

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 14.06.2022	an den Magistrat ☒ zur Kenntnis ☐ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat I Amt: Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☒ zur Kenntnis ☐ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat III Dezernat IV ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2022/0152 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511010 Kostenstelle: 015-002-1000 Kostenträger: 5110-11		
Investitionsnummer: 21015-9004 Sachkonto: 0953110		

Betreff: Vorbereitende Untersuchungen für eine mögliche städtebauliche
Entwicklungsmaßnahme in Wixhausen Ost - Finanzierung 2022 und künftige
Budgetplanung

Vorlage vom: 13.05.2022

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat nimmt den Bericht zu der vorläufigen Budgetplanung zu den vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in Wixhausen Ost zur Kenntnis.

Anlagen: Wixhausen-Ost_Budgetplanung

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten: ☒ Ja ☐ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 13.06.2022

Anlass der vorbereitenden Untersuchungen zur möglichen Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme waren die Überlegungen zu einer gewerblichen Entwicklung seitens der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Der Darmstädter Norden, darunter der Untersuchungsbereich „Wixhausen Ost“, wurde im Rahmen des Prozesses zum Masterplan DA2030+ als „neue Potenzialfläche der Stadtentwicklung“ in Betracht gezogen. Eine zentrale Erkenntnis war, dass Darmstadt aufgrund eklatanten Flächenmangels und starker Nutzungskonkurrenz auch in Zukunft Raum für u.a. Arbeiten benötigen wird; dies betrifft sowohl den Bedarf an Transformationsflächen für bestehende Unternehmen als auch den Bedarf an Flächen für Neuansiedlungen.

Die konkrete Umsetzung einer möglichen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist derzeit noch offen. Gemäß § 165 BauGB kann eine Gemeinde Teile ihres Gemeindegebietes durch Beschluss förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen. Mit dieser Maßnahme sollen Bereiche, die für die städtische Entwicklung große Bedeutung haben, im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden. Auf Basis der Vorlage-Nr. 2019/0302 mit Beschluss des Magistrats vom 16.10.2019 werden derzeit vorbereitende Untersuchungen zur Durchführung einer möglichen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Bereich Wixhausen Ost durchgeführt.

Ziel ist es, dort Möglichkeiten einer gewerblichen Entwicklung zu prüfen. Der gewählte Untersuchungsbereich hat eine Größe von rund 100ha. Dieser entspricht nicht dem Umgriff einer späteren möglichen städtebaulichen Entwicklung. Der Untersuchungsbereich grenzt im Westen und Norden unmittelbar an die Bebauung des Stadtteils Wixhausen an und wird von der Bundesstraße B 3 – Frankfurter Landstraße – durchquert. Die Flächen im Untersuchungsbereich werden überwiegend für intensive Landwirtschaft genutzt. Das Straßenbahnnetz endet südlich des Untersuchungsbereichs am Dreieichweg in Arheilgen.

Die vorbereitenden Untersuchungen enden voraussichtlich 2025. Erst danach, mit dem Ergebnisbericht als Entscheidungsgrundlage, kann die Stadtverordnetenversammlung einen Beschluss für eine mögliche weitere Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme fassen.

Der laufende Prozess befindet sich in einer kontinuierlichen Bearbeitung durch die städtische Fachverwaltung und externe Dienstleister*innen. Hierzu wurde eine zentrale Steuerungsgruppe eingerichtet, welche den Prozess seit Anfang 2021 intensiv begleitet. Diese setzt sich zusammen aus Mitarbeiter*innen des Stadtplanungsamtes, des Amtes für Wirtschaft und Stadtentwicklung und der mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen beauftragten NH ProjektStadt, einer Tochter der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte. Diese wurde Anfang 2021 mit der Projektsteuerung zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen beauftragt.

Von der Steuerungsgruppe werden insbesondere die Verfahrensabläufe und die Öffentlichkeitsarbeit koordiniert. Zudem werden von dort die für den Prozess notwendigen Gutachten mit den jeweils betroffenen Fachämtern koordiniert und beauftragt. Die rechtliche Beratung erfolgt bei Bedarf durch die Kanzlei KNH Rechtsanwälte aus Frankfurt am Main.

Bisherige Finanzierung

Die fachliche und kontinuierliche Begleitung der vorbereitenden Untersuchungen erfolgt durch die Steuerungsgruppe. 2021 hatte sich herausgestellt, dass im Rahmen des begonnenen Prozesses ein unerwarteter Mehrbedarf an organisatorischen und fachlichen Aufwand entstand. Hauptgründe dieser Entwicklung waren insbesondere

- Mehraufwand für Projektsteuerung
- Mehraufwand Öffentlichkeitsarbeit und Planungsbegleitforum
- erweiterte Rechtsberatung
- Nachbeauftragung Gewerbeflächenbedarfsanalyse

Die organisatorische und finanzielle Abwicklung für 2021 und 2022 ist bis auf weiteres abgeschlossen. Zur langfristigen finanziellen Sicherung des Prozesses wird mit dieser Vorlage eine Budgetplanung bis einschließlich 2026 vorgelegt.

1. Weitere Budgetplanung

Die Prüfung und Vergabe von Leistungen wird auch in Zukunft durch die Steuerungsgruppe in Abstimmung mit der jeweils zuständigen Fachverwaltung koordiniert. Das Budget befindet sich beim Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung.

Für die künftige Abwicklung des Prozesses wird weiterhin eine intensive Begleitung und die Beauftragung zusätzlicher Fachgutachten notwendig sein. Zur Ermittlung der verkehrlichen, naturräumlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen wurden und werden im Rahmen der Grundlagenermittlung erforderliche Gutachten vergeben und erstellt. Es ist geplant, dass die Grundlagenermittlung bis zum Herbst 2022 abgeschlossen wird.

Aufgrund des hohen öffentlichen Interesses werden weiterhin Aufwände zur Realisierung der Öffentlichkeitsarbeit erforderlich sein. Dementsprechend werden in 2022 noch zwei Planungsbegleitforen und eine Informationsveranstaltung durchgeführt.

Darüber hinaus ist mittelfristig auch mit besonderen Aufwendungen bei der Verfahrensbetreuung und Honorierung der interdisziplinären Planungsteams für das Wettbewerbsverfahren zum Entwicklungskonzept zu rechnen.

Die verstärkt in den Fokus zu nehmende Klimaschutzthematik macht zusätzliche kontinuierliche Klimaberatung sowie ergänzende Gutachten erforderlich. Die Auslastung zahlreicher beteiligter Fachämter führt zur Bearbeitung von notwendigen Themenbereichen durch extern zu beauftragende Dienstleister, u.a. bzgl. Verkehrsuntersuchung, Machbarkeitsstudie Depot-Standort, Klimaberatung, Vergabebetreuung, Rechtsberatung und Projektsteuerung. Die aus der Verfahrenskomplexität resultierende zeitliche Verlängerung der vorbereitenden Untersuchungen schlägt sich zudem in Mehraufwänden bei kontinuierlich anfallenden Kosten nieder. Ferner sind aufgrund der zahlreichen Schnittstellen weitere bisher unvorhergesehene Mehraufwände ins Budget einzuplanen.

Mit Fertigstellung der laufenden und geplanten Dienstleistungen sind die thematischen Untersuchungsbedarfe nicht zwangsläufig abgeschlossen. Für

bestimmte Gutachten ist eine Aktualisierung erforderlich (z.B. Gewerbeflächenbedarf) oder sind weitere, konkretisierende Untersuchungen notwendig (z.B. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und strategische Umweltprüfung).

Nach aktuellem Stand sind folgenden Aufgabenbereiche bzw. Verfahrensbausteine Bestandteil der weiteren Projektbearbeitung:

Kontinuierliche Aufgaben
Projektsteuerung und Durchführung VU
Öffentliche Veranstaltungen
Beteiligung
Juristische Prozessbegleitung/Beratung
Verfahrensbausteine
Klärung Eigentums- und Nutzungsverhältnisse
Ermittlung von Tauschflächen
Landwirtschaftliche Betroffenheitsanalysen
Verkehrsuntersuchung
Verkehrskonzept/Mobilitätskonzept
Grundlagenermittlung für biotische und abiotische Schutzgüter
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Strategische Umweltprüfung
Klimaschutzkonzept
Hydrogeologisches Gutachten/ Entwässerungskonzept
Wertgutachten
Machbarkeitsstudie Straßenbahn/HEAG-Depotstandort
Gewerbeflächenbedarfsanalyse (Fortschreibung)
Entwicklungskonzept (Mehrfachbeauftragung)
Beauftragung
Verfahrensbetreuung
Nutzungskonzepte
Klima-/Nachhaltigkeitsberatung

Für eine sach- und fachgerechte Bearbeitung der hier angeführten Aufgabenbereiche, bzw. Verfahrensbausteine werden fast ausnahmslos externe Dienstleistungen/ Gutachten benötigt.

Nach vorläufigen Schätzungen durch die Projektsteuerung ist zur weiteren Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für eine mögliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in Wixhausen Ost in den nächsten Jahren mit folgendem Mittelbedarf zu rechnen:

Haushaltsjahr	Budget
2022	im Haushaltsplan 2022 geplant: 490.000 € *
2023	ca. 678.000 €
2024	ca. 450.000 €
2025	ca. 290.000 €
2026	ca. 90.000 €

* geschätztes Budget für 2022 aktuell niedriger (siehe Anlage)

Die ausführliche Budgetplanung ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt. Die nötigen Tranchen fallen voraussichtlich gemäß der oben angezeigten Übersicht in den jeweiligen Haushaltsjahren an.

Dezernat I

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Dezernat III

Michael Kolmer
Stadtrat

Dezernat IV

André Schellenberg
Stadtkämmerer