



Pressemitteilung

Pressereferat

der Landeshauptstadt Wiesbaden
Schlossplatz 6 · 65183 Wiesbaden
E-Mail: pressereferat@wiesbaden.de
<http://www.wiesbaden.de/presse>

20. November 2015

Rathaus, Stadtpolitik, Homepage, Wirtschaft, Planen Bauen Wohnen

Vergleich für Grundstück Wilhelmstraße beschlossen

Erleichtert zeigte sich Wirtschaftsdezernent Detlev Bendel von dem Votum der Stadtverordnetenversammlung, die am Donnerstag, 19. Dezember, dem Vergleichsvorschlag der Stadt Wiesbaden mit der OFB Projektentwicklung GmbH bezüglich des Grundstücks an der Wilhelmstraße zugestimmt hat.

„Das ist die beste Lösung für Wiesbaden. Ein jahrelanger Rechtsstreit mit erheblichen Prozessrisiken konnte so vermieden werden“, sagt Bendel. Zuvor hatte das Verwaltungsgericht Wiesbaden Eilanträge mehrerer Fraktionen zurückgewiesen, die eine Entscheidung über den Vergleich verschieben wollten.

Die Eckpunkte des Vergleichs: Auf einem Teil des Areals, der nun von der OFB an die Stadt zurückgegeben wird, kann ein Hotel entstehen. Die OFB behält den hinteren Teil des Areals und kann diesen für Wohnbebauung nutzen. Um den Kompromiss zu ermöglichen, muss die OFB den von der Stadt geforderten Quadratmeterpreis von 1.700 Euro akzeptieren.

Der Vergleich steht am Ende schwieriger Verhandlungen. Auf einem Teil des Areals sollte ursprünglich das Wiesbadener Stadtmuseum entstehen. Nachdem das Projekt scheiterte, beschloss die Stadtverordnetenversammlung im Februar diesen Jahres den Rücktritt vom Kaufvertrag mit der OFB Projektgesellschaft Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG. Die OFB bestritt jedoch den Rechtsgrund und weigerte sich, die eingetragene

Auflassungsvormerkung zu löschen. Nach Rechtsauffassung der OFB habe sich die Stadt unter anderem treuwidrig verhalten und sich in Widerspruch zu ihrem früheren Verhalten gesetzt. Dr. Alois Rhiel, Geschäftsführer der OFB, erklärte dazu auf einer Pressekonferenz vor zwei Wochen: „Als Gesellschaft konnten wir unsere Ansprüche nicht einfach fallen lassen. Als Geschäftsführer habe ich sogar eine Treuepflicht, unsere Position durchzusetzen. Wir sind sehr froh, dass wir mit dem Vergleich eine Eskalation vermeiden können.“ In einer Güterabwägung hat sich die Landeshauptstadt Wiesbaden für den von Dezernent Bendel verhandelten Vergleichsweg entschieden. Dieser beruht in erster Linie auch auf der Empfehlung des Rechtsamtes und einem von der Stadt in Auftrag gegebenen Rechtsgutachten der Kanzlei BGP (Blersch, Goetsch und Partner) vom Juni 2015. Die Juristen kamen zu dem Schluss: „Mit Rücksicht auf die dargestellten Auswirkungen eines langjährigen Rechtsstreits und des damit verbundenen nicht unerheblichen Prozessrisikos wird empfohlen, mit der Käuferin in Vergleichsverhandlungen einzutreten.“ Problematisch schätzte die Stadt vor allem die Verfahrensdauer ein. Wäre der Streit über mehrere Instanzen geführt worden, hätte man bis zu vier Jahre abwarten müssen. Bendel meint: „Diesen Stillstand wollten wir nicht riskieren. Gerade das für die neuen Rhein-Main-Hallen benötigte Hotel braucht eine schnelle Entwicklung auf diesem Areal.“ Auch die Verfahrenskosten von bis zu einer Millionen Euro erschienen der Stadt letztlich zu hoch.

Der ausgehandelte Vergleich wird möglich, nachdem die OFB den Rücktritt vom Grundstückskaufvertrag – bezogen auf das 5.685 Quadratmeter große Flurstück an der Wilhelmstraße – akzeptiert hatte. Der Grundstücksverkauf würde rückgängig gemacht, die eingetragene Auflassungsvormerkung laut Vergleich gelöscht. Für den mitveräußerten Teil der Flurstücke 13/2, Frankfurter Straße, mit einer Fläche von 872 Quadratmetern und Flurstück 13/3, Rheinstraße 5, mit einer Fläche von 9.041 Quadratmetern (Hochgarage) werden die Konditionen der aktuellen Marktentwicklung angepasst. Die OFB zahlt einen Grundstückskaufpreis pro Quadratmeter in Höhe von 1.700 Euro. Dieser Preis ist laut Bendel in der Wiesbadener Innenstadt einer der höchst erzielten, spiegelt aber auch die aktuelle Marktentwicklung wider, wie Beispiele in der näheren Umgebung zeigen. Es werden neben dem Kaufpreis auch übliche Nachträge zum Grundstücksvertrag vereinbart. Die Konditionen für die Beseitigung von Altlasten, die Freistellung des Grundstücks oder die Abrisskosten für die Hochgarage bleiben im Kern unverändert im Kaufvertrag bestehen. Zudem werden die Vorlaufkosten der OFB bezüglich der Planungen zum Stadtmuseum anerkannt. Die Anerkennung dieser Forderung folgt dem Rechtsgutachten der Kanzlei BGP. Das von der Stadt beauftragte Gutachten geht ausdrücklich auf die finanziellen Nachteile der OFB ein und empfiehlt diese im Vergleichsverfahren auszugleichen. Geregelt wird auch, dass der OFB die ihr

verbleibenden Grundstücke zur Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Grundlage für die Ausnutzung dieser ist die von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene baurechtliche Beurteilung des Grundstücks nach Paragraph 34 Baugesetzbuch. Der erbrachte Eingliederungsnachweis sieht hierfür eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,66 vor. Diese GFZ ist baurechtlich zulässig und gesetzlich normiert. Außerdem ist sie Bestandteil der von der OFB im Juli diesen Jahres eingereichten Bauvoranfrage.

Für Bendel ist es besonders wichtig, dass mit dem erzielten Ergebnis das Hotelprojekt an der Wilhelmstraße zeitnah umgesetzt werden kann. Der Bedarf für einen Hotelneubau wurde mit großer Mehrheit von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und ist, so Experten, dringend notwendig. So weise die Landeshauptstadt Wiesbaden im aktuellen Tourismusreport eine überproportionale Steigerung der Übernachtungszahlen aus. „Mit dem Neubau der Rhein-Main-Hallen werden weitere Kapazitäten dringend und vor allem in der Umgebung des Kongress- und Veranstaltungszentrums gebraucht“, so Bendel. Alternative Grundstücke stünden nicht zur Verfügung. Dies habe zuletzt auch der Deutsche Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA) Hessen-Kreisverband Wiesbaden unterstrichen und sich für den Hotelbau ausgesprochen. Er sei für eine erfolgreiche Vermarktung der neuen Rhein-Main-Hallen notwendig und trage zur Etablierung Wiesbadens zu einer der führenden Konferenz-Destinationen Deutschlands bei. Bendel kündigt an: „Der Hotelbau und der damit verbundene Grundstücksverkauf wird – so lautet auch der Stadtverordnetenbeschluss – öffentlich ausgeschrieben.“ Er erläuterte, dass die Kaufsumme für den hinteren Grundstücksteil direkt nach notarieller Beurkundung und positiv beschiedener Bauvoranfrage fließe. Eine Neuausschreibung hätte mindestens ein bis zwei Jahre in Anspruch genommen. Damit werde aus dem Verkaufserlös nicht nur rund 7,3 Millionen Euro für den Neubau der Carl-von-Ossietzky-Schule planmäßig zur Verfügung gestellt, sondern es stünden auch noch bis zu 2,4 Millionen Euro für die Neugestaltung der Freifläche zwischen den neuen Rhein-Main-Hallen und dem Landesmuseum zur Verfügung. Die verbleibenden Erlöse aus dem beschlossenen Vergleich – etwa drei Millionen Euro – sowie weitere zusätzliche Verkaufserlöse aus dem noch auszuschreibenden künftigen Hotelgrundstück würden dem kommunalen Grundstücksfond zufließen, so der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung.

Der innerstädtische Wohnungsbau profitiert laut Bendel von dem Kompromiss. So sehe die OFB auf dem erworbenen Grundstück eine Wohnbebauung mit rund 160 Wohneinheiten vor, die städtebaulich positiv beurteilt wurde. Die OFB habe die Planungen bereits weit vorangetrieben. „Eine schnelle Umsetzung ist möglich“, versprach Dr. Rhiel in der Pressekonferenz. Die geplante Wohnbebauung orientiere sich durch freistehende Einzelbaukörper unterschiedlicher Größe und Proportion an der gewachsenen,

historischen Villenstruktur des östlich angrenzenden Stadtgebietes. An gleicher Stelle standen auch früher freistehende Wohngebäude. Die auffällige Hochgarage, die keinerlei städtebaulichen Ansprüchen genüge, werde abgerissen. „Damit wird eine städtebauliche Fehlentwicklung endlich korrigiert. Wir betreiben eine Art Stadtreparatur“, führte Dr. Rhiel aus. Die OFB setze dabei auf das Wiesbadener Büro BGF+ Architekten (Uwe Bordt und Gunther Götz), die bereits zahlreiche Großprojekte in Wiesbaden begleitet hätten.

+++