



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. **2 1 - V - 0 6 - 0 0 0 4**  
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff: Dezernat(e) VI / WJW und IV/23

Hofgut Klarenthal - Rückgabe an die Landeshauptstadt Wiesbaden und Umwidmung des Investitionszuschusses

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

## Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input type="radio"/>	Tagesordnung B <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausschuss	öffentlich <input type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	<input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

Bestätigung Dezernent/in

Manjura  
Stadtrat

Schlempp  
Stadtrat

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich  
 Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.  
 → siehe gesonderte Stellungnahme

Imhöz  
Stadtkämmerer



## **B Kurzbeschreibung des Vorhabens**

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.)  
Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Die Wiesbadener Jugendwerkstatt gGmbH (WJW) gibt das Hofgut Klarenthal an die Landeshauptstadt Wiesbaden zurück. Der Investitionszuschuss in Höhe von 3,9 Mio.€ aus dem Jahr 2018 verbleibt teilweise (1,7 Mio.€) bei der WJW und wird für Sanierungs- und Umbaumaßnahmen auf der Domäne Mechtildshausen (Markthalle) verwendet.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0264 vom 21. Juni 2018

Anlage 2: Konzept a5-Architekten, Wiesbaden vom Februar 2021

Anlage 3: WJW Wirtschaftsplan 2021

## **C Beschlussvorschlag:**

1. Es wird zur Kenntnis genommen:

- 1.1. Zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und der WJW GmbH besteht ein Erbbaurechtsverhältnis für das Grundstück Gemarkung Wiesbaden, Flur 9, Flurstück 20/5 u.a. (Hofgut Klarenthal).
- 1.2. Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0264 vom 21. Juni 2018 wurde ein einmaliger nicht rückzahlbarer zweckgebundener Investitionszuschuss in Höhe von 3,9 Mio. € für die Sanierung der Gebäude des Hofguts Klarenthal bewilligt.
- 1.3. Der für das Hofgut Klarenthal zweckgebundene Investitionszuschuss in Höhe von 3,9 Mio. € (Anlage 1) wurde bisher nur in Höhe von 800.000 € an die WJW ausgezahlt, davon verausgabt sind für Architektenleistungen und Baumaterial bisher rund 215.000 €.
- 1.4. Die Vernetzung des Hofguts Klarenthal mit den Ausbildungsstandorten „Domäne Mechtildshausen“ und „Hasengartenstraße“ hat sich zwischenzeitlich als unwirtschaftlich erwiesen und die WJW beabsichtigt aus diesem Grund, den Erbbaurechtsvertrag mit der Landeshauptstadt Wiesbaden aufzulösen.
- 1.5. Bestandteil des Erbbaurechtsvertrags ist auch ein Pachtvertrag über landwirtschaftliche Flächen in einer Größenordnung von ca. 195.000 m<sup>2</sup> ist, der mit Beendigung des Erbbaurechts ebenfalls endet.
- 1.6. Die WJW hat infolgedessen die Sanierung der Gebäude des Hofguts Klarenthal vollständig eingestellt. Die Wiesbadener Jugendwerkstatt gGmbH (WJW) sieht im Rahmen ihres Satzungszweckes keine Möglichkeit und keine Notwendigkeit, das Hofgut Klarenthal weiter in ihrem Immobilienbestand zu halten und Ausbauarbeiten fortzuführen.
- 1.7. Zur Verbesserung der Ausbildungssituation und zur Fortführung und kundenorientierten Modernisierung der Domäne Mechtildshausen ist ein erheblicher Investitionsstau abzuarbeiten.
- 1.8. Es ist beabsichtigt, vom Investitionszuschuss in Höhe von 3,9 Mio. € einen Teilbetrag in Höhe von 1,7 Mio. € (inklusive der unter 1.3 genannten, ausgezahlten, aber noch nicht verausgabten 585.000 €) umzuwidmen, damit die WJW mit diesen Mitteln ein Sofortprogramm „Domäne Mechtildshausen“ realisieren kann.

2. Es wird beschlossen:

- 2.1. Dezernat VI und die Geschäftsführung der WJW werden beauftragt, zeitnah mit Dezernat IV / 23 die Modalitäten einer Rückgabe des Erbbaurechts auf Basis der bestehenden vertraglichen Regelungen zur Rückgabe bei Heimfall zu verhandeln und in einer separaten Beschlussvorlage vorzustellen.
- 2.2. Die bereits ausgezahlten und noch nicht verausgabten Mittel in Höhe von 585.000 € sowie weitere 1,1 Mio. € von den nicht abgerufenen Mitteln werden in ein „Sofortprogramm Domäne

Mechtildshausen“ umgeleitet.

- 2.3. Dieses Geld ist zweckgebunden für die Sanierung und den Umbau der Markthalle auf der Domäne Mechtildshausen.
- 2.4. Die „Umleitung“ und Zurverfügungstellung des restlichen Investitionszuschussbetrags in Höhe von 2 Mio. € von Dezernat VI/WJW an das Liegenschaftsamt, gemäß den in der Begründung genannten Zielsetzungen, wird genehmigt.
- 2.5. Dez. III/20 wird mit der haushaltsrechtlichen Umsetzung beauftragt.
- 2.6. Dezernat III/20 und Dezernat IV/23 werden ermächtigt, soweit die Voraussetzungen für einen investiven Zuschuss nicht vorliegen, die Mittel als Instandhaltungen auszuführen. Eine formale Deckung wird festgelegt.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

#### *Voraussetzungen und Auswirkungen betreffend Dezernat IV (Hofgut Klarenthal):*

Zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und der WJW GmbH wurde am 14.04.2000 ein Erbbaurechtsvertrag für das Hofgut Klarenthal geschlossen. Dieser Erbbaurechtsvertrag umfasst neben teilweise stark sanierungsbedürftigen Gebäudeteilen auf einem Grundstück von 9.112 m<sup>2</sup> auch landwirtschaftliche Flächen (in einer Größenordnung von ca. 195.000 m<sup>2</sup>) in der Umgebung, die von der WJW vor allem als Weideflächen für Rinder und zur Futtermittelerzeugung genutzt werden. Die landwirtschaftlichen Flächen sind in einem gesonderten Pachtvertrag ausgewiesen, welcher Gegenstand des Erbbaurechtsvertrages ist. Die Laufzeit des Pachtvertrages ist an die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages gebunden. Das Pachtverhältnis für diese Flächen endet gleichzeitig mit der Beendigung des Erbbaurechtsvertrages.

Mit Urkunde vom 15.07.2013 wurde das Erbbaurecht um eine ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Arrondierungsfläche aus dem Grundstück Gemarkung Wiesbaden, Flur 9, Flurstück 17/2 erweitert. Ferner wurde eine Verlängerung des Erbbaurechts bis zum 28.02.2084 vereinbart. Das Erbbaurechtsverhältnis war so begründet, dass die WJW das Hofgut ohne einen Wertausgleich übernahm, im Rahmen ihrer beschäftigungspolitischen Tätigkeit saniert und durch die zu etablierenden Nutzungen refinanziert. Die WJW beabsichtigt nun, aus diesem Erbbaurechtsvertrag im Jahr 2021 auszutreten (siehe Anlage 3: WJW Wirtschaftsplan 2021).

Aufgrund der Tatsache, dass die WJW die Sanierungsarbeiten infolge der beabsichtigten Rückgabe des Erbbaurechts vollständig eingestellt hat, werden die bereitgestellten Mittel von der WJW für den bewilligten Zweck nicht mehr eingesetzt. Dies hat zur Folge, dass die baufälligen Gebäude weiter verfallen und ggf. Substanzschädigungen eintreten oder bereits eingetreten sind.

Mit den bereitgestellten Mitteln kann das Liegenschaftsamt einem progressiven Verfall der Gebäude entgegenwirken und das Hofgut Klarenthal für potenzielle Folgenutzer attraktiver gestalten. Der bewilligte und zweckgebundene Investitionszuschuss des STVV-Beschlusses Nr. 0264 vom 21. Juni 2018 war genau für diesen Zweck bestimmt, nämlich um die Gebäude des Hofguts Klarenthal zu sanieren.

#### *Voraussetzungen und Auswirkungen betreffend Dezernat VI (Hofgut Klarenthal und Domäne Mechtildshausen):*

Die WJW hat das Hofgut Klarenthal seit dem Jahr 2000 von der Landeshauptstadt Wiesbaden mit einem Erbbaurecht mit einer Laufzeit bis zum 28.02.2084 gepachtet. Gemäß Erbbaurechtsvertrag vom 14.04.2000 wurde jährlich ein symbolischer Erbbauzins in Höhe von 5,11 € (10,00 DM) vereinbart. Die Nutzungsüberlassung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt kostenfrei und würde bei den aktuell bestehenden Standardkonditionen für Ackerland ca. 3.900 € pro Jahr betragen (0,02 €/m<sup>2</sup>/Jahr), die bei einer isolierten Nutzungsfortsetzung anzusetzen wären. Aufgrund der Erweiterung des Erbbaurechts vom 15.07.2013 wurde zusätzlich zum symbolischen Erbbauzins ein weiterer Erbbauzins in Höhe von 1.440,00 € pro Jahr vereinbart.

Mit Urkunde vom 15.07.2013 wurde zudem auf dem Hintergrund der Vertragsverlängerung vereinbart, dass die WJW ab dem 01.03.2018 einen moderaten Erbbauzins für die ursprüngliche Erbbau-rechtsfläche - also vor Erweiterung der Fläche - an die Landeshauptstadt Wiesbaden zu zahlen hat. Die Höhe des Erbbauzinses basiert auf dem damals gültigen Bodenrichtwert des benachbarten Campus Klarenthal und beträgt 7.261,20 € pro Jahr (inkl. symbolischem Erbbauzins).

Das bedeutet konkret:

Ursprüngliche Erbbaufläche	=	7.261,20 € p.a.
Arrondierungsfläche	=	1.440,00 € p.a.
Gesamt ab 01.03.2018 zu zahlender Erbbauzins	=	8.701,20 € p.a.

(incl der Nutzung / Pacht der landwirtschaftlichen Flächen mit einem Wert von ca. 3.900 € p.a.)

Seit dem 01.03.2021 beträgt der Erbbauzins nach erfolgter Indexierung aufgrund der vertraglich vereinbarten Wertsicherungsklausel 9.049,25 € pro Jahr.

In den Gebäuden nutzt die WJW derzeit nur noch die von ihr eingebaute Gastronomieküche (diese Nutzung wird zeitnah auf die Domäne verlagert). Der ehemalige Schankraum der nur kurz dort be-triebenen Gaststätte ist mit monatlicher Kündigungsmöglichkeit an die EVIM als Pausenraum für deren benachbarte Schule verpachtet. Beide Nutzungen dienen vor allem der sozialen Kontrolle des recht weiträumigen Geländes, um Vandalismus oder anderen ungewünschten Entwicklungen entge-genzuwirken.

In ihrem Umbaukonzept, von Aufsichtsrat und Gesellschafter in 2020 beschlossen, führt die WJW aus, sich künftig im Rahmen einer konsequenten Fokussierung auf ihren Satzungszweck („Bil-dungsträger“) und bei ihren Unternehmensstandorten nach und nach auf die Domäne Mechtilds-hausen (vgl. separate Beschlussvorlage zur Aufgabe des Standortes Hasengartenstraße 21-V-06-0003) beschränken zu wollen.

Ein Weiterbetrieb des Hofguts Klarenthal ist für die WJW weder zweckmäßig noch wirtschaftlich darstellbar. Die Entfernung von Klarenthal zur Domäne Mechtildshausen bedeutet mit dem ÖPNV eine Wegzeit von 45 bis 60 Minuten für eine einfache Fahrt. Selbst mit dem PKW dauert die Fahrt in der Regel ca. 25 bis 30 Minuten, je nach Verkehrslage aber auch deutlich länger.

Die im Jahre 2018 von der Interimsgeschäftsführung der WJW begonnene Sanierung verschiedener Gebäude in Klarenthal wurde bereits im ersten Halbjahr 2019 wieder aufgegeben, weil sich klar ab-zeichnete, dass eine wirtschaftlich tragfähige Neuausrichtung des Unternehmens nur mit einer kla-ren Konzentration auf das Kerngeschäft und die damit im unmittelbaren Zusammenhang stehenden Standorten gelingen kann.

Vom bereits ausgezahlten Investitionszuschuss in Höhe von 800.000 € wurden bisher 215.000 € verausgabt, u.a. für Architektenleistungen und Baumaterial, welches von der WJW auch bereits in den Gebäuden verbaut wurde.

Mit der Umwidmung eines Teiles des für das Hofgut Klarenthal bereitgestellten Geldes wird die WJW in die Lage versetzt, dringende Sanierungs- und Umbaumaßnahmen auf der Domäne Mechtildshausen zu realisieren.

Der Aufsichtsrat hatte die Geschäftsführung beauftragt, konkrete Pläne für die Ertüchtigung der Markthalle erarbeiten zu lassen. In seiner Sitzung am 18. Februar 2021 und einem daran anschlie-ßenden Umlaufbeschluss-Verfahren stimmte der Aufsichtsrat diesen Plänen dem Grunde nach zu und beauftragte die Geschäftsführung, die Finanzierung für diese Konzeption über den Gesellschaf-ter zu beantragen.

Mit den Geldern sollen das derzeit völlig unisolierte Dach gedämmt (unter Erhaltung der denkmal-geschützten Gebäckstruktur) und der Fußboden saniert werden. Ferner ist vorgesehen, den Verkauf der Backwaren (Bäckerei und Konditorei) sowie Molkereiprodukte in die Markthalle zu integrieren und das sog. Café Bohne mittels einer Empore in die Markthalle hinein zu vergrößern. Details dieser Planungen ergeben sich aus der Anlage.

Die Investition in die Markthalle ist aus mehreren Gesichtspunkten notwendig und zweckdienlich. Die Ausbildungsberufe im Verkauf und in der Gastronomie stellen zusammen rund 20 % aller Auszubildenden der WJW. Durch die Neugestaltung kann die Ausbildung künftig besser an moderne, im Einzelhandel und in der Gastronomie übliche Arbeitsabläufe angepasst werden. Auch für die Kunden der Domäne Mechtildshausen verbessert sich die Situation spürbar: Moderneres Ambiente, zeitgemäße Räumlichkeiten und Warenpräsentationen sowie eine deutliche Verbesserung des Raumklimas durch die Dämmung verbessern das Einkaufserlebnis deutlich. Zur Warenpräsentation ist vorgesehen, durch Auszubildende im Bereich der Metall- und Holzverarbeitung moderne und praktische Regalsysteme zu bauen, um den Kunden das vernetzte und fachübergreifende Konzept der Ausbildung zu demonstrieren.

## II. Demografische Entwicklung

*(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)*

## III. Umsetzung Barrierefreiheit

*(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)*

Der behindertengerechte Zugang zur Markthalle wird deutlich verbessert durch eine Abflachung des Höhenunterschiedes zwischen Hof und Verkaufsfläche. Im Café Bohne wird eine zusätzliche Behindertentoilette installiert.

## IV. Ergänzende Erläuterungen

*(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)*

## V. Geprüfte Alternativen

*(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)*

Wiesbaden,

21. Juni 2021

☎ 3153 ts

2302 ☎ 2320 ys

Dezernat VI

Dezernat IV

51.4 dezentrale  
Steuerungsunterstützung  
(2611/ah)

  
Manjura  
Stadtrat

  
Schlempp  
Stadtrat

3.06.

