



über
Magistrat

Der Oberbürgermeister

und

Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Dr. Gerhard Obermayr

an die BLW/ULW/BIG Rathausfraktion

20. Oktober 2023

Anfrage der BLW/ULW/BIG - Fraktion vom 26.07.2023, Nr. 140/23 nach § 45 der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung, SV Nr. 23-V-61-0062, Hofgut Klarenthal

Anfrage:

Durch die im September 2021 von der StVV beschlossene Auflösung des Erbbaurechtsvertrages zwischen der WJW und der Landeshauptstadt Wiesbaden für das Hofgut Klarenthal, soll das Hofgut zurück an die Landeshauptstadt Wiesbaden fallen. Laut dem Konsolidierungskonzept der WJW 12/2022, S. 13 sollte die Rückgabe voraussichtlich im Februar 2023 erfolgen.

Dies hat u.a. die Frage nach der weiteren Nutzung des Geländes aufgeworfen bzw. die Notwendigkeit ein neues Nutzungskonzept zu erarbeiten.

Eine Konzeptvergabe für das Hofgut wurde im Zusammenhang mit der Auflösung des Erbbaurechtsvertrages ebenfalls beschlossen, aber bis heute scheint noch nicht wirklich Bewegung in die Angelegenheit gekommen zu sein.

Ich bitte den Magistrat daher folgende Fragen zu beantworten:

1. Sind die Eigentumsverhältnisse des Hofguts Klarenthal mittlerweile geklärt bzw. final abgewickelt? Wenn nein, warum nicht?
2. Gibt es bereits Interessenten (Vereine, Institutionen oder Investoren) die das Hofgut Klarenthal konzeptionell entwickeln und im Sinne der bisherigen Beschlüsse ertüchtigen wollen? Wenn ja, welche Vereine, Institutionen oder Investoren sind das? Um eine derzeit aktuelle Auflistung wird gebeten. Sollten schon Konzepte vorliegen bitten diese uns zur Verfügung zu stellen.
3. Wann ist damit zu rechnen, dass für das Hofgut Klarenthal eine Konzeptvergabe vorgenommen wird, bei der die Vermarktung zum Höchstpreis nicht im Vordergrund steht?
4. Werden im Rahmen der Konzeptvergabe die politisch bisher festgelegten inhaltlichen Ziele, wie die Etablierung neuer Wohnformen, bezahlbarer Wohnraum und eine Öffnung des Hofguts in Richtung Klarenthal durch eine gastronomische und kulturelle Nutzung weiterverfolgt?
5. Was konkret ist unter "bezahlbarer Wohnraum" und "Etablierung neuer Wohnformen" zu verstehen? (Eigentumswohnungen und/oder Mietwohnungen und/oder ... ?)
6. Sollen auch Sozialwohnungen entstehen? Wenn ja, wieviel Prozent von allen Wohnungen?

Die Anfrage beantworte ich wie folgt:

- Zu 1. Das Erbbaurecht zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW) und der Wiesbadener Jugend Werkstatt (WJW) zum Hofgut Klarenthal wurde zurückgenommen. Der Besitzübergang an die Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW) ist zum 30.04.2023 erfolgt.
- Zu 2. Bei der Grundstücksvergabe im Konzeptverfahren werden ausgewählte städtische Liegenschaften nach vorher festgelegten Qualitätskriterien in einem transparenten, öffentlichen Verfahren ausgelobt, durch unabhängige Auswahlgremien ausgewertet und anschließend der Stadtverordnetenversammlung zum Vergabebeschluss vorgelegt.

Für das Hofgut Klarenthal erfolgt dies auf der Grundlage der Beschlüsse Nr. 0440 vom 30.09.2021 sowie Nr. 0030 vom 09.02.2023 der Stadtverordnetenversammlung.

Derzeit erarbeitet die Geschäftsstelle Konzeptverfahren in enger Zusammenarbeit mit dem Liegenschaftsamt (23) und der AG Konzeptverfahren die Auslobungsunterlagen / das Exposé, die zur Einleitung der öffentlichen Konzeptvergabe von den Stadtverordneten beschlossen werden müssen.

Amt 23 liegen einige Interessensbekundungen vor, teilweise wurden bereits Konzeptideen übermittelt. Eine Auflistung der Interessenten kann aus datenschutzrechtlichen Gründen von 23 nicht zur Verfügung gestellt werden. Sobald eine öffentliche Ausschreibung erfolgt, werden alle Interessenten hierüber benachrichtigt.

Dem Stadtplanungsamt sind ebenfalls über verschiedene Stellen wie den Runden Tisch für gemeinschaftliches Wohnen beim Amt für Soziales, die Presse sowie die Arbeit der Hochschule Rhein-Main ein paar Interessenten, die sich für die Nutzung der Liegenschaft Hofgut Klarenthal interessieren, und deren Konzept bekannt. Da das Konzeptverfahren ein förmliches, offenes und transparentes Vergabeverfahren ist, auf das sich theoretisch jeder aus der EU bewerben kann, der die Auslobungsanforderungen erfüllt, ist derzeit nicht seriös einzuschätzen, wie viele Interessenten es gibt.

Zur Wahrung der Neutralität und Unabhängigkeit des in Vorbereitung befindlichen Konzeptverfahrens, werden keine konkreten Gespräche, Verhandlungen oder Abstimmungen mit potentiellen Interessenten zum Konzeptverfahren geführt. Eine Weitergabe von der Verwaltung vorliegenden Unterlagen kann aus den vorgenannten Gründen daher nicht erfolgen.

- Zu 3. Nach erfolgreicher Rückabwicklung des Erbbauvertrags mit der WJW sind die Liegenschaft Hofgut Klarenthal und alle Unterlagen zu diesem Objekt wieder in die Obhut und Verwaltung des Liegenschaftsamtes übergegangen. Die Geschäftsstelle Konzeptverfahren beim Stadtplanungsamt ist derzeit gemeinsam mit dem Liegenschaftsamt mit der Sichtung der umfassenden Unterlagen befasst und wird sich in den kommenden Wochen gemeinsam einen genauen Überblick über aktuelle und aussagefähige Unterlagen u. a. zu den Themen:
- **Bestand:** Zustand, erfolgte Sanierung, Baugenehmigungen, Bauanträge, Sanierungs-, Bbauungs- und Nutzungskonzepte für alle Gebäude;
 - **Erweiterung:** ggf. geplante Konzepte möglicher Gebäudeerweiterungen, Neubauten;

- vorhandene **Bodendenkmale** im Bereich möglicher Gebäudeerweiterungen/Neubauten (nach Aussagen der Denkmalpflege wurden bisher noch keine derartigen Untersuchungen unternommen);
- **grobe Kostenschätzungen** für eine denkmalgerechte Sanierung;
- **Wertermittlung der Liegenschaften** (bzw. Teilliegenschaft, landwirtschaftliche Flächen);
- **laufende Miet- oder Pachtverträge** mit Dritten (Nutzungsdauer, Entgelt, Rahmenbedingungen)

verschaffen können.

Darauf aufbauend kann ein aussagefähiges Auslobungsexposé erarbeitet und mit der AG Konzeptverfahren, Verwaltung und Politik abgestimmt werden, das zur Einleitung der öffentlichen Konzeptvergabe von den Stadtverordneten beschlossen wird. Dies ist eine wichtige Voraussetzung, um inhaltlich und wirtschaftlich belastbare Konzepte von Bewerbern zu erhalten.

Nach Beschluss der Auslobungsunterlagen sind für die Bewerbungsphase vier bis acht Monate einzuplanen, für die anschließende Options- bzw. Anhandgabephase ca. 12 Monate. Am Ende der Options- bzw. Anhandgabephase steht der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages.

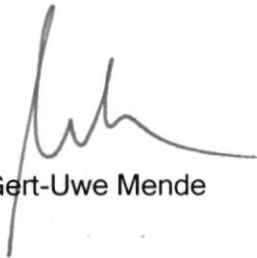
- Zu 4. Die durch die Stadtverordnetenbeschlüsse bisher festgelegten inhaltlichen Ziele, dass laut Beschluss Nr. 0030 vom 09.02.2023 „die Etablierung neuer Wohnformen und bezahlbarer Wohnraum im Vordergrund stehen und eine Öffnung des Hofgutes Klarenthal im Hinblick auf gastronomische und kulturelle Nutzung berücksichtigt werden“ soll, bilden die Grundlage des Konzeptverfahrens Hofgut Klarenthal.
- Zu 5. Unter „bezahlbarem Wohnraum“ oder leistbarem Wohnraum wird in Anlehnung an die Ausführungen des Amtes für Soziale Arbeit der LHW und die Einkommensgrenzen und Freibeträge zum Erhalt von Wohnberechtigungsbescheinigungen ein Wohnungsangebot verstanden, das möglichst nicht mehr als ein Drittel des Nettohaushaltseinkommens beansprucht. Eine konkrete Ausgestaltung wird im Rahmen der Auslobungsunterlagen vorbereitet.

Unter „neuen Wohnformen“ sind allgemein Wohnformen zu verstehen, die als Reaktion auf gesellschaftliche Veränderungen losgelöst von klassischen Grundrissen und dem Fokus auf Kernfamilien als Wohneinheit entwickelt werden. Es kann unterschieden werden in Wohnformen mit Gemeinschafts- oder Mehrgenerationenorientierung, mit Unterstützungscharakter (Pflege, Betreuung integriert) und als Reaktion auf geänderte Anforderungen wie etwa multilokales Wohnen, Wohnen auf Zeit, Wohnen für Hilfe/für Arbeit, Grundrisse mit zu- und wegschaltbaren Räumen, Clusterwohnungen, suffiziente Wohnungen (weniger als 33 qm pro Person) u. v. m. Im Hofgut Klarenthal soll laut Beschluss ein Fokus auf neue Wohnformen und bezahlbaren Wohnraum gelegt werden.

Die konkrete liegenschaftsbezogene Ausgestaltung der fünf Qualitätskriterien: Städtebau & Mobilität, Klima & Ökologie, Lebendige Nachbarschaft & Nutzungskonzept, Architektur & Baukultur sowie Wohnungsmix & bezahlbar Leben werden Teil des Auslobungsexposés. In der Folge müssen ein Finanzierungskonzept, Organisations- und Rechtsform zur Prüfung vorgelegt werden. Ergebnisse können Mietmodelle, Genossenschaften, Eigentum oder Mischformen sein.

Zu 6. Die genaue Ausgestaltung der vorzusehenden Wohnformen und ggf. die Festlegung eines Anteils von Wohnungen mit Sozialbindung ist derzeit noch nicht erfolgt, sie wird in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern im Rahmen der Erstellung des Exposés erarbeitet und Teil der Auslobungskriterien sein.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Gert-Uwe Mende', written in a cursive style.

Gert-Uwe Mende