



Der Oberbürgermeister

September 2019

Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 12.09.2019, Frage Nr. 231  
gestellt durch die Stadtverordnete Mechthilde Coigné, LINKE&Piraten Rathausfraktion  
Wiesbaden

**Frage der Stadtverordneten Mechthilde Coigné (Fraktion L&P) nach § 48 Geschäftsordnung  
für die Fragestunde der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 12. September 2019:**

In einer Ortsbeiratssitzung in Mainz-Kastel erklärte der Geschäftsführer der SEG Herr  
Stöcklin, dass die Stadt Wiesbaden als Vorfinanzier des geplanten Stadtteils  
Ostfeld/Kalkofen bei einem Projektvolumen von insgesamt 4 Milliarden Euro mit einem  
Defizit von 100-200 Millionen über einen angenommenen Zeitraum von 5 Jahren rechnen  
könne. Er könne sich aber auch ein Modell zur Defizitreduzierung vorstellen.

Ich frage den Magistrat:

Wie stellen sich die zu erwartenden Kosten für die Verwirklichung des Wohn- und  
Gewerbegebiets in Bezug auf die notwendige soziale und weitere Infrastruktur dar?

Welches Defizit, unter welchen Voraussetzungen, in welchem Zeitraum ist zu erwarten?

Es wird auch um schriftliche Antwort gebeten.

---

Die Frage der Stadtverordneten beantworte ich wie folgt:

**Frage 1: Wie stellen sich die zu erwartenden Kosten für die Verwirklichung des Wohn- und  
Gewerbegebiets in Bezug auf die notwendige soziale und weitere Infrastruktur dar?**

Auf Grund des aktuellen Projektstands beruhen alle folgenden Zahlen auf Schätzungen, die sich an den im Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen angedachten Szenarien ausrichten. Bei den zitierten 4 Mrd. Euro handelt es sich um eine grobe Schätzung des gesamten kommunalen und privaten Investitionsvolumens bei Realisierung der Gebietsentwicklungen im Ostfeld. Dies entspricht also nicht den Projektkosten der LHW.

Das in der Frage 231 angesprochene Defizit in Höhe von 100 Mio. Euro (genauer: 108 Mio. Euro) entstammt der Kosten- und Finanzierungsübersicht der vorbereitenden Untersuchungen, in der die voraussichtlichen Ausgaben und Einnahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) gegenübergestellt wurden.

Bevor auf die eigentliche Frage der Fraktion der LINKE&PIRATEN eingegangen wird, soll hier zum allgemeinen Verständnis die *besondere Refinanzierungssystematik einer SEM* kurz umrissen werden:

Vereinfacht kann gesagt werden, dass die Finanzierung der kommunalen Investitionskosten aus der entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerung der Gebietsentwicklung erfolgt. Bei anderen Instrumenten des Städtebaurechts kommt es bei Bekanntwerden einer Baulandentwicklung üblicherweise zu Bodenspekulationen. Die Finanzierung einer SEM erfolgt im Wesentlichen über die Differenz des entwicklungsunbeeinflussten Anfangswerts der zu erwerbenden Grundstücke und dem Verkehrswert der neugeordneten und erschlossenen Grundstücke beim Wiederverkauf.

Diese besondere Refinanzierungssystematik hat zur Folge, dass die Kommune in der Regel einen geringeren Kostenaufwand bzgl. Grunderwerbskosten zu tragen hat als bei Einsatz anderer Instrumente des BauGB zur Baulandentwicklung. Nichtsdestoweniger schließen städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in aller Regel mit einem Defizit ab. Dies ist u.a. darin begründet, dass sich die Aufstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht nach den Bestimmungen des BauGB zu richten hat und keine Kosten-Nutzen-Analyse darstellt. So sind beispielsweise fiskalische Folgewirkungen, wie eine Erhöhung des Steueraufkommens (z.B. durch ein erhöhtes Gewerbesteueraufkommen oder Lohnsteueranteil), ebenso wenig Gegenstand der Betrachtung wie eine etwaige Reduzierung des Sozialtats der LHW durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze für ehemalige SGB II-Bezieher. Zu bedenken ist ebenfalls, dass die technische und soziale Infrastruktur ein langfristiger Vermögensgegenstand der LHW darstellen wird. Es werden also keine späteren positiven haushaltsrelevante Aspekte in die Kalkulation aufgenommen.

Nach derzeitigem Planungsstand und unter den Annahmen, die im Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen detailliert dargelegt sind, werden Gesamtausgaben auf inflationierter Basis für die LHW in Höhe von insgesamt ca. 681 Mio. € prognostiziert. Von dieser Zahl kann im späteren Verlauf des Projektes abgewichen werden, wenn sich die Rahmenbedingungen ändern. Dieses Investitionsvolumen ergibt sich, falls das nördliche Gewerbegebiet B1, das Stadtquartier und auch das südliche Gewerbegebiet B2 im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme realisiert werden. Eine deutliche Reduzierung der Ausgaben würde sich ergeben, wenn das südliche Gewerbegebiet B2 nicht im Rahmen der SEM entwickelt wird. Die Ausgaben würden sich in diesem Fall um knapp 76 Mio. Euro reduzieren. Wesentliche Gründe für die Kostenreduktion sind geringere Kosten bei der technischen Infrastruktur (insb. Kosten der Entwässerung), geringere Kosten für Ausgleichsmaßnahmen und Finanzierung.

#### **Soziale Infrastruktur**

Von den Gesamtausgaben entfallen auf die soziale Infrastruktur ca. 223 Mio. Euro (etwa 33 % der Gesamtausgaben). Hierin sind die Hochbaukosten für acht Kitas, zwei Grundschulen (4-zügig), ein Gymnasium (5-zügig), eine IGS (4 zügig) und eine Verb. Haupt- und Realschule/Real- und Mittelstufenschule (HR RS MSS) enthalten. Bei den weiterführenden Schulen sind anteilige Kosten zum Ansatz gekommen, da diese Schulen nicht komplett durch den Bedarf des Ostfeldes ausgelastet werden und somit freie Kapazitäten für Schüler aus anderen Stadtteilen zur Verfügung stehen würden. Bei dieser Berechnung wurde von folgenden Voraussetzungen ausgegangen: 10.000 Einwohner, durchschnittlich 2,1 Personen/Wohneinheit, 0,7 Kinder/Wohneinheit und 800 kinderlose Haushalte. Ferner sind die Hochbaukosten für ein Stadtteilzentrum und Jugendräume in die Sozialen Infrastrukturkosten eingeflossen.

#### **Technische Infrastruktur**

Auf die technische Infrastruktur entfallen nach SEG-Schätzungen ca. 247 Mio. Euro (etwa 36 % der Gesamtausgaben) Dabei schlägt die Entwässerung mit ca. 125 Mio. Euro und die verkehrliche Erschließung mit ca. 122 Mio. Euro zu Buche.

Unter der Voraussetzung, dass auf das südliche Gewerbegebiet B2 verzichtet wird, würden sich die Entwässerungskosten auf ca. 80 Mio. Euro und die verkehrliche Erschließung auf ca. 117 Mio. Euro reduzieren. Insgesamt würden sich die Ausgaben für die technische Infrastruktur von 247 Mio. auf 197 Mio. Euro reduzieren.

### **Grünanlagen und Ausgleichsmaßnahmen**

Auf Grünanlagen (Grünzüge, Sport- und Spielplätze) sowie Ausgleichsmaßnahmen entfallen ca. 57 Mio. Euro (ca. 8% der Gesamtausgaben)

Bei einem Verzicht auf B2 würde sich diese Kostenposition um ca. 6 Mio. EURO auf etwa 51 Mio. Euro reduzieren.

### **Sonstige Kosten**

Ca. 103 Mio. Euro (etwa 15 % der Gesamtkosten) verteilen sich auf Kosten wie Grunderwerbs-, Planungs-, Management-, Sanierungs-, Freilegungs-, Planungs- und Managementkosten etc.

Ein Verzicht auf das Gewerbegebiet B2 hätte bei diesen Kosten eine weitere Reduzierung um 2 Mio. Euro zur Folge.

### **Finanzierungskosten**

Bei einem unterstellten durchschnittlichen Finanzierungszinssatz von 3 % p.a. ergeben sich Finanzierungskosten in Höhe von ca. 50 Mio. Euro (etwa 7% der Gesamtkosten). Bei Verzicht auf B2 müsste eine deutlich geringere Summe vorfinanziert werden, sodass die Finanzierungskosten um ca. 17 Mio. Euro auf ca. 33 Mio. Euro sinken würden.

Weiteres Einsparpotenzial könnte sich ergeben, wenn dem Treuhänder von Seiten der LHW nicht benötigte Liquiditätsreserven zur Zwischenfinanzierung zinsfrei zur Verfügung gestellt werden. Dies ist vor dem Hintergrund zu betrachten, dass das Treuhandvermögen wirtschaftlich der LHW zuzuordnen ist. Es wäre aus gesamtkommunaler Sicht nicht effizient, auf der einen Seite nicht benötigte Liquidität zu niedrigen oder unter Umständen negativen Zinsen anzulegen und auf der anderen Seite das Treuhandvermögen zu relativ höheren Zinsen über den Kreditmarkt zu finanzieren. Die Höhe des genauen Einsparpotentials ist in weiteren Gesprächen mit der Kämmerei zu eruieren.

## Einnahmen

Den Ausgaben stehen prognostizierte Einnahmen in Höhe von ca. 573 Mio. Euro gegenüber. Wesentliche Einnahmequelle stellen Erträge aus Grundstücksverkäufen in Höhe von ca. 561 Mio. Euro dar. Hierbei wird von folgenden Neuordnungswerten (Basis heute) ausgegangen:

nördliches Gewerbegebiet B1 bei einer angenommenen GFZ von 2,4:	560 €/m <sup>2</sup>
Stadtquartier bei einer angenommenen GFZ von 2,5:	1000 €/m <sup>2</sup>
Südliches Gewerbegebiet B2:	110 €/m <sup>2</sup>

Sollten Grundstücke im Erbbaurecht vergeben werden, um beispielsweise günstig Bauland zur Verfügung zu stellen, reduzieren sich die Einnahmen im entsprechenden Umfang.

Ein Verzicht auf B2 hat auch eine Reduzierung der Einnahmen zur Folge, jedoch ist die Einnahmereduktion sehr viel schwächer ausgeprägt als die Ausgabenreduktion. Während sich die Ausgaben um knapp 76 Mio. Euro reduzieren, verringert sich die Einnahmeseite nur um knapp 18 Mio. Euro.

**Frage 2: Welches Defizit, unter welchen Voraussetzungen, in welchem Zeitraum ist zu erwarten?**

## Defizit

Grundsätzlich muss im Rahmen einer SEM das Defizit von der LHW übernommen werden. Sollte sich ein Überschuss ergeben, ist dieser an die Alteigentümer der Grundstücke auszuschütten. Die Historie der bisherigen SEM zeigt aber klar, dass dieser Fall eher theoretischer Natur ist.

Bei Realisierung beider Gewerbegebiete und dem Stadtquartier ergibt sich eine Unterdeckung über die 18-jährige Laufzeit der SEM in Höhe von ca. 108 Mio. Euro. Bei einem Verzicht auf B2 reduziert sich das Defizit um mehr als die Hälfte auf ca. 50 Mio. Euro. Hinzu kommen die Möglichkeiten zur Defizitreduzierung über die Inanspruchnahme von Liquiditätsreserven der LHW und die Nutzung von Fördertöpfen.

Mit freundlichen Grüßen

Gert-Uwe Mende

	Szenario 1 B1 + B2 + Stadtquartier im Rahmen der SEM (€ in Mio.)	Szenario 2 nur B1 + Stadtquartier im Rahmen der SEM (€ in Mio.)	Veränderung der Ausgaben, Einnahmen und der Unterdeckung bei Szenario 2 gegenüber Szenario 1 (€ in Mio.)	% der Gesamtaus- gaben Szenario 1
<b>Gesamtausgaben</b> <sup>1</sup>	681	605	-76	100%
soz. Infrastruktur	223	223	-	33%
<b>technische Infrastruktur</b>	247	197	-50	36%
Entwässerung (Teil von technischer verkehrliche Erschließung (Teil von technischer Infrastr.))	125	80	-45	18%
	122	117	-5	18%
<b>Grünanlagen und Ausgleichsmaßnahmen</b>	57	51	-6	8%
<b>sonstige Kosten (Grunderwerbs-, Sanierungs-, Freilegungs-, Planungs- und Managementkosten etc.)</b>	103	101	-2	15%
<b>Finanzierungskosten</b>	50	33	-17	7%
<b>Unterdeckung über die 18-jährige Laufzeit der SEM</b>	108	50	-58	
<b>Einnahmen</b>	573	555	-18	
Grundstücksverkäufe (Teil von Einnahmen)	561	543	-18	

nördliches Gewerbegebiet B1 bei einer angenommenen GFZ von 2,4: 560€/m<sup>2</sup>

Stadtquartier bei einer angenommenen GFZ von 2,5: 1.000€/m<sup>2</sup>

Südliches Gewerbegebiet B2: 110€/m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Aufgrund der vorgenommenen Rundungen ergeben die Summen untenstehender Einzelpositionen nicht notwendigerweise die in dieser Zeile ausgewiesenen Summen.