

# Letter of Intent

Zwischen

der Landeshauptstadt Wiesbaden,  
vertreten durch den Magistrat, Dezernat I und Dezernat III,

und

der RBG Grundstücksverwaltung GmbH  
vertreten durch die Herren  
Reinhard Faust  
Hans-Jürgen Faust  
Adamstal  
65193 Wiesbaden

## Präambel

Die RBG Grundstücksverwaltung GmbH ist Eigentümerin der Liegenschaft Obere Webergasse 43.

Das Gebäude wird seit Jahren kulturell genutzt. Seit 2005 ist es das Domizil des kuenstlerhaus43 unter der Leitung von Susanne Müller/ Wolfgang Vielsack. Das kuenstlerhaus43 leistet einen wichtigen Beitrag für das Kulturleben der Stadt und des Stadtbezirks. Als Maßnahme der Kulturförderung besteht ein hohes Interesse die kulturelle Nutzung an diesem Standort zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Die derzeitigen räumlichen Bedingungen vor Ort schränken die Spiel- und Entwicklungsfähigkeit stark ein. Der Landeshauptstadt Wiesbaden ist sehr daran gelegen, dem kuenstlerhaus43 eine künstlerisch und wirtschaftlich gute Perspektive zu bieten. Die Stadtverordnetenversammlung hatte aufgrund dessen im Mai 2019 das Kulturdezernat beauftragt, *„das kuenstlerhaus43 bei der etwaigen Suche nach einem alternativen Standort zu unterstützen.“*

Aus diesem Grund wurden in den Haushalt 2020 mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Zuschussmittel für eine räumlich-bauliche Verbesserung (Erweiterungsbau) an dem derzeitigen Standort aufgenommen.

Eine erste Machbarkeitsstudie wurde von dem Büro A-Z-Architekten erstellt. Diese sieht vor, den vorhandenen Innenhof zu überbauen und notwendige Sanierungsmaßnahmen im Bestandsgebäude durchzuführen. Die Kostenindikation schließt mit Gesamtkosten von rd. 1,8 Mio. Euro (netto) für die Maßnahme ab und sieht eine Bruttogeschossfläche von 742 m<sup>2</sup> für den Kulturbereich vor.

Die eingangs genannten Parteien halten nachstehend den Stand ihrer bisherigen Gespräche und ihre vorläufigen Vereinbarungen fest und regeln die weitere Vorgehensweise.

Sie begründen damit noch keine Verpflichtung zum Abschluss eines Vertrages. Vielmehr haben die Parteien bis zum Abschluss des entsprechenden Vertrages das Recht, jederzeit ohne Angaben von Gründen von den weiteren Verhandlungen Abstand zu nehmen.

## **1. Eckpunkte einer zukünftigen Vereinbarung**

### **§ 1**

- (1) Die Landeshauptstadt Wiesbaden und die RBG Grundstücksverwaltung GmbH beabsichtigen zur nachhaltigen Sicherstellung einer kulturellen Nutzung der Liegenschaft Obere Webergasse 43 ein Erbbaurechtsverhältnis für einen Zeitraum von 30 Jahren einzugehen.
- (2) Die Nutzung des Gebäudes soll dem Kuenstlerhaus43 unter der Leitung von Susanne Müller/ Wolfgang Vielsack übertragen werden. Sofern die Personen Müller/Vielsack ihren Kulturbetrieb zu einem zukünftigen Zeitpunkt nicht weiterführen, würde die Landeshauptstadt Wiesbaden das Gebäude für die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages einer anderen kulturellen Nutzung zuführen bzw. anderen kulturellen Nutzern überlassen.

### **§ 2**

- (1) Für den in § 1 Absatz 1 genannten Zweck ist ein Umbau der Liegenschaft Obere Webergasse 43 beabsichtigt, der als zentrales Element eine Überbauung des Innenhofes vorsieht. Für die kulturelle Nutzung wird von der Gesamtfläche des Gebäudes ausgegangen.
- (2) Für die Projektsteuerung und verantwortliche Durchführung des Umbaus wird eine Gesellschaft der Landeshauptstadt Wiesbaden beauftragt.
- (3) Details über den Umbau- und Ausstattungsstandard sowie die konkrete Flächennutzung sind in dem dann abzuschließenden Erbbaurechtsvertrag zu regeln.

### **§ 3**

Der zu vereinbarende Erbbauzins soll die beabsichtigten Investitionen der Landeshauptstadt Wiesbaden in das Objekt angemessen berücksichtigen.

## **2. Regelung des weiteren Vorgehens**

### **§ 4**

- (1) Auf Basis dieser Absichtserklärung wird die Landeshauptstadt Wiesbaden eine Beschlussvorlage für die Stadtverordnetenversammlung Wiesbaden erstellen, die vorsieht, eine städtische Gesellschaft mit der notwendigen Vorplanung zu beauftragen. Bei dieser Vorplanung soll es insbesondere um Fragen der Genehmigungsfähigkeit erforderlicher baulicher und technischer Maßnahmen sowie um eine konkretere Kostenschätzung gehen. Sobald diese Angaben vorliegen, ist beabsichtigt, die erforderlichen Mittel zu dem folgenden Haushalt anzumelden.

(2) Der Abschluss einer ausgehandelten vertraglichen Vereinbarung (Erbbaurechtsvertrag) zwischen der RBG Grundstücksverwaltung GmbH und der Landeshauptstadt Wiesbaden könnte erfolgen, sobald die Finanzierung und die Genehmigungsfähigkeit der Maßnahme gesichert sind und die Stadtverordnetenversammlung Wiesbaden einen entsprechenden Umsetzungsauftrag beschlossen hat.

### **3. Inkrafttreten und Wirksamkeitsdauer**

Diese Absichtserklärung tritt mit der Unterzeichnung durch beide Parteien in Kraft und endet automatisch mit Abschluss eines Hauptvertrages zwischen den Parteien.

### **4. Verschwiegenheit**

Die Parteien verpflichten sich, alle geschäftlichen und betrieblichen Informationen, die ihnen im Rahmen der Zusammenarbeit bekannt werden, vertraulich zu behandeln und Dritten nicht zugänglich zu machen. Dies gilt nicht für solche Angelegenheiten, die eine Partei auf Grund gesetzlicher Vorschriften gegenüber Behörden oder Dritten mitzuteilen verpflichtet ist.

### **5. Abschließende Bestimmung und aufschiebende Bedingung**

(1) Die Parteien dieses Vertrages sind sich einig, dass sämtliche Regelungen und Erklärungen dieses Letter of Intent bloße Absichtserklärungen oder Erwartungen und nicht rechtsverbindlich sind. Ein Anspruch auf Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages oder eine entsprechende Beschlussfassung städtischer Gremien kann durch diesen Letter of Intent nicht begründet werden. Es lassen sich aus diesem Letter of Intent daher für keine der Parteien Ansprüche irgendwelcher Art herleiten, sie sind ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für etwaig frustrierte Aufwendung im Hinblick auf den beabsichtigten Vertragsschluss.

(2) Die Erklärungen dieses Letter of Intent stehen unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung Wiesbaden.

Wiesbaden, den .....

Landeshauptstadt Wiesbaden

RBG Grundstücksverwaltung GmbH

Gert-Uwe Mende  
Oberbürgermeister

Axel Imholz  
Kämmerer

Hans-Jürgen Faust    Reinhard Faust