

Exposé

Konzeptverfahren Neues Wohnen in Breckenheim
(Flurstücke 250/5 und 258/1, Flur 18, Gemarkung Breckenheim)

Landeshauptstadt Wiesbaden

Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden

- Geschäftsstelle Konzeptverfahren, Stadtplanungsamt
- Liegenschaftsamt

Kontakt: konzeptverfahren@wiesbaden.de

Stand: 13.02.2026



Luftbild Neues Wohnen in Breckenheim (Quelle: Geoportal Landeshauptstadt Wiesbaden, 2023)

Inhalt

1	Zielsetzung / Gegenstand des Verfahrens	3
1.1	Städtebauliche Zielsetzung	3
1.2	Konzeptverfahren	3
2	Standort der Grundstücke und Planungsrecht bzw. rechtliche Grundlage	4
2.1	Angaben zum Grundstück	4
2.2	Lage und Umfeld.....	4
2.3	Rechtliche Rahmenbedingungen	6
2.4	Sonstige Rahmenbedingungen	7
2.4.1	Freizuhaltende Flächen	7
2.4.2	Stellplätze	7
2.5	Grundstückswert	8
3	Aufgabenstellung - Qualitative Anforderungen	8
3.1	Energetische und ökologische Standards.....	8
3.2	Städtebau, Quartiersentwicklung, Mobilität	8
3.3	Architektur, Baukultur + Materialität.....	9
3.4	Wohnungspolitik: Wohnungsmix, bezahlbarer, gebundener Wohnraum	9
3.5	Nutzungskonzepte, Nutzungsmix, lebendige Nachbarschaften	10
4	Verfahren	10
4.1	Fristen und Termine	10
4.2	Unterlagen	11
4.3	Beratungsangebote	11
4.4	Vergabeverfahren	12
4.5	Preis.....	12
4.6	Zugelassener Bewerber:innenkreis	12
4.7	Formale Anforderungen an die Bewerbung.....	12
4.8	Auswahlkriterien.....	13
4.9	Vorauswahlgremium.....	14
4.10	Auswahlgremium	15
4.11	Anhandgabe	15
5	Allgemeine Bestimmungen	17
5.1	Haftung, Versicherung	17
5.2	Rücksendung.....	17
5.3	Entschädigung.....	17
6	Anlagen	17

1 Zielsetzung / Gegenstand des Verfahrens

1.1 Städtebauliche Zielsetzung

Ziel von Konzeptverfahren ist die Vergabe von sich im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücken nach Konzeptqualität. Qualitätskriterien können städtebauliche und architektonische Vorgaben, energetische Konzepte, Nutzungskonzepte oder wohnungspolitische Konzepte (Angebote für spezielle Nutzergruppen, Mietpreisbindung, Eigentumsbildung etc.) auch in Kombination sein. Mit dem Ziel bezahlbares Wohnen und Bauen sowie eine nachhaltige Qualifizierung von neuen und bestehenden Stadtquartieren zu erreichen, stärkt die Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW) durch Konzeptverfahren ihre Steuerungskraft und nimmt mehr Einfluss auf Bauprojekte.

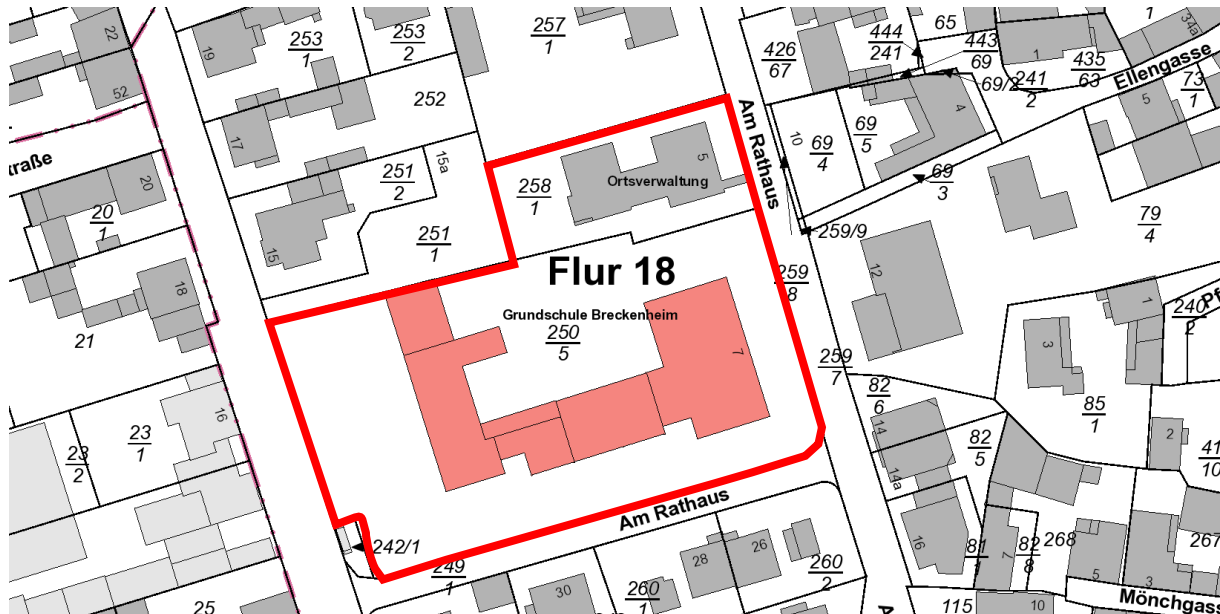
Des Weiteren wird mit der Anwendung von Konzeptverfahren in Wiesbaden erreicht, dass in einer angespannten Immobilienmarktsituation eine wachsende Anzahl von Bürgerinnen und Bürgern, die einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt und zur Baulandentwicklung haben, die Möglichkeit eröffnet wird, nachhaltige und bezahlbare Wohn- und Lebenskonzepte zu realisieren. Nutzer- und nachfrageorientiert werden Flächen zur Verfügung gestellt, um die Angebotsvielfalt städtischer Wohnformen zu erweitern. Neben dem frei finanzierten Wohnungsbau werden durch einen gezielten Mix der Trägerstrukturen lebendige Vielfalt und Gestaltungsmöglichkeiten gefördert.

1.2 Konzeptverfahren

Die Vergabe der hier ausgeschriebenen Grundstücke anhand der Qualität städtebaulicher Konzepte ist eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung der o.g. städtebaulichen Zielvorgabe. Hierfür wird daher das Instrument der Konzeptvergabe angewandt. Bei dem Konzeptvergabeverfahren steht die Qualität des eingereichten städtebaulichen Konzeptes im Vordergrund der Vergabeentscheidung. Ziel ist es, für diese Grundstücke nach Maßgabe der nachfolgenden detailliert beschriebenen Kriterien (s. Pkt. 3) die beste Lösung zu finden. Der Preis stellt daher kein Kriterium für die Auswahlentscheidung dar. In der ersten Stufe des Bewerbungsverfahrens hat jede:r Bewerber:in die Möglichkeit, mit einem Konzept am Wettbewerb (Konzeptverfahren) teilzunehmen - vorausgesetzt sind die Eignung und die Zugehörigkeit zu dem genannten Bewerber:innenkreis (s. Pkt. 4.6).

2 Standort der Grundstücke und Planungsrecht bzw. rechtliche Grundlage

2.1 Angaben zum Grundstück



Flur 18, Flurstücke 250/5 (Größe 4.192 m²) und 258/1 (Größe 889 m²)
(Quelle: Wiesbadener Liegenschaftsauskunftsplattform, 2024)

Das Grundstück befindet sich im Ortsbezirk Breckenheim, unmittelbar im Ortskern in der Straße Am Rathaus 7 und besteht aus den Flurstücken 250/5 (Größe 4.192 m²) und 258/1 (Größe 889 m²) der Flur 18, Gemarkung Breckenheim. Beide Flurstücke haben zusammen eine Größe von 5.081 m².

2.2 Lage und Umfeld

Breckenheim ist einer der östlichsten Ortsbezirke der Landeshauptstadt Wiesbaden und grenzt an Langenhain, Wildsachsen und Wallau (Stadtteile der Kreisstadt Hofheim am Taunus) sowie an die Wiesbadener Ortsbezirke Medenbach, Igstadt und Nordenstadt. Breckenheim liegt verkehrsgünstig nah an der Bundesautobahn 3 auf Höhe des Wiesbadener Kreuzes, ca. drei bis fünf Minuten von der Autobahnausfahrt Wallau entfernt. Im Ortsbezirk Breckenheim waren am 01.01.2024 3.323 Personen gemeldet.

- Allgemeine Informationen über die Landeshauptstadt Wiesbaden unter:
<https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/stadtportrait/index.php>
- Weitere Informationen zum Ortsbezirk Breckenheim unter:
<https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/stadtportrait/daten-fakten/stadtteilprofile.php>



Lage des Plangebiets Neues Wohnen in Breckenheim (Quelle: Geoportal Landeshauptstadt Wiesbaden, 2024)

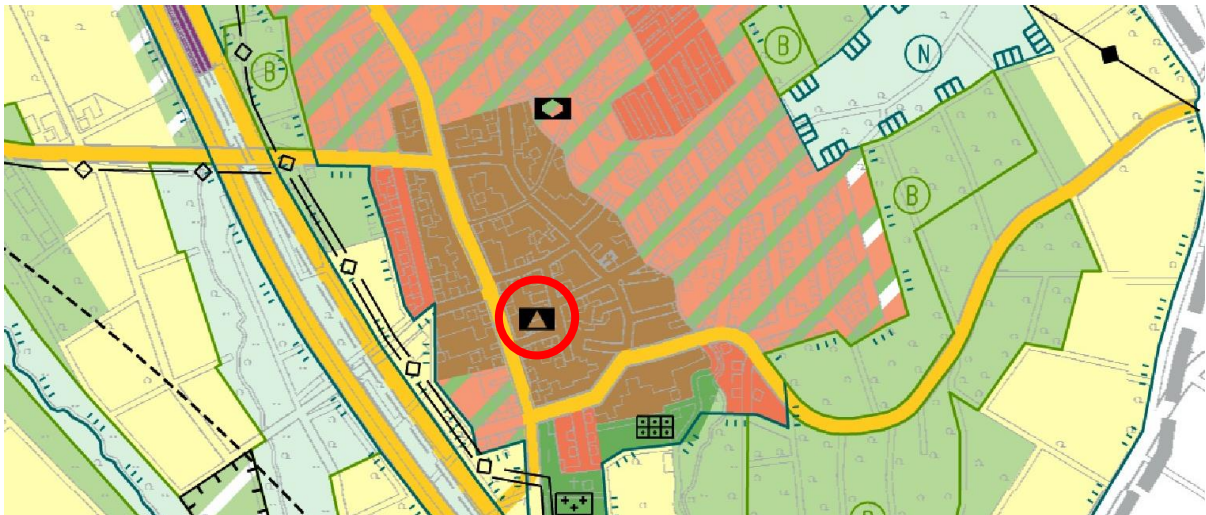


Luftbild Neues Wohnen in Breckenheim (Quelle: Geoportal Landeshauptstadt Wiesbaden, 2024)

Das Grundstück befindet sich unmittelbar im Ortskern von Breckenheim, nördlich der K 793 an der Straße Am Rathaus. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit mehrere Bestandsgebäude: Auf dem nördlichen Flurstück steht ein Gebäude, das derzeit die Breckenheimer Ortsverwaltung sowie eine Wohnnutzung beherbergt. Perspektivisch werden beide Nutzungen an dieser Stelle aufgegeben. Auf dem größeren, südlichen Flurstück befinden sich verschiedene Schulgebäude. Auch die Schulnutzung ist zeitlich begrenzt und wird zum 31. Juli 2026 aufgegeben. Östlich des Grundstücks auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich das Gemeindehaus der evangelischen Kirche (Am Rathaus 12) und potenziell in Zukunft auch die Ortsverwaltung Breckenheim.

In der fußläufigen Umgebung befinden sich der Dorfplatz mit Wochenmarkt, ein italienisches Restaurant, eine Bäckerei, ein Nahversorger mit Postfiliale, mehrere Arztpraxen (Allgemeinmedizin und Gynäkologie) sowie eine Kindertagesstätte und eine Elterninitiative. Eine Grundschule befindet sich am nördlichen Rand des Ortsbezirks.

An der unmittelbar südwestlich vor dem Grundstück gelegenen Haltestelle „Wiesbaden-Breckenheim Am Rathaus“ verkehrt unter der Woche eine Buslinie im 20-Minuten-Takt.



Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 2010

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der LHW stellt den Bereich des Grundstücks als Gemischte Baufläche - Bestand und Gemeinbedarfsfläche - Bestand (Zweckbestimmung Schule) dar.

In der Sitzung des Wiesbadener Gestaltungs- und Denkmalbeirates am 07.12.2022 wurde durch die Mitglieder des Beirats die Empfehlung ausgesprochen, auf den Grundstücken der ehemaligen Schule und der Ortsverwaltung Breckenheim durch ein unterschiedliches Wohnungsangebot den Ortskern zu beleben. Es wurde ebenfalls angeregt, durch die Erhaltung und Umnutzung des alten Schulgebäudes aus den 1930er Jahren die Identität des Ortes - als baukulturelles Erbe von Breckenheim - sichtbar und damit die Identifikation der Bürger:innen mit dem Ort erlebbar zu machen. Mit der Morphologie des alten Schulbaus kann die Ortsstruktur weitergestrickt werden. Zudem plädiert der Gestaltungs- und Denkmalbeirat für eine Belebung der Erdgeschosszone durch geeignete gewerbliche Nutzungen. Die Beiratsmitglieder empfahlen in Ihrer Sitzung am 07.12.2022 auch, städtebauliche Lösungen mit konzeptionellen Wohnungsgrundrissen durch einen Entwurf durch Studierende der höheren Semester zu erhalten.

Die studentischen Entwürfe wurden im Rahmen einer Infoveranstaltung am 01./02.09.2023 der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt. Allgemein kann festgehalten werden, dass die Studienarbeiten insgesamt positiv aufgenommen wurden und zu einer hohen Akzeptanz des geplanten Bauvorhabens auf dem ehemaligen Gelände der Schule und der Ortsverwaltung beigetragen haben. Viele Bürger:innen haben sich für den Erhalt des historischen Teils der Schule ausgesprochen, da er zur Identität des Ortbezirks Breckenheim beiträgt.

2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans.

Die Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsbezirke). Somit ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich gem. § 34 (1) BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben in Verbindung mit den Ortssatzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Des Weiteren sind im Rahmen dieses Konzeptverfahrens die qualitativen Anforderungen unter Punkt 3 und die Auswahlkriterien unter Punkt 4.8 zu beachten, anhand derer die Vergabeentscheidung getroffen wird.

Hinweis: Die Grenzbebauung auf der Parzelle 251 wurde abgerissen. Die Eigentümer:innen dieser Parzelle haben ein Einfamilienhaus im rückwärtigen Gartenbereich ihres Grundstücks ohne Grenzabstand zum Grundstück der Konzeptvergabe errichtet.

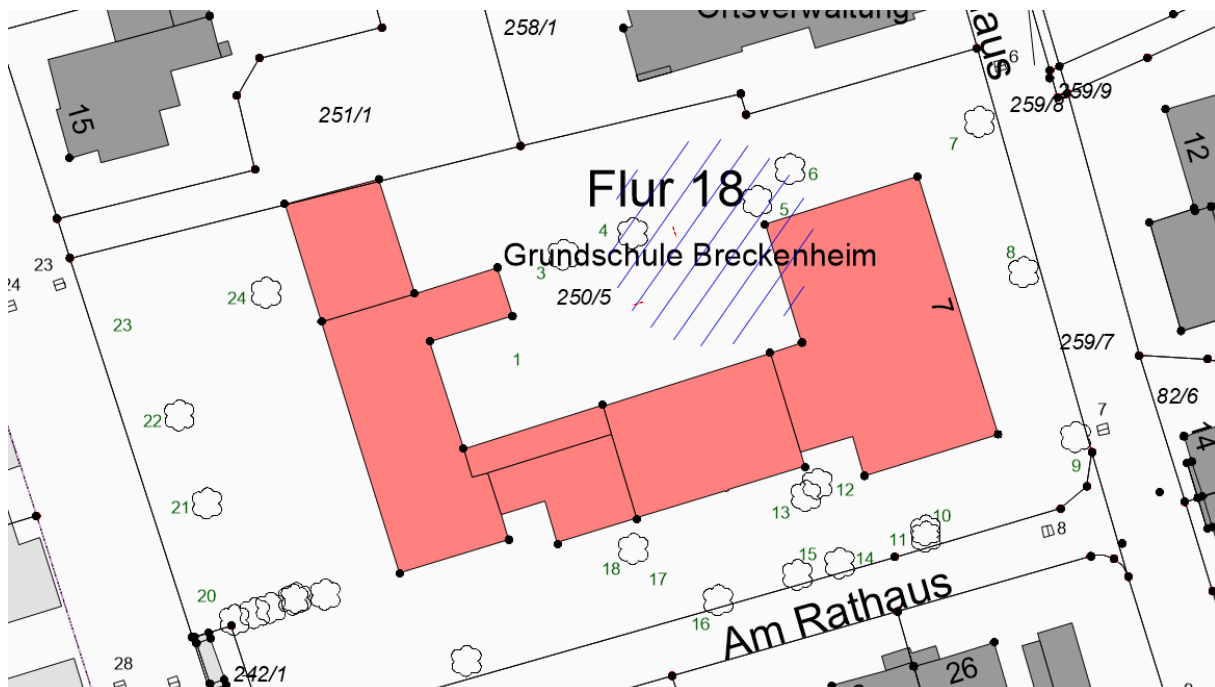
2.4 Sonstige Rahmenbedingungen

Für das Grundstück liegt ein Stadtverordnetenbeschluss vom 31.10.2019 vor, die Vergabe im Konzeptverfahren vorzunehmen.

Eine Realisierung des bzw. der Vorhaben in Bauabschnitten (Schulgelände (Flurstück 250/5) und Ortsverwaltung (Flurstück 258/1)) ist möglich und wird vor dem Hintergrund der in Kapitel 2.2 beschriebenen perspektivischen Nutzungsaufgabe auf den beiden Parzellen begrüßt.

2.4.1 Freizuhaltende Flächen

Im Bereich des Schulhofs befindet sich eine nicht-überbaubare Fläche (Abmessung in Abhängigkeit von der angrenzenden Gebäudehöhe ca. 20,00 Meter x 20,00 Meter, siehe Skizze: gestrichelt). Diese Fläche benötigt eine Zufahrt von mindestens 3,50 Metern Breite von einer öffentlichen Straße aus. Die Fläche sowie die Zufahrt sind entsprechend in die Konzeption einzubeziehen. Die Zufahrt ist konzeptabhängig zu platzieren. Die nicht-überbaubare Fläche und die Zufahrt sind jederzeit frei und zugänglich zu halten.



Verortung der freizuhaltenden Fläche (Skizze)
(Quelle: Kataster Wiesbaden / Stadtplanungsamt Wiesbaden 2026)

2.4.2 Stellplätze

Es ist stets die gültige Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden anzuwenden.

Hinweise zur Unterbringung der Stellplätze finden sich in Kapitel 3.2.

2.5 Grundstückswert

Der Gutachterausschuss für den Bereich Wiesbaden hat den Verkehrswert für das Grundstück mit insgesamt 4.125.000 Euro erschließungsbeitragsfrei zum Stichtag 18.09.2024 festgestellt.

3 Aufgabenstellung - Qualitative Anforderungen

3.1 Energetische und ökologische Standards



Die zu errichtenden Gebäude sollen mindestens dem Energiestandard eines Effizienzhauses der Stufe 40 gemäß Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) entsprechen. Bei der Auswahl der wesentlichen Baumaterialien ist Wert auf eine energieeffiziente und möglichst klimaneutrale Herstellung zu legen; ebenso auf einen recyclingfähigen Rückbau nach Ablauf der Nutzungsdauer der Gebäude.

3.2 Städtebau, Quartiersentwicklung, Mobilität



Das Grundstück befindet sich in zentraler Lage im Ortskern von Breckenheim Mitte. Die neue Bebauung muss sich gem. § 34 (1) BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild

darf nicht beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus ist eine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums mit einer hohen Aufenthaltsqualität und belebten Erdgeschosszonen erwünscht. Entsprechendes Feedback kam auch aus der Bürger:innenschaft. Gewünscht sind unter anderem Gastronomie, kleine Geschäfte, ein Spielplatz sowie Begegnungsflächen mit Sitzgruppen und passender Begrünung.

Gefordert wird eine Freiraumgestaltung in Verbindung mit der städtebaulichen Verknüpfung zu den öffentlichen Räumen. Deshalb sind Aussagen zu den Freiraumqualitäten im Konzept unabdingbar, wie z. B. Gliederungen in privat und öffentlich, Freiraumangebote im Quartier und der Umgang mit dem wertvollen Baumbestand.

Um eine Verbindung zwischen dem östlich gelegenen Ortszentrum und der Bushaltestelle „Am Rathaus“ herzustellen, ist eine öffentliche Durchwegung von der Ellengasse zur Karl-Albert-Straße einzuplanen. Gleichwohl muss für Wohnungen im Erdgeschoss die nötige Privatheit garantiert werden.

Alle gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden erforderlichen Stellplätze sind auf eigenem Grundstück unterzubringen. Alternativ ist durch den/die Bewerber:

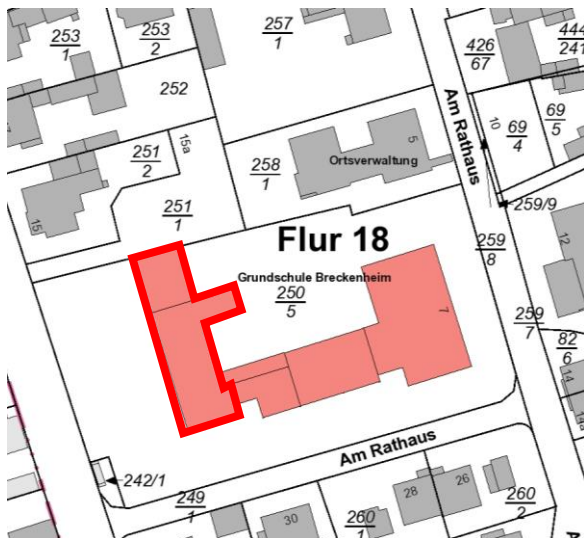
ber:in zu prüfen, ob eine Quartiersgarage in unmittelbarer Nähe zum Grundstück, ggf. in Kooperation mit benachbarten Projekten, realisiert werden kann. Konzepte für zukunftsweisende Mobilitätsangebote können ebenfalls vorgeschlagen werden.

3.3 Architektur, Baukultur + Materialität



Aufgrund der zentralen und die Umgebung prägenden Lage des Grundstücks, wird großer Wert auf eine hochwertige Gebäudegestaltung gelegt, welche städtebauliche Impulse für die Wertigkeit und Gestaltung des Grundstücks setzen soll.

Kein Gebäude der Liegenschaft steht unter Denkmalschutz. Gemäß der Empfehlung des Gestaltungs- und Denkmalbeirates soll jedoch die Identität des Ortes gesichert werden, indem der historische Teil des Schulgebäudes in die Planung einbezogen wird. Mit der Morphologie des alten Schulbaus soll die Ortsstruktur weitergestrickt werden. Ein Erhalt wäre zu untersuchen und wünschenswert.



Verortung historischer Teil des alten Schulgebäudes (Quelle Katasterausschnitt: Wiesbadener Liegenschaftsauskunftsplattform, 2024; Quelle Luftbild: Geoportal Landeshauptstadt Wiesbaden, 2024)

Aus den Empfehlungen und Anregungen der „Gestaltungsfibel für den Ortskern von Breckenheim“ sollen - etwa durch die Beschäftigung mit historischen Baustrukturen und Hofformen - auch für die Neubebauung der Liegenschaft weitere wertvolle Impulse abgeleitet und identitätsstiftende architektonische Qualitäten entwickelt werden.

3.4 Wohnungspolitik: Wohnungsmix, bezahlbarer, gebundener Wohnraum



In den Gebäuden sind unterschiedliche Wohnungsgrößen für verschiedene Zielgruppen und alternative, innovative Wohnformen (z.B. Wohnungen für Wohngemeinschaften, etc.) anzubieten.

Insgesamt sollten 25-30 WE (Wohneinheiten) errichtet werden, davon

- 8-10 WE für kleine Haushalte (1-2 Personenhaushalte)
- 4-5 WE für 3 Personenhaushalte (Alleinerziehende, kleine Familien)
- alle übrigen Wohnungen sollten für 4 und mehr Personenhaushalte vorgesehen werden (Großfamilien u.ä.).

Von allen Wohnungsgrößen sollen jeweils 25%-30% als geförderter Wohnungsbau errichtet werden. Alle Wohnungen sollten förderfähige Grundrisse nach den aktuellen Förderrichtlinien des Landes Hessen (Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung, abrufbar unter <https://wirtschaft.hessen.de/wohnen-bauen/bezahlbarer-wohnraum-in-hessen/wohnbau-foerderung>) aufweisen.

Darüber hinaus soll ein maximales Nutzungsentgelt entsprechend der mittleren Wohnlagen mit der Ausstattung b (aktueller Mietspiegel der Landeshauptstadt Wiesbaden) festgelegt werden.

Auf Barrierefreiheit in den Wohnungen sollte grundsätzlich geachtet werden - bei den WE für kleine Haushalte sollte sie Standard sein.

Die Bindung für den Wohnungsmix wird im Erbbaurechtsvertrag festgelegt.

3.5 Nutzungskonzepte, Nutzungsmix, lebendige Nachbarschaften



Aufgrund der Lage und des Zuschnitts des Grundstücks eignet es sich für die Integration von Angeboten für die Bewohner:innen des gesamten Ortsbezirks Breckenheim. Insbesondere in der Erdgeschosszone sollen folgende Nutzungen möglichst dauerhaft angeboten werden:

Gewerberäume für Pflegedienst, Arztpraxen, Physiotherapie, Ergotherapie und/oder medizinische Fußpflege, etc.

Weitere sinnvolle Angebote, die über die eigene Grundstücksgrenze hinaus in das Quartier und den Ortsbezirk Breckenheim hineinwirken, können alternativ in der Bewerbung vorgeschlagen werden.

Aus der Bürger:innenschaft kam der Wunsch nach einem Café oder Treffpunkt.

Vermietungen bei gewerblichen Nutzungen, die über den lokalen Markt hinausgehen, können nur zu einem marktüblichen Preis überlassen werden, um das Entstehen eines beihilferechtlich relevanten Tatbestandes zu verhindern.

4 Verfahren

4.1 Fristen und Termine

Das Konzeptverfahren setzt sich aus zwei Phasen, der Bewerbungsphase (Bewerbung 3 Monate, Aus- und Bewertung 1-2 Monate) und der Anhandgabephase (12 Monate) zusammen.

Der Bewerbungszeitraum beginnt am 16.02.2026 und endet am 02.06.2026, 12:00 Uhr.

Die Bewerbung und die in 4.7 genannten Bewerbungsunterlagen sind in einem verschlossenen Umschlag spätestens bis zum o.g. Einsendeschluss bei der oben genannten Geschäftsstelle Konzeptverfahren, Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden einzureichen. Die Unterlagen können dort persönlich abgegeben oder an diese Adresse per Post oder Kurierdienst übersandt werden.

Der Umschlag mit den Bewerbungsunterlagen ist mit dem Stichwort „NWB 250/5_258/1“ und dem Vermerk „NICHT ÖFFNEN“ zu versehen. Die Versandkosten trägt der/die Einsender:in. Die Empfängerin übernimmt keinerlei Nachporto oder sonstige Gebühren.

Maßgeblich für den rechtzeitigen Zugang der Bewerbung sind Datum und Uhrzeit des Posteingangs bei der Geschäftsstelle. Die Nichteinhaltung der Bewerbungsfrist führt automatisch zum Verfahrensausschluss.

Kurz nach Beginn des Bewerbungszeitraums findet für interessierte Bewerber:innen eine Informationsveranstaltung statt, in deren Rahmen inhaltliche Fragen, insbesondere auch zu den Einfügekriterien nach § 34 BauGB, beantwortet werden.

- Infoveranstaltung
Mittwoch, 11.03.2026, 14:00 - 16:00 Uhr, Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden, EG, Raum Klagenfurt
Bitte schicken Sie bis Donnerstag, 05.03.2026 eine E-Mail an konzeptverfahren@wiesbaden.de, wenn Sie an der Infoveranstaltung teilnehmen möchten und informieren Sie sich unter www.wiesbaden.de/konzeptverfahren.
- Frist zur Stellung von Rückfragen (schriftlich / per E-Mail an konzeptverfahren@wiesbaden.de):
Mittwoch, 18.03.2026, 12:00 Uhr
- Abgabe der Bewerbungsunterlagen:
Dienstag, 02.06.2026, 12:00 Uhr

Wir empfehlen zudem eine Besichtigung vor Ort.

4.2 Unterlagen

Sämtliche für die Bewerbung erforderlichen Unterlagen werden zum Download auf www.wiesbaden.de/Konzeptverfahren zur Verfügung gestellt.

4.3 Beratungsangebote

Die Bewerber:innen können sich bei der Geschäftsstelle Konzeptverfahren unter Wahrung der Grundsätze der Gleichbehandlung und Transparenz beraten lassen.

Geschäftsstelle Konzeptverfahren
Stadtplanungsamt Wiesbaden
Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden
Telefon +49 611 31-6471
E-Mail: konzeptverfahren@wiesbaden.de

Wir empfehlen nachdrücklich, von den oben genannten Beratungsangeboten vor Abgabe der Bewerbung Gebrauch zu machen.

4.4 Vergabeverfahren

Aus dem Bewerber:innenkreis wird der/die Erbbaurechtsnehmer:in und Vertragspartner:in der Landeshauptstadt Wiesbaden in einem offenen, einstufigen Verfahren ermittelt. Die Vergabe erfolgt alleine über die Qualität des eingereichten Konzeptes anhand der vorgegebenen qualitativen Anforderungen unter Ziffer 3. Dabei steht die Entwicklung des „Neuen Wohnens in Breckenheim“ mit ortsbezogenem Angebot im Vordergrund.

Dieses Konzeptverfahren zur Grundstücksvergabe durch die Landeshauptstadt Wiesbaden stellt keine Ausschreibung nach den Bestimmungen des Vergaberechtes dar. Die einschlägigen Bestimmungen des Vergaberechtes finden daher ausdrücklich keine Anwendung. Die Grundsätze von Offenheit und Transparenz sowie der Gleichbehandlung aller Bewerber:innengruppen sind jedoch grundlegende Voraussetzungen für ein faires Verfahren und werden deshalb im Vergabeverfahren selbstverständlich beachtet.

4.5 Preis

Die Vergabe der Flurstücke 250/5 und 258/1, Flur 18, Gemarkung Breckenheim erfolgt durch die Bestellung von Erbbaurechten auf 99 Jahre.

Der Erbbauzins wird wie folgt festgelegt: Vereinbarung eines dinglich gesicherten Erbbauzinses (Erbbauzinsreallast) in Höhe von 1,00% des vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenwerts des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks (4.125.000,00 € zum Stichtag 18.09.2024), mithin 41.250,00 € p.a., und Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel (zum Bodenwert) über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Deutschland.

Es handelt sich bei dem Erbbauzins von 1,00 % um einen im Vergleich zum Marktniveau niedrigeren Erbbauzins aufgrund der im Konzeptverfahren geforderten Kriterien, die gemäß § 109 Abs. 3 HGO einem öffentlichen Interesse dienen.

4.6 Zugelassener Bewerber:innenkreis

Zur Bewerbung sind Bauträger, Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften oder ähnliche Unternehmen aufgefordert. Gemeinwohlorientierte Unternehmen werden bei der Auswahl bevorzugt.

4.7 Formale Anforderungen an die Bewerbung und abzugebende Unterlagen

Die Bewerbung muss insbesondere die nachfolgend aufgelisteten Unterlagen / Angaben enthalten. Die Ideenskizzen sollen das Konzept in ausreichendem Maß darstellen, detaillierte Planzeichnungen sind für die Bewerbungsphase nicht notwendig und werden auch nicht bewertet.

- Ausgefülltes Bewerbungsformular (zum Download auf der Website der Geschäftsstelle Konzeptverfahren) mit Rahmendaten zum Projekt
- Beschreibung des Projekts (maximal 10 DIN A4-Seiten), mit Erläuterungen, ggf. Skizzen insbesondere zu:
 - Projektidee, Bebauungs- und Nutzungskonzept, Bauweisen und Materialien
 - Energiekonzept, Nachhaltigkeit, Mobilität (ruhender Verkehr)
 - Auswirkungen des Konzeptes auf das Umfeld (geplante gewerbliche Räume und Nutzungen im Erdgeschoss)
 - Kostenrahmen und Angaben zur geplanten Finanzierung

- Ggf. Angabe zu bereits anderweitig erhaltenen staatlichen Beihilfen in den vergangenen drei Steuerjahren.
- Ideenskizzen, aus denen insbesondere die Bebauungskonzeption, die Geschossigkeit, die Erschließung, die Raumverteilung und die zukünftige Nutzung der jeweiligen Etagen hervorgehen:
 - Lageplanskizze z.B. 1:500 / in geeignetem Maßstab / Darstellung
 - Grundrisssskizzen z.B. 1:200 / in geeignetem Maßstab / Darstellung
 - Straßenansichten Skizzen 1:200 / in geeignetem Maßstab / Darstellung
- Flächen (in den Skizzen nachvollziehbar): Grundfläche EG (GF, zur Ermittlung der GRZ), BGF oberirdisch je Geschoss und Nutzungsart (Wohnen / sonst. Nutzungen)

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist nimmt die Geschäftsstelle Konzeptverfahren der Landeshauptstadt Wiesbaden eine formelle Vorprüfung der eingereichten Unterlagen vor.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden behält sich vor, nicht oder nicht vollständig vorgelegte Nachweise sowie weitere Unterlagen unter Fristsetzung nachzufordern. Die Nichtvorlage von geforderten Nachweisen kann zum Ausschluss der Bewerbung führen.

4.8 Auswahlkriterien

Anhand folgender, gleich stark gewichteter Kriterien wird durch die Geschäftsstelle Konzeptverfahren zusammen mit dem Vorauswahlgremium und dem Auswahlgremium (s. 4.9 und 4.10) eine Bewertung vorgenommen und ein/e Bewerber:in ausgewählt:

- Gesamteindruck des Konzeptes und Plausibilität im Hinblick auf das beste Gesamtpaket für den Standort
- Energetische und ökologische Standards:
Geplantes Energiekonzept (Effizienzhaus-Stufe 40 gemäß Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)), Baumaterialien aus energieeffizienter und möglichst klimaneutraler Herstellung, recyclingfähiger Rückbau nach Ablauf der Nutzungsdauer der Gebäude
- Städtebau, Quartiersentwicklung, Mobilität:
Durchschnittlicher Flächenkonsum, Aufwertung des Stadtraums durch das Bebauungskonzept, nachhaltige Mobilitätslösungen
- Architektur, Baukultur, Denkmalschutz + Materialität:
Hochwertige Architektur, behutsamer Umgang mit identitätsstiftenden Merkmalen (insb. altes Schulgebäude), Einfügung in die historische Baustruktur gemäß den Empfehlungen in der Gestaltungsfibel Breckenheim
- Wohnungspolitik: Wohnungsmix, bezahlbarer, gebundener Wohnraum:
Aussagen darüber, wie viele Wohneinheiten tatsächlich gefördert werden und wie viele mit förderfähigen Grundrissen nach den aktuellen Förderrichtlinien des Landes Hessen hergestellt werden; Angabe über ein maximales Nutzungsentgelt entsprechend der mittleren Wohnlagen mit der Ausstattung b (aktueller Mietspiegel der Landeshauptstadt Wiesbaden), diversifiziertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Zielgruppen und alternative innovative Wohnformen (z.B. Wohnungen für Wohngemeinschaften, etc.), Barrierefreiheit, gemeinschaftlich nutzbare Flächen, zusätzlicher Nutzen im Vergleich zu konventionellen Wohnformen, nutzer:innenorientiertes und innovatives Raumprogramm
- Nutzungskonzepte, Nutzungsmix, lebendige Nachbarschaften:
Unterbringung von Gewerberäumen für Pflegedienst, Arztpraxen, Physiotherapie, Ergotherapie und/oder medizinische Fußpflege, etc., Beitrag zur Vielfalt und Mischung des

Quartiers, Bezug zur Nachbarschaft und Öffnung ins Quartier bzw. in den Ortskern Breckenheim durch quartiersbezogene Angebote in der Erdgeschosszone

- Nachvollziehbare Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit:
Eigenkapitalanteil, Finanzierungskonzept, maximales Nutzungsentgelt entsprechend der mittleren Wohnlagen mit der Ausstattung b gemäß dem aktuellen Mietspiegel der Landeshauptstadt Wiesbaden

Die fünf bestbewerteten Bewerber:innen erhalten zusätzlich die Gelegenheit, ihr Konzept in einem persönlichen Auswahlgespräch dem Auswahlgremium vorzustellen.

Die Bewertungskriterien werden gleich stark gewichtet.

Sie werden ganzheitlich mit Hilfe eines Ampelsystems wie folgt bewertet:

Entsprechend des jeweiligen Qualitätskriterium:

- Grün (+) = sehr gut geeignet / gelöst
- Gelb (0) = gut geeignet / gelöst
- Rot (-) = nicht geeignet / nicht gelöst oder nicht prüfbar

Aus der Summe der Einzelkriterien wird dann eine Bewertung des Gesamtkonzeptes abgeleitet.

Bei Bewerber:innen mit gleicher Punktzahl entscheidet das Los.

Das Protokoll der Sitzung des Auswahlgremiums wird unter www.wiesbaden.de/konzeptverfahren veröffentlicht.

4.9 Vorauswahlgremium

Das Vorauswahlgremium Konzeptverfahren setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

Stimmberechtigte Mitglieder:

1 x Dezernat des Oberbürgermeisters (I):

Sven Kötschau, Stv. Stefan Breuer

1 x Amt für Soziale Arbeit (51, Dez. VI):

Philipp Moritz, Stv. Martin Vaché

1 x Bauaufsichtsamt (63, Dez. V):

Juliane Fäth, Stv. Jürgen Thösen

1 x Liegenschaftsamt (23, Dez. V):

NN Amtsleitung Amt 23, Stv. Jaana Kirch

1 x Stadtplanungsamt (61, Dez. I):

Camillo Huber-Braun, Stv. Constanze Paffrath

3 x Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau (je ein/e planungspolitische/r Sprecher:in der drei stärksten Fraktionen):

CDU: Manuel Köhler

SPD: Dr. Gerhard Uebersohn

Bündnis 90 / Die Grünen: Dorothee Andes-Müller

1 x Mitglied des Ortsbeirates Breckenheim:

Uwe Schwarzloh

Beratende Mitglieder

1 x Geschäftsstelle Konzeptverfahren beim Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden:

Dr. Michael Pracht, Stv. Isabell Götz

4.10 Auswahlgremium

Die Geschäftsstelle Konzeptverfahren führt im Anschluss an die Sitzung des Vorauswahlgremiums zusammen mit

einer/m Vertreter:in des Dezernats des Oberbürgermeisters (I) und

einer/m Vertreter:in von Dezernat für Soziales, Bildung und Wohnen (Dez. VI)

persönliche Auswahlgespräche mit max. fünf der bestbewerteten Bewerber:innen anhand eines einheitlichen Gesprächsleitfadens durch. Sie treffen gemeinsam eine Auswahlvorentscheidung bzw. einen Vergabevorschlag mit maximal zwei Nachrückoptionen für die zuständigen Gremien der Stadt.

Das Protokoll der Sitzung der max. fünf Auswahlgespräche sowie des Vergabevorschlags wird auf der Homepage der Landeshauptstadt Wiesbaden unter www.wiesbaden.de/konzept-verfahren veröffentlicht.

Die abschließende Vergabeentscheidung treffen die zuständigen Gremien der Landeshauptstadt Wiesbaden.

4.11 Anhandgabe

Nach erfolgter Auswahl eines/einer Bewerbers:in wird auf Vorschlag des Auswahlgremiums von den zuständigen Gremien der Landeshauptstadt Wiesbaden ein Anhandgabebeschluss mit max. zwei Nachrückoptionen gefasst, der eine Reservierung des Grundstücks für maximal 12 Monate nach Beschluss (Anhandgabezeitraum) beinhaltet¹. Für den Anhandgabezeitraum wird ein Vorvertrag zwischen Landeshauptstadt Wiesbaden und Bewerber:in geschlossen.

Der Anhandgabevertrag regelt unter anderem folgende, zuvor zu verhandelnde Eckpunkte:

- Optionsgeber:in
- Optionsberechtigte:r
- Optionsgegenstand
- Option
- Reservierungsgebühr
- Laufzeit der Option
- Bewirtschaftungskosten

¹ Der Anhandgabezeitraum kann ggfs. verlängert werden, wenn sich Verzögerungen aufgrund höherer Gewalt ergeben.

- Pflichten der/des Optionsberechtigten (Konzept)
- Kündigung der Option
- Nutzung während der Optionsdauer
- Bedingungseintritt (für Folgevertrag)
- Erbbauzins
- Rücktrittsrecht

Die Eckpunkte können je nach erforderlicher Ausprägung noch individuell auf den/die Bewerber:in ergänzt werden (s. Muster-Anhandgabevertrag in der Anlage).

Zu Beginn des Anhandgabezeitraums ist eine Reservierungsgebühr in Höhe von ca. 5.000 Euro) zu entrichten, um eine Verbindlichkeit der/des Bewerbers:in sowie gegenüber der Stadt herzustellen.

Bei einem Rücktritt der/des Bewerbers:in vom Projekt wird die Reservierungsgebühr einbehalten. Die Reservierungsgebühr wird anteilig, gestaffelt nach der in Anspruch genommenen Anhandgabezeit, einbehalten. Hierbei zählt jeder Monat der Anhandgabephase einzeln.

Die LHW behält sich darüber hinaus vor, die Reservierungsgebühr einzubehalten, wenn die Auswahlentscheidung zugunsten der/des Bewerbers:in aufgrund erheblicher Verstöße der/des Bewerbers:in aufzuheben ist.

Ein erheblicher Verstoß der/des Bewerbers:in kommt insbesondere in Betracht bei

1. arglistiger Täuschung, Drohung oder Bestechung
2. wesentlich unrichtigen und unvollständigen Angaben im Bewerbungsprozess oder
3. nicht fristgerechter Erfüllung vereinbarter Teilziele, soweit die/der Bewerber:in dies zu vertreten hat.

Kommt der Abschluss des Erbbaurechtsvertrags aufgrund von Umständen, die die Landeshauptstadt Wiesbaden zu vertreten hat, nicht zustande, wird die Reservierungsgebühr unverzinst zurückerstattet.

Kommt es zum Abschluss des Erbbaurechtsvertrags wird die Reservierungsgebühr zinslos zurückgezahlt.

Zur Gewährleistung einer kontinuierlichen Abstimmung werden im Anhandgabevertrag ggfs. Meilensteine zur Erreichung von Teilzielen während der Anhandgabezeitraums festgehalten. Während der Anhandgabezeit ist das Projekt von der/dem ausgewählten Bewerber:in auf der Grundlage der qualitativen Kriterien dieser Auslobung wie folgt zu konkretisieren:

- Vorlage einer genehmigungsfähigen Entwurfsplanung M 1:100 unter Berücksichtigung der qualitativen Anforderungen (s. unter Punkt 3)
- Vorlage einer Finanzierungszusage
- Vorlage eines Bauzeitenplans

Der in 2.5 benannte Grundstückswert behält während der Anhandgabezeit grundsätzlich seine Gültigkeit. Sollte es allerdings während des Vergabeverfahrens zu erheblichen Preissteigerungen/oder -senkungen am Grundstücksmarkt kommen, ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen.

Werden die oben genannten Voraussetzungen erfüllt, folgen die nächsten Schritte: Verhandlung der Eckpunkte zum Erbbaurechtsvertrag, Beschluss der städtischen Gremien und darauf aufbauend der notarielle Abschluss des Erbbaurechtsvertrags.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden behält sich vor, in den zu schließenden Erbbaurechtsvertrag Sanktionsregelungen aufzunehmen (zum Beispiel Vertragsstrafen, Rücktrittsrecht), sofern dies im Einzelfall notwendig und rechtlich zulässig ist. Mit diesen Sanktionsregelungen soll insbesondere sichergestellt werden, dass die im Konzeptvergabeverfahren aufgestellten Vorgaben und Bedingungen im weiteren Vertragsvollzug eingehalten werden.

Mit dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages ist das Konzeptverfahren beendet. Werden wesentliche, inhaltliche Bestandteile der ursprünglichen Bewerbung oder Kriterien nicht erreicht, kann die Auswahlentscheidung aufgehoben werden.

5 Allgemeine Bestimmungen

5.1 Haftung, Versicherung

Die Landeshauptstadt Wiesbaden übernimmt keine Haftung bei Schaden oder Verlust der eingegangenen Unterlagen. Die Versicherung gegen Verlust, Beschädigung, Diebstahl oder sonstige Gefahren ist Angelegenheit der Bewerber:innen.

5.2 Rücksendung

Es erfolgt keine Rücksendung der eingereichten Unterlagen/Arbeiten.

5.3 Entschädigung

Die Bewerber:innen erhalten keine Entschädigung für die Teilnahme an dieser Ausschreibung.

6 Anlagen

- Plangrundlage (dxf, pdf)
- Unterlagen Bestandsgebäude (pdf)
- Merkblätter Feuerwehr Aufstellflächen
- Verkehrswertgutachten
- Bewerbungsformular (s. Download www.wiesbaden.de/Konzeptverfahren)
- Gestaltungsfibel Breckenheim (s. Download <https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/planen/staedtebauliche-projekte/bauen-im-bestand/gestaltungsfibeln.php>)
- Mietspiegel (s. Download <https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/planen/wohnen/mietspiegel-mieterschutz/mietspiegel-mieterschutz.php>)
- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden, Stand 2008 (s. Download <https://www.wiesbaden.de/rathaus/stadtrecht/stadtentwicklung.php>)
- Muster Anhandgabevertrag