

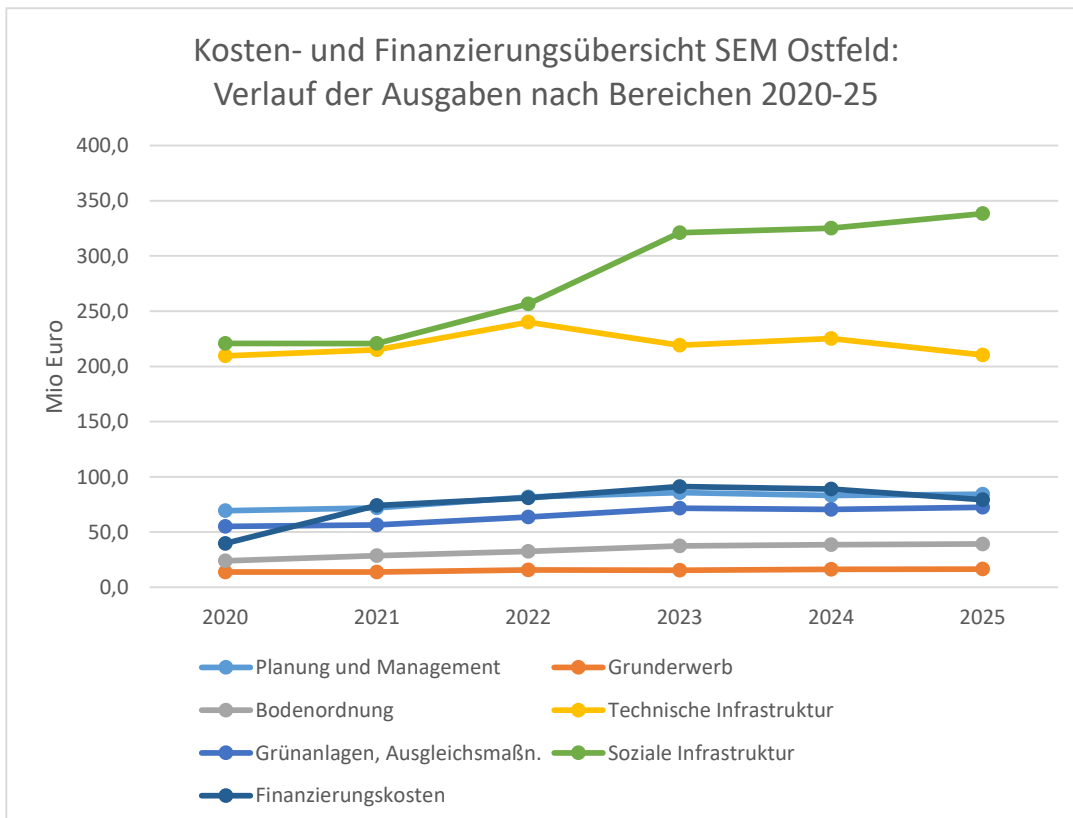
Kosten- und Finanzierungsübersicht "SEM Ostfeld" - Zeitreihe

(soweit nicht anders angegeben: alle Angaben in Mio. Euro)

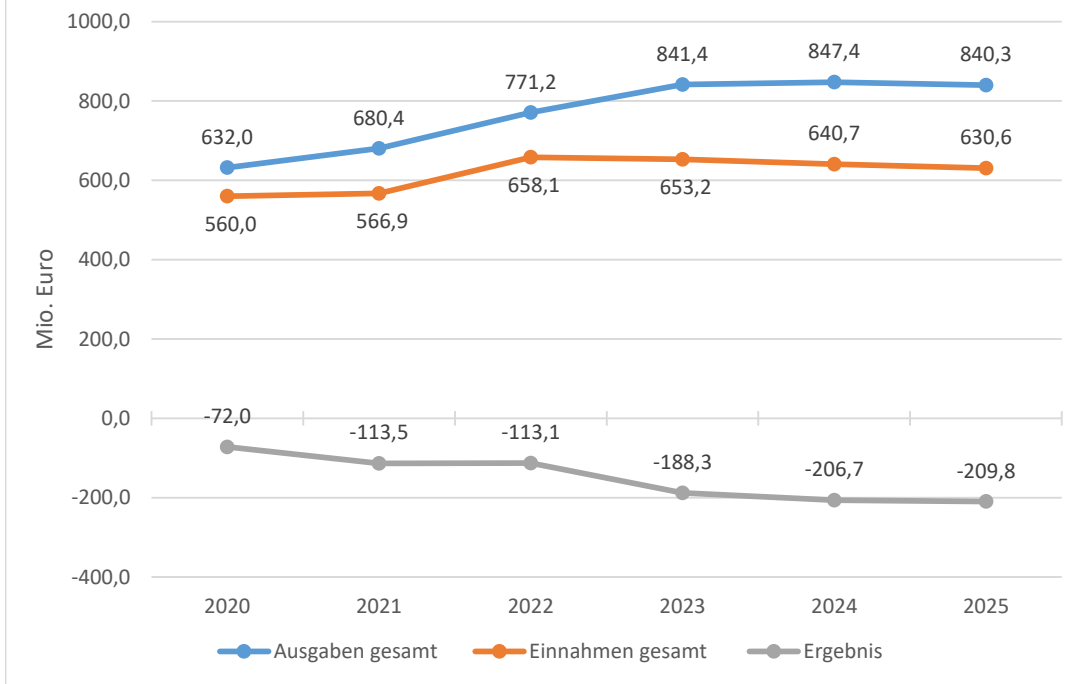
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2020-2025 (5 Jahre)	
							Mio. €	%
Planung und Management	69,3	71,9	81,8	85,7	83,1	84,3	15,0	21,6%
Grunderwerb	13,8	13,8	15,6	15,5	16,3	16,4	2,6	18,8%
Bodenordnung	23,9	28,5	32,6	37,3	38,5	39,2	15,3	64,0%
Technische Infrastruktur	209,5	215,1	240,0	219,2	225,1	210,3	0,8	0,4%
hiervon für							0,0	
Entwässerung	77,7	78,5	88,9	36,3	37,9	39,1	-38,6	-49,7%
Erschließung Verkehr	131,7	136,6	151,1	182,8	187,1	171,5	39,8	30,2%
Grünanlagen, Ausgleichsmaßn.	55,1	56,4	63,6	71,6	70,4	72,4	17,3	31,4%
Soziale Infrastruktur	220,8	220,7	256,7	321,0	325,1	338,3	117,5	53,2%
Finanzierungskosten	39,7	74,1	80,9	91,2	88,9	79,2	39,5	99,5%
Ausgaben gesamt	632,0	680,4	771,2	841,4	847,4	840,3	208,3	33,0%
Einnahmen gesamt	560,0	566,9	658,1	653,2	640,7	630,6	70,6	12,6%
Ergebnis	<u>-72,0</u>	<u>-113,5</u>	<u>-113,1</u>	<u>-188,3</u>	<u>-206,7</u>	<u>-209,8</u>	-137,8	191,4%

ELW -30,9 -30,9 -30,9
 Ergebnis 2023 + ELW -219,2 -237,6 -240,7

Neuordnungswert Stadtquartier:	1000	1000	1000	1265	1265	1265	€/m ²
Neuordnungswert B1:	560	560	560	555	555	554	€/m ²
Ausgleichsbeträge:	25	-	-	-	-	-	€/m ²



Kosten- und Finanzierungsübersicht SEM Ostfeld: Gesamtausgaben und -Einnahmen 2020-2025



Kosten ohne

- Schienenanbindung
- (Schul-)Schwimmbad (ca. 15-16 Mio Euro)
- Stadtteilbibliothek (ca 5-6 Mio Euro)
- Freizeitgärten (ca. 7 ha)
- Erlösverschlechterung durch Quartiersgaragen
- Erbbaurechte (1% der Wohnbaufläche entspricht Kosten von 5 Mio. Euro)

Kosten- und Finanzierungsübersicht „Ostfeld“ - Stand 08.06.2020

Maßnahme	Ausgaben und Einnahmen in Mio. €	
	Basisszenario	Alternativszenario
Planungs- und Managementkosten	69,3	69,3
Grunderwerb	13,8	13,8
Bodenordnung	23,9	23,9
Technische Infrastruktur	209,5	209,5
hiervon für		
- Entwässerung	77,7	77,7
- Erschließung Verkehr (Kfz, Rad, Fuß, ÖPNV-Haltestellen)	131,7	131,7
Grünanlagen und Ausgleichsmaßnahmen	55,1	55,1
Soziale Infrastruktur	220,8	220,8
hiervon für		
- 8-9 Kitas	58,8	58,8
- 2 vierzügige Grundschulen	60,7	60,7
- 1 fünfzügiges Gymn. (hier anteilige [61 %] Kostenübernahme)	39,3	39,3
- 1 vierzügige IGS (hier anteilige [55 %] Kostenübernahme)	24,7	24,7
- 1 HR RS MSS* (hier anteilige [37 %] Kostenübernahme)	17,0	17,0
- 1 Stadtteilzentrum, Jugendräume, Sicherheitszuschlag/Sonstiges	20,3	20,3
Finanzierungskosten	39,7	63,1
Ausgaben gesamt **	632,0	655,5
Einnahmen aus Grundstücksverkäufen	558,1	479,1
Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen	1,9	1,9
Einnahmen gesamt	560,0	481,0
Defizit **	72,0	174,5

Sämtliche Einnahmen und Ausgaben sind ab dem Jahr 2020 mit 2 % p.a. inflationiert.

*Verb. Haupt- und Realschule, Realschulen und Mittelstufenschulen

** Aufgrund der vorgenommenen Rundungen ergeben die obenstehenden Einzelpositionen nicht notwendigerweise die hier ausgewiesene Summe.

Annahmen des Basisszenarios (Stand Q1 2019)

Neuordnungswert Stadtquartier:	1000 €/m ²
Neuordnungswert B1:	560 €/m ²
Ausgleichsbeträge:	25 €/m ²

Annahmen des Alternativszenarios (Stand Q1 2019)

Neuordnungswert Stadtquartier:	875 €/m ²
Neuordnungswert B1:	450 €/m ²
Ausgleichsbeträge:	25 €/m ²

Sonstige wesentliche Grundannahmen:

- Einwohner: 10.000
- Wohneinheiten: 4.750
- Minderjährige in der Altersgruppe 0-15: 2.769
- Regenwasserableitung oberirdisch
- Unentgeltliche Übertragung der kommunalen Grundstücke in das Treuhandvermögen
- Durchschnittlicher Finanzierungzinssatz: 3 % p.a.

Weitere Hinweise:

Verzögerungen bei der Durchführung der Entwicklungsmaßnahmen erhöhen die Unterdeckung.

Ein prognostiziertes Defizit im Jahr 2037 in Höhe von 72 Mio. € entspricht bei einer unterstellten Inflationsrate von 2% einem Gegenwartswert von 50,9 Mio. € (Diskontierung über 17,5 Jahren).

Fiskalische Auswirkungen wie z.B. ein langfristig erhöhtes Steueraufkommen sind nicht Bestandteil der KoFi.

Fördermittel, die die Einnahmeseite der SEM verbessern und damit die Unterdeckung reduzieren, sind nicht in der KoFi enthalten.

Im Übrigen wird auf die Erläuterungen und Annahmen (soweit nicht hier abweichend) im „Bericht über vorbereitende Untersuchungen zu einem städtebaulichen Entwicklungsbereich in Wiesbaden“ verwiesen, insb. S. 273 ff.

Aktualisierte Prognose über die Einnahmen und Ausgaben der SEM Ostfeld gemäß § 149 BauGB (Kosten- und Finanzierungsübersicht 2021, Stand: 30.07.2021)

Maßnahme	Ausgaben und Einnahmen in Mio. €
Planungs- und Managementkosten	71,9
Grunderwerb	13,8
Bodenordnung	28,5
Technische Infrastruktur	215,1
hiervon für	
- Entwässerung	78,5
- Erschließung Verkehr	136,6
Grünanlagen und Ausgleichsmaßnahmen	56,4
Soziale Infrastruktur	220,7
Finanzierungskosten	74,1
Ausgaben gesamt *	680,4
Einnahmen gesamt	566,9
Ergebnis *	-113,5

Sämtliche Einnahmen und Ausgaben sind ab dem Jahr 2021 mit 2 % p.a. inflationiert.

* Aufgrund der vorgenommenen Rundungen ergeben die obenstehenden Einzelpositionen nicht notwendigerweise die hier ausgewiesene Summe.

Annahmen zu Verkehrswerten (Basis Q1 2019)

Neuordnungswert Stadtquartier: 1000 €/m²
 Neuordnungswert B1: 560 €/m²

Sonstige wesentliche Grundannahmen:

- Einwohner: 10.000
 - Wohneinheiten: 4.750
 - Minderjährige in der Altersgruppe 0-15: 2.765
 - Regenwasserableitung oberirdisch
 - Unentgeltliche Übertragung der kommunalen Grundstücke in das Treuhandvermögen
 - Durchschnittlicher Finanzierungszinssatz: 3 % p.a.

Weitere Hinweise:

Der Betrachtungszeitraum der KoFi 2021 sind die Jahre 2017-2037 (inkl. Abwicklungsphase 2036-2037).

Abweichungen vom Zeit- und Maßnahmenplan können das Ergebnis negativ beeinflussen.

Ein prognostiziertes Ergebnis im Jahr 2037 in Höhe von -113,5 Mio. € entspricht bei einer unterstellten Inflationsrate von 2% einem Gegenwartswert von -81,9 Mio. € (Diskontierung über 16,5 Jahre).

Fiskalische Auswirkungen wie z.B. ein langfristig erhöhtes Steueraufkommen sind nicht Bestandteil der KoFi.

Fördermittel, die die Einnahmeseite der SEM und damit das Ergebnis verbessern, sind nicht in der KoFi enthalten.

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi 2022) „Ostfeld“ - Stand 30.05.2022

Maßnahme	Ausgaben und Einnahmen in Mio. €
Planungs- und Managementkosten	81,8
Grunderwerb	15,6
Bodenordnung	32,6
Technische Infrastruktur	240,0
hiervon für	
- Entwässerung	88,9
- Erschließung Verkehr	151,1
Grünanlagen und Ausgleichsmaßnahmen	63,6
Soziale Infrastruktur	256,7
Finanzierungskosten	80,9
Ausgaben gesamt*	771,2
Einnahmen gesamt	658,1
Ergebnis*	-113,1

* Aufgrund von Rundungen kann es bei den Summenbildungen zu Abweichungen kommen.

Einnahmen sind vom Jahr 2022 bis Maßnahmenende mit 2,00 % p.a. inflationiert.
Ausgaben sind ab Februar 2022 bis Maßnahmenende mit 2,25 % p.a. inflationiert.

Annahmen zu Verkehrswerten (Basis Q1 2019)

Neuordnungswert Stadtquartier: 1000 €/m²
Neuordnungswert B1: 560 €/m²

Sonstige wesentliche Grundannahmen:

- Einwohner: 10.000
- Wohneinheiten: 4.750
- Minderjährige in der Altersgruppe 0-15: 2.765
- Regenwasserableitung oberirdisch
- Unentgeltliche Übertragung der kommunalen Grundstücke in das Treuhandvermögen
- Durchschnittlicher Finanzierungszinssatz: 3 % p.a.

Weitere Hinweise:

Betrachtungszeitraum der KoFi 2022: 2017-2037 (inkl. Abwicklungsphase 2036-2037)

Finanzierungsmodell: Kreditaufnahme und rückzahlbare LHW-Mittel

Abweichungen vom Zeit- und Maßnahmenplan können das Ergebnis negativ beeinflussen.

Ein prognostiziertes Ergebnis im Jahr 2037 in Höhe von -113,1 Mio. € entspricht bei einer unterstellten Inflationsrate von 2,25 % p.a. einem Gegenwartswert von 80,1 Mio. € (Diskontierung über 15,5 Jahren).

Fiskalische Auswirkungen wie z.B. ein langfristig erhöhtes Steueraufkommen sowie eine Erhöhung des Anlagevermögens sind nicht Bestandteil der KoFi.

Fördermittel, die die Einnahmeseite der SEM Ostfeld und damit das Ergebnis verbessern, sind nicht in der KoFi enthalten.

Die Kapazitäten des geplanten Gymnasiums sowie der geplanten IGS sind größer als der Ostfeld-induzierte Bedarf. Kosten für diese beiden Schulen sind deshalb nur anteilig in der KoFi erfasst.

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi 2023) „Ostfeld“ - Stand 01.07.2023

Maßnahme	Ausgaben und Einnahmen in Mio. €
Planungs- und Managementkosten	85,7
Grunderwerb	15,5
Bodenordnung	37,3
Technische Infrastruktur	219,2
hiervon für	
- Entwässerung	36,3
- Erschließung Verkehr	182,8
Grünanlagen und Ausgleichsmaßnahmen	71,6
Soziale Infrastruktur	321,0
Finanzierungskosten	91,2
Ausgaben gesamt*	841,4
Einnahmen gesamt	653,2
Ergebnis*	-188,3

* Aufgrund von Rundungen kann es bei den Summenbildungen zu Abweichungen kommen.

Kosten anderer Träger öffentlicher Belange (nachrichtlich)

ELW: ca. 30,9 Mio. € + Nebenkosten und USt (Basis Oktober 2018)

Antizipierte Preisentwicklung

Einnahmen sind vom Jahr 2023 bis Maßnahmenende mit 2,00 % p.a. inflationiert.
Ausgaben sind ab Februar 2023 bis Maßnahmenende mit 2,25 % p.a. inflationiert.

Annahmen zu Verkehrswerten (Basis Anfang 2023)

Neuordnungswert Stadtquartier: 1265 €/m²
Neuordnungswert B1: 555 €/m²

Sonstige wesentliche Grundannahmen:

- Einwohner: 10.000
- Wohneinheiten: 4.750
- Minderjährige in der Altersgruppe 0-15: 2.765
- Regenwasserableitung oberirdisch
- Unentgeltliche Übertragung der kommunalen Grundstücke in das Treuhandvermögen
- Durchschnittlicher Finanzierungszinssatz: 3 % p.a.

Weitere Hinweise:

Betrachtungszeitraum der KoFi 2023: 2017-2040 (inkl. Abwicklungsphase 2039-2040)

Finanzierungsmodell: Kreditaufnahme und rückzahlbare LHW-Mittel

Abweichungen vom Zeit- und Maßnahmenplan können das Ergebnis negativ beeinflussen.

Ein prognostiziertes Ergebnis im Jahr 2040 in Höhe von -188,3 Mio. € entspricht bei einer unterstellten Inflationsrate von 2,25 % p.a. einem Gegenwartswert von 127,6 Mio. € (Diskontierung über 17,5 Jahren).

Fiskalische Auswirkungen wie z.B. ein langfristig erhöhtes Steueraufkommen sowie eine Erhöhung des Anlagevermögens der LHW sind nicht Bestandteil der KoFi.

Fördermittel werden bei den Einnahmen der KoFi erst erfasst, wenn ein Fördermittelbescheid vorliegt (z. Zt. 100.000 €). Darüberhinausgehende Fördermittel, die die Einnahmeseite der SEM Ostfeld und damit das Ergebnis verbessern, sind derzeit nicht in der KoFi enthalten.

Die Kapazitäten des geplanten Gymnasiums sowie der geplanten IGS sind größer als der Ostfeld-induzierte Bedarf. Kosten für diese beiden Schulen sind deshalb nur anteilig in der KoFi erfasst.

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi 2024) „Ostfeld“ - Stand 01.07.2024

Maßnahme	Ausgaben und Einnahmen in Mio. €
Planungs- und Managementkosten	83,1
Grunderwerb	16,3
Bodenordnung	38,5
Technische Infrastruktur	225,1
hiervon für	
- Entwässerung	37,9
- Erschließung Verkehr	187,1
Grünanlagen und Ausgleichsmaßnahmen	70,4
Soziale Infrastruktur	325,1
Finanzierungskosten	88,9
Ausgaben gesamt*	847,4
Einnahmen gesamt	640,7
Ergebnis*	-206,7

* Aufgrund von Rundungen kann es bei den Summenbildungen zu Abweichungen kommen.

Kosten anderer Träger öffentlicher Belange (nachrichtlich)

ELW: ca. 30,9 Mio. € + Nebenkosten und USt (Basis Oktober 2018)

Antizipierte Preisentwicklung

Einnahmen sind vom Jahr 2024 bis Maßnahmenende mit 2,00 % p.a. inflationiert.
Ausgaben sind ab Februar 2024 bis Maßnahmenende mit 2,25 % p.a. inflationiert.

Annahmen zu Verkehrswerten (Basis Anfang 2024)

Neuordnungswert Stadtquartier: 1265 €/m²
Neuordnungswert B1: 555 €/m²

Sonstige wesentliche Grundannahmen:

- Einwohner: 10.000
- Wohneinheiten: 4.750
- Minderjährige in der Altersgruppe 0-15: 2.765
- Regenwasserableitung oberirdisch
- Unentgeltliche Übertragung der kommunalen Grundstücke in das Treuhandvermögen
- Durchschnittlicher Finanzierungszinssatz: 3 % p.a. für geplante Darlehen

Weitere Hinweise:

Betrachtungszeitraum der KoFi 2024: 2017-2040 (inkl. Abwicklungsphase 2039-2040)

Finanzierungsmodell: Kreditaufnahme und rückzahlbare LHW-Mittel

Abweichungen vom Zeit- und Maßnahmenplan und Änderungen von Annahmen, die der KoFi derzeit zugrunde liegen, können das prognostizierte Ergebnis negativ beeinflussen.

Ein prognostiziertes Ergebnis im Jahr 2040 in Höhe von -206,7 Mio. € entspricht bei einer unterstellten Inflationsrate von 2,25 % p.a. einem Gegenwartswert von 143,2 Mio. € (Diskontierung über 16,5 Jahren).

Fiskalische Auswirkungen wie z.B. ein langfristig erhöhtes Steueraufkommen sowie eine Erhöhung des Anlagevermögens der LHW sind nicht Bestandteil der KoFi.

Fördermittel werden bei den Einnahmen der KoFi erst erfasst, wenn ein Fördermittelbescheid vorliegt (z. Zt. 200.000 €). Darüberhinausgehende Fördermittel, die die Einnahmeseite der SEM Ostfeld und damit das Ergebnis verbessern, sind derzeit nicht in der KoFi enthalten.

Die Kapazitäten des geplanten Gymnasiums sowie der geplanten IGS sind größer als der Ostfeld-induzierte Bedarf. Kosten für diese beiden Schulen sind deshalb nur anteilig in der KoFi erfasst.

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

Maßnahme	Ausgaben und Einnahmen in Mio. €
Planungs- und Managementkosten	84,3
Grunderwerb	16,4
Bodenordnung	39,2
Technische Infrastruktur	210,6
hiervon für	
- Entwässerung	39,1
- Erschließung Verkehr	171,5
Grünanlagen und Ausgleichsmaßnahmen	72,4
Soziale Infrastruktur	338,3
Finanzierungskosten	79,2
Ausgaben gesamt*	840,3
Einnahmen gesamt	630,6
Ergebnis*	-209,8

* Aufgrund von Rundungen kann es bei den Summenbildungen zu Abweichungen kommen.

Kosten anderer Träger öffentlicher Belange (nachrichtlich)

ELW: ca. 30,9 Mio. € + Nebenkosten und USt (Basis Oktober 2018)

Antizipierte Preisentwicklung

Einnahmen sind vom Jahr 2025 bis Maßnahmenende mit 2,00 % p.a. inflationiert.
Ausgaben sind ab Februar 2025 bis Maßnahmenende mit 2,25 % p.a. inflationiert.

Annahmen zu Verkehrswerten (Basis Anfang 2025)

Neuordnungswert Stadtquartier: 1265 €/m²
Neuordnungswert B1: 555 €/m²

Sonstige wesentliche Grundannahmen:

- Einwohner: 10.000
- Wohneinheiten: 4.750
- Minderjährige in der Altersgruppe 0-15: 2.765
- Regenwasserableitung oberirdisch
- Unentgeltliche Übertragung der kommunalen Grundstücke in das Treuhandvermögen
- Durchschnittlicher Finanzierungszinssatz: 3 % p.a. für geplante Darlehen

Weitere Hinweise:

Betrachtungszeitraum der KoFi 2025: 2017-2040 (inkl. Abwicklungsphase 2039-2040)

Finanzierungsmodell: Kreditaufnahme und rückzahlbare LHW-Mittel

Abweichungen vom Zeit- und Maßnahmenplan und Änderungen von Annahmen, die der KoFi derzeit zugrunde liegen, können das prognostizierte Ergebnis negativ beeinflussen.

Ein prognostiziertes Ergebnis im Jahr 2040 in Höhe von -209,8 Mio. € entspricht bei einer unterstellten Inflationsrate von 2,25 % p.a. einem Gegenwartswert von 148,6 Mio. € (Diskontierung über 15,5 Jahren).

Fiskalische Auswirkungen wie z.B. ein langfristig erhöhtes Steueraufkommen sowie eine Erhöhung des Anlagevermögens der LHW sind nicht Bestandteil der KoFi.

Fördermittel werden bei den Einnahmen der KoFi erst erfasst, wenn ein Fördermittelbescheid vorliegt (z. Zt. 200.000 €). Darüberhinausgehende Fördermittel, die die Einnahmeseite der SEM Ostfeld und damit das Ergebnis verbessern, sind derzeit nicht in der KoFi enthalten.

Die Kapazitäten des geplanten Gymnasiums sowie der geplanten IGS sind größer als der Ostfeld-induzierte Bedarf. Kosten für diese beiden Schulen sind deshalb nur anteilig in der KoFi erfasst.