



Ortsbeirat des Ortsbezirkes
Wiesbaden-Bierstadt

Der Oberbürgermeister

über

Die Ortsverwaltung
Wiesbaden-Bierstadt
100500

21. Mai 2025

**Öffentliche Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Wiesbaden-Bierstadt
vom 03. April 2025**

- **Tagesordnungspunkt 7 „Konzeptverfahren Neubaugebiet Bierstadt-Nord (CDU/GRÜNE)**
- **Vorlage Nr. 25-O-08-0006**
- **Beschluss Nr. 0015**

Sehr geehrter Herr Ortsvorsteher Volland,
sehr geehrte Mitglieder des Ortsbeirates,

mit dem o.g. Beschluss haben Sie um Mitteilung zum Sachstand zu den Konzeptverfahren (KV) im Neubaugebiet Bierstadt-Nord in Verbindung mit folgenden Fragestellungen gebeten:

1. wie viele Bewerbungen im Rahmen der Konzeptverfahren eingegangen sind,
2. wann mit der Zuweisung der jeweiligen Grundstücke zu rechnen ist,
3. wann mit dem Abschluss aller Konzeptverfahrensanträge zurechnen ist,
4. wann Grundstücke gegebenenfalls, z.B. mangels ausreichender Anzahl von Anträgen zum Konzeptverfahren, aus diesem herausgenommen werden.

Antwort zum Sachstand:

Insgesamt wurden 4 Konzeptverfahren für das Neubaugebiet Bierstadt-Nord beschlossen.

KV 1 - Quartierseingang

Motto: Entwicklung eines Quartierszentrum

Bewerberkreis: gemeinschaftliche Wohnprojekte

Größe: 2.611 m²

Im Rahmen der erfolgten Auslobung im vierten Quartal 2022 waren keine geeigneten Bewerbungen im Sinne der Konzeptvergabe und damit verbundenen Kriterien eingegangen. Daraufhin fanden 2023 nochmals Gespräche mit den potentiellen Bewerbergruppen statt mit dem Ergebnis, dass die hohen Baukosten und stark gestiegenen Zinsen es den interessierten Gruppen zusätzlich erschwerte, qualifizierte Partner für eine wirtschaftliche Umsetzung des Bauvorhabens zu finden. Daher wurde eine erneute Ausschreibung vorerst zurückgestellt. Das Verfahren wird im 1. Quartal 2026 im Rahmen einer Auslobung wieder aufgenommen.

KV 2 - Wohnen am Park

Motto: Wohnen für Viele

Bewerberkreis: Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Größe: 3.696 m²

Das Konzeptverfahren wurde im ersten Quartal 2022 ausgelobt und ist seitens der Geschäftsstelle Konzeptverfahren abgeschlossen. Die Grundstücke werden in Erbbaupacht vergeben. Eine entsprechende Sitzungsvorlage zum Erbbaurechtsvertrag wird durch Amt 23 aktuell erstellt, um den Vertrag beurkunden zu können.

KV 3 - Integration und Gemeinschaft

Motto: Gemeinsam Älter werden

Bewerberkreis: Stiftungen, Genossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften, Bauträger

Größe: 2.054 m²

Aufgrund der schwierigen konjunkturellen Lage der Baubranche der letzten 2 Jahre und wenig Interessenten wurde die KV vorerst zurückgestellt. Das Verfahren wird im 1. Quartal 2026 im Rahmen einer Auslobung wieder aufgenommen.

KV 4 - kostengünstiges Wohneigentum

Motto: Wohneigentum für Familien und Lebensgemeinschaften mit Kindern

Bewerberkreis: Wohnungsbaugesellschaften, Bauträger

Größe: 1.346 m²

Das Konzeptverfahren wurde im ersten Quartal 2022 ausgelobt und ein geeigneter Bewerber mit Konzept gefunden. Bevor die Verhandlungen zur Anhandgabe der Grundstücke abgeschlossen werden konnten, ist der ausgewählte Bewerber 2024 insolvent gegangen. Daraufhin wurde eine gezielte Markterkundung vorgenommen mit dem Ergebnis, dass die Konditionen um die Konzeptverfahren entsprechend modifiziert werden müssen. In Verbindung mit der politischen Entscheidung Anfang 2025 den Erbbauzins bei KV auf 1% festzulegen, soll eine erneute Auslobung der Grundstücke im 4. Quartal 2025 erfolgen.

Vor dem Hintergrund der vorangegangenen Ausführungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Zu 1.

Es liegen aktuell keine Bewerbungen im Rahmen einer Konzeptvergabe vor.

Zu 2. und 3.

Der Zeitpunkt einer Zuweisung der Grundstücke um die verbleibenden 3 KV kann im Moment nicht hinreichend konkret benannt werden. Grundsätzlich ist bei einer erfolgreichen Vergabe von Grundstücken im Konzeptverfahren mit ca. 1,5 Jahren inkl. der Auslobung zu rechnen. Demnach wären bei der KV 1 - Quartierseingang sowie der KV 3 - Integration und Gemeinschaft mit einem Abschluss im 2./3. Quartal 2027 zu rechnen und bei der KV 4 - kostengünstiges Wohneigentum im 1./2. Quartal 2027.

Zu 4.

Zum derzeitigen Kenntnisstand kann keine fundierte Aussage getroffen werden, in welchem Umfang mit Bewerbern bzw. Anträgen um die Grundstücke der KV zu rechnen sind. Erst nach Abschluss der Bewerbungsphase, die in der Regel für 3 Monate mit Veröffentlichung der Auslobungskonditionen ausgelegt ist, kann eine verbindliche Rückmeldung erfolgen, wie viele Bewerbungen mit geeigneten Konzepten eingegangen sind; d.h. für die KV -1

Quartierseingang sowie KV 3 - Integration und Gemeinschaft im 2./3. Quartal 2026 und für die KV 4 - kostengünstiges Wohneigentum im 1./2. Quartal 2026.

Aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Umstände der letzten Jahre bedingt durch die Pandemie und den Ukrainekrieg, welche die Baubranche und Wirtschaft im Allgemeinen erheblich belastet hat, wird eine erneute Auslobung der Konzeptverfahren vor dem Hintergrund verbesserter Rahmenbedingungen grundsätzlich positiv bewertet. Auch mit dem Beschluss zur Absenkung des Erbbauzins auf 1% in den Konzeptverfahren wird mit einer positiveren Resonanz von den regionalen Akteuren gerechnet. Perspektivisch ist das Konzeptverfahren ein gutes und bewährtes Instrument um Qualitäten im Städtebau zu etablieren, Wohnraum zu generieren und gleichzeitig die Ziele des Klimaschutzes, der Ökologie und der nachhaltigen Mobilität umzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen



Gert-Uwe Mende