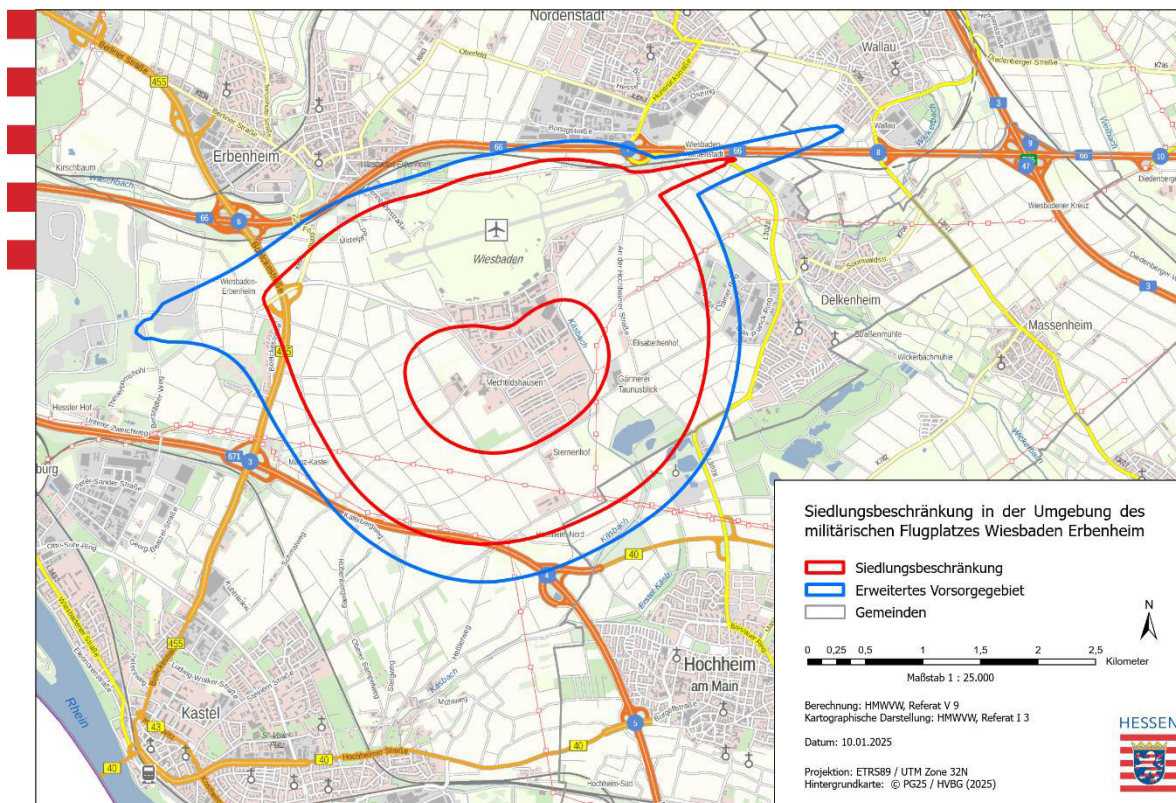
Erweitertes Vorsorgegebiet

Prognosen für militärischen Fluglärm unterliegen besonderen Unsicherheiten beim Flugbetrieb. Abhängig von der geopolitischen Sicherheitslage könnten punktuell hohe Belastungen durch den Flugbetrieb eintreten und es könnte auf Basis des heutigen Kenntnisstandes in Teilen des Gebietes der SEM Ostfeld zu hohen Einzelschallereignissen kommen.

Deshalb hat das HMWVW zusätzlich erstmalig die Konturen eines erweiterten Vorsorgegebietes zur weiteren Prävention von Beeinträchtigungen durch Fluglärm berechnet und gemeinsam mit der Kontur des Siedlungsbeschränkungsgebietes an das Regierungspräsidium Darmstadt übermittelt. Für die Bestimmung des erweiterten Vorsorgegebietes wurde unterstellt, dass die Verkehrsmenge um 100% höher ist, als sie für die Berechnung des Siedlungsbeschränkungsgebietes unterstellt wurde. Dies entspricht einer Lärmzunahme von 3 dB(A).

Innerhalb des erweiterten Vorsorgegebietes sollen bei der Planung von Wohnbauflächen und ähnlich sensiblen Nutzungen planerische und bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch den militärischen Fluglärm getroffen werden. Konkrete Vorsorgemaßnahmen sind im Zuge des weiteren Planungsprozesses der SEM Ostfeld zu erarbeiten und könnten z.B. die Anordnung von Wohngebäuden, die Ausrichtung von Schlafräumen oder bauliche Schallschutzmaßnahmen umfassen.

Das erweiterte Vorsorgegebiet erstreckt sich über einen Teilbereich des geplanten Stadtquartiers nördlich des Biehler Wäldchens in Verlängerung der Start- und Landebahn der US-Airbase Erbenheim.



Regionalplanerische Festlegung

Die vom HMWVW erstellten Unterlagen zum Siedlungsbeschränkungsgebiet und zum erweiterten Vorsorgegebiet in der Umgebung des militärischen Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim wurden zur Aufnahme in den Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan, der aktuell neu aufgestellt wird, an das Regierungspräsidium Darmstadt übermittelt.

Nach Inkrafttreten des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan hat die LHW als kommunale Planungsträgerin die im Plan festgelegten Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen. Hieraus werden sich auch die näheren Anforderungen für den Umgang mit dem erweiterten Vorsorgegebiet bei der weiteren Planung und Umsetzung der SEM Ostfeld ergeben. Die LHW wird die Vorgaben bei der anstehenden Rahmenplanung für das Stadtquartier und in der daran anschließenden Bauleitplanung berücksichtigen.

Lärmschutzbereich vs. Siedlungsbeschränkungsgebiet

Siedlungsbeschränkungen zum Schutz vor Fluglärm können sich sowohl aus Lärmschutzbereichen im Sinne des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FlugLärmG) als auch aus Siedlungsbeschränkungsgebieten im Sinne der Regionalplanung ergeben. Für das Verständnis ist wichtig, dass es sich bei der vorgelegten Fluglärmbeurteilung des HMWVW um die Berechnung einer Siedlungsbeschränkung im Sinne der Regionalplanung handelt. Die Unterschiede der beiden Arten von Siedlungsbeschränkungen sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Siedlungsbeschränkungen zum Schutz vor Fluglärm

Lärmschutzbereich (FlugLärmG)

- Grundlage: § 4 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FlugLärmG)
- Festsetzung durch Rechtsverordnung der Landesregierung
- Lärmwerte für die Abgrenzung der Schutzzonen richten sich nach § 2 FlugLärmG
- Tag-Schutzzone 1: Dauerschallpegel von 68 dB(A)
- Tag-Schutzzone 2: Dauerschallpegel von 63 dB(A)
- Nacht-Schutzzone: Dauerschallpegel von 55 dB(A), Maximalpegel von 6 mal 57 dB(A)
- Normiert Bauverbote für Eigentümer nach § 5 FlugLärmG
- Löst Erstattungsansprüche auf Finanzierung baulichen Schallschutzes aus
→ **Umgang mit Konflikten und Schäden**

Siedlungsbeschränkungsgebiet (Regionalplanung)

- Grundlage: Ziel im Landesentwicklungsplan Hessen
- Festlegung im Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan durch die Regionalversammlung
- Lärmwerte für die äußere Begrenzung der Siedlungsbeschränkung richten sich nach den Hinweisen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)
- Dauerschallpegel von Tag 55 dB(A) und Nacht 50 dB(A)
- Bebauung im Sinne einer Besiedlung zu Wohnzwecken nicht zulässig
- Ziel der Raumordnung - bindet nur den Planungsträger
→ **Vorsorge vor Konflikten und Schäden**

Die LHW setzte sich bereits frühzeitig mit dem für die Festsetzung von Lärmschutzbereichen zuständigen HMWVW in Verbindung, um zu klären, ob Teile der zu entwickelnden Flächen im Ostfeld mit einem Lärmschutzbereich nach § 4 FlugLärmG zu belegen wären. In einer Stellungnahme vom 16.01.2020 kam das HMWVW nach Prüfung des Flugbetriebs der US-Airbase Erbenheim und Abstimmung mit der US-Army zu dem Ergebnis, dass ein Lärmschutzbereich voraussichtlich auch im Falle deutlicher Verkehrssteigerungen innerhalb des aktuell genehmigten Umfangs innerhalb des Flugplatzgeländes läge und daher die Entwicklung des Ostfelds nicht beeinträchtigen würde. Ein Grund dafür ist, dass die gesetzlich anzuwendenden Lärmwerte bei der Festsetzung eines Lärmschutzbereichs für einen militärischen Bestandsflughafen deutlich höher liegen als bei zivilen Flughäfen.

Teil B

Erläuterungen zur Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) 2025

Eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) ist im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) jährlich neu aufzustellen und dem aktuellen Erkenntnis- und Planungsstand anzupassen. Die KoFi 2025 (Anlage zur Sitzungsvorlage) ist eine Fortschreibung der KoFi 2024. 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 2025 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 2025 gegenüber der KoFi 2024 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

Im Jahr 2024 war das makroökonomische Umfeld von einer schwachen wirtschaftlichen Aktivität geprägt. Dies gilt insb. für die Baukonjunktur. Die Schwäche der Baukonjunktur führte im Vergleich zu den Jahren 2022 und 2023 zu einer deutlichen Beruhigung bei der Preisentwicklung von Bauleistungen. Gleichwohl ist festzustellen, dass die Preissteigerungen in Anbetracht der geringen Kapazitätsauslastung in der Bauindustrie immer noch relativ hoch sind. Der Rückgang der Preissteigerungen bei Bauleistungen kam in den letzten Quartalen nicht nur zum Erliegen, sondern der Preisauftrieb beschleunigte sich jüngst erneut.

Wie bereits im Berichtsjahr 2023 sind steigende Baupreise bei gleichzeitig stagnierenden Baulandpreisen die wesentlichen Gründe dafür, dass sich das prognostizierte Ergebnis der KoFi 2025 gegenüber der KoFi 2024 verschlechtert. Die KoFi 2024 wies prognostizierte Ausgaben in Höhe von 847,4 Mio. € aus. Einnahmen wurden in Höhe von 640,7 Mio. € prognostiziert, sodass sich ein Ergebnis von -206,7 Mio. € ergab.

Werden neben der Preisentwicklung 2024 alle übrigen Faktoren, die bei der KoFi 2025 gegenüber der KoFi 2024 angepasst wurden, berücksichtigt, ergibt sich folgendes Bild (vgl. Tab 1):

- Die prognostizierten Gesamtausgaben sinken von 847,4 Mio. € auf 840,3 Mio. €. Dies entspricht einem Rückgang von 0,8 %.
- Die prognostizierten Einnahmen gehen ebenfalls zurück und zwar von 640,7 Mio. € auf 630,6 Mio. €. Die Einnahmenreduktion fällt mit 1,6 % somit stärker aus als die Ausgabenreduktion.
- Aus der Gegenüberstellung der prognostizierten Einnahmen und Ausgaben ergibt sich ein Ergebnis von -209,8 Mio. €, was einer leichten Ergebnisverschlechterung von 1,5 % gleichkommt. Ein Ergebnis in Höhe von -209,8 Mio. € im Jahr 2040 würde einem Gegenwartswert von -148,6 Mio. € entsprechen³

³ Das prognostizierte Ergebnis bezieht sich auf das Jahr 2040, insofern sind 209,8 Mio. € für das Jahr 2040 nicht mit heutigen 209,8 Mio. € zu vergleichen. Vielmehr entsprechen 209,8 Mio. € im Jahr 2040 148,6 Mio. € heute (Gegenwartswert bei einem Diskontierungszinssatz von 2,25 % (unterstellte Inflationsrate) und einer Diskontierung über 15,5 Jahre).

	KoFi 2024	KoFi 2025	Delta abs.	Delta relativ
Gesamtausgaben	847,4 Mio. €	840,3 Mio. €	-7,1 Mio. €	-0,8 %
Gesamteinnahmen	640,7 Mio. €	630,6 Mio. €	-10,1 Mio. €	-1,6 %
Ergebnis	-206,7 Mio. €	-209,8 Mio. €	-3,1 Mio. €	1,5 %

Tabelle 1: Vergleich KoFi 2024 mit KoFi 2025

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 2024 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 2025 geändert haben.

Pos.	Annahmen / Eingangsparameter KoFi 2024		KoFi 2025
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 2024 (KoFi 2024) bzw. Anfang 2025 (KoFi 2025)]	1265 €/m ²	1265 €/m ² , unverändert gegenüber KoFi 2024 (stagnierende Baulandpreise 2024), d.h. unter dem Planwert (1290 €/m ²) der KoFi 2024 für Anfang 2025
9	Durchschn. Neuordnungswert B1 [Basis: Anfang 2024 (KoFi 2024) bzw. Anfang 2025 (KoFi 2025)]	555 €/m ²	555 €/m ² , unverändert gegenüber KoFi 2024 (stagnierende Baulandpreise 2024), d.h. unter dem Planwert der KoFi 2024 für Anfang 2025 (566 €/m ²)
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 2025 im Vergleich zur KoFi 2024

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 2025 zur KoFi 2024 sind. Im Jahr 2025 sind die Themenblöcke:

- 1) Anpassung der KoFi an die real eingetretene Preissteigerung
- 2) Anpassung des Zeit- und Maßnahmenplans
- 3) Anpassung Verkehrserschließung
- 4) Sonstige Anpassungen

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

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 2025 wurden die Kosten bis Februar 2025⁴ fortgeschrieben. Als Datengrundlage dienen vornehmlich die Datenreihen aus den *Preisindizes für Bauwerke in Hessen - Bauleistungen*

⁴ Die maßgeblichen Preisindizes werden von den statistischen Ämtern nur quartalsweise erhoben. Die Berichtsmonate sind Februar, Mai, August und November.

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 ausgabenseitige Preisanpassung führt zu einer Ergebnisverschlechterung von 23,9 Mio. € (inklusive der einhergehenden höheren Finanzierungskosten).

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 2024 auch für das Jahr 2024 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.

Derzeit liegen allerdings keine neuen Bodenrichtwerte für Wiesbaden vor (die nächste Veröffentlichung vom Gutachterausschuss ist im Frühjahr 2026 zu erwarten). Es existieren von den statistischen Ämtern auch keine geeigneten Preisindizes für Bauland. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die Baulandpreise im Jahr 2024 gestiegen sind, sodass der KoFi 2025 die Annahme zugrunde liegt, dass die Veränderungsrate für Baulandpreise im Jahr 2024 0 % beträgt (stagnierende Baulandpreise).

Die Anpassung der einnahmenseitigen Preissteigerung für das Jahr 2024 von antizipierten 2 % auf 0 % führt zu einem Einnahmeverlust und damit auch zu höheren Finanzierungskosten, die in Summe zu einer Ergebnisverschlechterung in Höhe von 16,7 Mio. € führen.

Ausgaben- und einnahmenseitige Preisanpassungen für das Jahr 2024 zusammengerechnet, führen (inklusive der damit einhergehenden höheren Finanzierungskosten) zu einer Ergebnisveränderung von - 40,6 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.

Der aktualisierte Zeit- und Maßnahmenplan 2025 sieht einige kostenintensive Einzelmaßnahmen später vor, als im Zeit- und Maßnahmenplan 2024 veranschlagt. Zu nennen sind hier beispielsweise der Grunderwerb und Infrastrukturmaßnahmen.

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 an-

ders 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.

Die Aktualisierung des Zeit- und Maßnahmenplans an die jetzigen Gegebenheiten hat eine prognostizierte Ergebnisverbesserung in Höhe von 2,6 Mio. € zur Folge.

1.3 Anpassung Verkehrserschließung

Die bisherigen Planungen zur verkehrlichen Erschließung des Stadtquartiers sahen unter Umständen einen Autobahnanschluss an die A 671 vor. Obwohl die Notwendigkeit bzw. Realisierung des Autobahnanschlusses bereits bisher nicht überwiegend wahrscheinlich war, wurde bis dato in der KoFi für diese kostenintensive Maßnahme eine Bedarfsposition mitgeführt. Neben hohen Kosten ginge der Autobahnanschluss mit einem hohen Flächenverbrauch einher. Nach derzeitigem Planungsstand besteht keine Notwendigkeit für den Autobahnanschluss, sodass diese Bedarfsposition entfällt. Um das Stadtquartier auch ohne den Autobahnanschluss zu erschließen, werden voraussichtlich neue Erschließungsmaßnahmen notwendig sein. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um den Ausbau von bereits jetzt vorhandenen Verkehrsflächen. Der Umfang der Neuversiegelung wäre im Vergleich zum Autobahnanschluss erheblich geringer. Für diesen Ansatz wurden neue Bedarfspositionen in der KoFi 2025 gebildet. Die Neuaufnahme dieser Bedarfspositionen bei gleichzeitigem Wegfall der Bedarfsposition „Autobahnanschluss“ hat einen positiven Nettoeffekt auf das Ergebnis zur Folge.

In Summe haben die Anpassungen der verkehrlichen Erschließung des Stadtquartiers an den derzeitigen Planungsstand eine Ergebnisverbesserung von 33,5 Mio. € zur Folge.

1.4 Sonstige Anpassungen

Unter sonstige Anpassungen wurden die Änderungen erfasst, die nicht bereits den anderen Themenbereichen zugeordnet werden konnten. Diese ergeben sich aus Kenntnissen, die zum Zeitpunkt der KoFi 2024 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 2025 abgerechneten Maßnahmen gegenüber den geschätzten Kostenansätzen sowie Abweichungen bei den Zins-einnahmen gegenüber den geplanten Zinseinnahmen fallen in diese Kategorie.

Wie bereits in der Vergangenheit handelt es sich um über 100 Änderungen, die in der Regel nur im vier- bis niedrigen sechststelligen €-Bereich liegen. Hiervon abweichend sind erwähnenswert:

- Der weitgehende Wegfall von Verlegungskosten für eine Fernwärmeleitung, die zu einer Ergebnisverbesserung von ca. 1,9 Mio. € führt.⁵
- Eine Erhöhung der prognostizierten Ausgaben für archäologische Grabungen die zu einer Ergebnisverschlechterung von 0,7 Mio. € führt.
- Eine Erhöhung der prognostizierten Ausgaben für Prozesskosten und Rechtsberatung (Ergebnisverschlechterung 0,6 Mio. €)

In Summe haben die sonstigen Anpassungen eine Verbesserung des prognostizierten Ergebnisses in Höhe von 1,5 Mio. € zur Folge.

⁵ Durch das geplante Stadtquartier führt eine Bestandsfernwärmeleitung, die nicht überbaut werden kann. Der Ideenwettbewerb hat aufgezeigt, dass die Planung mit der Fernwärmeleitung umgehen kann, ohne diese verlegen zu müssen. Vor diesem Hintergrund konnte die Bedarfsposition „Verlegung Fernwärmeleitung“ auf eine Sicherheitsposition reduziert werden.

1.5 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 2024 (Ausgabenseite)	-23,9
Anpassung an die stagnierenden Baulandpreise 2024 (Einnahmenseite)	-16,7
Anpassung des Zeitplans	+2,6
Anpassung Verkehrserschließung	+33,5
Sonstige Anpassungen	+1,5
Gesamtergebnisveränderung⁶	-3,1

Tabelle 3: Übersicht der Änderungen einzelner Themenbereiche der Anpassung

Es wird deutlich, dass die Ergebnisveränderung im Wesentlichen auf Preisanpassungen zurückgeht. Anpassungen der verkehrlichen Erschließung, des Zeitplans und sonstige Anpassungen kompensieren den negativen Preiseffekt nur zum Teil.

2 Chancen und Risiken

Im Folgenden werden 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 vermarktbaren-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 -209,8 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 gleichgeblieben und sollen nachfolgend erläutert werden.

⁶ Die Abweichung bei der Summenbildung ist auf Rundungen der Eingangswerte 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 2024 zurückzuführen. Im Vergleich zu den Vorjahren hat sich der Preisauftrieb für Bauleistungen beruhigt. In Anbetracht der geringen Kapazitätsauslastung in der Baubranche⁷ sind die Preissteigerungen aber immer noch relativ hoch. So hat sich die Erwartung, dass die Preissteigerungen im Jahr 2024 weiter zurückgehen, nicht erfüllt. Die Entwicklung der Baupreissteigerungen ist in Abbildung 1 exemplarisch anhand des Straßenbaus dargestellt.⁸

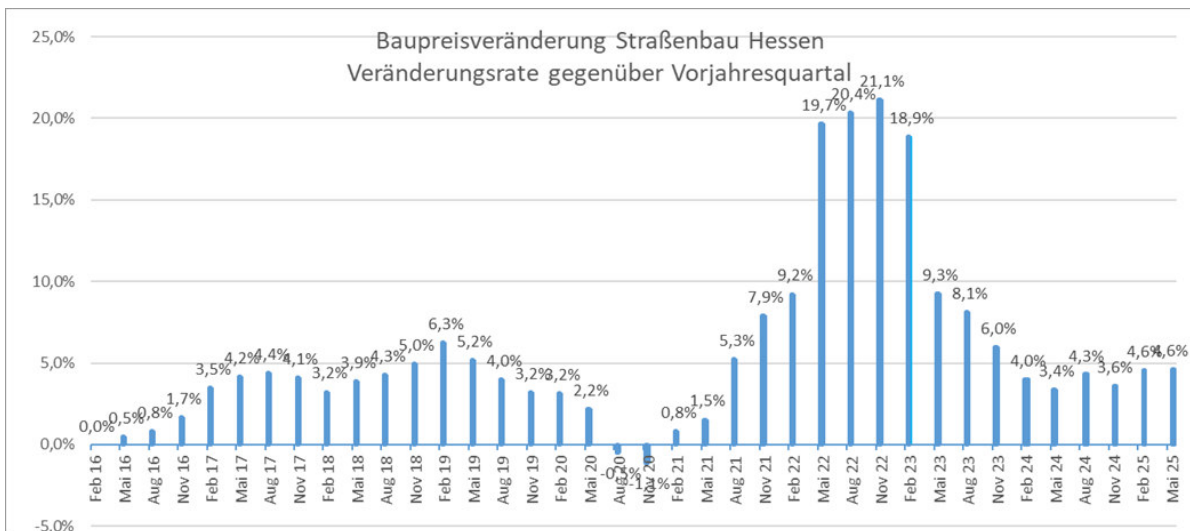


Abbildung 1: Baupreisveränderung gegenüber Vorjahresquartal am Beispiel Straßenbau; Datenreihen vom Hessischen Statistischen Landesamt, eigene Darstellung

Nach dem steilen Anstieg ab Mitte 2021 sanken die Baupreissteigerungsraten ab Februar 2023 und erreichten im Mai 2024 ein Tief bei 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Seitdem steigen die Preissteigerungsraten wieder moderat an und liegen im Mai 2025 gegenüber dem Mai 2024 bei 4,6 %. Anfang des Jahres 2025 gingen einige Institute von weiter sinken Preissteigerungsraten für Bauleistungen aus. So rechnete z.B. das Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung mit Preissteigerungen von 1 % für das Jahr 2025 und 0,8 % für 2026.⁹ Die Februar- und Maizahlen 2025 stützen diese Sichtweise jedoch nicht und soweit es nicht zu einem deutlichen Rückgang in den nächsten beiden Quartalen kommt, wird die Erwartung deutlich verfehlt. Mittelfristig ist zu befürchten, dass der Preissetzungsspielraum der Baubranche durch das Infrastrukturpaket der Bundesregierung in Höhe von 500 Mrd. € wieder zunimmt. Dies vor allem dann, wenn das Ziel erreicht wird, durch die Mittel zusätzliche Investitionen auszulösen und es nicht zu Substitutionseffekten kommt. Die zusätzliche Nachfrage, die durch das Investitionspaket generiert wird, würde im Wesentlichen auf die Bauleistungen entfallen, die in den nächsten Jahren auch im Ostfeld nachgefragt werden, Schulen, Kitas und Straßenbau. Vor diesem Hintergrund gilt es in der Zukunft verstärkt zu prüfen, ob die antizipierte Inflation von 2,25 % nach oben angepasst werden muss.

⁷ Die Kapazitätsauslastung im Bauhauptgewerbe liegt weiterhin auf einem niedrigen Niveau von zuletzt 67,1 %. Vgl. ifo Konjunkturperspektiven, Juli 2025, Seite 17

⁸ Andere Baupreisindizes, wie z.B. der Preisindex für Wohn- und Bürogebäude, weisen einen ähnlichen Verlauf auf.

⁹ Vgl. Fachbeitrag vom 18.02.2025 „Baupreisauftrieb normalisiert sich“ vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

2.2 Nettobauland und Maß der baulichen Nutzung

Der derzeitigen Ergebnisprognose für das Jahr 2040 liegt im Wesentlichen das städtebauliche Strukturkonzept aus dem Jahr 2019 zugrunde, da es als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen politisch beschlossen wurde. 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 (vermarkteten) 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 substantiell 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 und ein reduzierter Stellplatzschlüssel zur Anwendung kommen.

Die einzuplanenden Kfz-Stellplätze sollen nicht in Tiefgaragen der jeweiligen Gebäude entstehen, sondern gebündelt in mehreren Quartiersgaragen. 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 2024 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.

Erhebliche Mehrbelastungen und damit eine Ergebnisverschlechterung würden entstehen, falls der Bund sich gegen den neuen BKA-Standort entscheiden sollte. Anzeichen hierfür sind derzeit nicht erkennbar.

2.6 Fördermittel

In der KoFi 2025 sind Fördermittel in Höhe von 200.000 € berücksichtigt. Die Fördermittel wurden 2023 und 2024 vereinnahmt und stammen aus dem Programm „Nachhaltiges Wohnumfeld - Konzepte und Baulanddialoge“.

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 substanziell 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:

Wären alle Maßnahmen der sozialen Infrastruktur im Jahr 2024 umgesetzt worden, hätten die Kosten der sozialen Infrastruktur bei 284,4 Mio. €¹⁰ gelegen. Unter Anwendung der heutigen Fördermittelkulissee hätte man ca. 20,2 Mio. € Fördermittel als Zuschuss einwerben können. Dies entspricht einer Fördermittelquote von 7,1 %. 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 Fördermittelkulissee wie heute unterstellt, würde sich das Ergebnis nach einer vereinfachten Rechnung allein aufgrund der Fördermittel bzgl. der sozialen Infrastruktur um ca. 30,5 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.

2.7 Mittel der LHW

Bisher hat der Treuhänder in Abstimmung mit dem Treugeber 20 Mio. € am Kreditmarkt aufgenommen. Vor jeder Darlehensaufnahme wird geprüft, ob die Liquiditätslage der LHW es zulässt, LHW-Mittel vorübergehend zur Verfügung zu stellen.

Da derzeit keine Aussage über die zukünftige Liquiditätsbereitstellung seitens der LHW getroffen werden kann, liegt der KoFi 2025 die Annahme zugrunde, dass der zukünftige Finanzierungsbedarf vollständig

¹⁰ Die KoFi 2024 weist Kosten für die soziale Infrastruktur von 338,3 Mio. € aus. Der Unterschied zu den 284,4 Mio. € ergibt sich aus der Fortschreibung der Kosten um 2,25 % p.a. bis Maßnahmenumsetzung.

über den Kreditmarkt gedeckt wird. Eine Liquiditätsbereitstellung seitens der LHW würde die Finanzierungskosten senken.

2.8 Zinsentwicklung

Nach einer Phase von Zinserhöhungen im Jahr 2023 senkte die EZB im Juni 2024 den Hauptrefinanzierungssatz¹¹ erstmalig um 25 Basispunkte auf 4,25 %. Die geldpolitische Lockerung hat die EZB bis dato fortgesetzt, sodass derzeit der Zinssatz bei 2,15 % liegt

Die langfristigen Zinsen sind im Gegensatz zu den kurzfristigen Zinsen im Jahresverlauf 2024 nicht gefallen, sondern angestiegen. So stieg beispielsweise die Umlaufrendite von Bundeswertpapieren mit einer Restlaufzeit von 9-10 Jahren, die zum Jahresende 2023 bei 2 % lag, bis zum Jahresende 2024 auf 2,37 %. Bis Mitte August 2025 erhöhte sich die Rendite weiter auf 2,71 %.

Die beschriebene Zinsentwicklung hat für den Treuhänder zwei Konsequenzen:

1. Im Gegensatz zum Berichtsjahr 2024 liegt derzeit keine inverse, sondern eine normale Zinsstruktur vor, d.h. die langfristigen Zinsen liegen über den kurzfristigen. Während im Jahr 2024 die Zinserträge teilweise höher ausfielen als die Zinsaufwendungen, „kosten“ jetzt ungenutzte Darlehensbeträge effektiv Geld.
2. Es gilt den Anstieg der langfristigen Zinsen auch in Zukunft zu beobachten. Über die geplante Laufzeit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme liegt der KoFi 2025 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 dürften leicht über 3 % liegen. Sollten die langfristigen Zinsen vom heutigen Niveau aus nochmal deutlich ansteigen, ist zu prüfen, ob der durchschnittliche Zinssatz von 3 % p.a. nach oben angepasst werden muss.

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.

2.9 Weitere Bedarfe von Fachämtern

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung der KoFi 2025 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

¹¹ 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.

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 15-16 Mio. € (Preisbasis Anfang 2024) 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 m² pro 14 gartenlose Wohneinheiten mitgeplant werden. Hiervon sollen 10 % des Bedarfs in öffentliche und private Grün- und Freiflächen (Parks, Innenhöfe, Schulhöfe, Außenanlagen von KITAs und Seniorenheimen etc.) im Sinne der Multicodierung integriert werden, sodass für diesen Anteil keine gesonderte Anlage/Fläche benötigt wird. Weitere 15 % des Bedarfs sollen aus Flächen bestehen, die gemeinschaftlich genutzt werden, sodass als möglicher Zielwert für die Freizeitgartennutzung 225 m² gelten. Bei insgesamt 4.750 geplanten Wohneinheiten würde dies einen Flächenbedarf von bis zu 7,6 ha erfordern. Hinzu kommen noch Infrastrukturflächen wie z.B. Erschließungswege.

In der KoFi 2025 sind Kosten für das Schulschwimmbad, die Stadtteilbibliothek und die Freizeitgärten nicht erfasst. Es soll der weitere Prozess der Rahmenplanung abgewartet werden und wie das politische Votum der Stadtverordneten dazu aussieht.

III. Geprüfte Alternativen

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

IV. Öffentlichkeitsarbeit | Bürgerbeteiligung

(Hier sind Informationen über Bürgerbeteiligungen in Projekten einzufügen)

Bestätigung der Dezernent*innen

Wiesbaden, 10. 09.2025



Mende