



Die Stadtverordnetenversammlung  
- Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr -

## Tagesordnung I Punkt 13 der öffentlichen Sitzung am 18. Juni 2019

Vorlagen-Nr. 19-V-01-0009

### City-Passage - Eckpunkte für den Verkauf des Grundstückspaketes an den Best-Bieter - Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.05.2019 (BP 0206) -

---

#### Beschluss Nr. 0139

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

Es wird zur Kenntnis genommen:

- 1.1 Mit Beschluss Nr. 0176 der Stadtverordnetenversammlung vom 25. Mai 2016 wurde der Erwerb eines Grundstückspaketes durch die WVV Wiesbaden Holding GmbH (WVV) initiiert. Die in der Folge geführten Endverhandlungen führten zu einer Beurkundung des entsprechenden Kaufvertrages am 01.08.2016. Mitte Januar 2017 wurde nunmehr die WVV als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen, womit das Erwerbsverfahren abgeschlossen ist.
- 1.2 Mit Beschluss Nr. 0176 der Stadtverordnetenversammlung vom 18. Mai 2017 wurde zur Kenntnis genommen, dass hinsichtlich der östlich der Schwalbacher Straße gelegenen Grundstücke ein Ausschreibungsverfahren initiiert wird, um einen Investitionspartner für die Entwicklung dieses wichtigen Innenstadt-Areals zu finden.  
Dabei hat sich die Stadtverordnetenversammlung vorbehalten, dass die Eigentümerin des Grundstückspaketes, die städtische WVV Wiesbaden Holding GmbH, den städtischen Gremien über das Ergebnis des Ausschreibungsverfahrens berichtet, bevor eine Entscheidung über den Grundstücksverkauf getroffen wird. Es ist daher vorgesehen, dass der Aufsichtsrat der WVV nach der Sitzung der STVV über die Grundstücksvergabe beschließt.
- 1.3 Hinsichtlich des Ausschreibungsverfahrens wird wie folgt berichtet:

Die SEG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH hat im Auftrag der WVV Wiesbaden Holding GmbH im Frühjahr 2017 ein zweistufiges, europaweites Ausschreibungsverfahrens für den Verkauf des Grundstückspaketes „City-Passage“ eingeleitet.

Der erste Teil des Ausschreibungsverfahrens (sog. Interessensbekundungsverfahren) wurde im Dezember 2017 abgeschlossen. Dieser Teilnahmewettbewerb diente auch der Feststellung der Eignung der Bewerber im Hinblick auf Sachkunde, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit.

Der zweite Teil des Ausschreibungsverfahrens (sog. Verhandlungsverfahren) wurde am 21. Dezember 2017 gestartet.

Von den im Verfahren verbliebenen drei Bietern haben zwei Bieter den Mindestpreis von 27 Mio. Euro „gerade so erreicht“, ein Bieter (Development Partner AG) liegt deutlich über dem Mindestpreis.

Da dieser Bieter zugleich auch ein hervorragendes städtebauliches und funktionales Konzept vorgelegt hat, wurden die weiteren Verhandlungen zunächst mit diesem Bewerber geführt und die Gespräche mit den übrigen Bietern zunächst ausgesetzt.

Eine Vorstellung des Konzeptes der Development Partner AG erfolgte in der Sitzung des Aufsichtsrats der WVV am 22. Juni 2018, eine weitere (persönliche) Vorstellung durch die Führungspersönlichkeiten des Bieters in der Aufsichtsratssitzung am 12. September 2018.

In den mit dem Bieter geführten Gesprächen ging es - neben dem Kaufpreis - vor allem um die Frage, ob sich die Planungen und das Konzept des Bieters umsetzen lassen. Hierzu wurden unter Federführung der SEG auch mehrere Gespräche mit der Stadtplanung und dem Denkmalschutz geführt, die bereits jetzt Detailanpassungen im Baukonzept nach sich gezogen haben.

Daneben erfolgte eine Vorstellung des Projekts von Development Partner im Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Wiesbaden. Vertreter des Beirats hatten zuvor auch bereits an einem Gespräch mit Stadtplanung und Denkmalpflege teilgenommen.

Für die Umsetzung des Konzeptes ist jedenfalls eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes notwendig und mit der Stadtplanung vorbesprochen.

Soweit vertragliche Regelungen Gegenstand der Gespräche waren, wurden diese durch die verfahrensbegleitende Rechtsanwaltskanzlei Görg bewertet.

Die nunmehr verhandelten Eckpunkte zum Abschluss des Kaufvertrags sehen neben den Regelungen zur Kaufpreiszahlung insbesondere verschiedenste Absicherungsregelungen für die WVW Wiesbaden Holding in Gestalt umfänglicher Rücktrittsrechte vor.

Die geplanten wesentlichen Vertragsbestandteile sind in der Anlage 1 *zur Sitzungsvorlage* aufgeführt.

2. Es wird beschlossen:
  - 2.1 Das Grundstückspaket „City-Passage“ (Übersicht der Flurstücke siehe Anlage 1 *zur Sitzungsvorlage*) soll von der WVV Wiesbaden Holding GmbH (WVV) für 32.500.000 € an die Development Partner AG (DP) oder an eine von der DP zu benennende Projektgesellschaft, die zu 100 Prozent von DP gehalten sein muss, auf Basis der aus der Anlage *zur Sitzungsvorlage* ersichtlichen Vertragseckpunkte verkauft werden. Der Kaufpreis soll spätestens 10 Bankarbeitstage, nachdem die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss für eine (zur Umsetzung des Konzeptes notwendige) Änderung des Bebauungsplans „2009/02 Südlich der Mauritiusstraße“ gefasst hat, fällig sein. Die Geschäftsführung der WVV wird mit der Aushandlung des finalen Kaufvertrages beauftragt. Der finale Kaufvertrag ist dem Rechtsamt zur Prüfung und anschließend den städtischen Gremien zur Genehmigung vorzulegen. Dezernat I wird mit der Herbeiführung eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses beauftragt.
  - 2.2 Um eine Fälligkeit der Kaufpreiszahlung an die WVV Wiesbaden Holding GmbH in 2019 sicherzustellen, wird Dezernat IV beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss für die zur Projektrealisierung erforderliche teilweise Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „2009/02 - Südlich der Mauritiusstraße“ den städtischen Gremien rechtzeitig zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Die Stadtentwicklungsgesellschaft SEG wird gebeten, die nachfolgenden Punkte im Gespräch mit dem Investor zu thematisieren:

- a) Festlegung eines Gebäudeenergiestandards, der deutlich über die gesetzliche Energiesparverordnung hinaus zur Erreichung der Klimaschutzziele beiträgt.
  - b) Bau von 10 geförderten Wohnungen
4. Die Stadtentwicklungsgesellschaft SEG wird gebeten, über die Ergebnisse in den Ausschüssen Planen, Bau und Verkehr, raum und Wirtschaft und dem Ausschuss für Umwelt und Sauberkeit zu berichten.
  5. Der Magistrat wird gebeten, das Stellplatzkonzept für Kfz und für Fahrräder vorzustellen. Falls das Parkhaus City II dabei eine Rolle spielt, ist darauf einzugehen.

(Ziffern 1 und 2 antragsgemäß Magistrat 14.05.2019 BP 0353; Ziffern 3 bis 5 ergänzt durch Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr 18.06.2019 BP 0139)

#### Tagesordnung IV

Wiesbaden, .06.2019

Volk-Borowski  
Vorsitzender