



## Letter of Intent (LoI)

-

### Vereinbarung zur gemeinsamen Entwicklung der städtischen Liegenschaft CvO - Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße als Experimentier- raum I einer nachhaltigen Stadtentwicklung

Projektpartner: Stadtplanungsamt (koordinierend) und GWW Wiesbadener Wohnungsbaugesellschaft mbH

#### Vorwort

Ausgehend von zwei Symposien des Stadtplanungsamtes zu den Thematiken der aktiven Bodenpolitik und den Spielregeln nachhaltiger Stadtentwicklung wurden 2021 im Dialog zwischen Politik und Verwaltung neben einer neuen Form von gemeinwohlorientierter Bodenbevorratung fünf wesentliche Ebenen einer nachhaltigen Stadtentwicklung definiert:



- Die lebendige Stadt
- Das klimaoptimierte Stadtgrün
- Das sensible Wassermanagement
- Die neue Mobilität
- Die erneuerbare und graue Energie

Als weiteres Ergebnis wurde festgehalten, dass zur Initialisierung des erforderlichen stadtweiten Transformationsprozesses Experimentierräume erforderlich sind, um auf Quartierebene zügig und konkret die Spielregeln nachhaltiger Stadtentwicklung mit den beteiligten Akteur\*innen zu erproben und gemeinsam mit der Wiesbadener Stadtgesellschaft neue Wege in der Stadtentwicklung zu gehen. Die Erkenntnisse aus dem Prozess sollen zu einem verbindlichen Handlungsrahmen für eine künftige nachhaltige Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Wiesbaden ausgearbeitet werden.

Folgende Experimentierräume wurden benannt:

- **Klarenthal - CvO - Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße**  
Schwerpunkt: Autobefreites Quartier für neue Wohnformen  
(Nachnutzung einer Konversionsfläche im Sinne einer aktiven Bodenpolitik)
- **Dotzheim - Auf dem Hahnenkamm**  
Schwerpunkt: Ortsrand fertigbauen und Freiräume sichern  
(Städtebauliche Arrondierung im Siedlungsbestand)
- **Mainz-Kostheim - Siedlung Im Sampel/Römerfeld**  
Schwerpunkt: Wohnbestände kreativ nutzen und weiterentwickeln  
(Revitalisierung eines Bestandsquartiers)
- **Biebrich - Bahnhofs.Quartier**  
Schwerpunkt: Der inklusive 15-Minuten-Stadtteil  
(Städtebauliche Neuordnung im Siedlungsbestand)

Die gebündelte Rahmenkoordinierung der vier Experimentierräume erfolgt zentral durch das Stadtplanungsamt gemeinsam mit einer noch zu beauftragenden externen wissenschaftlich-prozessualen Begleitung/Monitoring (z.B. Wuppertal Institut, ebök). Die Umsetzungsphase



der vier Experimentierräume wird dadurch kontinuierlich evaluiert. In einer Abschlussdokumentation sollen danach Handlungsempfehlungen für die politischen Entscheidungsträger\*innen formuliert und verbindlich gemacht werden.

Der Experimentierraum I CvO - Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße wird von den Kooperationspartnern Stadtplanungsamt und GWW umgesetzt. Die bisherigen Planungsüberlegungen zu der städtischen Liegenschaft werden aufgrund der neuen politischen Schwerpunktsetzung nicht mehr weiterverfolgt, sondern aufgehoben und durch eine neue bereinigte Beschlussfassung ersetzt. Diese beinhaltet auch die Bereinigung bisher erbrachter Leistungen und Kosten. Alle Leistungen der GWW werden vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrates der GWW erbracht.

### **Neuausrichtung der Zielsetzungen für die CvO**

- Die städtische Liegenschaft wird nicht mehr nach den Prinzipien der Höchstpreisvermarktung entwickelt.
- Im Sinne der aktiven Bodenpolitik sollen 50% des Gesamtareals auf Grundlage von Konzeptverfahren entwickelt werden und zwar unter Zugrundelegung der Spielregeln nachhaltiger Stadtentwicklung. Hierdurch wird dem klimapolitischen Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung Rechnung getragen.

Schwerpunktbereiche der Nachhaltigkeit sind neben der Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele einer aktiven Bodenpolitik die Lebendige Stadt, Klimaoptimiertes Stadtgrün und Neue Mobilität (vgl. Anlage Steckbrief).

- Die anderen 50% der Fläche sollen im Sinne des wohnungspolitischen Ziels einer bezahlbaren Stadt durch Mietwohnungsbau der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWW umgesetzt werden.
- Zur Klärung der Beschlusslage erarbeitet das Stadtplanungsamt eine Sitzungsvorlage, die die vorgenannte Neuausrichtung sowie diese Vereinbarung zum Gegenstand hat.

### **Projektorganisation des Experimentierraums I CvO**

- Das Projektteam für den Experimentierraum I CvO setzt sich aus 2 Mitarbeiter\*innen aus jeder Organisationseinheit zusammen. Die bedachte Auswahl der Mitarbeiter\*innen soll eine produktive Form von kreativer Zusammenarbeit ermöglichen.
- Die Zusammenarbeit bei der Ausarbeitung der Konzeption CvO erfolgt partnerschaftlich, vertrauensvoll und mit gegenseitiger Wertschätzung. Die Form der Zusammenarbeit zwischen den Organisationseinheiten wird ebenfalls als integraler Bestandteil eines Experimentierraums gesehen.
- Das Projektteam berichtet in gemeinsamen Sitzungen regelmäßig den Geschäftsführer\*innen/Amtsleiter\*innen der jeweiligen Organisationseinheiten. Das Stadtplanungsamt koordiniert diese Abstimmungsrunden. In diesen Runden werden wesentliche Meilensteine der Projektsteuerung gemeinsam festgelegt.
- Das Projekt CvO ist eingebettet in eine Rahmenkoordination der vier Experimentierräume, die durch ein externes Institut wissenschaftlich-prozessual begleitet wird.



## Aufgaben des Projektteams CvO

- Erarbeitung eines städtebaulichen Leitbildes, das die Spielregeln der nachhaltigen Stadtentwicklung zugrunde legt sowie die klima- und wohnungspolitischen Zielsetzungen konsequent umsetzt.
- Rahmenplanung M 1:500 / 1:1000 als Grundlage für einen Bebauungsplan mit noch festzulegenden Vertiefungsbereichen M 1:200
- Umsetzung der Spielregeln nachhaltiger Stadtentwicklung und geeignete Visualisierung durch Bilder, Perspektiven, Piktogramme etc.
- Erarbeitung eines innovativen Beteiligungsformates unter Berücksichtigung der geplanten Konzeptvergaben und Sicherstellung einer hohen Baukultur durch entsprechende Verfahren z.B. Wettbewerbe oder Mehrfachbeauftragungen.

## Bereinigung der Kosten bisheriger Planungen und künftige Finanzierungsvereinbarungen

- Die Liegenschaft (Gemarkung Wiesbaden, Flur 169, Flurstück 281) geht auf das Liegenschaftsamt über. 50 % der Liegenschaft werden von der GWW gekauft. Zur Kaufpreisermittlung wird zu Lasten der GWW beim Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW) ein Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben. Wertermittlungstichtag ist der Tag der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden, die derzeit in Vorbereitung ist. Die Liegenschaft wird gemeinsam von den Projektpartnern GWW Wiesbadener Wohnungsbaugesellschaft mbH (GWW) als Eigentümerin und vom Stadtplanungsamt (Konzeptverfahren) entwickelt.
- Grundlage für die Bereinigung der bisherigen Kosten ist die Kostenaufstellung der SEG, mit E-Mail vom 21.03.2022 (s. Anlage: interne Kosten SEG 01/2019 - 02/2022) auf Nachweis.
- Personalkosten für eigene Planungsleistungen, die die SEG geltend gemacht hat, werden aus dem Kaufpreis, den die GWW für ihren 50 %-Anteil der Liegenschaft zahlt, getragen.
- Kosten, die der SEG durch die Beauftragung von für die Bauleitplanung relevante Fachgutachten entstanden sind, werden durch das Stadtplanungsamt übernommen. Die Fachgutachten werden vom Stadtplanungsamt im Rahmen der Bauleitplanung weiterverwendet.
- Die künftige Projektfinanzierung erfolgt auf einer Kostenteilung zwischen Stadtplanungsamt und GWW (50 % / 50 %), die in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag geregelt wird.
- Mit der Eigentumsübertragung der Liegenschaft, Gemarkung Wiesbaden, Flur 169, Flurstück 281, vom Schulamt auf das Liegenschaftsamt geht die Verkehrssicherungspflicht auf das Liegenschaftsamt über. Das Liegenschaftsamt beauftragt die GWW binnen acht Wochen nach dieser Beschlussfassung mit der Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht für alle Flächen und Gebäude auf der o.g. Liegenschaft. Die Kosten für die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht trägt bis zum teilweisen Verkauf an die GWW das Stadtplanungsamt. Nach dem Verkauf der Teilliegenschaft an die GWW werden die Kosten von der jeweiligen Eigentümerin getragen.



## Inkrafttreten

Die Inhalte dieser Vereinbarung werden ausschließlich wirksam, wenn und sobald die Sitzungsvorlage 22-V-61-0015 „Harmonisierung der bestehenden Beschlusslage zum Planungsbereich Altstandort Carl-von-Ossietzky-Schule in Klarenthal und Ernennung zum Experimentierraum I "Autobefreites Quartier für neue Wohnformen"" von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossen worden ist.

Gezeichnet: Datum

Camillo Huber-Braun  
Stadtplanungsamt Wiesbaden

Thomas Keller  
Geschäftsführung GWW Wiesbaden

### Anlagen:

Steckbrief Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße vom 29.10.2022

Kostenaufstellung der SEG: interne Kosten SEG 01/2019 - 02/2022 (E-Mail vom 21.03.2022)